

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 7 年度公募】

令和 8 -10 年度 建設事業

— 令和 7 年 5 月 1 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。
- 前回公募から大きく変更があった箇所については、黄色で網掛けをしています。

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	合築・併設について	2
5	事業者(補助金交付先)の選定	2
6	暴力団の排除	2
7	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	5
第3章	建設手順と整備スケジュール	10
第4章	横浜市の補助制度等	
1	施設整備費補助金	11
2	定期借地権設定のための一時金の支援事業費補助金	11
3	横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金	12
4	補助金の返還等	12
5	貸付制度	12
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	13
2	介護報酬	13
3	利用者負担	13
4	入所者の決定	14
5	人員・設備運営に関する基準	14
6	ユニットの配置について	14
第6章	補助先の選定	
1	事業計画書	16
2	審査会	16
3	選定基準	16
4	選定結果	16
5	その他	16
	「選定基準の考え方」	17
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	21
2	留意事項	21
	注意事項	22

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に限定されています。

社会福祉法人を新規に設立し、特別養護老人ホームを設置する場合は特別養護老人ホームの整備計画の審査と同時に法人設立に関する審査を行います。なお、法人設立に必要な提出書類は膨大な量であり、整備計画と同時進行で書類作成が必要となるため、早めに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を確認してください。

URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/shakaifukushi/houjinseturitu.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) 補助対象となる構造等

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、<u>1ユニット原則12人以下</u> なお、1ユニットあたりの定員数を13人以上とする場合、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。 ・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」、「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も配慮してください。（設備の設置に関しては、躯体への荷重を十分に考慮した計画とすること）。
- (4) 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。
- (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 合築・併設について

合築・併設を希望される場合は、本件公募は合築・併設施設の審査を含みませんので、必ず事前に関係法規の確認や各施設の所管部署にご相談ください。

ただし、（看護）小規模多機能型居宅介護事業所、認知症高齢者グループホームとの合築・併設を希望される場合は、特別養護老人ホームの公募締切までに、各施設の事業計画書を所管課（介護事業指導課）に提出していただければ、同時期に審査を行います。

5 事業者（補助金交付先）の選定

- (1) 「特別養護老人ホーム等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) 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) 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。

6 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>

7 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) 居住費は国で定めている基準費用額の日額 2,066 円を参考とし、高額とならないよう配慮してください。なお、選定時の採点に影響を及ぼすため、公平性の観点から事業計画の変更は認めていません。このため、安易に国の基準費用額とせずに、昨今の資材や物価の高騰等を踏まえ、慎重に検討してください。
- (4) 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。
- (5) 感染症防止対策として、衛生面等を留意して計画してください。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/taisakum Tome_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>

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。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6ページを参照）

なお、今回の募集では、緑区、泉区については、年間1施設（広域型）のみの募集とします。

（地域密着型での整備は上記施設数に含みません。）

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。

【区内整備率】

高い ↑ 評価 ↓ 低い	低い ↑ 整備率 ↓ 高い	区内整備率が2.0%未満	鶴見区、中区
		区内整備率が2.0%以上3.0%未満	西区、 港南区 、磯子区、金沢区、港北区、戸塚区、栄区
		区内整備率が3.0%以上4.0%未満	南区、 保土ヶ谷区 、青葉区、瀬谷区
		区内整備率が4.0%以上5.0%未満	神奈川区、 旭区 、 都筑区
		区内整備率が5.0%以上	緑区、泉区

区内整備率は、行政区ごとの特別養護老人ホームの定員数（今後の整備見込みを含む）を行政区ごとの75歳以上の人口推計で割り返した比率です。

- (2) 以下の区域が整備区域に含まれる場合には、応募不可となります。

ア 災害レッドゾーン

(ア) 土砂災害特別警戒区域

(イ) 急傾斜地崩壊危険区域

イ 災害イエローゾーン

(ア) 土砂災害警戒区域

(イ) 浸水深1メートル以上の浸水想定区域等（※1）

（※1）例えば、洪水浸水想定区域（想定最大規模）「 $0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0$ 」の場合は浸水深に1mが含まれていることから浸水深1m以上とみなします。

- (3) 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。

- (4) 選定にあたっては、人材確保の取組及び資金計画を重視します。

- (5) 建設計画について、運営主体である法人自らが、計画地の自治会・町内会長に対して、計画は市に公募で選定されることが条件であることを明示しながら事業計画を説明し、あわせて近隣住民への説明範囲や方法について、協議してください。

