

令和3年度公募事業
札幌市特別養護老人ホーム整備の手引

SAPP
URO

令和2年5月

札幌市保健福祉局高齢保健福祉部

※ この手引の内容は、制度改正等に伴い変更となる場合がありますので、予めご了承ください。

目 次

第 1 章	特別養護老人ホームの整備について	… P 1
第 2 章	設置者の要件、社会福祉法人設立の準備	… P 4
第 3 章	補助金について	… P 7
第 4 章	資金計画について	… P 9
第 5 章	土地及び建物に関する留意事項	… P 11
第 6 章	人員・設備に関する基準	… P 13
第 7 章	共通審査基準	… P 17
第 8 章	各種法令	… P 18
参考資料		… P 19
様式集		… P 41

第1章 特別養護老人ホームの整備について

1 特別養護老人ホームとは

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、身体上又は精神上の著しい障がいのため常時介護が必要で、在宅での生活が困難な要介護者（原則、要介護3～5の方が対象）に対し、日常生活上必要なサービスを提供する施設です。

2 令和3年度分公募床数

全室個室、合計200床分です。

(1)創設

ユニット型とし、1施設あたり定員は80～100床とします。

(2)増床

1施設あたり定員の限度は100床とします。ただし、以下の場合は対象外とします。

- ① 1施設あたり100床を超える場合
- ② 地域密着型特養であり、供用開始後10年を経過していない場合
- ③ ショートステイからの転換の場合
- ④ ユニット型施設について、1ユニットの定員が10名を超える場合
- ⑤ 運営開始日から3年を経過していない場合

3 特別養護老人ホームの設置主体について

特別養護老人ホームの設置主体は、既に社会福祉法人であるか、社会福祉法人を設立する者等に限定されます。

4 整備事業者の選定について

(1) 整備事業者については、札幌市社会福祉審議会社会福祉施設等整備審査専門分科会（以下「分科会」という。）において、応募者から提出された計画本書等を審査の上選定します。

(2) 選定された事業者は、提出した計画本書の内容を遵守し施設整備を進めていただきますので、選定後の事業計画の変更は原則認めておりません。変更内容によっては、事業計画の実施が困難とみなし、選定を取消とする場合があります。

また、計画書等の内容について虚偽等が判明した場合、応募（選定）を無効とする場合がありますので、ご了承ください。

これらに伴い損害、費用負担等が発生しても、札幌市は一切の補償等はいたしません。

5 事前相談について

原則として、事前相談は整備事業者の理事等責任者の方にお越し願います。設計業者等関係者の方の同席は構いませんが、関係者の方のみの申請案件に係る事前相談は原則としてお受けしませんのご協力願います。

事前相談については、来庁日時を札幌市介護保険課施設指導係（整備担当：TEL011-211-2972）に予約の上、お越し願います。

なお、予約がない場合は、相談を受けることができない場合がありますので予めご了承ください。

6 令和3年度整備分の事業者選定までのスケジュール

時 期	令和3年度整備分
2.4	公募実施の公表
公表後～	事前相談
2.5～7	計画概要書の提出（7月10日まで） 計画本書の提出（7月31日まで）
2.8～9	事前審査、担当者ヒアリング、役員面接等
2.11～12	分科会における審査（11月下旬） 整備事業者の決定（12月中旬）
3.1	設計監理に係る契約、実施設計
3.4～	工事請負に係る契約の準備

- ・整備事業者の決定、分科会等の時期は予定であり、変更となる可能性があります。
- ・事業者決定後の詳しいスケジュールについては、別途説明いたします。

7 計画書の提出について

(1) 計画書の提出期限

計画概要書：令和2年7月10日（金）

計画本書：令和2年7月31日（金）

※計画本書の提出には、計画概要書を提出していることが前提となります。

※いずれも17時厳守

※計画概要書は、持参又は郵送により、紙媒体にてご提出ください。

※計画本書提出後の書類の差し替え及び追加提出は認めません。ただし、保健福祉局が審査にあたって必要と認めた書類を除きます。

(2) 計画本書の作成方法

ア 計画本書は、巻末の様式集及び計画本書添付書類一覧を参考にし、すべてA4サイズで作成してください。

※A4サイズ以外の書類は、折る、A4サイズ用の紙に貼り付けるなどしてください。

イ 書類の項目ごとに仕切り紙を1枚挿入し、その仕切り紙の右上部分に書類名を記載するとともに、書類番号を表記したインデックスを付けてください。

ウ ア、イの要領で作成した書類を2穴パンチで穴を空けてファイルに綴じ、ファイルの表側及び背表紙には、「特別養護老人ホーム公募に係る計画本書 ○○会（事業者名）」と記載し、事業者名がわかるようにして提出してください。

