

特別養護老人ホーム 建設の手引き
民有地活用 広域型

令和3-4年度 建設事業

— 令和元年 7 月 31 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。
- 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	特別養護老人ホームの目的	1
2	特別養護老人ホームの設置及び運営主体	1
3	特別養護老人ホーム整備にあたっての基本的事項	1
4	事業者(補助金交付先)の選定	2
5	暴力団の排除	2
6	その他	2
第2章	特別養護老人ホームの整備	
1	整備にあたっての基本的事項	3
2	建設用地の条件	3
第3章	建設手順と整備スケジュール	8
第4章	横浜市の補助制度等	
1	施設整備費補助金	9
2	定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金	9
3	横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金	10
4	補助金の返還等	10
5	貸付制度	10
第5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	11
2	介護報酬	11
3	利用者負担	11
4	入所者の決定	12
5	人員・設備運営に関する基準	12
6	ユニットの配置について	12
第6章	補助先の選定	
1	事業計画書	14
2	審査会	14
3	選定基準	14
4	その他	14
	「選定基準の項目及び審査の着眼点」	15
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	18
2	留意事項	18
	注意事項	19

第1章 一般事項

1 特別養護老人ホームの目的

特別養護老人ホームは、老人福祉法に基づく老人福祉施設で、身体上又は精神上著しい障害のため、常時介護が必要で、在宅での介護が困難な要介護者（原則、要介護3以上）が入所し、入所者に対して日常生活上必要なサービス（①入浴、排泄、食事等の介護②機能訓練③健康管理④療養上の世話）を提供する施設です。

2 特別養護老人ホームの設置及び運営主体

特別養護老人ホームを設置、運営できるものは、都道府県、市町村及び社会福祉法人等に限定されています。

社会福祉法人を設立する場合は、建設スケジュールに遅れが生じないように、事業計画書の提出前から事前相談を行うなど、綿密に準備を進めてください。詳細は健康福祉局監査課（TEL045-671-4195）にお問い合わせください。

なお、法人設立に関する「社会福祉法人設立の手引き」及び「社会福祉法人設立申請の手引き」については、監査課ホームページで確認してください。

URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kenko/soshiki-gyomu/kansa.html>

3 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) 構造等

構 造	基準面積等
耐火建築物	◎ユニット型に限る ・全室個室(10.65㎡以上)で、1ユニット10人以下 ・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 R C 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。)

※ 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。

(3) 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事なく、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、潤いのある施設内の生活環境をつくとともに地球環境保護、省エネルギー等に配慮してください。具体的には屋上庭園等の緑化、ソーラーの設置、木材利用の促進などについて検討してください（ソーラーの設置に関しては、躯体の荷重を十分に考慮した計画とすること）。なお省エネルギーへの配慮に関しては、国の支援制度の活用も含めて検討してください。

【省エネルギーに係る国の支援制度】

・再生可能エネルギー電気熱自立的普及事業（環境省）

(4) 施設は、地域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。

(5) 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。

- (6) 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。
- (7) 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。

4 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、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) 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。
- (3) 正当な理由がなく、予定の事業年度中に工事着手が見込まれない場合は、選定の取消しや補助金の減額を行うことがあります。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 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-kyukyu-bohan/bohan/boryokudan/haijyoyourei.html>

6 その他

- (1) 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二次的避難場所となる福祉避難所の指定を受けるため、所在する区役所と協議を行ってください。
- (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) 居住費は月額6万1千円程度としてください。
- (4) 地域における公益的な取組を具体的に推進してください。

第2章 特別養護老人ホームの整備

1 整備にあたっての基本的事項

- (1) 用地は、施設建設が可能で、かつ十分な広さが必要です。自己所有地でない土地を購入又は借地により確保する場合は、用地の確保について確認できる書類（同意書等）の提出が必要ですので、土地所有者と綿密な調整を行ってください。（借地を認める要件は5ページを参照）

なお、今回の募集では、緑区及び泉区での設置計画は募集対象外とします。

また、整備の進んでいない区での建設を検討してください。併せて市街地での整備も検討してください。

【特に整備の進んでいない区】

中区

【整備の進んでいない区】

鶴見区、南区、磯子区、金沢区、港北区、都筑区

- (2) 土砂災害警戒区域等、災害の恐れがある土地での計画は極力避けてください。
- (3) ショートステイの設置は任意とします。ただし、併設型ショートステイを設置しない場合は、空床型ショートステイの設置を条件とします。
- (4) 選定にあたっては、人材確保の取り組みを重視します。
- (5) 建設計画について、近隣住民への事前説明会を必ず開催し、建設は市に選定されることが条件であることを明示したうえで理解を求めてください。
- (6) 横浜市土地利用総合調整会議（旧横浜市開発調整会議）に該当する案件は、9～11月の間に同会議で必ず協議を行う必要がありますので、「土地利用相談書」を建築局企画課へ提出してください。会議スケジュール及び土地利用相談書の様式は下記 URL から確認してください。

建築局企画課ホームページ：

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kenchiku/soshiki-gyomu/kikaku.html>

なお、事業計画書には協議結果を記載して提出してください。

2 建設用地の条件

条 件	説 明	確認事項
(1) 定員数に見合った延床面積の確保が可能な用地であること	○道路拡幅における移管道路用地を除く	○用途地域を確認し、建ぺい率、容積率から算出 ○公簿面積と実測面積に留意
(2) 道路の要件を満たしていること	○横浜市建築基準条例第4条の2（階数が3以上ある建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）に基づく接道要件 ○横浜市開発事業の調整等に関する条例の適用を受ける開発事業 ^{*1} となる場合は開発許可の基準に適合すること ^{*2} ○市街化調整区域に設置する場合、開発審査会提案基準第20号第4項に基づき、建築基準法第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存道路に接している用地であること。	○建築確認が確実に得られること ○開発行為に該当するか否か ○接続道路の現況調査（道路法上の道路であるか、道路台帳と現地の有効幅員の差等） ○交通規制により車輛の通行が妨げられていないこと

- ※1 横浜市開発事業の調整等に関する条例が適用される開発事業
 横浜市開発事業の調整等に関する条例第2条第1項第2号(抜粋)
 ア 開発行為※3(法第29条第1項第1号及び第4号から第11号までに規定する開発行為、市街化調整区域における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為並びにオに規定する開発行為を除く。)
 ウ 市街化調整区域における建築物の建築で、その敷地の面積が3,000平方メートル以上のもの(当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたものを除く。)
- ※2 都市計画法による開発許可の手引き「技術基準編」(平成30年4月改訂)第4章 公共の用に供する空地に関する基準 第1節 道路 2 接続道路(抜粋)
 *接続道路の幅員とは、既存の道路の幅員をいい、拡幅した場合は、対象となりません。

開発区域の規模	接続道路の幅員(m)		※特別養護老人ホームは、住宅以外となります。
	一戸建住宅他	住宅以外	
0.1ha以上0.3ha未満	省 略	5.5m	
0.3ha以上1.0ha未満		6.0m	
1.0ha以上3.0ha未満		6.5m	

- ※3 開発行為
 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。(①「区画」の変更：公共施設(道路、公園、下水道等)の新設、改廃を伴う土地の分割又は統合②「形」の変更：切土、盛土③「質」の変更：宅地以外の土地を変更すること)
 また、市街化調整区域における開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、神奈川県土地利用調整条例に基づく協議が必要となります。

<p>(3) 次の区域は建設予定地内に含まないこと ア 開発審査会提案基準第20号第11項に該当する区域 (ア) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 (イ) 森林法により指定された保安林 (ウ) 首都圏近郊緑地保全法による近郊緑地特別保全地区 (エ) 都市緑地法による特別緑地保全地区 (オ) 横浜みどりアップ計画による保全策を行う地域 (カ) その他横浜市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域 イ 補助対象としない樹林地 「民有樹林地の現況調査(横浜市緑地資源の総点検：平成17年3月緑政局)」における、市街化調整区域内の「緑の七大拠点」及び「河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点」(以下「10大拠点」という。)の中にある「1,000㎡以上の樹林地で図面に明示された区域」で、登記簿における地目が過去10年間「山林」(過去10年間に「山林」から他の地目へ登記の変更又は訂正が行われた土地を含む)、かつ、固定資産税課税台帳における地目が過去10年間「山林」(過去10年間に「山林」から他の地目へ変更された土地を含む)である土地とします。</p>	<p>○規制区域等については関係部局と事前確認すること。 ○開発許可の基準</p>	<p>○各関係部局との協議・確認 ○申請地が農地の場合は農地転用許可が得られること。 ○申請地が風致地区である場合は風致地区内行為許可が得られること。 ○「民有樹林地の現況調査(横浜市緑地資源の総点検：平成17年3月緑政局)」図面閲覧可能部署 ・健康福祉局高齢施設課 ・環境創造局みどりアップ推進課</p>
---	--	--

