

平成28年度老人保健事業推進費等補助金老人健康増進等事業

**未届け有料老人ホームの実態に関する  
調査研究事業**

**報告書**

平成29年3月

一般財団法人高齢者住宅財団







## はじめに

昭和 38 年に老人福祉法が制定された時以来、措置による老人福祉施設以外の、契約による有料老人ホームについても開設に際して届出義務が課せられていた。当時の契約による施設は高額の入居費用を支払う事から、入所者が一部の富裕層に限られていたとはいえ、届出義務を課したのは、入居者に不利益等が生じた場合でも、なんらかの行政のチェックが可能なようにするための「入居者保護」が趣旨であったと思われる。

その後届出の義務は 10 人以上の食事提供等の便宜を供与する老人の入所施設から、現在は 1 人以上と届出要件が拡大し、サービス付き高齢者向け住宅についても同様の便宜供与を行えば、届出の対象とすることになった。

現在、介護保険制度の下で、介護保険の給付対象となるいわゆる介護保険 3 施設とならんで、一定の基準を満たせば特定施設として、居住費用部分を除いて施設給付に準ずる形で介護保険の給付が行われるようになった。これ以外の有料老人ホームには要支援・要介護者が入居している場合は居宅サービスが給付されることになる。したがって、有料老人ホームは特定施設として給付が行われる介護付き有料老人ホームと、それ以外のホームを健康型および住宅型有料老人ホームと分類することが習慣であった。健康型は健康な高齢者のみを対象とし、要介護状態になった場合は退所を要件としていたこともあり、少数に止まるようになり、今日では特定給付以外の有料老人ホームは住宅型有料老人ホームと呼ぶことが通例になっている。

この住宅型有料老人ホームは先行調査によれば例外（総量規制によって特定施設の要件を満たしながら、指定が受けられない介護付き有料老人ホームに準ずるもの）を除いて、比較的小規模、かつ低廉な入居費用設定であることが知られている。

また、高齢者の住まいについて包括的な調査をもとに、制度的条件を考慮せず幾つかの指標で分類してみると、低所得者を対象とし、中重度の要介護者の入居者が多い小規模なホーム類型を析出することができた。

ところで、厚生労働省老健局は、有料老人ホームの指導のための指針を制定し、地方自治体の指導指針の策定の参考とすることを求めている。

しかしながら、老人福祉法の有料老人ホームの届出要件を満たしているのにも関わらず、有料老人ホームの届出をしていないいわゆる「未届の有料老人ホーム」が社会的な問題として顕在化したのは、2009 年 3 月の群馬県にある「たまゆら」という未届施設が火災によって多くの犠牲者を出した事件以来である。たまゆらの入居者の多くは、実は東京都に居住していた。借家での生活が不自由になり、福祉事務所等の紹介で、縁もゆかりもない群馬県の施設に入所して、犠牲になってしまったという事実が関心を呼んだ。また、前後してこのような未届の有料老人ホームの実態が報道によって明らかにされ社会的問題として認識されるようになった。

国はこの様な事態を受けて未届の有料老人ホームに対して届出を勧奨し、その実態把握を届出先であり監督権限を有する都道府県等に促してきた。しかしながら、自治体の組織的・人的な体制の問題もあり、届出および監督指導体制がかならずしも完全であるとはいえない状況であると思われる。

一方で、都市部を中心として、何らかの疾病で入院治療した後、一人暮らし等のため従前の住居への復帰が困難で、しかも有料老人ホームやサ高住等の入居費用を十分用意できない低所得高齢者等を入居させ、地域社会と孤絶して施設が運用されている例が多々あると言われている。

その未届の有料老人ホームの全体像がまだ明らかにされていない。そこで、本調査研究では様々な制約はあるにせよ、未届の有料老人ホームの現況の量的把握とともに、事例調査を実施し、また、指導の責務を負う地方公共団体の訪問調査も行って、その実態の把握に努めた

前例のない調査のため、調査の実施には様々な制約があり、その結果が未届の有料老人ホームの全容の解明を行うことができたとは言いがたいが、初めての実態把握としての意義が見いだされると思う。

おりから、次期の介護保険関連法の改正では、未届の有料老人ホームを含めて、都道府県に事業継続の中止命令を行うことができるということが予定されている。

その意味でも、未届の有料老人ホームの客観的な現況把握の素材として各方面に活用されることを願っている。

末尾ながら、この調査に協力いただいた各位、とりわけ調査の推進にあたって貴重なご意見・ご指導をいただいた調査検討委員会の皆様、事例調査・ヒアリング調査に応じてくださった地方公共団体や事業者の皆様、また、現地調査等で協力をいただいた東京大学大学院工学研究会大月敏雄研究室の皆さんに謝意を述べたい。

平成 29 年 3 月

一般財団法人高齢者住宅財団理事長  
高橋紘士

# 「未届け有料老人ホームの実態に関する調査研究事業」

## 報告書 目次

### はじめに

### 第1章 調査の目的と概要

1. 調査の背景と目的.....	1
2. 老人福祉法における未届の有料老人ホームの取り扱い.....	4
3. 調査フロー .....	7
4. 調査概要.....	8
5. 委員会の設置 .....	10

### 第2章 未届の有料老人ホーム実態調査

1. 事業者アンケート調査結果.....	11
(1) アンケート調査実施概要 .....	11
(2) アンケート集計結果(225 施設).....	12
(3) 単純集計結果のまとめ .....	41
(4) アンケート結果からみる未届の有料老人ホームの事業実態の傾向と課題 .....	43
2. 事業者訪問・ヒアリング調査結果.....	46
(1) 訪問・ヒアリング調査の実施概要 .....	46
(2) 調査結果 .....	46
(3) 訪問調査のまとめ .....	46

### 第3章 未届の有料老人ホームの把握・指導に関する調査

1. 自治体アンケート調査について .....	53
(1) 調査票の配布・回収状況 .....	53
(2) アンケート調査結果の概況 .....	53
(3) 取り組みの進捗状況等による分類 .....	54
2. 自治体有料老人ホーム担当者アンケート調査結果 .....	55
3. 自治体有料老人ホーム担当者ヒアリング調査結果 .....	77
(1) 調査実施方法.....	77
(2) 主なヒアリング項目 .....	77
(3) 自治体ヒアリング調査結果概要一覧 .....	79

### 第4章 未届の有料老人ホームの届出促進に関する方策について

1. 未届の有料老人ホームの事業実態について .....	81
(1) 未届の有料老人ホームの入居者像や事業スキーム .....	81
(2) 未届の有料老人ホームの施設概要・ハードの特性 .....	82
(3) あえて有料老人ホームに該当しないような施設運営をする事業者の存在 .....	83
2. 届け出促進に向けた取組み .....	84
(1) 未届け有料老人ホームの効果的な把握方法 .....	84
(2) 有料老人ホームに該当するかの判断が難しい事例 .....	85
(3) 該当性の判断が進む取組 .....	87
(4) 未届の有料老人ホームの届出促進に向けた対応方策 .....	88

#### 資料編

1. 未届有料老人ホームの実態に関する調査研究事業アンケート調査票 .....	91
2. 有料老人ホームを対象とした指導の強化について（老高発 0321 第 1 号 平成 29 年 3 月 21 日 厚生労働省老健局高齢者支援課長） .....	95

# **第1章 調査の目的と概要**

---



# 第1章 調査の目的と概要

---

## 1. 調査の背景と目的

後期高齢者の増加、単身高齢者世帯の増加等を背景に、有料老人ホーム（※）の実態があるにも関わらず、老人福祉法で義務付けられた届出をしていない、いわゆる「未届の有料老人ホーム」という、行政や地域が把握しにくい高齢者向けの居住施設が増えつつある。これまで、閉鎖的な運営で潜在化している未届の有料老人ホームが、虐待事案等を契機に顕在化したことも問題になっている。

（※）老人福祉法第29条第1項に基づき、高齢者を入居させ、食事の提供、介護の提供、家事の供与、健康管理のいずれかのサービスを提供している施設

厚生労働省が平成21年度から毎年、届出先の都道府県・政令市・中核市を通じて実施している有料老人ホームの届出状況に関する調査の中で、未届の有料老人ホームの把握も行っている。直近の調査結果として、平成28年6月30日時点では、未届の有料老人ホーム（有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていないものも含む）の数は、1,207件となっている。

未届の有料老人ホームの中には、老人福祉法に基づく届出義務を遵守していないだけでなく、不適切・不十分なケアや人員配置・住環境の面で入居者の処遇等に課題がある状態で運営されているものがあることが懸念されている。特に急速に高齢化が進む都市部では、新たな未届の有料老人ホームが生じる状況と、潜在する未届の有料老人ホームを都道府県等が捕捉して届出を促すための指導業務が拡大する状況があり、本来都道府県等は入居者の適切な処遇確保のための指導に注力することが求められる中において、未届促進の対策を講じることは急務である。

そこで、本調査では、都道府県等の協力のもと、未届の有料老人ホームへのアンケート調査及び訪問調査を通じて、その事業実態の把握を行った。

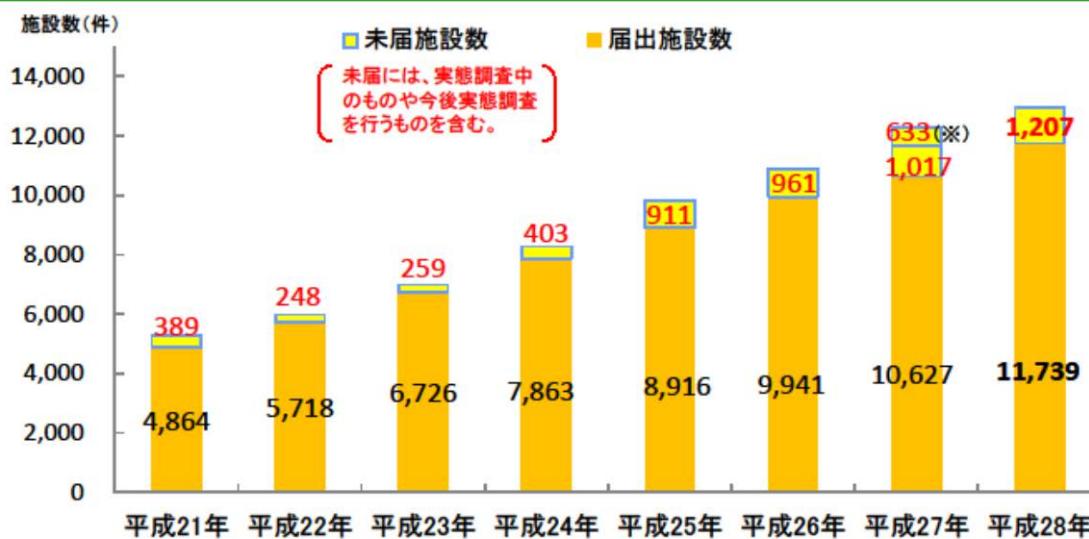
また、都道府県等の有料老人ホーム担当部局へのアンケート調査を実施し、都道府県等における未届の有料老人ホームの把握や指導監督の実態と課題を整理した。

以上から、未届の有料老人ホームになる背景・理由を中心に分析をし、その対応策について、有識者や都道府県等の担当者と議論を行った上で、整理を行った。

○届出を行っていない有料老人ホームの状況(厚生労働省資料)

### 届出を行っていない有料老人ホーム

- 「届出」を行っていない事業者は、老人福祉法第29条第1項の規定に違反している。
- 「届出」がなければ、その有料老人ホームは行政との連携体制が不十分となる恐れがあるため、都道府県等においては、未届施設に対する実態把握や指導監督を強化するなどの対応が必要。



(※)従来の調査方法を改善して、H28年1月31日時点で新たに把握した未届の有料老人ホームの数。  
平成28年度調査は、改善した調査方法で調査を実施している。

<従来の調査方法からの改善点>

- ・届出先の都道府県等だけでなく、市区町村の地域包括支援センター等も調査対象に追加
- ・未届施設には、現在施設に対して実態調査を行っている又は今後実態調査を行うために、報告時点では有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていない施設も含む

出典：厚生労働省老健局高齢者支援課調べ（平成21年～平成26年は10月31日時点、平成27年、平成28年は8月30日時点）

### 平成18年の老人福祉法改正の概要(有料老人ホームの定義見直し)

17年度まで

- <定義>
- 常時10人以上
  - 「食事の提供」を行っていること

18年度より

#### 【定義の見直し】

- 人数要件の廃止
- 提供サービス要件の見直し
  - ①食事の提供
  - ②介護の提供
  - ③洗濯、掃除等の家事
  - ④健康管理

のいずれかのサービスを行う施設を対象

## 有料老人ホームの概要

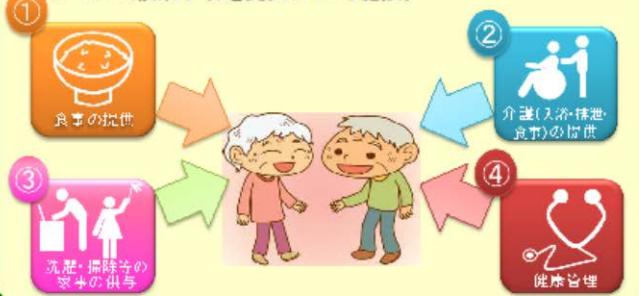
参考資料1

### 1. 制度の目的

- 老人福祉法第29条第1項の規定に基づき、老人の福祉を図るため、その心身の健康保持及び生活の安定のために必要な措置として設けられている制度。
- 設置に当たっては都道府県知事等への届出が必要。なお、設置主体は問わない(株式会社、社会福祉法人等)。

### 2. 有料老人ホームの定義

- 老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうち、いずれかのサービス(複数も可)を提供している施設。



### 3. 提供する介護保険サービス

- 介護保険制度における「特定施設入居者生活介護」として、介護保険の給付対象に位置付けられている。ただし、設置の際の届出とは別に、一定の基準を満たした上で、都道府県知事・指定都市市長・中核市市長の指定を受けなければならない。

※ 法令上の基準はないが、自治体の指導指針の標準モデルである「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」では居室面積等の基準を定めている(例:個室で1人あたり13m<sup>2</sup>以上等)



## 有料老人ホームに対する指導の考え方



### ポイント1. 届出の有無は関係ない

- 「届出」がなくても、要件(①入居サービスと②介護等サービス)を満たしている施設は、老人福祉法上の「有料老人ホーム」として扱われる。
- つまり、事業者が希望するかどうかに関わらないことから、いわゆる「未届有料老人ホーム」も、老人福祉法の規定に則り、有料老人ホームに対する指導監督を行うことが可能。

### ポイント2. 入居者の人数は関係ない

- 有料老人ホームの定義においては、入居人数の多寡による判断基準は置かれていないため、1人を相手に①入居サービスと②介護等サービスを提供している場合であっても、有料老人ホームに該当する。
- 以前は「10人以上」という要件があったが、平成18年度改正によって撤廃されているので注意が必要。

### ポイント3. サービス提供の一體性に留意

- 有料老人ホームの要件は、①入居サービスと②介護等サービスの「一體的な提供」が行われていることにあるので、①の事業者と②の事業者が別々であっても、両者に委託関係があつたり、経営上の一体性が認められる施設については、有料老人ホームとして取り扱って差し支えない。

## 2. 老人福祉法における未届の有料老人ホームの取り扱い

老人福祉法上、「届出」がなくとも、有料老人ホームの要件（高齢者を入居させ、介護等サービスを提供）を満たしている施設は、老人福祉法上の「有料老人ホーム」として取り扱われる。つまり、届出の有無や、事業者の希望にかかわらず、「未届の有料老人ホーム」も、有料老人ホームの老人福祉法の規定に基づき、届け出された有料老人ホーム同様に、都道府県等による指導監督の対象となる。

さらに、有料老人ホームの標準指導指針（※）、消防法や建築基準法などの他法令の規定は、老人福祉法の届出基準ではないため、これらの規定に適合していないことでもって、「届け出を行わない」または「届け出を受け付けない」ことにはならない。

### (※) 有料老人ホームの標準指導指針

厚生労働省が策定しているガイドライン（老健局長通知）であり、法令上の基準ではないが、都道府県等が策定する指導指針の標準モデルとなるものである。

【参考：有料老人ホームの標準指導指針より抜粋（平成27年3月30日改正によって追加）】

#### 3 指導指針の取扱いと届出の関係について

##### (1) 「届出」に対する適切な理解の促進

有料老人ホームにおいては、高齢者福祉に大きく関わる住まいの場であることを踏まえて、地域に開かれた存在であることが求められる。また、必要に応じて行政が適切に関与するための前提として、その設置者に対して「届出」を義務付けている。

一部において、届出を行うことで指導指針等による行政指導の対象となるかのような誤解もあるが、食事の提供など有料老人ホームの要件に該当する事業であれば、届出の有無にかかわらず、老人福祉法上の有料老人ホームとして取り扱われる。つまり、有料老人ホームとして取り扱われることを回避するために届出を行わないという行為には合理性がないことから、設置者に対しては、その旨を丁寧に説明し、自ら届出を行うよう促していただきたい。

なお、有料老人ホームの届出は、老人福祉法上の定義に適合する場合に必要となる手続に過ぎず、これを行うことによって「有料老人ホーム」という名称を使用しなければならないわけではないところであり、その点についても適切に説明していただきたい。

##### (2) 指導指針の適切な運用

一方で、有料老人ホームの設置者が、「届出」の趣旨や効果について誤解をしていることの一因は、これまでの行政指導において、あたかも指導指針が届出基準であるかのように扱ったり、その規定の内容に強制力があるかのような指導を行ってきた経緯にある、という可能性にも目を向ける必要がある。行政指導を行う側と受ける側では違った受け止め方をする可能性があることに留意し、丁寧な制度説明が必要である。

有料老人ホーム制度が「届出」に基づくものになっているのは、民間の創意工夫を尊重し、高齢者の多様なニーズに応じた取組を進めやすくするためのものであるとともに、高齢者の福祉を損なうものであると認められるときには行政が介入する必要があるためである。仮に、届出を行いにくいような環境を現出させた場合、民間の創意工夫を阻害するだけでなく、結果として、届出が行われない物件が増えることとなり、そのような物件の把握や、届出を促すための指導に関する業務が拡大し、本来の福祉的な観点での指導等を行うことが困難になることも懸念されるため、二重の意味で制度の趣旨を損なうことになりかねない。

従って、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行いやすくなる環境を構築することは、地方公共団体における届出促進に関する業務を軽減し、結果的には、入居者の適切な処遇を確保するための施策に注力することが可能になると期待できることから、今回の標準指導指針の改正を機会に、各地方公共団体においては、指導指針の内容の見直しだけではなく、その運用の方法についても見直しを行い、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行うことを促すような取組を進めよう、お願いする。

##### (3) 既存建築物や小規模建築物を活用する取組への対応

有料老人ホームにおける居住の質を確保するためには、指導指針への適合が一つの目安となるところである。その一方で、指導指針への適合を画一的に求めるることは、事業者による有料老人ホームの届出意欲を削ぎ、結果として、都道府県等が把握できない有料老人ホームを増加させることにもつながりかねず、入居している高齢者に対する不適切な処遇や虐待などの発見が遅れる可能性も生じる。

特に、住宅の転用など既存建築物を活用する場合や小規模な建築物で運営を行う場合については、標準指導指針で示している設備基準への適合を求めるることは困難であることが多いと考えられるため、民間の活力と創意工夫を取り入れた取組を行っている事業者自らの届出を促す観点から、入居者への十分な説明を前提に、

- ① 標準指導指針で示している規定の趣旨を満たすような代替の方法によること
- ② 将来的な改善に向けた計画を策定していること

などの方法により、標準指導指針上も差し支えのないものとする旨を明記しているため、指導指針の策定や運用においても、個別具体的な内容を吟味した上で、適切な指導を行うように留意されたい。

## ○有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視結果に基づく勧告（平成 28 年 9 月 総務省）

平成 28 年 9 月に、総務省より、「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」が公表された。

この中で、入居者の保護を図る観点から、未届施設の把握・届出促進に向けた取り組みを強化するため、下の措置を講ずる必要性があると指摘している。

- ① 都道府県等に対し、未届施設の実態把握の一層の徹底について要請すること。その際、
  - i ) 市区町村と連携し、引き続き包括センターを活用すること
  - ii ) 住宅担当部局と連携し、旧高専賃等の情報を活用すること
  - iii) 生活保護担当部局、消防担当部局等の未届施設に係る情報を把握している可能性のある関係機関とも積極的に情報交換すること
  - iv) 未届の疑いのある施設についても引き続き幅広に把握することについて併せて要請すること。
- ② 都道府県等における未届施設の把握方法を具体的に把握し、効果的な方法について分析し、都道府県等に情報提供すること。
- ③ 都道府県等における有料老人ホームに該当するか否かの判断が困難な事例等を把握し、判断に当たっての考え方を整理し、都道府県等に情報提供すること。
- ④ 有料老人ホームの疑いのある施設について、要介護者のもとを訪問する介護支援専門員等から得られる情報を活用するなど、都道府県等による有料老人ホームの該当性の判断が行えるような取組方策について検討すること。
- ⑤ 都道府県等に対し、未届の有料老人ホームの届出促進の徹底について要請すること。その際、
  - i ) 介護保険担当部局と一層の連携を進めること
  - ii ) 未届の有料老人ホームの公表を進めることについて併せて要請すること。

本報告書は、総務省からの勧告も踏まえながら、未届の有料老人ホーム事業者、及び自治体の有料老人ホーム担当者等へのアンケート、ヒアリング調査を行い、実態把握に努めたものである。

## 有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告（概要）

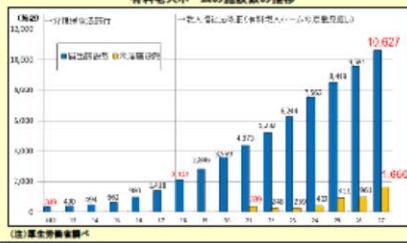
[ 勘告日：平成28年9月16日  
勘告先：厚生労働省 ]

### 背景

- 単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加(H10:593万世帯→H25:1,136万世帯)
- 介護保険法施行後、有料老人ホームは施設数、定員共に急増
  - 施設数は30.4倍(H12:349施設→H27:10,627施設)、定員は11.5倍(H12:36,855人→H27:422,612人)
- 一方、未届の施設も増加(H21:389施設→H27:1,850施設)、その実態は未解明
- ⇒ 未届施設を含む有料老人ホームにおける管理・運営状況、都道府県等による有料老人ホームに対する指導監督の実施状況等を調査
  - < 調査対象機関 > • 160有料老人ホーム（79届出施設、32サービス付き高齢者向け住宅、49未届施設）
    - 30都道府県等（17都道府県、13市町村）
    - 53地域包括支援センター（注）

（注）市町村が設置主体となり、高齢者やその家族等から、介護保険その他の保健福祉サービスに関する各種相談を幅広く受け付け、地域における適切なサービスや制度の利用につなげる等の支援等を実施

有料老人ホームの施設数の推移



### ①未届施設の把握・届出の促進

#### 有料老人ホームの適確な把握

- 主な調査結果
  - 未届施設の把握が不十分
  - 未届施設に対する届出指導が不十分

#### 主な勧告

- 関係機関との連携による実態把握の徹底
- ケアマネジャーから得られる情報の活用や介護保険担当部局との連携による届出促進

### ②指導監督の充実・強化

#### 施設入居者の保護

- 主な調査結果
  - 立入検査や事故報告が行われていないなど指導監督が不十分。指導監督体制もぜい弱

#### 主な勧告

- 指導監督の効率的・効果的な実施、指導監督を補完する評価の仕組みの検討

### ③情報公開の促進

#### 利用者の利便性の向上、施設の適切な選択

##### 主な調査結果

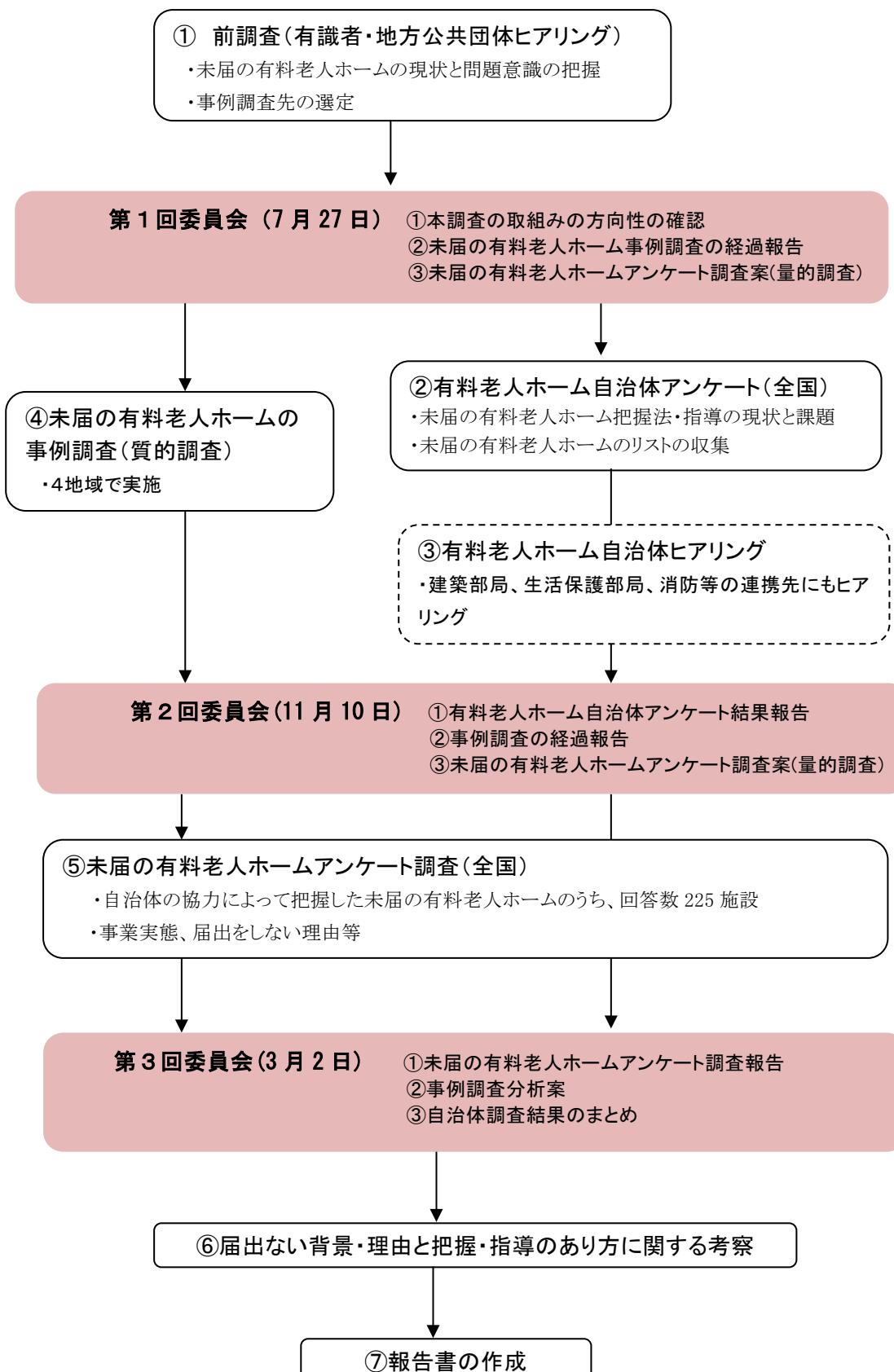
- 都道府県等における各施設の重要な事項説明書、情報開示一覧表の公開が不十分

##### 主な勧告

- 重要事項説明書、情報開示一覧表の一体的な公開
- 公開方法の見直し(紙→インターネット)

-1-

### 3. 調査フロー



## 4. 調査概要

### (1) 前調査～有識者・地方公共団体等ヒアリング

未届の有料老人ホームに対する行政の問題意識や指導の状況等を把握し、仮説構築を行うことを目的に、地方公共団体の有料老人ホーム担当等に対し、協力依頼をかねてヒアリングを実施。

ヒアリング先：政令指定都市2か所、都道府県2か所、特別区2か所

有識者、及び事業者のグループインタビュー1回ずつ

#### -主な意見(例)-

##### <未届の有料老人ホームの現状>

- ・未届の有料老人ホームの多くは低価格に抑えるため、都道府県等が策定する有料老人ホーム指導指針に位置づけられている建物基準、人員基準を満たせない。また小規模事業者の場合、改善コストや届け出の手続きの煩雑さ等により届出を敬遠。
- ・事業者は、利用者の費用負担を抑えるため、一室に複数人を入居させたり、職員配置が不十分になる。事業者側の人権意識の希薄さに対し、(拘束等があった場合) 職員や利用者・家族側に虐待であるという認識も不十分なため、家族が事業者を擁護することもある。

##### <入居者像>

- ・行き場のない、退院後の医療ニーズのある低所得・単身高齢者の受け皿が不足している。フォーマル・サービスともつながりにくい関係性の希薄な方が、悪質な事業者に囲い込まれる傾向にある。

##### <未届け有料老人ホームの把握>

- ・自治体の体制は兼務が多く、十分ではない。しかし組織改編し、増強したという自治体もあり、強化の方向に向いているのではないか。
- ・要介護認定調査員が、申請者の自宅に訪問した際、複数の高齢者がいたり、虐待が疑われる事業等に気づいたら、有料老人ホーム担当課に連絡する仕組みを構築。この方法で、ほぼ未届を捕捉できている。
- ・有料老人ホームのガイドラインや消防法・建築基準法の規定に対し、どこまで指導すべきか悩ましい。

##### <指導について>

- ・ガイドライン等の要件を満たさなくても、まず届出をさせて、行政の目が届くようにすることが先決。他法令に違反している場合は、建築部局や消防部局とともに継続的に指導をする。
- ・未届の有料老人ホームの数が多い自治体は、把握しようという意思と検出力を反映しているともいえる。数が少ない自治体が問題がないわけではない。

##### <本調査への希望>

- ・入居者の実態・事業実態とともに、行政の目が届くようにするために、未届けになっている理由をよく把握してほしい。

調査方針・目的



未届の有料老人ホームは、行政への届出がないことにより、閉鎖的な運営で実態が外部から把握しづらくなることに加え、虐待等も懸念される。については、まず、入居者保護のために有料老人ホームの届出を行って、行政が関与する前提をつくる必要がある。

本調査では、未届の有料老人ホーム事業者の実態調査を踏まえて、未届になる背景・理由を整理した上で、届出促進に資する方策を取りまとめることとした。

## (2) 地方公共団体有料老人ホーム担当者アンケート調査

### ①目的

未届有料の老人ホームの把握方法、指導の現状と課題の把握と、未届の有料老人ホームのリスト収集。調査結果のフィードバックを条件に、現時点で把握している未届けの有料老人ホーム一覧、なければ、平成27年度厚労省調査の際の一覧の提供の依頼を行った。

### ②調査方法と項目

メールによる送付・回収

### ③対象

都道府県・政令指定都市・中核市114自治体の有料老人ホーム担当部署

### ④回収状況

105自治体、回収率92.1%

### ⑤主な調査項目

有料老人ホーム業務の人員体制／未届有料老人ホームの把握方法／

未届の有料老人ホームに対する調査状況及び指導方針、指導内容／

有料老人ホームの該当性の判断が困難な事例／判断が行えるような取組方策

未届の有料老人ホームの指導の方法や効果／リスト公開・非公開の現状とその理由

### ⑥未届の有料老人ホームのリスト提供の依頼

未届の有料老人ホームの実態把握のための事業者アンケート調査を実施するため、現時点で把握している未届の有料老人ホームのリスト提供を依頼した。

## (3) 地方公共団体有料老人ホーム担当等ヒアリング

### ①概要

地方公共団体の有料老人ホーム担当ほか、連携する生活保護担当部署・消防部局・建築部局等にもヒアリングを実施（2自治体）

### ②主なヒアリング項目

体制／未届の有料老人ホームの把握の方法／立入調査／未届事業者の特徴や主な違反／是正指導と効果／他の部局との連携／未届になる理由／未届け事業者の問題／法制度上の課題等

## (4) 未届の有料老人ホームへの訪問ヒアリング調査（事例調査）

### ①実施方法

- ・基本的に、行政の協力と了解を得て、行政から事前連絡を入れ、了解を得た施設を対象に訪問調査を実施

### ②調査対象

- ・4地域13施設

### ③主な調査項目

事業実施の契機・動機と理念／対象者（入居条件）／建物概要／サービス内容及び費用／事業スキーム／連携する介護事業所や医療機関、入居者の利用状況／

有料老人ホームの届出が困難な理由／入居者像／入居理由と入居（紹介）ルート／

利用している主な介護サービス／退去理由・退去先／入居決定者／地域資源の把握と関わり／

防災に対する意識（避難計画や消火設備など）

## (5) 未届の有料老人ホームへのアンケート調査

### ①調査対象

地方公共団体の協力によって住所等の情報が得られた未届の有料老人ホーム 692 件

### ②配布・回収状況

692 件配付し、225 件回収（回収率 32.5%）

### ③主な調査項目

事業主体／運営主体／土地・建物の権利／新築・既存物件の別／建物の構造／居室・共用部／職員体制／提供サービス／併設や連携・提携する医療・介護事業所／定員／入居者像／入居理由／利用費用／届出困難な理由／安全基準／行政との関わり 等

## (6) 以上により分析と考察

①未届の有料老人ホームの実態（住宅型有料老人ホーム等との比較）

②届出をしない理由を整理

③以上を踏まえ、届出促進に向けた方策の検討

## 5. 委員会の設置

高齢者向け住まいに詳しい有識者・実務者、及び自治体担当者等による委員会を設置した。

委員	： 東京大学大学院工学系研究科教授 大月敏雄 N P O 法人シーズネット 代表 奥田龍人 明治大学理工学部教授 園田眞理子 (株) タムラプランニング 代表取締役 田村明孝 立川市社会福祉協議会 地域福祉推進課長 山本繁樹 東京都 福祉保健局高齢社会対策部 施設支援課長 武田文彦 大阪府 福祉部高齢介護室 介護支援課長 菅谷文彦 横浜市 健康福祉局 高齢健康福祉部長 細川哲志 高齢者住宅財団理事長 高橋紘士（委員長）
オブザーバー	： 厚生労働省老健局高齢者支援課 高齢者住宅財団 専務理事 村山浩和
事務局	： 高齢者住宅財団 調査研究部 部長 落合明美 高齢者住宅財団 調査研究部 主任 小川麗子 高齢者住宅財団 調査研究部 深井祐紘
調査協力	： 東京大学大学院大月敏雄研究室

## **第2章 未届の有料老人ホーム実態調査**

---



## 第2章 未届の有料老人ホーム実態調査

### 1. 事業者アンケート調査結果

#### (1) アンケート調査実施概要

##### ①調査対象

自治体から提供協力のあった未届の有料老人ホーム施設 692 件が対象。

【集計時期による内訳】

2014年 10月	1 自治体
2015年 6月	5 自治体
2016年 1月	8 自治体
2016年 6月	8 自治体
2016年 8月	1 自治体
2016年 9月	8 自治体
2016年 10月	3 自治体
記載なし	21 自治体

##### ②配布・回答状況

調査対象施設 692 施設に対し、2016年 11月 17 日に郵送にて発送した。（〆切 12月 15日）

最終回答数は、225 件（回収率 32.5%）であった。

225 件のうち、北海道管内が 122 件、北海道以外が 103 件となっている。

##### ③集計に当たっての留意事項

- 回答傾向に特徴がある項目については、北海道と北海道以外に分けて集計。
- 住戸の面積が畳（帖）となっていたものは、1 畳 3.3 m<sup>2</sup>として換算して集計。
- 月額費用の項目が日額になっていたものは、1 月を 30 日として換算して集計。

さらに、本調査結果は、

- 国の把握する未届の有料老人ホーム（平成 28 年 6 月 30 日時点で 1,207 件）のうち、2 割弱程度の分析であること。
- 今回回答のあった 225 施設のうち、現時点では届出された施設も含まれており、また既存施設や小規模施設が届出しやすいように自治体の指導指針の改正が行われる前の対応も含まれていること。

に留意する必要がある。

## (2) アンケート集計結果 (225 施設)

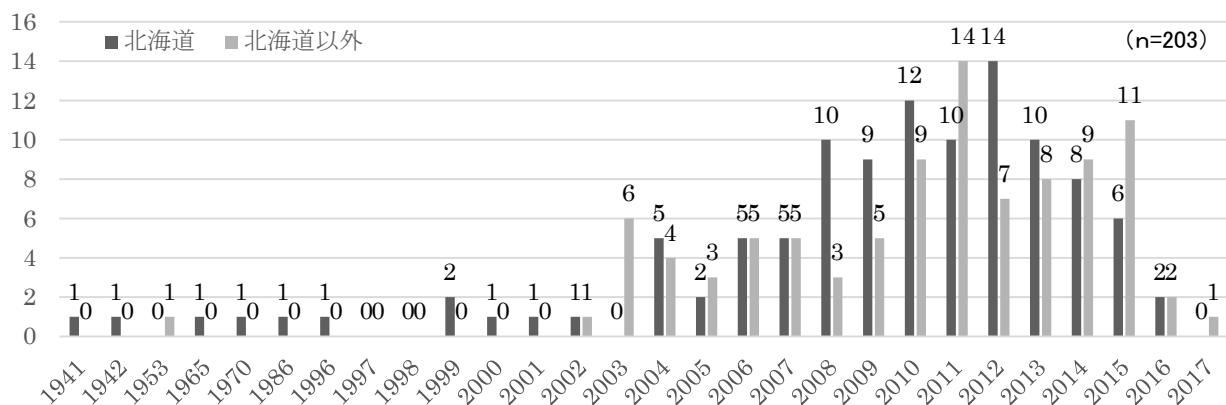
回答のあった 225 施設を対象に、以下集計を行い、未届の有料老人ホームの傾向を分析した。

### 1. 施設の概要について

#### 問1 施設の開設時期について

開設年は、2010 年以降が多く、75%以上の施設が 2007 年以降に開設されている。

図表1. 施設の開設時期(年)

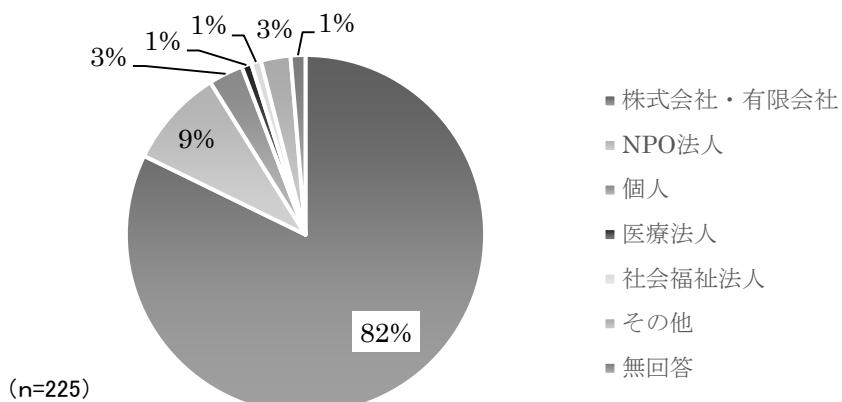


#### 問2 運営主体の法人種別について

運営主体は、8割以上が株式会社または有限会社となっており、次いでN P O 法人が約 9 %となっている。

図表2. 運営主体の法人種別

	全国	北海道	北海道以外	
株式会社・有限会社	185	82.2%	109	76
NPO 法人	20	8.9%	6	14
個人	7	3.1%	4	3
医療法人	2	0.9%	0	2
社会福祉法人	2	0.9%	1	1
その他	6	2.7%	2	4
無回答	3	1.3%	0	3
計	225	100.0%	122	103

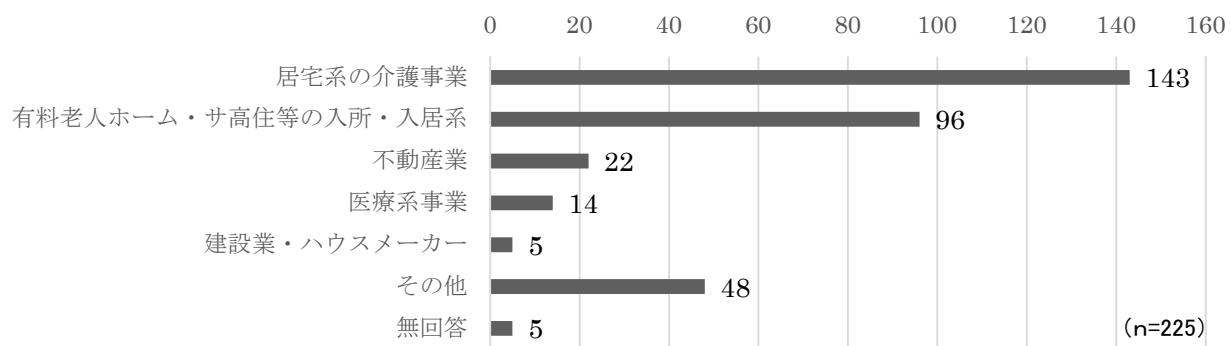


### 問3 運営主体の法人（関連含む）が実施している事業（複数回答）

運営主体の法人が行っている事業については、居宅系の介護事業を行っている事業所が全体の63.6%（143件）にのぼり、続いて有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）等の入所・入居系事業を行っている事業所は42.7%（96件）である。不動産業は、1割弱であった。

