

地域密着型特別養護老人ホーム 建設の手引き【事業者向け】

第1章 地域密着型特別養護老人ホームについて	.....	2
第2章 整備に当たっての基本的事項について	.....	3
第3章 整備のスケジュールについて	.....	5
第4章 社会福祉法人の設立について	.....	10
第5章 敷地について	.....	14
第6章 設備基準等について	.....	17
第7章 資金計画について	.....	32
第8章 施設整備費の補助・融資制度について	.....	36
[参考] 参考資料等	.....	38

千葉県健康福祉部高齢者福祉課

施設整備班

TEL. 043-223-2343・2347

令和5年5月11日

第1章 地域密着型特別養護老人ホームについて

1. 地域密着型特別養護老人ホームとは、

入所定員が29人以下の特別養護老人ホームであって、原則として、設置市町村の住民のみが入所可能な施設です。

65歳以上の者であって、当該特別養護老人ホームに入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づき、入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活的世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことを目的とする施設です。

施設整備に係る補助金の対象は、ユニット型が原則となります。

○ユニット型とは、

施設の居室を個室として、10人程度のグループに分け、それぞれを1つの生活単位（ユニット）とし、このユニットごとに食事や入浴、施設内の行事などの日常生活を送り、少人数の家庭的な雰囲気の中で生活を共にしながら個別にケアを行います。

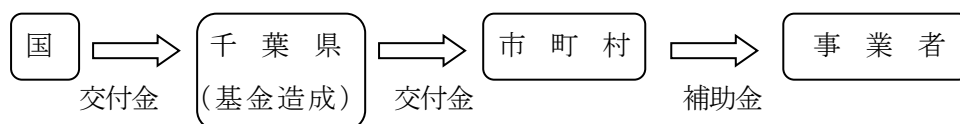
「プライバシーを確保した生活空間が可能となる」、「入所者の家族が他の入所者に気がねなく訪問できる」等の利点があります。

○従来型とは、

1部屋あたり4人以下の相部屋となっているタイプの居室（多床室）又は、上記ユニット型に当たらない個室（これらの組み合わせも含む）。

「自己負担となる居住費がユニット型と比べて安価である」というメリットはありますが、「個人のプライバシーの確保が難しい」、「人間関係のトラブルが発生しやすい」というデメリットがあります。

2. 施設整備に係る補助制度



第2章 整備に当たっての基本的事項について

施設整備に当たっては、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、「千葉県高齢者保健福祉計画」に掲げた整備目標数を基本として、県の予算の範囲内で、市町村による整備推進を支援します。

1 介護保険事業計画等との整合性

県や市町村では、介護保険制度の適切な実施のために必要なサービスの目標量を定めた介護保険事業計画等を定めていますが、地域密着型特別養護老人ホームを整備しようとする場合、これらの計画に適合していることが必要です。

したがって、全額自費で整備するとしても施設の整備計画のない市町村での整備や、市町村の計画数を上回る整備は出来ません。

2 法人主体の事業計画の作成

施設の整備に当たっては、事業計画の段階から、施設の整備計画の作成はもとより、市町村等関係機関との調整や地元、地域住民への説明等について、法人自ら責任をもって行わなければなりません。（コンサルタント任せにはしないでください。）

また、施設整備の重要なポイントとなる施設用地の確保、整備・運営資金の調達及び人材の確保について、事前に十分な準備をしておく必要があります。

特に、整備・運営資金については、十分な準備が必要です。

3 社会福祉法人の設立（既設社会福祉法人を除く。）

特別養護老人ホームを設置することができるのは、都道府県、市町村、地方独立行政法人又は社会福祉法人とされています。（老人福祉法第15条、社会福祉法第60条）

したがって、地域密着型特別養護老人ホームを設置しようとするときは社会福祉法人を設立する必要があります。

社会福祉法人設立の要件は、第4章に記載のとおりです。

4 地域密着型特別養護老人ホームの設備基準

設置基準については、設備及び運営に関する基準を定める条例が制定され、平成25年4月1日に施行されました。詳細については個別に相談してください。

条例の制定主体	条 例 名
千葉県（※）	特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例
各市町村	指定地域密着型サービスの人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（市町村により異なる）

（※千葉市、船橋市、柏市は各市の条例となります。）

5 地域密着型特別養護老人ホーム許認可等

申請内容 施設整備地	各種認可等の申請先				
	社会福祉法人 の設立認可	地域密着型 特別養護老人ホームの設置認可	認可基準	地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護の事業者指定 (介護保険指定)	指定基準
千葉市	千葉市	千葉市	千葉市条例	千葉市	各市町村における基準条例
船橋市	船橋市	船橋市	船橋市条例	船橋市	
柏市	柏市	柏市	柏市条例	柏市	
我孫子市	我孫子市	我孫子市	県条例	我孫子市	
東庄町	県	東庄町	県条例	東庄町	
上記以外の市	市	県	県条例	市	
上記以外の町村	県	県	県条例	町村	

※施設整備地により、申請先が異なりますので、詳細については、個別に相談してください。

第3章 整備のスケジュールについて

整備スケジュールは、概ね次のようになっています。

1 事業者における事前準備

地域密着型特別養護老人ホームを整備する場合は、施設用地の確保、整備・運営資金の調達及び人材の確保は必須条件です。

事業を計画する場合は、以下のことに留意して十分な準備をすることが必要です。

(1) 建設用地の確保

ア 十分な広さの用地が確保されていること。用地を買収する場合、地権者から売却について内諾を得ていること。

イ 用地に抵当権等の他者の権利が設定されておらず、所有権に対する制限がないこと。他者の権利が設定されている場合は、確実に抹消できる見込みがあること。

ウ 取り付け道路や上水道など生活施設として必要な基本設備が整っていること。

エ 農地法や都市計画法等の規制がないか、規制がある場合、その規制等の解除見込みが確実に、施設整備に支障がないこと。

オ 入居者・家族・地域住民等にとって利便性があること。

(2) 整備資金の確保

施設整備等に係る自己資金は、原則として、法人の理事等からの寄附により調達することが必要です。

ア 用地取得費や造成費も含め、施設の整備自己資金が十分確保されていること。

イ 借入を行う場合は、償還財源が十分確保できること。

ウ 整備資金や借入償還金として法人に寄附した資金は、後で当該法人から返還を受けられないこと。

エ 施設整備に係る請負業者や備品納入業者から寄附を受領してはならないこと。

(3) 人材の確保

法人の理事等役員や施設職員は、老人福祉法等の理念を十分に理解した者を配置することが必要です。また、役員となるための要件や資格を確認するとともに、人材の確保方法についても充分検討しておくことが必要です。

ア 法人の役員

法人の理事等の要件については、10ページを参照のこと

イ 施設職員

施設長、生活相談員、介護支援専門員、看護職員、栄養士、機能訓練指導員、医師等については、資格や免許が必要なこと。また、その他の職員については資格等は必要ないが、施設の中核となる

職員（主任介護員、主任看護師等）は経験者を配置すること。

なお、ユニット型施設においては、ユニットケアリーダー研修を修了した介護職員を2人以上（2ユニット以下の施設については1人以上）配置すること。

2 市町村による公募手続き

県では、市町村が行う公募手続きにより選定された事業者に対し、市町村を通して交付金を交付します。

(1) 施設整備をしようとする事業者は、整備に係る事務手続きを開始する前に、整備予定地が所在する市町村の介護保険事業計画を閲覧して、当該計画に施設整備が位置付けられているかどうか確認しなければなりません。

(2) 計画に施設整備を位置付けている市町村は、原則、公募手続きにより施設整備を行う事業者を選定しますので、施設を整備しようとする事業者は、市町村が行う公募手続きに応募して、市町村が設置する審査委員会の審査を経て選定されることが必要です。

3 選考されてから入札公告までに行っておくこと

(1) 市町村の公募手続きにより選定された事業者は、施設の設置認可に向け前もって、施設の整備内容が、条例で定められた設備及び設置基準に適合するものになっているか確認する必要があるため、4ページに記載された整備予定地の所在地に該当する「設置認可」申請先に相談してください。

なお、県が設置認可の申請先になっている場合は、県高齢者福祉課施設整備班に日程の調整の連絡をいれ、設計図面と工程表等を持参の上、千葉県庁本庁舎12階、高齢者福祉課施設整備班にお越しください。