また、自治会・町内会長への協議結果を考慮した上で、将来にわたって影響が生じると思われる範囲の近隣住民への説明（原則は説明会ですが、感染症等による影響も考慮し、個別訪問、ポスティングなども可とします。）を行い、近隣住民からの理解を得るようにしてください。

近隣住民への説明範囲としては、計画地周辺の住民の他、工事車両通行ルートや開設後の職員通勤ルートなど、将来にわたって影響が生じると思われる範囲としてください。将来にわたって影響が生じると思われる範囲は、敷地境界線から概ね15mの範囲を目安としますが、計画地の立地や規模等に応じ、実態に応じた範囲に説明を行うようにしてください。

- (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、事前に高齢施設課まで相談した上で、計画の応募時点までに「土地利用相談書」を建築局企画課へ提出してください。

なお、土地利用総合調整会議へ協議後に通知される「助言書」は、受領後高齢施設課へ提出をしてください。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/business/bunyabetsu/kenchiku/tochiriyo/kaigi.html>

【参考】公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部について

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 1,100 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

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「技術基準編」(令和7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。

開発区域の面積(ha)	接続道路の幅員(m)	
	一戸建住宅地	住宅以外※(1)
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(1方向)
		6.0m(2方向)※(2)

※(1) 特別養護老人ホームは住宅以外となります。
※(2) 学校教育法第1条に規定する学校又は社会福祉施設の建築を目的とした開発行為に適用する。

※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は、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。

(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 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 m²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。 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	○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	○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 ・みどり環境局戦略企画課
※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。 補助対象外：次の 3 項目を満たすもの ①10 大拠点内の 1,000 m²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 (A) 特養ホーム建設用地		
(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]	○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。	○寄付承諾書及び売買等同意書の取得等
(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。	○抵当権等が設定されていないこと又は、公募選定後に抵当権が解除される旨が確約書等で確認できること。(用地は、福祉医療機構からの融資の担保に提供するため) ただし、自己所有のための土地の取得及び建物の建設時に設定する抵当権は除く。	○抵当権の有無 ○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。

(6) 開発区域の取り方	○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1 m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。	
(7) 借家における内装工事	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。	○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。

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

■横浜市土地利用総合調整会議について

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、横浜市土地利用総合調整会議を毎月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**の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
- 横浜市土地利用総合調整会議では、**(別表) 総合調整を必要とする重要な土地利用計画**について協議を行い、開発構想を立案しようとする事業者に対し、横浜市の土地利用に関する基本方針や必要な事項等について助言を行います。
- (別表) 総合調整を必要とする土地利用計画に該当する場合は、原則として

土地取引を行う前、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) 総合調整を必要とする重要な土地利用計画

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0.5ヘクタール以上又は計画戸数 100戸以上：鶴見区、神奈川区、西区、港北区、戸塚区 200戸以上：その他の区
		工業系施設 ^{※1}	区域面積が3ヘクタール以上
		その他の土地利用計画	区域面積が0.5ヘクタール以上
	上記以外	共同住宅	計画戸数 100戸以上：鶴見区、神奈川区、西区、港北区、戸塚区 200戸以上：その他の区
		共同住宅以外	区域面積3ヘクタール以上
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
	都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地		全て
上記に係わらず全域	その他、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。

令和2年6月発行 製作：横浜市建築局企画部企画課
〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎24 階
電話 045-671-3655 FAX 045-664-7707

土地利用相談書

(提出先)
横浜市長(相談者)
住所
氏名

(件名) 区 における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 ()			
	代理人	住所 氏名 連絡先 ()			
	土地利用目的	(共同住宅の場合 戸)			
	規模	敷地面積 m^2 延べ面積約 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 (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 0.5 ヘクタール以上又は 計画戸数 100 戸以上：鶴見区、神奈川区、 西区、港北区、戸塚区 200 戸以上：その他の区	
			工業系施設※1	区域面積 3 ヘクタール以上	
			その他の土地利用計画	区域面積 0.5 ヘクタール以上	
		上記以外	共同住宅	計画戸数 100 戸以上：鶴見区、神奈川区、 西区、港北区、戸塚区 200 戸以上：その他の区	
	共同住宅以外		区域面積 3 ヘクタール以上		
	市街化調整 区域		土地利用転換を行うもの	区域面積 0.3 ヘクタール以上	
	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	都市廃棄物処理施設又は処分地等の立地	全て	
(備考)					