図表3. 運営主体(法人)が実施している事業(複数回答)

	全国		北海道	北海道以外
	件数	割合	件数	件数
居宅系の介護事業	143	63.6%	82	61
有料老人ホーム・サ高住等の入所・入居系	96	42.7%	62	34
不動産業	22	9.8%	9	13
医療系事業	14	6.2%	6	8
建設業・ハウスメーカー	5	2.2%	2	3
その他	48	21.3%	25	23
無回答	5	2.2%	3	2

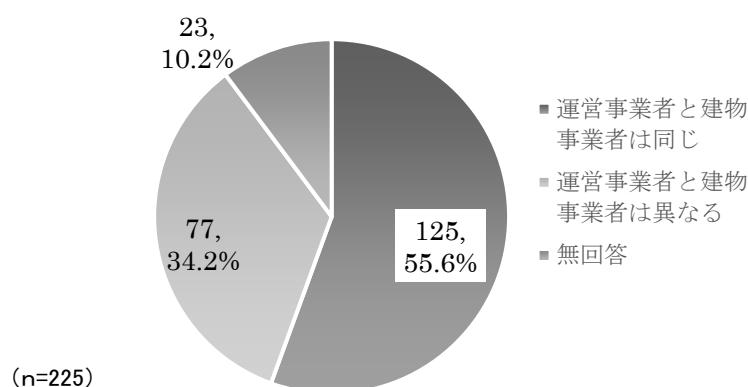


### 問4 運営を行っている事業者と、入居者に建物の賃貸借をしている事業者（建物事業者）との関係、及び貴施設の建物等の所有状況について

#### ① 運営事業者と建物事業者との関係

運営事業者と建物事業者との関係をみると、55.6%の施設は「同じ」であり、34.2%の施設は「異なる」と答えている。

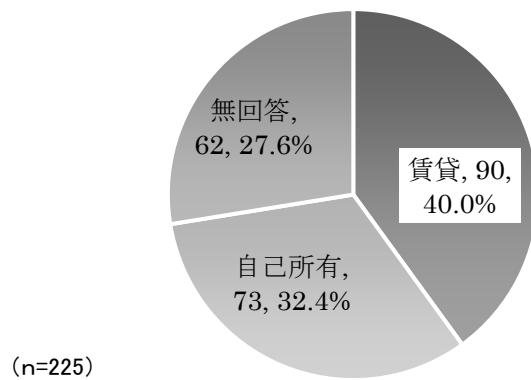
図表4. 運営事業者と建物事業者との関係



## ② 建物の所有状況

建物の所有状況をみると、32.4%が「自己所有」で、40.0%が建主からの「賃貸」、つまりサブリースであることがわかる。

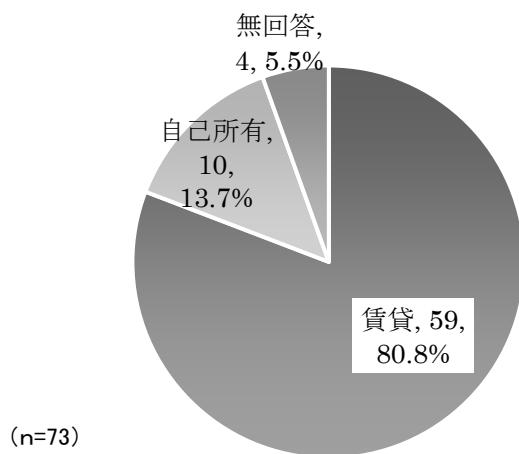
図表 5. 建物の所有状況



## ③ 建物を自己所有している事業者の土地所有形態

②で、建物を自己所有している事業者のうち、その建物がある土地の所有形態をみると、80.8%が「借地」であり、13.7%のみが「自己所有」である。

図表 6. 土地所有形態



## 2. 建物・設備について

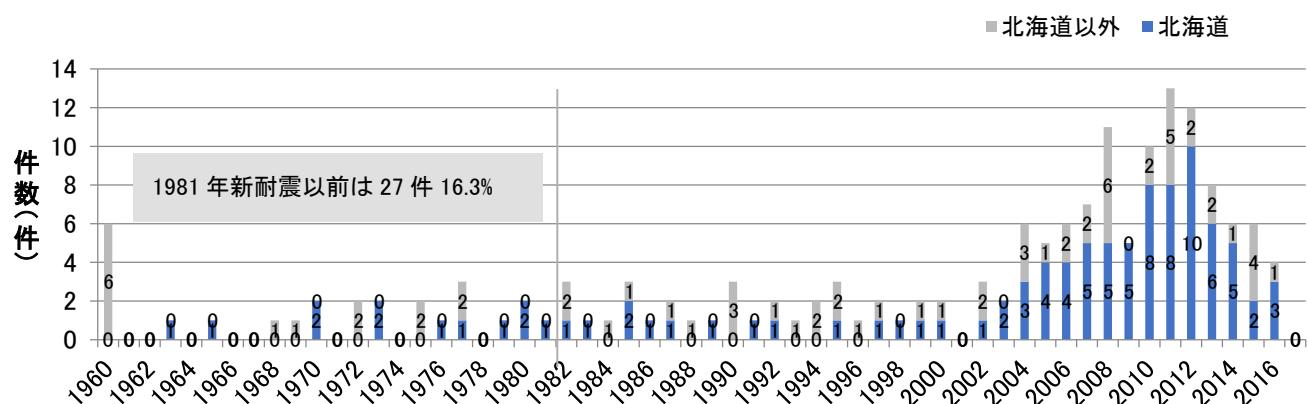
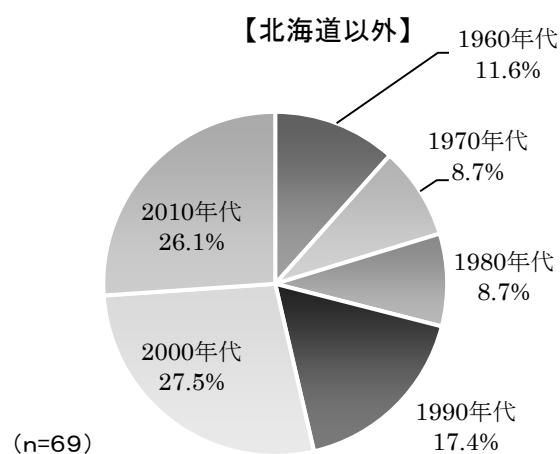
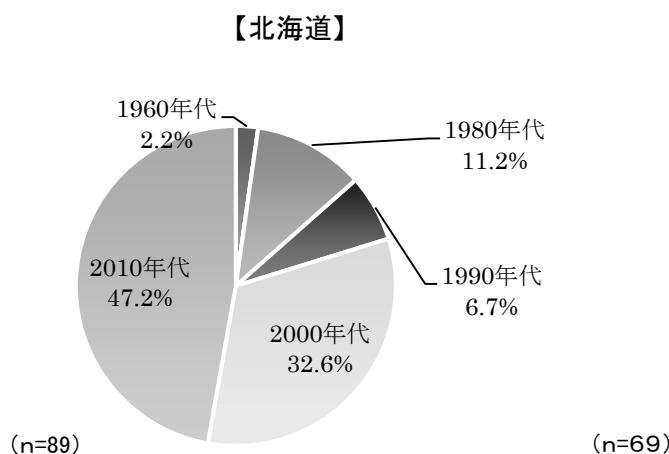
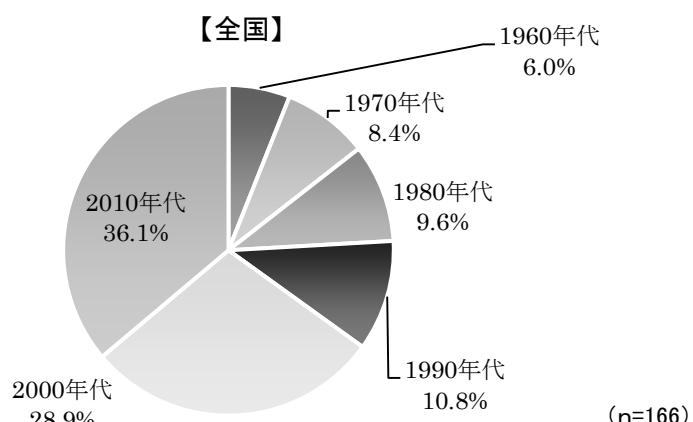
### 問5 建物の建設年、新築・既存建物の活用、従前用途について

#### ①建物の建設年

建物の建設年をみると、36.1%が2010年以降の建設で最も多く、次いで2000～2009年が28.9%であった。北海道以外と北海道を比較すると、北海道以外の方が古い建物が多く、2000年以前に建築された建物が、半数近くを占める。一方、北海道では半数近くが2010年以降である。北海道以外で、既存物件の活用が多いいためであると想定される。なお、新耐震基準以前の建物は、全体の16.3%であった。

図表7. 建物の建築年

	全国	北海道	北海道以外
1960年代	10	6.0%	2
1970年代	14	8.4%	0
1980年代	16	9.6%	10
1990年代	18	10.8%	6
2000年代	48	28.9%	29
2010年代	60	36.1%	42
計	166	100.0%	89
			69

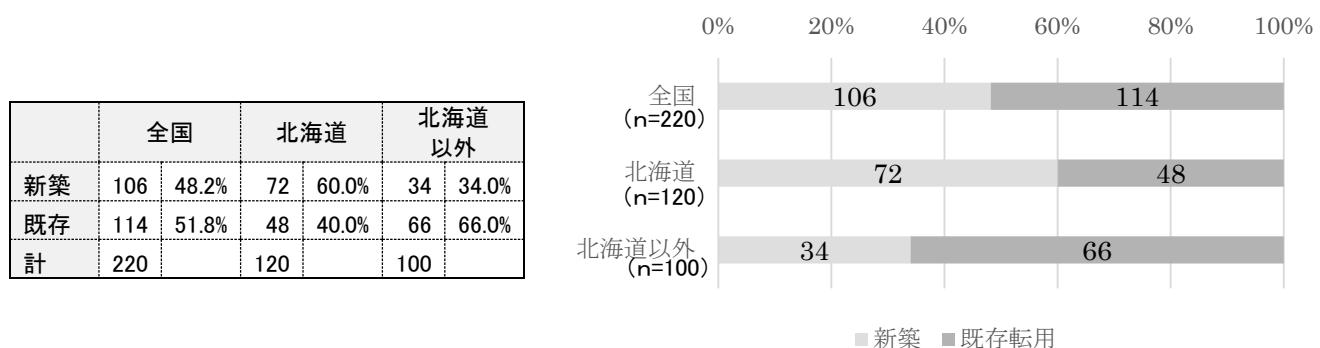


## ②新築／既存の別。また、既存建物の際の従前用途

建物の新築／既存の別をみると、全体の 48.2% の施設で建物を新築しており、新築と既存建物は半々となっている。

北海道では新築の施設が 60.0% にのぼり、北海道以外は、既存建物が 66.0% を占めている。

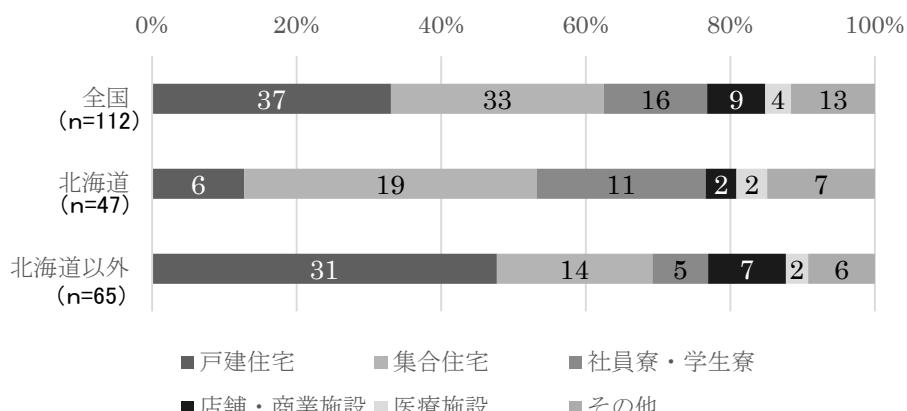
図表 8. 建物の新築・既存転用



既存建物利用の際の従前用途をみると、戸建住宅の転用が 33.0%、集合住宅の転用が 29.5%、社員寮・学生寮の転用が 14.3% となっている。北海道とその他の地域で比較すると、北海道では集合住宅の割合が高く 40.4% となっており、その他の地域では戸建住宅の割合が高く 47.7% となっている。

図表 9. 既存建物の従前用途

	全国		北海道		北海道以外	
戸建住宅	37	33.0%	6	12.8%	31	47.7%
集合住宅	33	29.5%	19	40.4%	14	21.5%
社員寮・学生寮	16	14.3%	11	23.4%	5	7.7%
店舗・商業施設	9	8.0%	2	4.3%	7	10.8%
医療施設	4	3.6%	2	4.3%	2	3.1%
その他	13	11.6%	7	14.9%	6	9.2%
計	112	100.0%	47	100.0%	65	100.0%



## 問6 住戸（居室）の数・定員数・面積について

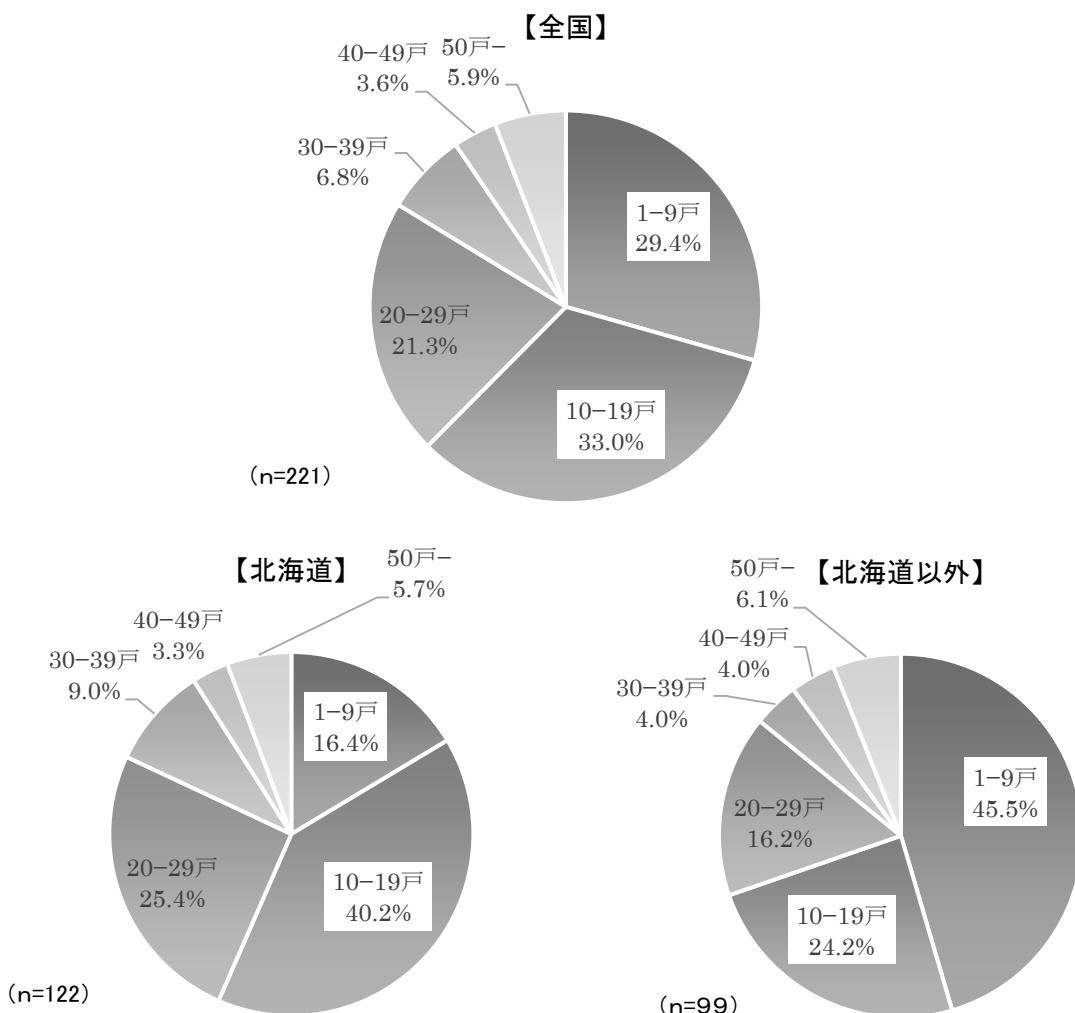
### ① i) 住戸（居室）の数

住戸（居室）数をみると、1-9戸が29.4%を占め、10-19戸が33.0%となっており、20戸未満の小規模な施設が約62%となっている。

北海道とその他の地域を比較すると、北海道では多い順に10-19戸：40.2%、20-29戸：25.4%、1-9戸：16.4%となっている一方で、北海道以外では1-9戸：45.5%、10-19戸：24.2%、20-29戸16.2%とより小規模な施設が多い。

図表10. 住戸（居室）数

	全国		北海道		北海道以外	
1-9戸	65	29.4%	20	16.4%	45	45.5%
10-19戸	73	33.0%	49	40.2%	24	24.2%
20-29戸	47	21.3%	31	25.4%	16	16.2%
30-39戸	15	6.8%	11	9.0%	4	4.0%
40-49戸	8	3.6%	4	3.3%	4	4.0%
50戸以上	13	5.9%	7	5.7%	6	6.1%
小計	221	100.0%	122	100.0%	99	100.0%
平均戸数	19.5戸		21.4戸		17.1戸	



## ii ) 施設の定員数

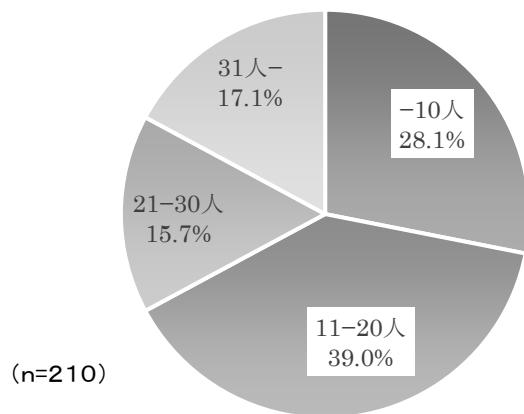
定員に関してみると、30人以下の施設が82.9%、20人以下の施設が67.1%、10人以下の施設が28.1%となっており、施設の居室数とほぼ同じ数になっていることが確認できる。

北海道とその他の地域とを比較すると、北海道では11-20人の施設が最も多く、次いで10人以下の施設となっている一方で、北海道以外では10人以下の施設が最も多く、11-20人の施設が続いている。

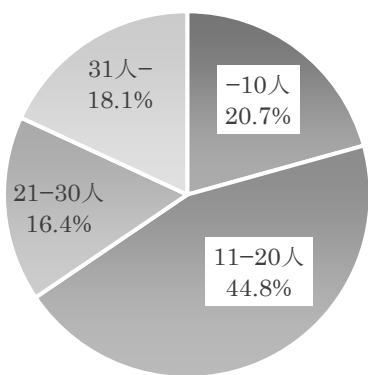
図表 11.施設の定員数

	全国		北海道		北海道以外	
10人以下	59	28.1%	24	20.7%	35	37.2%
11-20	82	39.0%	52	44.8%	30	31.9%
21-30	33	15.7%	19	16.4%	14	14.9%
31人以上	36	17.1%	21	18.1%	15	16.0%
計	210	100.0%	116	100.0%	94	100.0%
平均	21.1人		16.1人		19.4人	

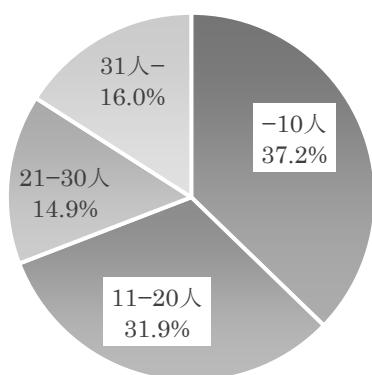
【全国】



【北海道】



【北海道以外】



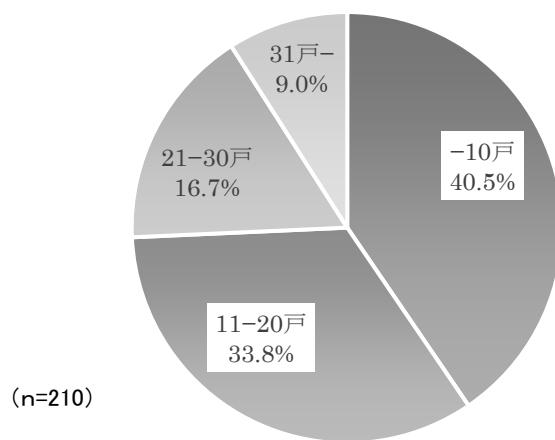
## ②入居済み住戸（居室）数

入居済みの住戸(居室) 数をみると、10 戸以下の施設が 40.5%、11-20 戸の施設が 33.83%、21-30 戸の施設が 16.7% となっている。施設の定員と似たような傾向を示しており、北海道では 11-20 戸が最も多く 41.5%、北海道以外の地域では 10 戸以下の施設が最も多く 54.3% となっている。

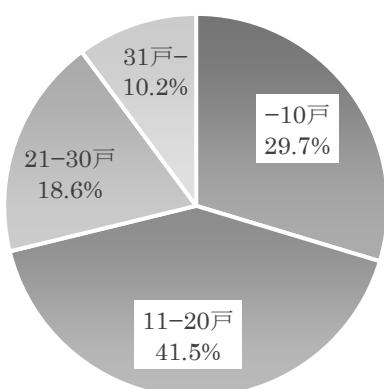
図表 12.入居済み住戸(居室)数

	全国		北海道		北海道以外	
10 戸以下	85	40.5%	35	29.7%	50	54.3%
11-20	71	33.8%	49	41.5%	22	23.9%
21-30	35	16.7%	22	18.6%	13	14.1%
31 戸以上	19	9.0%	12	10.2%	7	7.6%
計	210	100.0%	118	100.0%	92	100.0%

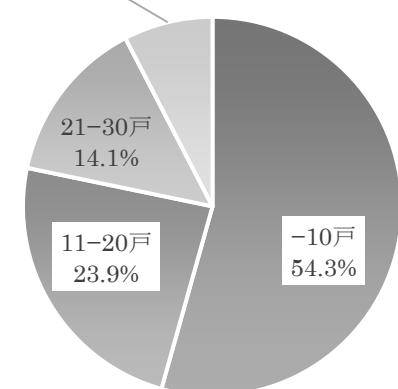
【全国】



【北海道】



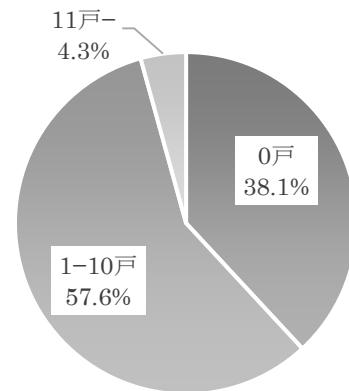
【北海道以外】



### (参考1) 空き住戸の状況：(住戸数) — (入居済み戸数)

空き住戸の数を(住戸数-入居済み戸数)として、空き住戸のある施設を見てみると、空きがない施設は38.1%、1-10戸の施設は57.6%、11戸以上ある施設は4.3%となっている。

	全国		北海道		北海道以外	
0戸	80	38.1%	43	36.4%	37	40.2%
1-10戸	121	57.6%	71	60.2%	50	54.3%
11戸以上	9	4.3%	4	3.4%	5	5.4%
小計	210	100.0%	118	100.0%	92	100.0%

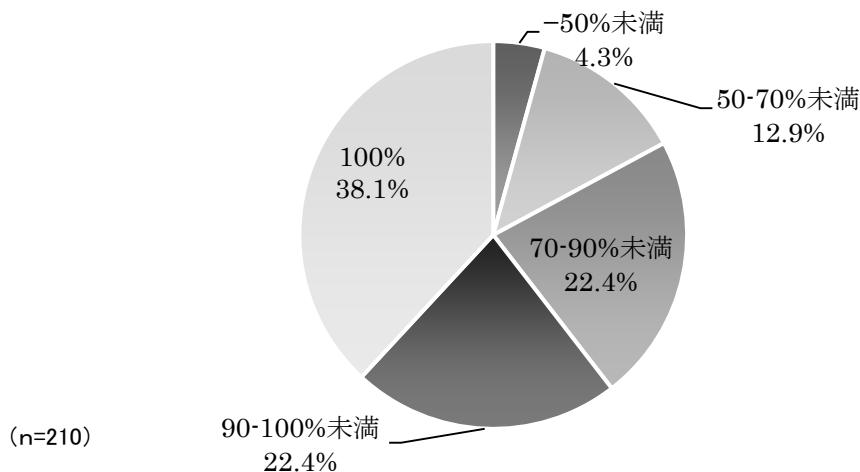


(n=210)

### (参考2) 入居率：(入居済み戸数) / (住戸数)

施設の入居率を(入居済み戸数/住戸数)としてみると、100%の施設が38.1%、続いて90-100%未満の施設と70-90%未満の施設が22.4%となっている。平均は86.4%であった。

	全国		北海道		北海道以外	
50%未満	9	4.3%	5	4.2%	4	4.3%
50-70%未満	27	12.9%	10	8.5%	17	18.5%
70-90%未満	47	22.4%	25	21.2%	22	23.9%
90-100%未満	47	22.4%	35	29.7%	12	13.0%
100%	80	38.1%	43	36.4%	37	40.2%
計	210	100.0%	118	100.0%	92	100.0%
平均入居率	86.4%		87.9%		84.5%	

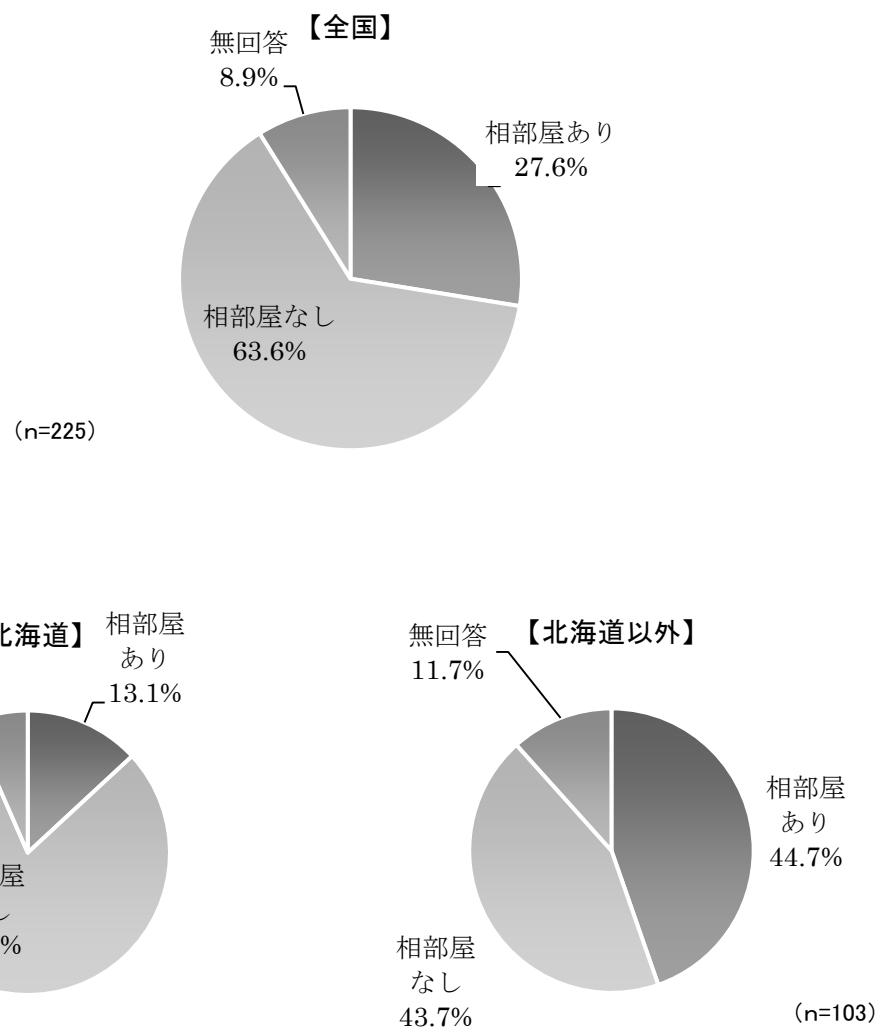


### ③ 相部屋の有無

相部屋の有無をみると、全体の 27.6%の施設で相部屋があり、特に北海道以外では 44.7%の施設に相部屋があるとなっている。

図表 13. 相部屋の有無

	全国		北海道		北海道以外	
相部屋あり	62	27.6%	16	13.1%	46	44.7%
相部屋なし	143	63.6%	98	80.3%	45	43.7%
無回答	20	8.9%	8	6.6%	12	11.7%
小計	225	100.0%	122	100.0%	103	100.0%



#### ④ 住戸（居室）面積

住戸面積に関しては、有料老人ホームの標準指導指針に示された最低面積基準（※）となる  $13\text{ m}^2$  に満たない施設が 44.1% となっている。平均値は  $19.2\text{ m}^2$  とサ高住の最低基準 ( $18\text{ m}^2$ ) を上回る広さとなっているものの中間値は  $13.2\text{ m}^2$  となっている。

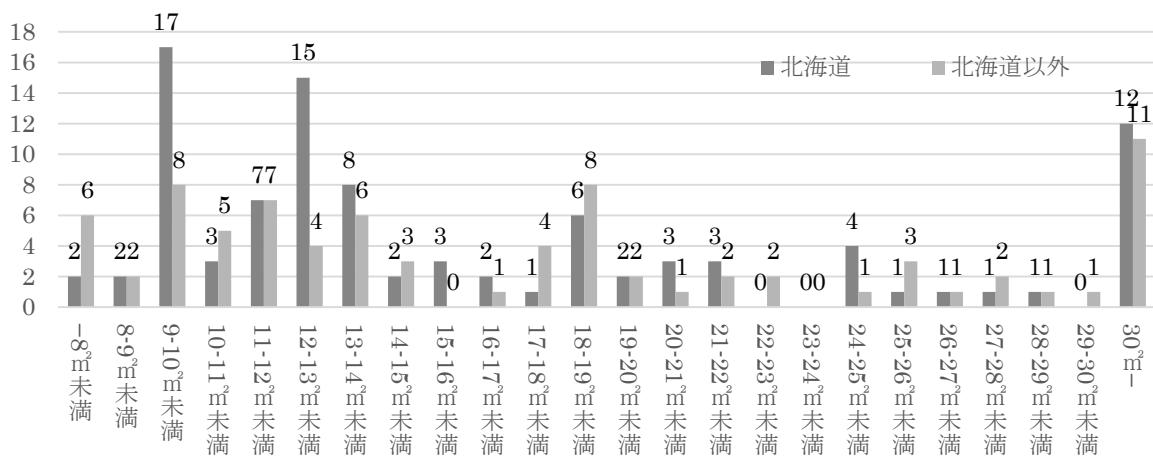
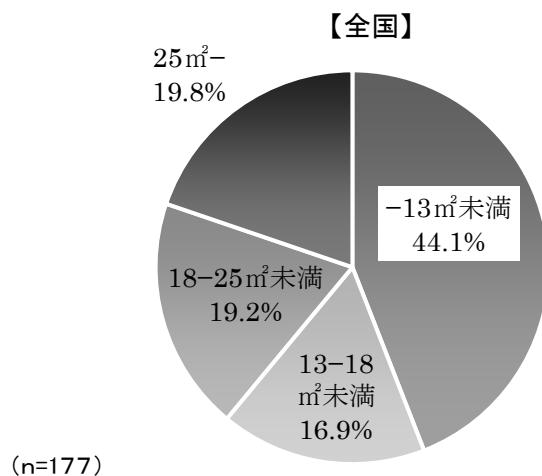
また、北海道とそれ以外の地域では、北海道のほうがより居室面積の小さな施設が多い。

※新築の場合のみ。既存転用や小規模の場合は、適用されない。

図表 14 住戸（居室）面積

	全国		北海道		北海道以外	
13 $\text{m}^2$ 未満	78	44.1%	46	47.9%	32	39.5%
13–18 $\text{m}^2$ 未満	30	16.9%	16	16.7%	14	17.3%
18–25 $\text{m}^2$ 未満	34	19.2%	18	18.8%	16	19.8%
25 $\text{m}^2$ 以上	35	19.8%	16	16.7%	19	23.5%
計	177	100.0%	96	100.0%	81	100.0%

	全国	北海道	北海道以外
最小値	$3.1\text{ m}^2$	$3.1\text{ m}^2$	$4.2\text{ m}^2$
中間値	$13.2\text{ m}^2$	$13\text{ m}^2$	$14.8\text{ m}^2$
最大値	$94\text{ m}^2$	$56\text{ m}^2$	$94\text{ m}^2$
平均値	$19.2\text{ m}^2$	$17.2\text{ m}^2$	$21.5\text{ m}^2$
標準偏差	$14.9\text{ m}^2$	$9.8\text{ m}^2$	$19.1\text{ m}^2$

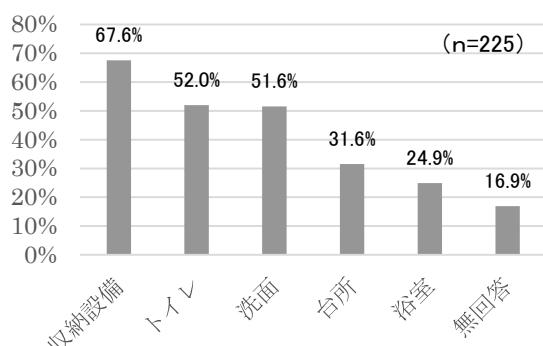


## ⑤住戸（居室）内の設備、⑥共用部の設備

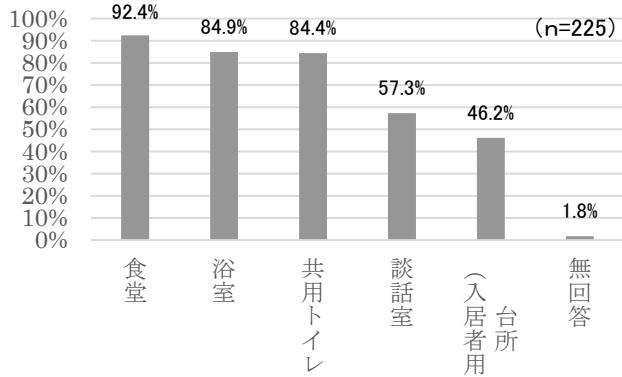
住戸内は、「収納設備」の設置が 67.6%で、次いで「トイレ」52.0%、「洗面」51.6%となっている。

共用部は、「食堂」が最も多く 92.4%、次いで「浴室」84.9%、「共用トイレ」84.4%、「談話室」57.3%となっている。住戸内の設備とあわせて考えると、多くの施設では水回りを共用の設備としていることが想定される。

図表 15. 居室内の設備



図表 16. 共用部内の設備

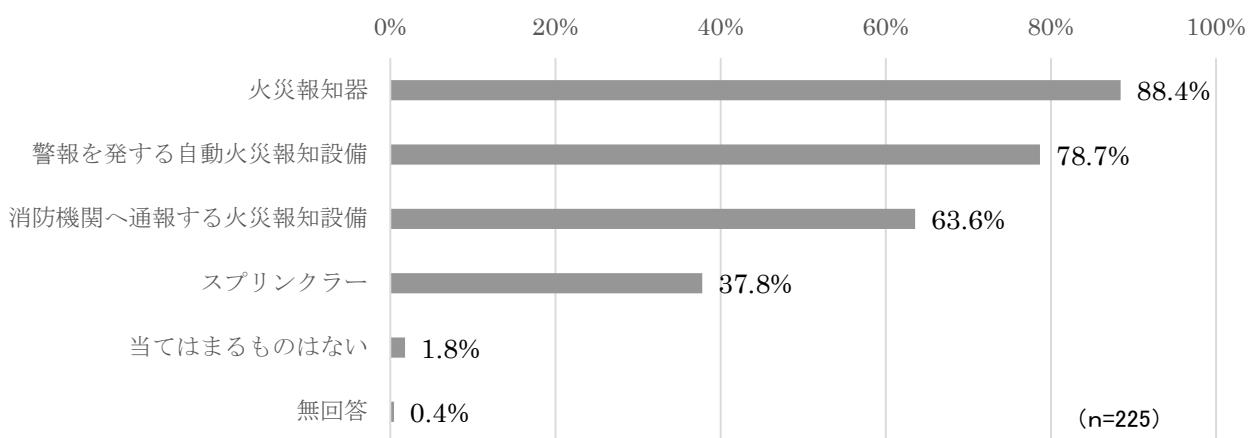


## 問7 防災上の設備について（複数回答）

防災上の設備で設置しているものについては、火災感知器が 88.4% (199 件) と最も多く、警報を発する自動火災報知設備が 78.7% (177 件)、消防機関へ通報する火災報知設備が 63.6% (143 件)、スプリンクラーが 37.8% (85 件) となっており、スプリンクラーの設置が進んでいない状況が確認できる。

図表 17. 防災上の設備

	全国		北海道		北海道以外	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
火災報知器	199	88.4%	114	93.4%	85	82.5%
警報を発する自動火災報知設備	177	78.7%	104	85.2%	73	70.9%
消防機関へ通報する火災報知設備	143	63.6%	79	64.8%	64	62.1%
スプリンクラー	85	37.8%	44	36.1%	41	39.8%
当てはまるものはない	4	1.8%	1	0.8%	3	2.9%
無回答	1	0.4%	0	0.0%	1	1.0%
小計	225		122		103	



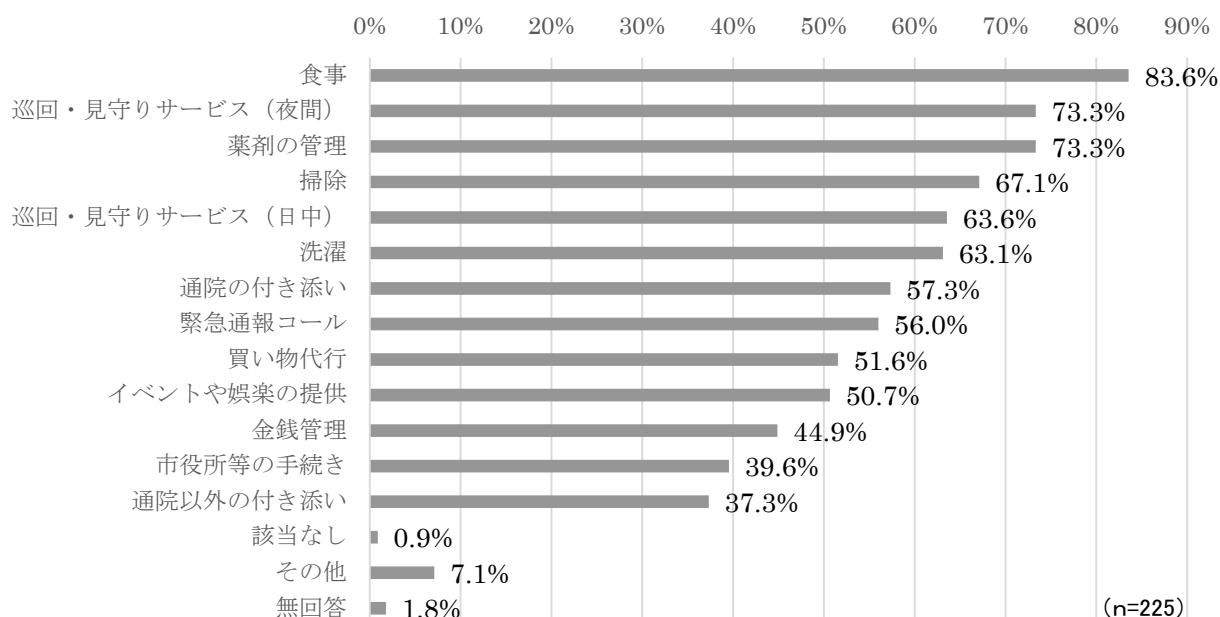
### 3. 提供サービスや地域との関係

#### 問8 提供されているサービスについて（複数回答）

最も多くの施設で提供されているサービスは「食事」で83.6%の施設で提供されている。続いて「巡回・見守りサービス（夜間）」が73.3%、「薬剤の管理」が73.3%、「掃除」が67.1%、「巡回・見守りサービス（日中）」が63.6%、「洗濯」が63.1%となっている。その他にも過半数の施設で提供されているサービスとしては、「通院の付き添い」、「緊急通報コール」、「買い物代行」、「イベントや娯楽の提供」といったものがあげられている。また、「金銭管理」も44.9%の施設で行われている。