<p>ただし、特養ホーム敷地内の補助対象としない樹林地を保全した場合は補助対象とします。※4</p>		
<p>※4 (A)の樹林地すべてについて、造成等をせず既存緑地として保存する場合は、補助対象とします。なお(A)は、将来も樹林地として保全すること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin: 10px;"> <p>補助対象外：次の3項目を満たすもの</p> <p>①10大拠点内の1,000㎡以上の土地</p> <p>②登記地目「山林」</p> <p>③課税地目「山林」</p> <p>*市街化調整区域のみ</p> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #90EE90; text-align: center; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">(A)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px; width: 100px; text-align: center;">特養ホーム建設用地</div> </div>		
<p>(4) 用地の所有権は、原則として最終的（法人認可後）に社会福祉法人に帰属されること。 借地による場合は、国の通知に沿って右要件を満たすこと。[参考：平成12年8月22日社援第1896号、老発第599号国又は地方公共団体以外の者から施設用地の貸与を受けて特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について]</p>	<p>○借地を認める要件</p> <p>① 事業存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定・登記する。</p> <p>② 法人が賃借料を長期間・安定的に支払う能力がある。</p>	<p>○寄付承諾書及び売買等同意書の取得等</p>
<p>(5) 用地には、所有権(借地による場合は借地権)以外の権利が存在しないこと。</p>	<p>○抵当権等が設定されていないこと。(用地は、福祉医療機構からの融資の担保に提供するため)</p>	<p>○抵当権の抹消</p> <p>○公有地(赤道等)については払い下げの可否。(横浜市に選定されることを条件として)利害関係者の了承を書面で得ておくこと。</p> <p>※ 道路局路政課等関係部局と必ず協議しておくこと。</p>
<p>(6) 開発区域の取り方</p>	<p>○原則として開発区域が連続する場合は、一体の開発区域とすること。やむを得ず分けて行う場合も、その間に造成を行わない部分(それぞれ境界から1m以上)を設けない限り、一体の開発行為とみなす。</p> <p>○隣接する開発区域の完了公告が行われている場合には、各々の開発区域とすることが出来る。</p>	
<p>(7) 借家における内装工事</p>	<p>平成28年7月27日社援発0727第1号、老発0727第1号により、特別養護老人ホーム(広域型)及びサテライト型居住施設でない地域密着型特別養護老人ホームについても借家による整備が可能となりました。</p>	<p>○借家により内装工事のみを行う場合は、工事内容や提出書類について、事業計画書の提出前に必ず高齢施設課までご相談ください。</p>

※ 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・開発等の窓口案内」で確認してください。

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/20140401121655.html>

■横浜市土地利用総合調整会議について（旧：横浜市開発調整会議）

横浜市では、都市づくりの総合的かつ効率的な推進を図るため、横浜市開発調整会議を毎月1回開催して、以下の事項に関する土地利用の総合調整を行っています。

- 1 重要な土地利用計画に対する助言に係る総合調整に関すること
 - 2 土地利用の基本方針に関すること
 - 3 重要な都市計画に関すること
 - 4 その他土地利用の適正誘導に必要な事項に関すること
- 横浜市開発調整会議では、（別表）土地利用の総合調整が必要な事業（重要な土地利用計画）について、横浜市開発事業の調整等に関する条例等、各法令等の手続の前段階で協議を行い、事業者に対し、開発構想を立案する上で必要な横浜市の土地利用に関する基本方針等について助言を行います。
- （別表）土地利用の総合調整が必要な事業に該当する場合は、原則として

土地の取引を行う前、または、各法令（※）に基づく手続の概ね6か月前までに、建築局企画課に相談してください。（原則として「土地利用相談書」の提出をお願いしています。）

（※）横浜市開発事業の調整等に関する条例、中高層建築物等住環境保全条例、開発許可、宅地造成許可、市街化調整区域内建築許可、建築確認、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例など

（相談内容によっては、本市施策について地権者との調整を行わせていただく場合があります。）

（別表）土地利用の総合調整が必要な事業

分類		用途・行為分類	規模分類
市街化区域	工業系用途地域内	共同住宅	区域面積が0.5ヘクタール以上、または計画戸数200戸以上のもの
		工業系施設※ ¹	区域面積が3ヘクタール以上のもの
		その他	区域面積が0.5ヘクタール以上のもの
	上記以外	共同住宅以外	区域（敷地）面積が3ヘクタール以上のもの
		共同住宅	計画戸数200戸以上のもの
市街化調整区域	土地利用転換を行うもの		区域面積が0.3ヘクタール以上のもの
	都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地		全て
上記に係わず全域	その他、大規模な土地利用転換で総合調整が必要なもの		

※1 工業系施設とは、工場、研究所、事務所のことを指します。

平成30年4月発行 製作：横浜市建築局企画部企画課
 〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階 電話 045-671-3655 FAX 045-664-7707
 建築局企画部企画課ホームページ
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/kaigi/index.html>

年 月 日

土地利用相談書

(提出先)
横浜市長

(相談者)
住所
氏名

印

(件名) 区 町土地利用相談について

土地利用相談の概要	土地の位置	横浜市 区 町 番地外			
	事業者	住所 氏名 連絡先 ()			
	代理者	住所 氏名 連絡先 ()			
	土地利用目的	(共同住宅の場合 戸)			
	規模	区域面積 m ² 延べ床面積約 m ² 、高さ約 m (可能な範囲で記入)			
	土地所有の状況	1. 取得予定 (年 月頃) 2. 自己所有 3. ()			
	土地所有者の認知	1. 全て認知 2. 一部認知 3. 認知無し			
	計画公表の時期	年 月頃			
	開発許可の適用	有・無・未定	市街地環境設計制度の適用	有・無・未定	
添付図書 1 位置図 2 公図(写)(市街化調整区域の場合) (提出部数は1部です。なお、概略計画図等があれば添付願います。)					
土地利用総合調整会議協議該当項目 (該当するものに○)	市街化区域 地域内	工業系用途	共同住宅	区域面積が0.5ヘクタール以上 又は計画戸数200戸以上のもの	
			工業系施設 ^{※1}	区域面積が3ヘクタール以上のもの	
			その他の土地利用計画	区域面積が0.5ヘクタール以上のもの	
		上記以外	共同住宅	計画戸数200戸以上のもの	
			共同住宅以外	区域面積が3ヘクタール以上のもの	
	市街化調整区域	土地利用転換を行うもの		区域面積が0.3ヘクタール以上のもの	
		都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地		全て	
上記に関わらず全域	その他、土地利用転換で総合調整が必要なもの				
(その他：懸案事項等ありましたら、記載願います。)					

※1 工業系施設とは、工場、研究所、事務所のことを指します。

第3章 建設手順と整備スケジュール

年月	事業者 (設置者)	健康福祉局		その他
		施設整備	法人認可	開発手続き等
元 年 度	12 事業計画の相談・協議 (法人認可事前相談) 施設計画地元説明会	相談・協議等 →	事前相談	土地利用総合調 整会議 協議結果
	3 事業計画書提出 [用地確保、構造・規模 資金計画、役員構成 等] (準備委員会設立)	ヒアリング 特別養護老人ホーム事業計画審 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		
2 年 度	4 設計業者選定	基本設計審査(2週間程度) →	横浜市社会福祉法 人施設審査会 (法人認可要件審査) 法人設立認可	「横浜市開発事業 の調整等に関する 条例」手続きへ 開発審査会 建築確認申請
	6 基本設計完了 福祉医療機構融資申込 (法人認可申請) [定款、基本財産 役員構成、諸規程 等] (設立登記) ←			
	2 実施設計完了	実施設計審査(3週間程度)		
3 年 度	4 補助金交付申請 施工業者入札	補助金交付決定通知		
	5 着工	出来高検査(60%)		
	3 実績報告書提出	補助金額の確定/交付		
4 年 度	4 補助金交付申請	補助金交付決定通知		
	6 しゅん工 実績報告書提出 施設認可申請	しゅん工検査(100%) 補助金額の確定/交付 施設認可		検査済証交付
	9 施設開所			

※ 設計の状況等により、上記予定が前後することは可能ですが、**3年度出来高60%、4年度しゅん工を厳守**してください。

第4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) 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(特殊浴槽、ベッド、カーテン等)

(2) 補助金額の算定方法

定員1人当たり補助単価 × 定員数(特養+ショートステイ) ※補助単価は、毎年度の予算で決定します。

〈参考〉事業計画書作成に当たっての補助単価(仮単価)

定員1人当たり補助単価(仮単価)	5,551千円
------------------	---------

※ 上記補助単価は、事業計画作成上の単価であり、今後変更となる場合があります。

(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保証契約を締結することが要件となります。

2 定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金

神奈川県地域医療介護総合確保基金を活用し、「横浜市特別養護老人ホーム等の整備に係る定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金交付要綱」に基づき、定期借地権設定に伴い土地所有者に支払う一時金の2分の1(補助率)を補助します。ただし、土地の路線評価額の2分の1に補助率(1/2)を乗じた金額を補助上限とします。(普通借地権設定も対象となりますが、一定の条件を満たす必要があります)