※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

出来高 令和9年度：60%、令和10年度：しゅん工

年 月	事業者 (設置者)	健康福祉局		その他
		施設整備	法人認可	
7年度	(法人認可の事前相談) 整備計画の事前相談・協議 施設計画の地元説明 (協議書類の提出) 事業計画書提出 用地確保、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等 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	(事前相談) (協議書類審査) (横浜市社会福祉法人施設審査会)	土地利用総合調整会議 ↓ 助言書交付
	設計業者選定			
8年度	(法人設立許可申請) 定款、基本財産 役員構成、諸規定 等 (設立登記)		(審査) (許可)	
	基本設計持込み 基本設計完了	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
	福祉医療機構融資申込			
	実施設計持込み 実施設計完了	実施設計審査(1～2か月程度)		
	公告・入札			
9年度	4 着工 10 補助金交付申請(60%) 3 実績報告書提出	補助金交付決定通知(60%) 出来高検査(60%) 補助金額の確定/交付		
10年度	6 補助金交付申請(40%) 8 しゅん工 施設認可申請 10 実績報告書提出	補助金交付決定通知(40%) しゅん工検査(100%) 施設認可 補助金額の確定/交付		検査済証発行
令和10年10月 施設開所				

上記スケジュールが9年度出来高60%、10年度しゅん工のスケジュールの目安となります。

※ 整備スケジュールについては週休二日制等による影響を反映してください。

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) 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人当たり補助単価 × 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。

※今後、補助単価に増減が生じる可能性がありますので、あらかじめご了承ください。

〈参考〉令和7年度当初予算

定員1人当たり補助単価

7, 209千円

※実際に支払われる補助金額は、出来高が発生した年度の単価で算定されます。

(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前払金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、土地の相続税の路線評価額の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)

※ 合築・併設させる施設の種別によっては、その床面積に応じ減額して算定します。

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、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) 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)

※単価は、毎年度の予算で確定します。

※今後、補助単価に増減が生じる可能性がありますので、あらかじめご了承ください。

〈参考〉令和7年度当初予算

定員1人当たり補助単価	989千円
-------------	-------

※実際に支払われる補助金額は、補助対象となる年度の単価で算定されます。

(3) 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）

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) 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) その他法令、条例、各補助金要綱に規定する内容に違反したとき。

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）

福祉審査課 融資相談担当 TEL(03)3438-9298

FAX(03)3438-0659

URL：<https://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	2,066 円/日程度

(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	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。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kenko-iryo-fukushi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/shisetsu/shisetu-annai/shahukukeigen.html>

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。)

基準条例掲載URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/kenko-iryo-fukushi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/kyogikai/jorei-kisoku.html>

福祉のまちづくり条例掲載URL：<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/jorei/machizukuri/barrierfree.html>