図表 18. 提供サービス

	全国		北海道		北海道以外	
	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合
食事	188	83.6%	101	82.8%	87	84.5%
巡回・見守りサービス（夜間）	165	73.3%	85	69.7%	80	77.7%
薬剤の管理	165	73.3%	78	63.9%	87	84.5%
掃除	151	67.1%	61	50.0%	90	87.4%
巡回・見守りサービス（日中）	143	63.6%	79	64.8%	64	62.1%
洗濯	142	63.1%	57	46.7%	85	82.5%
通院の付き添い	129	57.3%	56	45.9%	73	70.9%
緊急通報コール	126	56.0%	72	59.0%	54	52.4%
買い物代行	116	51.6%	50	41.0%	66	64.1%
イベントや娯楽の提供	114	50.7%	53	43.4%	61	59.2%
金銭管理	101	44.9%	52	42.6%	49	47.6%
市役所等の手続き	89	39.6%	43	35.2%	46	44.7%
通院以外の付き添い	84	37.3%	38	31.1%	46	44.7%
該当なし	2	0.9%	1	0.8%	1	1.0%
その他	16	7.1%	12	9.8%	4	3.9%
無回答	4	1.8%	1	0.8%	3	2.9%
小計	225		122		103	

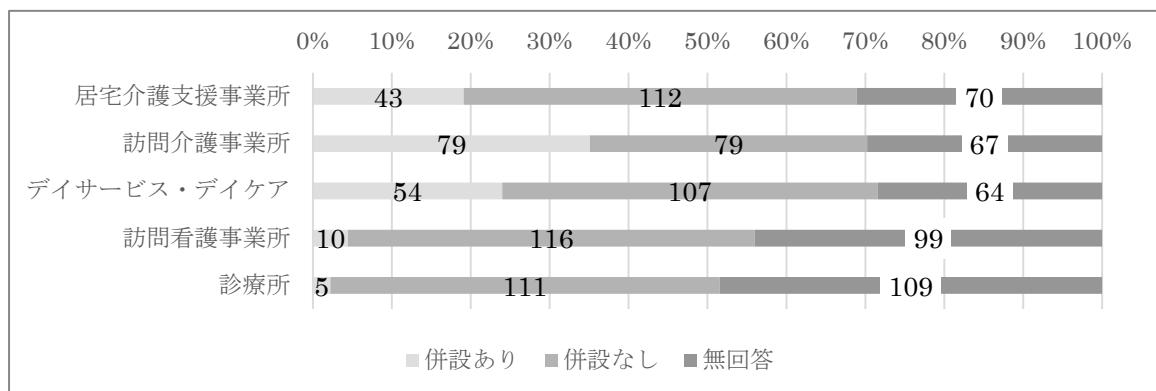


## 問9 入居者が利用している介護保険事業所等の数、及び併設する事業所の有無

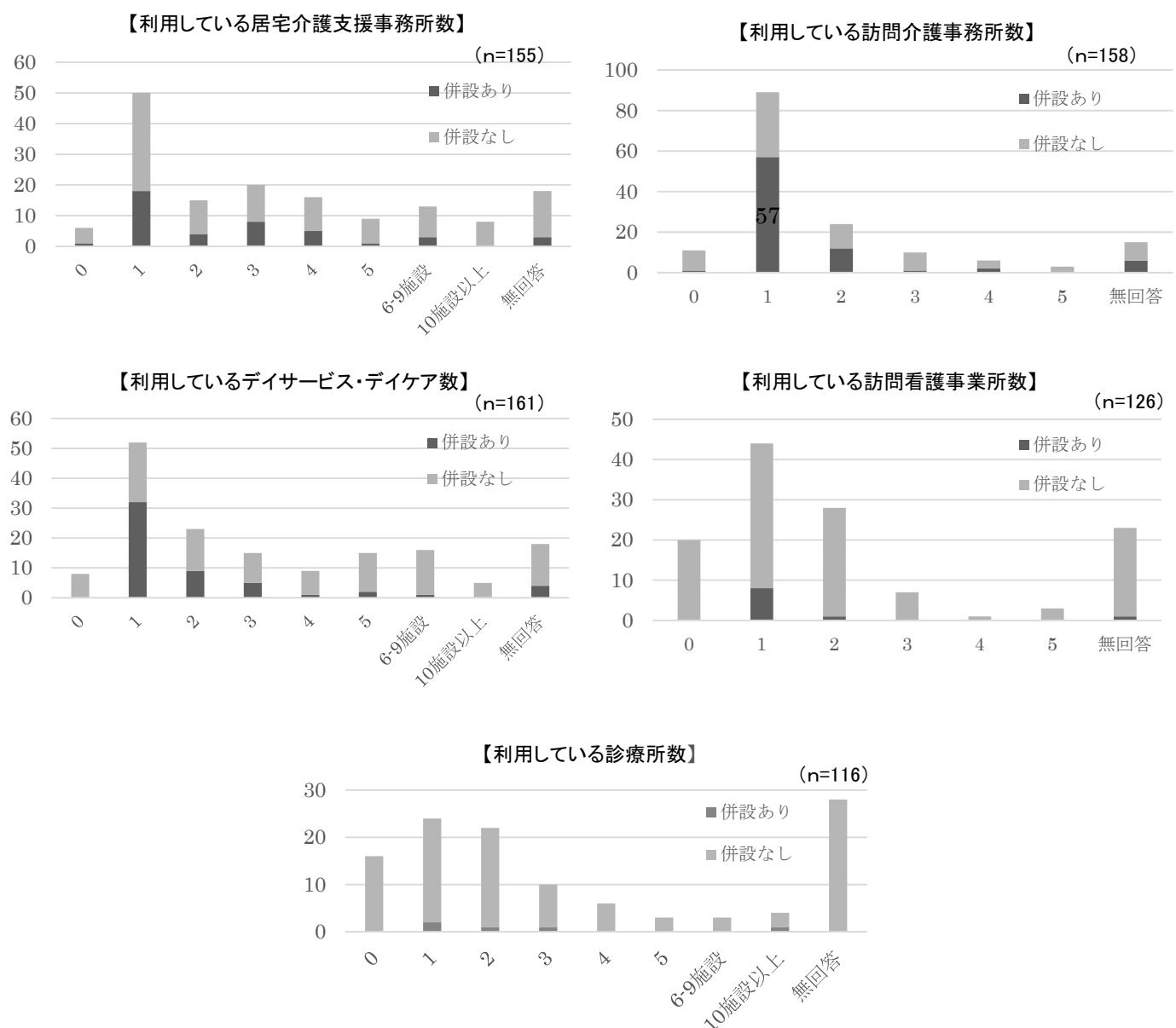
利用している介護保険事業所の数については、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、デイサービス・デイケアの場合、「1か所」と答えた施設が多い。特に、訪問介護事業所が「1か所」の割合が高い。

また、事業所の併設の状況については、無回答が多かったが、「訪問介護事業所」を併設する施設が35.1%あり、ついで、「デイサービス・デイケア」24.0%、「居宅介護支援事業所」19.1%であった。

図表19. 併設している介護保険事業所等の状況



図表20. 入居者が利用している介護保険事業所等の箇所数と併設の状況



## 問10 職員配置の体制について

### ① 日中の職員数（専任/兼務計）

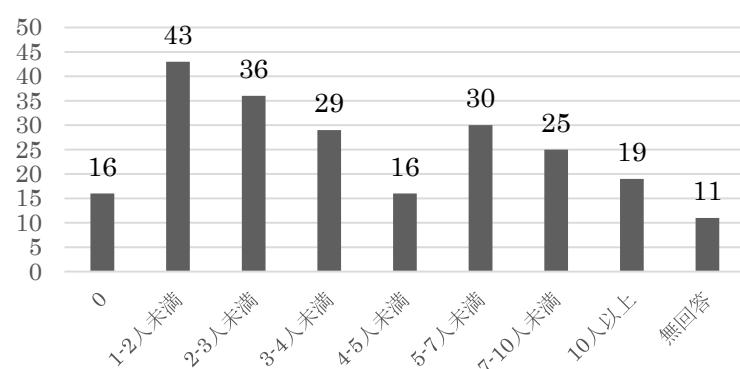
日中の職員配置に関しては、「1～2人未満」が最も多かったが、ばらつきがみられ、平均は1施設あたり4.5人である。日中に職員を配置していない施設が16件あった。

### ②夜間の職員数（専任/兼務計）

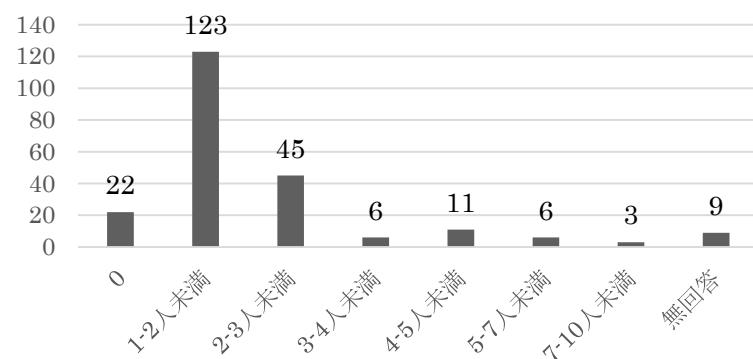
夜間の職員配置に関しては、「1～2人未満」が最も多く123件と大半を占めている。平均は1施設あたり1.5人であった。夜間に職員を配置していない施設が22件あった。

図表 21. 職員配置の体制(日中・夜間)

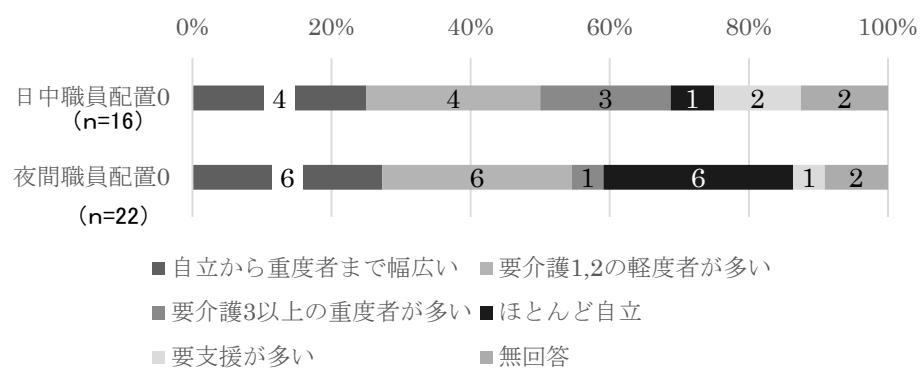
【日中の配置職員数】



【夜間の配置職員数】



【参考:職員配置0人の施設の入居者の介護度】



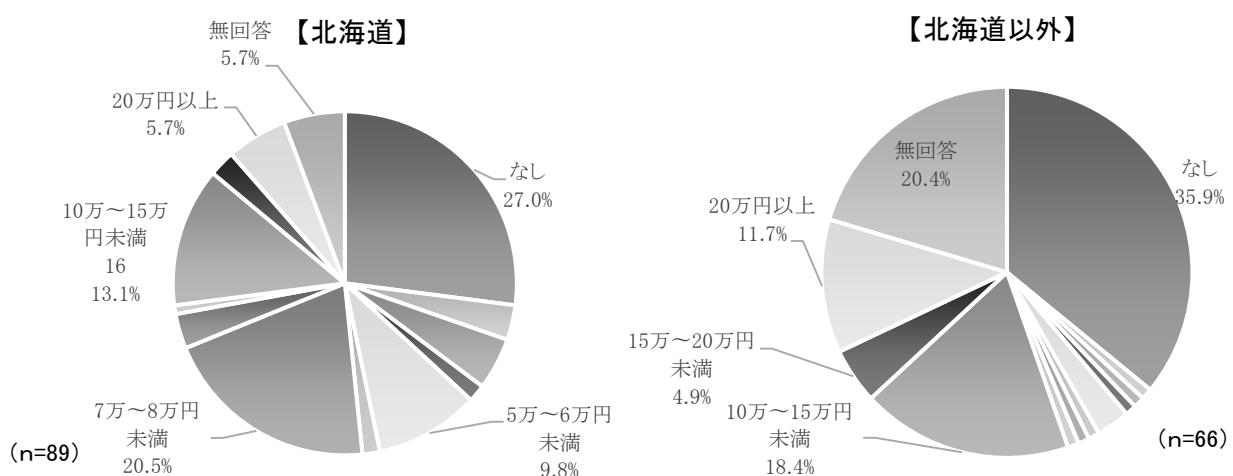
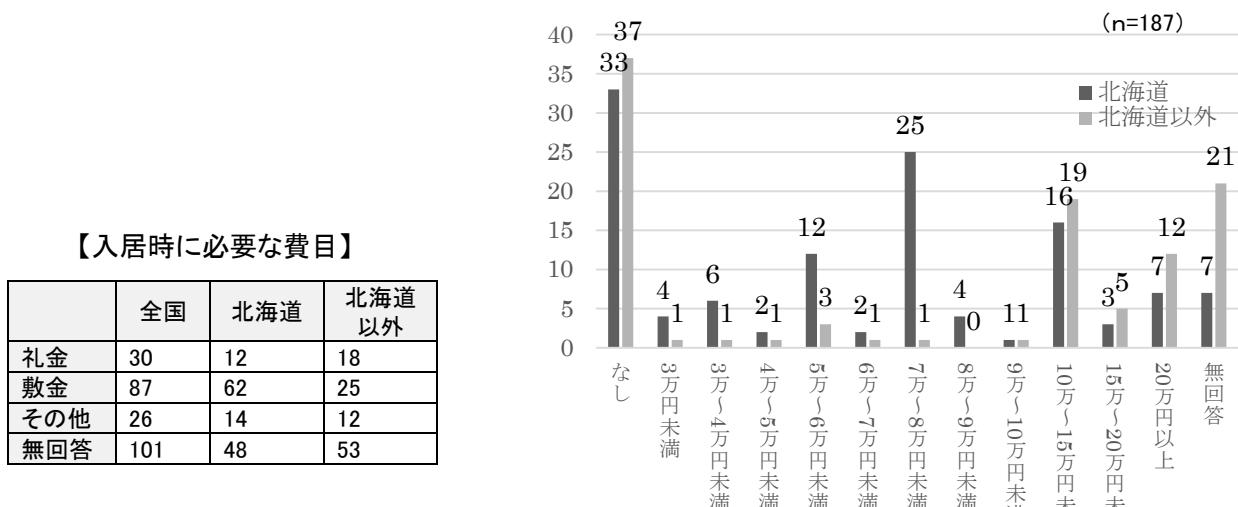
**問11 入居時に必要な費用、及び月額費用について。**

**①入居時に必要な費用**

入居時に必要な費用は、北海道以外は約7.5万円、北海道は約6.5万円となり、平均約6.8万円であった。

「なし」も多く、北海道では27%、北海道以外では36%であった。

図表 22-1. 入居時に必要な費用

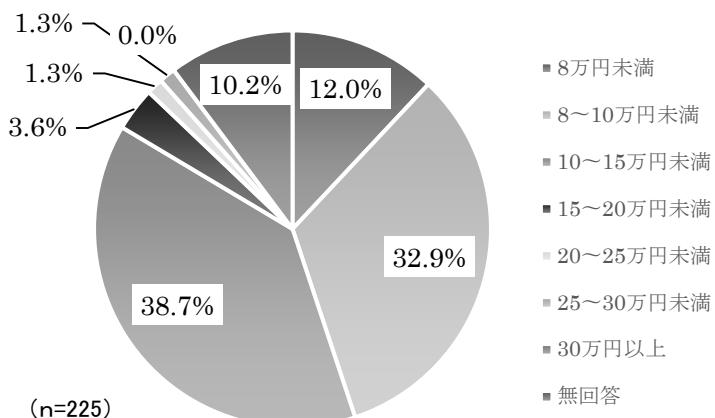


## ②月額費用

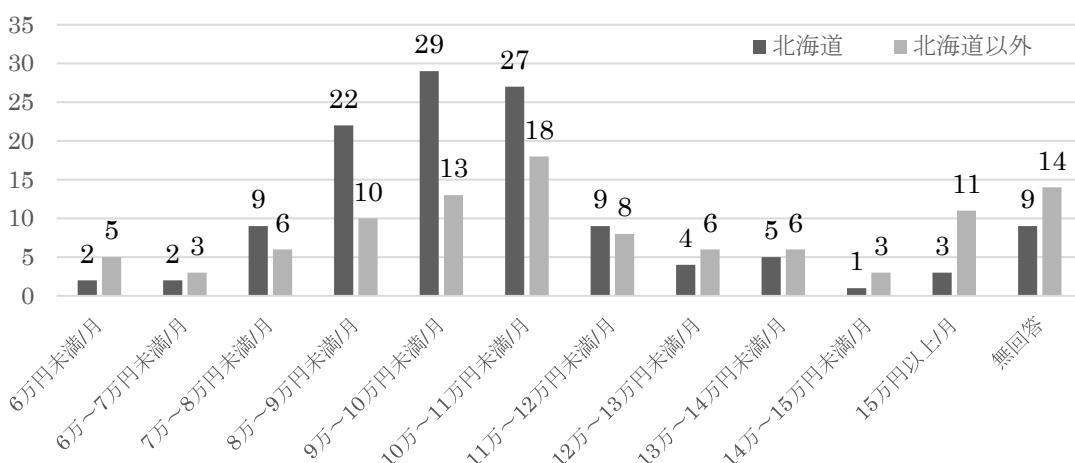
1ヶ月に必要な費用（家賃・管理費・食費・その他）は、8万円未満の施設が12%、8-10万円の施設が33%、10-15万円の施設が39%となり、約9割の施設で15万円以下の費用となっている。

平均額は約10万5千円で、中間値が99,900円と、半数の施設が10万円以下の費用となっている。なお、北海道以外でみると、平均額は約11万1千円となっている。

図表22-2. 月額費用(総額)



月額費用を1万円ごとに区切ってみると、下図のようになり、北海道のほうがピークは低い価格帯にあることが確認できる。



## ③月額費用の内訳

月額費用を家賃相当分と食費相当分に分けてみると、食費相当分では北海道とその他の地域では差は見られないが、家賃相当分では、北海道とそれ以外の地域で差が見られ、平均値で8,600円ほど、中間値では9,000円ほど北海道のほうが安価となっている。

家賃相当分	全国	北海道	北海道以外	食費相当分	全国	北海道	北海道以外
最小値	0円	0円	0円	最小値	0円	0円	0円
中間値	36,000円	33,000円	42,000円	中間値	37,100円	37,500円	36,000円
最大値	140,000円	80,000円	140,000円	最大値	64,800円	50,100円	64,800円
平均値	38,977.8円	35,127.8円	43,873.9円	平均値	35,405.6円	36,096.5円	34,512.8円

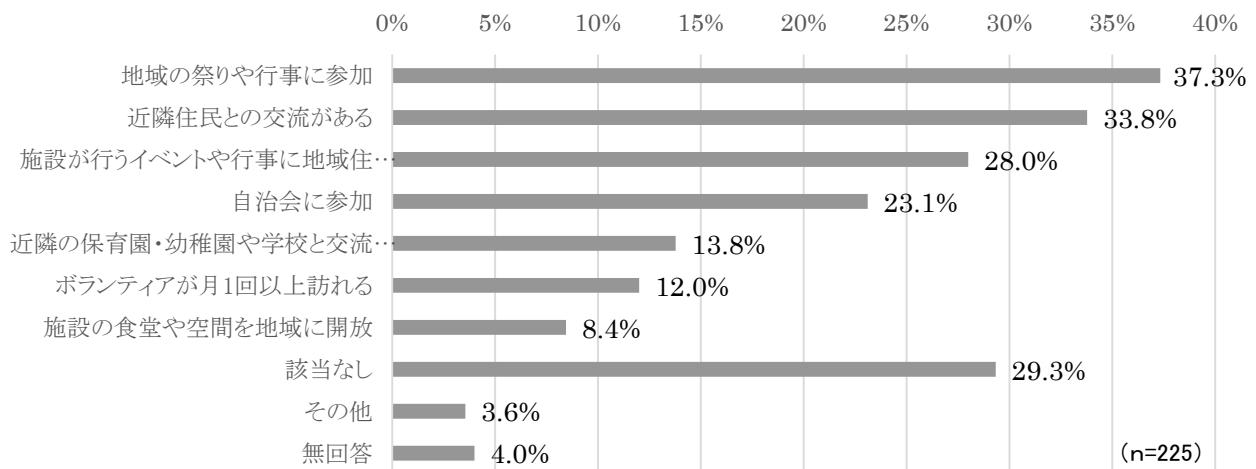
## 問12 貴施設の職員や入居者と地域との関係について(複数回答)

施設の地域との関係をみると、「地域の祭りや行事に参加」している施設は37.3%、「近隣住民との交流がある施設」が33.8%、「施設が行うイベントや行事に地域住民が参加している」施設は28.0%、「自治会に参加している施設」は23.1%である。

一方で、そのような地域との関係を持っていない施設が29.3%ある。

図表23. 地域との関係

	全国		北海道		北海道以外	
	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合
地域の祭りや行事に参加	84	37.3%	49	40.2%	35	34.0%
近隣住民との交流がある	76	33.8%	31	25.4%	45	43.7%
施設が行うイベントや行事に地域住民が参加	63	28.0%	41	33.6%	22	21.4%
自治会に参加	52	23.1%	27	22.1%	25	24.3%
近隣の保育園・幼稚園や学校と交流がある	31	13.8%	16	13.1%	15	14.6%
ボランティアが月1回以上訪れる	27	12.0%	10	8.2%	17	16.5%
施設の食堂や空間を地域に開放	19	8.4%	14	11.5%	5	4.9%
該当なし	66	29.3%	43	35.2%	23	22.3%
その他	8	3.6%	4	3.3%	4	3.9%
無回答	9	4.0%	5	4.1%	4	3.9%
計	225		122		103	



## 問13 貴施設の特徴や、特に力を入れられていることなどを教えてください。

多様な記載があった。施設の特徴や、特に力を入れていることなどに関する自由意見をまとめると、下記のようになる。

- 小規模で家庭的な雰囲気で運営している。
- 年齢・障害に関係なく、他施設で受け入れが困難な、一人暮らしの難しい方を受け入れている。
- 医療機関と連携し、要医療の方や要介護度の重い方を取りまでお世話している。
- イベントや様々なレクリエーションを行ったり、地域交流に力を入れて、社会参加を促している。
- 低料金で暮らしていただくことが第一。
- 安全に配慮したバリアフリー設計の賃貸住宅。
- 個別対応で、自由な暮らしを尊重。

等

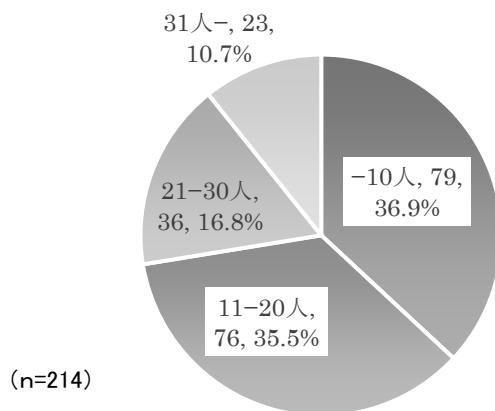
## 4. 入居者の状況

### 問14 現在の入居数、及び身体の状況別の傾向

#### ①入居者数

施設の入居者数をみると10人以下は36.9%、11-20人は35.5%、21-30人は16.8%となっている。全体の平均入居者数は17.8人、中間値は14人となっている。

図表24. 入居者の状況

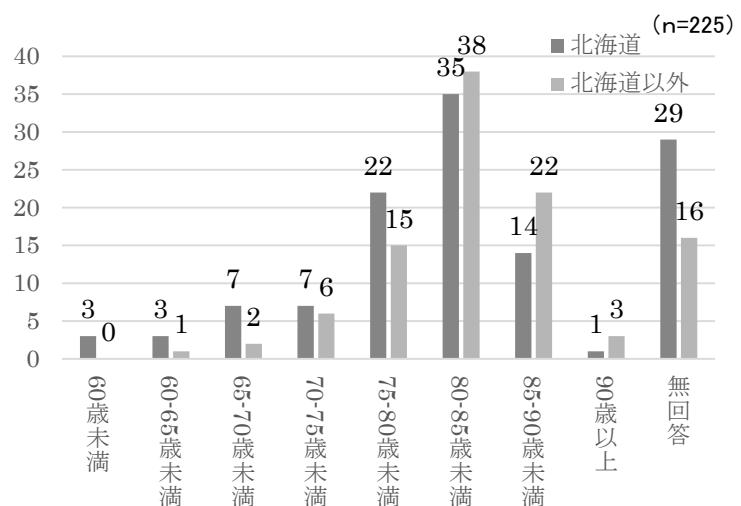


#### ②平均年齢

年齢に関してみると、全体の平均値は79.3歳、中間値は80歳であり、78歳以上の入居者が75%となっている。また、北海道とそれ以外の地域を比較すると、北海道のほうが若い人が入居している傾向があることが確認できる。

図表25. 入居者平均年齢

平均年齢(歳)	全国	北海道	北海道以外
最小値	35	35	60
第1四分位点	78	75	79
中間値	80	80	82
第3四分位点	84	83	85
最大値	92	92	92
平均値	79.3	77.7	81.1
標準	7.4	8.5	5.5



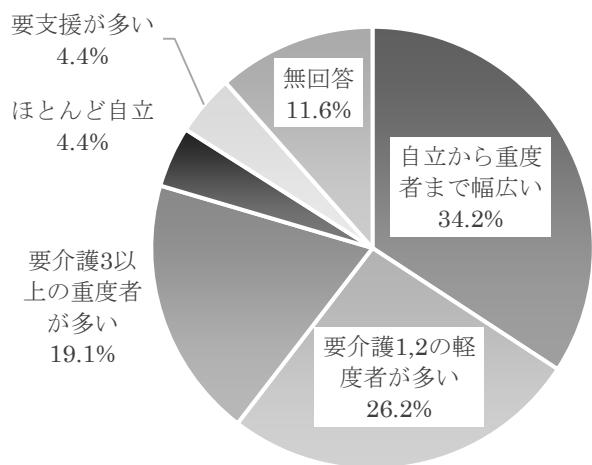
### ③要介護状態

入居者の要介護の状態をみると、「自立から重度者まで幅広い」施設が 34.2%、「要介護 1, 2 の軽度者が多い」施設が 26.2%、「要介護 3 以上の重度者が多い」施設が 19.1%、「ほとんど自立」の施設が 4.4% となっており、大半の施設では要介護の入居者がいることが確認できる。

図表 26. 入居者の要介護状態

	全国	北海道	北海道以外
自立から重度者まで幅広い	77	41	36
要介護 1, 2 の軽度者が多い	59	39	20
要介護 3 以上の重度者が多い	43	11	32
ほとんど自立	10	8	2
要支援が多い	10	7	3
無回答	26	16	0
計	225	122	93

(n=225)



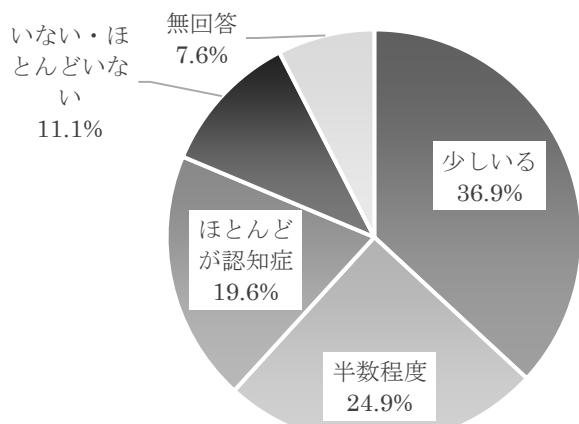
### ④ 認知症の入居者の有無

認知症の入居者の有無に関しては、「少しいる」施設が 36.9%、「半数程度」いる施設が 24.9%、「ほとんどが認知症」である施設が 19.6%、「いない・ほとんどない」施設が 11.1% となっており、81.3% の施設では認知症の入居者がいることが確認できる。

図表 27. 認知症の入居者の有無

	全国	北海道	北海道以外
少しいる	83	52	31
半数程度	56	25	31
ほとんどが認知症	44	14	30
いない・ほとんどない	25	20	5
無回答	17	11	0
計	225	122	97

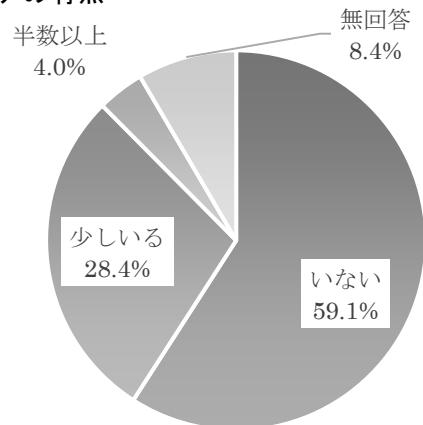
(n=225)



## ⑤医療的ケアの必要な入居者の有無

医療的ケアの必要な入居者の有無に関しては、「いない」という施設が 59.1%であった。「少しいる」という施設が 28.4%、「半数以上」という施設が 4.0%で、あわせて 32.4%の施設に医療的ケアの必要な入居者がいる。

図表 28. 医療的ケアの有無



(n=225)

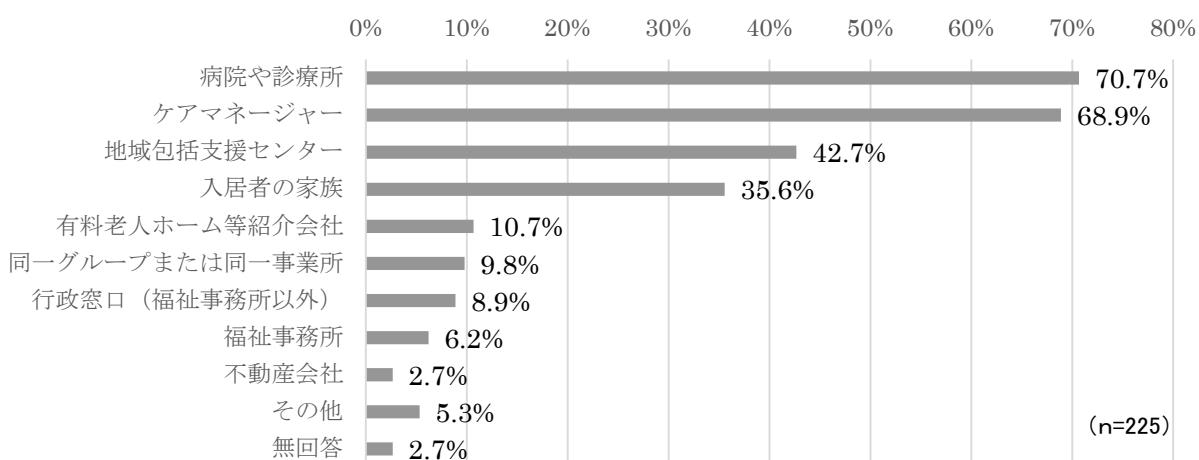
## 5. 入居の経緯

### 問15 入居経路・主な紹介機関について(複数回答・多いもの3つ)

入居者の入居ルートとして最も多いのは「病院や診療所」で 70.7%の施設が該当する。次いで「ケアマネジャー」が 68.9%、「地域包括支援センター」が 42.7%、「入居者の家族」が 35.6%であった。

図表 29. 入居経路・主な紹介機関

	全国		北海道		北海道以外	
病院や診療所	159	70.7%	83	68.0%	76	73.8%
ケアマネジャー	155	68.9%	77	63.1%	78	75.7%
地域包括支援センター	96	42.7%	59	48.4%	37	35.9%
入居者の家族	80	35.6%	38	31.1%	42	40.8%
有料老人ホーム等紹介会社	24	10.7%	11	9.0%	13	12.6%
同一グループまたは同一事業所	22	9.8%	11	9.0%	11	10.7%
行政窓口(福祉事務所以外)	20	8.9%	11	9.0%	9	8.7%
福祉事務所	14	6.2%	7	5.7%	7	6.8%
不動産会社	6	2.7%	3	2.5%	3	2.9%
その他	12	5.3%	9	7.4%	3	2.9%
無回答	6	2.7%	3	2.5%	3	2.9%
小計	225		122		103	

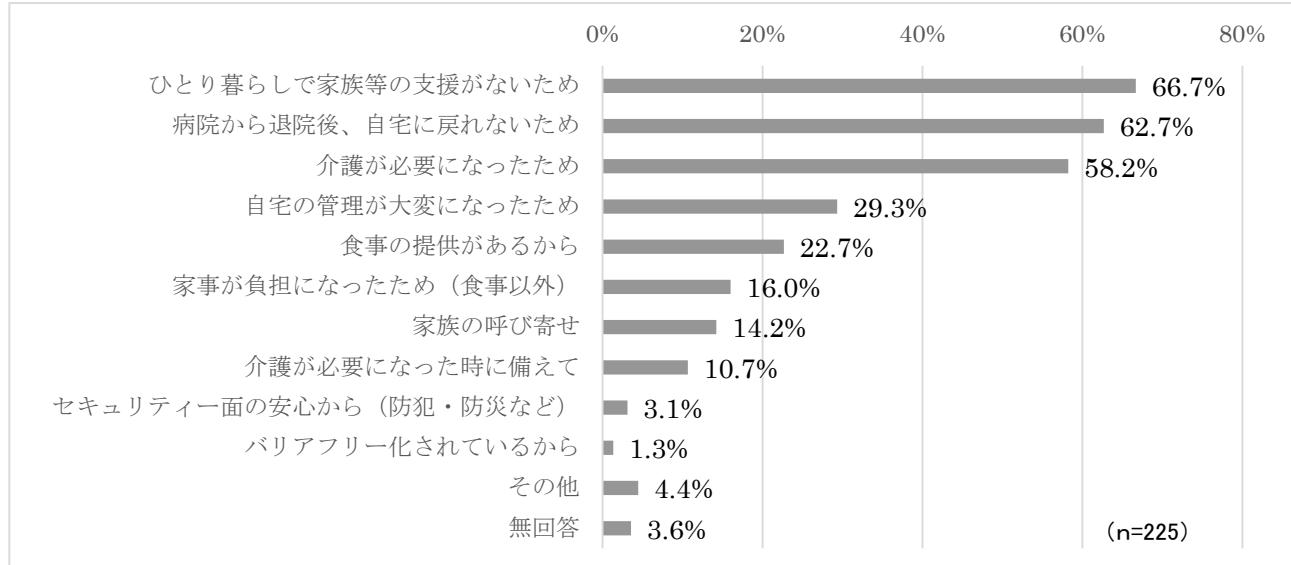


## 問16 入居動機について(複数回答・多いもの3つ)

入居者の入居動機として最も多いのは「ひとり暮らしで家族等の支援がないため」で 66.7%、次いで「病院から退院後、自宅に戻れないため」が 62.7%、「介護が必要になったため」が 58.2%の施設、「自宅の管理が大変になったため」が 29.3%であった。

図表 30. 入居動機

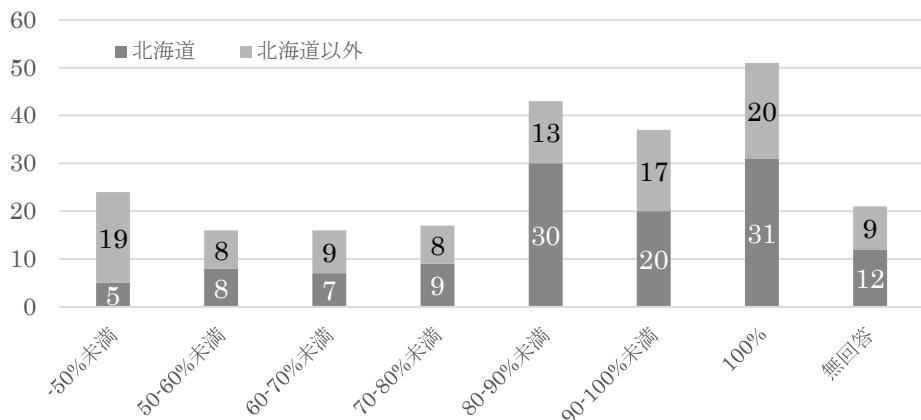
	全国	北海道	北海道以外	
ひとり暮らしで家族等の支援がないため	150	66.7%	78	63.9%
病院から退院後、自宅に戻れないため	141	62.7%	67	54.9%
介護が必要になったため	131	58.2%	55	45.1%
自宅の管理が大変になったため	66	29.3%	40	32.8%
食事の提供があるから	51	22.7%	36	29.5%
家事が負担になったため(食事以外)	36	16.0%	24	19.7%
家族の呼び寄せ	32	14.2%	19	15.6%
介護が必要になった時に備えて	24	10.7%	17	13.9%
セキュリティ一面の安心から(防犯・防災など)	7	3.1%	4	3.3%
バリアフリー化されているから	3	1.3%	3	2.5%
その他	10	4.4%	2	1.6%
無回答	8	3.6%	5	4.1%
計(N 値)	225		122	
			103	



### 問17 入居前の居住地について

施設に入居する前の居住地が同一自治体である入居者の割合は、100%が最も多く、51件であった。平均値で78.4%、中間値で87.1%となっており、ほとんどの施設が、同一自治体からの入居者が多くなっている。

図表31. 入居前の居住地が同一自治体である入居者が占める割合



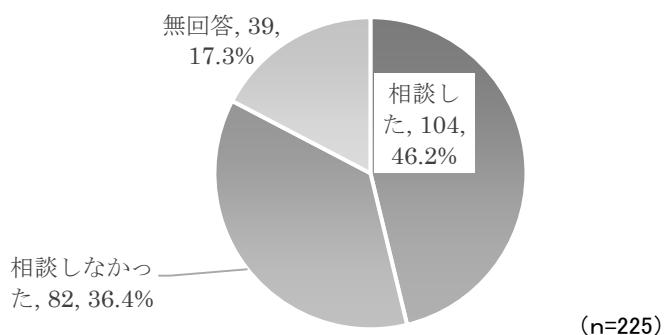
## 6. 行政との関わりについて

### 問18 事業開始時の行政への相談・届出の検討の有無

#### ① 事業開始時の行政への相談の有無

事業開始時に行政に相談を行った施設は全体の46.2%で相談しなかった施設の36.4%より約10ポイント多い。

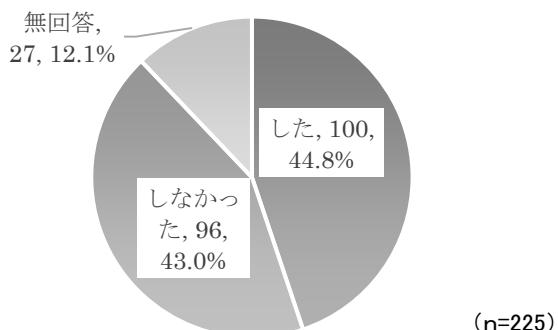
図表32. 行政への相談の有無



#### ②届出の検討の有無

有料老人ホームとして届出をすることに関する検討の有無では、検討をした施設が44.8%、しなかった施設が43.0%である。

図表33. 届出の検討の有無



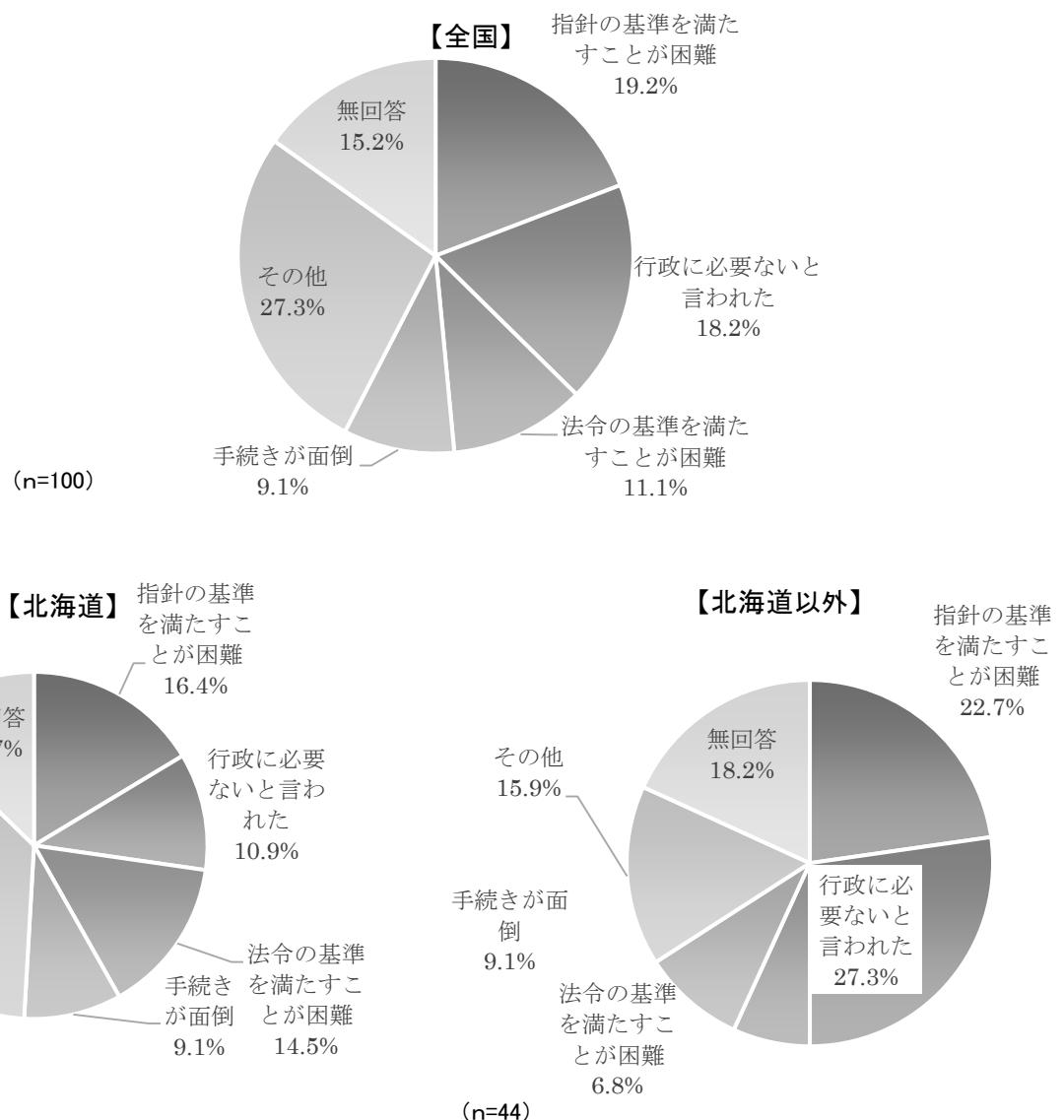
### ③検討したが届出をしなかった理由

②で、行政への届出を検討したが届出をしなかった理由 (N=100) では、「指針の基準を満たすことが困難」が最も多く 21.1%、次いで「行政に必要ないと言われた」が 20.0% となっている。

