

特別養護老人ホーム 建設の手引き  
市有地貸与（神奈川区新子安）

令和6-7年度 建設事業

— 令和 5 年 5 月 26 日 —

横浜市健康福祉局高齢施設課

TEL 045(671)4119

## － は じ め に －

- この資料は、特別養護老人ホームの建設にあたって、基本的な事項について要約したものです。また、全室個室・ユニットケア型の特別養護老人ホームを「ユニット型」と表記しています。
- 選定後であっても、横浜市補助金が予算化されない場合は、事業の遅れや、当初予定された補助金額等に変更が生じる場合があります。
- 当初想定し得ない事情により事業継続が困難となった場合、選定を取り消す場合があります。
- その他、計画の策定にあたっては関係法令等を精査するとともに、関係部署との調整を十分に行ってください。

## 目 次

第1章	一般事項	
1	用地の概要	1
2	応募資格	1
3	用地の貸付について	1
4	市有地貸与における留意事項	2
5	特別養護老人ホーム整備にあたっての基本的事項	2
6	合築について	3
7	事業者(補助金交付先)の選定	3
8	暴力団の排除	3
9	その他	3
第2章	建設手順と整備スケジュール	5
第3章	横浜市の補助制度等	
1	施設整備費補助金	6
2	横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金	7
3	補助金の返還等	7
4	貸付制度	7
第4章	特別養護老人ホームの運営	
1	介護老人福祉施設の指定、特別養護老人ホームの設置認可	8
2	介護報酬	8
3	利用者負担	8
4	入所者の決定	9
5	人員・設備運営に関する基準	9
6	ユニットの配置について	9
第5章	補助先の選定	
1	事業計画書	11
2	審査会	11
3	選定基準	11
4	選定結果	11
5	その他	11
	「選定基準の考え方」	12
第7章	工事業者の選定・契約手続き(法人選定後)	
1	事務の流れ	15
2	留意事項	15
	注意事項	16
	位置図・案内図	17

# 第1章 一般事項

## 1 用地の概要

所在地	神奈川県新子安一丁目 24 番地 1 (位置図・案内図を参照)	地目	学校用地
地積	3,743.90 m <sup>2</sup>	現況	更地
用途地域	①第1種住居地域(西側) ②近隣商業地域(東側)	建ぺい率・容積率	①60%・200% ②80%・200%
高度地区指定	①第4種高度地区(西側) ②第5種高度地区(東側)	防火・風致地区指定	準防火地域 風致地区指定なし

- (1) 当該地の一部には、浸水想定区域(内水)が含まれているため、当該区域に立地するリスクを踏まえた十分な対策を実施してください。

### ア 必須事項

- (ア) 被害の防止・軽減のための対策及び迅速な避難を可能とするための施設・設備上の対策  
(イ) 非常災害対策計画、避難確保計画の策定

### イ 施設・設備上の対策の参考例

- (ア) 土のう、止水板、防潮板の設置  
(イ) 居室を2階以上に配置  
(ウ) 垂直避難できる構造  
(エ) 近隣施設との避難協定  
(オ) 非常用自家発電設備を浸水しない位置に設置 など

※ 実態に即した対策を実施・検討してください。

### 【参考URL】

- ・わいわい防災マップ(洪水・内水・高潮浸水想定区域、津波浸水予想区域)

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

## 2 応募資格 ※ 時点は全て令和5年4月1日現在

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人とします。  
(2) 特別養護老人ホームを横浜市内で2年以上良好に運営している社会福祉法人とします。  
(3) 横浜市暴力団排除条例(平成23年12月横浜市条例第51号)第2条第2号に規定する暴力団、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。  
(4) 法人が運営している全事業所に係る介護保険法に基づく介護保険事業者の指定の全部効力の停止を受けていないこと。また、同効力の停止期間終了日から3年以内でないこと。  
(5) 法人が運営している全事業所に係る介護保険法に基づく介護保険事業者の指定の一部効力の停止を受けていないこと。また、同効力の停止期間終了日から1年以内でないこと。

## 3 用地の貸付について

### (1) 貸付根拠

市有地の貸付については、「財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例」(昭和39年横浜市条例第6号)及び「横浜市公有財産規則」(昭和39年横浜市規則第60号)に定める規定によります。

### (2) 貸付契約

市有地の貸付を決定した後に、土地貸借契約を締結します(施設整備中及び施設開所半年間は無償、施設開所半年間経過以後は有償)。

### (3) 建物しゅん工後の貸付期間

市有地の貸付は50年の一般定期借地契約とします。また、貸付期間の満了までに、市長と貸付の相手方が協議し、再契約することができることとします。

(4) 貸付料

本件市有地の貸付料は条例第4条第1項第1号の規定に基づき、有償とします。貸付料は3年ごとに更新します（次回改定予定令和8年度）。なお、「横浜市高齢者福祉施設用地貸付要綱」における令和5年度現在の貸付料の算定方法は以下のとおりです。