エ 図面は、計画本書と添付するものとは別にA3サイズのを10部用意し、左上部分をホチキス留めし、A4サイズに折り込んで提出してください。

オ 計画本書に添付する書類は、原本の写しでも構いませんが、原本証明をしてください。

カ 札幌市が指定する様式等については、電子データでも提出してください。

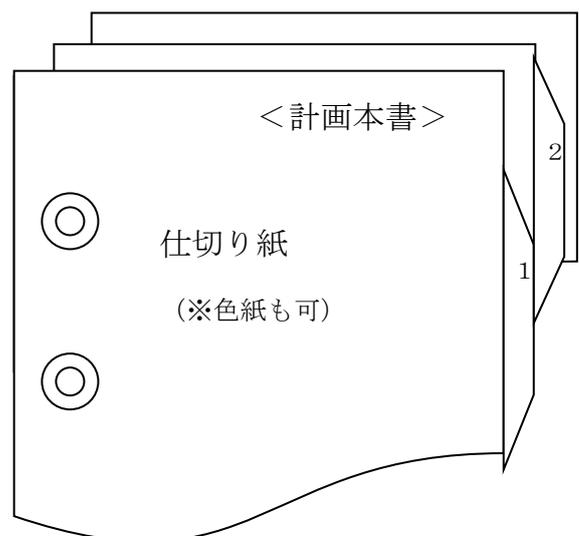
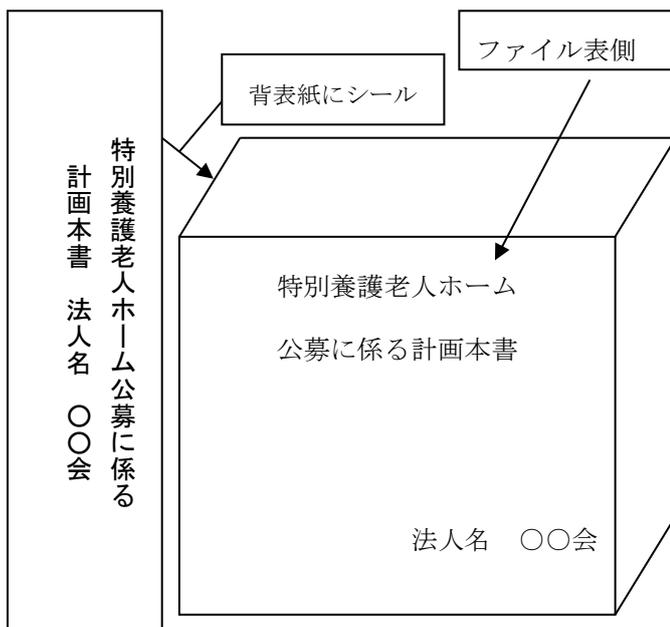
なお、USBメモリ等のフラッシュメモリによる提出はできません。CD、DVDディスクによる提出をお願いいたします。

キ 後日、計画書の内容を確認させていただく場合もありますので、提出した計画書の副本も必ずお手元にお持ちください。

<例>

(ファイル外側)

(ファイル内側)



(3) 計画書の作成費用について

提出された計画書は、返却いたしません。また、計画書の作成に係る費用等はすべて応募者の負担となりますので、予めご了承ください。

第2章 設置者の要件、社会福祉法人設立の準備

1 特別養護老人ホームの設置者

特別養護老人ホームを設置することができる者は、既に社会福祉法人であるか、社会福祉法人を設立する者等に限定されます。

新しく社会福祉法人を設立して特別養護老人ホームを整備する場合は、札幌市の認可が必要になりますので、札幌市監査指導室監査指導課（Tel011-211-2955）に事前にご相談ください。

また、「札幌市暴力団の排除推進に関する条例」の施行に伴い、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団関係事業者（暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。）は設置者として認められません。

なお、社会福祉法人の設立は、施設整備事務と並行して行う必要があります。

2 社会福祉法人としての意思決定過程

社会福祉法人（又は設立準備委員会）として、当該整備計画について、理事会等で十分な検討を重ね、適切な運営をすることができる計画を策定してください。意思決定は、理事会に諮り、その過程がわかるよう議事録に残し、一部の役員等だけで計画を策定するといったことが決してないよう留意してください。近年、計画を設計業者等に任せ、事業者自身が施設・設備基準等を理解していない案件も見受けられます。開設後の施設運営に対して、しっかりとした自覚を持ち、計画書を作成してください。

3 社会福祉法人制度と設立手続

(1) 社会福祉法人制度

社会福祉法では、公共性を有する社会福祉事業の安定した実施主体として適するよう、社会福祉法人に関する設立、組織運営、解散及び合併、助成及び監督等について定めています。

(2) 社会福祉法人の設立手続

ア 社会福祉法人は、定款を作成し、設立要件を満たした上で、札幌市長の認可を受けて、設立登記することにより成立します。

イ 社会福祉法人の役員予定者、資産の贈与予定者等の基本的な事項については、社会福祉法人の認可申請を行う上で明らかにする必要があります。

ウ 認可申請手続は、社会福祉法人としての理解を深めるため、理事長就任予定者が直接関わることが求められます。

※設立準備委員会

理事長就任予定者が中心となり、施設整備や契約等の事務及び法人の設立手続を進めるために設立準備委員会を設立します。設立準備委員会は理事会に準ずるものですから、必ず審議内容等を議事録として残し、設立準備委員会名義の通帳を作って事業に関する金銭の出し入れを明確にしておく必要があります。

4 社会福祉法人の組織・資産等

(1)定款

定款は社会福祉法人の規則であり、「社会福祉法人定款例」を参考に作成してください。

(2)役員

社会福祉法人は、適正な運営を確保する必要があるため、役員に以下の要件を定めています。

<理事>

- ア 社会福祉事業に熱意と理解を有し、実際に法人運営の職責を果たし得る者であること
- イ 理事の定数は6人以上とすること
- ウ 親族等特殊関係人は、理事の総数のうち、3分の1を超えて含まれてはならない。ただし、上限は3人である。

(注1)「親族等特殊関係人」とは、次のような者であること

- ① 当該理事と以下の関係にある者：配偶者、3親等以内の親族。
- ② 当該理事と婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻と同様の事情にある者。
- ③ 当該理事に雇用されている者及び当該理事から受ける金銭その他の財産によって生計を維持している者。
- ④ ③の配偶者。
- ⑤ ②、③の三親等以内の親族であってこれらの者と生計を一にしている者。
- ⑥ 当該理事が役員（業務を執行する社員も含む）となっている他の同一の団体（社会福祉法人を除く。）の役員又は職員（これらの役員又は職員が当該社会福祉法人の理事総数の三分の一を超えて含まれる場合に限る。）。
- ⑦ 次に掲げる同一の団体においてその職員（国会議員及び地方公共団体の議会の議員を除く。）である理事（これらの理事が当該社会福祉法人の理事総数の三分の一を超えて含まれる場合に限る。）。
 - ・国の機関、地方公共団体、独立行政法人、国立大学法人又は大学共同利用機関法人、地方独立行政法人、特殊法人又は認可法人

エ 社会福祉事業の経営に関する識見を有する者、社会福祉法人が行う事業の区域における福祉に関する実情に通じている者及び施設の管理者を加えること。

(注2)「社会福祉事業の経営に関する識見を有する者」とは、次のような者であること

- ① 社会福祉に関する教育を行う者
- ② 社会福祉に関する研究を行う者
- ③ 社会福祉事業又は社会福祉関係の行政に従事した経験を有する者
- ④ 公認会計士、税理士、弁護士等専門知識を有する者