北海道とそれ以外の地域を比較すると、北海道以外の地域では、30.8%の施設で「行政に必要ないとと言われた」と答えて最も多くなっており、次いで「指針の基準を満たすことが困難」が 25.6% となっている。

図表 34. 届出をしなかった理由

	全国		北海道		北海道以外	
有料老人ホーム設置運営指導指針の基準を満たすことが困難	19	19.2%	9	16.1%	10	22.7%
行政に届出は必要ないと言われた	18	18.2%	6	10.7%	12	27.3%
建築基準法・消防法の基準を満たすことが困難	11	11.1%	8	14.3%	3	6.8%
届出の手続きが面倒だった	9	9.1%	5	8.9%	4	9.1%
その他	27	27.3%	20	35.7%	7	15.9%
無回答	16	15.2%	8	14.3%	8	18.2%
計	100	100.0%	56	100.0%	44	100.0%

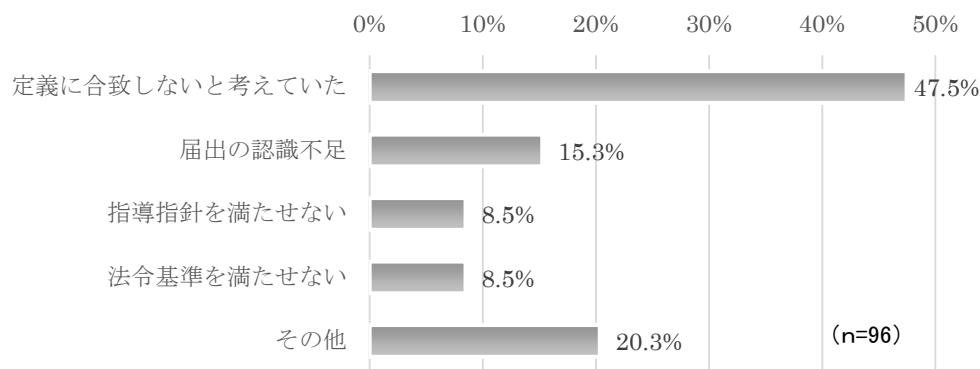


#### ④検討しなかった理由（複数回答）

②で、届出に対して、検討しなかった理由(N=96)としては、「定義に合致しないと考えていた」が最も多く47.5%であった。次いで、「届出の必要があるということを知らなかった」が15.3%、「指導指針の基準を満たすことが困難」が8.5%、「基準法や消防法を満たすことが困難」が8.5%となつた。

図表35. 検討しなかった理由

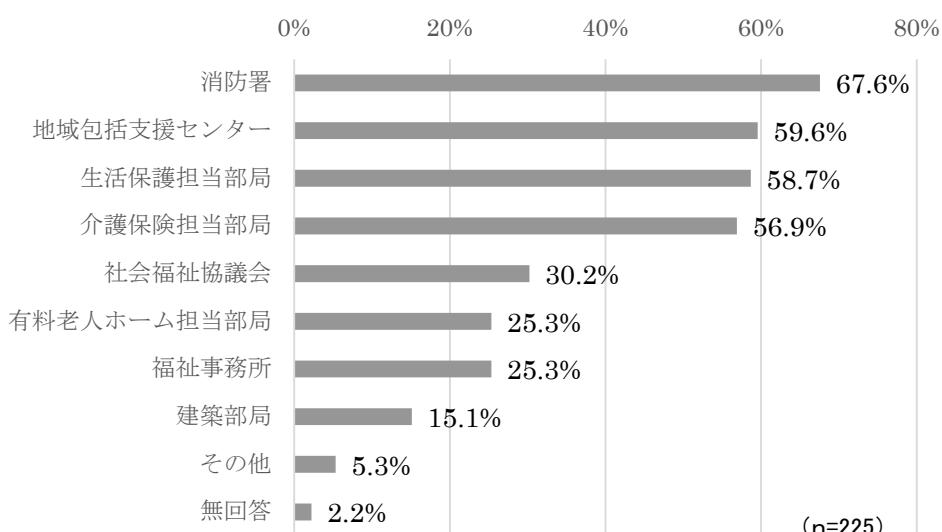
	全国		北海道		北海道以外	
		%		%		%
有料老人ホームの定義に合致しないと考えていた	56	47.5%	28	43.1%	28	52.8%
届出の必要があるということを知らなかつた	18	15.3%	12	18.5%	6	11.3%
有料老人ホームの定義に合致するかもしれないが、有料老人ホーム設置運営指導指針の基準を満たすのが困難と考えた	10	8.5%	5	7.7%	5	9.4%
有料老人ホームの定義に合致するかもしれないが、建築基準法や消防法等の基準を満たすことが困難と考えた	10	8.5%	6	9.2%	4	7.5%
その他	24	20.3%	14	21.5%	10	18.9%
無回答	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%



#### 問19 普段、関わりのある行政機関や窓口（複数回答）

普段やり取りを行っている行政機関や窓口は、「消防署」が最も多くて67.6%、次いで「地域包括支援センター」の59.6%、「生活保護担当部局」の58.7%、「介護保険担当部局」の56.9%となっている。

図表36. 関わりのある行政機関・窓口(複数回答)



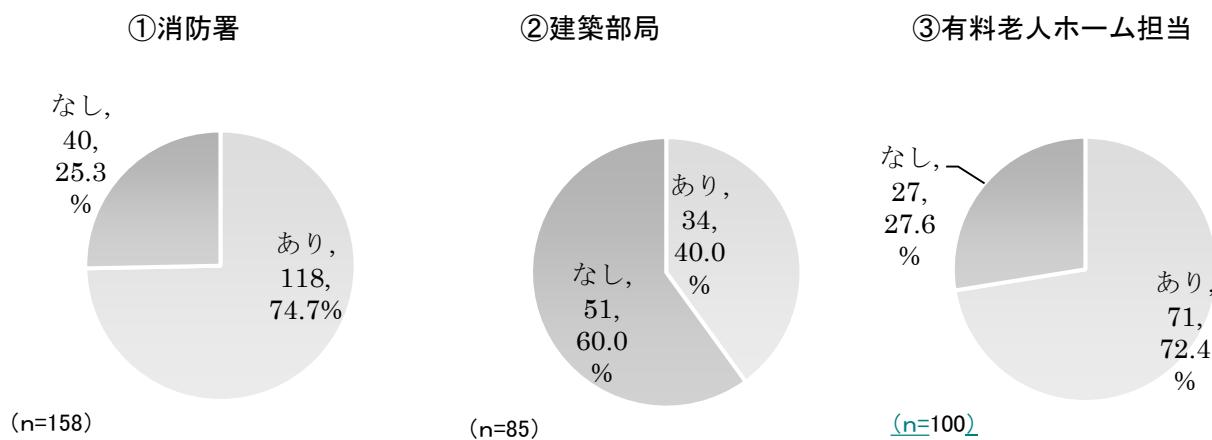
## 問20 「助言・指導」の有無と、対応困難なことについて

「助言・指導あり」と答えた施設は、消防署が75%、建築部局が34%、有料老人ホーム担当が72%であった。

対応困難なことの主な自由記述は、下記の通りであった。

- ①消防署：スプリンクラーの設置（29件）、防災訓練（5件）、自動火災報知設備（3件）
- ②建築部局：用途、階段の増設、スプリンクラー
- ③有料老人ホーム担当：手続きの量・煩雑さ（6件）、基準に満たない（3件）、スプリンクラー（2件）、下宿なので「自由」を大事にしているのに枠にはめられる 等

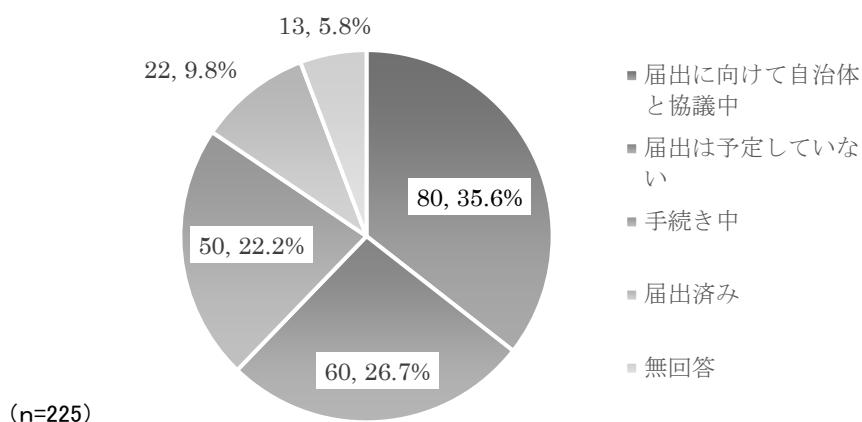
図表37. 助言・指導の有無



## 問21 有料老人ホームの届出手続きの状況について

有料老人ホームへの届出の状況については「届出に向けて自治体と協議中」の施設が35.6%、「届出は予定していない」施設が26.7%、「手続き中」の施設が22.2%、「届出済み」の施設が10%である。

図表38. 現在の有料老人ホームの届出状況

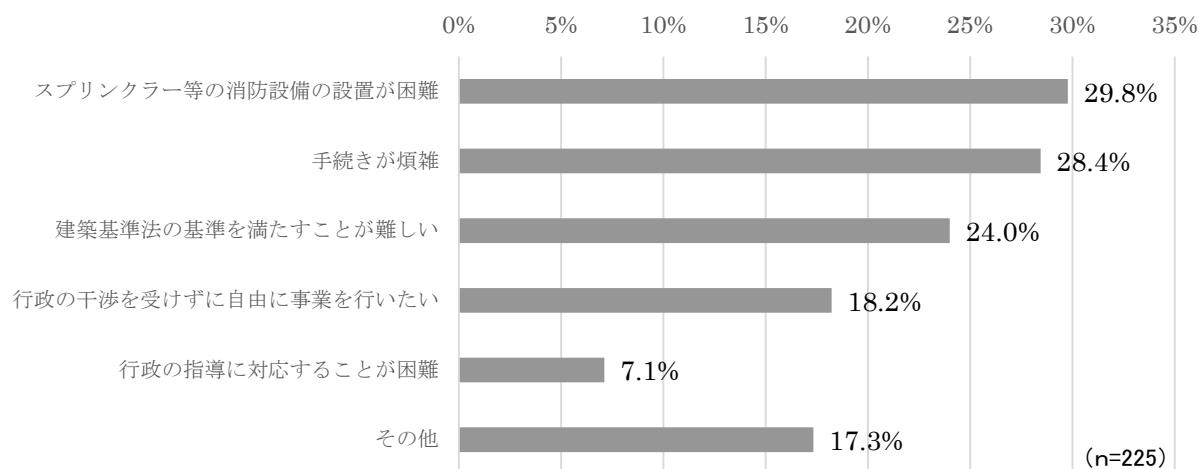


## 問22 有料老人ホームの届出を行うことが困難な理由（複数回答）

届出を行うことが困難である理由としては、「スプリンクラー等の消防設備の設置が困難」が最も多く 29.8%、次いで「手続きが煩雑」で 28.4%、「建築基準法の基準を満たすことが難しい」が 24.0% となっている。「行政の干渉を受けずに自由に事業を行いたい」も 18.2% ある。

図表 39. 有料老人ホームの届出を行うことが困難な理由

	全国		北海道		北海道以外	
	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合
スプリンクラー等の消防設備の設置が困難	67	29.8%	32	26.2%	35	34.0%
手続きが煩雑	64	28.4%	39	32.0%	25	24.3%
建築基準法の基準を満たすことが難しい	54	24.0%	30	24.6%	24	23.3%
行政の干渉を受けずに自由に事業を行いたい	41	18.2%	28	23.0%	13	12.6%
行政の指導に対応することが困難	16	7.1%	8	6.6%	8	7.8%
その他	39	17.3%	25	20.5%	14	13.6%



## 問23 有料老人ホーム等の高齢者向け住まいの制度や行政の関与のあり方等について、ご意見がございましたらご自由にお書きください。

（主な内容）

- 制度改正で有料老人ホームに該当するとされた事業者にとって、改修費、及び申請手続き等の負担の大きさに対し、メリットが感じられない。
- 既存の民家活用にスプリンクラー設置は困難。小規模施設に対して 助成を求める意見。
- 対象者が多様にも関わらず「有料老人ホーム」としてひとくくりにされることへの抵抗。
- 行き場のない方に対して、低価格で居住とケアを提供したい。安全第一で届出意思はあるが、申請手続きや基準等のハードルが高すぎる。
- 行政に頼らず、自由に事業を行いたい。

## (参考) 回答事業者と未回答事業者の比較からみる、配布施設全体に対する回答施設の位置づけ

回答のあった施設（225 施設）と未回答の施設（482 施設）の運営主体の法人種別、及び実施事業を比較したところ、類似した結果が得られている。

### ① アンケート返信済み施設と未返信施設の比較方法

アンケートの未返信施設の分析対象は、未返信施設 482 件のうち、ホームページや google などで実施事業がわかった 335 件とする。なお、施設運営主体の法人種別については設置者名で判断した。また、施設運営主体の実施している事業については Google を用いて検索した。

### ② 比較結果

#### i) 施設運営主体の法人種別に関する比較

・未返信施設、返信済み施設ともに施設運営主体の法人種別は「株式・有限会社」が一番多く、「NPO 法人」が 2 番目に多かった。

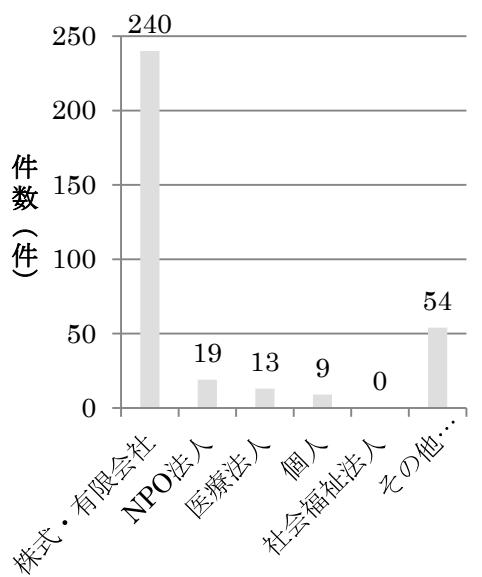
図表 40. 未返信施設法人種別

法人種別	件数	割合
株式・有限会社	240	71.6%
NPO 法人	19	5.7%
医療法人	13	3.9%
個人	9	2.7%
社会福祉法人	0	0.0%
その他 (設置者未記載など)	54	16.1%
合計	335	

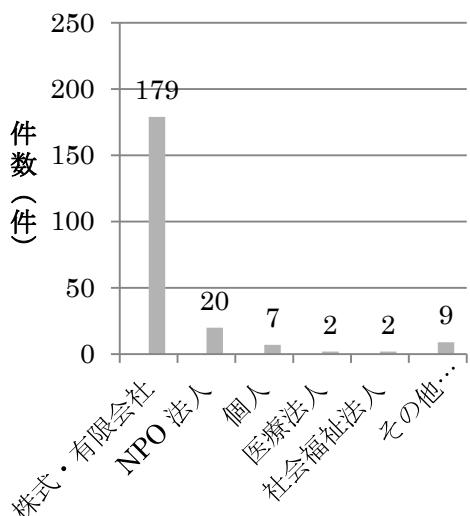
図表 41. 返信済み施設法人種別

法人種別	件数	割合
株式・有限会社	179	79.6%
NPO 法人	20	8.9%
個人	7	3.1%
医療法人	2	0.9%
社会福祉法人	2	0.9%
その他(設置者未記載等)	9	4.0%
無回答	6	2.7%
合計	225	

未返信施設の法人種別 (N=335)



返信済み施設の法人種別  
(N=225)



## ii ) 施設運営主体の実施事業に関する比較

- 未返信施設、返信済み施設ともに「居宅系介護事業」を実施している件数が一番多かった。
- 事業の実施件数を降順に並べると両者とも「居宅系介護事業」、「有料老人ホーム・サ高住等」、「その他」、「不動産業」、「医療系事業」、「建設業・ハウスメーカー」の順だった。

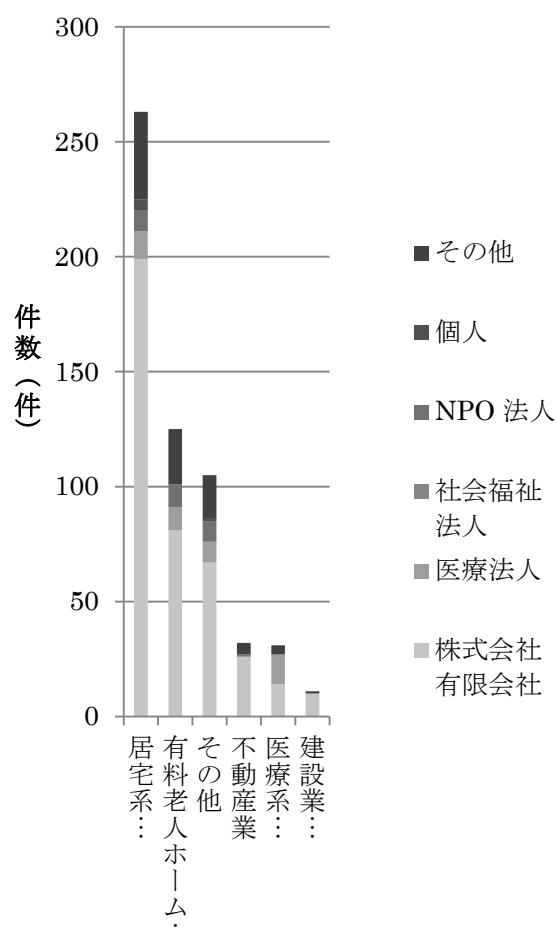
図表 42. 未返信施設法人種別の集計(N=335)

	居宅系 介護事業	有料老人 ホーム サ高住等	その他	不動産業	医療系 事業	建設業 ハウス メー カー
株式会社 有限会社	199	81	67	26	14	10
医療法人	12	10	9	0	13	0
社会福祉 法人	0	0	0	0	0	0
NPO 法人	9	10	9	1	0	0
個人	5	0	1	0	0	0
その他	38	24	19	5	4	1
合計	263	125	105	32	31	11

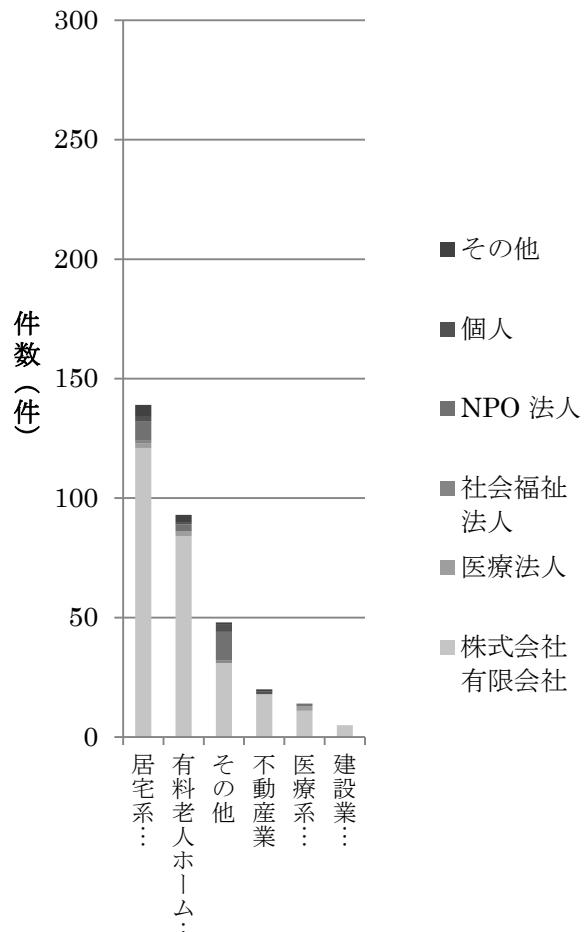
図表 43. 返信済み施設法人種別の集計(N=219)

	居宅系 介護事業	有料老人 ホーム サ高住等	その他	不動産業	医療系 事業	建設業 ハウス メー カー
株式会社 有限会社	121	84	31	18	11	5
医療法人	2	2	0	0	2	0
社会福祉 法人	1	0	1	0	0	0
NPO 法人	8	3	12	0	1	0
個人	2	1	3	1	0	0
その他	5	3	1	1	0	0
合計	139	93	48	20	14	5

事業者の法人種別と実施事業の  
関係 (N=335)



事業者の法人種別と実施事業の  
関係 (N=219)



### (3) 単純集計結果のまとめ

集計対象施設:225 施設 うち、北海道内が 122 施設

<現在の届出状況>

届出済 22 件、手続き中 50 件、届出に向けて自治体と協議中 80 件

届出は予定していない 60 件、無回答 13 件

#### <施設概要>

- ①運営主体は株式会社・有限会社が 82.2%。関連事業は居宅系介護事業が 63.6%で、次いで有料・サ高住等 42.7%
- ②運営事業者と建物事業者が同一である場合が 55.6%、異なる場合が 34.2%。建物事業者が建物を自己所有している割合は 32.4%、地家主からの借上げは 40.0%。
- ③開設年は 2010 年以降が多く、75%以上の施設が 2007 年以降に開設されている。
- ④新築が 48.2%、既存転用が 51.8%。北海道以外では既存建物が 66%を占める。転用の場合、戸建て住宅が 37 件(33.0%)で最も多く、次いで、集合住宅 33 件(29.5%)、社員寮・学生寮 16 件(14.33%)。
- ⑤建設年が新耐震(1981 年)以前のものが 27 件(16.3%)。北海道以外の方が古く、2000 年以前の建築が約半数を占める。北海道は 2010 年以降が半数近くを占めている。
- ⑥住戸数の平均 19.5 戸。9 戸以下が 65 件(29.4%)。北海道以外は 9 戸以下が 45.5%と、特に小規模の施設が多い。居室面積(物件の最多面積)は 13 m<sup>2</sup>未満 78 件と 44.1%を占める。  
平均は 19.2 m<sup>2</sup>。ただし、相部屋ありが 27.6%あることに留意が必要。
- ⑦入居率は平均 86.4%。100%も 38.18%ある。
- ⑧スプリンクラー設置率は 37.8%、警報を発する自動火災報知器は 78.7%。
- ⑨月額費用は、家賃・管理費・食費・その他含めて平均約 10 万 5 千円。北海道を除くと約 11 万 1 千円。

#### <入居者像>

- ⑩平均年齢は、79.3 歳。北海道以外の平均年齢は 81.1 歳。
- ⑪「自立～重度まで幅広い」が 34%で最多。「要介護度 3 以上の重度者が多い」が北海道以外で多く、32 件(34.4%)。「ほとんど自立」は全体で 4.4%のみ。
- ⑫認知症の入居者が「いる」施設は 81.3%。「半数以上」が認知症の入居者である施設は 44.4%。  
医療的ケアが必要な入居者が「いる」施設は 32.4%あった。

#### <入居動機と紹介ルート>

- ⑬入居動機は、「ひとり暮らしで家族等の支援がない」が 66.7%、「病院から退院後自宅に戻れない」が 62.7%、「介護が必要になった」 58.2%。
- ⑭紹介ルートは、「病院・診療所」が最多で 70.7%、「ケアマネ」 68.9%、「地域包括」 42.7%、「家族」 35.6%、「有料老人ホーム紹介会社」 10.7%の順。「行政窓口」 8.9%、「福祉事務所」 6.2%もあった。

#### <提供サービス>

- ⑮「食事」は 83.6%が提供。次いで、「夜間の巡回・見守りサービス」「薬剤の管理」が 73.3%、「金銭管理」を実施している施設も約 45%あった。
- ⑯入居者が利用している訪問介護事業所の数は、「1」とする回答が「2 以上」よりも多数を占めた。  
また、併設する居宅系の事業所は、訪問介護 35.1%(無回答除くと 50%)、通所系 24.0% (同 33.5%)、居宅介護支援 19.1%(同 27.7%)であった。無回答も多かった。
- ⑰地域との関わりについては、3 分の 1 の事業者が、「地域の祭りや行事に参加」とか、「近隣住民との交流がある」と答えた。一方で、66 件(29.3%)が「該当なし」だった。

#### <行政との関係>

- ⑱事業開始時に行政に相談「した」が 46.2%、「しなかった」 36.4%。事業開始時に届出の検討を「した」は 44.8%、「しなかった」は 43.0%。検討したが届け出なかつた理由は、「指針の基準を満たすことが困難」が 19.2%、「行政に必要ないと言われた」 18.2%であった。検討しなかつた理由は、「定義に合致しないと考えた」が 47.5%であった。
- ⑲普段やりとりしている行政機関は消防が 67.6%と最多。地域包括支援センター 59.6%件、生活保護部局 58.7%、介護保険部局 56.9%。
- ⑳届出困難な理由で最多が「スプリンクラー等の消防設備」 29.8%。続いて「手続きが煩雑」 28.4%、「建築基準法」 24.0%。「行政の干渉を受けずに自由に行いたい」 18.2%であった。

図表 44. (参考) 未届の有料老人ホームと住宅型有料老人ホーム、サ高住との比較

★下記表は、時点が異なっているもの等もあるので、同列に比較できない項目もあり、参考の位置づけである。

	未届の有料老人ホーム (225 施設)	(参考)	
		住宅型有料老人ホーム (8,451 施設)	サービス付き高齢者向け住宅 (3,619 施設)
調査対象	自治体から提供のあった未届の有料老人ホームへのアンケート調査(平成 28 年 10 月実施)に基づく。 回答数:225 件	平成26年7月1日時点のアンケート調査に基づく。 回答数:8,451 件(届出を行っている住宅型有料老人ホーム)	平成 27 年4月1日時点のアンケート調査に基づく。 回答数:3,619 件 ※特定施設入居者生活介護の指定を受けていないサ高住が対象
母体法人業種 (未届は実施事業。複数回答)	法人が実施している事業(複数回答) ①居宅系介護事業 63.6% ②サ高住、有老ホーム等居住系 42.7% ③不動産業 9.8% ④医療系事業 6.2%	①介護サービス関連法人 62.3%、 ②医療法人 12.8%、 ③不動産・建設業 8.2%	①介護サービス関連法人 51.2%、 ②医療法人 21.3%、 ③不動産・建設業 11.0%
建物の状況 (無回答除く)	自己所有 32.4%、賃貸借 40.0%	自己所有 60.1%、賃貸借 39.9%	自己所有 59.16%、賃貸借 40.9%
平均住戸(居室)数	19.5 戸(室)、 9 戸以下の割合 29.4%、 北海道 16.4%、北海道以外 45.5%	26.5 戸(室) 9 戸以下の割合 17.7%	32.0 戸(室) 9 戸以下の割合 5.6%
平均住戸(居室)面積 (最多居室)	19.2 m <sup>2</sup> (※北海道以外では、約 45% の施設で相部屋あり)  13 m <sup>2</sup> 未満 44.1%、 13~18 m <sup>2</sup> 未満 16.9%、 18~25 m <sup>2</sup> 未満 19.2%、 25 m <sup>2</sup> 以上 19.8%	18.4 m <sup>2</sup>  13 m <sup>2</sup> 未満 27.6%、 13~18 m <sup>2</sup> 未満 33.8%、 18~25 m <sup>2</sup> 未満 20.9%、 25 m <sup>2</sup> 以上 7.1%、無回答 10.6%	22.8 m <sup>2</sup>  13~18 m <sup>2</sup> 未満 1.4%、 18~25 m <sup>2</sup> 未満 67.1%、 25 m <sup>2</sup> 以上 26%、無回答 5.1%
新築／既存	新築48.2%／既存 51.8%	—	新築 93.3%／既存 6.7%*1
防災設備の有無(複数回答)	スプリンクラー37.8%、 火災感知器 88.4%	スプリンクラー72.8%、 火災感知器 92.5% (*2)	スプリンクラー80.1%、 火災感知器 90.1%(*2)
入居経路(未届けは主な紹介機関※3つまで複数回答可)	① 病院・診療所 70.7% ② ケアマネジャー 68.9% ③ 地域包括支援センター 42.7% ④ 家族 35.6%	① 自宅・親族 47.7%、 ② 医療機関 33.5%	① 医療機関 43.1%、 ② 自宅・親族 37.8%
入居率	86.4%(100%が 38.1%)	89.8%(100%が 40.4%)	85.3%(100%が 32.5%)
平均年齢	平均年齢 79.3 歳 (北海道以外 81.1 歳)	平均年齢 83.2 歳*2 (85 歳以上が 52.5%)	平均年齢 82.6 歳*2 (85 歳以上が 50.2%)
要介護度	自立から重度まで幅広い 34.2% 要介護 1, 2 の軽度者が多い 26.2% 要介護 3 以上の重度者が多い 19.1% ほとんど自立 4.4% 要支援者が多い 4.4%	平均要介護度 2.6 (要介護 3 以上が入居者数の 8 割以上を占める施設は約 14%)	平均要介護度 2.0 (要介護 3 以上が入居者数の 8 割以上を占める施設は 2.9%)
医療的ケアが必要な入居者	32.4%	53.1%*2	49.6%*2
職員数	日中(兼務含む)4.5 人 夜間(夜勤+宿直)1.5 人	日中(兼務含む)7.5 人 夜間(夜勤+宿直)1.8 人	日中(兼務含む)6.2 人 夜間(夜勤+宿直)1.6 人
平均月額費用	約 10.5 万円 北海道を除くと、約 11.1 万円	約 12.6 万円	約 14 万円
提供サービス (複数回答)	食事 83.6% 巡回・見守り(夜間 73.3%、日中 63.6%) 薬剤管理 73.3% 掃除 67.1%	食事 91.8% 状況把握 90.1% 洗濯・掃除等の家事 81.7% 服薬管理 87.4%	食事 92.1% 状況把握 93.2% 洗濯・掃除等の家事 71.9% 服薬管理 78.6%
併設介護サービス事業所の有無	訪問介護事業所 35.1% 通所介護・通所リハ 24.0% 居宅介護支援 19.1%	訪問介護事業所 32.3% 通所介護・通所リハ 37.3% 居宅介護支援 21.9%	訪問介護事業所 38.5% 通所介護・通所リハ 43.4% 居宅介護支援 29.1%

住宅型有料老人ホームとサ高住の出典:平成 27 年度老健事業「高齢者向け住まいの実態調査」野村総合研究所

\* 1 は、サ高住登録情報システムより国交省集計 (平成 27 年 3 月時点)

\* 2 は、高齢者住宅財團調査 (平成 24 年度老健事業サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究)

#### (4) アンケート結果からみる未届の有料老人ホームの事業実態の傾向と課題

- ・未届け有料老人ホームは入居者像、入居経路、価格、提供サービス等、届出されている住宅型有料老人ホームの事業モデルに近い。
- ・ただし、住宅型有料老人ホームよりも定員規模が小さいものが多く、建物も新築より既存建物の利用が多い。（図表 44）
- ・未届の有料老人ホームは、既存物件利用・9戸以下のタイプが多く、有料老人ホームの指針や消防、建築基準法で定められた基準を満たしていないことも、届出に至っていない理由になっている。一方で、新築にも関わらず、居室面積基準等を満たさない近年開設された施設もある。
- ・6割程度の事業者が、普段、消防や生活保護所管課、地域包括支援センター等と接点があることからも、生保受給者、要介護高齢者等が入居しており、入居者保護の観点から、届出を促進し、情報開示を進めるとともに、質の確保を目指すべきである。
- ・未届の有料老人ホームへの入居に至る経路は、医療機関やケアマネジャー、地域包括支援センター等が多いことから、これらの関係者と、未届の有料老人ホームの具体施設を共有し、法令違反の施設に入居させないよう、取り組みを強化することが重要。

未届の有料老人ホームの運営主体は、居宅系介護事業所を運営する営利法人が多く、この10年以内に開設した施設が4分の3を占める。また、運営事業者と建物事業者の関係は、同一の場合が55.6%で、別事業者の場合が34.2%である。建物は自己所有（32.0%）よりも、借上げて運営するサブリースの形態が若干多い（40.0%）。

建物は、新築よりも既存転用の方が若干多く（51.8%）、特に北海道以外では66%が既存転用である。転用の場合は、戸建て住宅が多く、次いで集合住宅となっている。9戸以下の小規模の施設が約3割を占め、北海道以外では45.5%が9戸以下である。居室面積も13m<sup>2</sup>未満のものが44.1%を占めている。

以上から、一つの典型的なケースとして、一人暮らししが困難な高齢者のニーズをとらえて、初期費用があまりかからない既存の住宅等を転用し、介護サービス事業所を経営（または連携）しながら小規模な施設を運営している。既存転用であることから、有料老人ホームの指針や消防、建築基準法で定められた基準が満たせていないものが多いとみられる。

開設年は、有料老人ホームの定義が変更された2006年以降のものが多い。特に2010年以降の最近開設されたものが多いこと、入居ルートも「医療機関・診療所」が最も多く、入居動機も「一人暮らしで家族等の支援がない」「病院から退院後自宅に戻れない」が6割強を占めたことから、近年、在院日数の短縮化など「施設・病院から在宅へ」の流れが進む中、単身で退院後に自宅に戻れず、施設入所も困難な高齢者を対象に、介護サービス事業者が自ら、もしくは建物事業者と組んで、事業化したケースが多いものと想定される。

入居者像を見ても、「ほとんど自立」は4.4%のみで、ほぼ、要介護高齢者が入居しており、認知症が半数以上占める施設も44.4%あった。提供サービスは食事が83.6%で、薬剤管理が73.3%、掃除等の家事も7割近くが実施しており、事業モデルとしては、住宅型有料老人ホームに近いことが見て取れる。事実、住宅型有料老人ホーム入居者の入居経路も医療機関が最も多い。月額費用も、北海道を除く全国平均は11万1千円と、住宅型有料老人ホームの12万6千円よりも1.5万円安い程度である。

居室面積が13m<sup>2</sup>未満のものが多数を占めるが、住宅型有料老人ホームでも27.6%は13m<sup>2</sup>未満である。

ただし、住戸規模が9戸以下の施設が占める割合は、住宅型有料老人ホームの場合、全体の2割に満たないが、北海道を除いた未届の有料老人ホーム全体では、9戸以下が45.5%と過半数に近い。未届の

有料老人ホームの運営事業者の方が、より小規模で経営基盤が弱いところが多いことが想定され、スプリンクラーの設置や改修費、事務的な手続きの手間がハードルになっているものと思われる。

一方で、居室面積が13m<sup>2</sup>未満の施設の57.9%が新築であることがわかった（図表45）。新築で指針基準に満たない施設を建てている事業者の中には、建物事業者とサービス事業者が組み、個別に入居者と契約を結び、あたかも有料老人ホームの定義に該当しないようにする「確信犯的」な未届の有料老人ホーム事業者が含まれている可能性もある（行政ヒアリングより）。

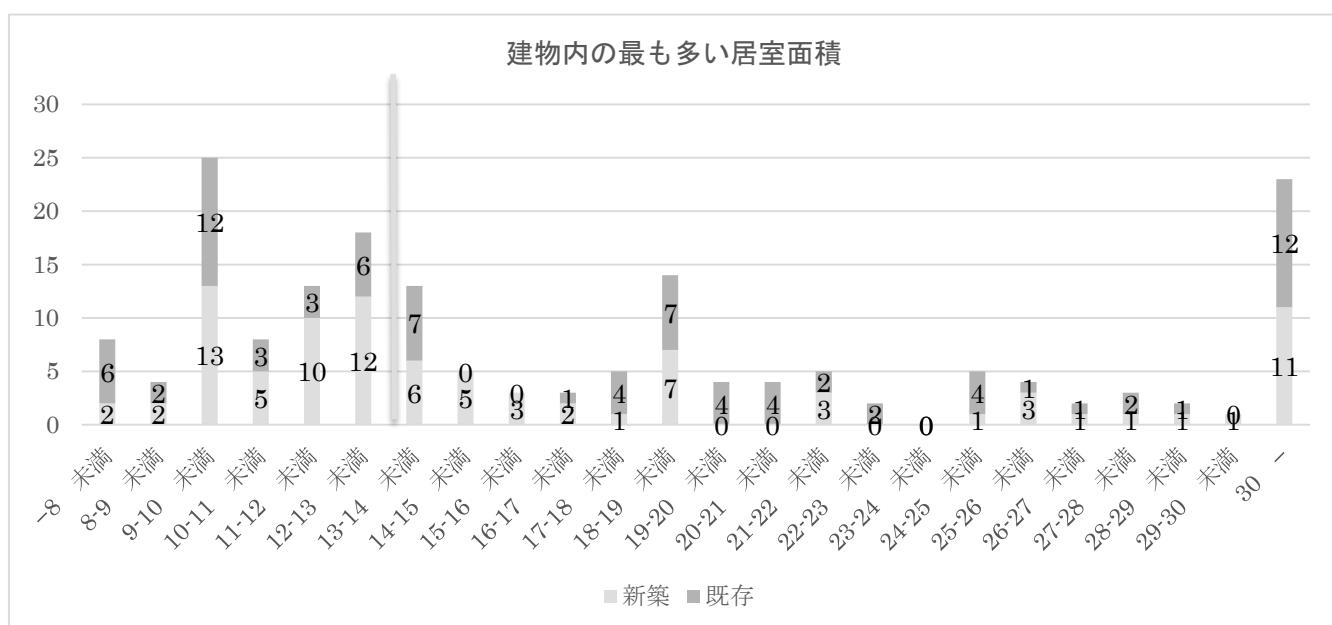
事業者アンケートの問21で、届出済含めて届出に向けた段階に進んでいる施設が、152件約68%ある一方で、「届出を予定していない」施設が、60件約27%あった。入居者像や運営実態をみると、要介護者や認知症、退院後の医療ニーズのある高齢者等を受け入れているところが多く、薬剤管理や金銭管理等、踏み込んだサービスを提供している。にも関わらず、人員配置等が不透明で、地域との関わりがまったくなさそうな施設が3割程度あり、新築であれ既存転用であれ居住環境が適切かどうか、入居者の安全性が確保されているのかどうか、懸念される。入居者保護の観点から、届出により、情報開示が進み、行政との関わりの中で質の向上が目指されることが望まれる。

普段、消防と関わりのある施設が7割近く、地域包括支援センターや生活保護部局、介護保険部局とは6割近くが関わりがあると答えた。要介護者のみならず、生活保護受給者を対象としている施設が多いことも想定されるので、届出促進に向けては、これらの関係部局や機関との連携が、未届の有料老人ホームの把握と指導に有効であることがわかる。

さらに、入居ルートに着目すると、未届の有料老人ホームに入居をさせないという入口の規制が非常に重要で、医療機関の医療ソーシャルワーカーや退院支援・調整看護師、診療所等、地域包括支援センター、ケアマネジャーに対して、未届施設のような行政関与が薄く、法令違反の施設に紹介しないことを、各自治体の中で周知徹底することが、未届施設をなくすための効果的な方策のひとつと言える。

