

## 令和6年度以降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(利用 料)	配点(医療)
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。	市方針	5~0	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)	市方針	5~0	5~0
	3	【財務状況】	流動比率	市方針	5~0	5~0
	4		自己資本比率	市方針	5~0	5~0
	5		固定長期適合率	市方針	5~0	5~0
	6		売上高対借入金比率	市方針	5~0	5~0
	7		当期純利益(純損失)	市方針	5~0	5~0
	8	【第三者評価】	当該法人が運営する施設にて、過去5年以内に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 (努力規定)	5~0	5~0
小計					40	40
2 立地条件に関する事項	9	【土地利用、建築物に係る関係機関との協議状況等】	土地利用及び建築物について、関係機関との協議、確認を進めているか。事業化が確実であるか。	法令等、 市指針	0~▲5又は 不可	0~▲5又は 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。	市方針	8~0	8~0
	11	【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。	市方針	5~0	5~0
	12	【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たか。	市指針 (努力規程)	0~▲2	0~▲2
	13	【自治会・町内会からの書面による同意】	自治会・町内会の代表等からの同意等を書面で得ているか。	市方針	1~▲2	1~▲2
	14	【自治会・町内会への説明主体】	自治会・町内会の代表等への説明は、運営事業者が主体となって説明したか。	市方針	1~▲1	1~▲1
	15	【自治会・町内会からの要望等】	自治会・町内会の代表等からの要望等に適切に対応しているか。	市方針	1~▲2	1~▲2
	16	【自治会・町内会からの反対】	自治会・町内会の代表等からの反対に適切に対応しているか。	市方針	1~▲2	1~▲2
	17	【近隣住民への説明会の開催】	近隣住民への説明会を開催しているか。	市指針 (努力規定)	0~▲2	0~▲2
	18	【近隣住民への説明会の開催について戸別訪問の実施】	近隣住民への説明会の開催について戸別訪問により周知しているか。	市方針	1~▲1	1~▲1
	19	【近隣住民への説明会の開催通知の配布】	近隣住民に事前に説明会の開催通知を配布しているか。	市方針	1~▲2	1~▲2

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
	20	【近隣住民への説明会の開催】	近隣住民が参加しやすい日程で説明会を開催しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	21	【近隣住民への説明会の説明者】	説明会では、運営事業者が主体となって説明しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	22	【近隣住民への戸別訪問の実施状況】	近隣住民への戸別訪問により事業計画を説明しているか。	市方針	1～▲2	1～▲2
	23	【近隣住民への戸別訪問の説明者】	近隣住民への戸別訪問では、運営事業者が主体となって説明しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	24	【近隣住民へ事業計画の説明資料の配布】	近隣住民へ説明資料を配布しているか。	市方針	1～▲2	1～▲2
	25	【近隣住民からの意見等の受付窓口】	近隣住民からの意見等の受付窓口を説明資料に記載しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	26	【近隣住民からの要望等】	近隣住民からの要望等に適切に対応しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	27	【近隣住民からの反対】	近隣住民からの反対に適切に対応しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	28	【隣接住民への戸別訪問】	隣接住民に戸別訪問により事業計画を説明したか。	市方針	1～▲3	1～▲3
	29	【隣接住民への戸別訪問の説明者】	隣接住民への戸別訪問では、運営事業者が参加して説明しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	30	【隣接住民へ事業計画の説明資料の配布】	隣接住民へ説明資料を配布しているか。	市方針	1～▲2	1～▲2
	31	【隣接住民からの意見等の受付窓口】	隣接住民からの意見等の受付窓口を説明資料に記載しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	32	【隣接住民からの要望等】	隣接住民からの要望等に適切に対応しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	33	【隣接住民からの反対】	隣接住民からの反対に適切に対応しているか。	市方針	1～▲1	1～▲1
	34	【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】	土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されていないか。	市方針	5又は不可	5又は不可
	35	【急傾斜地崩壊危険区域の指定】	急傾斜地崩壊危険区域に指定されていないか。	市方針	5又は不可	5又は不可
	36	【洪水浸水想定区域の指定】	洪水浸水想定区域に指定されていないか。	市方針	5～0又は不可	5～0又は不可
	37	【内水浸水想定区域の指定】	内水浸水想定区域に指定されていないか。	市方針	5～0又は不可	5～0又は不可