(2) 市町村等関係機関への説明・同意

施設整備に当たっては、地域住民や市町村等関係機関の協力や同意が不可欠となるため、事業概要やスケジュール等については、事前に十分な説明を行い、理解を得ることが必要です。

(3) 適正な建物の設計

ア 施設を効果的に運営するため、利用者の動線や職員の動線など実際の運営時の施設の動線を念頭においた設計を行ってください。

イ 長期間使用する建物であるため、施設の整備後に使い勝手が悪いことが判明することのないよう十分な検討を行ってください。

(4) 適正な概算工事費の算定

ア 施設整備に当たっては、老人福祉法や介護保険法などの関係法令等の規定に適合した構造・設備

となるよう、設計業者等と調整を行ってください。

イ 概算見積額の算定に当たっては、他施設との比較や複数の設計業者からの見積などにより、根拠のある妥当な金額としてください。

(5) 独立行政法人福祉医療機構等借入協議

資金の借入については、独立行政法人福祉医療機構との協議が必要です。この協議が遅れるほど、工事着手の時期が遅れることとなります。

(6) 公共工事に準じた入札・契約

社会福祉施設の整備事業は、国及び県等公費により多額の補助金を受けて行うものであり、その執行の適正化が求められていることから、入札、契約に当たっては、県又は市町村の公共工事における入札・契約手続等に準じて行うことを、補助金交付の条件としています。

地域密着型特別養護老人ホームの工事入札については、施設を整備する市町村の入札・契約手続きに準じて行うこととなりますので、施設を整備する市町村から入札・契約手続きの説明を受け、適正な入札執行を行ってください。

※補助事業により施設整備を行う場合は、市町村からの補助内示後に入札公告を行うこととなります。

4 工事の着工及び工程管理

(1) 契約を締結し、請負業者が工事に着手するわけですが、補助対象となる期間内に工事を完了させることが必要となりますので、適正な工事の進行管理をするためには、請負業者から現場代理人及び主任・監理技術者等選任通知書及び工事工程を記載した工程表を徴取し、工程表をもとに、社会福祉法人の代表者が、工程表どおりの日程で工事が進められているか否かを常に把握していくことが必要です。工事監理業者（設計事務所）及び工事請負業者の現場代理人に工事の進捗管理を任せきりにすることなく、社会福祉法人において、工事の進捗を確実に把握してください。

(2) 補助事業で施設整備を行う場合は、一括下請負は禁止されているので、請負業者から下請負人通知書及び施工体系図を徴して下請けの実態を把握しておかなければなりません。

(3) 請負業者にキックバックを求めることは、絶対に許されない行為であることは言うまでもありません。こうした事実が判明した場合は、補助金の交付決定を取り消すほか補助金の返還を命じることとなります。

5 建物及び設備の検収

(1) 建物の完成後、消防法第17条に定める消防用設備等が技術上の基準に適合していることの検査及び建築基準法第7条第4項の規定による検査を、それぞれの行政機関等から受けなければなりません。法令に定められた検査を受け、基準に適合していることが確認された後に、請負業者から建物の引渡しを受けます。

引渡しを受ける場合には、設計業者にも立会いをさせ、当初の契約に基づき設計書どおりに工事が履行されているか否かを確認し、「工事検査調書」を作成しておきます。

(2) 設計書どおり履行されていることが確認できた場合は、「工事完了引渡書」により引渡しを受けます。

なお、引渡しに当たっては建物内の清掃や周辺の工事残材を撤去することは勿論のこと、入居者生活に支障のない状態にさせて引渡しを受けることが必要です。

6 竣工時における工事検査の実施

市町村では、補助事業にかかる工事の施工途中及び施工完了時に、それぞれ、中間現地調査及び完了現地調査を行います。なお、県が設置認可を行う施設整備地の場合は、県の完了現地調査を市町村の完了現地調査時に同時に行います。

市町村の中間現地調査においては、工事請負契約書、設計監理契約書等が届出のとおりか、工程表どおりの進捗状況であるか等の確認を、完了現地調査においては、設計図書（変更があれば変更設計）どおりの施工が行われているか、建築基準法や消防法等他法令による許可の状況等の確認を中心に行います。

7 元請業者への代金の支払等

社会福祉法人から建築工事請負業者や備品納入業者への支払いは、法人の経理規程に基づき口座振込等確実な方法で行うことが必要です。社会福祉法人の口座から業者の指定する口座へ直接振り込みを行い、使用した金融機関の口座振込依頼書の原本を保存してください。

8 施設の開設手続き

(1) 開設申請のために

ア 施設の就業規則、給与規程、消防計画などの諸規程を整備し、労働基準監督署や消防署などへ届け出てください。

イ 給食に係る届出を保健所に提出してください。併せて、特別養護老人ホームの医務室については、医療法に基づく診療所の許可を受けてください。

ウ 入院医療を必要とする入所者のために、あらかじめ協力病院を定めておく必要があります。入所者の病状悪化による救急搬送時に、協力病院にて積極的に受入が行われるよう、事前に協力病院の実情を

十分に調査するとともに、日頃から協力病院との円滑な関係づくりに努めてください。

(2) 施設開設の申請について

ア 施設を開業するためには、事前に施設の設置認可を受ける必要がありますので、4ページに記載の設置認可申請先へ相談してください。県が設置認可を行う場合は、遅くとも施設の開設予定日の前々月末日までには、老人福祉法上の設置認可に必要な書類一式を提出していただく必要があります。

イ 添付書類の内容が整っていないと、施設の設置認可はできません。

(3) 介護保険法上の指定申請手続

介護保険事業を行うためには指定地域密着型介護老人福祉施設としての指定を受けることが必要となりますので、介護保険法上の指定申請に必要な書類や手続きについて、各市町村介護保険担当課へ（地域密着型サービス以外の介護保険事業を併せて行う場合は、県高齢者福祉課にも）相談してください。

第4章 社会福祉法人の設立について

1 法人設立

特別養護老人ホームの設置は、社会福祉法人でなければ行うことはできません。医療法人、NPO法人、株式会社等は、特別養護老人ホームを設置できません。（ただし、構造改革特別区域法の認定を受けた地域は除く。）

したがって、施設整備に当たっては、建設に先立って施設を設置する社会福祉法人の設立認可を受ける必要があります。

新規に社会福祉法人を設立する場合は、施設整備の協議と並行して法人設立の事前協議が行われ、補助内示後に設立代表者から法人設立認可が申請され、所轄庁より認可されます。

下記①に該当する場合、市と法人設立の協議が必要となります。

	所轄庁
①主たる事務所が市の区域内にある社会福祉法人であってその行う事業が当該市の区域を越えないもの	市長
②主たる事務所が指定都市の区域内にある社会福祉法人であってその行う事業が都道府県の区域内において2以上の市町村にわたるもの	政令指定都市の長
③2以上の地方厚生局の管轄区域にわたるものであって全国を単位として事業を行うもの等	厚生労働大臣
④上記以外	都道府県知事

1 社会福祉法人とは

社会福祉法人とは、社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人です（社会福祉法第22条）。社会福祉事業には、第1種社会福祉事業と第2種社会福祉事業があり（同第2条第1項）、特別養護老人ホームを経営する事業は第1種社会福祉事業となります（同第2項第3号）。

社会福祉法人は、社会福祉事業を行うことを目的としていますが、福祉サービスを必要とする者に、その環境、年齢及び状況に応じ、必要なサービスを総合的に提供する、社会的責任の大きな事業です。

特別養護老人ホームの施設を整備しようとする場合、社会福祉事業の役割を十分に認識し、強い責任感と使命感をもって事業を計画しなければなりません。したがって、営利や土地の有効利用を目的とした事業計画は認められません。

また、法人は、設立者等の私物ではなく社会福祉事業を行うために設立された法人であり、設立者等とは人格を異にした独立した存在です。

2 法人の資産

(1) 法人は、社会福祉事業を行うために必要なすべての物件（土地、建物、建設設備、備品等）について所有権を有していること、又は国若しくは地方公共団体から貸与若しくは使用許可を受けていることが必要です。

ただし、特別養護老人ホームを設置する場合等は、一定の要件で緩和されます。（第5章を参照）

(2) 社会福祉施設を経営する法人にあつては、施設の用に供する不動産（土地及び建物）は、基本財産としなければなりません。

(3) 法人を設立する場合にあつては、必要な資産として、運用財産のうちに当該法人の年間事業費の1/2以上に相当する現金、普通預金又は当座預金等を有していなければなりません。