(注3)「法人が行う事業の区域における福祉に関する実情に通じている者」とは次のような者であること。

- ① 社会福祉協議会等社会福祉事業を行う団体の役職員
- ② 民生委員・児童委員
- ③ 社会福祉に関するボランティア団体、親の会等の民間社会福祉団体の代表者等
- ④ 医師、保健師、看護師等保健医療関係者
- ⑤ 自治会、町内会、婦人会及び商店会等の役員

※それぞれの役員が複数名就任することにより、施設の円滑な運営及び施設運営に対する地域の協力や牽制機能がさらに深まり、より望ましいと考えています。

<監事>

- ア 当該法人の理事、評議員、職員等と兼任はできないこと。
 - イ 監事の定数は2人以上とすること。
 - ウ 監事のうち、1人は財務管理について識見を有する者とし、1人は社会福祉事業について識見を有する者であること。
 - エ 他の役員と親族等特殊関係人でないこと。
 - オ 公認会計士又は税理士を登用していることが望ましい。
- (注)「親族等特殊関係人」については、P5(注1)とほぼ同様ですが、詳しい内容については札幌市監査指導室までお問合せ下さい。

(3)評議員会

法人には、運営に係る重要事項の議決機関として評議員会を置かなければなりません。評議員会の組織、評議員の要件は以下のとおりです。

- ア 社会福祉法人の適正な運営に必要な識見を有する者。
 - イ 理事の員数を超える人数で構成。
 - ウ 理事、監事、法人職員と兼任は不可。
 - エ 各評議員又は各役員の親族等特殊関係人は含まれてはならない。
- (注)「親族等特殊関係人」については、P5(注1)とほぼ同様ですが、詳しい内容については札幌市監査指導室までお問合せ下さい。

(4)資産

- ア 法人は、原則として、社会福祉事業を行うために直接必要な物件について、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。

なお、土地については国若しくは地方公共団体以外の者から貸与を受けても差し支えないこととされていますが、この場合には、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、これを登記する必要があります。

- イ 法人の資産の区分は、基本財産及びその他財産となります。
(公益事業や収益事業を行う場合には、上記財産と区分しなければなりません。)
- ウ 法人が所有するすべての施設について、その用に供する不動産を基本財産にしなくてはなりません。また、この基本財産は、原則として、所轄庁の承認を得なければ、処分又は担保に供することはできません。
- エ このほか、その他財産として、事業開始2年目の年間事業費の12分の3以上に相当する運転資金(現金、預金等)を有していなければなりません。また、法人設立から施設開設までの必要な法人事務費等についても用意することが必要です。

なお、社会福祉法人を設立しようとする場合、運転資金については借入れではなく、寄付により賄われる必要があります。

第3章 補助金について

1 整備補助（創設）

札幌市では、広域型特別養護老人ホーム及び要配慮者二次避難所用スペースの整備について、それぞれ補助金を交付する予定です。資金計画の作成時は、特別養護老人ホームは1床あたり3,555千円×定員数、要配慮者二次避難所用スペースは20,000千円を上限に補助金を見込んでください。

ただし、補助金は札幌市の予算の範囲内で決定されるため、今後の状況によっては、上記補助金額を下回る等、内容が変更となる可能性もあります。

※補助対象経費として実際に支出する金額が、補助金額を下回った場合は、実際に支出する金額が補助金額となります。

(1)補助対象経費

施設等の整備に必要な工事費又は工事請負費及び工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は、工事費又は工事請負費の2.6%に相当する額を限度額とする）としています。なお、施設整備費のうち次に掲げる費用については補助の対象となりません。

- ア 土地の買収、又は整地に要する費用
- イ 既存建物の買収に要する費用
- ウ 職員の宿舎、車庫又は倉庫の建設に要する費用
- エ 門、構内の雨水排水設備、構内道路等の外構整備に要する費用
- オ 権利金的な工種（例）上下水道や電話加入権等
- カ 敷地外工事（例）街路樹などの移設、電柱などの移設等
- キ 備品（例）移動可能な厨房機器や物品購入費、その取付費等
- ク その他施設整備費として適当と認められない費用

※特別養護老人ホームに、補助対象とはならない施設や介護保険等の事業所を併設する場合の補助対象経費については、各施設・事業所の専有面積比を求め、上記の対象経費に特別養護老人ホームの専有面積（ユニット部分）の比率を乗じて算出します。

(2)交付方法

工事期間が2年度にまたがることから、補助金は年度ごとの出来高割合に応じて交付するものとし、それぞれ札幌市の検査後に交付します。

(3)工期について

十分な工事期間の確保に配慮して、令和3、4年度の2か年での整備を想定しています。そのため、令和3年中に工事請負業者を決定の上着工し、原則、令和4年5～6月には認可及び指定を受け、事業を開始できるよう、しゅん工をしてください。

また、特別養護老人ホームの整備にあたり、補助金の交付を予定しているため、一般競争入札により工事請負業者を決定いただく必要があります。

2 整備補助（増床）

創設と同様の考え方により、1床あたり3,555千円×定員数により算出した金額を上限に交付を行う予定です。

ただし、要配慮者二次避難所用スペースの整備を新たに行う場合の補助制度はありません。
また、補助金は札幌市の予算の範囲内で決定されるため、今後の状況によっては、上記補助金額を下回ることや、交付時期が2ヵ年度にまたがる可能性もあります。

※補助対象経費として実際に支出する金額が、補助金額を下回った場合は、実際に支出する金額が補助金額となります。

(1)補助対象経費

創設と同様の考え方によります。

(2)交付方法

年度ごとの出来高割合に応じて交付するものとし、札幌市の検査後に交付します。

(3)工期について

令和3年度中に工事請負業者を決定して着工し、原則、令和4年5～6月には認可及び指定を受け、事業を開始できるよう、しゅん工をしてください。

なお、工事規模等によりこれによりがたい場合は、別途ご相談願います。

また、補助金の交付を予定しているため、一般競争入札により工事請負業者を決定いただく必要があります。

3 開設準備経費

創設及び増床に必要な備品や諸経費を対象とした補助金も交付予定であるため、整備補助金同様に上限を見込んで資金計画を作成してください。

(令和2年度基準額：単価839千円×定員数)