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
	38	【高潮浸水想定区域の指定】	高潮浸水想定区域に指定されていないか。	市方針	5~0又は不可	5~0又は不可
	39	【津波浸水予測区域の指定】	津波浸水予測区域に指定されていないか。	市方針	5~0又は不可	5~0又は不可
小計					63	63
3 建物の規模・構造及び設備に関する事項	40	【耐火】	建物は、耐火建築物又は準耐火建築物か。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	41	【居室】	居室を有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	42		居室の定員は適正か。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	43		居室は適当な広さか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	44		居室を地下に設けないか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	45		居室の出入口は廊下等に面しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	46		居室の面積は適切か。	市指針	0~▲3	0~▲3
	47		居室は界壁で区分されているか。	市指針	0~▲3	0~▲3
	48		居室は緊急通報装置を備えているか。	市指針	0~▲3	0~▲3
	49	【一時介護室】	一時介護室を有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	50		一時介護室は適当な広さを有するか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	51		一時介護室の面積は適切か。	市指針	0~▲3	0~▲3
	52		一時介護室は緊急通報装置を備えているか。	市指針	0~▲3	0~▲3
	53	【浴室】	浴室を有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	54		浴室は、身体の不自由な者が入浴するのに適したものであるか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	55		個浴を設置するか。	市方針	3~0	3~0
	56		浴室に緊急通報装置を備えるか。	市指針	0~▲3	0~▲3
	57	【トイレ】	トイレを有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	58		トイレは適切なものか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	59		トイレは居室内又は居室の近くに設けられているか。	法令等 (市基準 条例)、市 指針、市 方針	3~▲3又は 不可	3~▲3又は 不可
60	トイレは、定員に対して十分な数が設けられているか。		法令等 (市基準 条例)、市 方針	3~0又は不可	3~0又は不可	
61	トイレに常夜灯を設けるか。		市指針、 市方針	0~▲3	0~▲3	

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
	62		トイレに手すりを設けるか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	63		トイレに緊急通報装置を備えるか。	法令等 (市基準 条例)、市 指針	0～▲3又は 不可	0～▲3又は 不可
	64	【洗面設備】	洗面設備を有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	65		洗面設備は適切なものか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	66		居室ごとに洗面設備を設置するか。	市方針	3～0	3～0
	67		洗面台は、車椅子使用者に配慮した高さか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	68		洗面設備に手すりを設けるか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	69		【食堂】	食堂を有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可
	70	食堂は、適当な広さを有するか。		法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	71	食堂に手指を洗浄する設備を設けるか。		市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	72	【機能訓練室】	機能訓練室を有しているか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	73		機能訓練室は、適当な広さを有するか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	74	【廊下等】	施設は、利用者が車椅子で円滑に移動することが可能な空間と構造を有するか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	75		廊下の有効幅員は適切か。	市指針	0～▲3	0～▲3
	76		中廊下の有効幅員は適切か。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	77		廊下に手すりを設けるか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	78		廊下の曲がり角はすみ切り処理を行うか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	79	【消防設備】	消火設備その他の非常災害に際して必要な設備を設けるか。	法令等 (市基準 条例)	0又は不可	0又は不可
	80		スプリンクラーを設けるか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	81		消防署等の指導を受けてスプリンクラー等を整備するか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	82		館内放送設備等の非常通報のできる設備を設けるか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	83	【汚物処理】	汚物処理室を設けるか。	市指針 (一部努 力規定)	3～▲3	3～▲3
	84		汚物処理の衛生と不衛生の区分が適切にされるか。	市方針	3～0	3～0
	85	【看護・介護職員室】	看護・介護職員室があるか。	市指針 (一部努 力規定)	3～▲3	3～▲3
	86		看護・介護職員室は、共用設備に面して設けるか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	87		看護・介護職員室は、談話室等を見通すことができる形状とするか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
	88	【エレベーター】	エレベーターを設けるか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	89		エレベーターはストレッチャーを収納できるか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	90		エレベーターの操作盤は、車椅子使用者に配慮した高 さか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	91		エレベーターは要介護者の使用に適しているか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	92	【エレベーター】  その他の共同利用設備等	医務室又は健康管理室を設けるか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	93		談話室を設ける。	市指針	0～▲3	0～▲3
	94		面談室を設けるか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	95		洗濯室を設けるか。	市指針	0～▲3	0～▲3
	96		床に適切な材質を使用するか。	市指針 (努力規 定)	3～0	3～0
	97		居室等の出入口は、円滑に利用できる構造か。	市指針	0～▲3	0～▲3
98	健康・生きがい施設を設けるか。		市指針	0～▲3	0～▲3	
99	【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。	法令等 (建築基 準法)	0又は不可	0又は不可	
100	【アスベスト】	アスベストの飛散がない状態であるか。	法令等 (建築基 準法)	0又は不可	0又は不可	
小計					60	60
(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項	101	【契約確実性】	土地・建物の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。土地建物の売買契約につい ても準ずる形で評価する。	市方針	5～0又は不可	5～0又は不可
	102	【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針 を満たしているか。	市指針	2～▲10	2～▲10
	103	【土地の抵当権設定の有無】	土地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、 市方針	0～▲5	0～▲5
	104	【建物の抵当権設定の有無】	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	0～▲5	0～▲5
	105	【その他の権利設定の有無】	土地、建物に地上権など抵当権以外の権利設定がある か。	市指針	0～▲5	0～▲5
小計					7	7