なお、指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）等の介護保険法上の事業にも該当する社会福祉事業を主として行う法人を設立する場合にあつては、1/2分の3以上に相当する現金、普通預金又は当座預金等を有していることが必要です。

3 役員等

社会福祉法人の運営において、その役員である理事及び監事並びに評議員の責務は極めて重大であるため、その選任に当たっては主に以下の点に留意してください。

(1) 評議員

ア 評議員の数は、理事の員数を超えること。

イ 評議員は、社会福祉法人の適正な運営に必要な識見を有する者であること。

ウ 評議員のうちには、各評議員と親族等の特殊の関係がある者（租税特別措置法施行令第25条の17第6項第1号に規定する親族等をいう。以下同じ。）があつてはならないこと。

エ 他の役員と親族等の特殊の関係がある者であつてはならないこと。

オ 評議員は当該法人の理事、監事、会計監査人及び職員の職務を兼務することはできないこと。

(2) 理事

ア 理事の数は、6人以上とすること。

イ 理事は、当該法人の監事、会計監査人及び評議員の職務を兼任することはできないこと。

ウ 各理事と親族等の特殊の関係にある者が、3人を超えて含まれてはならないこと。

エ 理事には、以下に該当する者が含まれていなければならないこと。

① 社会福祉事業の経営に識見を有する者

社会福祉に関する教育・研究者、社会福祉事業・社会福祉関係の行政従事

経験者、公認会計士、税理士、弁護士 等

② 実施する事業の区域における福祉に関する実情に通じている者

社会福祉協議会等社会福祉事業を行う団体職員、民生委員・児童委員、社会福祉に関するボランティア団体・親の会等の代表者、医師・保健師・看護師等医療関係者、自治会、町内会、商店会等の役員 等

③社会福祉施設を経営する法人は、1人以上の施設長 等

(3) 監 事

ア 監事の数、2人以上とすること。

イ 監事は、当該法人の理事、評議員、会計監査人及び職員の職務を兼任することはできないこと。

ウ 監事には、以下に該当する者が含まれていなければならないこと。

①社会福祉事業について識見を有する者。

③ 財務管理について識見を有する者。

公認会計士、税理士、社会福祉法人・公益法人や民間企業等において財務・経理等を担当した経験を有する者 等

エ 他の役員と親族等の特殊の関係がある者であってはならないこと。

(4) その他

ア 関係行政庁の職員が、法人の評議員又は役員となることは適当でないこと（社会福祉協議会を除く）。

イ 実際に法人運営に参画できない者を、評議員又は役員として名目的に選任することは適当でないこと。

ウ 地方公共団体の長等特定の公職にある者が、慣例的に理事長に就任したり、評議員又は役員として参加することは適当でないこと。

エ 次のいずれかに該当する者は、社会福祉法人の評議員又は役員になることができないこと。

① 法人

② 精神の機能の障害により職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者（同項第2号及び社会福祉法施行規則（昭和26年厚生省令第28号。以下「施行規則」という。）第2条6の2）

③ 生活保護法、児童福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法又は社会福祉法の規定に違反して刑に処せられその執行を終わり、又は執行を受けることがなくなるまでの者

④ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなるまでの者

⑤ 社会福祉法第56条第8項の規定による所轄庁の解散命令により解散を命ぜられた社会福祉法人の解散当時の役員

4 施設長の資格等について

(1) 特別養護老人ホームを適切に管理運営する能力を有すると認められる者であって、次のいずれかに該当することが必要です。

ア 社会福祉法第19条第1項各号のいずれかに該当する者（社会福祉主事任用資格）

イ 社会福祉事業に2年以上従事した者

ウ 社会福祉施設長資格認定講習課程を修了した者

※千葉県では、施設長予定者が特別養護老人ホームの施設長経験がない場合は、他の資格要件を満たしていても社会福祉施設長資格認定講習課程を受講するよう指導しています。

(2) 施設長は、常勤であり、原則として専ら施設の管理業務に従事する者でなければなりません。

4 その他

(1) 社会福祉法人やその経営する施設の名称には、理事長等の個人名から引用したようなものや理事長が他の法人の代表である場合に、他の法人の名称とすることは適当ではありません。

また、都道府県内で同一の名称を用いることも適当ではありません。

社会福祉法人名と施設名は異なる名称を使用してください。

例：○の事例 社会福祉法人千葉会 特別養護老人ホーム千葉苑

×の事例 社会福祉法人千葉園 特別養護老人ホーム千葉園

(2) 法人事務所の所在地と施設の所在地は、原則として一致していることが必要です。

(3) 一般的に、社会福祉法人を設立する場合、設立代表者等が設立準備委員会を発足することになります。

(設立準備委員会は、設立する社会福祉法人の役員・職員により構成し、設計会社やコンサルタント会社の職員等の施設整備に係る受託業者等が構成員にならないこと。)

設立準備委員会においては、設置の目的（社会福祉法人の設立のみを目的とすること）、代表者の選出方法及び財産の管理方法を定め、多数決の原理により意思決定を行う必要があります。

また、設立準備委員会に要する経費は、設立代表者等の負担となり、設立後の社会福祉法人の負担とすることはできません。

第5章 敷地について

1 敷地要件等

敷地については、原則として緊急車両が通行可能な幅員の道路に接しているものとし、また、建築物については、日照、採光、換気等の入居者の保健衛生に関する事項及び防災について支障がないものとして地元市町村の了解が得られていることが必要です。

なお、原則としてその敷地内に必要な緑地、送迎車両等の車寄せ、駐車場等が確保され、かつ入居者の居住環境上支障のない計画でなければなりません。

2 敷地の所有等

施設整備の要望の際には、敷地確保の確実性を証するものとして、土地の寄附確約書等が必要です。

敷地は、原則として法人所有又は国及び地方公共団体からの貸与とします。

ただし、地域密着型特別養護老人ホームについては、次に定める要件を満たす場合に限り、民間から施設用地の貸与を受けることができます。

- (1) 貸与を受ける土地には、抵当権等の権利が設定されていないこと。
- (2) 特別養護老人ホーム等を経営する事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定し、かつ、これを登記すること。
- (3) 賃借料の水準は、法人の経営の安定性の確保や社会福祉事業の特性等から、無料又は固定資産税相当額程度など極力低額であることが望ましく、また、法人が当該賃借料を長期間にわたって安定的に支払う能力があると認められる必要があること。

なお、社会福祉法人の理事長又は当該法人から報酬を受けている役員等から賃借により貸与を受けることは望ましくありません。

3 隣接地権者等への説明

事業計画等については、周辺自治会や工事の影響を受けると思われる場所の住民等に説明会を開催するなどして、地元住民等関係者からの理解を得られるよう、十分な説明を行うことが必要です。

特に住宅地と隣接する場合は早い段階での説明が必要です。

説明会を開催する目的は、単に、隣接地に施設を整備するから了承を得るというだけではありません。施設は、地域の中で運営されるものであり、その立地にあたっては、地域の理解と協力を十分に得る必要があります。施設の利用者は、地域の住民そのものであり、施設の利用者と地域住民との交流なども、地域に開かれた施設運営の観点から重要になります。