算定方法
@3,900円/月×定員数（ショート含む）

※ 着工時に土地の使用貸借契約を締結した後は、本事業用地の管理に要する費用は社会福祉法人の負担とします。

(5) その他、必要な事項は、健康福祉局長が定めます。

4 市有地貸与における留意事項

- (1) 施設運営を取り巻く環境の変化等に伴う、施設需要予測上の影響等については、事業者の負担となります。
- (2) 用地等に数量の不足その他の隠れた瑕疵があることを発見しても、事業者の負担となります。
- (3) 建築工事に伴う造成が必要となる場合は、事業者の自己負担となります。
- (4) 地中埋設物等があり工事に支障がある場合の処理費用についても事業者の自己負担となります。

5 特別養護老人ホーム整備にあたっての基本的事項

- (1) 事業者は、社会福祉に熱意と理解を有し、法人経営に直接関わることができ、かつ適正な施設運営が見込める者であることが必要です。
- (2) 特別養護老人ホームの定員は **160人以上**としてください。
- (3) 補助対象となる構造等

構造	基準面積等
耐火建築物	<p><b>◎ユニット型に限る</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全室個室(10.65㎡以上)で、<b>1ユニット原則12人以下</b>          なお、1ユニットあたりの定員数を13人以上15人以下とする場合、別途職員配置(夜間含む)について検討した資料を提出し、入居者へのサービス提供に影響がないと認められる場合のみとする。</li> <li>・地震に対する安全性を高めた構造とすること。※          R C造：用途係数1.25を採用すること。          その他の構造：用途係数1.25を採用したRC造相当の耐震性を確保すること。          (根拠資料を提出してください。)</li> </ul>

※ 選定後の設計の変更について、内容によっては選定の取り消しを行う場合もありますので、特殊な構造や先進的な構造を採用する際は事業計画書提出前に余裕をもってご相談ください。

- (4) 整備にあたっては、「建築基準法」、「都市計画法」、「横浜市特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例」、「横浜市福祉のまちづくり条例」その他法令等に沿った内容としてください。

また、公共性を強く意識し、必要以上に豪華、華美な建物仕様にすることなく、利用者への居住費が高額とならないよう配慮してください。さらに、再生可能エネルギーの活用に配慮してください。(設備の設置に関しては、躯体の荷重を十分に考慮した計画とすること)。

- (5) 施設は、地域や近隣施設との交流及び連携等を図らなければならないことから、設計や建設にあたっては、日影や騒音、視線など近隣に十分配慮するとともに、**地域交流スペースの設置等、地域の要望等に対し真摯に対応してください。**
- (6) 整備費等については、横浜市の補助金や独立行政法人福祉医療機構等からの融資のほかに、整備費や運転資金等のための自己資金の確保が必要です。
- (7) 横浜市補助金が予算化されない場合は、事業の遅れや、当初予定された補助金額等に変更が生じる場合があります。

(8) 工事業者の選定や契約にあたっては、補助金を受けて整備することとなりますので、本市の「民間社会福祉施設建設等整備に係る契約指導要綱」等の適用を受け、適正な執行が求められます。

## 6 合築について

本用地での計画については、特別養護老人ホームに加え、看護小規模多機能型居宅介護事業所を合築することを条件とします。看護小規模多機能型居宅介護事業所の整備については、下記担当課に事前に相談した上で、計画を作成してください。

### 【看護小規模多機能型居宅介護事業所 担当課】

横浜市健康福祉局介護事業指導課

TEL 045-671-3414

Email kf-kscm@city.yokohama.jp

## 7 事業者(補助金交付先)の選定

- (1) 「特別養護老人ホーム事業計画審査委員会」において、提出された事業計画の審査を行い、その後、市の附属機関である「横浜市社会福祉法人施設審査会」を経て、事業者(補助金交付先)を選定します。
- (2) 本事業計画については、特別養護老人ホーム及び看護小規模多機能型居宅介護事業所のどちらか一方の審査において、不可または不選定となった場合、全体の計画として不選定となります。また、特別養護老人ホーム及び看護小規模多機能型居宅介護事業所の両方を1法人で整備・運営する計画を募集対象とし、1法人により整備・運営する1計画を選定します。
- (3) 選定された事業者においては、提出した事業計画書の内容を遵守してください。  
なお、選定後、事業計画書の内容に沿って事業を進めることについて、確約書を提出していただきます。
- (4) 正当な理由がなく、予定の事業年度中の工事出来高が見込まれない場合は、選定の取消しや補助金の減額、さらには補助金を交付しないことがあります。なお、この場合に生じる法人負担等については、本市からの補てん措置はありません。
- (5) 事業計画提出時点で整備ができない計画であることが判明した場合、計画を受領した後でも事業計画を返却する場合があります。

## 8 暴力団の排除

横浜市暴力団排除条例に基づき、申請法人の代表者または役員に暴力団員がいないことを確認するため、役員名簿を提出していただき、神奈川県警察本部に照会を行います。その結果、該当者がいる場合は、補助金の交付先として選定しません。また、選定後に該当者がいることが判明した場合は、補助金の交付の取消しや返還を求めることがあります。

※ 横浜市暴力団排除条例

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyuu-bohan/bohan/boryokudan/haijyoyourei.html>