【補助上限額の算定方法】

国税局長が定める路線価(円/㎡) × 敷地面積(㎡) × 1/2 × 補助率(1/2)

※ 特別養護老人ホーム・ショートステイ以外の施設を併設する場合は、その床面積に応じ減額して算定します。

【参考】公益社団法人 全日本不動産協会横浜支部について

不動産の売買や賃貸等の取引に関し、市内の宅地建物取引業者約1,000社が加盟している組織です。施設の整備用地は応募する事業者の責任において確保していただくものですが、どの宅地建物取引業者に相談したらいいのかわからない等ありましたら、応募を検討している 社会福祉法人 から下記にお問い合わせが可能です。

横浜支部事務局 横浜市西区北幸1-11-15 (横浜STビル6階)

TEL(045)321-8733 FAX(045)321-8901

3 横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金

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（本入所定員分のみ）を上限として補助します。

※ 補助対象は、令和元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。

【補助対象（特養のみ）】

- (1) 需用費：消耗品代、パンフレット等印刷代、光熱水費等
- (2) 使用料及び賃借料：土地、建物、駐車場等の借上料
- (3) 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
- (4) 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。）
- (5) 役務費：郵便料金、広告料等
- (6) 委託料：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。

4 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) 補助の目的に反して補助金を使用したとき。
- (2) 不正な手段をもって補助金の交付を受けたとき。
- (3) 事業の変更など補助要綱に定める届出の義務に違反したとき。
- (4) 補助により取得し、又は効用の増加した財産を市長の承諾を受けることなく補助の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸与し又は担保に供したとき。
- (5) その他、補助要綱の規定に違反したとき。

5 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5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

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	61,000円/月程度

(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	42,000円/月程度

(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>

※「横浜市福祉のまちづくり条例」に適合する施設とすること。

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。

ユニットとして認められない事例

図1 居室が共同生活室に近接して一体的に設けられていない

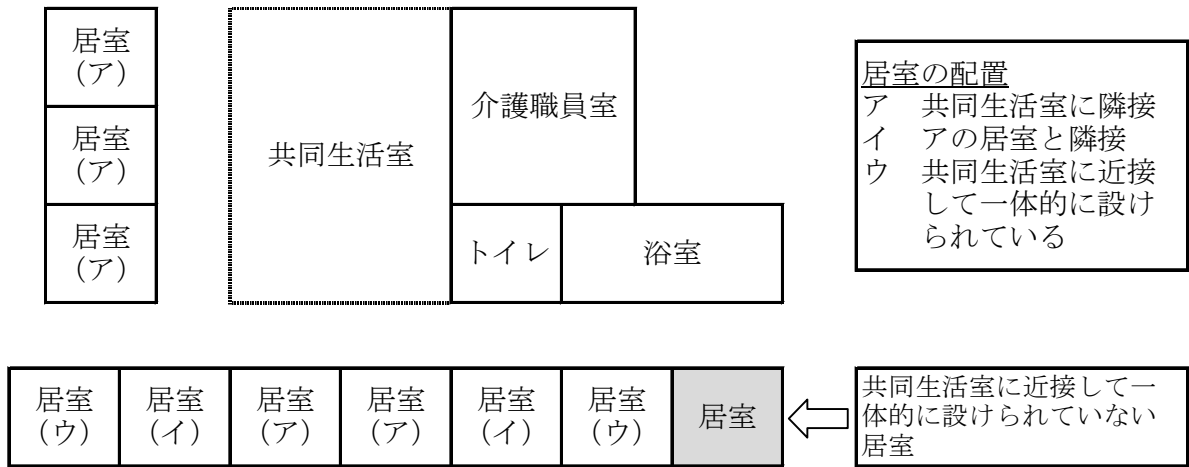


図2 ユニットAの入所者が浴室や外部へ移動する際に、ユニットBの共同生活室内を通過しないと移動できない。

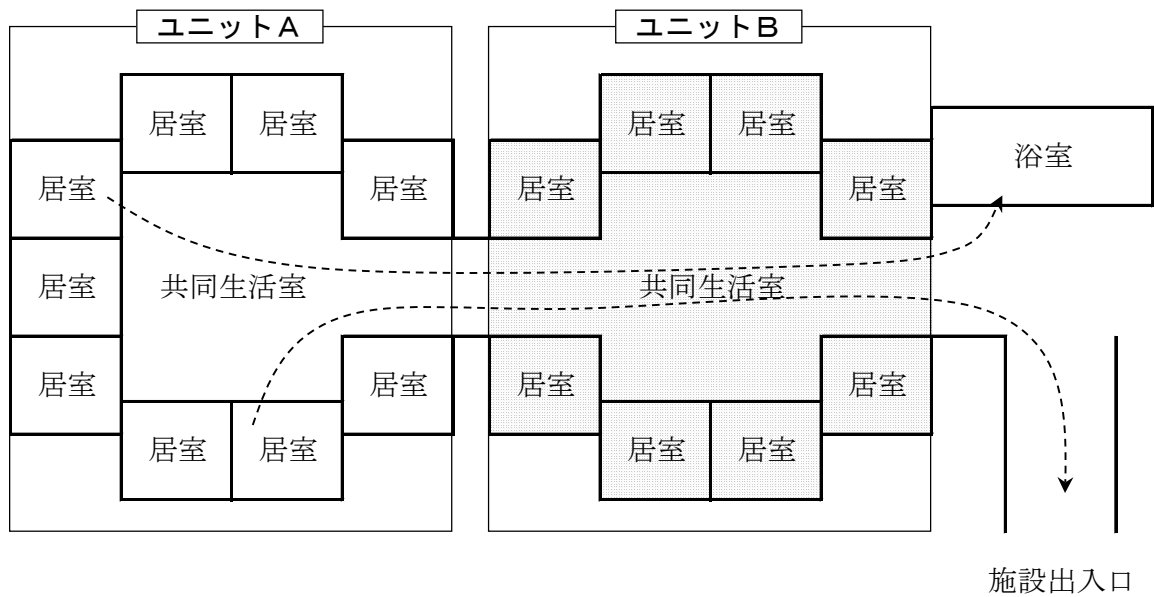
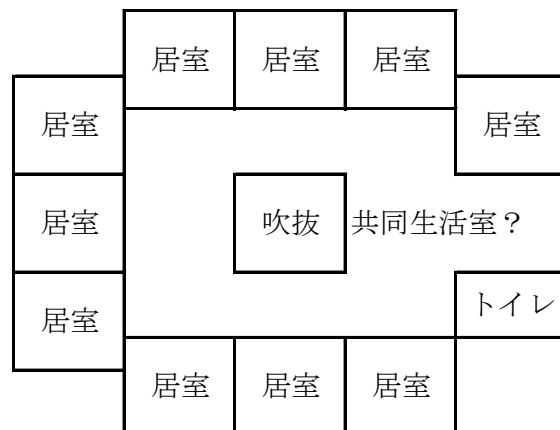


図3 共同生活室の形状が適切に確保されていない



第6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、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。

「選定基準の項目及び審査の着眼点」は次ページ参照

4 その他

広域型特別養護老人ホームと地域密着型特別養護老人ホームの応募があり、募集定員を上回った場合、選定は地域密着型特別養護老人ホームを優先します。

「選定基準の項目及び審査の着眼点」

<u>I 組織体制</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 法人代表者又は予定者は、介護保険施設、認知症対応型共同生活介護、介護付有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム（以下「介護保険施設等」という。）の運営に従事した経験と法人運営及び施設運営に対する理解のある者であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険施設等の運営実績 ・法人・施設運営に対する理解
2 施設管理者又は予定者は、介護保険施設等の施設長の経験と特別養護老人ホームの運営に対する理解のある者であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設長経験の有無 ・特養運営に対する理解
<u>II 運営状況</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 介護保険施設等を含む全ての運営施設を良好に運営している法人であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・運営実績 ・監査結果
2 法人の財務状況が良好であること。又は新たに設立する法人については、十分な自己資金を確保する一定の目途がたっていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・財務諸表の内容及び新設法人にあつては自己資金の状況 ・借入金の状況
3 現に特別養護老人ホーム等を運営している法人にあつては、入居者に対する医療的ケアを積極的に行っていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・医療的ケアの実績
4 現に特別養護老人ホーム等を運営している法人にあつては、低所得で生計困難な利用者に対し、その負担軽減を積極的に行っていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人による利用者負担軽減の実績
<u>III 資金計画</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 建設等に必要な資金、特に自己資金については、その調達方法など資金計画が確実で、借入金がある場合は償還が確実に履行される見込があること。	<ul style="list-style-type: none"> ・資金状況、資金計画及び融資の目途

