

特別養護老人ホーム 建設の手引き
市有地貸与（保土ヶ谷区常盤台）

令和3-4年度 建設事業

— 令和元年 10 月 7 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	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	2
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	4
第3章	横浜市の補助制度等	
1	施設整備費補助金	5
2	横浜市施設開設経費助成特別対策事業費補助金	5
3	補助金の返還等	6
4	貸付制度	6
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	7
2	介護報酬	7
3	利用者負担	7
4	入所者の決定	8
5	人員・設備運営に関する基準	8
6	ユニットの配置について	8
第5章	補助先の選定	
1	事業計画書	10
2	審査会	10
3	選定基準	10
	「選定基準の項目及び審査の着眼点」	11
第6章	工事業者の選定・契約手続き(法人選定後)	
1	事務の流れ	14
2	留意事項	14
	注意事項	15

第 1 章 一般事項

1 用地の概要

所在地	保土ヶ谷区常盤台13-1 (位置図・案内図を参照)	地目	畑・宅地
地積	約7,500㎡	現況	建物有り (令和2年度内に解体予定)
用途地域	①第1種中高層住居専用地域 (西側) ②第1種住居地域(東側)	建ぺい率・容積率	①60%・150% ②60%・200%
高度地区指定	①第3種高度地区 ②第4種高度地区	防火・風致地区指定	準防火地域 風致地区指定なし

- (1) 本用地は、接道の幅員が開発許可の基準に満たないため、開発行為を行うことができません。
- (2) 敷地内に残存している擁壁は検査済証が発行されていないため、杭基礎工事を行う等、既存の擁壁に負荷をかけない計画としてください。
- (3) 敷地の南東側道路については拡幅して道路状空地とし、幅員が現在の道路幅員を含め、最低4m以上となるように整備をしてください。(「現況図」を参照)

2 応募資格

- (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(令和元年10月1日現在)良好に運営している社会福祉法人とします。

3 用地の貸付について

- (1) 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(施設整備期間中は無償、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
市有地の貸付期間は30年とします。また、貸付期間は更新することができます。ただし、1回目の更新は貸付期間20年、2回目以降は10年とします。
- (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2年度)。なお、「横浜市高齢者福祉施設用地貸付要綱」における令和元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
@5,460円/月×定員数(ショート含む)

※ 着工時に土地一時使用承認をした後(令和3年5月頃)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。

※ 合築・併設施設がある場合は、施設の種別ごとに貸付料が異なります。

- (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、法人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) 構造等

構 造	基準面積等
耐火建築物	<p>◎ユニット型に限る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>R C 造：用途係数 1.25 を採用すること。</p> <p>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。</p> <p>(根拠資料を提出してください。)</p>

※ 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・自立的普及促進事業(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、建ぺい率・容積率を最大限活用しつつ、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。

6 合築・併設について

合築・併設が可能な施設については、「別紙1」のとおりです。合築・併設を希望される場合は、**必ず事前に所管課にご相談ください。**

なお、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所との合築・併設を希望される場合は、特別養護老人ホームの公募〆切までに、各施設の事業計画書を所管課に提出してください。詳細は「別紙2」をご覧ください。

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、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。

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-kyukyu-bohan/bohan/boryokudan/haijyoyourei.html>

9 その他

- (1) ショートステイについては、最低1ユニット(10人程度)を設置してください。
ただし、併設型ショートステイを設置することによって本入所の定員が募集規模数(180人分)を確保できない等、設計上において設置が困難な場合は、空床型ショートステイの設置を条件に、併設型ショートステイを設置しないことを認めます。
- (2) 選定にあたっては、人材確保の取組を重視します。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6万1千円以下としてください。
- (4) 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、保土ケ谷区役所と協議を行ってください。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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>

第2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 事業計画書提出 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 横浜市社会福祉法人施設審査会	
	3		◎補助金交付先選定	
2年度	4	設計業者選定		
	6	基本設計完了 福祉医療機構融資申込	基本設計審査(2週間程度)	
	2	実施設計完了	実施設計審査(3週間程度)	建築確認申請
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		
	3	実績報告書提出	出来高検査(60%) 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) 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 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。

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) 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。