4 各種開発規制

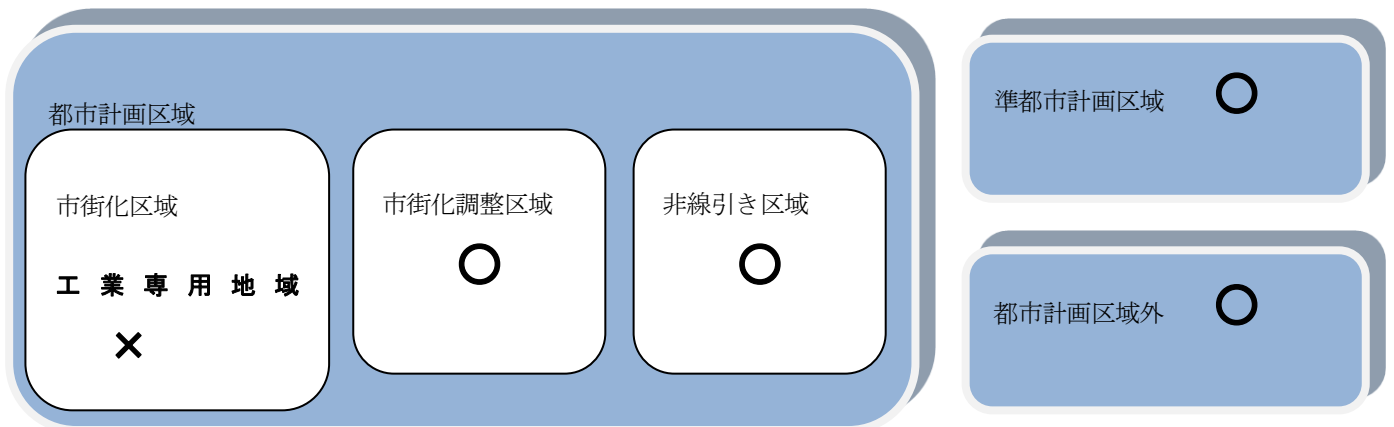
埋蔵文化財の有無、農地法・森林法・自然公園法・都市計画法・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止法対策の推進に関する法律・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律・市町村宅地開発条例等の土地利用に係る規制についてはあらかじめ調査の上、担当部局と調整を図ってください。

また、整備予定地が廃棄物の最終処分場周辺である場合は、原則として最終処分場の敷地境界から当該予定地の敷地境界までの距離は100m以上離れている必要があります。

関係法令に基づく各種審査会等の開催日、申請書類の受付期間等は、事前に確認をし、市町村の公募に応募する際の工程表に反映させる必要があります。

(1) 都市計画区域

地域密着型特別養護老人ホームは、工業専用地域以外で整備が可能です。

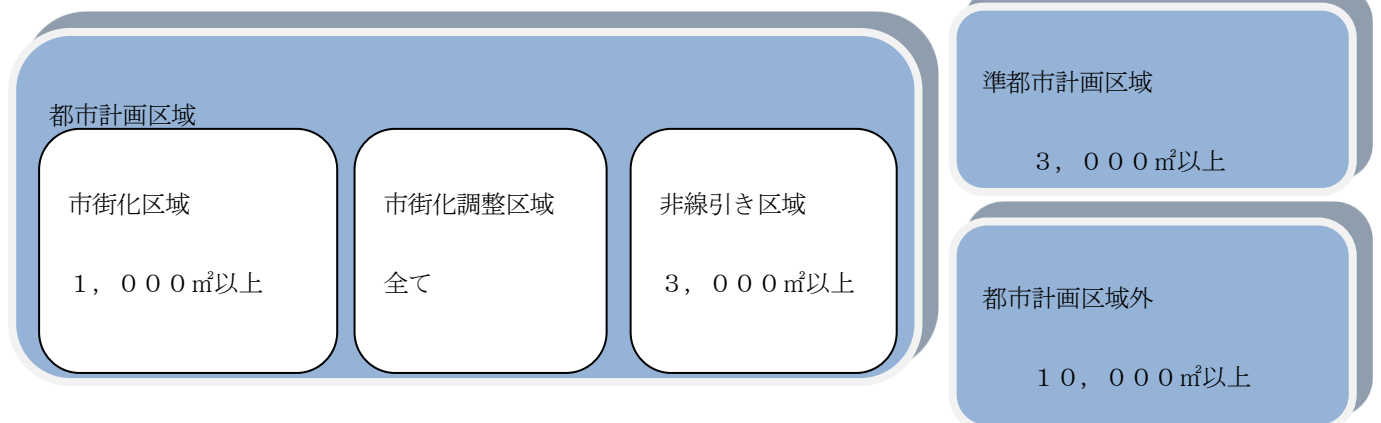


(2) 開発行為

開発行為とは、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です（都市計画法第4条）。

平成19年11月30日以降、老人福祉施設については、開発許可が必要になりました。

<都市計画法により開発許可が必要な開発行為>



※千葉県における規制規模<許可が必要な開発行為>

●市街化区域における開発行為

開発面積が500㎡以上（我孫子市・流山市は300㎡、大網白里市は1,000㎡以上）の開発行為

●非線引き都市計画区域における開発行為

開発面積が3,000㎡以上（八街市、山武市、多古町、横芝光町、芝山町は1,000㎡以上）の開発行為

●都市計画区域外

開発面積が1ha以上の開発行為

※その他設置予定地の条例による規制の有無を確認する必要があります。

(3) 土砂災害防止法

平成12年に土砂災害防止法が施行され、県内では数千か所の土砂災害危険個所があるとされますが、毎年、数百か所ずつ調査を行っており、「土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）」、「土砂災害特別警戒区域（通称レッドゾーン）」の指定及び「いずれでもない」としています。特別養護老人ホーム等の建設にあたり、土砂災害警戒区域が未指定にもかかわらず、現地を精査すると土砂災害のおそれがある区域に該当する場合があります。

そのため、事前に、事業予定地が土砂災害計画区域等に該当するかどうかについて、下記ホームページに掲載のFAX照会様式により、事業者等が事業予定地を所管する土木事務所にFAXにて直接照会して確認して下さい。

○土砂災害警戒区域等の指定（県河川環境課HP）

<https://www.pref.chiba.lg.jp/kakan/sabou/keikai/index.html>

(4) 土地取得価格

買収予定地の取得価格については、不動産鑑定書と併せて、国土交通省の「土地総合情報システム」により、周辺の土地取引価格を参考に、取得価格の妥当性を確認してください。

○土地総合情報システム

<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>

第6章 設備基準等について

設備基準等の概要は次のとおりです。

設備及び運営に関する基準を定める条例が制定され、平成25年4月1日に施行されました。

I 地域密着型特別養護老人ホーム従来型の規模及び設備（県条例に基づいて作成しています。）

基 準	適・否
<p>1 設備の基準</p> <p>建物(入所者の日常生活のために使用しない附属の建物を除く。)は、耐火建築物でなければならない。ただし、次のいずれかの要件を満たす2階建又は平屋建ての地域密着型特別養護老人ホームの建物にあっては、準耐火建築物とすることができる。</p> <p>① 居室その他の入所者の日常生活に充てられる場所（以下、「居室等」という。）を2階及び地階のいずれにも設けていないこと。</p> <p>② 居室等を2階又は地階に設けている場合であって、次の要件をすべて満たしていること</p> <p>イ 当該地域密着型特別養護老人ホームの所在地を管轄する消防長（消防本部を置かない市町村にあっては市町村長）又は消防署長と相談の上、非常災害計画に入所者の円滑かつ迅速な避難を確保するために必要な事項を定めること</p> <p>ロ 非常災害に備えるための訓練については、昼間及び夜間において行うこと</p> <p>ハ 火災時における避難、消火等の協力を得ることができるよう、地域住民等との連携体制を整備すること</p> <p style="text-align: center;">（平成24年条例第67号 第45条第1項）</p> <p>上の規定にかかわらず、知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての地域密着型特別養護老人ホームの建物であって、火災に係る入所者の安全性が確保されていると認めたときは、耐火建築物又は準耐火建築物であることを要しない。</p> <p>① スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。</p> <p>② 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。</p> <p>④ 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を</p>	<p>適 ・ 否 (建築物)</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>

基 準	適・否
<p>頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。 (平成24年条例第67号 第45条第2項)</p>	
<p>2 次に掲げる設備を設けなければならない。ただし、他の社会福祉施設等の設備を利用することにより当該地域密着型特別養護老人ホームの効果的な運営を期待することができる場合であって、入所者の処遇に支障がないときは、一部を設けないことができる。</p> <p>居室、静養室、食堂、浴室、洗面設備、便所、医務室、調理室、介護職員室、看護職員室、機能訓練室、面談室、洗濯室又は洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室その他の運営上必要な設備 (平成24年条例第67号 第45条第3項)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>3 設備の基準は次のとおりとする。(居室、食堂及び機能訓練室の面積に係る基準は、すべて内法での測定によるものである。)(H12.3.17老発第214号 厚生省老人保健福祉局長通知)</p> <p>① 居室</p> <p>ア 1の居室の定員は、4人以下とすること。</p> <p>イ 地階に設けてはならないこと。</p> <p>ウ 入所者1人当たりの床面積は、10.65㎡以上とすること。</p> <p>エ 寝台又はこれに代わる設備を備えること。</p> <p>オ 1以上の出入口は、避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面して設けること。</p> <p>カ 床面積の1/14以上に相当する面積を直接外気に面して開放できるようにすること。</p> <p>キ 入所者の身の回り品を保管することができる設備を備えること。</p> <p>ク ブザー又はこれに代わる設備を設けること。 (平成24年条例第67号 第45条第4項第1号)</p> <p>② 静養室</p> <p>ア 介護職員室又は看護職員室に近接して設けること。</p> <p>イ アに定めるもののほか、前号イ及びエからクまでに定めるところによること。 (平成24年条例第67号 第45条第4項第2号)</p>	<p>適 ・ 否 (人～ 人)</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否 (㎡～ ㎡)</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>