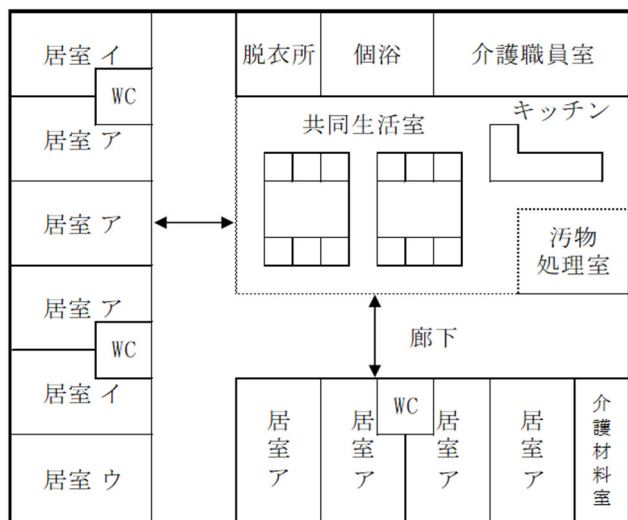
6 ユニットの配置について

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>

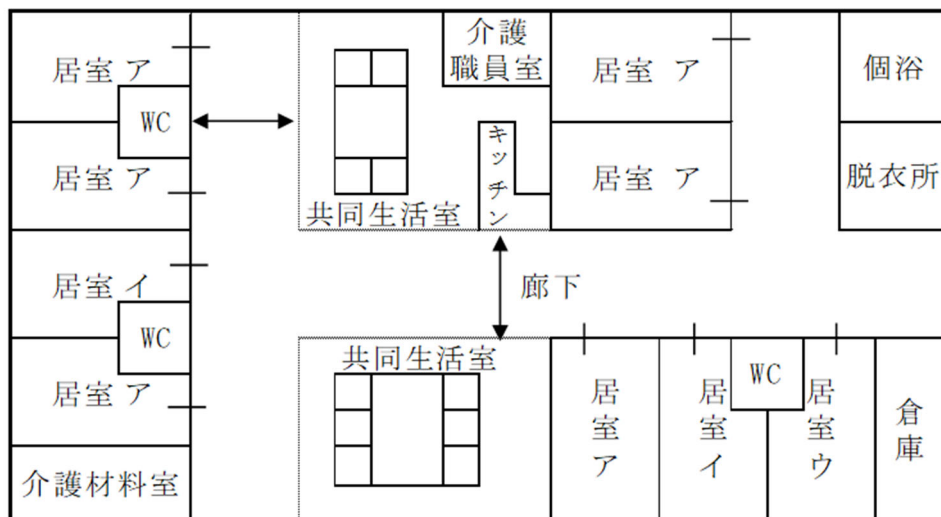
ここでは、ユニットの居室配置の一例を記載しています。そのほか、居室配置について、疑義がありましたら、高齢施設課までご相談ください。

○ユニットとして認められる事例

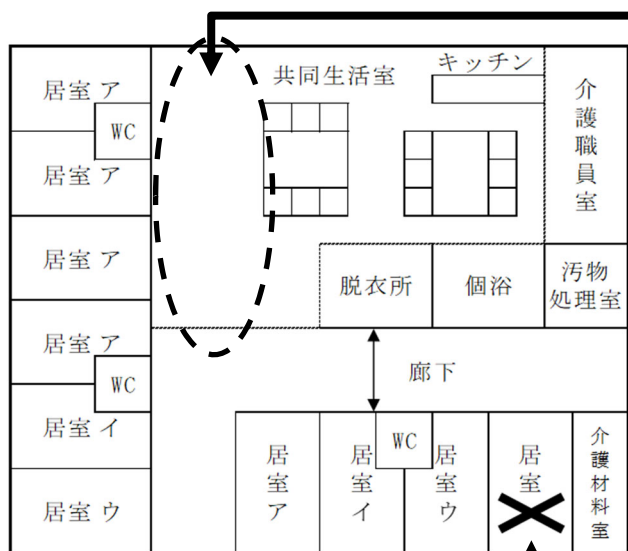


居室の配置は以下の条件を満たす必要があります。

- 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等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、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

- (1) 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。
- (2) 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。

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、これまでに特別養護老人ホームの運営実績がある場合、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) 法人監査結果

法人において、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、法人監査において、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) 一般監査・運営指導結果

運営施設において、健全な経営が行われているかを一般監査及び運営指導の結果に基づき評価します。直近2回の一般監査及び運営指導において文書指摘を受けている場合、減点評価となります。

(5) 行政指導・行政処分の有無

過去に行政指導や行政処分を受けている場合、減点評価となります。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 医療的ケア／認知症ケア／利用者負担軽減の実績

既存の施設における、入居者に対する医療的ケアや認知症ケア、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 用地等の状況

(1) 用地の取得方法及び契約書等の有無

計画用地に抵当権が設定されていないか、登記が整理されているかなど、本計画における用地の確保の確実性があるかどうかを評価します。また、用地に抵当権が設定されており、解除の見込が全くない等、用地確保の見込みがない場合は、不可となる場合があります。

(2) 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の指定の有無

計画用地において、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域の指定がなされていないかどうかを評価します。

(3) 道路拡幅及び宅地造成等の有無

計画用地において、道路の拡幅や宅地造成などの行為の有無を評価します。

(4) 説明会の開催状況

運営主体である法人が、計画地の自治会・町内会長に対して事業計画を説明し、計画を了承された上で、近隣への説明範囲や方法について相談がされている計画の場合、評価します。

あわせて、上記相談に基づき、将来にわたって影響が生じると思われる範囲の近隣住民への説明（説明会や個別訪問、ポスティングなども含む）を行い、近隣住民からの理解を得られている計画の場合、評価します。