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

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。

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

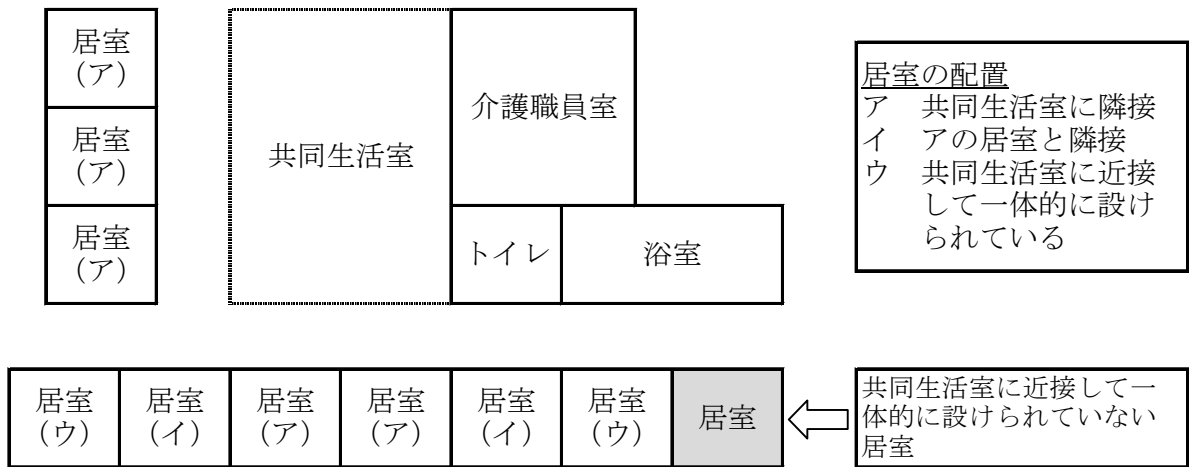


図2 ユニットAの入所者が浴室や外部へ移動する際に、ユニットBの共同生活室内を通過しないと移動できない。

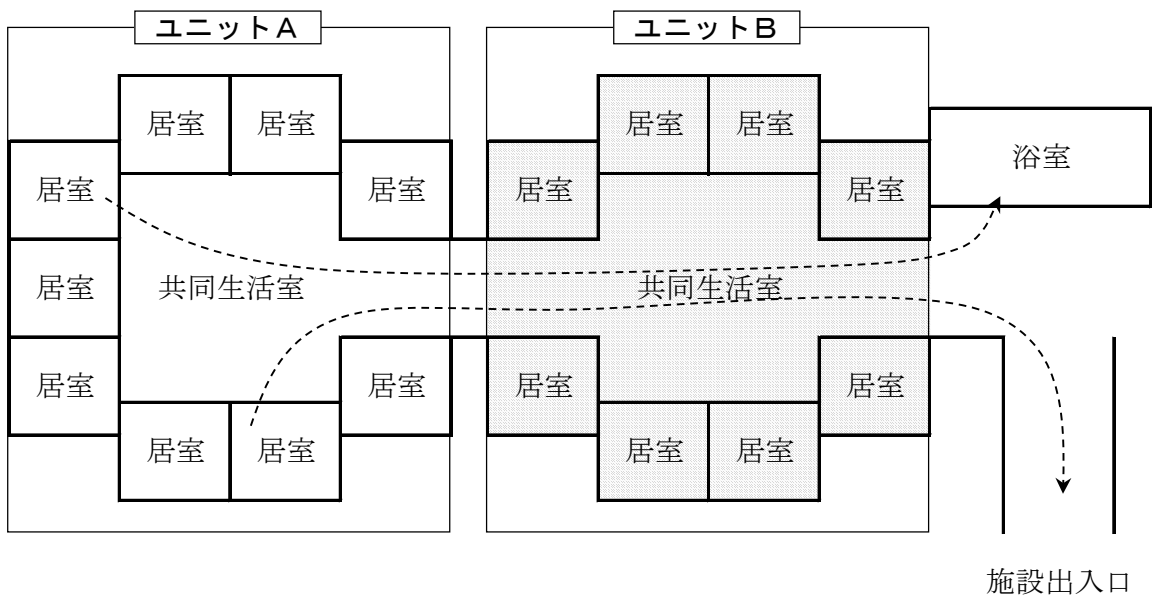
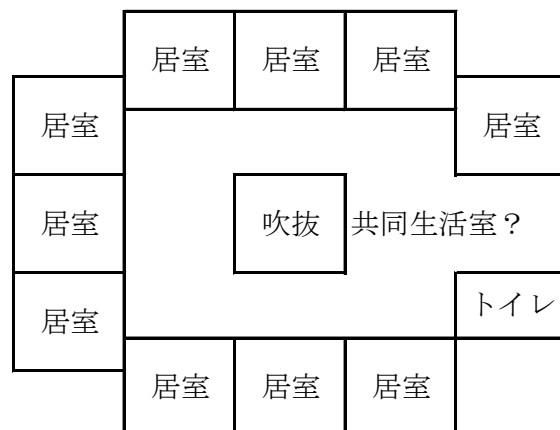