## 9 その他

- (1) ショートステイについては、空床型のショートステイの設置を最低条件とします。
- (2) 職員確保が確実に見込めるよう具体的な計画を立ててください。
- (3) 選定にあたっては、人材確保の取り組み、感染症対策及び業務継続計画の内容を重視します。 感染症防止対策の計画の際は、以下のHP等を参考の上、ご検討ください。  
<介護事業所等向けの新型コロナウイルス感染症対策等まとめ(厚生労働省)>  
[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/kaigo\\_koureisha/taisakumatome\\_13635.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/taisakumatome_13635.html)  
<介護事業者向け新型コロナウイルス関連情報(横浜市)>  
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/kaigo-corona.html>  
<「ゾーニング」の考え方について(横浜市)>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/keizokushien.html>

<横浜市感染症情報センター>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kenko-iryo/eiken/idsc.html>

- (4) 居住費は必ず、国で定めている基準費用額の**日額2,006円以下**としてください。国の基準費用額である日額2,006円を上回って設定した場合は不可となります。
- (5) 医療的ケアの対応実績があることが望ましいです。
- (6) 地域における公益的な取組を具体的に計画してください。
- (7) 事業計画を応募する際は、事前に地域への説明会を行わず、選定後に行ってください。選定された法人は速やかに説明会を開催し、近隣住民へ理解を求めてください。
- (8) 選定後、横浜市防災計画に基づき、災害時に在宅要援護者の避難場所となる福祉避難所の協定を締結するため、神奈川区役所と協議を行ってください。
- (9) 建築・開発等に伴う事前相談及び協議先については、事前に横浜市建築局ホームページの「建築・開発等窓口案内」で確認してください。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/annai/20140401121655.html>

- (10) 周辺地区連合町内会から次の要望が出ていますので、応募の際にはご検討ください。

(要望書より抜粋)

- ア 工事協定書の締結（事前、事後の近隣家屋調査の実施を含む）
- イ 連合自治会、町内会又自治会、町内会での会議及びサークル活動での設備等の使用許可（例：各種会議、盆踊りの練習、歌の合唱練習、太極拳の練習、その他等）
- ウ 認知症の講座や認知予防の体操等地域の人が気軽に参加できる場所を提供して欲しい。
- エ 雇用の時には、地元の人たちを優先に採用して頂けます様お願い致します。

## 第2章 建設手順と整備スケジュール

整備スケジュール出来高 令和6年度：5%、令和7年度：しゅん工

年	月	事業者 (設置者)	健康福祉局		その他 手続き等
			特別養護老人ホーム	看護小規模多機能型 居宅介護事業所	
5 年度	7	整備計画の事前相談・協議 事業計画書提出 → 構造・規模 資金計画、役員構成 等	事前相談・協議等 ↓ ヒアリング ↓ 特別養護老人ホーム／地域密着型サービス 事業計画審査委員会 ↓ 選定候補者決定 ↓ 横浜市社会福祉法人施設審査会 ↓ 補助金交付先選定		
	11 12	設計業者選定			
6 年度	4	基本設計持込み	基本設計審査（1か月程度）		「横浜市開発事業の調整等に関する条例」手続き  開発審査会 建築確認申請
	5	基本設計完了			
	5 7	福祉医療機構融資申込 県補助金交付申請（5%）	県補助金交付申請（市→県） 県補助金交付決定（県→市→施設）		
	10 12	実施設計持込み 実施設計完了	実施設計審査（1か月程度） ★工事等着手届		
7 年度	12	入札・着工	市補助金交付決定通知（市→施設）		検査済証交付
	3	市補助金交付申請（5%）	中間検査（5%） 補助金額確定／交付		
	4	実績報告書提出			
7 年度	4	県補助金交付申請（95%）	県補助金交付申請（市→県） 県補助金交付決定（県→市→施設）		
	6 7	市補助金交付申請（95%）	市補助金交付決定通知（市→施設）		
		しゅん工	しゅん工検査（100%） ★工事等完了届 補助金額の確定／交付		
		実績報告書提出 指定申請	施設指定	事業所指定 ※手続きは開所5か月前 に開始	
令和8年4月までに施設開所（令和7年度内しゅん工）					

（スケジュールの注意事項）

- ※ スケジュールは変更になる可能性があります。
- ※ 6年度の出来高5%、7年度しゅん工のスケジュールを厳守してください。  
このスケジュールが6年度出来高5%、7年度しゅん工のスケジュールの目安となります。
- ※ 県補助金交付申請：看護小規模多機能型居宅介護事業所が対象となります。
- ※ 市補助金交付申請：特別養護老人ホームが対象となります。
- ※ ★印は、看護小規模多機能型居宅介護事業所のみ対象となります。

### 第3章 横浜市の補助制度等

※補助制度については、各年度の予算の成立が条件となります。

#### 1 施設整備費補助金

「横浜市特別養護老人ホーム等整備費補助金交付要綱」に基づき、建築工事費の一部を補助します。補助金額の算定方法は次のとおりで、原則として出来高検査後に支払います。

##### (1) 補助対象経費

###### ア 補助対象

建築工事費(特養・ショートステイのみ)

###### イ 補助対象外

- (ア) 用地購入費
- (イ) 宅地造成工事費(残土搬出を含む)
- (ウ) 2メートル以上の擁壁工事
- (エ) 敷地外設備工事
- (オ) 道路整備工事費
- (カ) 設計費、地質調査費、土地測量費
- (キ) 監理委託費
- (ク) 初度調弁(備品)費(工事とは別に契約する備品等購入にかかる経費)
- (ケ) 工事備品費(本体工事として納入される備品にかかる経費)
- (コ) その他施設整備として認められない費用