ただし、補助金は予算の範囲内で決定されるため、今後の状況によっては、上記補助金額を下回る等、内容が変更となる可能性もあります。

(1)補助対象経費

円滑な開設等に必要な需用費、使用料及び賃借料、備品購入費（備品購入に伴う工事請負費を含む。）、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費、委託料、工事請負費
※リース契約は補助対象外です。

(2)補助対象期間

開設前の6か月間に発生した経費が補助対象となります。

なお、備品等の購入を補助対象経費とする場合、購入事務着手から納品、本市からの補助金交付までを単年度で完結させる必要があります。

そのため、令和4年6月に開設する場合、令和3年12月～令和4年5月が補助対象期間となりますが、令和3年度中までに納品及び代金の支払いを終わらせることを念頭に準備を進めてください。

※補助対象経費として実際に支出する金額が、補助金額を下回った場合は、実際に支出する金額が補助金額となります。

第4章 資金計画について

1 補助金について

整備費補助金及び備品等にかかる補助金については、上限を見込んで事業計画を作成してください。

※上限を見込んで資金計画は作成いただきますが、補助金の交付及び交付額を確約するものではありませんのでご了承願います。

2 運転資金の確保について

事業開始後、介護報酬が支払われるまで2～3か月程度要するため、運転資金（開設後の人件費や借入金の償還金、備品、光熱水費等の経費3か月分）を確保する必要があります。

そのため、資金計画を立てる場合は、事業収支予想に基づき年間事業費を算出し、年間事業費の12分の3以上の運転資金を確保する必要があります。

なお、年間事業費を試算する場合、事業を開始する年は開設する月により年間事業費が異なるため、事業開始2年目の事業費でシミュレーションを行ってください。

3 融資について

資金計画の作成にあたり、融資を受ける場合は、原則として、独立行政法人福祉医療機構から融資を受けてください。

また、融資の額は、運営に及ぼす影響やホテルコスト低減等の観点から慎重に検討し、極力低額としてください。

なお、法人所管庁の承認が必要なく基本財産に担保を設定することができるのは、福祉医療機構からの借入及びこれに係る協調融資のみです。

(1) 福祉医療機構の融資（福祉貸付）について

特別養護老人ホームの整備費について、福祉医療機構から低利で融資を受けることができます。この場合の借入金の償還財源については、居住費を優先的に充てることになります。償還期間については30年以内となります。

なお、融資にあたっては土地・建物の担保提供（抵当権の第1順位）が必要となります。また、福祉医療機構から融資を受けて資金計画を立てる場合は、札幌市へ計画本書を提出する前に福祉医療機構に必ず事前相談し、計画本書提出時にその経過を報告してください。

(2) 福祉医療機構と民間金融機関の協調融資について

福祉医療機構から融資限度額を借り入れても、なお資金が不足する場合は、民間金融機関からも融資を受けることができる協調融資制度があります。

協調融資は、福祉医療機構と覚書を締結した民間金融機関が福祉医療機構と共同して融資を行うものですが、貸付にあたっての審査事項は福祉医療機構と民間金融機関がそれぞれ基準を設けています。詳しくは各金融機関に確認してください。

福祉貸付事業（福祉医療機構）

<http://www.wam.go.jp/hp/cat/fukusikasituke/>

民間金融機関との協調融資制度のご案内(福祉医療機構)

http://www.wam.go.jp/hp/guide-fukushikashitsuke-private_organization-tabid-154/

4 寄付を受ける場合について

寄付を受ける場合は、贈与契約書等の寄付者の意思を証明する書類、寄付者及び保証人の

印鑑証明書、預金通帳等の寄付する資産を証明する書類を提出してください。

なお、社会福祉法人に寄付された財産は寄付者に返還することはできません。また、予定していた寄付が実行できない場合（寄付する資産が確認出来ないこと等を含む）、その資金計画は適当とは認められません。

5 収支計画について

無理のない確実な資金計画及び収支計画を作成してください。自己資金の確保や借入金の償還財源の調達方法等、確実性が認められない場合、適当な資金計画とは認められません。

また、資金を確保できているか確認するため、法人（寄付者含む）の決算状況、財産保有状況等を確認できる会計書類や残高証明書、計画本書の提出期限 1 か月以内の預金通帳の写し等を提出していただきます。預金通帳が複数に分かれている場合は、全て同一日の残高証明書及び通帳の写しを提出してください。

また、事業を継続して安定的に運営できるか、利用者に配慮した料金設定であるかを検証するため、収支計画も計画本書提出時にご提出いただきます。収支計画のシミュレーションを行う場合は、以下の条件により行ってください。

【シミュレーションの条件】（※ユニット型による場合）

※下記の条件は、事業者間の客観的な評価を行うために仮に固定するものであり、例えば、入札予定価格の積算等が下記に拘束されるものではありません。

ア 要介護度 入居者の要介護度は4としてください。

（介護報酬 1日あたり 8,578円 846単位 報酬単価 10.14円）

イ 居住費収入

①所得段階：第1段階～第3段階の場合 1,970円/日

②所得段階：第4段階以上 任意（居住費算定シートにより算出してください）

※入所者の第1段階～第3段階の割合は80%、第4段階以上の方の割合は20%でシミュレーションしてください。

ウ 食費収入 1日当たり 1,380円（基準費用額）

エ 平均稼働率 初年度 90% 次年度以降 95% ※併設事業は任意設定可

オ 借入利率

令和2年5月末時点の福祉医療機構福祉貸付借入利率表に0.5%を上乗せして算出してください。

※借入期間は原則として全期間固定金利とし、保証人免除を行う場合は、上記金利に加え0.05%を上乗せしてください。

金利情報 <http://www.wam.go.jp/hp/kinri-tabid-67/>

カ 建築工事費 270,000円/㎡（税込）

キ 設計監理費 建築工事費の5%

第5章 土地及び建物に関する留意事項

1 土地取得の基本事項について

土地は、原則として、自己所有としてください。例外として、借地における整備も認めることとしますが、30年以上の地上権又は賃借権を設定し、登記することが必要となります。