<u>IV 用地等の状況</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 建設用地は原則として法人所有であること。又は用地の確保が確実に見込まれること。また、用地が未確定又は関係機関と未調整等により事業執行に支障が生じる恐れがないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得方法及び確保の目途
2 用地は、施設利用者の観点から環境、防災について考慮していること。当該施設を運営する観点から、適切な面積及び形状であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周辺状況 ・災害危険区域の指定の有無 ・土砂災害警戒区域の指定の有無
3 用地の開発、造成及び施設建設にあたっては、開発許可等、必要な許認可が得られる見込のこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・道路幅員及び宅地造成等の有無 ・土地利用総合調整会議の協議結果
4 近隣住民、町内会等の地域住民に対し、建設計画の説明会を開催していること。	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会の開催状況
<u>V 施設計画</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 建物は横浜市が定めた設備基準を満たし、利用者の健康、援助及び防災上で適切な施設を建設することが見込まれること。また、本市の高齢者福祉保健事業に沿った施設計画であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した設計 ・衛生面 ・敷地の主要な出入口部分の幅員 ・医療的ケアへの配慮 ・洗面設備の配置 ・浴室・便所の配置、特浴の設置 ・居室の配置（共同生活室と一体的か） ・地域に開かれた設計 ・セミパブリックスペースの配置 ・区内整備率 ・用途地域、市街化調整区域にあっては近隣施設からの距離

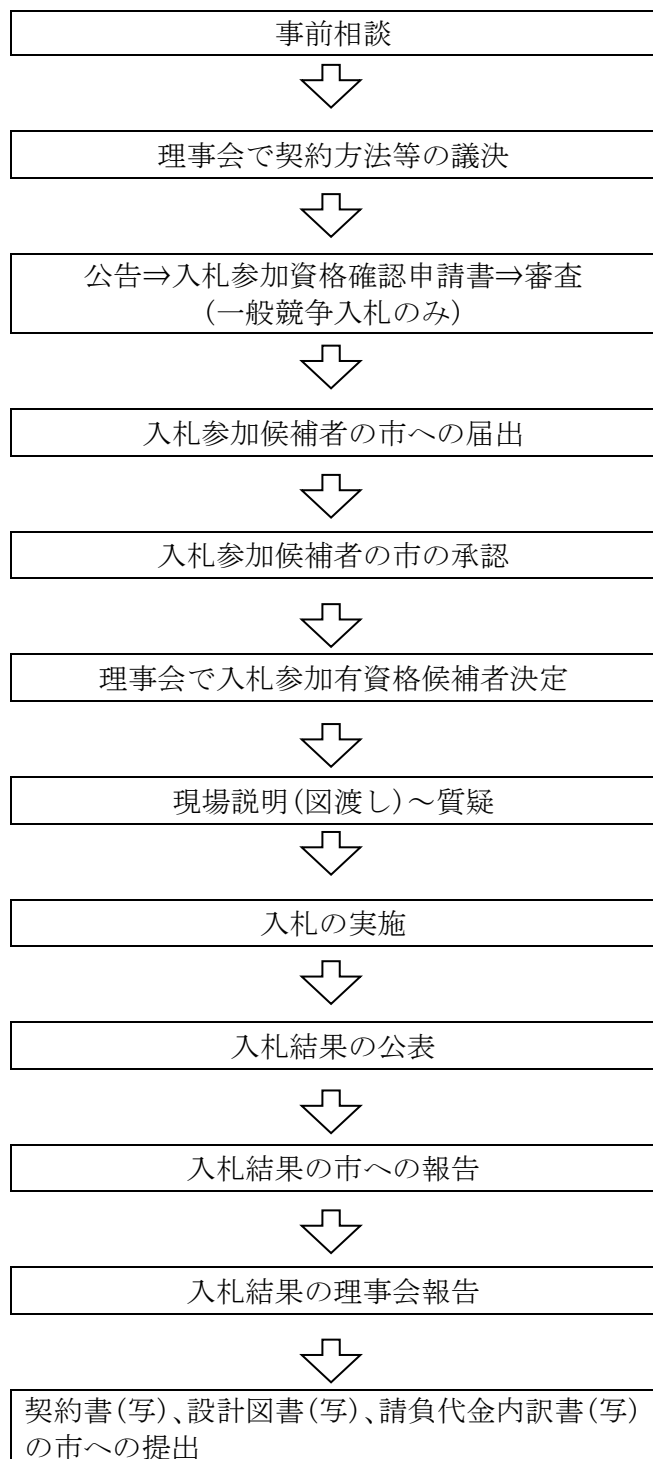
<p>2 安定した施設運営の見込があること。また、施設利用者の負担や支援の内容が適切であること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住費の金額 ・ ユニットケアについての考え方 ・ ターミナルケアについての考え方 ・ 身体拘束についての考え方 ・ 第三者評価についての考え方 ・ 地域包括ケアシステムについての考え方 ・ 苦情への対応 ・ <u>職員の人材確保についての考え方</u> ・ <u>離職率</u> ・ <u>職員定着に向けた取組み</u> ・ 災害時の対応 ・ 防犯対策
<p>3 入居者に対する医療的ケアへの対応を促進する意向があること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画施設での医療的ケアが必要な入所者の受け入れ目標 ・ 看護職員の配置計画 ・ 協力医療機関の見込み ・ 協力歯科医療機関の見込み
<p>4 計画施設で、各種研修を計画的に実施する意向があること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 研修の実施予定
<p>5 他の施設の整備状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備中の施設の有無
<p><u>VI その他</u></p>	
<p style="text-align: center;">選定基準項目</p>	<p style="text-align: center;">主な着眼点</p>
<p>施設整備の特殊性から審査会が必要と認めた項目</p>	

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。)」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、要綱等で必ず確認をし、不明な点は高齢施設課に問い合わせてください。

1 事務の流れ



2 留意事項

【理事会の議決】

- 契約方法等及び業者選定等は、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】

- 一般競争入札とする。
- 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 事業計画書の提出前に、必ず健康福祉局高齢施設課（045-671-4119）と事前相談を行ってください。なお、応募を検討されている場合は「仮申請書」の提出にご協力をお願いします。（令和元年9月20日（金）まで、健康福祉局高齢施設課あてEメール又はFAX）
- 2 応募される場合は、下記の提出期限までに事業計画書を正副2部と、事業計画書の抜粋版（事業計画書の添付書類チェックリスト参照）7部を、健康福祉局高齢施設課へ提出してください。なお、副本は、受付印を押印しお返しします。
【提出期限】令和元年12月20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 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。
- 5 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、法人施設審査会に諮ることなく不選定となります。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。
- 6 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。
- 7 令和2年1月中旬～下旬（予定）に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。

※「建設の手引き」及び「事業計画書」のデータは下記のURLからダウンロードできます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaisetsu/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

特別養護老人ホーム 建設の手引き
民有地活用 地域密着型
(サテライト型居住施設を含む)

令和2-3年度 建設事業

— 令和元年 7 月 31 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。
- 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	特別養護老人ホームの目的	1
2	特別養護老人ホームの設置及び運営主体	1
3	特別養護老人ホーム整備にあたっての基本的事項	1
4	事業者(補助金交付先)の選定	2
5	暴力団の排除	2
6	その他	2
第2章	特別養護老人ホームの整備	
1	整備にあたっての基本的事項	3
2	建設用地の条件	3
第3章	建設手順と整備スケジュール	8
第4章	横浜市の補助制度等	
1	施設整備費補助金	9
2	定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金	9
3	横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金	10
4	補助金の返還等	10
5	貸付制度	10
第5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	11
2	介護報酬	11
3	利用者負担	11
4	入所者の決定	12
5	人員・設備運営に関する基準	12
6	ユニットの配置について	13
第6章	補助先の選定	
1	事業計画書	15
2	審査会	15
3	選定基準	15
4	その他	15
	「選定基準の項目及び審査の着眼点」	16
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、	19
2	留意事項	19
	注意事項	20

第1章 一般事項

1 特別養護老人ホームの目的

特別養護老人ホームは、老人福祉法に基づく老人福祉施設で、身体上又は精神上著しい障害のため、常時介護が必要で、在宅での介護が困難な要介護者（原則、要介護3以上）が入所し、入所者に対して日常生活上必要なサービス（①入浴、排泄、食事等の介護②機能訓練③健康管理④療養上の世話）を提供する施設です。

2 特別養護老人ホームの設置及び運営主体

特別養護老人ホームを設置、運営できるものは、都道府県、市町村及び社会福祉法人等に限定されています。

社会福祉法人を設立する場合は、建設スケジュールに遅れが生じないように、事業計画書の提出前から事前相談を行うなど、綿密に準備を進めてください。詳細は健康福祉局監査課（TEL045-671-4195）にお問い合わせください。