##### (2) 補助金額の算定方法

定員1人当たり公募単価 × 定員数(特養+ショートステイ) ※単価は、毎年度の予算で確定します。

〈参考〉令和5年度の公募単価

定員1人当たり公募単価	6, 143千円
〈参考〉 過去3年間の公募単価	5, 701千円(令和4年度(令和5-6年度整備))
	5, 562千円(令和3年度(令和4-5年度整備))
	5, 673千円(令和2年度(令和3-4年度整備))

##### (3) 補助金の前払い

工事請負業者へ請負代金を前払いする場合は、補助金の一部を前払いすることが可能です。この場合、工事請負業者が保証事業会社と前払金保証契約を締結することが要件となります。

## 2 横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金

(※ 補助対象は、令和4年度事業に基づくもので、今後変更となる場合があります。)

神奈川県地域医療介護総合確保基金を活用し、「横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金交付要綱」に基づき、施設の円滑な開設に必要と認められるものであり、事業所開所日前の6か月間内に契約し、納品及び支払を完了した経費について、839千円 × 定員数(本入所+ショート)を上限として補助します。

### (1) 補助対象

- ア 需用費：消耗品代、パンフレット等印刷代、光熱水費等
- イ 使用料及び賃借料：土地、建物、駐車場等の借上料
- ウ 備品購入費(備品設置に伴う工事請負費を含む)：職員用の机、椅子、更衣用ロッカー等性質及び形状を変えずることなく相当長期間(1年以上)にわたり使用できる物品の購入に要する経費
- エ 報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、職員等の給与(ただし、開設準備に係る業務に携わった部分に限る。)
- オ 役務費：郵便料金、広告料等
- カ 委託料又は工事請負費：清掃作業等事業所が直接実施するより、外部の者に委託して実施させた方が効果的であるもの。

### (2) 留意事項

県の実施要領には、介護職員が使用することにより、直接的に身体的負担の軽減を図ることができ、労働環境の改善が見込まれる介護福祉機器を購入することと記載されています。

(例：移動・昇降用リフト、特殊浴槽等)

## 3 補助金の返還等

補助金の交付を受けた者が、次のいずれかに該当する場合には、補助金交付を取消し、又は既に交付した補助金の全部若しくは一部を返還していただきます。

- (1) 偽りその他不正の手段により補助金の交付を受けたとき。
- (2) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (3) 補助金の交付の決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。
- (4) 横浜市補助金等の交付に関する規則第24条の規定に違反したとき。
- (5) 横浜市特別養護老人ホーム等整備費補助金交付要綱第15条第3項の規定に該当するとき。
- (6) その他法令、条例、横浜市補助金等の交付に関する規則又は横浜市特別養護老人ホーム等整備費補助金交付要綱に基づき市長が行った指示に違反したとき。

## 4 貸付制度

特別養護老人ホーム建設費等にかかる自己負担の一部について、独立行政法人福祉医療機構の貸付制度があります。貸付事業の内容等については、福祉医療機構のホームページ等で御確認のうえ直接同機構にお問い合わせください。

なお、同機構からの借入に伴う本市の償還金助成はありませんので、ご注意ください。

### 【独立行政法人 福祉医療機構】

東京都港区虎ノ門4-3-13(ヒューリック神谷町ビル9階)

福祉審査課 融資相談担当 TEL(03)3438-9298

FAX(03)3438-0659

URL：<http://www.wam.go.jp/hp/>

## 第4章 特別養護老人ホームの運営

### 1 介護老人福祉施設の指定、特別養護老人ホームの設置認可

施設の開設に当たっては、横浜市長(担当：横浜市健康福祉局高齢施設課)へ次の申請等を行ってください。また、申請等の内容に変更があった場合も同様です。

- (1) 介護保険法に基づく介護老人福祉施設の指定に関する申請
- (2) 老人福祉法に基づく特別養護老人ホームの設置認可申請及び開設の届出

### 2 介護報酬

介護サービスを提供する事業者には、保険者及び入所者から支払われる介護報酬は、要介護度に応じて異なります。

特別養護老人ホームにおける一人当たりの介護報酬(介護福祉施設サービス費)については、厚生労働省ホームページ(下記URL)を参照してください。

URL：[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/kaigo\\_koureisha/housyu/index.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/housyu/index.html)

### 3 利用者負担

利用者負担の金額は、施設と利用者の契約により定められます。

#### (1) 居住費

	保険給付の対象外とする費用の範囲・水準	利用者負担の水準
個室・ユニット	減価償却費+光熱水費相当	2,006円/日以下

#### (2) 食費

保険給付の対象外とする費用の範囲・水準	利用者負担の水準
食材料費+調理コスト相当	1,445円/日程度

#### (3) 部屋代(居住費・滞在費)・食費の負担軽減

施設入所及びショートステイ利用時の部屋代(居住費・滞在費)・食費については、通常、全額自己負担となりますが、所得の低い方のサービス利用が困難にならないよう、所得に応じた負担限度額が設けられ、自己負担が軽減されます。

なお、負担限度額等の詳細につきましては、市ホームページ「横浜市の介護保険 総合案内パンフレット」を参照してください。

URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/kaigo-hoken/heart-page.html>