なお、50年以上の定期借地権を設定した場合、土地所有者に支払われた一時金（賃料の前払金）の一部について予算の範囲内で補助を行う予定ですので、ご相談ください。

（令和2年度基準額：「賃料の前払金として支払った一時金」と「整備用地の路線価額の1/2」のうち低い額の1/2）

また、土地の選定にあたっては、建ぺい率及び容積率を確認し、施設整備の可能な広さがあることはもちろんのこと、駐車場を十分に確保できる広さがあること、隣接家屋等に対して日照等の問題がないかなど、土地に係る各種利用規制に抵触していないことも確認してください。

2 土地に係る契約について

計画本書提出時には、土地の売買契約等を締結する必要はありませんが、売買予約書や賃貸借契約予約書等、計画が選定された場合に土地の確保が証明できる書類及び土地所有者の印鑑証明書（計画本書提出日から3か月以内に発行されたもの）を計画本書と併せて提出してください。また、土地が共有名義となっている場合、売買予約書や賃貸借契約予約書等については、全ての所有者等との契約締結が必要となります。

なお、土地に抵当権等その活用が妨げられる権利が設定されている場合、土地所有者が計画選定時に当該権利を抹消する旨記載した書類（所有権移転登記確約書等）を、計画本書提出時に提出いただきます。

また、契約を法人と理事（理事長が代表を務める関連会社を含む）との間で交わすような利益相反取引の場合には、理事会における承認及び報告が必要となっております。なお、承認時及び報告時において、取引の重要な事実（内容、相手、金額、時期、場所等）を明示することが必要です。

3 立地条件について

特別養護老人ホームは、地域における福祉拠点としての役割を期待されています。そのため、市街地から離れた場所への設置ではなく、交通の利便性が高い立地であるほか、同種施設の偏在を防ぐ観点から、既存施設と一定距離を確保した立地が望ましいと考えます。

そのため、原則として市街化調整区域での施設新設は認めておりませんが、地区計画の定めにより、建築可能とされている区域での整備は可能です。

4 近隣住民等の理解について

特別養護老人ホームの運営にあたっては、地域の理解と協力が必要不可欠となります。

したがって、近隣住民等の方々に事前説明を行い、工事や開設後の施設運営について十分に理解を得て、施設を円滑に整備・運営できる態勢を整えてください。また、計画が選定されない可能性があることも必ず説明していただくほか、計画が選定されなかった場合においても、事前に周知を行った近隣住民等に対し選定されなかった旨を必ず連絡ください。（P.19 資料1参照）

5 建物について

自己所有が原則となりますが、下記要件をすべて満たす場合は、国及び地方公共団体以外の者からの賃借による整備が可能となる場合があります。詳細はお問い合わせください。

なお、建物を賃借により整備を行う場合、建物の整備にかかる補助金は交付されません。

- (1) 国勢調査における「人口集中地区」区域内での整備であること。
- (2) 入所施設（社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業及び同条第 4 項に規定する事業のうち、利用者を入所させて保護を行うものに係る施設をいう。以下同じ。）を営んでいる既設の社会福祉法人であること。
- (3) 国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けている施設の定員の合計数が、当該社会福祉法人が設置する全ての入所施設の定員の合計数（貸与を受けている施設の定員の合計数を含む。）の 2 分の 1 を超えないこと。
- (4) 当該特別養護老人ホームが設置される都道府県（当該都道府県と隣接する都道府県を含む。）において、既に当該社会福祉法人が他の特別養護老人ホームを営んでいること。
- (5) 貸与を受けている不動産について、当該特別養護老人ホームを営む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。この場合において、建物の賃貸借期間は 30 年以上とすること。
- (6) 当該社会福祉法人の経営状況が安定していること。
- (7) 賃借料が、地域の水準に照らして適正な額以下であるとともに、安定的に賃借料を支払い得る財源として 1,000 万円以上に相当する資産（現金、預金又は確実な有価証券に限る。）が確保されていること。
- (8) 賃借料及びその財源が収支予算書に適正に計上されており、当該社会福祉法人が当該賃借料を長期間にわたって安定的に支払可能であると認められること。

6 各種規制について

建設計画を立てる際には、関係法令を遵守してください。

【土地の利用規制等はこちらを参考にしてください。】

○札幌市都市計画情報等閲覧システム（窓口情報システム）（閲覧は無料です。）

（札幌市役所本庁舎にある自動検索型の窓口閲覧システムです。用途地域、建築確認等の地図情報を格納したシステムで、タッチパネル式端末の操作により位置確認→情報確認→印刷（有料）ができます。

<設置場所>

札幌市まちづくり政策局都市計画部	市役所本庁舎 5 階北側
札幌市都市局建築指導部管理課	” 2 階南側

○札幌市地図情報サービス

都市計画情報やその他の土地利用規制等の情報を取得することができます。

http://www.city.sapporo.jp/johoo/it/web_gis/web_gis.html

○都市計画・土地利用に関する問合せ先一覧

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/shiryou/toiawase/>

○人口集中地区

国勢調査の結果により、人口密度が一定以上であること等により設定される地域。

詳細については下記ホームページを参照願います。

総務省統計局 HP 内「人口集中地区境界図について」

<http://www.stat.go.jp/data/chiri/1-3.html>

第6章 人員・設備に関する基準

特別養護老人ホームは、「札幌市養護老人ホーム及び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」（平成24年12月13日条例第64号）等に基づき、適正な運営や設備及び人員を確保する必要があります。

1 人員基準について

施設長	1人（常勤 以下のいずれかの要件を満たす必要があります。） ア 社会福祉事業に2年以上従事 イ 社会福祉施設長認定講習過程を終了 ウ 社会福祉法第19条第1項各号のいずれかに該当
医師	入居者の健康管理及び療養上の指導を行うために必要な数
生活相談員	1以上（常勤） ※社会福祉法第19条第1項各号のいずれかに該当する者又は介護支援専門員若しくは介護福祉士の資格を有する者。
介護職員・看護職員	<ul style="list-style-type: none"> ・総数は入居者3に対して常勤換算で1以上、又、入居者数により常勤換算の看護職員が定められています。（入居者が80人の場合、総数は常勤換算で27以上、うち看護職員の常勤換算数は3以上） ・看護職員のうち1人は常勤とすること ・日中は1ユニットに介護職員又は看護職員を最低1人常時配置すること ・夜間は2ユニットに1人職員を配置（同一階とすることが望ましい。） ・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。 （開設時にはユニットリーダー研修を受講したユニットリーダーを2人以上配置することとし、研修受講者が配置されていないユニットでは、ユニットにおけるケアに責任をもつ職員を決めることで足りる。）
栄養士	1以上
機能訓練指導員	1以上
介護支援専門員	1以上（うち1人以上は常勤とすること）
事務員、調理員等	施設の実情に必要な適当数
宿直	1以上（基準を超える夜勤職員を配置し、そのうち1人以上が防火管理の担当者と指名されている時間帯を除く）