図3 共同生活室の形状が適切に確保されていない



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、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

「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。	<ul style="list-style-type: none"> ・財務諸表の内容・借入金の状況
3 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 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 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
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。	<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</u> ・災害時の対応 ・防犯対策
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。	<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
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・研修の実施予定
5 他の施設の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・整備中の施設の有無

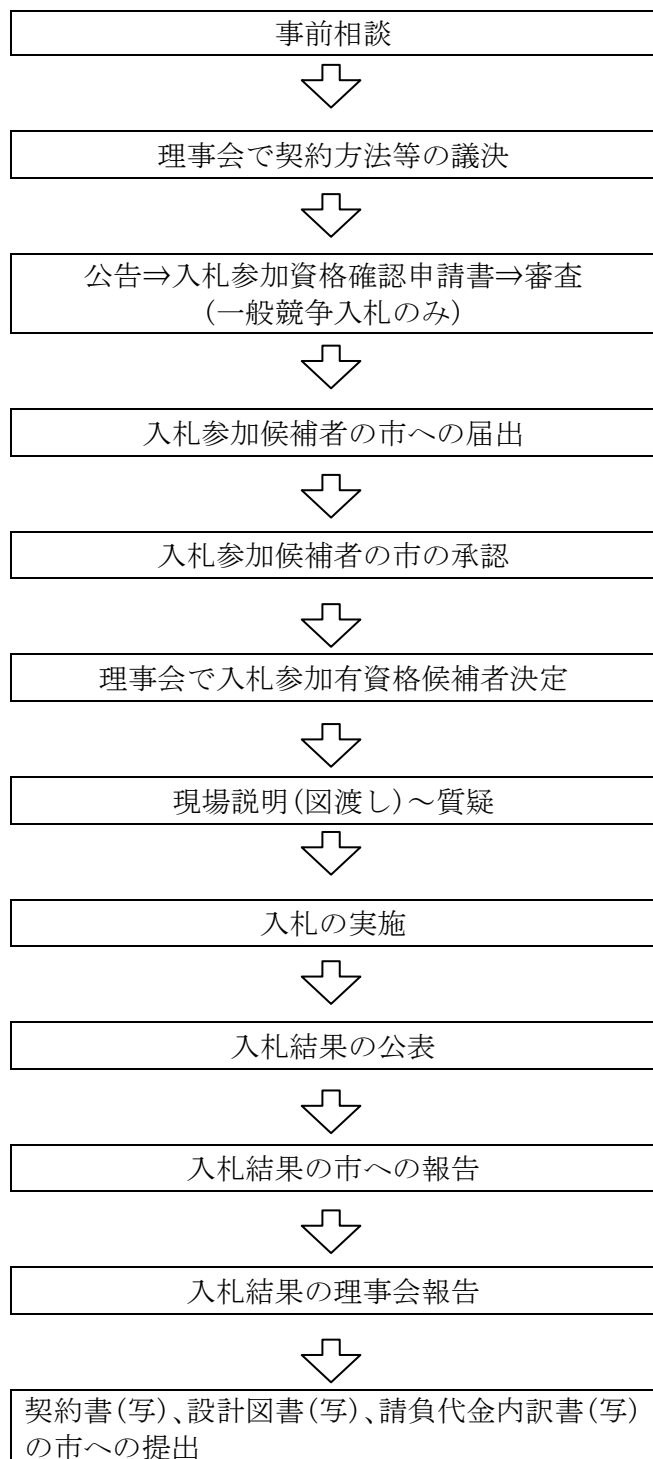
<u>VI その他</u>	
選定基準項目	主な着眼点
施設整備の特殊性から審査会が必要と認めた項目	