基 準	適・否
<p>③ 浴室</p> <p>介護を必要とする者が入浴するのに適したものとすること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第45条第4項第3号)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>④ 洗面設備</p> <p>ア 居室のある階ごとに設けること。</p> <p>イ 介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第45条第4項第4号)</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>
<p>⑤ 便所</p> <p>ア 居室のある階ごとに居室に近接して設けること。</p> <p>イ ブザー又はこれに代わる設備を設けるとともに、介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第45条第4項第5号)</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>
<p>⑥ 医務室</p> <p>ア 医療法第1条の5第2項に規定する診療所とすること。</p> <p>イ 入居者を診療するために必要な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。</p> <p>(平成24年条例第67号 第45条第4項第6号)</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>
<p>* サテライト型居住施設の場合</p> <p>本体施設が特別養護老人ホームであるサテライト型居住施設については医務室を必要とせず、入所者を診療するために必要な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で足りる。</p>	
<p>⑦ 調理室</p> <p>火気を使用する部分は、不燃材料を用いること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第45条第4項第7号)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>* サテライト型居住施設の場合</p> <p>サテライト型居住施設の調理室については、本体施設の調理室で調理する場合であって、運搬手段について衛生上適切な措置がなされているときは、簡易な調理設備を設けることで足りる。</p>	
<p>⑧ 介護職員室</p> <p>ア 居室のある階ごとに居室に近接して設けること。この場合において、業務に支障がないと知事が認めるときは、看護職員室と同一の場所とすることができる。</p> <p>イ 必要な備品を備えること。</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>

基 準	適・否
<p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第4項第8号)</p> <p>⑨ 食堂及び機能訓練室</p> <p>ア 食堂及び機能訓練室は、それぞれ必要な広さを有するものとし、その合計した面積は、3㎡に入所定員を乗じて得た面積以上とすること。</p> <p>ただし、食事の提供又は機能訓練を行う場合において、当該食事の提供又は機能訓練に支障がない広さを確保することができるときは、同一の場所とすることができる。</p> <p>イ 必要な備品を備えること。</p>	<p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第4項第8号)</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">(㎡)</p> <p style="text-align: center;">3㎡× 人= ㎡</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p>
<p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第4項第9号)</p> <p>4 居室、静養室等は、3階以上の階に設けてはならない。ただし、次のいずれにも該当する建物に設けられる居室、静養室等については、この限りでない。</p> <p>① 居室、静養室等のある3階以上の各階に通ずる特別避難階段を2以上（防災上有効な傾斜路を有する場合又は車椅子若しくはストレッチャーで通行するために必要な幅を有するバルコニー及び屋外に設ける避難階段を有する場合は、1以上）有すること。</p> <p>② 3階以上の階にある居室、静養室等及びこれらから地上に通ずる廊下その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でしていること。</p> <p>③ 居室、静養室等のある3階以上の各階が耐火構造の壁又は建築基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備により防災上有効に区画されていること。</p> <p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第5項)</p>	<p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第4項第9号)</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p>
<p>5 上記のほか、次に定めるところによる。</p> <p>① 廊下の幅は1.5m以上（中廊下にあつては、1.8m以上）とすること。ただし、廊下の一部の幅を拡張すること等により、入所者、職員等の円滑な往来に支障が生じないと認められるときは、これらによらないことができる。</p> <p>② 廊下、便所その他必要な場所に常夜灯を設けること。</p> <p>③ 廊下及び階段には手すりを設けること。</p> <p>④ 階段の傾斜は、緩やかにすること。</p> <p>⑤ 居室、静養室等が2階以上の階にある場合は、1以上の傾斜路を設けること。ただし、エレベーターを設ける場合は、この限りでない。</p> <p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第6項)</p>	<p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第5項)</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p>
<p>* サテライト型居住施設の場合</p> <p>本体施設とサテライト施設居住施設との間の距離は、両施設が密接な連携を確保できる範囲内としなければならない。</p>	<p style="text-align: center;">(平成24年条例第67号 第45条第6項)</p> <p style="text-align: center;">適 ・ 否</p>

基 準	適・否
(平成24年条例第67号 第45条第7項)	

県の条例に基づく基準の他、以下の内容を考慮した計画としてください。

1 平面計画について

(1) 居室

- ・準ユニットケア加算に係る施設基準に適合する計画が望ましい。
- ・入所者のプライバシーを保護するため、各ベット間に間仕切りや壁及び袖壁を設ける。この場合、建具による仕切りは認めるが、家具やカーテンによる仕切りは認めない。また、天井から隙間が空いていることは認める。

(2) 浴室

- ・浴室の数は、介護を必要とする者が1週間に2回以上入浴するのに必要な数とする。
- ・個別浴室を基本とし、2方向もしくは3方向から介助が行えるものとする。
- ・複数の浴槽を設置した浴室で、かつ同時利用が想定される場合は、浴槽と脱衣室のプライバシーを確保する。

(3) 洗面設備

- ・各居室に整容に適した機能（鏡、温水栓、小物置場等）や収納のある洗面設備を設ける。
- ・共同生活室付近に手洗い用の洗面設備を複数設ける。

(4) トイレ

- ・各トイレごとに便器の配置を変える。（右まひ・左まひへの対応）
- ・トイレの出入口は、鍵付きの扉を設ける。（プライバシーの確保）
- ・車いす対応トイレとする。

(5) 3階以上の階に居室等がある場合で特別避難階段を1とした場合

- ・3階以上の階にある居室、静養室等及びこれらから地上に通ずる通路等の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とする。
- ・バルコニーの有効幅員は、エアコン室外機、雨樋、排水溝等を考慮し、ストレッチャー等の通行に十分な幅員を確保する。
- ・バルコニーへの出入口は、車いす等による避難に支障のない構造とする。

(6) その他

- ・汚物処理室からの動線と調理室からの動線を分離する。
- ・階段の傾斜は緩やかとする。（ $7/11$ 以下、 $550 \leq 2R+T \leq 650$ （T:踏み面、R:蹴上げ））
- ・入居者が生活するエリアの床は、転倒防止や職員の腰痛負担の軽減に配慮する。

2 居室等の面積及び廊下の幅員について

- ・居室、食堂、機能訓練室及び共同生活室の面積に係る基準はすべて内法での測定による。
- ・床の見える洗面台下部などは有効床面積に含めることができる。
- ・フカシ壁やキッチン部分は有効床面積から除く。
- ・廊下の幅は、内法によるものとし、手すりから測定する。

3 その他

- ・パブリックスペース（地域交流スペース等）を用意する。

- ・居室や静養室に備えるべき「身の回り品を保管することができる設備」について、入所者が家庭で使用していた設備を持ち込むことにより、設備基準を満たすことは可能であるが、入所者から要求があった場合には、施設の負担により設置すること。