※上記のほか、「障害者の雇用の促進等に関する法律」に基づき、障がい者の雇用にも努めてください。

※基準条例の詳細は、以下を確認ください。

札幌市ホームページ

http://www.city.sapporo.jp/kaigo/k200jigyo/ki_jyunnjyourei.html

2 設備基準について

＜ユニット＞	
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・1つの居室の定員は1人にすること。ただし、サービスの提供上必要と認められる場合は2人とすることも可能。 ・居室の床面積は 10.65㎡以上（内法） とすること。 ・居室内にトイレを設ける時は、その面積を居室面積から除くこと。 ・居室内に洗面設備を設ける時は、その面積を居室面積に含むこと。 ・ブザーなどの非常用設備を設けること。 ・窓は、床面積の1/14以上の面積を外気に面して開放できるようにすること。
共同生活室	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれかのユニットに属し、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とすること。 ・床面積は「2㎡×ユニットの入居定員数」以上とすること。 ・他のユニットの入所者が、当該共同生活室を通過することなく、施設の他の場所に移動することができるようになっていること。
洗面設備	<ul style="list-style-type: none"> ・居室ごとか、共同生活室ごとに適当数設けること。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・居室ごとか共同生活室ごとに適当数設けること。 ・ブザーなどの非常用設備を整えること。 ・要介護者が使用するのに適したものにすること。
医務室・浴室・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	
医務室	<ul style="list-style-type: none"> ・入院設備を要しない診療所として、医療法第1条の5第2項に規定する診療所とし、医療法第7条第1項に基づく許可を得ること。
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・要介護者が使用するのに適したものとすること。（3方向介助可能等）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・運営上支障がないよう十分配慮すること。
廊下・階段・その他	
廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下幅は、片廊下1.8m以上、中廊下2.7m以上とすること。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場合には1.5m以上（中廊下にあつては1.8m以上）として差し支えない。 ・廊下幅は内法で測定するものとし、手すりから測定すること。 ・手すりを設けること。
階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・居室等が2階以上の階にある場合は、エレベーターを設けること。 ・居室等が3階以上の階にある場合は、居室等のある3階以上の各階に通ずる特別避難階段を2以上設置すること。 <p>（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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設けること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、共同生活室、トイレ等必要な場所に常夜灯を設けること。

※ 基準、条例の詳細は、P.18を参照してください。

※ 設計にあたっては、「ユニット型施設整備チェックリスト」（P.25 資料3）もご参照ください。

3 「札幌市福祉のまちづくり条例」に適合した施設とすること。

札幌市福祉のまちづくり条例（平成10年12月15日札幌市条例第47号）

<http://www.city.sapporo.jp/fukushi/johrei/>

4 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職員については、防火安全対策として2ユニットごとに常時1人以上配置することとされています。そのため、職員配置の効率性から同一階に偶数ユニットを設置することが望ましいと考えられます。

また、1ユニットの定員数は10人以下とし、ショートステイの併設を予定している場合は、ショートステイのユニットが独立した配置となるようにしてください。

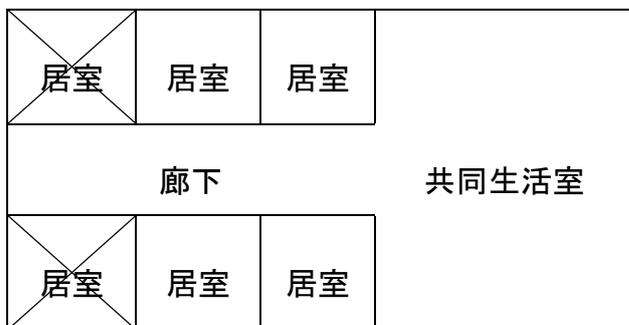
<ユニット型施設の共同生活室と居室のイメージ図>

(1) 望ましい例



居室と共同生活室が一体的に設置されている。

(2) 望ましくない例（×印の居室は一体的と見ることはできない）



居室と共同生活室が一体的に設置されていない。

5 要配慮者二次避難所用スペースの設置について

札幌市では、災害に備え、指定避難所における生活が困難な要配慮者（高齢者、障がい者等）を受け入れ可能な「要配慮者二次避難所用スペース」の設置を進めています。

※「要配慮者二次避難所用スペース」は、平常時は地域との交流拠点となる地域交流スペースとして活用していただくことを想定しています。

(1) 要配慮者二次避難所用スペースの主な要件

ア 必須要件

- ・面積 100 ㎡以上（内法）の 4 方向が壁で囲まれたひとつの部屋
※感染症予防対策のため、移動間仕切り壁は認めておりません。
※下記の任意要件を含めないで、面積 100 ㎡以上（内法）を確保してください。

イ 任意要件

- ・要配慮者二次避難所用スペースに下記設備の併設やバリアフリー設計等を検討してください。

(例)

- 要配慮者が使用可能な多目的トイレ
- 非常時の際の食料品、水、毛布等を蓄える備蓄倉庫
- 簡単な調理が可能な設備 等

(2) 補助金について

上記の必須要件を満たした場合に、整備費補助 20,000 千円を交付する予定です。

ただし、増床に伴って要配慮者二次避難所用スペースの設置を新たに行う場合の補助制度はありません。

6 設計時の留意事項

- (1) 札幌市では、特別養護老人ホームに対し、地域における福祉拠点としての役割を期待しています。したがって、特別養護老人ホームに定期巡回・随時対応型訪問介護看護、看護小規模多機能型居宅介護をはじめとした併設事業所の設置を検討してください。