第6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）に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」の提出にご協力お願いします。

（令和元年11月8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26日（木）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。

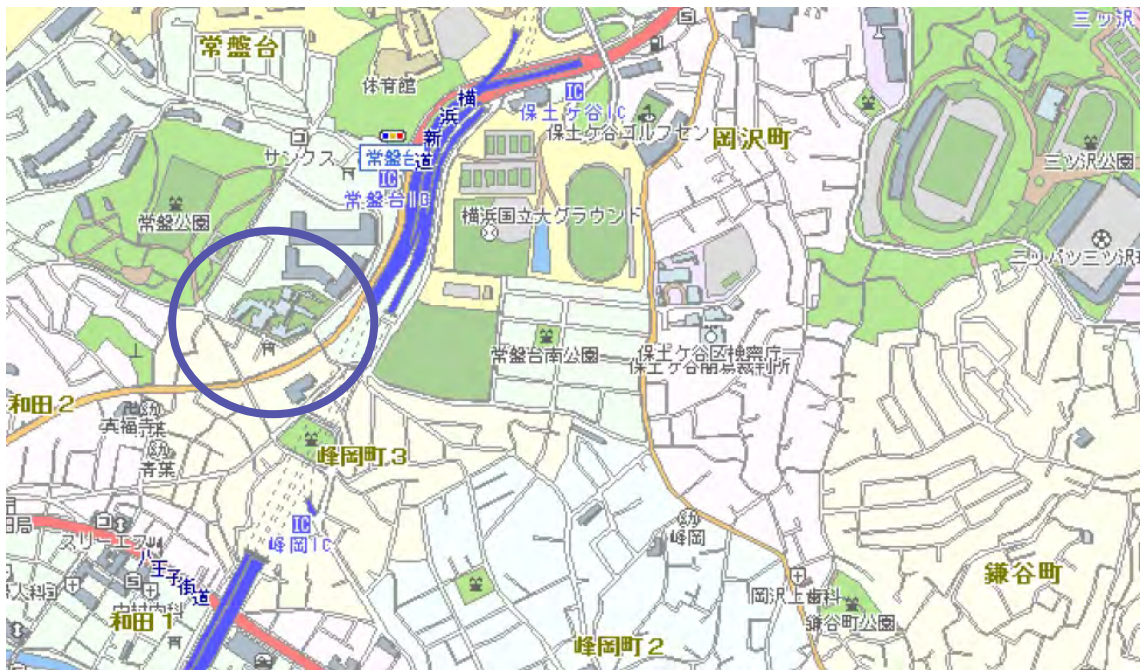
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaisetsu/tokuyourouken.html>