#### (4) 社会福祉法人による利用者負担軽減

横浜市では、市内で事業を実施する社会福祉法人に、本制度の登録及び実施をしていただいています。

#### 4 入所者の決定

指定介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)は、「横浜市指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」によって、①正当な理由なく、指定介護福祉施設サービスの提供を拒んではならず、②介護度及び家族等の状況を勘案し、指定介護福祉施設サービスを受ける必要性が高いと認められる入所申込者を優先的に入所させるよう努めなければなりません。

施設は、こうした基準及び「横浜市特別養護老人ホーム入退所指針」に基づいて、入所申込(概ね、開所5～6か月前から受付開始)の中から入所者を決定します。

なお、横浜市では申し込みを「特別養護老人ホーム入所申込受付センター」(高齢者施設・住まいの相談センター内)で一括して受け付けることとしていますので、受付センターとの業務委託契約を締結していただくこととなります。

#### 5 人員・設備運営に関する基準

特別養護老人ホームは、「横浜市特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例」や「横浜市福祉のまちづくり条例」等に従って、適正な運営や設備を確保する必要があります。(詳細については、「横浜市特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例」及び「横浜市指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」を参照してください。)

条例掲載URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaisetsu/tokuyourouken.html>

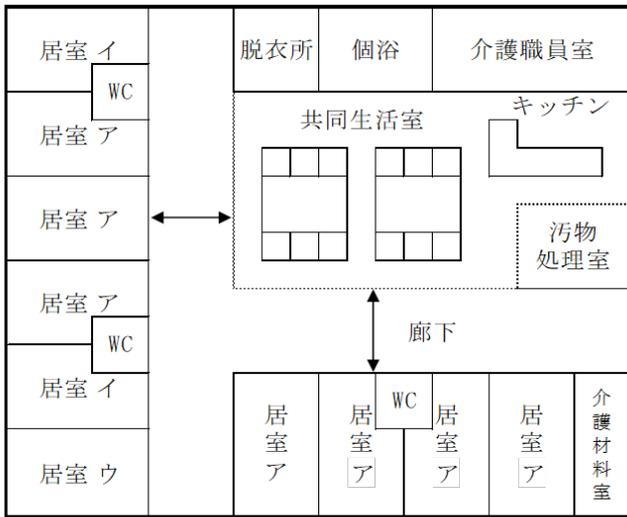
#### 6 ユニットの配置について

ユニット型特別養護老人ホームにおける夜勤配置については、防災上の配慮がなされた上で、2ユニットごとに常時1人以上配置(上下階をまたがず配置)することとされていますのでご注意ください。

<ユニットの居室配置について>

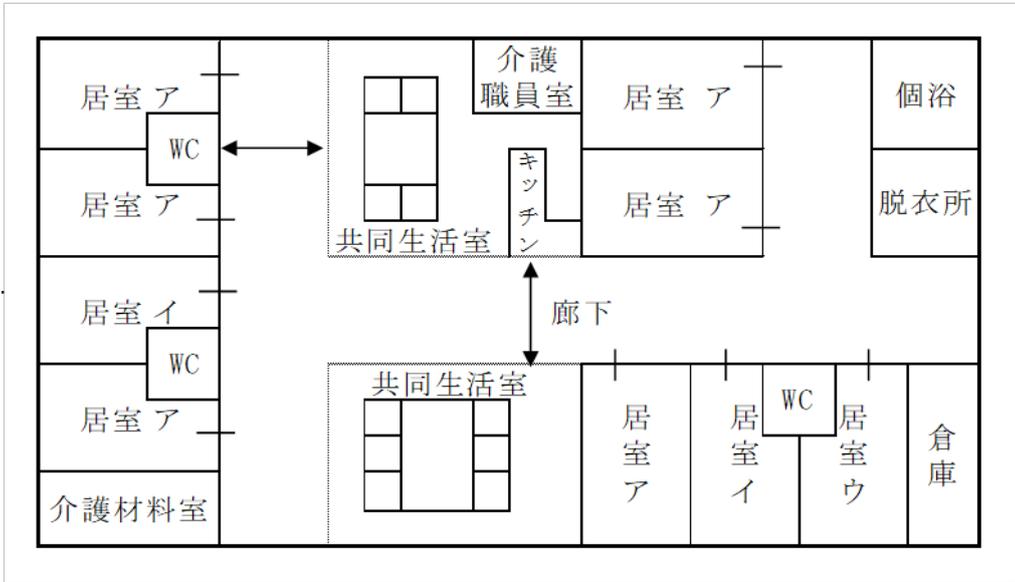
ここでは、ユニットの居室配置の一例を記載しています。そのほか、居室配置について、疑義がありましたら、高齢施設課までご相談ください。