なお、ショートステイを設置する場合については、個室であれば施設類型はユニット型でも従来型でも問題ありません。

- (2) 介護保険法に基づく居宅サービスを併設する場合は、計画が選定された後に札幌市介護保険課事業者指定担当（Tel011-211-2972）に速やかにご相談ください。

- (3) 高齢者の特性（寝たきり、車椅子利用、認知症等）に十分配慮した施設・設備としてください。なかでも居室は、ベッドを縦・横どちらにおいても車椅子での通り抜けが可能となるよう検討してください。

ユニット型施設の設計にあたっては、「ユニット型施設整備チェックリスト」（P. 25 資料 3）もご参照ください。

- (4) 建物の配置、構造及び設備は、採光、換気、騒音防止等入居者の保健衛生及び防災、環境保全に十分配慮するほか、感染症対策として食品専用又は汚物専用の動線（ダムウェイター等）を設けるよう検討してください。

- (5) 職員数に応じた十分な広さの更衣室、休憩室等、職員の福利厚生に配慮した設計、設備としてください。

- (6) 消防法を遵守した建物であることはもちろんのこと、要介護者の身体的特性をふまえた上で、万が一災害が起こった際にも円滑に避難可能な動線を確保する等、防災面について配慮した設計としてください。特に 3 階建て以上の施設については、非常電源で作動するエレベーターの設置や、居室から直接避難することができる周辺バルコニーの設置、はしご車の車寄せスペースを整えるよう検討してください。また、不測の事態に対応するため、自家発電装置についても整備するよう努めてください。

- (7) 介護職員や看護職員の確保が非常に難しくなっているため、その採用方法についても十分な検討を重ねてください。また、職員が仕事と子育てを両立できる環境整備にも努めてください。

第7章 共通審査基準

札幌市では特別養護老人ホームの事業者について、分科会における以下の「共通審査基準」等に基づいた審査の上、決定しています。

＜共通審査基準＞

審査項目	共通審査基準
1 各種保健福祉計画等との整合性	各種保健福祉計画等に適合すること。
2 設置地域における当該施設の必要性	設置地域における既存施設の分布状況及び利用状況並びに入居希望者の数から、当該施設の設置の必要性が認められること。
3 用地の確保状況	施設用地を自己所有等の方法により確保できること。 また、札幌市の施策上の必要から市有地の貸与を行う場合には市有地貸与の基本方針(平成17年6月22日小澤副市長決裁)の貸与基準に合致すること。
4 計画施設の基本プラン	計画施設の基本プランが、施設種別ごとに国要綱(設備及び運営に関する基準)等で定める最低基準等を満たしているか、満たすことが確実であり、規模・規格等が適切妥当なものであること。 ※ この項目の評価にあたっては、特に各施設を所管している部長の意見を聞くこと。
5 資金計画	当初自己資金及び借入金償還財源等が寄付等の方法により確保・確約されていること。 ※ 独立行政法人福祉医療機構以外からの融資は、原則として認めない。
6 設置主体の事業実績	〔既存法人〕 近年の監査指摘状況で重大な問題がないこと。また、過去の法人運営及び事業運営において重大な法令違反又は悪質な事案があると認められ、その結果として行政処分若しくは行政指導を受けていないこと。ただし、監査指導室長の意見を聞き、著しく改善が図られているものについてはこの限りでない。 〔設立希望者〕 札幌市社会福祉法人設立認可審査会の幹事会で認可の方向性が示されていること ※ この項目の評価にあたっては、特に監査指導室長等の意見を聞くこと。 ※ 設立代表者が既存社会福祉法人の代表者の場合、原則として新設法人を設立できない。
7 設置主体の役員構成	必要人数、適正な役員構成、特別関係人制限等、「社会福祉法人の設立及び運営に関する要綱」第4に定める法人の組織運営に係る要件を満たしているか、満たすことが確実であること。
8 準備状況	整備計画(主旨・事業内容・資金計画等)について理事会又は設立準備委員会の議決を経ていること。
審査基準の適用方法	上記の各項目を「適」・「不適」の2段階で評価し、1項目でも「不適」があった場合は不可とする。

第8章 各種法令

1 関係法令・通知

(1)社会福祉全般、社会福祉法人の設立、社会福祉施設の設置

- ア 社会福祉法（昭26年法律第45号）
- イ 社会福祉法施行規則（昭26年厚生省令第28号）

(2)老人福祉関係、老人福祉施設の設置

- ア 老人福祉法（昭38年法律第133号）
- イ 老人福祉法施行令（昭38年政令第247号）
- ウ 老人福祉法施行規則（昭38年厚生省令第28号）
- エ 特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平11年厚生省令第46号）
- オ 特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について（平12年老発第214号）
- カ 札幌市養護老人ホーム及び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（平24年12月13日条例第64号）

(3)介護保険関係、介護保険事業者の指定

- ア 介護保険法（平9年法律第123号）
- イ 介護保険法施行規則（平11年厚生省令第36号）
- ウ 指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準（平11年厚生省令第39号）
- エ 指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平18年厚生省令第34号）
- オ 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平11年厚生省令第37号）
- カ 指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準について（平12年老企第43号）
- キ 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について（平11年老企第25号）
- ク 指定地域密着型サービス及び指定地域密着型介護予防サービスに関する基準について（平18年老計発第0331004号）
- ケ 札幌市指定介護老人福祉施設の入所定員、人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24年12月13日条例第67号）
- コ 札幌市指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例（平成25年2月26日条例第8号）
- サ 札幌市指定地域密着型サービス及び指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例（平成25年2月26日条例第9号）
- シ 札幌市指定居宅介護支援等の事業の人員及び運営の基準等に関する条例（平成26年10月3日条例第55号）

参 考 資 料

- 資料 1 近隣住民等地域の理解について … P 19
- 資料 2 特別養護老人ホームの整備に関する Q & A … P 20
- 資料 3 ユニット型施設整備チェックリスト … P 25
- 資料 4 札幌市内の特別養護老人ホームの区別整備率について … P 37
- 資料 5 札幌市の特別養護老人ホーム一覧 … P 38

