

## 令和5年度開所希望特定施設入居者生活介護 評価基準

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
1 設置予定者に関する事項	1	【代表者の経歴】	代表者が高齢者の保健福祉について知識、経験を有する者であるか。	横浜市の方針	5~0
	2	【事業実績・事業展開】	有料老人ホームの運営実績があるか。(市内外問わず)	横浜市の方針	5~0
	3	【財務状況】	流動比率	市指針	3~0
	4		自己資本比率		3~0
	5		固定長期適合率		3~0
	6		売上高対借入金比率		3~0
	7		当期純利益(純損失)		5~0
	8	【第三者評価】	当該法人がすでに運営している施設において、第三者機関による評価の導入、及びその結果の公表をしているか、又はする予定があるか。	市指針	5~0
				小計	32

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
2 立地条件に関する事項	9	【土地関係の法的規制等】	土地関係の法的規制等について、関係機関と協議を進めており、事業化が確実であるか。	法令等	10~0 もしくは 不可
	10	【区別充足率】	比較的整備の進んでいない行政区において設置する計画であるか。	横浜市の方針	8~0
	11	【自治会・町内会への説明】	自治会・町内会の代表等に対して、事業計画について説明し、書面による同意を得ているか。	市指針	10~0
	12	【自治会・町内会への説明の主体】	自治会、町内会の代表等に対して、運営事業者が主体となって説明しているか。	横浜市の方針	3~0
	13	【近隣住民への説明】	近隣住民に対して、事業計画について説明をしているか。	横浜市の方針	10~0
	14	【近隣住民への説明の主体】	運営事業者が主体となって、近隣住民に対し、説明しているか。	横浜市の方針	3~0
	15	【隣接住民への説明】	隣接住民に対して、戸別訪問により事業計画について説明し、同意を得ているか、又は明確な反対意見がなかったか。	市指針	10~0
	16	【隣接住民への説明の主体】	運営事業者が主体となって、隣接住民に対し、説明しているか。	横浜市の方針	3~0

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
	17	【敷地の道路に接する長さ】	敷地の主要な出入口の幅員が、1か所で道路に9m以上接しているか。	横浜市の方針	5~0
	18	【土砂災害警戒区域の指定】	敷地が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条に規定する「土砂災害(特別)警戒区域」に指定されていないか。	横浜市の方針	5~0 もしくは 不可
	19	【洪水浸水想定区域の指定】	敷地が水防法第14条に規定する「洪水浸水想定区域」に指定されていないか。	横浜市の方針	5~0 もしくは 不可
	20	【内水浸水想定区域の指定】	敷地が水防法第14条の2に規定する「雨水出水(内水)浸水想定区域」に指定されていないか。	横浜市の方針	5~0 もしくは 不可
				小計	77

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点	
3 建物の規模・構造及び設備に関する事項	21	【設備基準】	建物は横浜市が定めた設備基準を満たしているか。 ・居室 ・浴室 ・緊急通報装置 ・廊下幅	市指針	0～-80	
	22		中廊下や避難経路が集中する廊下等の有効幅員が十分あるか。	市指針	3～0	
	23		専用の医務室又は健康管理室があるか。	横浜市の方針	3～0	
	24		個浴を設置予定であるか。	横浜市の方針	5～0	
	25		居室ごとに洗面台が設けられているか。	横浜市の方針	5～0	
	26		施設の定員に対して十分なトイレの数が設けられているか。	横浜市の方針	5～0	
	27		居室のある階ごとに看護・介護職員室があるか。	市指針	3～0	
	28	【衛生面】	衛生と不衛生の区分が適切にされているか。	横浜市の方針	3～0	
	29	【耐震】	耐震診断を受け、現行の耐震基準を満たしているか、又は必要な耐震改修を実施しているか。	横浜市の方針	0 もしくは 不可	
	30	【アスベスト】	アスベストの飛散がない状態であるか。	横浜市の方針	0 もしくは 不可	
	31	【建物関係の法的規制等】	建物関係の法的規制等について、関係機関と協議を進めており、事業化が確実であるか。	法令等	10～0 もしくは 不可	
					小計	37

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
項 (共通) 2 立地条件に関する事項 ／ 3 建物の規模・構造及び設備に関する事	32	【契約条件】	入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、借地・借家契約条件が市指導指針を満たしているか。	市指針	0～-10
	33	【契約確実性】	土地・建物の売買契約及び賃貸借契約について、書面による契約又は同意が得られているか。	横浜市の方針	5～0 もしくは 不可
	34	【抵当権設定の有無】	土地・建物について当該事業のための抵当権以外の抵当権の設定等がなく、安定的・継続的に事業運営ができるか。	市指針	5～-5
				小計	10

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
4 組織・職員体制等に関する事項	35	【管理者(施設長)】	管理者について、特定施設等での経歴があるか。	横浜市の方針	5～0
	36	【夜間の看護職員の体制】	夜間の看護職員の配置が手厚いか。	横浜市の方針	10～0
	37	【職員人材確保】	職員人材確保に取り組む予定であり、計画に具体性があるか。	横浜市の方針	14～0
	38	【職員人材育成】	職員人材育成に取り組む予定であり、計画に具体性があるか。	横浜市の方針	6～0
	39	【災害時の対応】	災害に対して適切に対応できる体制が整っているか。	法令等	6～0
	40	【感染症発生時の対応】	感染症に対して適切に対応できる体制が整っているか。	横浜市の方針	8～0