○ユニットとして認められる事例

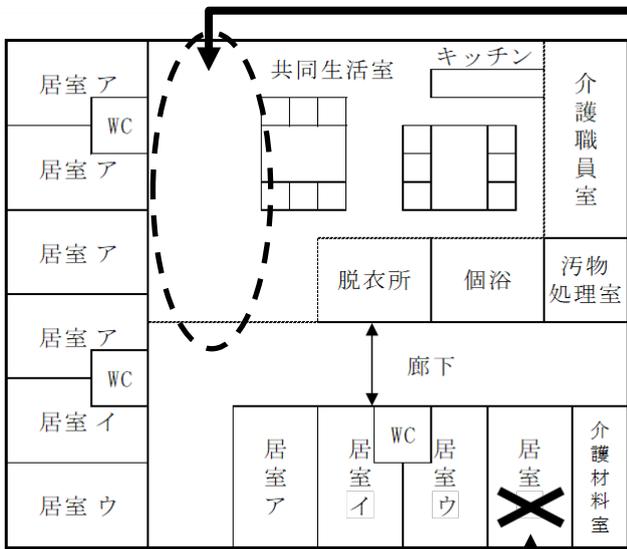


居室の配置は以下の条件を満たす必要があります。

ア 共同生活室に隣接  
 イ アの居室と隣接  
 ウ 共同生活室に近接して一体的に設けられている。  
 (=イの居室に隣接)



○ユニットとして認められない事例



入所者が浴室や共同生活室や外部のユニットなどへ移動する場合、共同生活室を通過しないと移動できない。

居室が上記ア～ウの条件を満たしていない。

## 第5章 補助先の選定

### 1 事業計画書

特別養護老人ホーム等の建設を希望される方は、高齢施設課及び関係部署との事前相談等を経て、「事業計画書」を作成し、期限までに高齢施設課に提出してください。

なお、高齢施設課に提出いただいた特別養護老人ホーム建設事業計画書及び添付資料等の返却はしません。

また、申込書等の作成に伴う費用は全額自己負担となります。

### 2 審査会

「特別養護老人ホーム事業計画審査委員会」において、提出された事業計画の審査を行い、その後、市の附属機関である「横浜市社会福祉法人施設審査会」で事業者(補助金交付先)を選定します。

### 3 選定基準

審査会は次に掲げる基準を考慮し、当該年度の予算状況の範囲で、建設費補助金の交付先となる法人(設立準備委員会を含む)を選定します。

「選定基準の考え方」は次ページ参照

### 4 選定結果

選定結果を通知する際には、法人名を非公表にした上で、全ての応募計画の採点結果(内訳等含む)を通知することを予定しています。

### 5 その他

審査の結果、一定の水準に達している場合でも、事業計画の内容によっては選定しないことがあります。

# 選定基準の考え方

選定基準に基づき、事業計画を審査します。主な選定基準の考え方は以下のとおりです。

## 【設置主体の評価】

### 1 組織体制

特別養護老人ホームの設置主体として必要な理解やこれまでの運営施設の実績等があることを評価します。

#### (1) 介護保険施設等の運営実績

法人が、これまでに安定的に施設を運営した実績を有していると認められる場合、評価します。

#### (2) 法人・施設運営に対する理解

法人が、事業計画書の内容や事業計画提出後に実施する事業者ヒアリングでの回答などに基づき、社会福祉法人の運営や施設運営に対して理解があると認められる場合、評価します。

### 2 運営状況

法人が、監査結果や財政状況等の実績に基づき、施設を継続して安定的に運営していくことができる法人であることを評価します。

#### (1) 運営実績

法人として、これまでの特別養護老人ホームの運営実績を、評価します。

#### (2) 主たる事務所の所在地

法人の主たる事務所の所在地に基づき、評価します。

#### (3) 法人・施設監査結果

法人や運営施設（特に特別養護老人ホーム）において、健全な経営が行われているかを監査結果に基づき、評価します。また、監査結果において、同一内容の改善報告を要する指摘を複数回受けている場合や、改善報告を提出していない場合、減点評価とし、法人（施設）運営の根幹にかかわるような指摘を受けている場合、不可となる場合があります。

#### (4) 整備中の施設の有無

並行して整備している特別養護老人ホームの有無に基づき、評価します。

#### (5) 財務状況

法人が、施設を継続して運営できるかどうかを財政面から評価します。具体的には、「流動比率」「純資産比率」「固定長期適合率」「事業活動収入対借入金比率」「当期活動増減差額」について、評価します。

#### (6) 医療的ケア／利用者負担軽減の実績

既存の施設において、入居者に対する医療的ケアや利用者負担軽減の実績に基づき、評価します。

### 3 資金計画

#### (1) 資金状況・融資証明の有無

運営主体である法人が、本計画にかかる整備資金を保有しているかどうかを評価します。また、資金を保有していない場合、資金借入れを行い、必要な資金を確保できているかどうかを評価します。また、整備資金に大きな不足があり、資金確保のめどが立っていないと認められる場合、不可となる場合があります。