<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

位置図



案内図



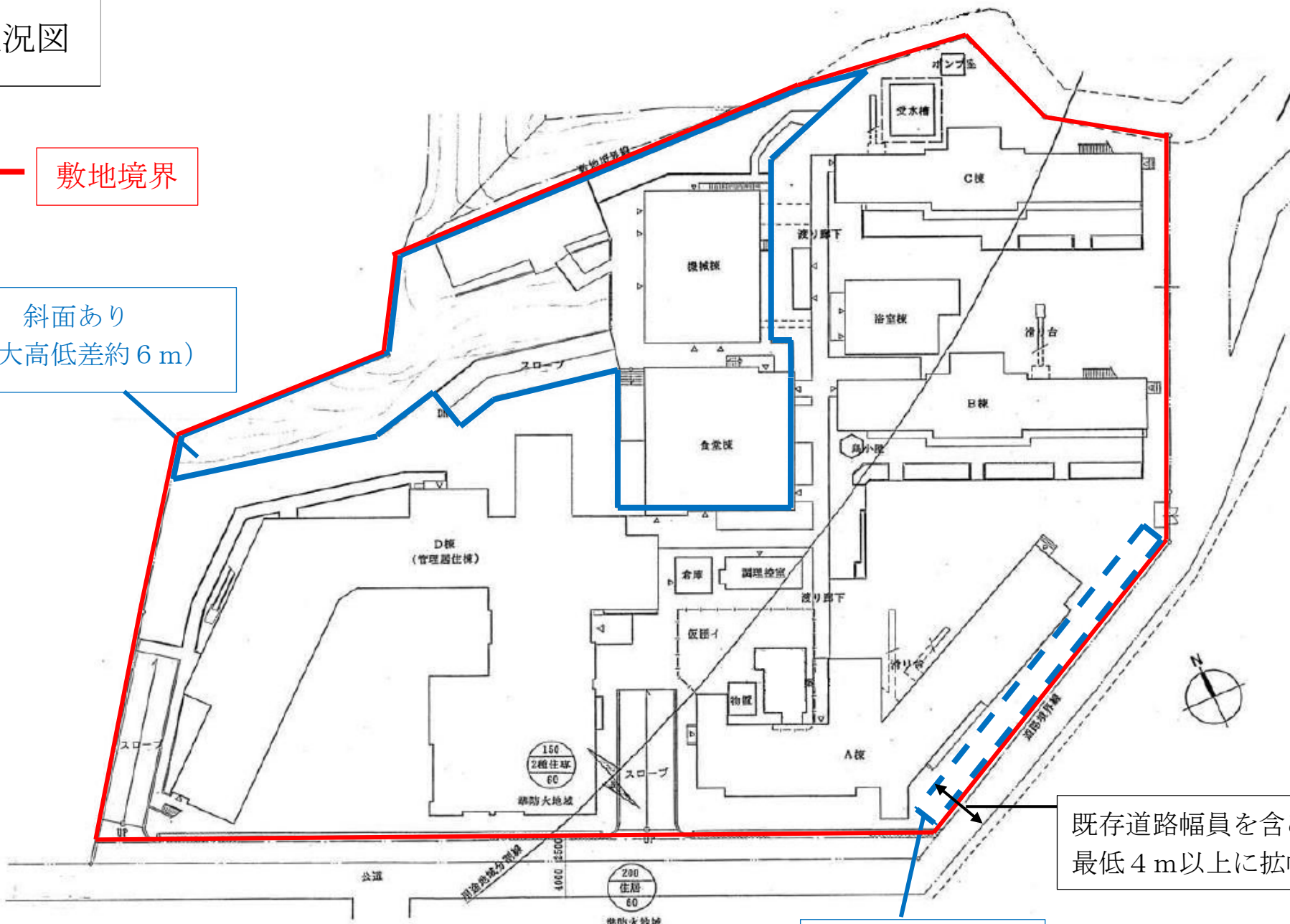
現況図

敷地境界

斜面あり
(最大高低差約 6 m)

既存道路幅員を含めて、
最低 4 m 以上に拡幅

道路拡幅箇所



特別養護老人ホームに合築・併設可能なおもな施設一覧（保土ヶ谷区常盤台）

施設種別	合築・併設の可否	事業所管課（問合わせ先）
小規模多機能型居宅介護事業所	○	健康福祉局高齢健康福祉部 介護事業指導課 T E L : 045-671-3414
看護小規模多機能型居宅介護事業所	○	
認知症対応型共同生活介護事業所 （認知症高齢者グループホーム）	○	
定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所	○	健康福祉局高齢健康福祉部 介護事業指導課 T E L : 045-671-2356
認知症対応型通所介護事業所 （認知症対応型デイサービスセンター）	○	
保育施設	△	こども青少年局子育て支援部 こども施設整備課 T E L : 045-671-2047 ※保育施設の種別によっては、問合わせ先が異なる場合があります。

※合築・併設を希望される場合は、必ず事前に市の所管課にご相談ください。

特別養護老人ホームに、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、 認知症高齢者グループホームを併設する場合について

小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型共同生活介護事業所（認知症高齢者グループホーム）を特別養護老人ホームと併設する場合においても、基本的には通常の（看護）小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症高齢者グループホームにおける募集と同様に公募・審査を行います。通常の募集と異なる点や特に注意いただきたい点は下記のとおりです。

1 （看護）小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症高齢者グループホームの通常募集について

（1）募集要項（建設の手引き）

（看護）小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症高齢者グループホームの通常募集については、以下のページに掲載している「（看護）小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型共同生活介護事業 建設の手引き（令和2年度整備（令和元年度募集）」を参照してください。特別養護老人ホームと併設する場合も、基本的にはこの手引きに沿った公募・審査を行います。