なお、法人設立に関する「社会福祉法人設立の手引き」、「社会福祉法人設立申請の手引き」等については、監査課ホームページで確認してください。

URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kenko/soshiki-gyomu/kansa.html>

3 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) 構造等

構 造	基準面積等
耐火建築物	◎ユニット型に限る ・全室個室(10.65㎡以上)で、1ユニット10人以下 ・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1.0以上を採用すること。 その他の構造：用途係数1.0以上を採用した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。)

※ 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。

(3) 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、潤いのある施設内の生活環境をつくとともに地球環境保護、省エネルギー等に配慮してください。具体的には屋上庭園等の緑化、ソーラーの設置、木材利用の促進などについて検討してください（ソーラーの設置に関しては、躯体の荷重を十分に考慮した計画とすること）。なお省エネルギーへの配慮に関しては、国の支援制度の活用も含めて検討してください。

【省エネルギーに係る国の支援制度】

・再生可能エネルギー電気熱自立的普及事業（環境省）

(4) 施設は、地域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。

(5) 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。

- (6) 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。
- (7) 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。

4 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、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) 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。
- (3) 正当な理由がなく、予定の事業年度中に工事着手が見込まれない場合は、選定の取消しや補助金の減額を行うことがあります。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 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-kyukyu-bohan/bohan/boryokudan/haijyojyourei.html>

6 その他

- (1) 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。
- (2) 居住費は月額6万1千円程度としてください。
- (3) 地域における公益的な取組を具体的に推進してください。

第2章 特別養護老人ホームの整備

1 整備にあたっての基本的事項

- (1) 用地は、施設建設が可能で、かつ十分な広さが必要です。自己所有地でない土地を購入又は借地により確保する場合は、用地の確保について確認できる書類（同意書等）の提出が必要ですので、土地所有者と綿密な調整を行ってください。（借地を認める要件は5ページを参照）
- (2) 募集対象は全区とします。
- (3) サテライト型居住施設の本体施設は、特別養護老人ホームとします。
- (4) ショートステイの設置は任意とします。
- (5) 土砂災害警戒区域等、災害の恐れがある土地での計画は極力避けてください。
- (6) 選定にあたっては、人材確保の取り組みを重視します。
- (7) 建設計画について、近隣住民への事前説明会を必ず開催し、建設は市に選定されることが条件であることを明示したうえで理解を求めてください。
- (8) 横浜市土地利用総合調整会議（旧横浜市開発調整会議）に該当する案件は、9～11月の間に同会議で必ず協議を行う必要がありますので、「土地利用相談書」を建築局企画課へ提出してください。会議スケジュール及び土地利用相談書の様式は下記 URL から確認してください。
建築局企画課ホームページ：
<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kenchiku/soshiki-gyomu/kikaku.html>
なお、事業計画書には協議結果を記載して提出してください。
- (9) オーナー型（土地所有者等が施設を運営する社会福祉法人等に建物を賃貸することを目的に施設を整備する方法）による整備を希望される場合は、別途ご相談ください。

2 建設用地の条件

条 件	説 明	確認事項
(1) 定員数に見合った延床面積の確保が可能な用地であること	○道路拡幅における移管道路用地を除く	○用途地域を確認し、建ぺい率、容積率から算出 ○公簿面積と実測面積に留意
(2) 道路の要件を満たしていること	○横浜市建築基準条例第4条の2（階数が3以上ある建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）に基づく接道要件 ○横浜市開発事業の調整等に関する条例の適用を受ける開発事業 ^{*1} となる場合は開発許可の基準に適合すること ^{*2} ○市街化調整区域に設置する場合、開発審査会提案基準第20号第4項に基づき、建築基準法第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存道路に接している用地であること。	○建築確認が確実に得られること ○開発行為に該当するか否か ○接続道路の現況調査（道路法上の道路であるか、道路台帳と現地の有効幅員の差等） ○交通規制により車輛の通行が妨げられていないこと

- ※1 横浜市開発事業の調整等に関する条例が適用される開発事業
 横浜市開発事業の調整等に関する条例第2条第1項第2号(抜粋)
 ア 開発行為※3(法第29条第1項第1号及び第4号から第11号までに規定する開発行為、市街化調整区域における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為並びにオに規定する開発行為を除く。)
 ウ 市街化調整区域における建築物の建築で、その敷地の面積が3,000平方メートル以上のもの(当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたものを除く。)
- ※2 都市計画法による開発許可の手引き「技術基準編」(平成30年4月改訂)第4章 公共の用に供する空地に関する基準 第1節 道路 2 接続道路(抜粋)
 *接続道路の幅員とは、既存の道路の幅員をいい、拡幅した場合は、対象となりません。

開発区域の規模	接続道路の幅員(m)		※特別養護老人ホームは、住宅以外となります。
	一戸建住宅他	住宅以外	
0.1ha以上0.3ha未満	省 略	5.5m	
0.3ha以上1.0ha未満		6.0m	
1.0ha以上3.0ha未満		6.5m	

- ※3 開発行為
 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。(①「区画」の変更：公共施設(道路、公園、下水道等)の新設、改廃を伴う土地の分割又は統合②「形」の変更：切土、盛土③「質」の変更：宅地以外の土地を変更すること)
 また、市街化調整区域における開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、神奈川県土地利用調整条例に基づく協議が必要となります。

<p>(3) 次の区域は建設予定地内に含まないこと ア 開発審査会提案基準第20号第11項に該当する区域 (ア) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 (イ) 森林法により指定された保安林 (ウ) 首都圏近郊緑地保全法による近郊緑地特別保全地区 (エ) 都市緑地法による特別緑地保全地区 (オ) 横浜みどりアップ計画による保全策を行う地域 (カ) その他横浜市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域 イ 補助対象としない樹林地 「私有樹林地の現況調査(横浜市緑地資源の総点検：平成17年3月緑政局)」における、市街化調整区域内の「緑の七大拠点」及び「河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点」(以下「10大拠点」という。)の中にある「1,000㎡以上の樹林地で図面に明示された区域」で、登記簿における地目が過去10年間「山林」(過去10年間に「山林」から他の地目へ登記の変更又は訂正が行われた土地を含む)、かつ、固定資産税課税台帳における地目が過去10年間「山林」(過去10年間に「山林」から他の地目へ変更された土地を含む)である土地とします。</p>	<p>○規制区域等については関係部局と事前確認すること。 ○開発許可の基準</p>	<p>○各関係部局との協議・確認 ○申請地が農地の場合は農地転用許可が得られること。 ○申請地が風致地区である場合は風致地区内行為許可が得られること。 ○「私有樹林地の現況調査(横浜市緑地資源の総点検：平成17年3月緑政局)」図面閲覧可能部署 ・健康福祉局高齢施設課 ・環境創造局みどりアップ推進課</p>
---	--	--

<p>ただし、特養ホーム敷地内の補助対象としない樹林地を保全した場合は補助対象とします。※4</p>		
<p>※4 (A)の樹林地すべてについて、造成等をせず既存緑地として保存する場合は、補助対象とします。なお(A)は、将来も樹林地として保全すること。</p>		
<p>補助対象外：次の3項目を満たすもの ①10大拠点内の1,000㎡以上の土地 ②登記地目「山林」 ③課税地目「山林」 *市街化調整区域のみ</p>	<p>(A)</p>	
<p>特養ホーム建設用地</p>		
<p>(4) 用地の所有権は、原則として最終的（法人認可後）に社会福祉法人に帰属されること。 借地による場合は、国の通知に沿って右要件を満たすこと。[参考：平成12年8月22日社援第1896号、老発第599号国又は地方公共団体以外の者から施設用地の貸与を受けて特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について]</p>	<p>○借地を認める要件 ① 事業存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定・登記する。 ② 法人が賃借料を長期間・安定的に支払う能力がある。</p>	<p>○寄付承諾書及び売買等同意書の取得等</p>
<p>(5) 用地には、所有権(借地による場合は借地権)以外の権利が存在しないこと。</p>	<p>○抵当権等が設定されていないこと。(用地は、福祉医療機構からの融資の担保に提供するため)</p>	<p>○抵当権の抹消 ○公有地(赤道等)については払い下げの可否。(横浜市に選定されることを条件として)利害関係者の了承を書面で得ておくこと。 ※ 道路局路政課等関係部局と必ず協議しておくこと。</p>
<p>(6) 開発区域の取り方</p>	<p>○原則として開発区域が連続する場合は、一体の開発区域とすること。やむを得ず分けて行う場合も、その間に造成を行わない部分(それぞれ境界から1m以上)を設けない限り、一体の開発行為とみなす。 ○隣接する開発区域の完了公告が行われている場合には、各々の開発区域とすることが出来る。</p>	
<p>(7) 借家における内装工事</p>	<p>平成28年7月27日社援発0727第1号、老発0727第1号により、特別養護老人ホーム(広域型)及びサテライト型居住施設でない地域密着型特別養護老人ホームについても借家による整備が可能となりました。</p>	<p>○借家により内装工事のみを行う場合は、工事内容や提出書類について、事業計画書の提出前に必ず高齢施設課までご相談ください。</p>