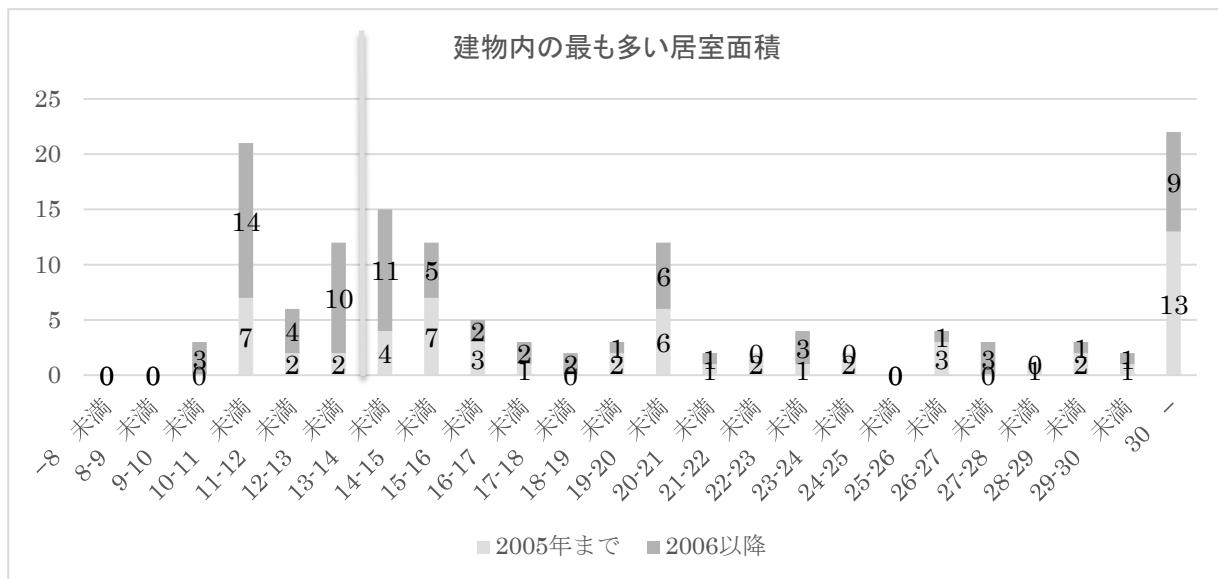
図表45. 新築/既存利用ごとの居室面積

施設ごとの最多居室面積を、新築／既存利用で分けてみると、全体の44.1%を占める13m<sup>2</sup>未満の施設のうち、57.9%が新築となっており、既存物件が多いわけではない。居室面積の狭さは、既存転用の制約によるものでは必ずしもないといえる。



図表 46. 建築年での居室面積の分類(2006 年以前/以降)

同様に、建物の建築年で分類してみると、 $13\text{ m}^2$ 未満の施設の 73.8%が、2006 年以降に建築された施設となっている。



## 2. 事業者訪問・ヒアリング調査結果

### (1) 訪問・ヒアリング調査の実施概要

#### ①実施方法

- ・13 施設（4自治体）の未届の有料老人ホームに訪問し、ヒアリング調査を実施した。なお、13 施設のうち2施設は、現在は届出済である。
- ・原則、自治体の担当者から、管内の複数の未届の有料老人ホームに連絡し、ヒアリングの承諾が得られた施設を訪問している。

#### ②主なヒアリング項目

##### ■概要

- ・事業実施の契機・動機と運営方針
- ・事業性
- ・対象者（入居条件）
- ・施設確保の方法
- ・建物概要（立地、構造、改修・新築、改修の場合の従前用途、間取り、面積、居室面積や設備、共用部等）
- ・サービス内容及び費用
- ・連携する介護事業所や医療機関、及び入居者の利用状況
- ・有料老人ホームの届出が困難な理由 等

##### ■入居者属性

- ・入居者像
- ・利用している介護サービスなど

##### ■入居ルート、入居に至った経緯

- ・入居理由と入居（紹介）ルート
- ・入居決定者（本人、ケアマネ、家族等）

##### ■地域・資源

- ・把握している地域ニーズ
- ・連携している地域資源等
- ・近隣との関わり（食事等のサービスや、交流の有無）
- ・防災に対する意識（避難計画や消火設備など）

### (2) 調査結果

図表 47 に一覧表を記載。

### (3) 訪問調査のまとめ

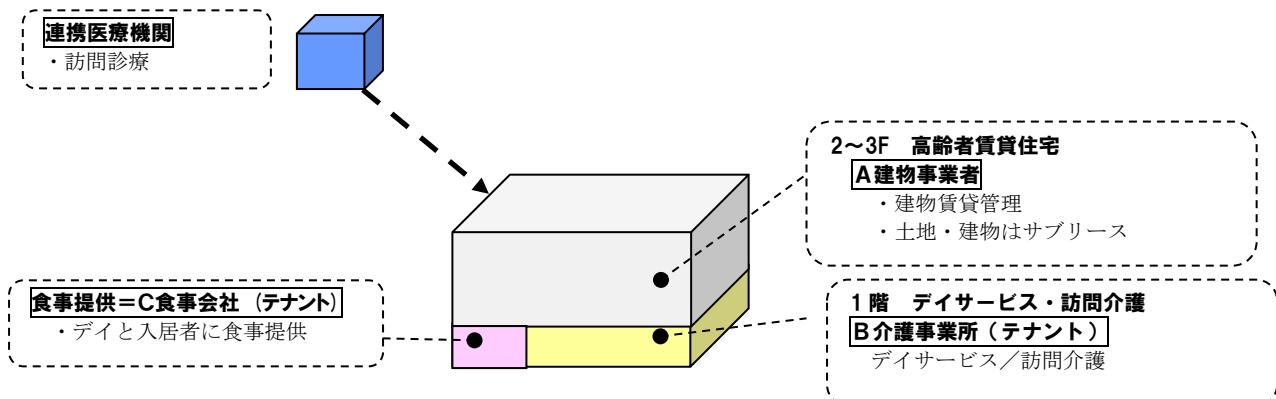
#### ①事業スキーム：運営事業者と建物所有者の関係

運営事業者が土地・建物を所有していた施設は2件のみで、11件は賃貸であった。そのうち、運営事業者自身が建物所有者から借上げて、入居者と入居契約を結ぶ形式は8件で、A、G、Hは、入居者は、建物所有者もしくは管理会社と賃貸借契約を結び、運営事業者とサービス契約を結ぶという形式がとられていた。後者の場合、運営事業者は、通所介護や訪問介護サービス等を行う介護サービス事業者でもあり、テナントとして同じ建物に入っているだけで建物所有者が行う入居事業には関与していないとの理由で、有料老人ホームの定義に該当しないとして届出を行わなかったということであ

った。しかし、実態は建物への入居とサービスは不可分となっており、その後、自治体との間で届出に向けた協議が進められている施設が多かった。

また、建物所有者（オーナー）が別にいる場合、有料老人ホームの届出を行うこと、さらにはスプリンクラー設置費用等について、建物所有者（オーナー）の許可を得ることが難しいという話も聞かれた。

（例）介護事業者、食事会社がテナントとして賃貸物件に入っている例



## ②建物概要：新築と既存建物利用

全 13 施設が老人福祉法改正による定義変更後の 2006 年以降に開所している。

建物は、新築が 4 件、既存活用が 9 件であった。既存活用施設の従前用途は、集合住宅 5 件、戸建住宅 1 件、医療施設 1 件、店舗 1 件、寮 1 件であった。改修について、現在は届出済の F、玄関を防火扉へ変更を行っていた。スプリンクラー等の防火設備設置が困難だという施設が 7 件あった。また、手すり設置等軽微な改修は、既存活用の 9 件のうち、不明 2 件を除いた全ての施設 7 件で実施されていた。

C は有床診療所を用途転用し、床材の変更等比較的規模の大きい改修を実施していた。

施設構造は RC 造 5 件、木造 3 件、S 造 3 件、SRC 造 1 件、不明 1 件である。階数は、多くは 1 ~4 階建てで、全体または一部が使われていた。7 階建てが 1 件、10 階建てが 1 件あった。

A や M は、集合住宅の一部住戸を有料老人ホームとして使用しており、初期投資をなるべく抑えて高齢者向けの事業を行いたいサービス事業者と、空室を埋めたいというマンションオーナーの意図が一致したものである。こういった形態の場合は、外見からは見分けることが難しい。

## ③居室（住戸）面積と併設施設

居室について、9 m<sup>2</sup>未満の居室がある施設が 2 件あった。有料老人ホームのガイドラインの基準 13 m<sup>2</sup>未満も多い。戸建住宅転用では、相部屋有りの施設は 3 件あった。新築であって 13 m<sup>2</sup>未満が 2 件である。これについては、「広い空間の方が要介護高齢者にはかえって危ない」等、独自の考え方を語るケースもあった。

A は既存集合住宅を部分的に高齢者用に提供しており、44 m<sup>2</sup>の広い住戸は、原則夫婦世帯専用としている。

C は最大居室面積が 13 m<sup>2</sup>を超えるものの最低居室面積は 7.5 m<sup>2</sup>であり、地価の高い都市部での生活保護受給者等の低所得者向けの居室であるとしている。

共用部分としては食堂、リビング（談話室）、共同浴室、一時介護室、キッチンがあった。食堂と

リビングは兼用されているケースも2件あった。

Kは各階にキッチン及び談話室を設けており、食後の談話スペースとして入居者が使用している。他の施設では食堂が食事後そのままリビング（談話スペース）として利用されるというケースがあった。

併設施設として、デイサービスを併設している施設は6件あった。また、小規模多機能を併設している施設が1件あった。

デイサービスは6件すべて1階に併設されており、道路に接していた。入居者以外も利用できるとしているが、1か所は、デイサービス用の駐車スペースがなく、実態上、利用者は入居者のみであった。

#### ④入居者属性

入居率（入居者数/入居定員数）はほぼ9割以上であった。また、入居定員が9人以下の施設は5件あった。

平均年齢が把握できた施設については、概ね平均年齢は80代前半であった。また、要介護度については、平均要介護度をみると3.0未満が3件、3.0以上が8件、「重度」とされていたのが2件であった。要介護度の高い方を積極的に受け入れたいとする施設が多かった。

全施設において、入居者の中に生活保護受給者が入居しており、また、障害者を受け入れている施設は6件あり、元受刑者を受け入れている施設もあった。

#### ⑤紹介ルート

入居者が施設の入居に至った紹介ルートについて、多いのは、病院やケアマネジャーからの紹介であった。とくに、特定の病院とルートを持っている施設もあった。行政の生活保護部局や地域包括支援センター、有料老人ホーム紹介会社等もあげられた。

#### ⑥月額利用料

全施設で生活保護受給者を受け入れており、低所得者向けの価格設定になっている。利用者が払える金額から事業スキームを組み立てているという話がきかれた。

家賃・生活支援費・食費込で9万円未満の施設もあり、その中で要介護度の高い方を入居対象とする傾向は、介護保険事業の方で収益をあげようとする経営方針ともみられる。

#### ⑦入居者に提供されるサービス

施設の職員配置として、介護職員は日中1~5名と施設によって様々であったが、夜間は0~2名であった。看護職員を日中配置している施設は5件あり、うち1件は、デイサービス職員である。職員配置の方法は、訪問介護事業所、またはデイサービス事業所の職員が常駐して、時間により介護保険サービスと住宅サービスを分けているケース、または、介護保険外サービスは無償で提供しているというケースがあった。

提供サービスは、24時間の生活全般をみているとするところが多い。ただし、デイサービス併設の場合、入居者は日中の多くの時間をデイで過ごしたり、また、戸建住宅を活用した施設では、一日のほとんどをリビング兼食堂で過ごし、外出機会がほぼないところがあり、職員の目が十分に行き届かず危険だから、と考える事業者もいた。

全施設とも医療機関と連携していた。

## ⑧地域や他の社会資源との関係性

自治会との交流があるのは1件のみであった。また、地域ボランティアに定期的に来てもらっている施設は3件であり、多くの施設では、地域との関係を築いていなかった。一方で、Gは、地域の認知症の方や障害者の緊急時避難場所として使われており、地域との連携を重視していた。

Mは地域生活定着支援センターと連携しており、様々な困難を抱えた人の受け皿としての役割を担っていた。対象者を高齢者に限定しないので有料老人ホームの定義に該当しないと考えていたが、現在は届出の意思はあるものの、スプリンクラーの設置費用の捻出は困難で、事業継続できるか不安を抱えていると語っていた。

地域との交流がない戸建て住宅等を活用した小規模施設の場合は、表札もなく、外観からは高齢者向け施設かはわからない形態であった。

## ⑨届出に関して

13施設のうち、現在は「届出済み」、もしくは「手続き中」、「自治体と協議中」の施設は10件、届出の予定がない施設が3件であった。このうち、「自治体と協議中」の6件は、届出を行ってもスプリンクラー設備等の設置は難しいといった課題を抱えており、「近いうちに別の場所へ引っ越しをする」「一部の重度の入居者は、自社で運営している設備の整った別の施設へ引っ越ししてもらうことを検討している」と回答していた。

届出が困難だった理由として、以下の意見が挙げられた。

- スプリンクラー等の設備設置が困難 6件
- 居室面積等のハード面の指針基準を満たせない 6件
- 職員の人員配置の指針基準を満たせない 3件
- 手続きの煩雑さ 5件
- 建物オーナーの意向 2件



## **第3章 未届の有料老人ホームの 把握・指導に関する調査**

---



## 第3章 未届の有料老人ホームの把握・指導に関する調査

### 1. 自治体アンケート調査について

#### (1) 調査票の配布・回収状況

対象：全国の都道府県・政令指定都市・中核市 114 自治体の有料老人ホーム担当部署

方法：メールによる送付・回収（※厚生労働省から各自治体担当者への事前通知を実施）

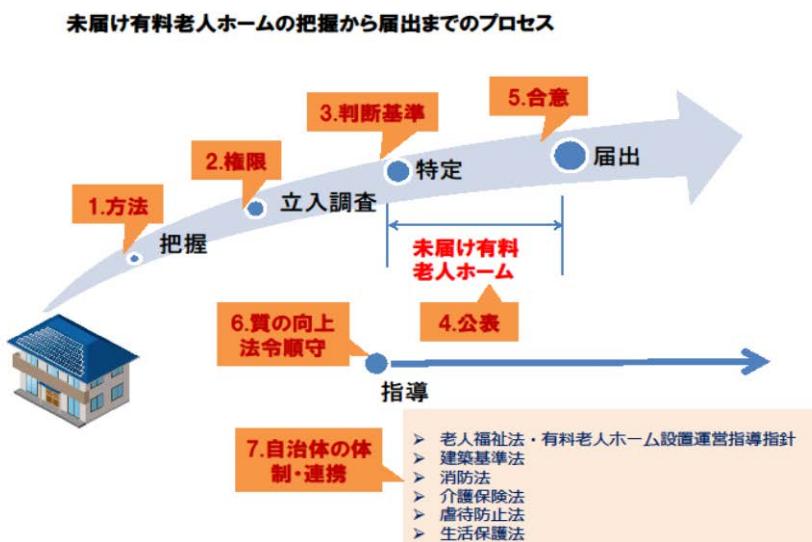
時期：平成 28 年 9 月中旬に発送、10 月上旬締切

回収：105 自治体（都道府県：43 自治体、中核市・政令指定都市：62 自治体）※回収率 92.1%

#### (2) アンケート調査結果の概況

- ・未届の有料老人ホームに対する指導頻度（問 13）は、1 年に 1 回が最も多い。また 42 自治体（40.0%）では「指導していない」と回答。未届の有料老人ホームの「把握」までは行っても、「有料老人ホーム」と特定し、実際に指導するところまで至っていない自治体が多いと考えられる。
- ・指導の方法は、立入調査による指導が最も多く、指導の体制をみると、有料老人ホーム専任の担当を置いている自治体のほうが、未届の有料老人ホームへの指導の効果があると回答している。また、最終的に有料老人ホームに該当するかは、立入調査によって判断をしている場合が多い。（問 7）
- ・自治体のホームページで、未届の有料老人ホームを公表している自治体は、9 自治体のみであったが、未届の有料老人ホームの公表を行うことにメリットがあると回答する自治体は、公表していない自治体含めて 42 自治体あり、未届の有料老人ホームの情報公表が未届対策につながると捉えている自治体が比較的多い。また、公表している 9 自治体は、メリットがあると回答している。（問 15、問 16）
- ・未届の有料老人ホームの調査や指導上の課題は、「有料老人ホームに該当するかの判断が難しい」が 50.5%、「自治体の人員体制が整っていない」が 49.5% となっており、約半数の自治体で、この 2 つが大きな課題として挙げられた。（問 18）

未届の有料老人ホームの把握から届出のプロセスに関するイメージ図



### (3) 取り組みの進捗状況等による分類

回収できた 105 自治体を、取組の進捗状況により、下記の通り 3 分類を行った。

① 自治体の体制整備

問 1 有料老人ホーム専任の担当を置いている。

② 把握の体制、もしくは定義の明確化に向けた取組を実施。

問 5 独自の把握体制を設けている。または、問 6 独自の定義を設けている。

③ 把握した情報の公開。

問 15 未届の有料老人ホームのリストをホームページ上などで公開している。

①②③すべてを満たしている自治体	2 自治体
①を満たしている自治体	13 自治体
②と③を満たしている自治体	7 自治体

- ・次ページ以降の集計結果では、行政として専任を置いて人員体制を整えている 15 自治体と、それ以外でのクロス集計を掲載した。

<クロス集計の結果、専任を置いている自治体（15 自治体）において、特徴があった項目>

- ・問 2 高齢者住宅担当部門との情報交換・協議等を定期的に実施
- ・問 4 同一住所に訪問介護サービス利用者が複数いる所在地を抽出して訪問するなど、システムを活用した情報収集がされている。
- ・問 5 年に 1 度の厚労省によるフォローアップ調査時以外にも、独自の調査体制により実施。
- ・問 6 他部局との合同立入調査を実施。
- ・問 8 有料老人ホームの独自の判断基準を定めている傾向がより高い。
- ・問 11 該当性の判断が困難とするのは、「居住とサービスの一体的提供」。
- ・問 14 未届け施設への改善指導の効果があるという回答が多い。
- ・問 15 未届け施設のリスト公開の実施割合がより高い。
- ・問 18 課題について、把握方法や内部連携等についてはほぼクリアされているが、有料老人ホームの該当性の判断は難しいと感じている。

## 2. 自治体有料老人ホーム担当者アンケート調査結果

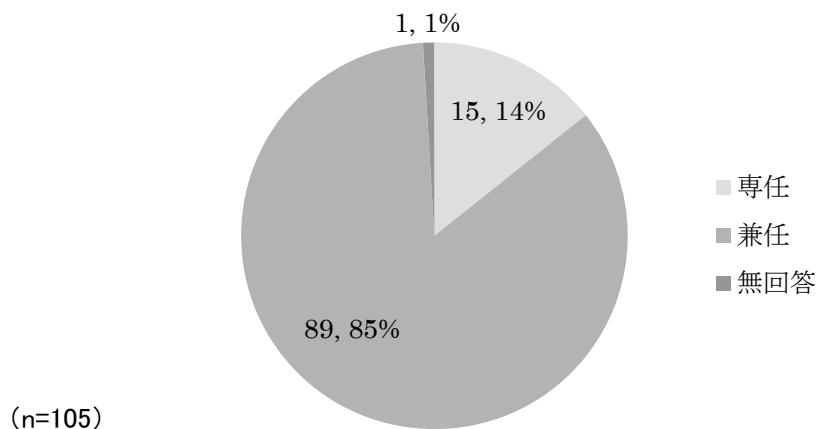
### 問1. 「貴自治体」有料老人ホーム担当の部署・担当する体制をご記入ください。

有料老人ホームを担当する体制は、専任の担当者をおいている自治体は15で全体の14%である。

専任担当をおいている自治体の内訳は下記のとおりである。

- ・都道府県 9件
- ・政令市 3件
- ・中核市 3件

図表1. 有料老人ホーム担当の体制

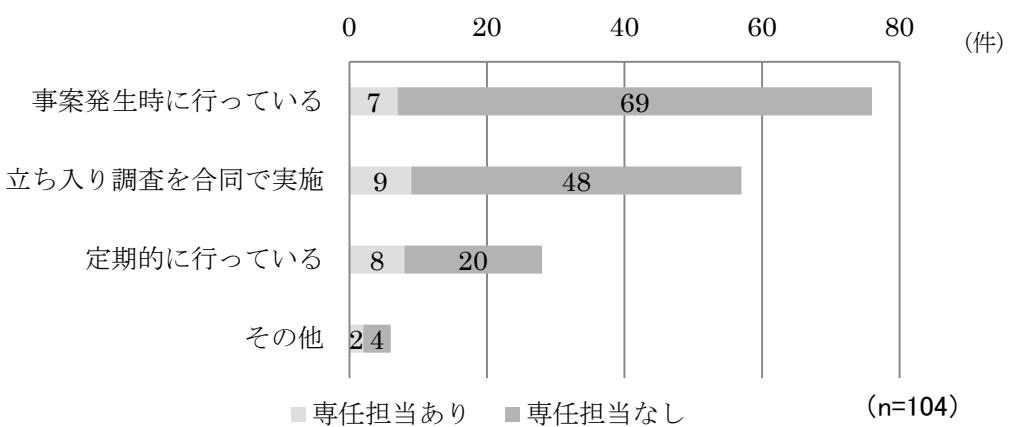


### 問2. 高齢者住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）を主に担当されている部局との情報交換や協議体制について教えてください。（複数回答）

高齢者住宅を担当している部局との情報交換や協議体制について、「事案が発生した時に行っている」自治体が74.8% (77自治体)、「立ち入り調査を共同で実施している」自治体が55.3% (57自治体) となっており、「定期的に行っている」としている自治体は27.2% (27自治体) である。

専任の担当者の有無での違いはさほど見られない。

図表2. 担当部局との情報交換・協議体制

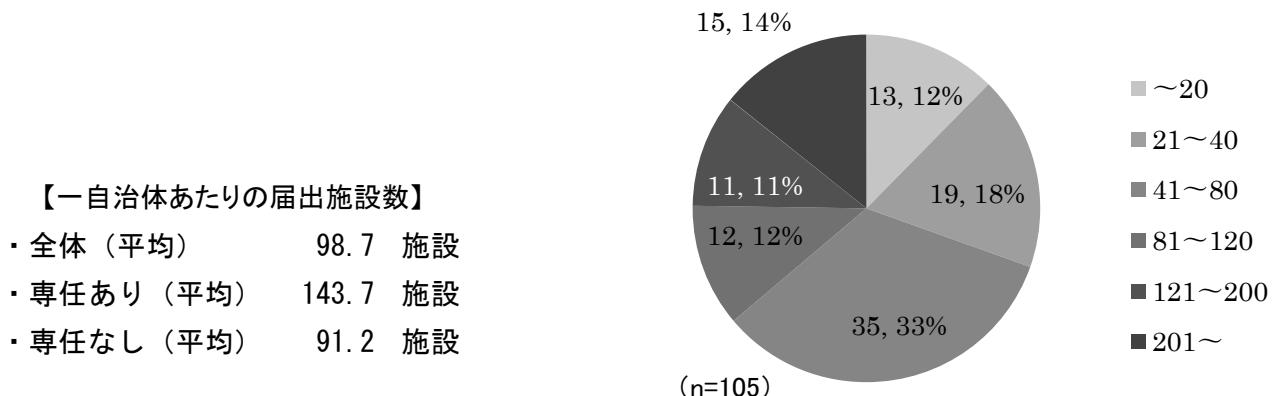


問3. 平成28年6月末時点（未集計であれば平成27年6月末時点）の貴自治体が所管する届出済みの有料老人ホームの施設数を教えてください。

届出済みの施設数は、1自治体あたり平均は99.7施設となっている。

専任ありの自治体のほうが、専任なしの自治体よりも施設数が多い。

図表3. 届出済みの有料老人ホーム施設数



問4. 貴自治体では未届の有料老人ホーム(疑いのあるものを含む。)の把握はどのように行っていますか。また、その際の情報収集先はどのようなところですか。

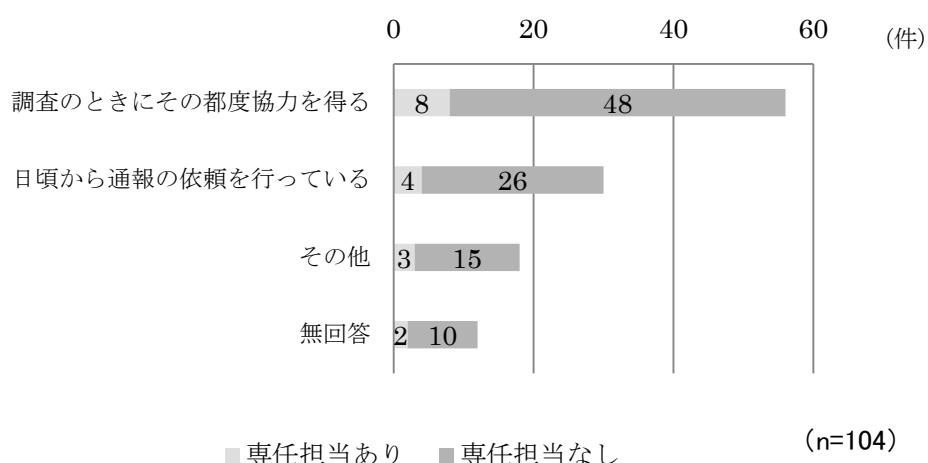
#### ①調査を行う方法（1つ選択）

(\*)複数選択自治体が多いためMAで集計

調査を行う方法は、「調査のときにその都度協力を得る」自治体は57(54.3%)、「日頃から通報の依頼を行っている」自治体は30(28.6%)となっている。

具体的な協力先は、都道府県の場合は市町村、政令市・中核市は行政の関係部局(消防、生活保護、建築部局)や地域包括支援センターが多くあげられた。

図表4. 調査方法



## ■調査の都度協力依頼を行っている自治体の依頼先

### <都道府県>

- ・ 市町村(17)
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 県生活保護担当部局
- ・ 市町村高齢福祉担当部局
- ・ 介護支援専門員協会
- ・ 保健福祉事務所
- ・ 県内
- ・ 介護福祉士会
- ・ 高齢関係団体

### <政令市・中核市>

- ・ 消防部局(8)
- ・ 建築部局(3)
- ・ 保護課
- ・ 福祉事務所
- ・ 福祉関係部局
- ・ 地域包括支援センター(4)
- ・ 介護保険課
- ・ 他部局(2)
- ・ 監察課
- ・ 生活保護部局(4)
- ・ 都道府県
- ・ 民生委員
- ・ 介護保険事業者(2)

## ■日頃から通報依頼を行っている自治体の依頼先

### <都道府県>

- ・ 市町村(14)
- ・ 介護福祉士会
- ・ 高齢関係団体
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 県生活保護担当部局
- ・ 県内
- ・ 介護支援専門員協会
- ・ 保健福祉事務所

### <政令市・中核市>

- ・ 消防部局(10)
- ・ 建築部局(3)
- ・ 市内関係部局(2)
- ・ 介護保険事業
- ・ 地域包括支援センター(5)
- ・ 介護保険課
- ・ 児童・民生委員
- ・ 介護事業者連絡会
- ・ 生活保護部局(5)
- ・ 都道府県
- ・ 監察課

## ■その他の具体的な情報収集法

### <都道府県>

- ・ 条例による貧困ビジネスの情報提供時に協力を得る
- ・ 有料老人ホーム/サービス付き高齢者住宅会議にて、市町村担当に把握を促す
- ・ 各市町村担当部局に通報の依頼を行っている
- ・ ホームページに情報提供の依頼を掲載
- ・ 市町村への説明会・研修などの機会に情報提供を依頼
- ・ 介護保険に基づく実地指導時に近隣建物の状況を確認

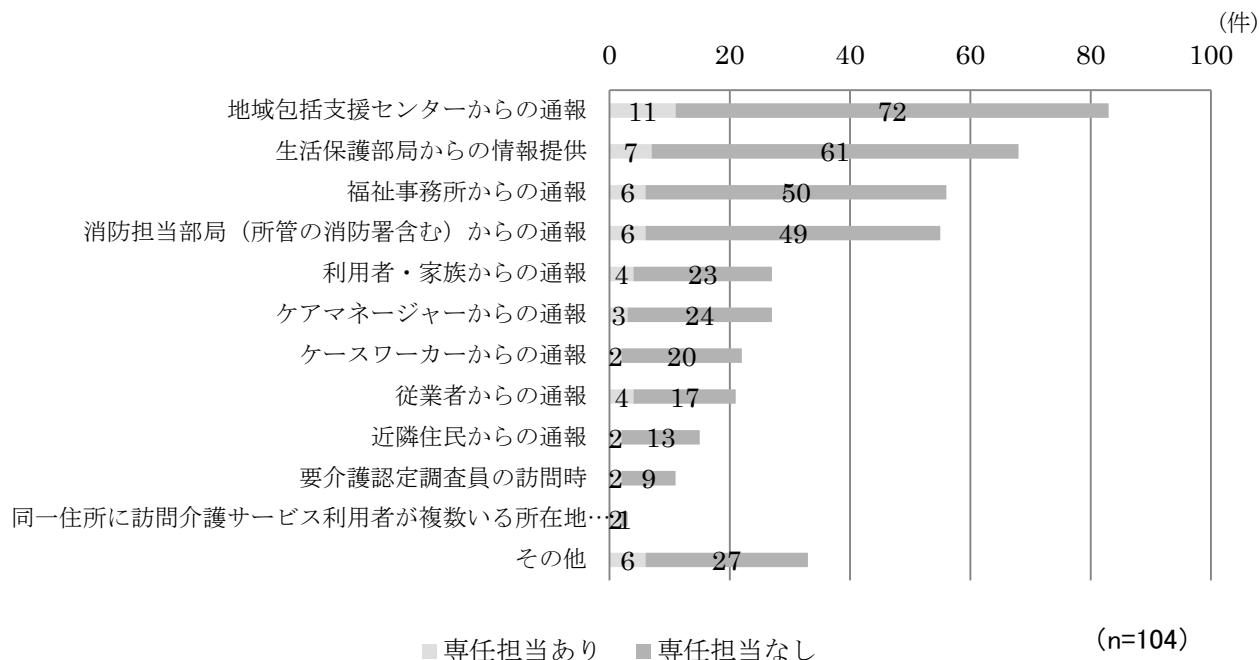
### <政令市・中核市>

- ・ 同一法人の介護保険サービス事業への実地指導時に確認
- ・ インターネットで検索
- ・ 通報があった際に関係部局へ照会
- ・ 把握があれば情報提供をしてもらえるように他部局と連携
- ・ 生活福祉担当課による社会福祉各法に法的位置づけのない施設の調査

## ②情報収集先（複数回答）

未届の有料老人ホームに関する情報収集先について、最も多いのが「地域包括支援センターからの通報」の83件で、次いで「生活保護部局からの情報提供が」の68件、「福祉事務所からの通報」の56件、「消防担当部局からの通報」55件となっている。

図表5. 情報の収集先



## ■情報収集先の具体例

### <都道府県>

- ・ 市町村(15)
- ・ 地域包括支援センター(3)
- ・ 建築部局 3
- ・ 生活保護部局(2)
- ・ 介護保険担当課(2)
- ・ 関係部局(2)
- ・ 特に限定していない(2)
- ・ 消防部局
- ・ 事業所指定時の提出資料
- ・ ケアマネージャーなど
- ・ 利用者・家族など
- ・ 事業所への指導時
- ・ インターネット
- ・ 高齢者関係団体
- ・ 住人からの連絡
- ・ 監査指導課

### <政令市・中核市>

- ・ 広告・ホームページ
- ・ 同業者からの通報
- ・ 建築部局
- ・ 情報把握時に対応
- ・ 厚労省の調査依頼時
- ・ 情報収集先との接触時

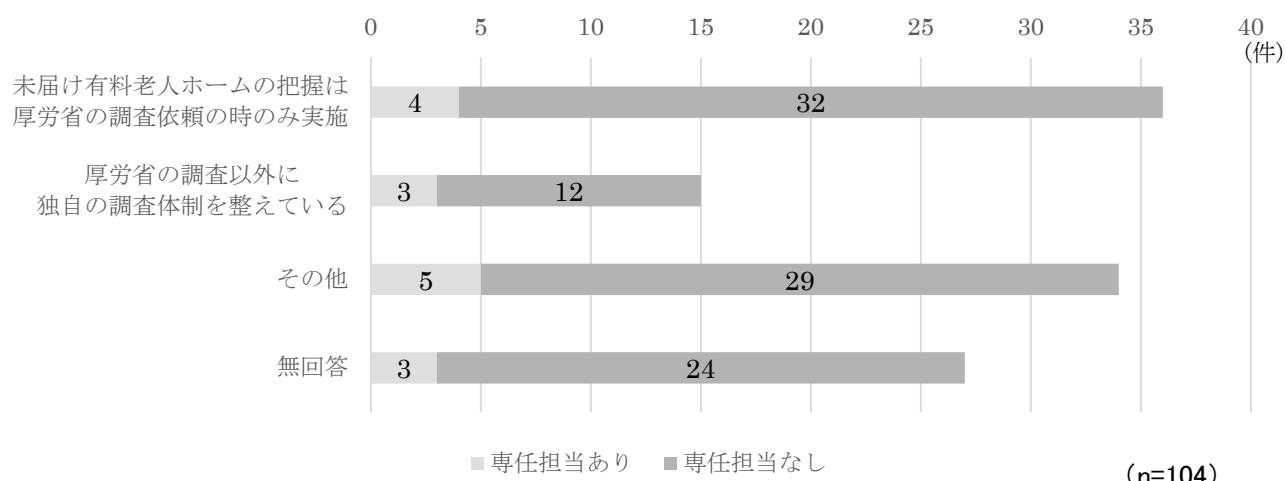
問5. 貴自治体では未届の有料老人ホーム（疑いのあるものを含む。）に対する、把握体制はどのようになっていますか。また、把握を行うための施設の立入調査はどのくらいの頻度で行っていますか。

①調査のタイミング（1つ選択）（\*）複数選択自治体が多いいためMAで集計

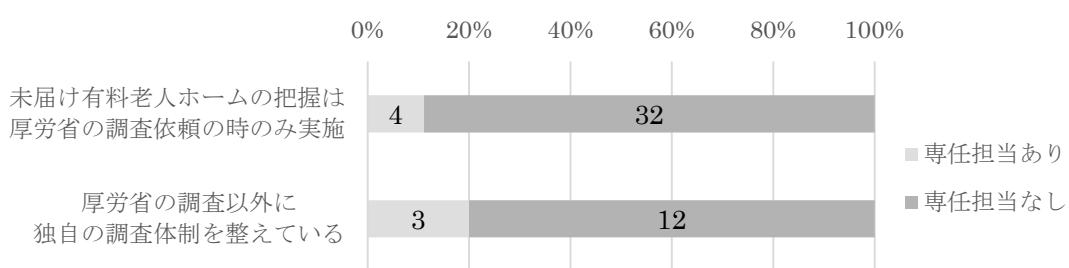
「未届け有料老人ホームの把握は厚労省の調査依頼の時のみ実施」している自治体が37(35.2%)、「厚労省の調査以外に独自の調査体制を整えている」自治体が15(14.3%)となっている。

専任の有無での違いでは、専任を置いている自治体のほうが「厚労省の調査以外に独自の調査体制を整えている」に関して9ポイント上回っており、より把握体制を整えている傾向が見られる。

図表6. 調査のタイミング



図表7. 専任の有無による調査のタイミング(%)



### ■他の意見

#### <都道府県>

- ・ 随時対応(6)
- ・ 情報提供時に対応(4)
- ・ 調査時に近隣も確認(2)
- ・ 市町村会議時に依頼(2)
- ・ 事業所指定時の提出書類で把握
- ・ 取扱要領により実施

#### <政令市・中核市>

- ・ 情報把握時に対応(17)
- ・ 厚労省の調査依頼時
- ・ 情報収集先との接触

## ②立入調査の頻度

立入調査の頻度は、「随時」が76自治体と最も多く、次いで「年単位」が15自治体となっている。「未調査」も13自治体あった。

図表8. 立入調査の頻度

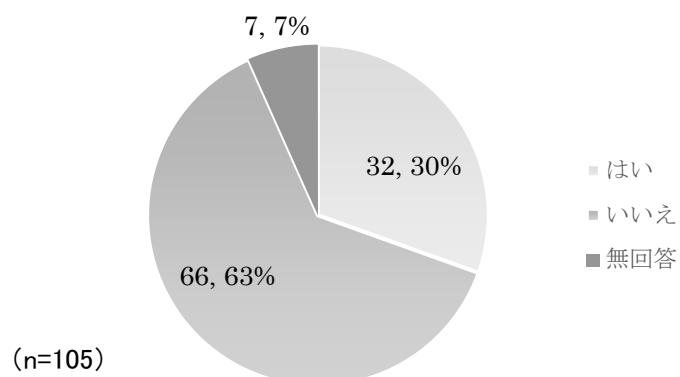
		専任あり	専任なし
調査の頻度		15	89
年単位	15	5	10
月単位	0	0	0
随時	76	8	67
未調査	13	2	12

問6. 設問4. の立入調査を行う際は、有料老人ホーム担当部署以外の担当者（たとえば、生活保護部局や消防担当部局など）と一緒に施設に立入っていますか。

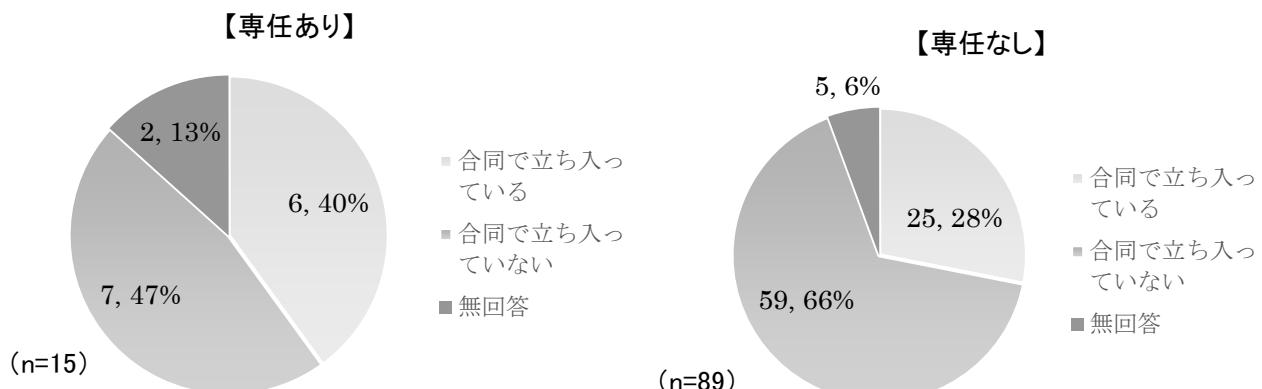
立入調査時に他部署と連携している自治体は30%である。

専任の担当者を置いている自治体と置いていない自治体を比較すると、専任を置いている自治体では、他部署との連携を行っている自治体は40%あり、専任をおいていない自治体の28%と比較しても、より立入調査を行う体制を整えている傾向が見られる。

図表9. 立入時の他の部署との連携



図表10. 専任の有無による立入調査時の連携体制



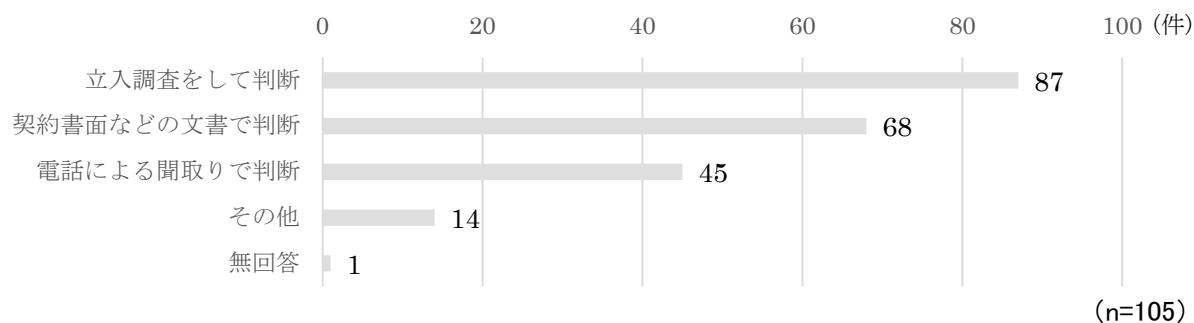
## ■連携先の部署

市役所、消防、建築担当部局。
市町村の消防や介護保険担当者。
当該施設のある市町村および保健所。
保険者、生活保護部局、建築担当部局及び消防担当部局等と必要に応じて合同検査を実施。
消防担当部局と情報共有しており、調査においても必要に応じて同行している。
生活保護部局、消防部局。
立入調査施設の状況により、ケース・バイ・ケースで対応。
必要に応じて関係部局が同行。
消防担当部局などからの情報提供を受けた場合に、一緒に立入る場合もある。
保健福祉部の権利擁護の担当者
消防局、監察課
指導監査課
介護保険課、住宅課等
所管の消防署、建築指導課

問7. 貴自治体では未届の有料老人ホームであることが疑われる施設について、最終的にどのように有料老人ホームであることを判断していますか。(複数回答)