- ・（看護）小規模多機能

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaietsu/st-seibi.html>

- ・認知症高齢者グループホーム

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaietsu/gh-seibi.html>

2 通常募集分とは異なる事項及び特に注意が必要な事項について

（1）募集日常生活圏域

小規模多機能型居宅介護事業所、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全てのサービスにおいて、「（看護）小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型共同生活介護事業 建設の手引き（令和2年度整備（令和元年度募集）」に記載の募集圏域と同じ圏域において募集します。

（2）整備スケジュール

（看護）小規模多機能型居宅介護事業、認知症高齢者グループホームにおける整備スケジュールについては、基本的に特別養護老人ホームと同じスケジュールとなりますが、以下の部分において一部異なりますのでご注意ください。

- ・審査におけるヒアリングについては、特別養護老人ホームと合わせて行う予定です。その際は、（看護）小規模多機能及び認知症高齢者グループホームの管理者予定者の方も出席をお願いします。ヒアリングの日程や詳細については、応募受付後にお知らせします。
- ・事業計画の審査においては、地域密着型サービス事業計画審査委員会に諮ります。
- ・横浜市における（看護）小規模多機能型居宅介護事業、認知症高齢者グループホームの指定は、偶数月の1日となります。

(3) 補助金

(看護) 小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型共同生活介護事業所の開設に伴う補助金は、神奈川県に設置された「地域医療介護総合確保基金」を活用して補助を行っています。補助金の交付については、国や県、本市における予算の成立が条件となります。今後補助制度が大幅な変更や廃止となる場合があります。あらかじめご了承ください。

整備費	上限額	・ 1 事業所あたりの上限額 3,360 万円 ・ <u>地域密着型特別養護老人ホームと合築・併設する場合には、補助単価に 1.05 を乗じた額</u>
	対象経費	建築費 ※設計費用、門、柵、塀などの外構工事の費用は補助対象外
開設準備経費	1 事業所当り上限	(看護) 小規模多機能型居宅介護： 83 万 9 千円 × <u>宿泊定員</u> 認知症対応型共同生活介護： 83 万 9 千円 × <u>定員</u>
	対象経費	事業所開設前の人件費、事業所 P R 費、備品購入費等

(4) 国有地・市有地での整備

国有地または市有地で整備を行う場合において、貸付は有償となります。貸付料の詳細については、別途ご相談ください。

(5) 提出書類

(看護) 小規模多機能型居宅介護事業、認知症高齢者グループホームを併設する場合には、特別養護老人ホームの事業計画書の他に、(看護) 小規模多機能型居宅介護事業、認知症高齢者グループホームの事業計画書の提出も必要となります。以下の URL より様式をダウンロードの上提出をお願いします。

提出にあたっては、「事業計画書」エクセルファイル内の「『事業計画書』ファイルの綴り方」を必ず参照してください。**【正副各 1 部】と【抜粋版 3 部】【抜粋版バラ 1 部】(計 6 部)**を提出してください。

《事業計画書のダウンロード先》

<http://www.e-shinsei.city.yokohama.lg.jp/yokohama/navi/procInfo.do?govCode=14100&procCode=1001360>

※提出図面についての注意事項

- ・ 基準条例上の「設備に関する基準」(第 87 条、115 条)、「設備のガイドライン」等を参照した上で作成してください。
- ・ (看護) 小規模多機能型居宅介護事業所については、居間・食堂の範囲を図面で示してください。
- ・ 居室(宿泊室)の面積を記入してください。(カッコ書きで有効面積も記入すること)

【書類の提出締切日】

特別養護老人ホームの公募における締切日に準じます。

小多機・看多機・GH整備に関する問い合わせ先
 担当：健康福祉局介護事業指導課（整備担当）
 連絡先：045-671-3414（TEL）
kf-kscm@city.yokohama.jp（Mail）

特別養護老人ホーム整備事業者(市有地)公募に係るFAQ(R1.10.7時点)

(1)	<p>【質問】 現在公募を行っている民有地の公募と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>
(2)	<p>【質問】 市有地と国有地を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>
(3)	<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>
(4)	<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>
(5)	<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>
(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】 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>
(8)	<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>
(9)	<p>【質問】 保土ヶ谷区常盤台の市有地について、敷地の南東側道路を拡幅して道路状空地とした場合、管理はどうなるのでしょうか？</p>
	<p>【回答】 道路状空地の管理主体については、市と事業者で協議のうえ決定します。</p>