※ 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・開発等の窓口案内」で確認してください。

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/20140401121655.html>

■横浜市土地利用総合調整会議について（旧：横浜市開発調整会議）

横浜市では、都市づくりの総合的かつ効率的な推進を図るため、横浜市開発調整会議を毎月1回開催して、以下の事項に関する土地利用の総合調整を行っています。

- 1 重要な土地利用計画に対する助言に係る総合調整に関すること
 - 2 土地利用の基本方針に関すること
 - 3 重要な都市計画に関すること
 - 4 その他土地利用の適正誘導に必要な事項に関すること
- 横浜市開発調整会議では、（別表）土地利用の総合調整が必要な事業（重要な土地利用計画）について、横浜市開発事業の調整等に関する条例等、各法令等の手続の前段階で協議を行い、事業者に対し、開発構想を立案する上で必要な横浜市の土地利用に関する基本方針等について助言を行います。
- （別表）土地利用の総合調整が必要な事業に該当する場合は、原則として

土地の取引を行う前、または、各法令（※）に基づく手続の概ね6か月前までに、建築局企画課に相談してください。（原則として「土地利用相談書」の提出をお願いしています。）

（※）横浜市開発事業の調整等に関する条例、中高層建築物等住環境保全条例、開発許可、宅地造成許可、市街化調整区域内建築許可、建築確認、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例など

（相談内容によっては、本市施策について地権者との調整を行わせていただく場合があります。）

（別表）土地利用の総合調整が必要な事業

分類	用途・行為分類	規模分類	
市街化区域	工業系用途地域内	共同住宅	区域面積が0.5ヘクタール以上、または計画戸数200戸以上のもの
		工業系施設※ ¹	区域面積が3ヘクタール以上のもの
		その他	区域面積が0.5ヘクタール以上のもの
	上記以外	共同住宅以外	区域（敷地）面積が3ヘクタール以上のもの
		共同住宅	計画戸数200戸以上のもの
市街化調整区域	土地利用転換を行うもの	区域面積が0.3ヘクタール以上のもの	
	都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地	全て	
上記に係わず全域	その他、大規模な土地利用転換で総合調整が必要なもの		

※1 工業系施設とは、工場、研究所、事務所のことを指します。

平成30年4月発行 製作：横浜市建築局企画部企画課
〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階 電話 045-671-3655 FAX 045-664-7707
建築局企画部企画課ホームページ
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/plan/kaigi/index.html>

年 月 日

土地利用相談書

(提出先)
横浜市長

(相談者)
住所
氏名

印

(件名) 区 町土地利用相談について

土地利用相談の概要	土地の位置	横浜市 区 町 番地外			
	事業者	住所 氏名 連絡先 ()			
	代理者	住所 氏名 連絡先 ()			
	土地利用目的	(共同住宅の場合 戸)			
	規模	区域面積 m ² 延べ床面積約 m ² 、高さ約 m (可能な範囲で記入)			
	土地所有の状況	1. 取得予定 (年 月頃) 2. 自己所有 3. ()			
	土地所有者の認知	1. 全て認知 2. 一部認知 3. 認知無し			
	計画公表の時期	年 月頃			
	開発許可の適用	有・無・未定	市街地環境設計制度の適用	有・無・未定	
添付図書 1 位置図 2 公図(写)(市街化調整区域の場合) (提出部数は1部です。なお、概略計画図等があれば添付願います。)					
土地利用総合調整会議協議該当項目 (該当するものに○)	市街化区域	工業系用途地域内	共同住宅	区域面積が0.5ヘクタール以上又は計画戸数200戸以上のもの	
			工業系施設※1	区域面積が3ヘクタール以上のもの	
			その他の土地利用計画	区域面積が0.5ヘクタール以上のもの	
		上記以外	共同住宅	計画戸数200戸以上のもの	
			共同住宅以外	区域面積が3ヘクタール以上のもの	
	市街化調整区域	土地利用転換を行うもの		区域面積が0.3ヘクタール以上のもの	
		都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地		全て	
上記に関わらず全域	その他、土地利用転換で総合調整が必要なもの				
(その他：懸案事項等ありましたら、記載願います。)					

※1 工業系施設とは、工場、研究所、事務所のことを指します。

第3章 建設手順と整備スケジュール

年月		事業者 (設置者)	健康福祉局	その他
			施設整備	開発手続き等
元 年 度	12	事業計画の相談・協議 施設計画地元説明会 事業計画書提出 用地確保、構造・規模 資金計画、役員構成 等	相談・協議等 ヒアリング 特別養護老人ホーム事業計画審査委員会 ◎選定候補者決定	土地利用総合調整 会議 協議結果
	3		横浜市社会福祉法人施設審査会 ◎補助金交付先選定	
2 年 度	4	設計業者選定		「横浜市開発事業 の調整等に関する 条例」手続きへ 開発審査会 建築確認申請
	6	基本設計完了	基本設計審査(2週間程度)	
		補助金交付申請 福祉医療機構融資申込	補助金交付申請(市⇒県) 補助金交付決定通知	
	11	実施設計完了	実施設計審査(3週間程度)	
	12	施工業者入札		
	1	着工		
	3	実績報告書提出	出来高検査(5%) 補助金額の確定/交付	
3 年 度	4	補助金交付申請	補助金交付申請(市⇒県) 補助金交付決定通知	
	11	しゅん工 実績報告書提出	しゅん工検査(100%) 補助金額の確定/交付	検査済証交付
		施設認可申請	施設認可	
	1	施設開所		

※ 設計の状況等により、上記予定が前後することは可能ですが、2年度出来高5%、3年度しゅん工を厳守してください。

第4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

神奈川県地域医療介護総合確保基金を活用し、「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、整備に必要な建築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（特養・ショートステイのみ）

建築工事費

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) 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（特殊浴槽、ベッド、カーテン等）

(2) 補助金額の算定方法

定員1人当たり補助単価 × 定員数（特養＋ショートステイ）※補助単価は、毎年度の予算で決定します。

〈参考〉事業計画書作成に当たっての補助単価（仮単価）

定員1人当たり補助単価（仮単価）	4,480千円
------------------	---------

※ 上記補助単価は、事業計画作成上の単価であり、今後変更となる場合があります

2 定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金

神奈川県地域医療介護総合確保基金を活用し、「横浜市特別養護老人ホーム等の整備に係る定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金交付要綱」に基づき、定期借地権設定に伴い土地所有者に支払う一時金の2分の1（補助率）を補助します。ただし、土地の路線評価額の2分の1に補助率（1/2）を乗じた金額を補助上限とします。（普通借地権設定も対象となりますが、一定の条件を満たす必要があります）

【補助上限額の算定方法】

国税局長が定める路線価（円/㎡）×敷地面積（㎡）×1/2×補助率（1/2）

※ 特別養護老人ホーム・ショートステイ以外の施設を併設する場合は、その床面積に応じ減額して算定します。

【参考】公益社団法人 全日本不動産協会横浜支部について

不動産の売買や賃貸等の取引に関し、市内の宅地建物取引業者約1,000社が加盟している組織です。施設の整備用地は応募する事業者の責任において確保していただくものですが、どの宅地建物取引業者に相談したらいいのかわからない等ありましたら、応募を検討している社会福祉法人から下記にお問い合わせが可能です。

横浜支部事務局 横浜市西区北幸1-11-15（横浜STビル6階）

TEL(045)321-8733 FAX(045)321-8901

3 横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金

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（本入所定員分のみ）を上限として補助します。

※ 補助対象は、令和元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。

【補助対象（特養のみ）】

- (1) 需用費：消耗品代、パンフレット等印刷代、光熱水費等
- (2) 使用料及び賃借料：土地、建物、駐車場等の借上料
- (3) 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
- (4) 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。）
- (5) 役務費：郵便料金、広告料等
- (6) 委託料：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。

4 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) 補助の目的に反して補助金を使用したとき。
- (2) 不正な手段をもって補助金の交付を受けたとき。
- (3) 事業の変更など補助要綱に定める届出の義務に違反したとき。
- (4) 補助により取得し、又は効用の増加した財産を市長の承諾を受けることなく補助の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸与し又は担保に供したとき。
- (5) その他、補助要綱の規定に違反したとき。

5 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 融資相談係 TEL(03)3438-9298

FAX(03)3438-0659

URL：<http://www.wam.go.jp/hp/>

第5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

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	61,000円/月程度

(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	42,000円/月程度

(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、この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>

※ 「横浜市福祉のまちづくり条例」に適合する施設とすること。

【サテライト型の地域密着型特別養護老人ホーム】

定員29人以下の小規模施設で、本体施設と密接な連携を確保しつつ、別の場所で運営し、通常の特養老人ホームと比べ、人員・設備基準は一部緩和され、狭い敷地面積でも建設できます。