87自治体が「立入調査をして判断」と答えており、次いで「契約書面などの文書で判断」が68自治体と続く。

図表11. 未届の施設であるとの判断



## ■その他未届の有料老人ホームであることを判断する方法

### <都道府県>

- ・ 文章で確認(4)
- ・ 関係各所への聞き取りで確認(3)
- ・ 個別具体的にきめ細やかな対応を実施

### <政令市・中核市>

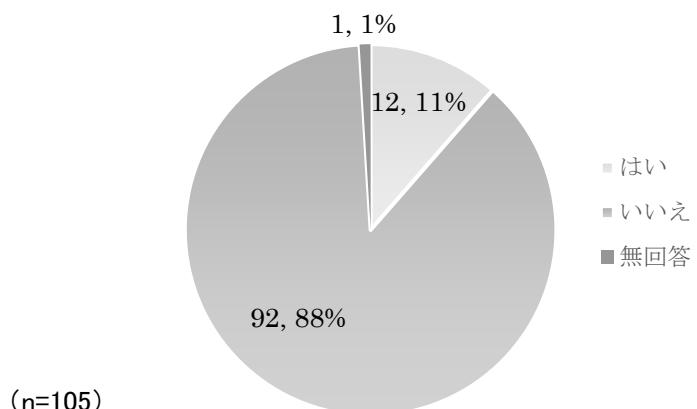
- ・ 文章で確認
- ・ 関係各所への聞き取りで確認
- ・ 個別具体的にきめ細やかな対応を実施
- ・ 情報提供時に食事提供等のサービスの有無を確認
- ・ アンケートによりサービス内容を確認
- ・ 来庁による聞き取りで判断

問8. 貴自治体では、有料老人ホームに該当するか否かの判断基準を厚労省で示した定義とは別に定めていますか。

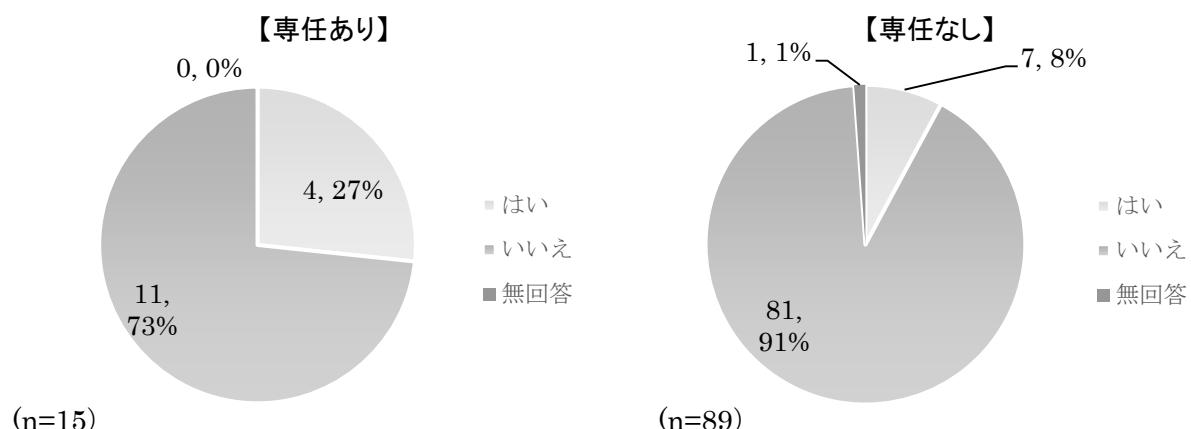
有料老人ホームに該当するか否かの判断基準について、厚労省の示した定義以外に独自基準を定めている自治体は、11%である。

専任の有無で比較すると、専任をおいている自治体の27%で独自基準を定めており、把握に積極的な自治体ほど、判断基準を設けていると考えられる。

図表12. 独自の判断基準の策定



図表13. 専任の有無による独自基準の策定

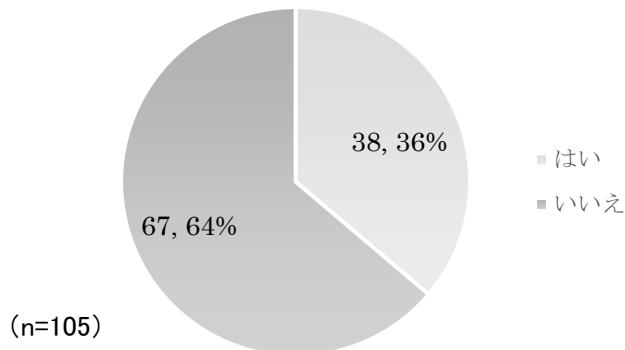


問9. 昨年度厚労省が依頼して実施した未届の有料老人ホームの把握以降、未届け有料老人ホームの通報はありましたか。

未届の有料老人ホームの新たな通報があったと答えた自治体は、36%であった。

問4で、随時の把握を行っている自治体は28.6%であったが、3分の1の自治体で、未届有料老人ホームの情報を吸い上げる仕組みができつつあると考えられる。

図表14. 新たな未届の施設の通報の有無



問10. 問9.で「はい」の場合、その通報ルートはどのようなものでしたか。また、最も効果が上がる把握方法は何ですか。

#### ①通報ルート

##### <都道府県>

- ・ 市町村(15)
- ・ 元従業者(2)
- ・ 入居者・家族
- ・ 関係部局
- ・ 保健福祉事務所
- ・ 事業所

##### <政令市・中核市>

- ・ 他関係部局から(4)
- ・ 生活保護部局(4)
- ・ 地域包括支援センター(4)
- ・ 他担当部局から(4)
- ・ 介護事業所の調査時
- ・ ケースワーカーから
- ・ 事業者からの自己申告
- ・ 同業者からの通報(2)
- ・ 匿名の通報
- ・ 事業者からの自己申告(2)
- ・ 他市からの情報提供

#### ②最も効果があがる把握法

##### <都道府県>

- ・ 市町村からの情報(7)
- ・ 地域包括支援センターからの情報(2)
- ・ 関係部局からの情報(2)
- ・ 保険者のシステムで抽出
- ・ 要介護認定調査員からの情報
- ・ 集団指導で自己申告を促す
- ・ 専門調査員の配置
- ・ ケースワーカーなどからの情報
- ・ ケアマネージャーからの通報
- ・ 定期的・継続的な調査の実施
- ・ 介護支援事業所との連携

##### <政令市・中核市>

- ・ 関係部局からの情報(6)
- ・ 現地調査を行った際の情報提供(2)

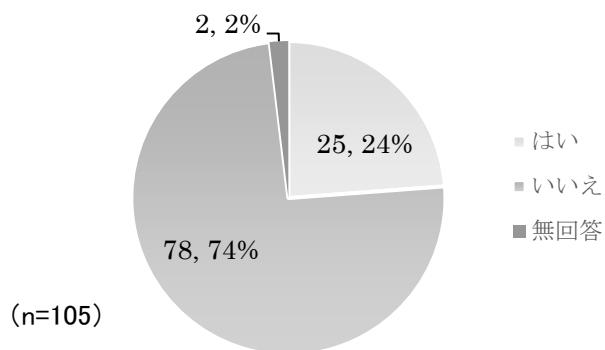
- ・ 地域包括支援センターからの通報(2)
- ・ ケースワーカーからの通報
- ・ 住民からの情報
- ・ 入居者などからの通報
- ・ 紙面調査
- ・ 高齢者支援センターからの情報

問11. 有料老人ホームに該当するか否かの判断をする際、次の各要件について判断が困難と思われたケースはありますか。「はい」の場合、その具体例を教えてください。

### ①【高齢者1人以上の入居】

「高齢者1人以上の入居」について、判断を行う上で困難なケースがあると答えた自治体は24%であった。

図表15. 高齢者1人以上の入居



#### ■具体的な内容

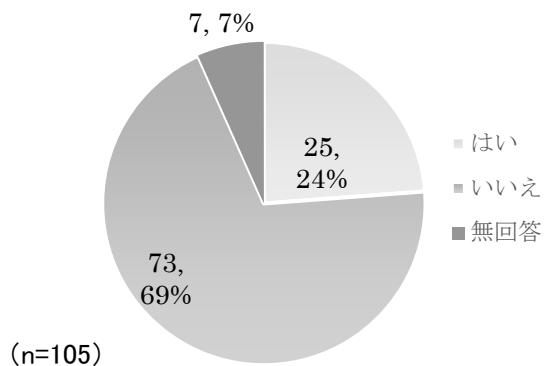
- ・ 障害者のみの入居を目的とした施設で、結果として、老人である障害者が入居した場合。
- ・ 入居者が高齢化し、老人になった場合は有料老人ホームには該当しないが、老人が増え、主に老人にサービスを提供している施設となった場合。
- ・ 高齢者と高齢者以外の入居者が混在している場合。
- ・ 連続して宿泊させていないが（一週間のうち3日は家に帰るなど）、それが常態化している場合。
- ・ 高齢者1人のみ（定員1名）という場合。
- ・ 有料老人ホームとして届出させる範囲を、高齢者が入居している部屋のみとするか、施設全体とするかで判断が困難な場合。
- ・ 1階に病院、2階に居室がある建物で、入居者の入居退去が繰り返される場合。
- ・ 契約関係の書類がない場合

等

## ②【サービスの提供内容】

「サービスの提供内容」について、判断を行う上で困難なケースがあると答えた自治体は24%あった。

図表 16. サービスの提供内容



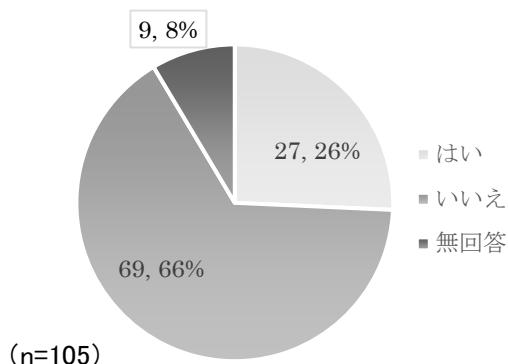
## ■具体的な内容

- ・ 食事や日常生活上の世話については、個別契約となっているが、実態は入居者の大多数が利用している場合。
- ・ 施設として食事の提供はしていないが、建物内で同一事業者が食堂を運営していて、結果的に入居者のほとんどがそこで食事をしている場合。
- ・ 入居契約や重要事項説明等でも提供サービスが明確でない場合。
- ・ 食事提供が施設併設の一般に開放しているレストランで行われている場合。
- ・ 各種手配（医療機関の受診予約、配食手配等）のみ行う場合。
- ・ 無料でサービスの提供を行っていると主張している場合。
- ・ 食事提供等が希望者のみである場合。
- ・ 有料老人ホームに該当するサービスを受けている入居者と受けていない入居者が混在しているケース。
- ・ 生活支援サービス等が個人契約であった場合の紹介・斡旋の有無の根拠。
- ・ 事業者が食材及び調理設備を提供し、入居者が調理する場合。
- ・ お弁当などの食事提供が行われているが、入居者と給食会社が個別に利用契約を結んでおり、給食会社と施設の運営法人との関係性が明確でない場合。また、個別契約が入居者全員ではない場合。 等

## ③【居住とサービスの一体的な提供】

「居住とサービスの一体的な提供」について、判断を行う上で困難なケースがあると答えた自治体は26%であった。

図表 17. 居住とサービスの一体提供

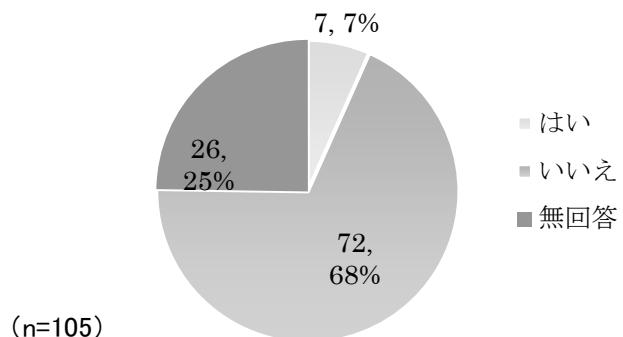


## ■具体的な内容

- ・ 入居者以外（たとえば地域住民）も利用できる食堂を営業しており、入居者の一部を除いて、定期的に食堂を利用している場合。
- ・ 入居者に複数社の配食サービスのちらしを定期的に配布している場合。
- ・ 施設内のレストランを同一法人が経営し、そこを入居者が利用している場合
- ・ 食事の提供方法について、弁当の注文をまとめて受けた場合や、自動販売機で食事を販売している場合。
- ・ 食事は入居者が個別に配食サービスを利用しているとの説明だが、建物オーナーが便宜を図っている疑いがある場合。
- ・ 明確な委託関係もなく、入居者の個別契約となっているが、実態は入居者の大多数が利用している場合。
- ・ 食事の契約は、利用者が自由選択で個別に行っていると事業者が主張している場合。
- ・ 貸貸アパートにおいて、大家が入居者のうち高齢者の1人のみに食事を提供していた場合。
- ・ 契約書類では一体性が確認できていない場合。
- ・ 利用者とは賃貸契約を締結しているだけで、夜間の見守り等は賃貸住宅の管理人が巡回している場合。
- ・ サービス提供の利用契約を結んでおらず、サービス提供に対する費用が徴収されていない場合。（管理費等他の名目で徴収されている場合も含む）。 等

## ③その他

図表 18. その他



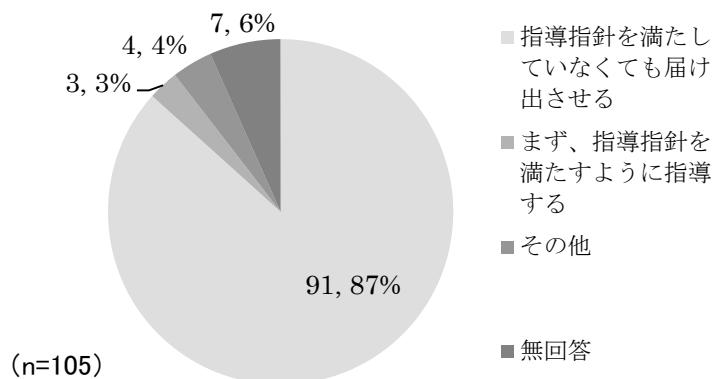
## ■具体的な内容

- ・ 利用日数が短期間の場合。
- ・ 「通所介護事業所の区画を利用した宿泊サービス」  
(お泊まりデイ) の届出をしているところで、利用期間が長期化している場合。
- ・ 老人の定義。
- ・ アパートの教室のみを借上げて高齢者に賃貸し、食事等のサービスを提供している場合。 等

問12. 貴自治体では未届の有料老人ホームと特定した施設に対する届出促進に向けた対応・指導方針はどのようにしていますか。(あてはまるもの1つを選択)

有料老人ホームと特定した施設に対しては、「指導指針を満たしていないくとも届け出させる」とした自治体が87%、「まず、指導指針を満たすように指導する」とした自治体が3%、「その他」と回答した自治体が4%であった。

図表19. 未届の施設への届出の対応・指導方針



#### ■「その他」の具体的な内容

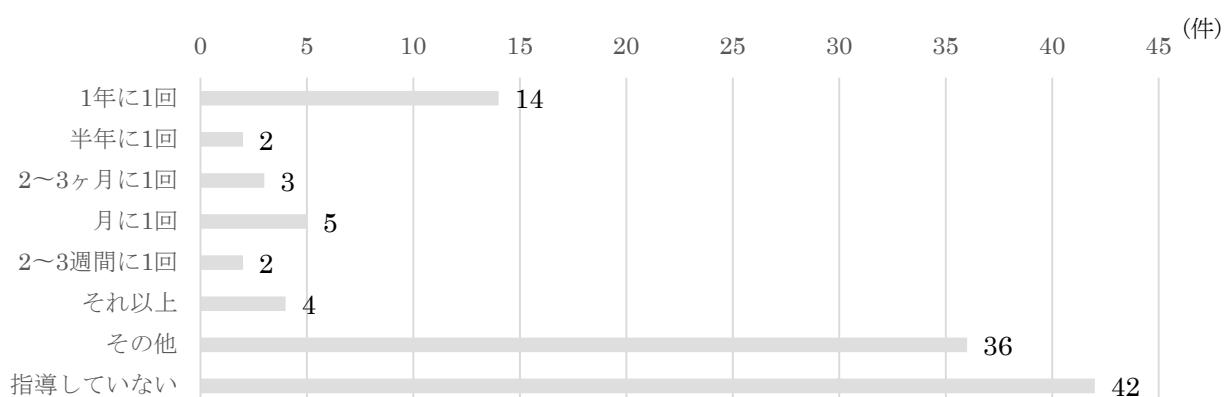
- 指導指針を満たしていないくとも届け出させるが、建物設備の安全性、非常時対応及び入居者の基本的な処遇等（人権（虐待や身体拘束等）、食事・衛生等）を確保するための代替措置も併せて指導する。
- 指導指針を満たしていない項目について、代替の対策や今後の改善策を記載した内容で届け出をするよう指導、併せてその内容については入居者へ事前説明することを指導
- 指導指針に適合させる指導を行うが、満たせない場合は、その状態で届け出させている。

問13. 未届の有料老人ホームと特定した施設に対して、入居者の処遇や居住環境の改善等に関する指導（届出に関する指導を除く）について、どのくらいの頻度で、どのような方法で実施していますか。その指導方法は、届出済有料老人ホームと同じですか。また、主な指導内容について教えてください。

#### ①【指導の頻度】（複数回答）

「1年に1回」が14自治体と最も多いが、42自治体が「指導していない」と回答している。

図表20. 指導の頻度



## ■その他の具体的な内容

### <都道府県>

- ・ 建物設備の安全性、非常時対応及び入居者の基本的な処遇等（人権（虐待や身体拘束等）、食事・衛生等）に問題がなければ1年に1回程度だが、問題が見受けられる場合は、関係部局（保険者、生活保護部局、建築担当部局及び消防担当部局担当者等）との連携も含め、必要に応じて指導している。
- ・ 有料老人ホームとして届出がなされた場合は、届出時から1年以内に指導を行い、その後は概ね3年に1度の頻度で指導を行っている。
- ・ 未届であっても届出済有料老人ホームと同様の指導が必要ということで、現在自治体内で方針（要綱等）を検討中。
- ・ 面積要件等の改善が困難な場合は、届出済の有料老人ホームと同様の頻度で実施している。
- ・ 未届発覚後、短期間で未届が解消されるため、指導等は行っていない。
- ・ 書面検査、集団指導は年1回、実地検査は5年に1回実施している。
- ・ 入居者の処遇等に問題があるとの情報提供があったときに指導している。
- ・ 届出済の有料老人ホームと同様に3年に1回程度。
- ・ 届出指導と併せて指導。
- ・ 隨時実施。
- ・ 2年に1回程度。

### <政令市・中核市>

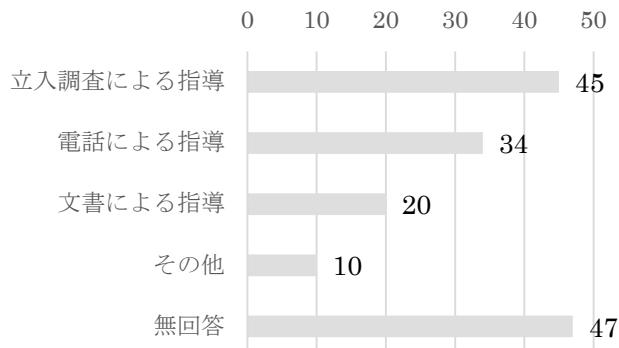
- ・ H28年度より届出済の有料老人ホームと同様に実施。2～3年に1回実施予定。
- ・ 隨時実施。
- ・ 通報時。
- ・ 同一法人で介護サービスを運営している有料老人ホーム（届出済・未届け含め）がある場合、2～3年に1回。
- ・ 併設の介護事業所や同法人の介護事業所で調査依頼があった場合。
- ・ 届出指導と併せて指導。
- ・ 入居者等から苦情相談があった場合に実施。
- ・ 届出提出の指導まで、その他の指導までには至っていない。

等

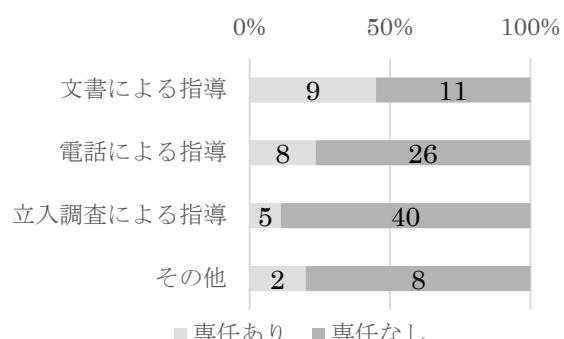
## ②【指導の方法】（複数回答）

「立入調査による指導」が45自治体と最も多く、次いで「電話による指導」が34自治体であった。

図表 21. 指導の方法



図表 22. 専任担当の有無による違い

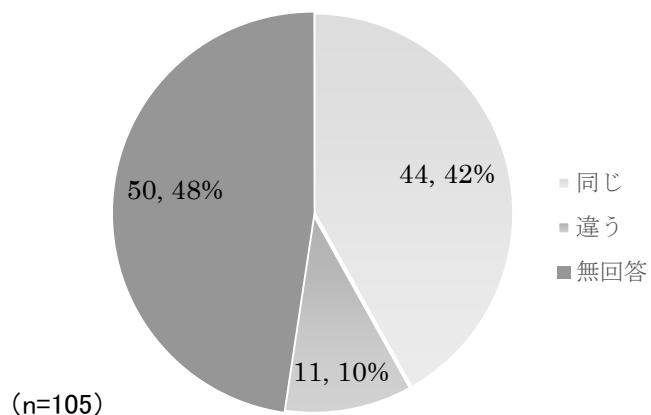


### ③【届出済有料老人ホームとの指導方法の違い】

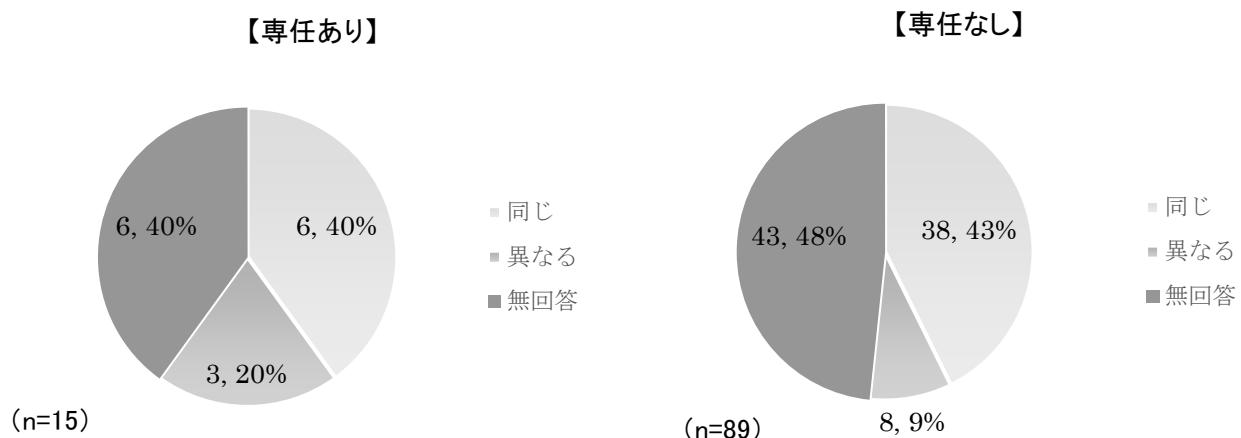
届出済の有料老人ホームに対する指導との違いに関しては、「同じように指導する」自治体が42%、「異なる指導を行う」自治体が10%であった。

専任担当の有無による違いを見ると、専任を置いている自治体のほうが、指導方法が「違う」との回答が11ポイント上回っており、よりきめ細かい対応を行っていると考えられる。

図表23. 届出済施設との指導方法の違い



図表24. 専任の有無による届出済施設との指導の違いの有無

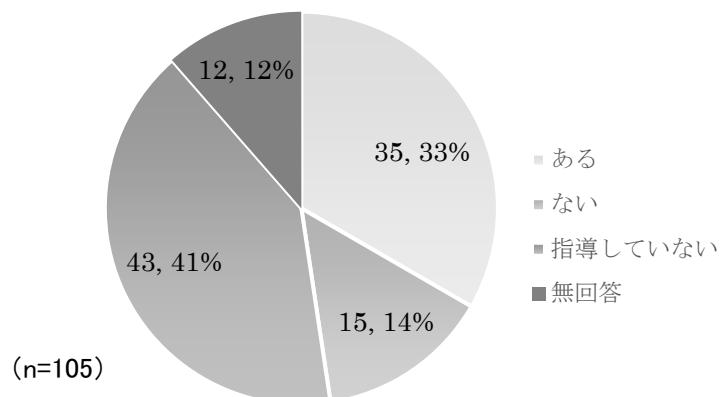


問14. 貴自治体において、未届け有料老人ホームに対して改善の指導を行った際に、届出済み有料老人ホームで指導を行う際と同様の効果はありますか。(あてはまるもの1つを選択)

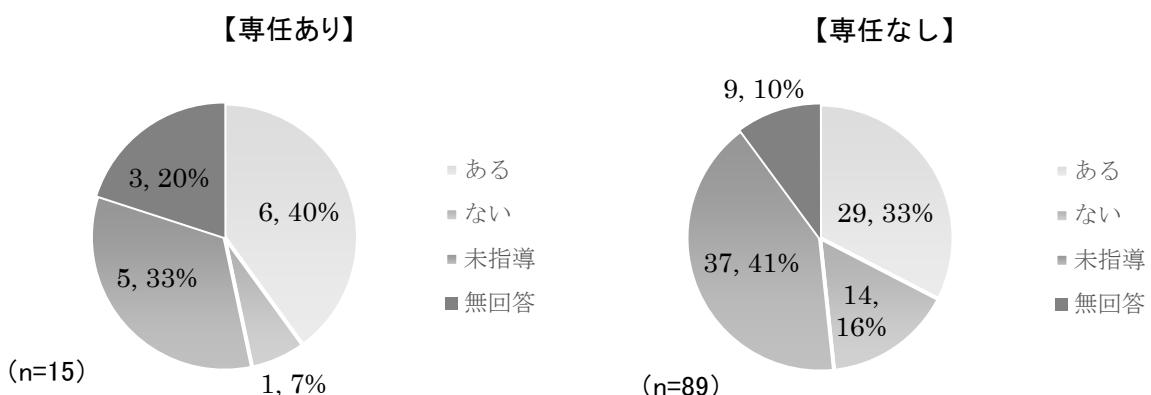
指導を行った際の効果を届出済の有料老人ホームと比較すると、効果があるとした自治体は33%、ないと回答した自治体が14%となる。

専任の担当の有無で比較すると、専任の担当を置いている自治体の方が効果はあるという回答が7ポイント上回っており、専任担当者においてきめ細やかな対応をしている効果が出ていると考えられる。

図表25. 指導時の効果に関する届出済との差異



図表26. 専任の有無による、指導時の効果に関する届出済との差異



### ■具体的な内容

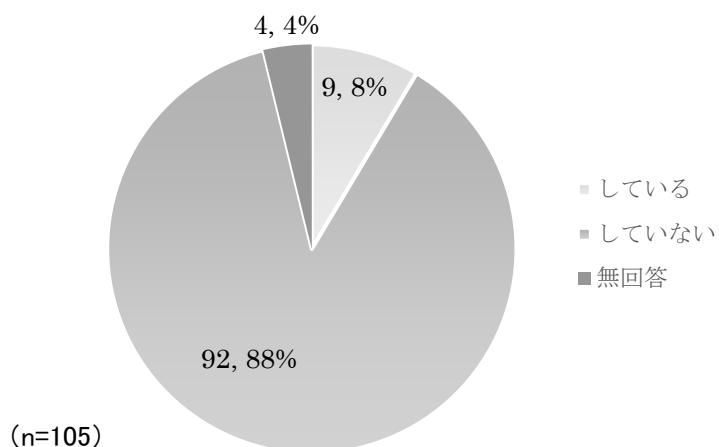
- 未届の有料老人ホームについて、指針レベルまでの指導が難しい場合は、まずは、建物設備の安全性、非常時対応及び入居者の基本的な処遇等（人権（虐待や身体拘束等）、食事・健康・衛生等）の基本的なサービスの質を確保するよう指導している。
- 未届施設に対しては届出の指導の際に必要に応じて立入調査を実施している。
- まず届出の作成・提出を優先し、調査時点では指針不適合等については確認・指摘にとどめ、届出後に継続して指導することとしている。
- 届出の提出に向けた相談のレールに乗せることが主眼。運営上の不備についても現地指導は行う。
- 入居者の処遇に関する事項（施設整備、サービス内容等）を優先的に指導している。
- 届出済よりも継続的かつ丁寧な指導を実施している。

- 届出指導と併せて指針を遵守するよう指導する
- 届出に関する指導の際に同時に指導。
- 未届施設に対しては届出を最優先としているため、その協議の中で同時並行的に処遇や居住環境の改善についての指導も行う。
- 入居者の処遇に特化して、調査及び指導を実施している。
- 未届有料老人ホームは、実地指導の対象としていないため、定期的な指導は行っていない。

問 15. 貴自治体では未届の有料老人ホームの名称などをホームページ等で公表していますか。

未届の有料老人ホームの情報をホームページなどで公表している自治体は、9自治体で8%であった。

図表 27. ホームページ等での公表

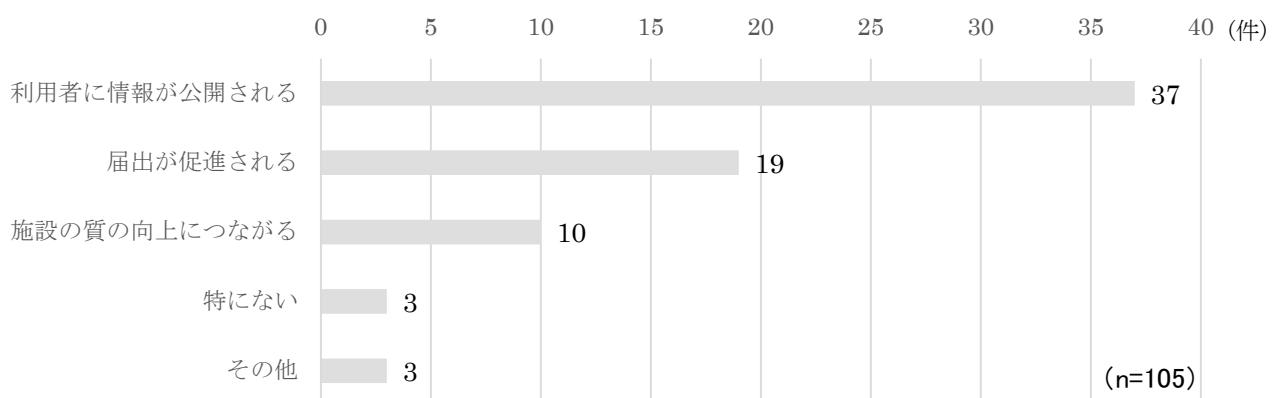


問 16. 貴自治体において未届け有料老人ホームの公表を行うことで、メリット・デメリットはそれぞれどのようなものがあると考えますか。あてはまるものをすべて選択してください。(複数回答)

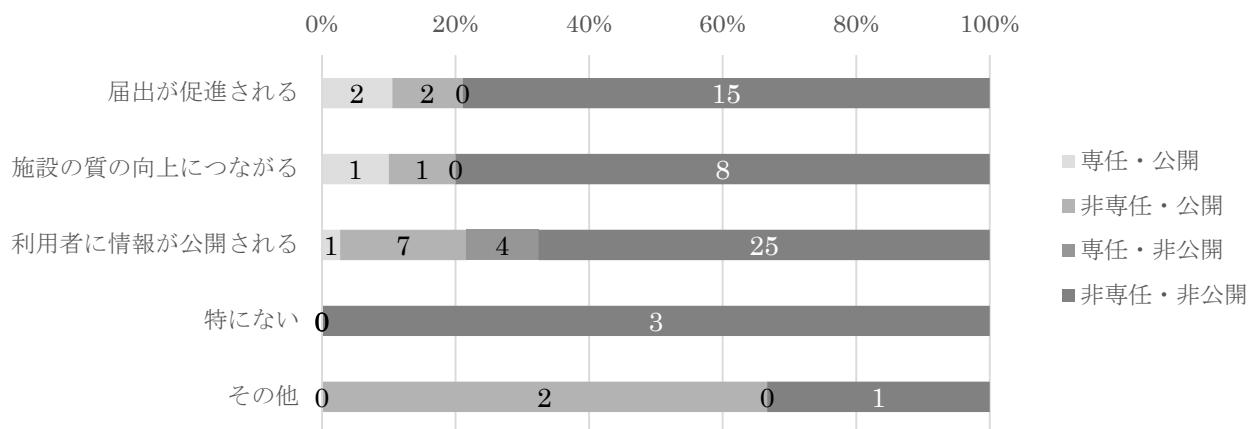
#### ①【メリット】

公表を行うメリットとしては、「利用者に情報が公開される」ことを37自治体があげた。特に実際に公表している自治体のほとんどが、利用者に情報が公表されることをメリットとしてあげている。

図表 28. 公表のメリット



図表 29. 専任の有無と公開・非公開の別



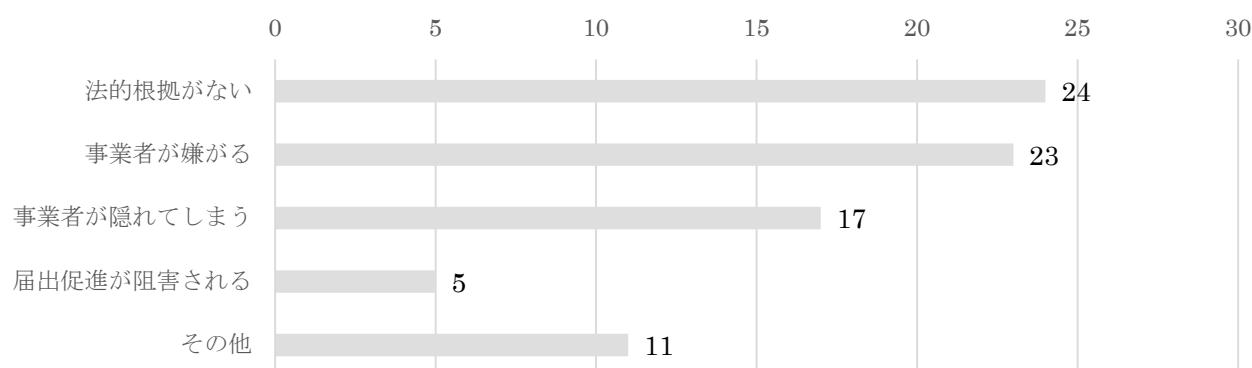
## ②【デメリット】

公表を行うことに対するデメリットとしては、「法的根拠がない」「事業者が嫌がる」ということが挙げられ、また、それによって事業者が隠れてしまうということを挙げている自治体も多い。

しかし、実際に公開を行っている自治体は、公開によるメリットを多く選択し、デメリットについては、「届出促進が阻害される」が1件、「事業者が隠れてしまう」が2件、「事業者が嫌がる」が5件、「法的根拠がない」が2件であった。

公開している自治体にとっては、肯定的にとらえていることがわかる。

図表 30. 未届け施設の公開のデメリット



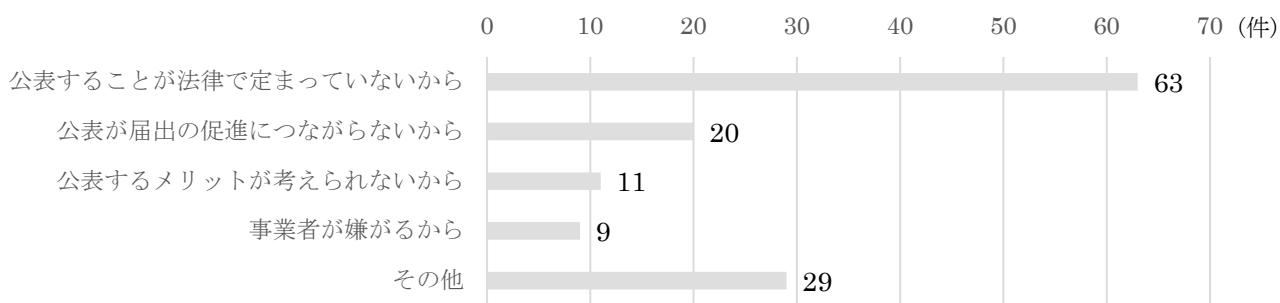
図表 31. 専任の有無と公開・非公開の別



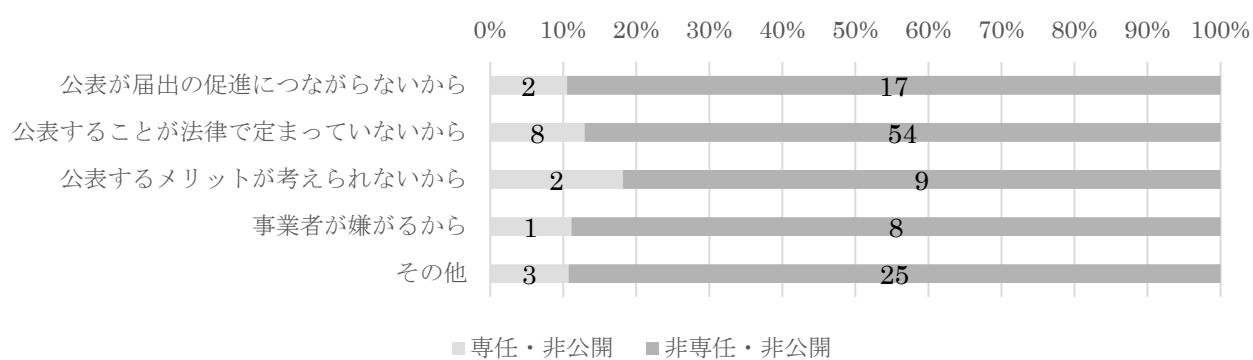
問17. 貴自治体で未届の有料老人ホームを公表しない理由はどのような点にありますか。あてはまるものをすべて選択してください。(複数回答)

未届の有料老人ホームを公表しない自治体が公表しない理由としては、「公表することが法律で定まっていないから」という理由を挙げる自治体が多い。自治体にとっては、法令上、公表する根拠がないということが、公表をためらう理由とみられる。

図表 32. 未届け施設を公開しない理由



(専任担当の有無別)



### ■「その他」のおもな意見

#### <都道府県>

- 届出も重要であるが、届出後も事業者との関係は継続し、その後の施設運営及びサービスの提供状況等の指導を要することから、事業者と行政の信頼関係を損なわないよう、できるだけ強制ではなく、法の趣旨を理解していただき、届出・公表の手順で行政手続きを行いたいと考えている。
- 有料に該当するかどうかの判断が微妙な場合や、事業者が自社の運営方針に合わないとして手続きを忌避している場合、事業者の態度を硬化させ届出指導がしづらくなる場合もある。立入調査を拒まれることがあることも想定されるが、それが（メリット・デメリットの）いずれに転ぶかが予測しづらい。
- 現時点では、明らかに未届の有料老人ホームであると認定したものはないとため。
- 公表することにより事業者が不利益を被る場合があるため。
- 入居者及びその家族に不安を与える可能性があり、入居者にも何らかの悪影響を及ぼす懸念があるため。
- 届出指導中のケースがほとんどのため。

#### <政令市・中核市>

- 公表しても確実に届出の促進につながるとは思わないため。

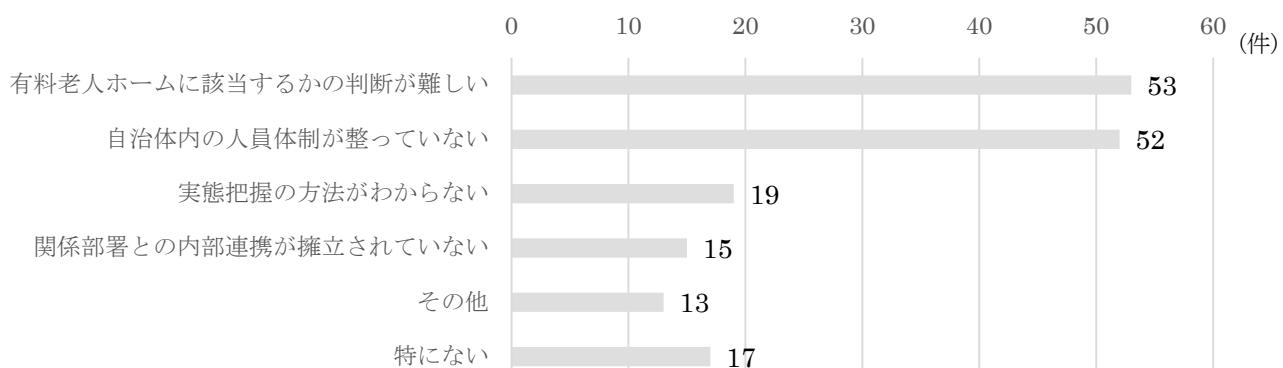
- ・ 未届の有料老人ホームとして判断した場合は、届出指導を行い、届出までの間に時間的猶予を与えることもあり、その間に公表することは好ましくないと考えているため。
- ・ 全ての未届有料老人ホームの把握は難しく、把握できた施設のみ公表するのは公平性に欠ける面もある。
- ・ 風評被害が発生するおそれがあるため。
- ・ 公表までの必要性を感じなかつたため。
- ・ 利用者や従業員の不安につながる。
- ・ 届出手続きの最中のため。