II. ユニット型地域密着型特別養護老人ホームの規模及び設備

基 準	適・否
<p>1 設備の基準</p> <p>建物(入居者の日常生活のために使用しない附属の建物を除く。)は、耐火建築物でなければならない。ただし、次の各号のいずれかの要件を満たす2階建て又は平屋建てのユニット型地域密着型特別養護老人ホームの建物にあっては、準耐火建築物とすることができる。</p> <p>① 居室等を2階及び地階のいずれにも設けていないこと。</p> <p>② 居室等を2階又は地階に設けている場合であって、次に掲げる全ての要件を満たすものであること。</p> <p>ア 当該ユニット型地域密着型特別養護老人ホームの所在地を管轄する消防長又は消防署長(消防本部を置かない市町村にあっては市町村長)と相談の上、非常災害に関する計画に入居者の円滑かつ迅速な避難を確保するために必要な事項を定めること。</p> <p>イ 定期的に行う避難訓練を、昼間及び夜間において行うこと。</p> <p>ウ 火災時における避難、消火等の協力を得ることができるよう、地域住民等との連携体制を整備すること。(平成24年条例第67号 第51条第1項)</p> <p>上の規定にかかわらず、知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建てのユニット型地域密着型特別養護老人ホームの建物であって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたときは、耐火建築物又は準耐火建築物であることを要しない。</p> <p>① スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。</p> <p>② 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。</p> <p>③ 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。(平成24年条例第67号 第51条第2項)</p>	<p>適 ・ 否 ()</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>
<p>2 次に掲げる設備を設けなければならない。</p> <p>ユニット、浴室、医務室、調理室、洗濯室又は洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室その他の運営上必要な設備</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第3項)</p> <p>ただし、他の社会福祉施設等の設備を利用することにより当該ユニット型地域密着型特別養護老人ホームの効果的な運営を期待することができ、入居者へのサービスの提供に支障がないときは、設備の一部を設けないことができる。</p>	<p>適 ・ 否</p>

<p>3 設備の基準は次のとおり。（居室、食堂及び機能訓練室の面積に係る基準は、すべて内法での測定によるものである。）（H12.3.17老発第214号 厚生省老人保健福祉局長通知）</p>	
<p>① 居室</p>	
<p>ア 一居室の定員は1人とする。 ただし、入居者へのサービスの提供上必要と認められる場合は、2人とすることができる。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>イ 居室は、いずれかのユニットに属するものとし、当該ユニットの共同生活室に近接して一体的に設けること。ただし、一のユニットの入居定員は、原則としておおむね10人以下とし、15人を超えないものとする。</p>	<p>適 ・ 否 (~ 人)</p>
<p>ウ 地階に設けてはならない。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>エ 一の居室の床面積は、10.65㎡以上とする。 ただし、アのただし書きの場合にあっては、21.3㎡以上を標準とする。 ユニットに属さない居室を改修したものについては、入居者同士の視線の遮断の確保を前提にした上で、居室を隔てる壁について、天井との間に一定の隙間が生じていても差し支えない。</p>	<p>適 ・ 否 (~ ㎡)</p>
<p>オ 寝台又はこれに代わる設備を備えること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>カ 1以上の出入口は、避難上有効な空地、廊下、共同生活室又は広間に直接面して設けること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>キ 床面積の1/14以上に相当する面積を直接外気に面して開放できるようにすること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>ク 必要に応じて入居者の身の回り品を保管することができる設備を備えること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>ケ ブザー又はこれに代わる設備を設けること。 (平成24年条例第67号 第51条第4項第1号イ)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>② 共同生活室</p>	
<p>ア 共同生活室はいずれかのユニットに属するものとし、当該ユニットの入居者が交流し、共同で日常生活を営むための場所としてふさわしい形状を有すること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>イ 地階に設けてはならないこと。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>ウ 一の共同生活室の床面積は、2㎡に当該共同生活室が属するユニットの入居定員を乗じて得た面積以上を標準とすること。</p>	<p>適 ・ 否 (~ ㎡)</p>
<p>エ 必要な設備及び備品を備えること。 (平成24年条例第67号 第51条第4項第1号ロ)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>③ 洗面設備</p>	
<p>ア 居室ごとに設けるか、又は共同生活室ごとに適当数設けること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>イ 介護を必要とする者が使用するのに適したものとする。 (平成24年条例第67号 第51条第4項第1号ハ)</p>	<p>適 ・ 否</p>

<p>④ 便所</p> <p>ア 居室ごとに設けるか、又は共同生活室ごとに適当数設けること。</p> <p>イ ブザー又はこれに代わる設備を設けるとともに、介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第1号ニ)</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>
<p>⑤ 浴室</p> <p>介護を必要とする者が入浴するのに適したものとすること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第2号)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>⑥ 医務室 (※1)</p> <p>ア 医療法第1条の5第2項に規定する診療所とすること。</p> <p>イ 入居者を診療するために必要な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。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第3号)</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>
<p>⑦ 調理室 (※2)</p> <p>火気を使用する部分は、不燃材料を用いること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第4号)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>4 ユニット及び浴室は、3階以上の階に設けてはならない。ただし、次のいずれにも該当する建物に設けられるユニット又は浴室については、この限りでない。</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>(階～ 階)</p>
<p>① ユニット又は浴室のある3階以上の各階に通ずる特別避難階段を2以上(※3)有すること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>② 3階以上の階にあるユニット又は浴室及びこれらから地上に通ずる廊下その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でしていること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>③ ユニット又は浴室のある3階以上の各階が耐火構造の壁又は建築基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備により防災上有効に区画されていること。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第5号)</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>5 廊下幅は1.5m以上とすること。ただし、中廊下の幅は、1.8m以上とする。なお、廊下の一部の幅を拡張することにより、入居者、職員等の円滑な往来に支障が生じないと認められるときは、これによらないことができる。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>① 廊下、共同生活室、便所その他必要な場所に常夜灯を設けること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>② 廊下及び階段には手すりを設けること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>③ 階段の傾斜は緩やかにすること。</p>	<p>適 ・ 否</p>
<p>④ ユニット又は浴室が2階以上の階にある場合は、1以上の傾斜路を設けること。ただし、エレベーターを設ける場合は、この限りでない。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第6号)</p>	<p>適 ・ 否</p>

<p>※ サテライト型居住施設の場合</p> <p>本体施設とサテライト施設居住施設との間の距離は、両施設が密接な連携を確保できる範囲内としなければならない。</p> <p>(平成24年条例第67号 第51条第4項第7号)</p>	<p>適 ・ 否</p>
---	--------------

- ※1 本体施設が特別養護老人ホームであるサテライト型居住施設については医務室を必要とせず、入居者を診察するために必要な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で足りる。
- ※2 サテライト型居住施設の調理室については、本体施設の調理室で調理する場合であって、運搬手段について衛生上適切な措置がなされているときは、簡易な調理設備を設けることで足りる。
- ※3 防災上有効な傾斜路を有する場合又は車いす若しくはストレッチャーで通行するために必要な幅を有するバルコニー及び屋外に設ける避難階段を有する場合は、1以上

入居者が自立した日常生活を営むことができるように計画するとともに、県の条例に基づく基準の他、**個室ユニットケア型施設計画ガイドライン**（小規模生活単位型特別養護老人ホーム計画ガイドライン）（(社)日本医療福祉建築協会）に基づき、以下の内容を考慮した計画としてください。

1 平面計画について

(1) 居室

- 各居室の出入口の建具等に、小窓等を設ける場合には入居者のプライバシーに配慮する。
- 各居室は共同生活室（談話コーナーを含む。）に近接して一体的に配置する。
 - ①：共同生活室に隣接している居室
 - ②：①の居室と隣接している居室
 - ③：①②の他共同生活室に近接して一体的に設けられている居室

共同生活室		居室 ①	居室 ②	居室 ③	居室 ×
廊下					
居室 ①	居室 ①	居室 ②	居室 ③	居室 ×	居室 ×

※1 「居室×」について、共同生活室に近接していない。

※2 ③に該当する居室は②の居室と隣接している居室又は談話コーナー（2㎡以上）に近接している居室とする。

共同生活室		居室 ①	居室 ②	居室 ③	居室 ③	
廊下						
居室 ①	居室 ①	居室 ②	居室 ③	居室 ③	談話 コーナー	居室 ③

(2) 共同生活室

- ダイニング機能、リビング機能それぞれを配置できる計画とする。
- キッチンを設け、冷蔵庫や食器棚の置ける配置とする。
- 家具等が配置できる。
- 廊下と区分する。

(3) 洗面設備

- 各居室に整容に適した機能（鏡、温水栓、小物置場等）や収納のある洗面設備を設ける。
- 共同生活室付近に手洗い用の洗面設備を複数設ける。

(4) トイレ

- 少なくとも各ユニット内に、概ね3人当たりに1か所（10人で3か所）を分散して配置する。

- ・各トイレごとに便器の配置を変える。（右まひ・左まひへの対応）
- ・トイレの出入口は、鍵付きの扉を設ける。（プライバシーの確保）
- ・居室内に設けないトイレは、車いす対応トイレとする。