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
	41	【災害時及び感染症発生時の業務継続計画(BCP)】	災害及び感染症発生時の業務継続計画(BCP)に取り組む予定であり、計画に具体性があるか。	横浜市の方針	6~0
	42	【協力医療機関との提携】	医療機関との提携が確実であるか。	法令等	2~0
	43	【歯科協力医療機関との提携】	歯科医療機関との提携が確実であるか。	法令等	2~0
	44	【協力医療機関との距離】	協力医療機関との距離が近いのか。	法令等	2~0
				小計	61

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
5 入居契約等に関する事項	45	【権利金等】	家賃、敷金及び介護等その他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いないか。	法令等	0 もしくは 不可
	46	【入居契約の契約解除条件】	設置者の契約解除の条件、手続きが指針に列挙した内容で定められているか。	市指針	0～5
	47	【前払金の算定根拠】	前払金を受領しないか。又は終身にわたる契約の前払金を受領する場合に、想定居住期間の設定、前払金の算定の根拠が示されているか。	法令等	0 もしくは 不可
	48	【前払金の保全措置】	前払金を受領しないか。又は前払金を受領する場合に、退所時の前払金返還を担保するための保全措置を講じているか。	法令等	0 もしくは 不可
	49	【想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する前払金】	退所時に返還の対象とならない「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額」を受領しないか。	横浜市の方針	0～30
	50	【前払金の返還方法】	前払金を受領しないか。又は退所時の前払金返還について、適切な方法により算出された額を返還する旨の契約を締結して、重要事項説明書にて、利用者による内容を算式を用いて説明する書式が取られているか。	法令等	0～10 もしくは 不可



評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
	51	【利用料の支払方式】	月払い方式であるか。又は選択方式であるか(前払金方式と月払い方式の両方を設定しているか)。	横浜市の方針	0 もしくは 不可
	52	【月額利用料及び前払金】	月額利用料及び前払金が低廉であるか。	横浜市の方針	6～10 もしくは 不可
				小計	6

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
6 その他	53	【借入確実性】	事業計画(土地の取得及び建物の建築費用)に係る借入金がないか。融資がすでに実行されている又は融資について書面で確約されているか。	横浜市の方針	5～10
	54	【新規等で2つの計画を提出した場合の優先順位】	優先順位が上位の計画か。	横浜市の方針	0～10
	55	【事業条件の遵守】	市内で運営している特定施設(横浜市が公募で選定したもの)において、前年度、公募選定時の事業条件のうち利用料に係る事業条件を遵守せずに運営していた月がある。	横浜市の方針	0～60
	56	【介護報酬返還金】	未納の介護報酬返還金がないか。	横浜市の方針	0～20
	57	【監査】	運営法人のこれまでの実績が良好であるか。法令等の違反や実地指導での要報告事項がないか。	横浜市の方針	0～30 もしくは 不可

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点
	58	【欠格事由】	介護保険法第70条第2項の事由に該当しないか。	法令等	0 もしくは 不可
	59	【その他特に審査会が必要と定める項目】 (1) 併設の計画(※2)	小多機・看多機・認知症高齢者グループホームの併設計画であるか。	横浜市の方針	20~0
		(2) その他(※3)		横浜市の方針	状況に応じて 加点・減点
				小計	5
				合計	228

合計点228点(基準点149点)

(※1)位置づけ

法令等:老人福祉法、介護保険法等の関係法令に基づく項目。横浜市指定居宅サービスの事業の人員、設備、運営等の基準に関する条例(基準条例)に基づく項目も含む

市指針:横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針。厚労省が定めた有料老人ホーム設置運営標準指導指針をベースに、厚労省の通知により横浜市が策定。横浜市が指導するうえでの基準であり、法的拘束力はない

横浜市の方針:法令等や市指針に規定されていない事項。横浜市の方針では望ましい事項等の評価

(※2)No.59【その他特に審査会が必要と定める項目】(1)併設の計画

(看護)小規模多機能型居宅介護又は認知症高齢者グループホームの未整備圏域での併設の計画を特に高く評価するもの。他の項目が満点の場合には加点しない。配点の合計点及び基準点に含まない。

(※3)No.59【その他特に審査会が必要と定める項目】(2)その他

審査会にて必要に応じて加点、減点又は審査対象外とするもの。他の項目が満点の場合には加点しない。配点の合計点及び基準点に含まない。

(附則)

この評価基準は令和4年8月31日から適用する。

この採点基準に基づく配点については、次のとおりとする。

合計点(228点)内訳:項目1 32点、項目2 77点、項目3 37点、項目2/3 10点、項目4 61点、項目5 6点、項目6 5点

項目6のNo.59(1)(2)は配点の合計点に含まないものとする。

基準点(149点)未達の事業計画は原則として選定外とする。基準点=合計点228×65%=148.2(小数点以下切り上げ)≒149点

採点するための根拠となる提出されるべき書類が不足している場合は、各項目の配点にかかわらず、当該項目について評価不能とし、最低評価とする。

採点に必要な根拠資料の提出がない場合は、当該項目について評価不能として最低評価とする。

事業条件を満たさない場合は、評価基準による採点に関わらず不可とする。