#### (2) 自己保有資金比率

今回の事業計画に充当する自己保有資金の総事業費に対する比率に基づき、評価します。

## 4 施設計画

### (1) 環境に配慮した設計

施設が再生可能エネルギーを活用した設備を採用している場合、評価します。

### (2) 衛生面

計画が食事や汚物の動線に配慮された設計となっている場合、評価します。

### (3) 敷地の主要な出入口部分の幅員

敷地の主要な出入口の幅員が、1か所で道路に9m以上接している場合、評価します。

### (4) 医務室・看護室の配置

医務室又は看護室が配置されている場合、評価します。

### (5) 洗面設備の配置

洗面設備が居室ごとに設けられている場合、評価します。

### (6) トイレの配置

ユニットごとに必要なトイレの数が設けられている場合、評価します。

### (7) 浴室の配置

ユニットごとに浴室が設けられている場合、評価します。

### (8) 特浴の設置

計画のユニット数に応じて、特浴の設置がされている場合、評価します。

### (9) 居室の配置

共同生活室と居室が一体的に配置されている場合、評価します。また、一体的な配置と認められない場合、不可とする場合があります。

### (10) 地域交流スペースの設置・地域貢献

本事業計画の設計や計画内容について、地域交流スペース等を活用し、広く地域貢献を実施していると認められる場合、評価します。

### (11) セミパブリックスペース

ユニット間での交流ができるセミパブリックスペースが施設内に設置されている場合、評価します。

### (12) 居住費

利用者負担のうち利用者1人あたりの日額居住費見込額が日額2,006円以下で設定されている場合、評価します。また、日額2,006円を超える場合、不可とします。

### (13) ユニットケアについての理解

計画施設において、ユニットケアへの理解があると認められる場合、評価します。

### (14) ターミナルケアの実施意向

計画施設において、ターミナルケアを実施する意向があり、これまでに導入した施設実績がある場合、評価します。

### (15) 身体拘束についての理解

計画施設において、身体拘束についての理解があると認められる場合、評価します。

### (16) 福祉サービス第三者評価の導入

これまでに導入した施設実績がある場合、評価します。

### (17) 地域包括ケアシステムへの理解と取組

計画施設において、地域包括ケアシステムへの理解があり、具体的な取組があると認められる場

合、評価します。

**(18) 苦情への対応**

施設への苦情に対して適切に対応できる体制が整っていると認められる場合、評価します。

**(19) 職員人材確保**

様式5「職員人材確保計画書」・様式6「介護職員人材確保計画書」の記載内容に基づき、職員人材確保の計画に具体性があるかどうか評価します。

**(20) 離職率**

現在運営している介護保険施設等における直近過去1年間の離職率に基づき評価します。

**(21) 職員定着に向けた取組**

職員定着に向けて、具体的に計画がされていると認められる場合、評価します。

**(22) 災害時の対応**

災害時に適切な対応ができる体制が整っていると認められる場合、評価します。

**(23) 福祉避難所**

計画施設を福祉避難所として区と協定締結する予定がある場合、評価します。また、その記載が無い場合、マイナス評価とします。

**(24) BCP（業務継続計画）**

様式8「災害時の業務継続計画（BCP）について」の記載内容に基づき、BCP災害時の業務継続に取り組む予定があり、計画に具体性があると認められる場合、評価します。

**(25) 感染症対策**

様式7「感染症対策計画書」の記載内容に基づき、感染症への対策計画に具体性があると認められる場合、評価します。

**(26) 防犯対策**

計画施設において、ソフト・ハードの両面で計画に具体性があると認められる場合、評価します。

**(27) 医療的ケアが必要な方の受入目標**

計画施設において、積極的に医療的ケアが必要な方の受入目標を定め、そのための取組が具体的と認められる場合、評価します。

**(28) 看護職員の配置計画**

看護職員を夜間に配置するかどうか評価します。

**(29) 協力医療・歯科医療期間**

計画施設において、協力医療機関・協力歯科医療機関が決定しているかどうか評価します。

**(30) 研修の実施予定**

計画施設において、各種研修を行う計画があり、具体的と認められる場合、評価します。

**(31) 市有地貸与実施状況**

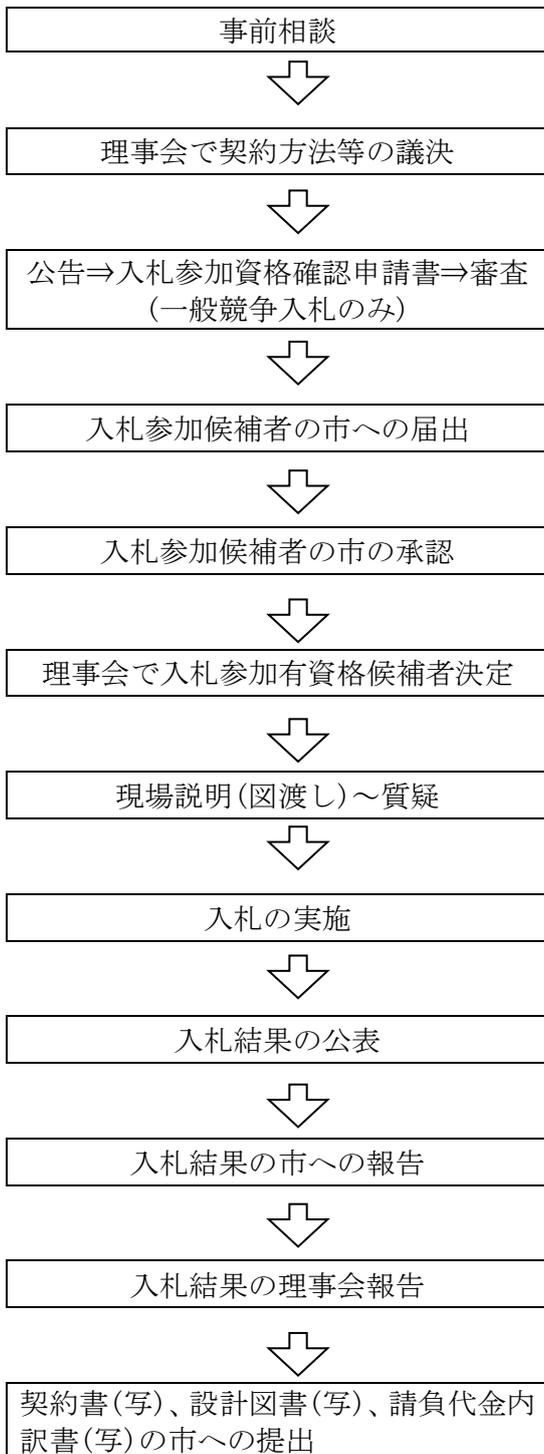
これまでに横浜市での市有地の貸与を受けて高齢者福祉施設を運営している場合、その施設数に応じて減点評価します。