(5) 浴室

- ・浴室の数は、介護を必要とする者が1週間に2回以上入浴するのに必要な数とする。
- ・個別浴室を基本とし、2方向もしくは3方向から介助が行えるものとする。
- ・複数の浴槽を設置した浴室で、かつ同時利用が想定される場合は、浴槽と脱衣室のプライバシーを確保する。

(6) 汚物処理室、洗濯室、介護材料室

- ・ユニットごと又はユニットに近接して設ける。

(7) 廊下

- ・ユニットの玄関から各居室まで廊下で通じている。家具を置かない。
- ・共同生活室が廊下として使われない計画とする。

(8) 3階以上の階にユニットがある場合で特別避難階段を1とした場合

- ・3階以上の階にあるユニット又は浴室及びこれらから地上に通ずる通路等の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とする。
- ・バルコニーの有効幅員は、エアコン室外機、雨樋、排水溝等を考慮し、ストレッチャー等の通行に十分な幅員を確保する。
- ・バルコニーへの出入口は、車いす等による避難に支障のない構造とする。

(9) その他

- ・ユニットの入口は玄関らしいしつらえとする。また、（ガラスを利用する場合は曇りガラスを用いる等）プライバシーに配慮する。
- ・夜勤の職員配置を考慮し、1フロアのユニット数は偶数を基本とする。
- ・ユニットが他のユニットの通り抜け場所とならない配置とする。
- ・ユニットが隣接する計画の場合、当該ユニット間は壁で仕切る。なお、非常時や職員用の出入口を設ける場合は、建具を設け常時施錠とする。
- ・汚物処理室からの動線と調理室からの動線を分離する。
- ・手すりは握りやすい形状とし、両側に連続して設けるなど、入居者の利用に適したものとする。
- ・階段の傾斜は緩やかとする。（ $7/11$ 以下、 $550 \leq 2R+T \leq 650$ （ T :踏み面、 R :蹴上げ））
- ・ユニット内の入居者が生活するエリアの床は、転倒防止や職員の腰痛負担の軽減に配慮する。

2 居室等の面積及び廊下の幅員について

- ・居室、食堂、機能訓練室及び共同生活室の面積に係る基準はすべて内法での測定による。
- ・床の見える洗面台下部などは有効床面積に含めることができる。
- ・フカシ壁やキッチン部分は有効床面積から除く。
- ・廊下の幅は、内法によるものとし、手すりから測定する。

3 その他

- ・パブリックスペース（地域交流スペース等）やセミパブリックスペース（ユニットを越えた交流スペース等）を用意する。

- ・居室に備えるべき「身の回り品を保管することができる設備」について、入居者が家庭で使用していた設備を持ち込むことにより、設備基準を満たすことは可能であるが、入居者から要求があった場合には、施設の負担により設置すること。

Ⅲ. 職員（地域密着型特別養護老人ホーム・ユニット型地域密着型特別養護老人ホーム）

基 準				適・否
1 次の職員を置かなければならない。				
	基 準	現 行		適 ・ 否
	施設長	1人（常勤）	人	適 ・ 否
	医 師	必要数 ※サテライトは本体施設 の医師で可	人	適 ・ 否
	生活相談員	1人以上（常勤） ※サテライトは常勤換算 で1人以上	人	適 ・ 否
	介護支援 専門員	1人以上 ※サテライトは本体施設の 介護支援専門員で可	人	適 ・ 否
	介護・看護 職員	常勤換算で、入所者の数 が3人又はその端数を増 すごとに1以上	常勤換算 人	適 ・ 否
	うち 介護職員	（1人以上は常勤）	常勤 人 非常勤 人	適 ・ 否
	うち 看護職員	1人以上 （1人以上は常勤） ※サテライトは常勤換算 で1人以上	常勤 人 常勤換算 人	適 ・ 否
	栄養士	1人以上 ※サテライトは本体施設 の栄養士で可	人	適 ・ 否
	機能訓練指 導員	1人以上 ※サテライトは本体施設 の機能訓練指導員で可	人	適 ・ 否
	調理員	必要数 ※委託の場合は不要 ※サテライトは本体施設 の調理員で可	人	適 ・ 否
	事務員等	必要数 ※サテライトは本体施設 の事務員等で可	人	適 ・ 否

<p>2 施設長</p> <p>施設長は、社会福祉法第19条第1項各号のいずれかに該当する者若しくは社会福祉事業に2年以上従事した者、又はこれと同等以上の能力を有すると認められる者でなければならない。（第6条第1項）</p>	<p>適 ・ 否 ()</p>
<p>3 勤務体制（第41条第2項 第53条）</p> <p>（ユニット型特別養護老人ホームの場合）</p> <p>ア 昼間については、ユニットごとに常時1人以上の介護職員又は看護職員を配置すること。</p> <p>イ 夜間及び深夜については、2ユニットごとに1人以上の介護職員又は看護職員を配置すること。</p> <p>（小規模多機能を併設する場合は、1ユニットに限り兼務可）</p> <p>ウ ユニットごとに、常勤のユニットリーダーを配置すること。</p> <p>（研修終了者は施設に2名以上必要。2ユニット以下の施設の場合には1名でよい。）</p> <p>（共通）</p> <p>・宿直職員の配置 1名</p>	<p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p> <p>適 ・ 否</p>

基準上は、介護・看護職員は、常勤換算で入居者3名に対して職員1名とされていますが、29人の入居者に24時間の介護サービスを提供する介護職員の勤務シフトを組むには、介護職員に無理のない勤務体制を担保することを考えると15人（根拠29人÷2≒15）の介護職員が必要であると考えます。

第7章 資金計画について

1 資金計画の概要

施設整備しようとする場合、建設時の資金、施設開所後の運転資金等について、長期・短期の資金計画を立てることが必要です。無理な資金計画を立てた結果、建設の中断や開所後の運営に支障をきたすことがないように余裕を持った資金計画を立てる必要があります。

建設時の資金については、補助金のほか独立行政法人福祉医療機構（以下「機構」という。）及び機構と協調融資の覚書を締結した金融機関（以下「協調融資締結金融機関」という。）からの融資を受けることができますが、総事業費から補助金、機構及び協調融資締結金融機関の融資額を除いた額については、寄附金等により自己資金を調達する必要があります。

2 施設整備に必要な資金について

概ね下記の資金が必要となります。

(1) 補助内示前の各種費用（基本設計、設立準備委員会の運営費等）

内示前費用（基本設計、土地測量等の各種調査費、協議書等の作成費用、設立準備委員会の運営費等）は、補助対象外となる。

また、新設法人の場合、法人設立前の費用は法人負担とせず、設立代表者等の個人等の負担とすること。

(2) 建設資金（建設資金、設備備品資金、土地取得資金等、その他費用）

(3) 建設中の法人運営等に必要な資金（人件費、会議費、債務保証料、開発許可、水利権等、水道負担金、その他費用）

(4) 施設開設までの資金（開設前の職員の研修費及び人件費、広告費等、登記費用、火災保険、その他費用）

(5) 開設後の運転資金

事業開始直後は入所者が定員に満たないこと、介護報酬等の入金に2ヶ月程度かかることなどから、寄附金（既存法人は自己資金でも可）を財源とした開設後の運転資金が必要となる。

したがって、介護保険事業を行う場合にあつては、年間事業費の1/2分の3（改築や移転の場合は1/2分の1）以上に相当する運転資金を計上すること。

なお、運転資金を借入金とすることは認められない。

3 自己資金について

自己資金については、計画段階で確実な資金を有していることが必要です。

不動産や有価証券等の売却の対価を自己資金に見込む場合は、売買契約書等により自己資金として確保されることが確認できる必要があります。

なお、自己資金として借入金（民間金融機関、他法人及び個人からの融資）を見込むことはできません。

また、既存法人の場合、既存事業の運転資金や修繕等の不測の費用についても、留意する必要があります。

4 寄附金について

自己資金として寄附金を見込む場合、寄附者の意思・寄附能力及び資金の源泉（例：長年の貯蓄や不動産売却等）が明確に確認できることが必要です。市町村への応募時には、寄附の安全性・確実性を確認するため、関係書類（例；贈与契約書、預金残高証明書、預金通帳写し等）の提出を求めます。

【寄附が認められない事例】

- ①法人と利害関係のある者（例；建設工事請負業者、備品納入業者、業務委託業者及びその下請け業者とこれら業者の役員）からの寄附
- ②公職選挙法に抵触する寄附
- ③手持ち現金等出所不明な資金