**問 18. 貴自治体において未届け有料老人ホームの調査や指導を行なううえでの課題はどのようなものがありますか。あてはまるものをすべて選択してください。(複数回答)**

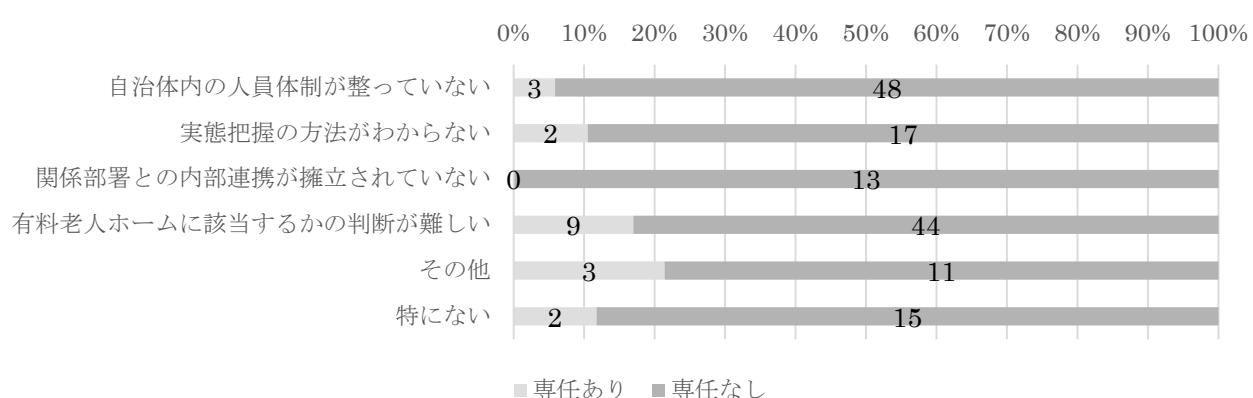
各自治体の未届の有料老人ホームの調査や指導に対する課題としては、「有料老人ホームに該当するかの判断が難しい」(53件)や「自治体内の人員体制が整っていない」(52件)といった項目が多くあげられている。実態把握の方法については、それほど多くあがっておらず、把握したあととの該当性の判断や、指導を行うための体制整備が現状の課題となっていると考えられる。

また、専任の有無でみると、専任のいる15自治体は、「関係部署との連携体制」や、「実態把握の方法」「人員体制」の課題はほぼないとしているが、「有料老人ホームに該当するかの判断が難しい」については9自治体が課題としており、有料老人ホームの事業形態の多様化にともない、一見して有料老人ホームの定義に該当するのか判断が難しいケースが増えていると考えられる。

**図表 33. 未届け施設調査や指導上の課題**



**(専任担当の有無別)**



## ■具体的な意見

- ・ 把握や立入調査自体は特に難しくないが、届出指導が進捗しない場合がある。理由は届出をすることが自社の運営方針に合わないと考えている場合や、書類作成のマンパワーがない、事業者に特にメリットが無いのでなかなか対応しないことがある。
- ・ 未届の有料老人ホームに対する指導は、行政が求める標準的な基準についての理解の促進・指導を長期的に行っていく必要がある。
- ・ 管内を最も把握している市町に有料老人ホームの届出や指導等の権限がないため、市町から任意の協力が得られる場合もあるが、原則として県独自に調査・把握を行わなければならない。
- ・ 有料老人ホームに該当するかどうかの調査が難しく、事業者に拒否された場合に調査が進まない。
- ・ 基準が省令ではなく指針で定められているため、強制力がない。
- ・ 事業者に届出の義務を理解してもらうことが課題。事業者にとっては届出のメリットを感じられない。
- ・ 有料老人ホームの定義を理解してもらうこと。
- ・ 設置運営指導指針から著しくかい離した運営を行っていて直ちには改善が望めない施設が多いこと。
- ・ 経済力や事務処理能力が乏しく、指導しても改善が望めない。
- ・ 事業者の届出に対して消極的であり、実態把握が困難。
- ・ 事業者の理解が得られない。
- ・ ホームホスピスの運営者に有料老人ホームに該当することを理解してもらうことが困難。
- ・ 事業者と接触できず実態を把握できない場合がある。
- ・ 明確に判断することが難しい。
- ・ 届出に応じてくれない。

等

問 20. 未届け有料老人ホームの把握・指導方法や届出を促進させるための工夫等につきまして、今後求められる対策・支援策等があればご意見をご記入ください。

### <主な意見（都道府県）>

- ・ 老人福祉法の届出義務のさらなる周知徹底（住民・市町村・部局間、ケアマネ等）
- ・ 既存物件を使った有料ホーム届出時の改修、スプリンクラー等の整備支援（補助金）。
- ・ 違反事業者に対する入居停止命令を法定化してほしい。
- ・ 未届有料ホームの公表を義務化すべき。
- ・ 届出書類を簡素化
- ・ 届出有料老人ホームの施設情報一覧及び未届有料老人ホーム公表について、市町村、民間事業者等への周知徹底が必要。
- ・ 現状では地道に指導を継続していくしか無いと思われる。また、有料老人ホームの届出制度について、今以上にわかりやすく、一般的な周知を進めていく必要がある。
- ・ 未届け有料老人ホームは、様々な主体が運営していると考えられるため、多様な事業者への啓発が必要である。
- ・ 所管行政庁の指導監督の仕組みの強化、悪質事業者への罰則強化。
- ・ かつて高齢者専用賃貸住宅等であったものの、現在、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものを確認することが、未届施設の把握を促進する対策の1つと考える。
- ・ 未届の有料老人ホームに生活保護受給者を措置しない働きかけがほしい。
- ・ 建築部局及び消防部局等の関係部署との連携強化を行い、情報共有に努める。

- ・ 届出をすることで、何らかのメリットがあるようとする。
- ・ 届出制ではなく、許認可制にすること。
- ・ 未届有料ホームの入居者に対する保険給付の拒否ができるようにしてほしい。

**<主な意見（政令市・中核市）>**

- ・ 未届施設の把握については、関係機関からの情報提供がきっかけとなることが多い。
- ・ 未届施設には介護保険（居宅サービス）事業所を併設して運営している施設が多いため、介護保険事業所への調査と連携したアプローチの方法が有効。
- ・ 届出を行うことのメリットが少ない、また、届出を行わないことへのデメリットが少ないので、これらを見直し、運営者が届出を行う動機づけが必要。
- ・ 未届有料老人ホームの場合、建築基準法や消防法等関係法令を満たしていないことが多い。届出制であるため、自治体が拒否をすることはできないが、届出を受理することにより、建築部局や消防部局で認められないものを福祉部局で認めることとなり、市の中で意見が分かれる形になる。当市では建築部局と消防部局との連携を深めており、各部局で事業継続を認めることができれば、届出を受理することとしている。届出が目的ではなく、入所者の安全確保を目的とするためにも、3部局の連携は必須である。
- ・ 未届有料老人ホームの場合、設備基準を中心に指針を満たしていない場合が多いため、指針の一部を満たしていないくとも届出を受付することとしている。未届有料老人ホームだけが理由ではないが、「指針は守らなくても良い」という誤った解釈が独り歩きしていることが多いことを懸念している。
- ・ 平成25年2月のグループホーム火災を受け、福祉部、消防部局、建築部局の連携によって市役所内で未届の有料老人ホームに関する情報共有をしており、未届状態にある施設を把握した場合は、原則3部局合同で施設立入調査、指導を実施している。また、届出を行わない施設については、3部局で合同代表者を呼んで指導を実施しているほか、各地区の民生委員・児童委員に情報提供の協力依頼もしている。
- ・ 有料老人ホーム設置運営指導指針に適合するために必要な設備改修について、費用の捻出が難しいと言われる。
- ・ 事業者の実情に応じて、段階的な指導を行っている。

等

### 3. 自治体有料老人ホーム担当者ヒアリング調査結果

#### (1) 調査実施方法

有料老人ホーム専任担当がおかれている2自治体の協力を得て、有料老人ホーム担当課ほか、連携する生活保護担当部署・消防部局・建築部局に対し、ヒアリングを実施。

#### (2) 主なヒアリング項目

##### ①有料老人ホーム担当課

1. 有料老人ホームの指導監督体制
  - ①貴担当課 人(兼任・専任)
  - ②府内の連携体制
  - ③関係課の協力状況
2. 未届の有料老人ホームの把握法・把握のタイミング
3. 効果的な把握帆
4. 把握をするにあたっての課題
5. 把握後の対応
6. 立入調査のタイミング・頻度、調査時の体制、主な調査項目
7. 未届の有料老人ホームとして特定する際の判断基準
8. 立入調査の際の主な指摘事項と事業者の反応
9. 立入調査を実施するにあたっての課題
10. 未届の有料老人ホームへの指導の方法、体制
11. 指導の効果と課題
12. 関係部局との連携上の課題、工夫
13. 未届有料老人ホームの主なパターンや未届けになる理由
14. 現行制度上の課題、その他改善すべき点等について

##### ②建築部局、生活保護担当、消防

1. 主な業務内容と体制、及び未届有料老人ホームの把握や指導・監督等に関する業務と担当者数
2. 未届の有料老人ホームの疑いのある施設を把握するケースと把握した場合の対応
3. 未届の有料老人ホームの把握や指導等に関する連携体制
4. 未届の有料老人ホームの立入調査の実施状況
  - ①時期・頻度
  - ②事業者の対応(協力的・非協力的)
  - ③未届の有料老人ホームの建物の特徴
  - ④違反内容
  - ⑤是正指導の主な内容と効果
5. 未届の有料老人ホームに関する意見等
  - ①未届となる理由
  - ②未届の有料老人ホーム事業者の課題
  - ③関係する法制度上の課題



## **第4章 未届の有料老人ホームの 届出促進に関する方策について**

---



## 第4章 未届の有料老人ホームの届出促進に関する方策について

### 1. 未届の有料老人ホームの事業実態について

#### (1) 未届の有料老人ホームの入居者像や事業スキーム

事業者アンケート調査の結果から、未届の有料老人ホームの入居者像や事業スキームは、届出された住宅型有料老人ホームと同様の傾向があることがわかった。

#### <未届の有料老人ホームの入居者像、事業スキーム(事業者アンケート調査結果より)>

入居者像：平均年齢は81.1歳(北海道をのぞく全国)。ほぼ自立のみの施設は4.4%のみ。

認知症がいる施設が81.3%、半数以上認知症の施設は44.4%。

紹介ルート：病院・診療所・ケアマネからの紹介が7割。

入居動機：「一人暮らしで家族の支援がない」、「退院後自宅に戻れない」が6割強。

月額利用料：平均約11万円(北海道をのぞく全国)。

提供サービス：食事(8割強)、夜間の巡回・見守りと薬剤管理(7割強)、家事支援(6割強)。

運営主体：居宅系介護事業を実施している法人が63.6%。

認知症を含む要支援・要介護高齢者、退院後の医療ニーズのある高齢者、身寄りのない高齢者を受け入れて、居住の場と、生活支援や介護等サービスを提供しているという事業実態は有料老人ホームである。

アンケート調査や事例調査の中では、地域との関係をもたず、閉鎖的な運営を行っている未届の有料老人ホームの存在が確認された。低価格に抑えるために、人員体制や居住環境が十分とはいえない施設もあった。入居者保護の観点から、未届状態を解消することは喫緊の課題だといえる。

アンケート対象施設(225件)の回答の中には、「届出の必要があることを知らなかった」18件、「有料老人ホームの定義に合致しないと考えていた」56件、「有料老人ホームの指導指針、消防法や建築基準法の基準を満たすことが困難」50件となっており、そもそも届出が必要なことや、届出の要件を理解していない事業者が一定数存在していることがわかった。

については、高齢者を入居させて食事等の提供を行う事業を行う場合には、まず届出が義務であること、老人福祉法上の有料老人ホームの定義に該当する場合には届出が義務であり、消防や建築等の法令に適合しないことは届出しない理由にはならないことなど、老人福祉法の制度上の取り扱いについて周知徹底し、事業者に理解してもらう必要がある。

#### <届出の必要性の理由(自治体アンケート調査より)>

- ・未届であるために、潜在している状態では制度の網がかからず、外部の目が入らなくてブラックボックス化することが最も問題。
- ・まず届出をさせて、有料老人ホームの定期立入調査の枠内に入れたい。入居者の安全確保と、有料老人ホーム事業の質の向上がゴールである。
- ・届出によって情報が開示される。

★入居者の安全確保と質の向上のために、まず、届出義務について周知徹底する必要がある。

## (2) 未届の有料老人ホームの施設規模・ハードの特性

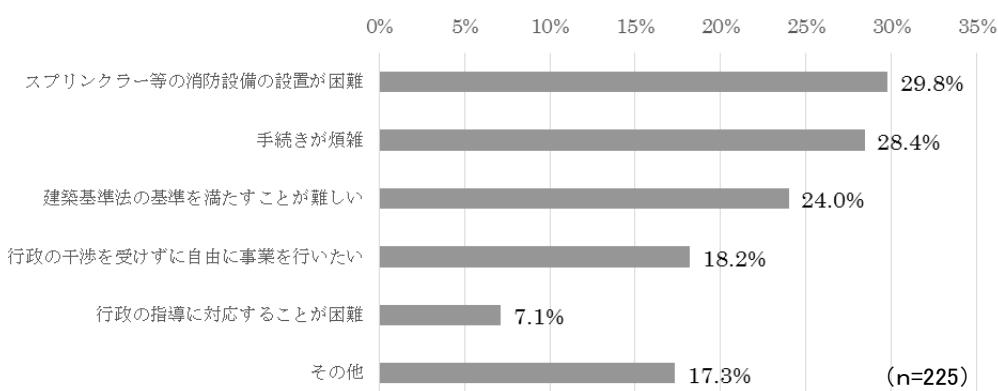
未届の有料老人ホームの施設は、既存の民家や建築物を転用し、小人数の施設が多いことがわかった。

### <未届の有料老人ホームの施設規模・ハードの特性(事業者アンケート調査より)>

- 施設の規模が小さい：9戸以下が45.5%を占める（北海道をのぞく全国）
- 既存物件の活用が多い：約66%が既存建物利用（北海道をのぞく全国）
- 最多居室面積13m<sup>2</sup>未満が44.1%を占める（住宅型有料老人ホームは27.6%）。一方で、25m<sup>2</sup>以上の広い物件も19.8%ある。（住宅型有料老人ホームは7.1%）

未届の有料老人ホームは、住宅型有料老人ホームよりも事業規模が小さい場合が多く、既存物件の転用型が多いことがわかった。また、事業者アンケート問22の結果のとおり、届出が困難な理由として、建築基準法や消防法等の建物や設備関係の基準を満たすことが困難という回答が多かった。その他、自治体アンケートでは、届出が進まない理由として、「事業者の事務処理能力、人員体制」が挙げられていた。

### 問22 事業者アンケート「届出困難な理由」



### <届出が困難な理由(自治体アンケート調査より)>

- 書類を作成する人員体制がない。
- 設置運営指導指針から著しく乖離した運営を行っていて、直ちには改善が望めない施設が多い。
- 経済力や事務処理能力が乏しく、指導しても改善が望めない。
- 届出をすることが自社の運営方針に合わないと考えている。

しかしながら、届出がされた住宅型有料老人ホームにも、13m<sup>2</sup>未満の指針の基準に満たない施設が27.6%あることから、指導指針や消防等の基準を満たさないことは、届出を行わない理由にはならない。さらに、自治体アンケートでも、87%の自治体が、「基準に満たなくともまず届出をさせる」と回答している。その際、事業者に対して、代替の対策や今後の改善策を指導し、その内容を記載して届出を行うことと、併せてその内容については入居者へ事前説明することを指導しているという記載があった。

★指針や建築基準法・消防法等の基準に満たなくとも、老人福祉法上の有料老人ホームとしての届出を優先すべき。

★その上で、指針や建築基準法・消防法等の基準を満たすことが困難な既存建物の転用型・小規模施設の扱いや指導については課題がある。

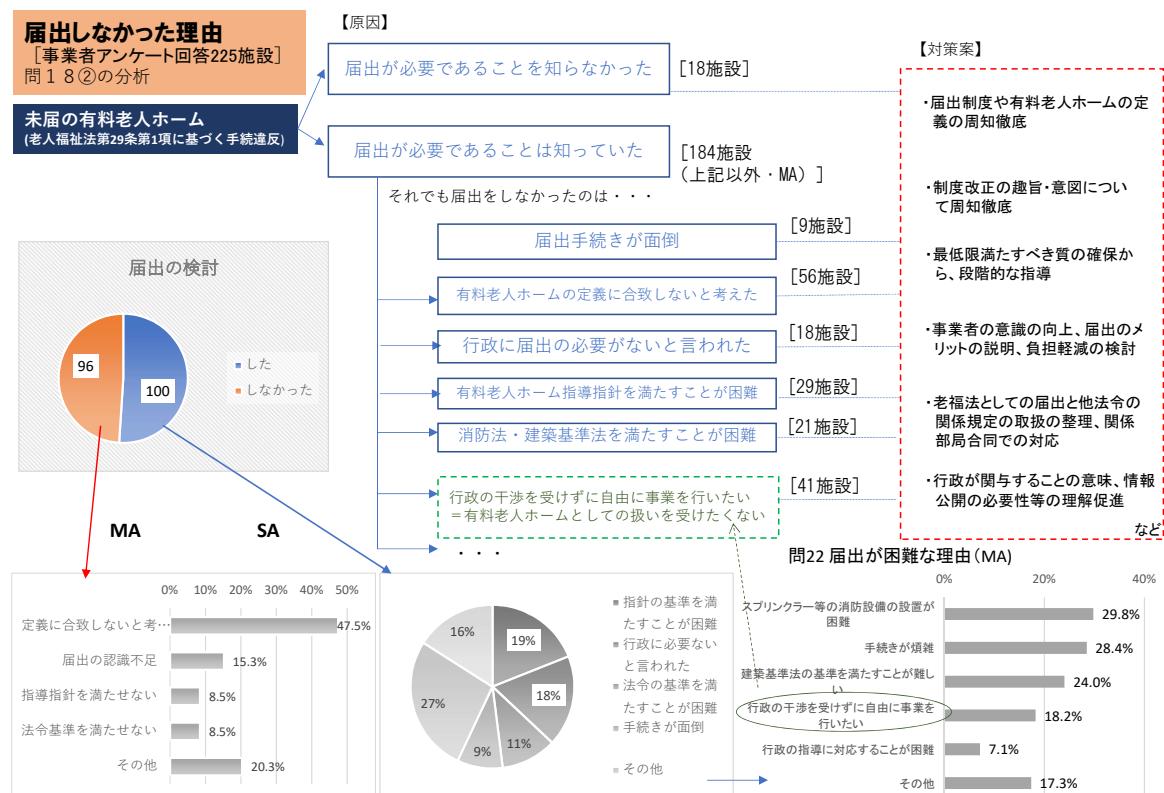
### (3) あえて有料老人ホームに該当しないような施設運営をする事業者の存在

既存建物を利用した小規模な施設について、ハードの基準に満たないことが、届出が困難な理由であることの大きな背景になっていることの一方で、事業者アンケートでは、近年開設された新築物件で、有料老人ホーム設置運営指導指針に示された最低居室面積（13 m<sup>2</sup>）を満たさない施設も一定数みられた。

また、現地訪問調査でも、建物の1階にテナントとして介護事業者や食事事業者が入り、入居者と個別にサービス契約を結んで、一見したところでは有料老人ホームに該当しないように運営している施設があった。当該物件は新築で、居室面積は13 m<sup>2</sup>未満であった。自治体担当者アンケートでも、該当性の判断に困る事例として、同様の事例についての意見が複数あった。

★一見、有料老人ホームの定義に合致しないように事業を運営することで、老人福祉法の規制の範囲から逃れ、基準に満たない建物等で運営する事業者が一定数いる。

#### 届出を行わない理由と対応の方向性(案)について



## 2. 届出促進に向けた取組み

### (1) 未届の有料老人ホームの効果的な把握方法

#### ① 随時、市町村や関係機関・部署、地域情報等を吸い上げる仕組み

自治体アンケート（問4）から、随時、通報を受ける仕組みのある自治体は4分の1（28.6%）であった。しかし、常日頃から、都道府県の場合は市区町村から、市区町村では消防、生活保護担当部局、介護保険担当課、建築部局や、地域包括支援センター等から、未届の有料老人ホームに該当する可能性のある施設を発見した場合には、随時有料老人ホーム担当部署に情報が入るような体制整備を行っておくことが重要である。（自治体アンケート問10 「最も効果的な情報収集先」）

その他、自治体アンケート・ヒアリング調査から、以下のような効果的な方法があることがわかった。

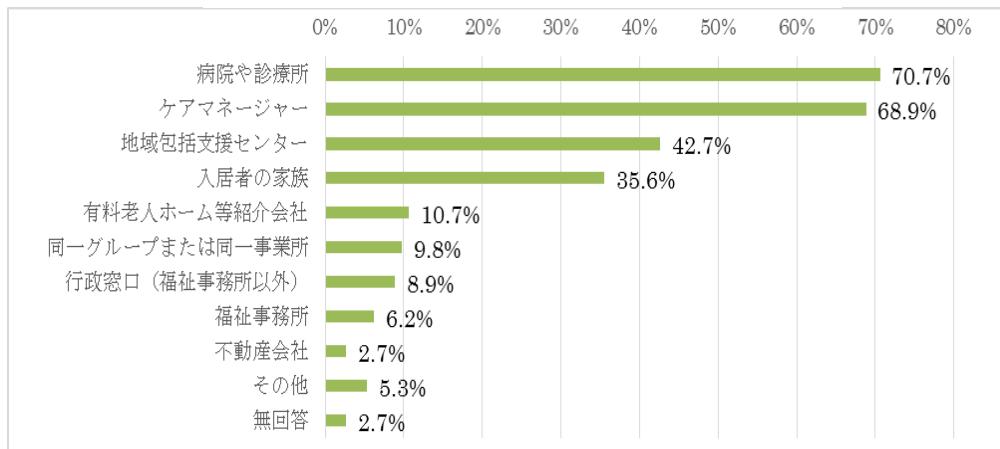
#### <未届の有料老人ホームの効果的な把握方法（自治体アンケート・ヒアリング調査より）>

- ・要介護認定調査員が申請者の自宅に訪問した際に、複数の高齢者が住んでいたり虐待が疑われる事案等に気づいたら、担当課に連絡する仕組みを構築した。これにより、未届の有料老人ホームをほぼ捕捉できている。
- ・地域情報を吸い上げる仕組みが重要。地域包括支援センターの運営協議会で、ケアマネジャーや介護事業所、医療従事者等から情報提供があったりするので、地域包括支援センターとの連携は必須。
- ・地域包括支援センターとの連携が有効。未届の有料老人ホームの把握数が2倍になった。
- ・特に消防部局や生活保護担当部局との協力・連携が有効。消防は建物の定期的な査察や消防訓練の機会、救急搬送で呼ばれた時に発見する場合が多い。また、生活保護担当部局は申請者の居宅訪問時に発見する場合がある。さらに、生活保護担当部局が実施する「社会福祉各法に法的位置付けのない施設の調査」の結果を共有することも、未届の有料老人ホームの把握に有効。

#### ② 未届の有料老人ホームの入居ルートへの働きかけ

未届の有料老人ホームの入居者の多くが、医療機関やケアマネジャーからの紹介で入っていることが、本調査で明らかになった。未届の有料老人ホームの営業先として、医療機関の退院支援・調整担当や地域包括支援センター、ケアマネジャー、福祉事務所等がヒアリング調査においてもあげられており、これらの機関や専門職と連携し、常日頃から情報交換を行うことが、把握のみならず、入居の抑止効果ともなる。よって、どの施設が未届施設であるのか情報を共有するためにも、有料老人ホームに該当することが確認できている未届の有料老人ホームについては、自治体のホームページで、未届の有料老人ホームのリストを公表することは有効である。

問15 入居経路・主な紹介機関（事業者アンケート）



### ③介護保険サービスに着目した把握方法

多くの未届の有料老人ホームは、介護保険サービス事業所を併設し、また入居者の多くは介護保険サービスの利用者である場合が多いことがわかった。この状況を踏まえ、ある自治体では、保険者システムを活用して、同一住所に訪問介護サービス利用者が複数いる所在地を抽出して訪問をし、未届の有料老人ホームのリストを作成する取り組みを実施していた。また、介護保険サービス事業所への実地指導時に、併せて建物を調査して、未届の有料老人ホームの把握を行っている自治体の例もあった。

### ④旧高齢者専用賃貸住宅のリスト

かつて高齢者専用賃貸住宅で、現在、サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っていない物件について確認を行うことで、未届の有料老人ホームの把握につながるという指摘があった。

### ⑤市町村、関係団体、地域住民への周知徹底

戸建住宅で閉鎖的に運営している施設等は、行政では把握しづらく、地域情報が有効である。そこで、未届の有料老人ホームに対する問題意識を広く喚起するため、自治体のホームページで情報提供を呼びかけたり、また、都道府県の場合は市区町村への説明会等や、市区町村の場合は、地域包括支援センターや民生委員、ケアマネジャー、その他関係団体等が集まる機会を活用し、積極的な情報提供を呼び掛けることが重要である。

## （2）有料老人ホームに該当するかの判断が難しい事例・運営実態がわかりにくい事例

### （アンケートで記載された例）

未届対策をする中で、自治体の有料老人ホーム担当者が感じている課題として、「有料老人ホームに該当するかどうかの判断が難しいこと」が多く挙げられている。それは、有料老人ホームの要件である①入居サービスと②介護等サービスの「一体的な提供」に該当するか等、外形上は、すぐに確認できること等によることが多い。

以下では、自治体アンケートで記載された「判断に困った事例」のうち、代表的なものを挙げている。

<自治体における未届け有料老人ホームの調査や指導上の課題(自治体調査(問18)>

自治体内の人員体制が整っていない	53	50.5%
有料老人ホームに該当するかの判断が難しい	52	49.5%
実態把握の方法がわからない	19	18.1%
関係部署との内部連携が確立されていない	13	14.3%
その他	15	12.4%
特にない	17	16.2%

① 高齢者1人以上の入居

- ・障害者のみの入居を目的とした施設で、結果として、老人である障害者が入居した場合。
- ・老人と老人以外の者が雑居することを想定しており、運営の趣旨が「老人ホーム」でないと主張している場合。
- ・連続して入居しておらず、それが常態化している場合。
- ・賃貸アパートにおいて、大家が入居者のうち高齢者の1人のみに食事提供していた事例。
- ・シェアハウスと称して、高齢者以外も入居していた場合。

② サービス提供の方法

- ・無料でサービスの提供を行っていると主張している場合。
- ・各種手配（医療機関の受診予約、配食手配等）のみを行うケース。
- ・自動販売機で食事を販売している場合や系列の配食サービスを入居者が任意で利用している場合。
- ・有料老人ホーム事業者と同一事業者の訪問介護サービス事業者が、訪問介護の自費サービスで食事提供を行っていると主張している場合。
- ・入居サービスと介護等サービスの代表が同一人物であるものの、別法人で提供しており、入居サービス事業者が介護等サービス事業者を紹介し、選択肢を限定していない場合。
- ・食事の提供に関して、居住者のほぼ全員が同じ業者より食事の提供を受けているが、強制ではなく選択できる余地があるといわれた場合や、賃貸人が複数社の配食サービスのちらしを定期的に配布しているなど、利用するサービスを限定していない場合。
- ・有料老人ホームに該当するサービスを受けている入居者と、受けていない入居者が混在している場合。
- ・併設のデイサービス事業所から食事を提供しているようであるが、事業者が否定しており、契約書類等で一体性が確認できていない場合。
- ・入居者の半数以上が同じ弁当屋と個人契約をしており、事業者が弁当屋を紹介・斡旋していると考えられる場合。
- ・アパートへの入居は個人と管理会社で契約をしているが、近隣の介護事業者が仲介している疑いがあるものの、管理会社と介護事業者との関係がつかめていない場合。
- ・利用者とは賃貸契約を締結しているだけで、夜間の見守り等は賃貸住宅の管理人が巡回しているだけのケース。
- ・全10室のアパートの2室のみを借上げて高齢者に賃貸し食事等のサービスを提供している場合。

### (3) 該当性の判断が進む取組

有料老人ホームであることの確認について、「立入調査をして判断」とした自治体が 82.9%、「契約書面などの文書から判断」とした自治体が 64.8%であった(自治体アンケート問 7)。自治体アンケートの自由記述から、事業実態の把握に苦慮している現状がうかがえた。

#### <調査を行うまでの課題(自治体アンケート調査より)>

- ・入居要件に高齢者のか障害者等を含む場合、実際に高齢者が入居しているかの確認が困難。
- ・事業者に拒否された場合、実態確認の調査が進まない。
- ・管内を最も把握している市町に有料老人ホームの届出や指導等の権限がないため、市町から任意の協力が得られる場合もあるが、原則として県独自に調査・把握を行わなければならない。

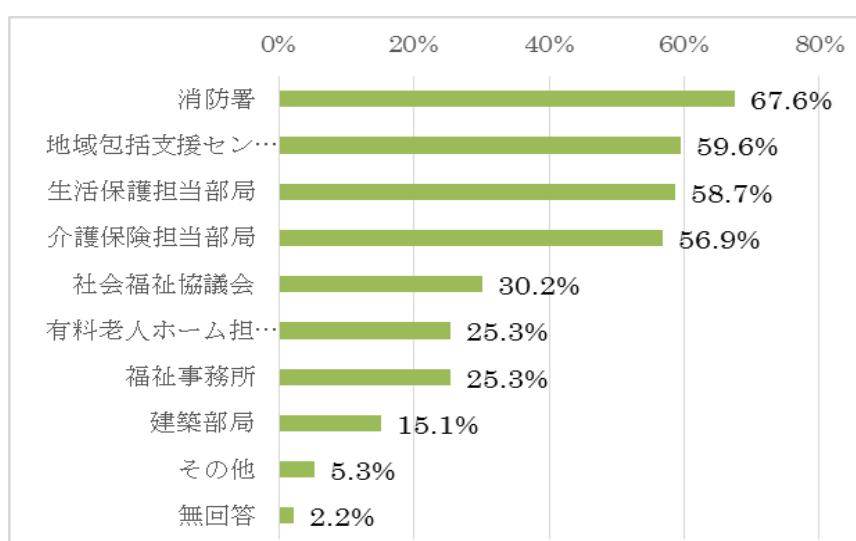
立入調査の権限に関する課題について、ヒアリング等から、生活保護受給者に対しては生活保護のケースワーカーが本人に直接会うため、居宅に入る権限をもつ。また、介護保険（居宅サービス）事業所を併設している未届け有料老人ホームが多いため、介護保険事業所への調査と連携したアプローチが有効という意見があった。そこで、生活保護担当部局課や、介護保険事業所の所管課と連携して調査を行うことで、該当性の判断を行うための情報取得が行いやすくなると考えられる。

また、事業者アンケート問 19 の結果から、普段から、消防や地域包括支援センター、生活保護担当部局、介護保険部局等と関わりがある未届の有料老人ホームが 6~7 割近くを占めることがわかった。

現在、立入調査の際に、他部署と連携して取り組んでいる自治体は、まだ 31%程度である(自治体アンケート調査問 6)。

建築、消防、生活保護、介護保険担当部署との情報共有・連携は日頃から進めておくべきである。また、都道府県は、市町村との連携は必須で、かつ、市町村側からの積極的な情報提供と調査への協力が求められる。

問 19 普段関わりのある行政機関・窓口(事業者アンケート)



### **連携体制について(自治体アンケート調査より)**

福祉部、消防部局、建築部局の連携によって市役所内で未届け事業所に関する情報共有をしており、未届状態にある施設を把握した場合は、原則3部局合同で施設立ち入り調査、指導を実施。届出を行わない事業所については、3部局合同で代表者を呼び出して指導をしている。また、各地区の民生委員・児童委員に情報提供の協力依頼もしている。

該当性を判断するにあたっては、事業者のホームページやパンフレット、事業者への聞き取り調査を踏まえ、総合的に判断をするというのが一般的である。食事の提供が最もわかりやすく、パンフレットに「食費」とあれば特定するという自治体もあった。

独自の判断基準を策定していると答えた自治体も11自治体あった。

### **(4) 未届の有料老人ホームの届出促進に向けた対応方策**

本調査結果等を踏まえ、未届状態を解消し、届出を促進するための方策をまとめます。

#### ○有料老人ホームの届出制度の周知

未届の有料老人ホームの中には、そもそも届出が必要であることや、有料老人ホームの定義を認識していない事業者も一定程度いることがわかった。今後も高齢化が進み、あらたに有料老人ホーム事業を始める事業者もいることから、引き続き届出制度の周知が必要である。

#### ○届出しやすくする環境整備、行政の指導のあり方

平成27年3月に厚生労働省において有料老人ホームの標準指導指針を改正し、既存建物を活用したり小規模なものでもガイドライン基準に適合するように、事業者に届出しやすくする仕組みが図られている。こういった動きを踏まえ、以前に比べて、地方公共団体でも、指導指針の基準に適合しなくても、まずは届出を求め、届出を受け付けた上で、質に関する指導を行う自治体が増えており、こういった取り組みによって、まずは届出をしてもらう環境をつくることが重要である。

#### ○未届の有料老人ホームの把握の徹底

未届の有料老人ホームには、民家を転用したり、集合住宅の一部を使っていている形態も多いことがわかった。こういった形態の場合、外見から見分けることが難しく、都道府県の有料老人ホーム担当部局では、把握するのは難しいといえる。未届の有料老人ホームの把握にあたっては、市区町村の地域包括支援センターや生活保護部局からの情報が有効であることがわかつており、厚生労働省が毎年実施している未届の有料老人ホームの把握調査においても、市区町村から情報提供をもらうような調査方法となっている。したがって、都道府県の有料老人ホーム担当部局において、日頃から市区町村と連携し、地域包括支援センターや生活保護部局等から未届の有料老人ホームに関する情報をキャッチできる体制を作つておくことで、把握が進むことが明らかである。

#### ○有料老人ホームの実態を確認するための関係部局との連携

有料老人ホームの事業形態は、個別具体によって様々であることから、有料老人ホームの定義に該当するかの実態確認は立入調査によって行い、有料老人ホームと特定することが多いことがわかった。立入調査の際には、消防部局と連携して、有料老人ホーム担当部局も消防の立入に同行し、施設の実態を確認することが有効である。また、介護保険事業所を併設していたり、生活保護受給者を受け入れている場合も多いため、介護保険部局や生活保護部局と合同で立入調査を行えば、より実態確認が進む。

### ○未届の有料老人ホームに入居をさせない

本調査の結果、未届の有料老人ホームの入居にいたる紹介ルートの傾向として、医療機関やケアマネジャーからの紹介で入居に至っているケースが多いことが明らかになった。一方で、紹介を行う医療機関やケアマネジャーも、未届の有料老人ホームであることを認識せずに、住まいを探す高齢者のニーズに合わせて、紹介している可能性が高い。については、各自治体において、医療機関や地域包括支援センター、ケアマネジャー、行政各部署においても、未届の有料老人ホームの存在を認識・共有するとともに、住まいを紹介する際には、未届施設ではないことの確認を行うよう注意喚起を促し、行政との連携が図られていない未届施設は紹介しないといった共通認識をもつことが必要ではないか。

### ○未届の有料老人ホームのリスト公表

9自治体においては、未届の有料老人ホームの具体施設リストを公表する取り組みを行っている。また、こうした自治体による公表の取り組みを推進するよう、総務省行政評価勧告でも指摘をされている。

現在、未届の有料老人ホームのリスト公表をしている自治体では、有料老人ホームに該当することが確認できたものを公表対象にしており、有料老人ホームの定義に該当するか否か確認できていないものは含めていない。また届出の手続き状況を記載するところもあり、事業者に一方的な不利益にならないような配慮もされている。

未届の有料老人ホームに入居をさせないことを徹底するためには、未届の有料老人ホームのリストに誰もがアクセスできる環境をつくることが重要である。事業者アンケート調査では、すでにリストを公表している9自治体のうち、8自治体は「利用者に情報が公表される」、4自治体は「届出が促進される」、2自治体は「住所地特例対象施設の情報を行政間で共有できる」と、公表することのメリットを比較的多くあげていた。未届の有料老人ホームのリストを自治体が公表することで、安易に未届施設に入居することを防ぐことに繋がり、また抑止効果や届出促進にも繋がることが期待できる。

### ○ 指導監督の強化

自治体からも、未届の有料老人ホームを含めて悪質な事業者に対しては、より厳しい指導ができるようにすべきという意見があった。未届であっても、有料老人ホームの定義に該当すれば、立入調査も含めて指導監督を行うことは現行制度上可能であるが、現在国会提出中の老人福祉法を含めた介護保険法の改正案において、有料老人ホームへの事業停止命令ができるよう、指導監督の仕組みの強化が検討されている。

### ○ 既存建物を利用する小規模施設等の場合の負担軽減措置

未届の有料老人ホームには、既存建物を転用した小規模施設が多く、経済力・事務処理能力・人員体制の点で、指導指針や消防法、建築基準法の基準を満たすことが困難であり、また届出手続きが困難という指摘が、自治体担当者からもあがっている。

届出している場合には、小規模な既存有料老人ホームにスプリンクラーを設置する場合の厚生労働省の助成制度があり、未届けの場合は本助成制度の対象外をしているため、事業者への届出をしてもらうインセンティブとしても、こういった助成制度の活用が望まれる。

### ○ 地域包括ケアシステムの構成員という自覚を、事業者も周囲も持つこと

アンケート調査・訪問調査で、地域との関係を持たないで閉鎖的な運営を行っている事業者の存在が明らかになったが、住まいは生活の基盤であり、地域包括ケアシステムの前提とされている。入居者は、地域のさまざまな資源を活用しながら、ニーズに応じた住まい方が保障されなければならず、かつ、事業者にも、地域包括ケアシステムの構成員として、地域に対して自らの存在を明らかにし、役割を果たしていくことが求められる。

したがって、事業者自らが届出を行って情報開示を進めるとともに、地域住民や専門職・専門機関も、自らの地域の未届の有料老人ホームに関心をもち、未届状態を解消して有効な地域資源になるように働きかけていくことが求められる。

## 資料編

---



# 「未届有料老人ホームの実態に関する調査研究事業」アンケート

一般財団法人高齢者住宅財団

※本アンケートでは、住宅や施設を「施設」と一括表記しています。  
※設問中にとくに指示がない場合は、平成28年11月1日現在の状況についてご記入ください。

## 1. 施設の概要について教えてください

問1 貴施設の開設時期を教えてください。 西暦・昭和・平成( )年頃

問2 運営主体の法人種別について、当てはまるもの1つを選び、○を付けてください。

1. 株式会社・有限会社 2. 医療法人 3. 社会福祉法人 4. NPO法人 5. 個人  
6. その他( )

問3 運営主体の法人(関連含む)が実施されている事業について、当てはまるものすべてに○を付けてください。(複数回答可)

1. 不動産業 2. 建設業・ハウスメーカー 3. 医療系事業 4. 居宅系の介護事業  
5. 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)等の入所・入居系事業  
6. その他( )

問4 運営を行っている事業者と、入居者に建物の賃貸借をしている事業者(建物事業者)との関係、及び貴施設の建物等の所有状況について教えてください。

- ①(どちらかに○) : 1. 運営事業者と建物事業者は同じ 2. 運営事業者と建物事業者は異なる  
②建物事業者の建物等の所有状況: 1. 地家主から借用 2. 自己所有→(1. 持ち地 2. 借地)

## 2. 建物・設備について教えてください

問5 建物について、以下の各問にお答えください。

- ①建設年をカッコ内にご記入ください: 西暦( )年

- ②建物は新築ですか、既存建物の活用ですか。どちらか1つを選び、○を付けてください。

1. 新築した 2. 既存の建物を活用した

↓

- ③(既存建物を活用された方のみ)従前の用途について当てはまるもの1つを選び、○を付けてください。

1. 戸建住宅 2. 集合住宅 3. 医療施設 4. 店舗・商業施設  
5. 社員寮・学生寮 6. その他( )

問6 建物内の住戸(居室)の数・定員数・面積についてカッコ内に数字をご記入いただき、また、設備等については、あるものをすべて選び、○を付けてください。

※本アンケートでは、「居室」とは入居者個人の生活空間(寝る場所)であり、区画された室内を指します。  
たとえば、3LDKの場合は、居室は3つとなります。

- ①住戸(居室)数: 全部で( )戸(室)・定員( )人

- ②入居済み住戸(居室)数: 入居済み( )戸(室)

- ③相部屋(どちらかに○): 1. 相部屋あり 2. 相部屋なし

◆以下の④と⑤は、最も多い居室タイプについてお答えください

- ④住戸(居室)面積: 約( )m<sup>2</sup>

- ⑤住戸内の設備について、あるものすべてを選び、○を付けてください。(複数回答可)