## 第7章 工事業者の選定・契約手続き(法人選定後)

横浜市から補助金を受けて特別養護老人ホームを整備する場合は、「民間社会福祉施設建設等整備に係る契約指導要綱(以下「要綱」という。)」及び「契約の手引き」に基づいて、業者選定及び契約手続き等を行います。

詳細については、最新の要綱・手引きかどうかも含め必ず確認をし、不明な点は高齢施設課に問い合わせてください。なお、下線部分は、要綱の内容に上乗せした基準を設けていますので、ご注意ください。

### 1 事務の流れ



### 2 留意事項

#### 【理事会の議決】

- 契約方法及び業者選定等は、理事会に諮り議事録を作成しておく。
- 入札参加候補者と特別利害関係のある理事は議決に加わることができない。
- 入札前に、入札参加候補者や予定価格(事前公表しない場合)等の情報が漏洩することの無いよう注意する。

#### 【契約締結の方法】

- 健康福祉局監査課による実施設計審査終了後、入札により施工業者を決定すること。なお、発注者又は設計者と資本関係又は人的関係(※)がある者は入札への参加はできません。  
※資本関係：親会社と子会社の関係にある場合や親会社を同じくする子会社同士等  
人的関係：両会社の役員を兼ねている等  
その他の関係：設計業務に協力した施工業者、補助対象工事以外の関連工事(本体工事など)の施工業者等
- 一般競争入札とする。(会計監査を受ける法人についても一般競争入札とします。)
- 次の表に定める場合については指名競争入札とすることができる。

契約の種類	予定価格
工事	1億円未満

- 市内事業者のみとする。
- 建築工事と設備工事は分離発注する。

#### 【入札の実施】

- 入札公告にあたっては、原則として「契約の手引き」に記載していない条件設定はしないこと。
- 図渡しを手渡しで行う場合、法人本部又は運営施設等で行うこと。設計事務所での図渡しは認められません。
- 「入札進行手順」に沿って進める。
- 立会人は、要綱に定める法人役員(ただし、理事長は除く)及び市職員
- 入札後は、入札業者名、落札業者名及び落札金額等を一般の閲覧に供する。

#### 【補助金の前払い】

工事請負業者へ請負代金を前払いする場合は、補助金の一部を前払いすることが可能です。(ただし、工事請負業者が保証事業会社と前払金保証契約を結ぶ必要があります。)

# 注 意 事 項

## 1 事業計画書の提出について

### (1) 提出資料

ア 事業計画書（紙媒体）：正副 1 部ずつ（副本は受付印を押印の上返却します。）

イ 事業計画書（データ）：1 部（CD-R または DVD-R）

抜粋版ではなく、正副と同様の内容のものをご用意ください。

紙媒体のインデックスと同様の内容の「しおり」を付けてください。

### (2) 提出期限

**令和 5 年 7 月 28 日 (金) 17 時 15 分 (厳守)**

**※ 提出予定日の前日までに必ず連絡してください。**

(3) 締切後の提出や添付書類に不備がある事業計画書は受け付けません。ただし、高齢施設課が必要と認めた書類を除きます。

(4) 本計画と並行して他の自治体等で整備計画等が予定されている場合は、当該事業内容の分かる資料(施設種別・規模、スケジュール、資金計画等)を提出してください。

## 2 ヒアリングについて

**事業計画書提出後、ヒアリングを行いますので、理事長、施設長予定者は必ず出席してください。**

また、法人職員等で事業計画の内容について、答えられる方の出席をお願いします。ヒアリングの日程は、応募受付後お知らせします。

## 3 その他

(1) 受理後の事業計画書及び添付資料等の返却はしません。また、市の情報公開制度に基づき、事業者名、その他の情報(個人情報及び内部管理情報等を除く)を公開する場合があります。

(2) 事業計画書の内容(特に資金計画など)に虚偽等が判明した場合や、開発許可や建築確認が得られない等、事業計画が成り立たないことが判明した場合は、計画を受領した後でも事業計画を返却する場合があります。また、選定後であっても、選定を取り消す場合がありますので、事前に関係部署との確認・調整を十分に行ってください。

(3) 「建設の手引き」及び「事業計画書」のデータは下記 URL からダウンロードしてください。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaishitsu/tokuyourouken.html>

<連絡先> 横浜市健康福祉局高齢施設課 施設整備係

TEL : (045) 671-4119 Eメール : [kf-tokuyouseibi@city.yokohama.jp](mailto:kf-tokuyouseibi@city.yokohama.jp)

## 位置図



## 案内図