5 機構からの借入金について

機構からは低利の融資が受けられますが、実効性のある返済計画を立てる必要があります。

借入金の償還財源としては、介護報酬（収支差額）、居住費、市町村補助金（市町村で制度がある場合）等を充てることができます。

借入申込みにあたっては、土地、建物等を担保提供することになっています。

また、保証人については連帯保証人を立てるか、又はオンコスト保証制度を利用することができます。（社会福祉法人のみ）

機構からの借入金を充当する場合には、事前に機構と協議をし、機構の了解を得ておくことが、工程通りの工事着手を行う上で必要なこととなります。

また、地域密着型特別養護老人ホームは、規模が小さくスケールメリットが働きにくいことから収益性は低くなりますので、綿密な資金シミュレーションを行うことが重要です。

6 協調融資締結金融機関からの借入金について

機構から限度額上限まで借り入れた上で、なお自己資金が不足する場合は、法人運営に支障をきたさない範囲で借入を認めています。担保は貸付対象の土地、建物等となります。

7 その他

- (1) 土地取得資金については、補助の対象となりません。機構の融資又は寄附金等による資金調達となりますが、寄附金等の場合は充当財源が確認できることが必要です。
- (2) 法人に寄附した資金については、後に当該法人から返還を受けることはできません。
- (3) 市町村によっては、県補助金とは別に市町村補助金の制度を設けているところがあります。市町村補助金は市町村により制度が異なるため、事前に各市町村に問い合わせの上、市町村と十分調整を図ることが必要です。
- (4) 預金保険法により保護される上限を超える資金にあつては、無利息特約付きの普通預金（決済用預金）等により管理することが必要です（いわゆるペイオフ対策）。
- (5) 資金の財源及び充当できる経費の関係は次表のとおりです。資金計画を立てる際の参考としてください。

<新設法人（設立準備委員会）の場合 >

所要経費	資金の財源			
	補助金	借入金	寄附金	設立代表者の負担
設立準備委員会の運営費				○
基本設計				○
土地測量				○
既存構築物の解体費用			○	○
建設中の運営資金			○	
建築資金	○	○	○	
実施設計・監理料	○	○	○	
設備資金	○※1	○	○	
備品購入費	○※1	○	○	
土地取得資金		○※2	○	○
開設までの資金			○	
開設後の事務費等			○	

※ 上記表にかかわらず、法人設立前に経費が発生している（契約している）場合は、設立代表者等の負担となる。

＜既存法人の場合＞

所要経費	資金の財源		
	補助金	借入金	自己資金、寄附金
基本設計			○
土地測量			○
既存構築物の解体費用		○	○
建設中の運営資金			○
建築資金	○	○	○
実施設計・監理料	○	○	○
設備資金	○※1	○	○
備品購入費	○※1	○	○
土地取得資金		○※2	○
開設までの資金			○
開設後の事務費等			○

※1 施設と不可一体物に限る。

※2 協調融資締結金融機関以外の民間金融機関からの借入に当たっては、担保権の設定は認められない（基本財産の場合）。

第8章 施設整備費の補助・融資制度について

社会福祉法人が地域密着型特別養護老人ホームを設置する場合は、県交付金並びに機構及び協調融資締結金融機関からの融資を受けることができます。

ただし、土地取得代金に対する県の補助制度はありません。

工事発注については、各市町村が行う公共工事の取扱いによるものとします。

また、補助金により整備した箇所を目的外に使用すると、補助金の返還となる場合があります。

事業者の役員等に暴力団員が含まれている場合には、補助金を受けることはできません。

1 補助金の算定基準

施設整備経費に係る補助 (創設・増築・改築)	特別養護老人ホームの定員1人あたり、450万円となっています。
施設開設準備経費に係る補助 (開設前6か月間)	特別養護老人ホームの定員1人あたり、83万9千円となっています。
定期借地権設定経費に係る補助 (設定期間50年以上)	路線価評価額の2分の1を上限にその実経費の2分の1となっています。

2 機構の融資

特別養護老人ホーム等の整備費については、社会福祉法人に生じる設置者負担分の一部について、機構からの融資を受けることができます。

融資限度額は、機構基準事業費から県補助金などの補助金等を控除した金額に融資率を乗じた金額を限度としています。融資率は90%です。

なお、申込額が貸付限度額の範囲内であっても、事業計画の過大等その他融資することが不相当と機構が判断した場合は事業計画等の見直しの要請や融資が実行されない場合があります。

(1) 融資の限度額算定

(基準事業費－補助金等の公費助成額) × 90%

(都市部における社会福祉施設等の整備の促進に係る融資条件の優遇措置の適用75%⇒90%)

(2) 基準事業費の算定

機構基準事業費 ((3)表の合計額) と実事業費を比較していずれか低い方の額

(土地取得資金は、建築資金・設備備品整備資金とは別に限度額を算定)

(3) 基準事業費

資付金の種類	対象費用	基準事業費
建築資金	[建築工事費] 大型設備等工事費、特殊工事費に該当しない一切の工事費 [敷地造成工事(敷地の造成、整地、擁壁工事に要する費用)を含む。]	1人当たりの基準単価×利用人数
	[大型設備等工事費] 介護用リフト等の整備に要する費用	機構が必要と認めた額
	[特殊工事費] ・解体撤去工事費：既存建物の解体、撤去工事に要する費用 ・仮施設整備工事費：仮施設の建築工事に要する費用	機構が必要と認めた額
	[設計監理費] 建物の設計及び監理に要する費用	建築工事費、大型設備等工事費及び仮施設工事費の5%
設備備品整備資金 (同資金単独申込みの場合)	機械器具、備品の購入、取付工事等に要する費用	1人当たりの基準単価×利用人数
土地取得資金	施設の用に供するための土地の取得に要する費用	実際土地取得単価×融資対象建物の建築確認上の延床面積×3倍 (実際土地取得面積が融資対象建物の建築上の延床面積×3倍に満たない場合、実際土地取得費が基準事業費になります。)

(令和5年度における基準)

* 貸付対象、貸付利率(時期により変動あり)、償還期限及び貸付限度額ほか手続等の詳細については、機構にお問い合わせください。(照会先)次頁参照

令和5年度独立行政法人福祉医療機構融資基準単価一覧表(標準単価の場合；(定員1人当たり))

施設種類		基準単価
特別養護老人ホーム	従来型	16,700,000円
	ユニット型	22,000,000円

3 協調融資締結金融機関の融資

(1) 目的

機構において、平成17年度から介護関連施設に対する融資率を引き下げたことにより、それ以降に当該施設の整備を予定している社会福祉法人については、融資率の引下げに伴う機構の借入金の減額相当分を自己調達することになりました。

このため、協調融資制度が設けられ機構と民間金融機関が情報交換を行うことで、社会福祉法人が民間金融機関からの資金調達を円滑に行えるよう、機構と民間金融機関との間で覚書を締結し、民間金融機関からの融資を促進することを目的としています。

(2) 借入先

機構と協調融資の覚書を締結している金融機関に限られます。

(3) 借入額

機構から限度額上限まで借り入れた上で、なお自己資金が不足する場合に、法人運営に支障をきたさない範囲で認められます。

(4) 仕組み

- ① 貸付決定は、機構と民間金融機関はそれぞれ独自の審査基準に基づき行う。
- ② 利息、償還期間等の貸付条件は、機構と民間金融機関で異なる。
- ③ 担保は貸付対象施設の土地、建物となる。
- ④ 審査の結果、機構又は民間金融機関からの借入が受けられない場合がある。
- ⑤ 機構と民間金融機関が情報交換するため、事前に承諾書を提出する。

(5) その他

① 利率

金融機関により貸付利率が異なるが、資金計画上は3.0%で計算すること。

(確定した利率ではない。計画作成上の目安で、融資予定証明書に貸付利率が記載されている場合は当該利率で計算する。)

(6) その他

協調融資締結金融機関が抵当権を設定する場合、根抵当権は設定できません。

(照会先) 独立行政法人福祉医療機構 福祉医療貸付部

〒105-8486 東京都港区虎ノ門4-3-13ヒューリック神谷町ビル9階

TEL 03-3438-9298 FAX 03-3438-0659

ホームページ: <https://www.wam.go.jp/hp>

※ 協調融資締結金融機関は、機構のホームページに掲載されています。