※ 本体施設は「サテライト型居住施設と同じ法人により設置され、当該施設に対する支援機能を有する介護老人福祉施設(広域型特別養護老人ホーム)、介護老人保健施設又は病院若しくは診療所」に限定されています。また、本体施設とサテライト型居住施設の距離は通常の手段を利用して、おおむね20分以内で移動できる範囲内としています。「おおむね20分以内」の判断が難しい場合は高齢施設課までご相談ください。

※ サテライト型居住施設同士の合築は認めません。

【参考】緩和基準

	設備及び人員	地域密着型	サテライト型
設備	医務室	必要	不要(※医薬品及び医療機器を備えるほか必要に応じて臨床検査設備を設けること)
	調理室	必要	不要(※簡易な調理設備を設けること)
人員	施設長(管理者)	必要	本体施設と兼務が可能
	介護支援専門員	必要	本体施設とサテライト型施設の入所者数の合計により算定
	医師	必要	置かないことができる。
	生活相談員	常勤1以上	常勤換算で1以上
	看護職員	常勤1以上	常勤換算で1以上
	栄養士	必要	置かないことができる
	機能訓練指導員	必要	置かないことができる
	調理員	必要	置かないことができる。
	事務員その他の職員	必要	置かないことができる。

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。

ユニットとして認められない事例

図1 居室が共同生活室に近接して一体的に設けられていない

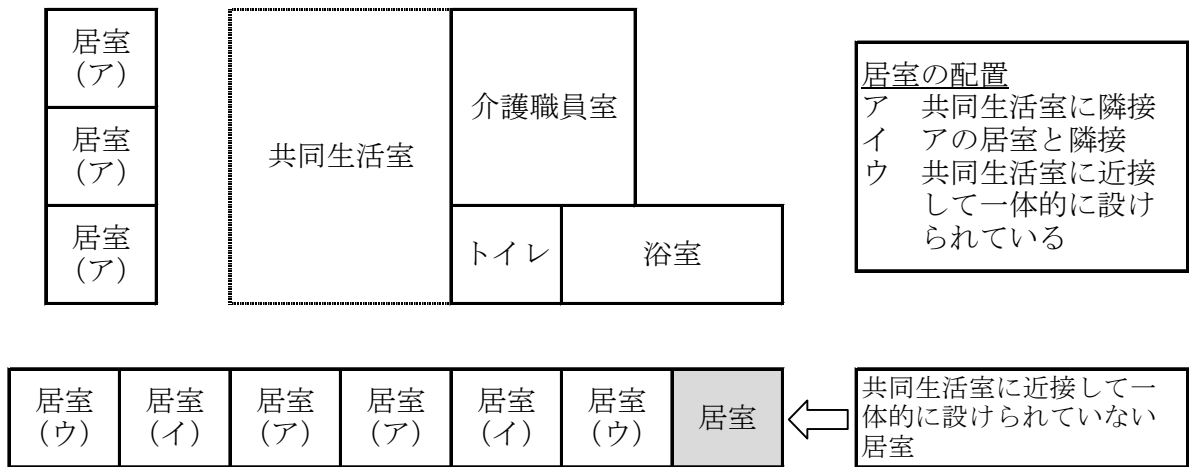


図2 ユニットAの入所者が浴室や外部へ移動する際に、ユニットBの共同生活室内を通過しないと移動できない。

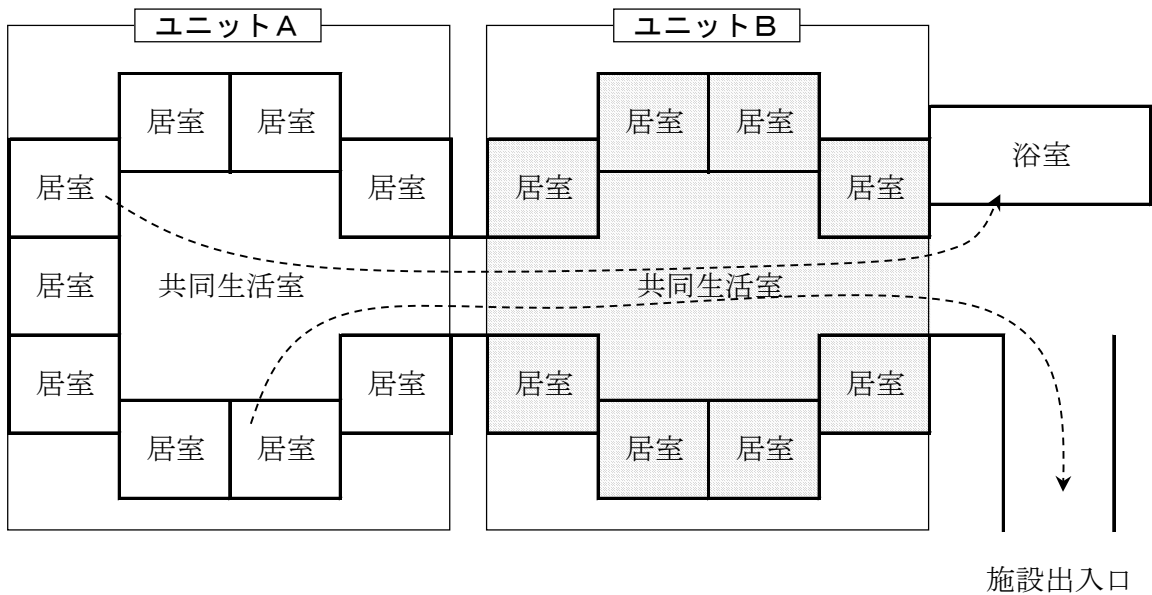
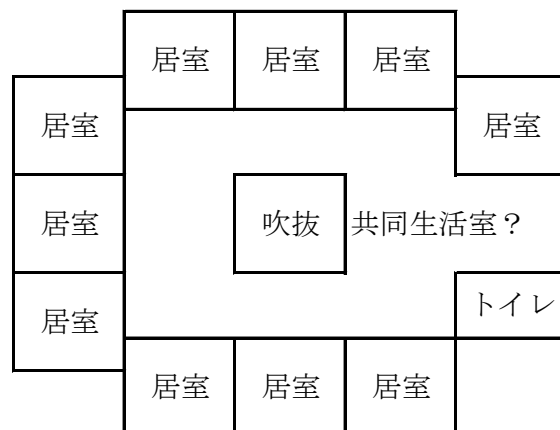


図3 共同生活室の形状が適切に確保されていない



第6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、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。

「選定基準の項目及び審査の着眼点」は次ページ参照

4 その他

広域型特別養護老人ホームと地域密着型特別養護老人ホームの応募があり、募集定員を上回った場合、選定は地域密着型特別養護老人ホームを優先します。

「選定基準の項目及び審査の着眼点」

<u>I 組織体制</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 法人代表者又は予定者は、介護保険施設、認知症対応型共同生活介護、介護付有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム（以下「介護保険施設等」という。）の運営に従事した経験と法人運営及び施設運営に対する理解のある者であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険施設等の運営実績 ・法人・施設運営に対する理解
2 施設管理者又は予定者は、介護保険施設等の施設長の経験と特別養護老人ホームの運営に対する理解のある者であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設長経験の有無 ・特養運営に対する理解
<u>II 運営状況</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 介護保険施設等を含む全ての運営施設を良好に運営している法人であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・運営実績 ・監査結果
2 法人の財務状況が良好であること。又は新たに設立する法人については、十分な自己資金を確保する一定の目途がたっていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・財務諸表の内容及び新設法人にあつては自己資金の状況 ・借入金の状況
3 現に特別養護老人ホーム等を運営している法人にあつては、低所得で生計困難な利用者に対し、その負担軽減を積極的に行っていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人による利用者負担軽減の実績
<u>III 資金計画</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 建設等に必要資金、特に自己資金については、その調達方法など資金計画が確実で、借入金がある場合は償還が確実に履行される見込があること。	<ul style="list-style-type: none"> ・資金状況、資金計画及び融資の目途

<u>IV 用地等の状況</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 建設用地は原則として法人所有であること。又は用地の確保が確実に見込まれること。また、用地が未確定又は関係機関と未調整等により事業執行に支障が生じる恐れがないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得方法及び確保の目途
2 用地は、施設利用者の観点から環境、防災について考慮していること。当該施設を運営する観点から、適切な面積及び形状であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周辺状況 ・災害危険区域の指定の有無 ・土砂災害警戒区域の指定の有無
3 用地の開発、造成及び施設建設にあたっては、開発許可等、必要な許認可が得られる見込みのこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅及び宅地造成等の有無 ・土地利用総合調整会議の協議結果
4 近隣住民、町内会等の地域住民に対し、建設計画の説明会を開催していること。	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会の開催状況
<u>V 施設計画</u>	
選定基準項目	主な着眼点
1 建物は横浜市が定めた設備基準を満たし、利用者の健康、援助及び防災上で適切な施設を建設することが見込まれること。また、本市の高齢者福祉保健事業に沿った施設計画であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した設計 ・敷地の主要な出入口部分の幅員 ・耐震・衛生面 ・居室内の洗面設備の配置 ・浴室・便所の配置、特浴の設置 ・居室の配置（共同生活室と一体的か） ・区内整備率 ・用途地域