1. 浴室 2. 台所 3. トイレ 4. 洗面 5. 収納設備

- ⑥共用部の設備について、あるものすべてを選び、○を付けてください。(複数回答可)

1. 浴室 2. 台所(入居者用) 3. 共用トイレ 4. 食堂 5. 談話室

問7 防災上の設備について、設置しているものすべてを選び、○を付けてください。

1. スプリンクラー 2. 火災感知器  
3. 警報を発する自動火災報知設備 4. 消防機関へ通報する火災報知設備(火災通報装置)  
5. 当てはまるものはない

### 3. 提供サービスや地域との関係について教えてください

問8 貴施設で提供されているサービスについて、該当するものすべてに○を付けてください。

1. 巡回・見守りサービス（日中） 2. 巡回・見守りサービス（夜間）  
3. 緊急通報コール 4. 薬剤の管理 5. 掃除 6. 洗濯  
7. 通院の付き添い 8. 通院以外の付き添い 9. 市役所等の手続き 10. 食事  
11. 買い物代行 12. 金銭管理 13. イベントや娯楽の提供  
14. 該当なし 15. その他（ ）

問9 以下の1～5の各サービスにつき、ご入居者が利用されている事業所の数、及び貴施設と併設する事業所の有無についてお答えください。

	入居者が利用している事業所数	併設事業所の有無	
1. 居宅介護支援事業所	（ ）か所	1. 併設あり	2. 併設なし
2. 訪問介護事業所	（ ）か所	1. 併設あり	2. 併設なし
3. デイサービス・デイケア	（ ）か所	1. 併設あり	2. 併設なし
4. 訪問看護事業所	（ ）か所	1. 併設あり	2. 併設なし
5. 診療所	（ ）か所	1. 併設あり	2. 併設なし

問10 職員配置の体制について、以下の問い合わせにお答えください。いない場合は○とご記入ください。

日中職員： 貴施設専門（ ）人 併設事業所等との兼務（ ）人

夜間職員： 貴施設専門（ ）人 併設事業所等との兼務（ ）人

問11 入居者の入居時に必要な費用、及び月額費用が最も多いケースについて教えてください。

費用徴収を行っていない項目については、お手数ですが〇円とご記載ください。

1. 入居時に必要な費用 約（ ）円 費目： 1. 礼金 2. 敷金 3. その他（ ）  
2. 家賃（住居費） 約（ ）円  
3. 管理費 約（ ）円  
4. 食費 約（ ）円  
5. その他 約（ ）円
- 合計 約（ ）円／月

問12 貴施設の職員や入居者と地域との関係について、当てはまるものすべてに○を付けてください。

1. 自治会に参加 2. 地域の祭りや行事に参加 3. 近隣住民との交流がある  
4. 貴施設が行うイベントや行事に地域住民が参加することがある  
5. 貴施設の空間や食堂を地域住民にも開放している 6. ボランティアが月1回以上訪れる  
7. 近隣の保育園・幼稚園や学校と交流がある 8. 該当なし  
9. その他（ ）

問13 貴施設の特徴や、特に力を入れられていることなどを教えてください。

#### 4. 入居者の状況と入退去の経緯等について教えてください

問14 現在の入居数、及び身体の状況別に大よその傾向を教えてください。

- ①入居者数 : ( ..... )人 うち、男性 ( ..... )人、女性 ( ..... )人  
②年齢分布・平均年齢 : ( ..... )才から ( ..... )才、平均 約 ( ..... )才  
③要介護状態 : 1. ほとんど自立 2. 要支援が多い 3. 要介護1, 2の軽度者が多い  
4. 要介護3以上の重度者が多い 5. 自立から重度者まで幅広い  
④認知症の方 : 1. いない・ほとんどいない 2. 少しい  
3. 半数程度 4. ほとんどが認知症  
⑤医療的ケアの必要な方 : 1. いない 2. 少しい 3. 半数以上

※医療的ケア:胃ろう、経鼻経管栄養、喀痰吸引、酸素療法、導尿等

問15 貴施設に入居者を紹介する機関等として**最も多いもの3つ**を選び、○を付けてください。

1. 病院や診療所 2. 入居者の家族 3. 地域包括支援センター  
4. ケアマネジャー 5. 福祉事務所 6. 行政窓口（福祉事務所以外）  
7. 有料老人ホーム等紹介会社 8. 同一グループまたは同一事業所  
9. 不動産会社 10. その他 ( ..... )

問16 入居者の貴施設への入居動機として、**最も多いもの3つ**を選び、○を付けてください。

1. 家族の呼び寄せ 2. 介護が必要になった時に備えて  
3. ひとり暮らしで家族等の支援がないため 4. セキュリティ面の安心から（防犯・災害など）  
5. 自宅の管理が大変になったため 6. 家事が負担になったため（食事以外）  
7. 介護が必要になったため 8. 食事の提供があるため  
9. バリアフリー化されているから 10. 病院から退院後、自宅に戻れないため  
11. その他 ( ..... )

問17 現在の入居者の入居する前の居住地について、貴施設のある市区町村内の方とそれ以外から入居された方に分けて、人数を教えてください。

同一市区町村から	他の市区町村から	その他・不明
( ..... )人	( ..... )人	( ..... )人

#### 5. 行政との関わり等について教えてください

問18 事業開始時の状況について、①、②の項目ごとに教えてください。

① 行政に相談をされましたか？

1. 相談した（部署） ( ..... )  
2. 相談しなかった（理由） ( ..... )

② 有料老人ホームの届出を検討しましたか？

1. した → 検討した結果届出をしなかった理由について、最も当てはまるものに○を付けてください  
1. 届出の手続きが面倒だった。 2. 行政に届出は必要ないと言われた。  
3. 有料老人ホーム設置運営指導指針の基準を満たすことが困難。  
4. 建築基準法・消防法の基準を満たすことが困難  
5. その他 ( ..... )

2. しなかった → 検討しなかった理由について当てはまるものすべてに○を付けてください（複数回答可）

1. 届出の必要があるということを知らなかった。  
2. 有料老人ホームの定義に合致しないと考えていた。  
3. 有料老人ホームの定義に合致するかもしれないが、有料老人ホーム設置運営指導指針の基準を満たすのが困難と考えた。  
4. 有料老人ホームの定義に合致するかもしれないが、建築基準法や消防法等の基準を満たすことが困難と考えた。  
5. その他 ( ..... )

**問19** 下記のうち、普段、やり取りを行っている行政機関や窓口について、当てはまるものすべてに○を付けてください。 (複数回答可)

- |             |               |                |             |
|-------------|---------------|----------------|-------------|
| 1. 消防署      | 2. 建築部局       | 3. 有料老人ホーム担当部局 | 4. 介護保険担当部局 |
| 5. 生活保護担当部局 | 6. 地域包括支援センター | 7. 福祉事務所       | )           |
| 8. 社会福祉協議会  | 9. その他( )     |                |             |

**問20** 前問の問19で1~3に○を付けた方におうかがいします。

具体的に、助言や指導を受けたことがありますか。それぞれ当てはまるものを1つお選びください。また、「1. 助言・指導あり」と答えた場合は、対応でお困りの点について教えてください。

- |                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| ①. 消防署<br>⇒ お困りの点 ( )         | 1. 助言・指導あり | 2. 助言・指導なし |
| ②. 建築部局<br>⇒ お困りの点 ( )        | 1. 助言・指導あり | 2. 助言・指導なし |
| ③. 有料老人ホーム担当部局<br>⇒ お困りの点 ( ) | 1. 助言・指導あり | 2. 助言・指導なし |

**問21** 現在の責施設の有料老人ホームへの届出の状況について、当てはまるものを1つ選び、番号に○を付けてください。

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. 届出済み          | 2. 手続き中       |
| 3. 届出に向けて自治体と協議中 | 4. 届出は予定していない |

**問22** 有料老人ホームの届出を行うことが困難な理由について、当てはまるものすべてに○を付けてください。 (複数回答可)

- |                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1. 手続きが煩雑                            | 2. スプリンクラー等の消防設備の設置が困難 |
| 3. 建築基準法の基準を満たすことが難しい                |                        |
| 4. 行政の指導に対応することが困難<br>⇒ 具体的な指導内容 ( ) |                        |
| 5. 行政の干渉を受けずに自由に事業を行いたい              |                        |
| 6. その他 ( )                           |                        |

**問23** 有料老人ホーム等の高齢者向け住まいの制度や行政の関与のあり方等について、ご意見がございましたらご自由にお書きください。

(自由記入欄)

施設名称		
ご住所	〒 -	
お電話番号	- -	
ご回答者様のお名前		役職
メールアドレス	@	

◇ ◇ ◇ ご協力いただき、誠にありがとうございました。 ◇ ◇ ◇

ご回答済みの本アンケートを同封の返信用封筒（切手不要）に封入の上、

12月12日（月）までにポストにご投函くださいようお願い申し上げます。

老高発 0321 第 1 号  
平成 29 年 3 月 21 日

各 都道府県  
指定都市  
中核市 民生主管部（局）長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長  
(公印省略)

### 有料老人ホームを対象とした指導の強化について

「有料老人ホームに関する定期的な調査の実施について」(平成28年7月20日付け厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡)について、平成28年度フォローアップ調査結果として、別添のとおり取りまとめたので情報提供する。

単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加し、高齢者が安心して暮らせる高齢者向け住まいのニーズが高まる中、有料老人ホームの入居者の居住の安定を確保し、適切な居住環境を確保する観点から、有料老人ホームの適確な実態把握や継続的な指導監督が不可欠である。

今回の調査結果を踏まえ、有料老人ホームに関する一層の指導の強化が必要であるため、下記について、取組みの徹底をお願いする。

なお、本年 6 月 30 日時点の状況について、今後第 9 回調査を行う予定としており、様式等については別途通知する予定である。

### 記

#### 1. 平成 28 年度フォローアップ調査（第 8 回）の結果について

##### （1）未届の有料老人ホームの届出促進及び指導について

これまで累次にわたり、有料老人ホームの届出促進に向けた取組みを徹底し、適切な指導監督をお願いしているところであるが、今回の調査結果でも、多数の未届の有料老人ホーム（実態調査中のものや今後実態調査を行うものを含む。以下同じ。）が確認された。

その一方で、前回（平成 27 年度）調査では 1,650 件の未届の有料老人ホームが把握されたのに対して、今回（平成 28 年度）調査では 1,207 件となり、減少した。

これは、未届施設の把握が進むとともに、指導を受けて届出が進んだこと、施設の運営実態の確認の結果、有料老人ホームへの該当の有無が確認できたことなど、都道府県等において未届施設への対応が一定程度進んでいる結果であると考えられる。

また、前回の調査から従来の調査ルートを拡げ、有料老人ホームの届出先である都道府県・指定都市・中核市だけでなく、市区町村の地域包括支援センター・生活保護部局

の有する情報を求め、協力を得ることで、未届の有料老人ホームをより広く把握できるようになったことが大きいと考えている。

については、「有料老人ホームの届出促進等に関する総合的な取り組みの徹底について」(平成19年3月20日付け厚生労働省老健局計画課長、振興課長通知)等の通知や以下の内容を踏まえ、都道府県等におかれては、厳正な指導監督の徹底をお願いする。

- ① 有料老人ホームにおいては、虐待等をはじめ入居者の処遇に関する不当な行為が行われることを未然に防止するためにも、必要に応じて都道府県等が迅速かつ適切に関与できる前提として、届出の手続を義務付けている。このため、今回の調査で把握した未届の有料老人ホームについて、速やかに実態把握を行い、有料老人ホームに該当する場合には、早急に届出を行うよう指導するとともに、入居者の処遇等に関する厳正かつ適切な指導監督を徹底すること。
- ② 関係部局、市区町村の地域包括支援センターや生活保護部局で把握した未届の有料老人ホームに関する情報が、速やかに都道府県・指定都市・中核市の有料老人ホーム担当部局に確実に届くよう、本調査時だけではなく、日頃から連携体制を構築し、関係機関一体となって取り組まれたい。また、既存建築物・小規模建築物の特性に応じて届出を行いやすくするよう、各都道府県等におかれては、引き続き指導指針の適切な運用を図り、届出促進に向けた取組みを強化すること。

また、未届の有料老人ホームが増加する状況等を踏まえ、昨年9月には、総務省から厚生労働省に対して、入居者の保護及び都道府県等による指導監督の適切な実施等を図るための必要な改善措置として、都道府県等に対して、未届の有料老人ホームへの対策の強化をはじめとした有料老人ホームに対する指導監督の徹底を要請すること等の勧告がなされた。(有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告(平成28年9月16日))

本勧告の内容は、すでに「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(平成14年7月18日付け老発第0718003号、最終改正平成27年3月30日付け老発0330第3号)等にも記載し、従来から厚生労働省においても都道府県等に対して取組みを要請している内容も含まれている。については、各都道府県等におかれては、本勧告で指摘されている内容について、取組みに向けた準備を行い、積極的に実施していただくよう、お願いする。

「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告」

(勧告日：平成28年9月16日 勧告先：厚生労働省)

※以下抜粋。下線は厚生労働省で追記したものである。

1. 有料老人ホームにおける未届施設の把握及び届出の促進

厚生労働省は、施設入居者の保護を図る観点から、未届施設の把握及び届出を効果的に促進するため、次の措置を講ずる必要がある。

○都道府県等に対し、未届施設の実態把握の一層の徹底について要請すること。その際、

- ・市区町村と連携し、引き続き包括センターを活用すること
- ・住宅担当部局と連携し、旧高専賃等の情報を活用すること
- ・生活保護担当部局、消防担当部局等の未届施設に係る情報を把握している可能性がある関係機関とも積極的に情報交換すること
- ・未届の疑いのある施設についても引き続き幅広に把握すること

について併せて要請すること。

○都道府県等に対し、未届の有料老人ホームの届出促進の徹底について要請すること。

その際、

- ・介護保険担当部局と一層の連携を進めること
- ・未届の有料老人ホームの公表を進めること

2. 有料老人ホームに対する指導監督の充実・強化

厚生労働省は、施設入居者の保護を図るとともに、事故等の再発防止を促進する観点から、届出施設に対する指導監督をより効率的かつ効果的に実施できるよう、次の措置を講ずる必要がある。

○都道府県等に対し、

- ・指導指針に基づく不適合事項の重要事項説明書への記載の徹底を図ること
- ・届出施設から都道府県等に対する事故報告の徹底を図るとともに、当該事故報告に係る都道府県等から厚生労働省への一層の情報提供の実施を図ること

について要請すること。

3. 有料老人ホームに関する情報の公開の促進

厚生労働省は、施設利用者の利便性の向上及び入居施設の適切な選択に資する観点から、次の措置を講ずる必要がある。

○都道府県等に対し、

- ・重要事項説明書の一層の公開を進めること
- ・その際、情報開示一覧表と一体的に公開すること

について要請すること。

<参考>総務省ホームページ（平成28年9月16日記者発表）

有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視<結果に基づく勧告>

- ・要旨 ([http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000439301.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000439301.pdf))
- ・勧告 ([http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000439304.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000439304.pdf))
- ・結果報告書 ([http://www.soumu.go.jp/menu\\_news/s-news/107317.html#kekkahoukoku](http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/107317.html#kekkahoukoku))

## (2) 有料老人ホームの前払金の保全措置の状況について

前回（平成27年度）調査に引き続き、今回（平成28年度）の調査においても、老人福祉法第29条第7項に基づく前払金の保全措置を講じていない有料老人ホームの割合は減少し、継続的な指導の結果、近年一定の改善が見られている。

一方で、未だに違反施設が一定数存在している状況は、有料老人ホーム全体の信頼を揺るがしかねない事態であり、保全措置を講じていない義務違反の有料老人ホームが存在している地方公共団体においては、入居者保護の観点から、重点的に厳正な指導を行われるようお願いする。また、保全措置を講じている有料老人ホームについても、新規入居者に対しても引き続き保全措置を講じるよう、事業者に対する継続的な対応をお願いしたい。

- ① 前払金の保全措置を講じていない有料老人ホームの事業者に対して、老人福祉法第29条第9項に基づく検査や同条第11項に基づく改善命令など速やかに改善に向けた取組を実施すること。なお、検査の拒否や改善命令に対する違反等を行った事業者に対しては、同法第39条及び第40条に基づく罰則の適用も視野に入れ、より厳正な対応を図ること。
- ② 前払金の保全措置を講じていないことは、法令に違反する行為であることから、前払金の徴収を行う場合には、所要の措置を講じる必要があることを有料老人ホーム事業者に対して周知徹底を図ること。また、保全措置を講じる意思はあるものの、取引条件等で銀行保証等を利用する事が困難な有料老人ホーム事業者に対しては、担保を必要としない「公益社団法人全国有料老人ホーム協会」による「入居者生活保証制度」を活用することなどが考えられるので、適確に指導を行うこと。

## 2. 介護保険法等の一部を改正する法律案について（有料老人ホーム制度の見直し）

昨年12月9日付けで、社会保障審議会介護保険部会（厚生労働省設置）において「介護保険制度の見直しに関する意見」が取りまとめられた。その中で、有料老人ホームの入居者保護の充実等についても、地域包括ケアシステムの深化・推進のための基盤整備等の一環として盛り込まれたところである。

社会保障審議会介護保険部会「介護保険制度の見直しに関する意見」（平成28年12月9日）

### 3. 地域包括ケアシステムの深化・推進のための基盤整備等

- (4) 安心して暮らすための環境の整備（有料老人ホームの入居者保護の充実等）
  - 高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を送れるようにするために、適切な住まいが確保されることが必要であり、有料老人ホームもその選択肢の1つである。この有料老人ホームについては、老人福祉法上、都道府県等に対する届出が義務づけられているが、未届の有料老人ホームの増加が課題となっているほか、事業の適正運営の確保や入居者保護の充実が求められている。
  - また、有料老人ホームが提供するサービスの多くは、事業者と入居者の契約によるところが大きいことから、その施設のサービス内容等について、できる限り多くの情報が開示されることが重要である。
  - このような状況を踏まえ、有料老人ホームについては、前払金の保全措置の対象拡大や、事業倒産のおそれがあるなど入居者の居住の安定を図るために必要な場合における都道府県等による他の住まいへの円滑な入居支援の措置、現在都道府県等に作成・公表を求めている有料老人ホームの情報一覧表の公表の充実を図る方策を含め、事業者の法令順守や入居者保護の強化のための施策の充実を図ることが適当である。

<参考>厚生労働省ホームページ

社会保障審議会介護保険部会意見（平成 28 年 12 月 9 日付け）

○介護保険制度の見直しに向けた意見

[http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12601000-Seisakutoukatsukan-Sanjikanshitsu\\_Shakai\\_hoshoutantou/0000145516.pdf](http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12601000-Seisakutoukatsukan-Sanjikanshitsu_Shakai_hoshoutantou/0000145516.pdf)

○介護保険制度の見直しに向けた意見（概要）

[http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12601000-Seisakutoukatsukan-Sanjikanshitsu\\_Shakai\\_hoshoutantou/0000145519.pdf](http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12601000-Seisakutoukatsukan-Sanjikanshitsu_Shakai_hoshoutantou/0000145519.pdf)

これを受け、有料老人ホーム制度の見直し事項を含めた、地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律案が、今年 2 月 7 日に閣議決定され、国会に提出されている。

法案が成立した際には、都道府県等による指導監督の仕組みの強化、ニーズに合った有料老人ホームの選択に資するための情報公表の促進をはじめ、入居者保護のため以下の見直しが図られる。

① 事業停止命令の創設

再三の指導に従わず悪質な事業を続ける有料老人ホームへの指導監督の仕組みを強化するため、未届有料老人ホームも含め、悪質な有料老人ホームに対する事業停止命令を新設する。（現行では、改善命令を規定。）

② 前払金保全措置の義務の対象拡大

事業倒産等の場合に備えた有料老人ホームの入居者保護の充実を図るため、前払金を受領する場合の保全措置の義務対象を拡大する。（現行では、平成 18 年 3 月 31 日以前に設置された有料老人ホームは、前払金の保全措置の義務対象外となっているため、義務対象に追加する。なお経過措置として、法施行から 3 年後からの適用とする。）

③ 事業停止命令や倒産等の際に、有料老人ホームの入居者的心身の健康の保持や生活の安定を図るために必要なときは、都道府県等は、入居者が介護等のサービスを引き続き受けるために必要な援助を行うこととする。

④ 入居希望者のニーズに合った有料老人ホームの選択に資するとともに、事業者の法令遵守の確保を図るため、各有料老人ホームが提供するサービスの内容等（※）について都道府県等への報告を義務付けるとともに、現在都道府県等に作成・公表を求めている有料老人ホームの情報一覧表（※）の公表を義務付ける。

（※）施設概要、利用料金、サービス内容、前払金の保全措置（前払金を受領する場合）等の予定

### 3. 有料老人ホームに対するスプリンクラー設置の促進

消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）の改正により、平成 27 年 4 月 1 日以降、火災発生時に自力で避難することが困難な者が入所する社会福祉施設（同令別表第一(6)項目に掲げる施設）において、原則として延べ面積にかかわらず設置することが義務付けられている（既存施設については、平成 30 年 3 月 31 日まで経過措置が設けられている）。

有料老人ホームについては、避難が困難な要介護状態にある者を主として入居させるものが、同令別表第一(6)項目に掲げる施設に該当することから、特に既存の有料老人ホームのうち、スプリンクラー設備を設置していないものを運営している事業者に対しては、消防部局への相談などを踏まえた改修の実施を求めるなど、適切な指導等を実施していただきたい。

また、スプリンクラー設備の設置にあたっては、「地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金」を活用できることから、事業者に対してスプリンクラーの設置を指導する場合には、当該助成制度を併せて周知することにより、既存の有料老人ホームにおけるスプリンクラー設置が着実に実施されるよう促していただきたい。（ただし、当該助成制度の対象は、平成 28 年度から 1,000 m<sup>2</sup>未満の有料老人ホームとしているので、留意すること。）

なお、未届の有料老人ホーム（※）については、当該助成制度の対象外としているので念のため申し添える。

（※）サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホームは、有料老人ホームの届出はされていないが、当該助成制度の対象としている。

#### 【既存施設のスプリンクラー設備等整備事業】

- ① 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合 9,260 円／m<sup>2</sup>
- ② 1,000 m<sup>2</sup>未満かつ消火ポンプユニット等を設置する場合 9,260 円／m<sup>2</sup>+232 万円まで

以上

## 参照条文

### 1. 有料老人ホームに対する指導

○老人福祉法（昭和38年法律第133号）

(届出等)

第29条 有料老人ホーム（老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

一～七 (略)

2 前項の規定による届出をした者は、同項各号に掲げる事項に変更を生じたときは、変更の日から一月以内に、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。

3 第一項の規定による届出をした者は、その事業を廃止し、又は休止しようとするときは、その廃止又は休止の日の一月前までに、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。

4～5 (略)

6 有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。

7 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたつて受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。

8 (略)

9 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与を委託された者（以下「介護等受託者」という。）に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。

10 (略)

11 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第4項から第8項までの規定に違反したと認めるとき、入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。

12 (略)

(有料老人ホーム協会)

第30条 その名称中に有料老人ホーム協会という文字を用いる一般社団法人は、有料老人ホームの入居者の保護を図るとともに、有料老人ホームの健全な発展に資することを目的とし、かつ、有料老人ホームの設置者を社員（以下この章において「会員」という。）とする旨の定款の定めがあるものに限り、設立することができる。

- 2 前項に規定する定款の定めは、これを変更することができない。
- 3 第1項に規定する一般社団法人（以下「協会」という。）は、成立したときは、成立の日から2週間以内に、登記事項照明書及び定款の写しを添えて、その旨を、厚生労働大臣に届け出なければならない。
- 4 協会は、会員の名簿を公衆の縦覧に供しなければならない。

(名称の使用制限)

第31条 協会でない者は、その名称中に有料老人ホーム協会という文字を用いてはならない。

- 2 協会に加入していない者は、その名称中に有料老人ホーム協会会員という文字を用いてはならない。

第39条 第18条の2第1項又は第29条第11項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第40条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、30万円以下の罰金に処する。

- 一 第29条第9項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をし、若しくはこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。
- 二 第29条第1項から第3項までの規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。
- 三・四 (略)

○老人福祉法附則（平成23年法律第72号）

(施行期日)

第1条 この法律は、平成24年4月1日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 1・2 (略)

(老人福祉法の一部改正に伴う経過措置)

第10条

- 1・2 (略)

- 3 新老人福祉法第29条第6項の規定は、施行日の前日までに旧老人福祉法第29条第1項の規定による届出がされた同項に規定する有料老人ホームについては、平成27年4

月 1 日以降に受領する金品から適用する。

4 (略)

## 2. 特定施設入居者生活介護等の事業所に対する指導

○介護保険法（平成9年法律第123号）

(指定の取消し等)

第77条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該指定居宅サービス事業者に係る第41条第1項本文の指定を取り消し、又は期間を定めてその指定の全部若しくは一部の効力を停止することができる。

一～三 (略)

四 指定居宅サービス事業者が、第74条第2項に規定する指定居宅サービスの事業の設備及び運営に関する基準に従って適正な指定居宅サービスの事業の運営をすることができなくなったとき。

五～九 (略)

十 前各号に掲げる場合のほか、指定居宅サービス事業者が、この法律その他国民の保健医療若しくは福祉に関する法律で政令で定めるもの又はこれらの法律に基づく命令若しくは処分に違反したとき。

十一～十三 (略)

2 (略)

(指定の取消し等)

第78条の10 市町村長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該指定地域密着型サービス事業者に係る第42条の2第1項本文の指定を取り消し、又は期間を定めてその指定の全部若しくは一部の効力を停止することができる。

一～四 (略)

五 指定地域密着型サービス事業者が、第78条の4第2項又は第5項に規定する指定地域密着型サービスの事業の設備及び運営に関する基準に従って適正な指定地域密着型サービスの事業の運営をすることができなくなったとき。

六～十一 (略)

十二 前各号に掲げる場合のほか、指定地域密着型サービス事業者が、この法律その他国民の保健医療若しくは福祉に関する法律で政令で定めるもの又はこれらの法律に基づく命令若しくは処分に違反したとき。

十三～十五 (略)

(指定の取消し等)

第115条の9 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該指定介護予防サービス事業者に係る第53条第1項本文の指定を取り消し、又は期間を定めてその指定の全部若しくは一部の効力を停止することができる。

一・二 (略)

三 指定介護予防サービス事業者が、第115条の4第2項に規定する指定介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準又は指定介護予防サービスの事業の設備及び運営に関する基準に従って適正な介護予防サービスの事業の運営をすることができなくなったとき。

四～八 (略)

九 前各号に掲げる場合のほか、指定介護予防サービス事業者が、この法律その他国民の保健医療若しくは福祉に関する法律で政令で定めるもの又はこれらの法律に基づく命令若しくは処分に違反したとき。

十～十二 (略)

2 (略)

## ○ 介護保険法施行令（平成10年政令第412号）

(指定の取消し等に係る法律)

第35条の5 法第77条第1項第10号、第78条の10第12号、第84条第1項第10号、第92条第1項第10号、第104条第1項第9号、第115条の9第1項第9号、第115条の19第11号及び第115条の29第9号の政令で定める法律は、次のとおりとする。

一～十四 (略)

十五 老人福祉法

十六～二十四 (略)

平成 29 年 3 月 21 日  
厚生労働省老健局高齢者支援課

平成 28 年度 有料老人ホームを対象とした指導状況等  
のフォローアップ調査（第 8 回）結果

『有料老人ホームに関する定期的な調査の実施について（平成 28 年 7 月 20 日付け事務連絡）』に基づく  
調査結果は以下のとおり。

1. 有料老人ホームの届出状況について

	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	第 5 回	第 6 回
	H21.10.31 時点	H22.10.31 時点	H23.10.31 時点	H24.10.31 時点	H25.10.31 時点	H26.10.31 時点
① 届出施設数	4,864 件	5,718 件	6,726 件	7,863 件	8,916 件	9,941 件
② 未届施設数(※)	389 件	248 件	259 件	403 件	911 件	961 件
③ 届出率 (①/(①+②) × 100)	92.6%	95.8%	96.3%	95.1%	90.7%	91.2%
④ 未届率 (②/(①+②) × 100)	7.4%	4.2%	3.7%	4.9%	9.3%	8.8%

	第 7 回	第 8 回
	H27.6.30 時点 (緊急追加調査)で新たに把握したもの	H28.6.30 時点
① 届出施設数	10,627 件	—
② 未届施設数(※)	1,017 件	633 件
③ 届出率 (①/(①+②) × 100)	91.3%	—
④ 未届率 (②/(①+②) × 100)	8.7%	—
		90.7%

(※) 把握している「未届施設数」には、現在施設に対して実態調査を行っている又は今後実態調査を行うために、報告時点では有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていない施設を含む。

【参考】各回の調査期間内で新たに把握した届出／未届の施設数

	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	第 5 回	第 6 回
	H21.5.1 ～H21.10.31	H21.11.1 ～H22.10.31	H22.11.1 ～H23.10.31	H23.11.1 ～H24.10.31	H24.11.1 ～H25.10.31	H25.11.1 ～H26.10.31
① 届出施設数	619 件	854 件	1,008 件	1,137 件	1,053 件	1,025 件
② 未届施設数(※)	163 件	59 件	95 件	245 件	658 件	370 件

	第 7 回	第 8 回
	H26.11.1 ～H27.6.30	H27.7.1 ～H28.1.31 (②はH28.2.1) ～H28.6.30
① 届出施設数	686 件	—
② 未届施設数(※)	288 件	633 件
		127 件

## 2. 未届の有料老人ホームに対する指導状況及び有料老人ホームに対する入居者処遇等に係る指導状況について（平成28年6月30日時点）

	施設数	届出に関する指導	入居者の処遇に係る指導
①平成27年6月30日時点の「未届の有料老人ホーム数」（※1）	1,017件	775件	117件
②平成28年6月30日までに届出済	273件	232件	73件
③平成28年6月30日時点で未届	641件	543件	44件
④実態調査の結果、有料老人ホームに該当しなかったもの等（※2）	103件	—	—
⑤平成28年1月31日時点の追加調査で新たに把握した「未届の有料老人ホーム数」（※1）	633件	322件	21件
⑥平成28年6月30日までに届出済	56件	50件	13件
⑦平成28年6月30日時点で未届	439件	272件	8件
⑧実態調査の結果、有料老人ホームに該当しなかったもの等（※2）	138件	—	—
⑨平成28年2月1日～平成28年6月30日時点で新たに把握した「未届の有料老人ホーム数」（※1）	127件	71件	7件
⑩平成28年6月30日時点の「届出された有料老人ホーム数（②、⑥の数を除く）」	11,410件	—	1,606件

- (※1) 把握している「未届の有料老人ホーム数」には、現在施設に対して実態調査を行っている施設又は今後実態調査を行うために、報告時点では有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていない施設を含む。
- (※2) フォローアップ調査で報告した後に実態調査を行った結果、有料老人ホーム事業を廃止したものや食事等のサービスを提供していなかったことが明らかとなったもの、など。

### 【参考】入居者の処遇等に関する主な指導内容およびその指導を行った自治体

- 行動制限は、緊急やむを得ない場合に限定し、その記録を保存するよう指導  
(56自治体)

北海道、札幌市、青森県、青森市、岩手県、盛岡市、仙台市、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、前橋市、高崎市、埼玉県、千葉県、千葉市、柏市、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市、横須賀市、新潟県、新潟市、山梨県、長野県、長野市、岐阜県、静岡県、静岡市、愛知県、名古屋市、京都市、大阪府、大阪市、豊中市、高槻市、和歌山県、和歌山市、島根県、岡山県、徳島県、高松市、愛媛県、松山市、福岡県、長崎県、長崎市、熊本県、大分県、宮崎県、宮崎市、鹿児島県、鹿児島市、沖縄県、那覇市

- 一部屋に複数人が生活しているため、個室化等によりプライバシーが確保されるよう指導  
(28自治体)

北海道、岩手県、仙台市、福島県、茨城県、栃木県、前橋市、千葉県、千葉市、船橋市、横浜市、横須賀市、新潟市、富山県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、名古屋市、広島県、愛媛県、熊本県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、那覇市

- 夜間に人員が配置されていないなどの不備があるため、緊急時に対応可能な体制を確保するよう指導  
(22自治体)

岩手県、茨城県、高崎市、神奈川県、横須賀市、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、名古屋市、大阪府、大阪市、豊中市、高槻市、愛媛県、福岡県、久留米市、熊本県、宮崎県、宮崎市、沖縄県、那覇市

○居室の面積が狭いため、生活に必要なスペースを確保するよう指導（20自治体）

〔青森県、仙台市、茨城県、栃木県、千葉県、千葉市、船橋市、八王子市、福井県、山梨県、岐阜県、名古屋市、豊田市、大阪府、広島県、福山市、長崎県、鹿児島県、沖縄県、那霸市〕

○廊下が狭く、車椅子での移動に支障をきたす等、構造上問題があるため、改善を指導（14自治体）

〔旭川市、岩手県、仙台市、福島県、茨城県、千葉県、千葉市、八王子市、名古屋市、大阪府、鳥取県、広島県、鹿児島県、沖縄県〕

等

※（ ）内の数字は指導を行った自治体数

### 3. 前払金の保全措置が義務付けられている有料老人ホーム（平成18年4月1日以降に設置）の保全措置の状況について（平成28年6月30日時点）

老人福祉法第29条第7項に基づき、平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホームにおいて前払金を徴収する場合は、前払金の保全措置を講じる必要がある。

	施設数
平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホーム数	9,862件
(うち)前払金を徴収している施設数	1,311件
(うち)前払金の保全措置を講じている施設数(①)	1,258件
銀行等による連帯保証委託契約	514件
信託会社等による信託契約	325件
全国有料老人ホーム協会による入居者生活保証制度	326件
保険会社による保証保険契約	81件
その他	12件
(うち)前払金の保全措置を講じていない施設数(②)	53件
(②)/(①+②) × 100	(4.0%)

【参考】前払金の保全措置が義務付けられていない有料老人ホーム（平成18年3月31日以前に設置）の保全措置の状況について（平成28年6月30日現在）

	施設数
平成18年3月31日以前に設置された有料老人ホーム数	1,877件
(うち)前払金を徴収している施設数	590件
(うち)前払金の保全措置を講じている施設数	379件
(うち)前払金の保全措置を講じていない施設数	211件



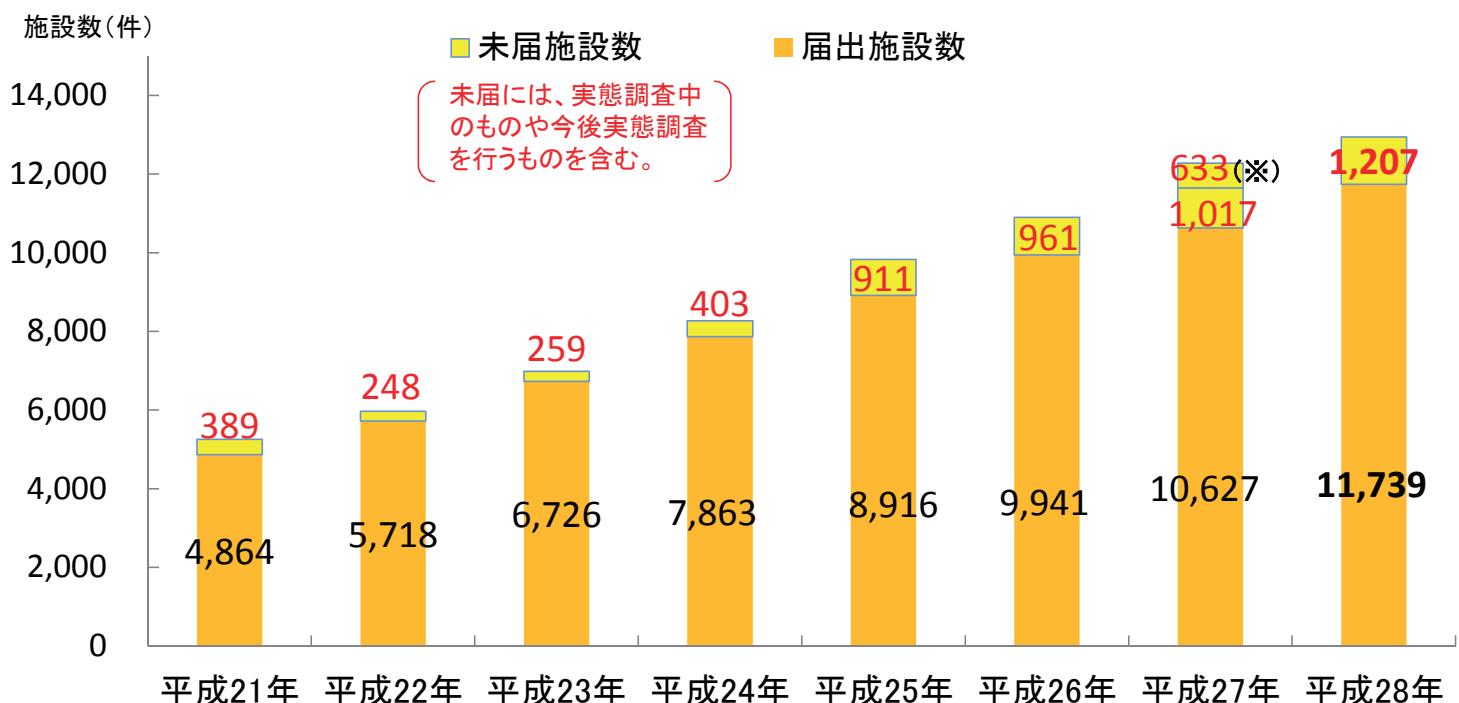






## 届出を行っていない有料老人ホーム

- 「届出」を行っていない事業者は、老人福祉法第29条第1項の規定に違反している。
- 「届出」がなければ、その有料老人ホームは行政との連携体制が不十分となる恐れがあるため、都道府県等においては、未届施設に対する実態把握や指導監督を強化するなどの対応が必要。



(※)従来の調査方法を改善して、H28年1月31日時点での新規に把握した未届の有料老人ホームの数。  
平成28年度調査は、改善した調査方法で調査を実施している。

<従来の調査方法からの改善点>

- ・届出先の都道府県等だけでなく、市区町村の地域包括支援センター等も調査対象に追加
- ・未届施設には、現在施設に対して実態調査を行っている又は今後実態調査を行うために、報告時点では有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていない施設も含む

出典：厚生労働省老健局高齢者支援課調べ（平成21年～平成26年は10月31日時点、平成27年、平成28年は6月30日時点）

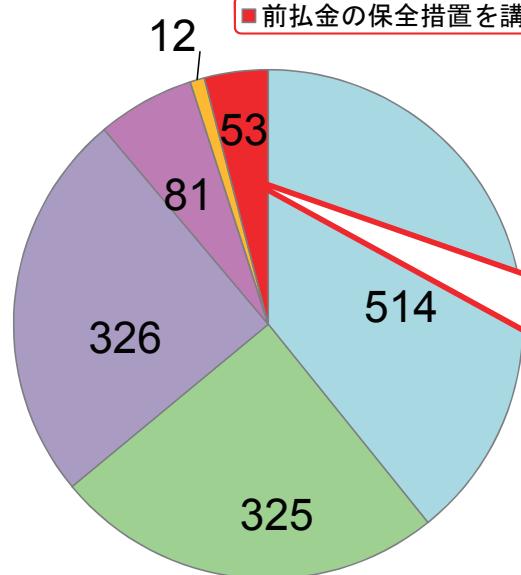
## 前払金の保全措置を講じていない有料老人ホーム

- 前払金の保全措置を講じていない事業者は、老人福祉法第29条第7項の規定に違反している。
- 保全措置がない場合、事業者が有料老人ホーム事業を継続できなくなったときに、入居者が最初に支払った前払金の残余分を返済することができなくなる恐れがあるため、入居者保護の観点から、厳しい指導が必要。

■銀行等による連帯保証委託契約  
■全国有料老人ホーム協会による入居者生活保証制度  
■その他

■信託会社等による信託契約  
■保険会社による保証保険契約  
■前払金の保全措置を講じていない施設数

	違反施設 の割合
H23年度	19.8%
H24年度	17.2%
H25年度	11.7%
H26年度	9.3%
H27年度	6.0%
H28年度	4.0%



検査や改善命令など、改善に向けて重点的に指導を行うとともに、悪質な場合には罰則適用を視野に入れ、厳正な対応をとるように、都道府県等に要請

平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホーム数：9,862件

➡ (うち) 前払金を受領している施設数: 1,311件

➡ (うち) 前払金の保全措置を講じていない施設数： 53件

出典：厚生労働省老健局高齢者支援課調べ（平成28年6月30日時点）



平成 28 年度老人保健事業推進費等補助金老人健康増進等事業  
未届け有料老人ホームの実態に関する調査研究事業

報告書

平成 29 年 3 月

発 行 一般財団法人 高齢者住宅財団  
東京都中央区八丁堀 2 丁目 20 番 9 号八丁堀 FRONT ビル 4 階  
<http://koujuuzai.or.jp/>  
※無断転載厳禁