※FAQにつきましては、随時更新する場合があります。

特別養護老人ホーム整備事業者公募説明会に係る質問および回答

(1)	<p>【質問】 市有地(保土ヶ谷区常盤台)について、現況図(敷地内の高低差および擁壁の位置とその高さが確認できるもの)を提供してほしい。</p>
	<p>【回答】 別添資料1「現況図」のとおりです。ただし、既存建物の解体工事後の敷地内の高低差につきましては、現況図から数値が変わる可能性があります。擁壁の高さが確認できる資料はありません。</p>
(2)	<p>【質問】 市有地(保土ヶ谷区常盤台)について、実測図(敷地面積が確認できるもの)を提供してほしい。</p>
	<p>【回答】 別添資料2「敷地求積図」のとおりです。ただし、実測値は敷地求積図と数値が異なる可能性があります。なお、令和元年度内に市が敷地の測量を行う予定です。</p>
(3)	<p>【質問】 新設法人が応募できるのは国有地のみという理解で正しいか。</p>
	<p>【回答】 そのとおりです。</p>
(4)	<p>【質問】 地域密着型特別養護老人ホームの整備費補助金の合築加算とは具体的にどのようなものか。</p>
	<p>【回答】 地域密着型特別養護老人ホームに、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所を合築・併設した場合、それぞれの補助単価に1.05を乗じた額が上乘せされます。たとえば、本人所29人の地域密着型特別養護老人ホームに、認知症高齢者グループホームを合築した場合、整備費補助金は次のようになります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホームの整備費補助金 4,480千円(補助単価)×29(人分)×1.05 ・認知症高齢者グループホームの整備費補助金 1事業所あたり整備費(上限額3,360万円)×1.05
(5)	<p>【質問】 市有地(瀬谷区三ツ境)と国有地の建設の手引きに、「広域型と地域密着型の応募があった場合、選定は地域密着型を優先します。また、単独型地域密着型とサテライト型地域密着型の応募があった場合、選定はサテライト型を優先します」とあるが、点数にかかわらず優先して選定されるという理解でよいか。</p>
	<p>【回答】 点数にかかわらず優先しますが、採点の結果、基準点に満たない等の理由で選定しない場合もあります。</p>