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
4 組織・職員 体制等に 関する事 項	106	【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。	市方針	5~0	5~0
	107	【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。	市方針	5~0	5~0又は不可
	108	【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。	市方針	14~0	14~0
	109	【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。	市方針	6~0	6~0
	110	【感染症及び非常災害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るか。	法令等 (市基準 条例)、市 指針(経 過措置期 間)	5~0又は不可	5~0又は不可
	111	【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、 市指針	6~0	6~0
	112	【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。	法令等 (市基準 条例)、市 指針	8~0	8~0
	113	【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 (市基準 条例)、市 指針	0~▲5又は不可	0~▲5又は不可
	114	【透析の協力医療機関との提携】	透析のできる医療機関との提携が確実であるか。	横浜市 の方針(事 業条件)	0(審査項目 外)	0~▲5又は不可
	115	【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 (市基準 条例)、市 指針	0~▲5	0~▲5
116	【協力医療機関との距離】	協力医療機関との距離が近いか。	市指針、 市方針	5~▲5	5~3又は不可	
117	【医師の24時間オンコール体制】	24時間オンコール体制の契約を結ぶか。	市方針 (事業条 件)	0(審査項目 外)	0又は不可	
小計					54	54

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
5 入居契約等に関する事項	118	【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)。	市方針 (事業条件)	0又は不可	0又は不可
	119	【権利金等】	家賃、敷金及び介護等その他日常生活に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(老 福法)	0又は不可	0又は不可
	120	【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、 市指針	0又は不可	0又は不可
	121	【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。	市方針	0～▲30	0～▲30
	122	【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、利用者にその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 (老福 法)、市指 針	0～▲10又 は不可	0～▲10又 は不可
	123	【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 (老福法)	0又は不可	0又は不可
	124	【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。	市方針	6～0	3～0
	125		月額利用料等の金額が明確であるか。	市指針、 市方針 (事業条 件)	0～▲5又は 不可	0～▲5又は 不可
	126	【契約解除条件等】	設置者の契約解除の条件が指針に列挙した内容の範囲で定められているか。	市指針	0～▲5	0～▲5
	127		設置者の契約解除の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	0～▲5
128	入居者の契約解除の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	0～▲5	
小計					6	3
6 その他	129	【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。	市方針	5～0	5～0
	130	【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。	市方針	0～▲5	0～▲5
	131	【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か。	市方針	0～▲60	0(審査項目 外)
	132	【介護報酬返還金】	未納の介護報酬返還金がないか。	市方針	0～▲20	0～▲20
	133	【監査等】	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。	市方針	0～▲30又 は不可(要 報告事項等 の施設数に よっては更 なるマイナ ス評価もあ ります)	0～▲30又 は不可(要 報告事項等 の施設数に よっては更 なるマイナ ス評価もあ ります)
	134	【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又は不可	0又は不可

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ (※1)	配点(利用 料)	配点(医療)
	135	【事業条件】	共通する事業条件を満たしているか。	市方針 (事業条 件)	0又は不可	0又は不可
	136		利用料又は医療対応体制等に係る事業条件を満たしているか。	市方針 (事業条 件)	0又は不可	0又は不可
	137	【脱炭素の取組】	脱炭素の取組を行うか。	市方針	0～5	0～5
	138	【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。	市方針	20～0	20～0
	139	【その他(※3)】	状況に応じて加点・減点、不可	市方針	50～▲100 又は不可	50～▲100 又は不可
小計					10	10

合計	240	237
基準点	156	155

(※1)位置づけ

法令等:老人福祉法、介護保険法等の関係法令、及び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(市基準条例)に基づく項目です。  
市指針:横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく項目です。市指針は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もとに横浜市が策定したもの  
市方針:法令等及び市指針には規定されていませんが、横浜市の方針として望ましい事項等を評価します。

(※2)No.138【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です。他の項目が満点の場合は加点しません。配点の合計点及び基準点に含みません。

(※3)No.139【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します。他の項目が満点の場合は加点しません。配点の合計点及び基準点に含みません。

(附則)

この評価基準は令和6年1月16日から適用します。

項目6のNo.138、No.139は配点の合計点に含まないものとします。

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します。

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します。

利用料に係る事業条件の合計点、基準点は以下のとおりとし、基準点未満の事業計画は原則として選定外とします。

－合計点(240点):項目1(40点)、項目2(63点)、項目3(60点)、項目2、3共通(7点)、項目4(54点)、項目5(6点)、項目6(10点)

－基準点(156点):合計点240×65%＝156.0＝156点

医療対応体制等に係る事業条件の合計点、基準点は以下のとおりとし、基準点未満の事業計画は原則として選定外とします。

－合計点(237点):項目1(40点)、項目2(63点)、項目3(60点)、項目2、3共通(7点)、項目4(54点)、項目5(3点)、項目6(10点)

－基準点(155点):合計点237×65%＝154.1(小数点以下切り上げ)≒155点