5 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) マンホールトイレの設置

施設にマンホールトイレを設置する場合、評価します。

(13) 区内整備率

計画が整備率の低い行政区において計画されている場合、評価します。

(14) 用途地域及び市街化調整区域であっては近隣施設からの距離

計画用地の用途地域が市街化区域にある場合、評価します。また、市街化調整区域の場合、近隣施設からの距離がある場合、評価します。

(15) 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2,066円以下で設定されている場合、評価します。また、日額2,066円を超える場合、減点評価とします。

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 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。

(20) 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。

(21) 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。

(22) 職員人材確保

様式6「職員人材確保計画書」・様式7「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。

(23) 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。

(24) 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。

(25) 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。

(26) 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。

(27) BCP（業務継続計画）

様式9「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。

(28) 感染症対策

様式8「感染症の対策計画書」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。

(29) 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。

(30) 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。

(31) 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。

(32) 協力医療・歯科医療機関

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。

(33) 研修の実施予定

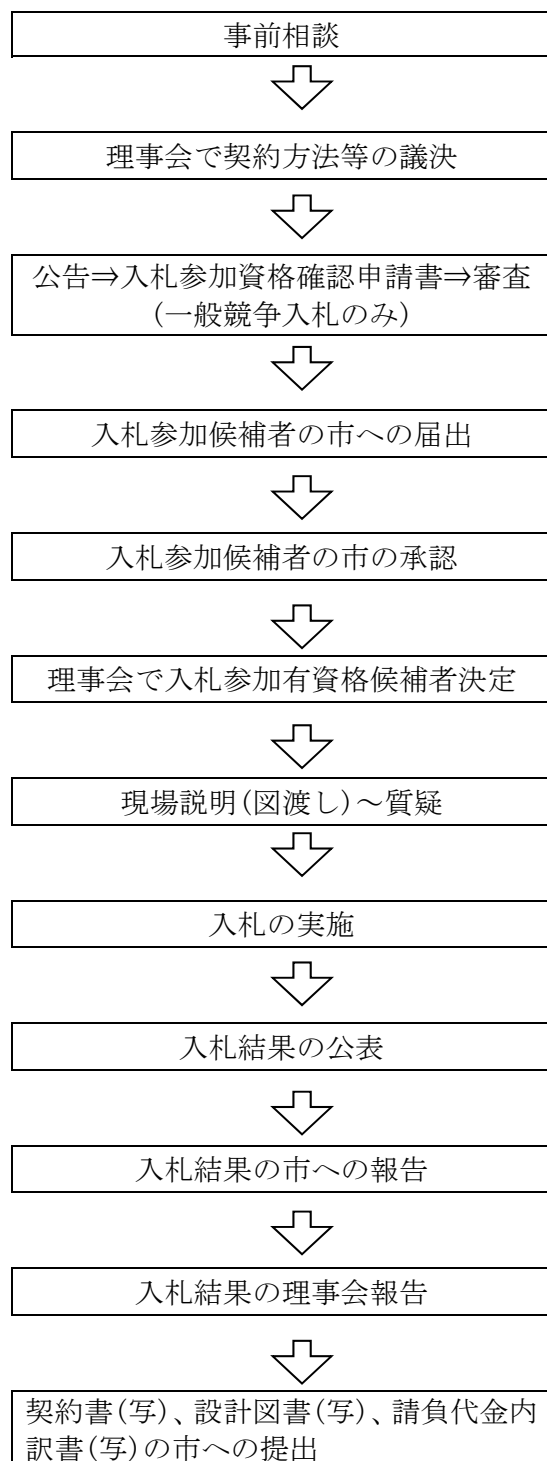
計画施設において、各種研修を行う計画があり、具体的と認められる場合、評価します。

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 仮申請書の提出について

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。また、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。

(1) 仮申請書の提出期限

令和7年5月30日(金)

(2) 仮申請書の提出方法及び提出先

ア 提出方法：メール、郵送または持参

イ 提出先：健康福祉局高齢施設課

メールアドレス (kf-tokuyouseibi@city.yokohama.lg.jp)

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所16階 高齢施設課

2 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）

正副と同様の内容のものをご用意ください。

1つのPDFファイルにまとめ、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7年7月9日(水)15時00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。

3 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。

4 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/kaishetsu/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.lg.jp