資料 1 : 現況図

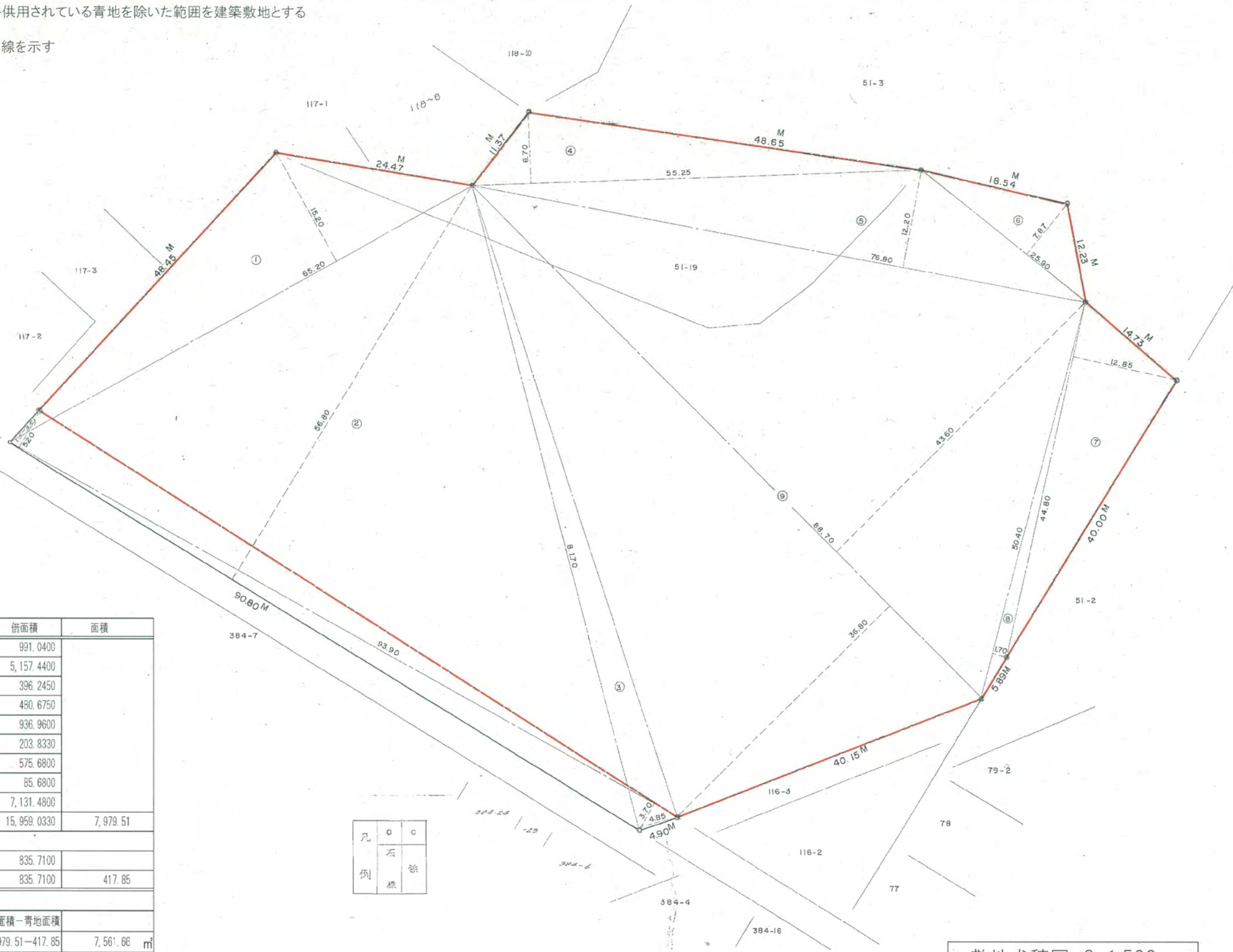


■敷地と道路・隣地高低差 1/600

資料 2 : 敷地求積図

※直近の測量図から道路供用されている青地を除いた範囲を建築敷地とする

—: 敷地境界線を示す



符号	底辺	高さ	倍面積	面積
1	65.20	15.20	991.0400	
2	90.80	56.80	5,157.4400	
3	81.70	4.85	396.2450	
4	55.25	8.70	480.6750	
5	76.80	12.20	936.9600	
6	25.90	7.87	203.8330	
7	44.80	12.85	575.6800	
8	50.40	1.70	85.6800	
9	88.70	36.80+43.60	7,131.4800	
計			15,959.0330	7,979.51
青地				
	93.900	5.20+3.70	835.7100	
計			835.7100	417.85
建築敷地				
敷地面積 - 青地面積				
計			7,979.51 - 417.85	7,561.66 m ²
			坪数	2284.49 坪

凡	○	c
例	石	鉄
	標	

敷地求積図 S=1:500

特別養護老人ホーム整備事業者公募（市有地活用：保土ヶ谷区常盤台）に係るお知らせと
募集締め切りの延長について

本件市有地を特別養護老人ホームの整備に活用するにあたり、下記1および2の課題があります。あらかじめご確認のうえご応募ください。なお、募集締切については1/17（金）まで延長いたします。

1 南側接道にかかる手続きについて

- (1) 現在、敷地南側接道は建築基準法42条2項道路であり、隣接する国有地を市が取得して42条1項1号道路に認定を変更する必要があります。
- (2) 本件道路の認定変更にかかる国（横浜財務事務所）や市（建築局、道路局、保土ヶ谷土木事務所）との調整等は、市（健康福祉局）で行います。
- (3) 本件認定変更の手続きに関して法人に費用負担をお願いすることはありません。
- (4) 実施設計審査までに認定変更の手続きを完了することを予定していますが、手続きが遅れる可能性があります。
- (5) 万一、道路の認定変更ができない場合、事業の中止の可能性があります。選定後、認定変更のめどが立った段階で市から連絡しますので、それ以降に基本設計に着手してください。

2 旧・横浜市恵風ホームの解体工事について

- (1) 既存の建物につきましては、令和2年度内に解体を予定しておりますが、解体工事の進捗によっては工期が延び、土地の引き渡しのスケジュールに遅れ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。（令和元年10月23日 公募説明会での説明同）