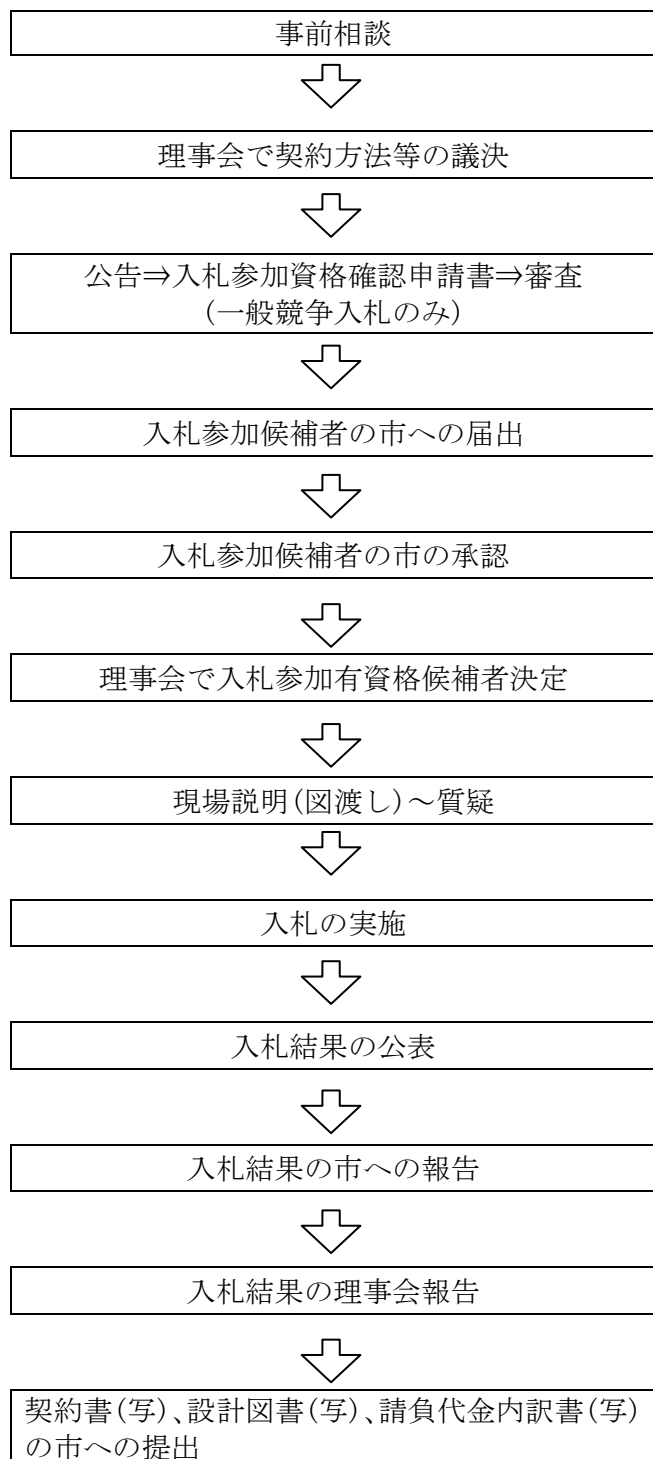
<p>2 安定した施設運営の見込があること。また、施設利用者の負担や支援の内容が適切であること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住費の金額 ・ ユニットケアについての考え方 ・ ターミナルケアについての考え方 ・ 身体拘束についての考え方 ・ 第三者評価についての考え方 ・ 地域包括ケアシステムについての考え方 ・ 苦情への対応 ・ <u>職員の人材確保についての考え方</u> ・ <u>離職率</u> ・ <u>職員定着に向けた取組み</u> ・ 災害時の対応 ・ 防犯対策 ・ 本体施設からの所要時間（サテライト型居住施設の場合）
<p>3 入居者に対する医療的ケアへの対応を促進する意向があること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画施設での医療的ケアが必要な入所者の受け入れ目標 ・ 看護職員の配置計画 ・ 協力医療機関の見込み ・ 協力歯科医療機関の見込み
<p>4 計画施設で、各種研修を計画的に実施する意向があること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 研修の実施予定
<p>5 他の施設の整備状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備中の施設の有無
<p><u>VI その他</u></p>	
<p>選定基準項目</p>	<p>主な着眼点</p>
<p>施設整備の特殊性から審査会が必要と認めた項目</p>	

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。)」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、要綱等で必ず確認をし、不明な点は高齢施設課に問い合わせてください。

1 事務の流れ



2 留意事項

【理事会の議決】

- 契約方法等及び業者選定等は、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】

- 一般競争入札とする。
- 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 事業計画書の提出前に、必ず健康福祉局高齢施設課（045-671-4119）と事前相談を行ってください。なお、応募を検討されている場合は「仮申請書」の提出にご協力をお願いします。（令和元年9月20日（金）まで、健康福祉局高齢施設課あてEメール又はFAX）
- 2 応募される場合は、下記の提出期限までに事業計画書を**正副2部**と、事業計画書の抜粋版（事業計画書の添付書類チェックリスト参照）**7部**を、健康福祉局高齢施設課へ提出してください。なお、副本は、受付印を押印しお返しします。
【提出期限】令和元年12月20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 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。
- 5 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、法人施設審査会に諮ることなく不選定となります。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。
- 6 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。
- 7 令和2年1月中旬～下旬（予定）に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。

※「建設の手引き」及び「事業計画書」のデータは下記の URL からダウンロードできます。
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaisetsu/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

特別養護老人ホーム整備事業者公募に係るFAQ(R1.7.31時点)

(1)	<p>【質問】 補助金の交付対象となる定員数の上限はあるのでしょうか。</p>
	<p>【回答】 募集規模の範囲内であれば、広域型の定員数に上限はありません。地域密着型の定員数(ショートステイ除く)は29人以下です。</p>
(2)	<p>【質問】 耐震の構造として、広域型は用途係数1.25を採用することとされていますが、これは必須なのでしょうか。</p>
	<p>【回答】 広域型は開所後に福祉避難所となることから、耐震性に優れた設計であることが必要です。そのため、RC造の場合は用途係数1.25を採用、その他の構造の場合は用途係数1.25を採用したRC造相当の耐震性を確保することを必須とします。</p>
(3)	<p>【質問】 ヒアリングには理事長、施設長予定者の出席が求められていますが、健康的理由(高齢)で理事長が欠席する場合、業務執行理事が代理出席することは可能でしょうか。</p>
	<p>【回答】 理事長が欠席する場合、代理者が出席することは可能ですが、審査の過程で減点される場合がありますのでご注意ください。</p>
(4)	<p>【質問】 今後、公有地の公募があった場合、公有地応募と民有地応募を同時に出願することは可能でしょうか。また、複数の民有地に対して同時に出願することは可能でしょうか。</p>
	<p>【回答】 可能です。</p>
(5)	<p>【質問】 広域型をオーナー型で整備することは可能でしょうか。</p>
	<p>【回答】 今回の公募では、オーナー型での整備は地域密着型のみとします。</p>
(6)	<p>【質問】 市中金融機関からの借入を予定している場合、事業計画書に融資証明等を添付することとなっていますが、融資証明以外にどのような書類が認められるのでしょうか。</p>
	<p>【回答】 条件付きの融資証明や、融資を行う意向があること表明する書類等、融資を受けられる予定であることが確認できる書類(金融機関が作成したもの)を提出してください。</p>
(7)	<p>【質問】 運営中の特別養護老人ホームの移転・定員増を計画した際に、既存定員にかかる改築部分について補助金は交付されるのでしょうか。</p>
	<p>【回答】 既存定員にかかる改築部分については、補助金の交付対象外です。</p>
(8)	<p>【質問】 定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金は、普通借地権設定の場合も対象となりますか？</p>
	<p>【回答】 一定の条件を満たせば、普通借地権設定も対象となります。条件の詳細はお問い合わせください。</p>
(9)	<p>【質問】 仮申請書を提出しなかった場合でも応募は可能でしょうか。</p>
	<p>【回答】 可能ですが、できるかぎりご提出をお願いします。</p>
(10)	<p>【質問】 計画が具体的になっていなくても、事前相談は可能でしょうか。</p>
	<p>【回答】 可能です。</p>

※FAQにつきましては、随時更新する場合があります。