手続の日程等	具体的な対応				
<p>計画本書提出時 (7月10日)まで</p>	<p>1 町内会長等近隣住民の代表者との面談を通して、施設の整備にあたり、問題のない候補地であることを確認する。 ※面談の日時、概要がわかる記録を提出すること。なお、説明会を実施した場合には議事録も合わせて提出願います。</p> <p>2 近隣住民に建設申請地であることを、戸別訪問やチラシの配布、町内回覧等の方法で周知を行い、建設の可否に関わるような反対運動等の動向がないことを確認すること。 なお、近隣住民から建設の可否に関わる反対運動等があった場合には、適宜、札幌市に対し、交渉状況等の経過について報告すること。</p> <p>※配布した広宣物等を、配布等を行った日時、地域のわかる住宅地図等の資料を添えて提出する。</p> <p>また、この場合の近隣住民とは、下記のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">近接住民</td> <td>・敷地境界線からの水平距離が10m未満の範囲内にある土地を所有する者又はその敷地にある建物を所有し、若しくは占有する者</td> </tr> <tr> <td>周辺住民</td> <td>・敷地境界線からの水平距離が建物の高さの2倍の範囲内に土地を所有し、若しくは占有する者又はその敷地にある建物を所有し、若しくは占有する者 ・テレビ電波受信障害の影響を受けるおそれがあると認められる者</td> </tr> </table> <p>※ 敷地境界線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該建築物の敷地境界線 ・その敷地が前面道路に接する場合は、当該道路の中心線 	近接住民	・敷地境界線からの水平距離が10m未満の範囲内にある土地を所有する者又はその敷地にある建物を所有し、若しくは占有する者	周辺住民	・敷地境界線からの水平距離が建物の高さの2倍の範囲内に土地を所有し、若しくは占有する者又はその敷地にある建物を所有し、若しくは占有する者 ・テレビ電波受信障害の影響を受けるおそれがあると認められる者
近接住民	・敷地境界線からの水平距離が10m未満の範囲内にある土地を所有する者又はその敷地にある建物を所有し、若しくは占有する者				
周辺住民	・敷地境界線からの水平距離が建物の高さの2倍の範囲内に土地を所有し、若しくは占有する者又はその敷地にある建物を所有し、若しくは占有する者 ・テレビ電波受信障害の影響を受けるおそれがあると認められる者				

※上記の取扱いは、最低限の範囲を示したものであり、特に各整備予定地の立地状況等により、特に周知が必要と考えられる地域住民等がいると認められる場合は、必要な周知を行ってください。

※**周知時には、計画が選定されない可能性があることを必ず伝える**ほか、計画が選定されなかった場合においても、事前に周知を行った近隣住民等に対し選定されなかった旨連絡してください。

特別養護老人ホームの整備に関するQ & A

【整備地域の指定】

Q1 整備地域の指定はあるのでしょうか。

A1) 指定はありませんが、公募数を上回る応募があった場合、設置地域における既存施設の分布状況などの観点も審査項目のひとつとなります。

市街化調整区域に置ける施設新設は、地区計画により整備可能である地域のみ可能としております。

【設 計】

Q2 施設を設計するときに、特に留意することを教えてください。

A2) 法定事項を遵守することはいうまでもありませんが、計画地によっては様々な規制がある場合がありますので十分注意してください。特に、建ぺい率・容積率等建築上の規制等には十分注意するとともに、近隣住民等に配慮し日陰、騒音、視線等にも十分配慮してください。

なお、高齢者への配慮という観点から、以下の点に注意した設計としていただくほか、「ユニット型施設整備チェックリスト」(P.25 資料3)も併せてご参照ください。

<配慮すべき観点>

- ①高齢者の特性（身体機能の低下）
- ②利用者にあった個別ケアの重視
- ③事故防止（転倒防止、利用者の外出の目配り等）
- ④利用者のプライバシー
- ⑤職員の動線
- ⑥災害時の対応

<具体例>

- ・廊下幅
- ・出入口の幅
- ・トイレ、浴室の位置、個数、広さ、構造
- ・介護職員室や事務室の位置
- ・入居者に適した冷暖房、床・壁材、手すり等
- ・介護材料室や倉庫などの位置、収納量
- ・利用者の居住環境（北側の居室を避ける等）
- ・災害時の避難動線の確保・非常電源で作動するエレベーター、周辺バルコニーの設置、はしご車の車寄せスペース等

【要配慮者二次避難所用スペース】

Q3 要配慮者二次避難所用スペースとして単独で 100 m²以上を確保できていれば、デイサービスのスペースと連続した配置でも補助対象となりますか。

A3) 要配慮者二次避難所用スペースは、感染症予防、プライバシー確保の観点等から、4方向が壁で囲まれた独立したひとつの部屋であることを条件としています。

したがって、要配慮者二次避難所用スペースがデイサービス等と連続して配置されている場合は、独立したひとつの部屋ではないため、補助対象となる要配慮者二次避難所用スペースとは認められません。

Q4 要配慮者二次避難所用スペースの利用に関して、福祉避難場所や地域交流スペース以外の用途で利用してもよろしいでしょうか。

A4) 平常は、地域の方との交流拠点等に利用していただくことを想定しており、老人福祉法や介護保険法で規定されるサービスを提供するスペースとしての利用はできません。

Q5 特別養護老人ホームには、必ず要配慮者二次避難所用スペースを確保しなければならないのですか。

A5) 基準上、要配慮者二次避難所用スペースは、必ず設けなければならないものではありませんが、札幌市では災害対策の一環として積極的に整備を進めていただきたいと考えており、審査においても一定の評価をさせていただきます。

【近隣住民等の理解】

Q6 本書に近隣住民等の理解を得ることとありますが、具体的にどのようなことをしたらよいでしょうか。

A6) 本書P.19（資料1）をご参照ください。

【土地：確保】

Q7 土地については、計画本書提出時に取得しておく必要がありますか。

A7) 計画本書提出時においては、土地の確保が証明できる書類のほか、土地所有者の印鑑証明書（計画本書提出日から3か月以内に発行されたもの）を提出して頂ければ良く、実際に土地を取得する必要はありません。また、贈与により土地を確保する場合、賃貸借契約を締結する場合等、土地確保の方法によって、提出する書類が異なりますので、様式集の「添付書類一覧表」で確認してください。

なお、土地の所有者等が複数存在する場合は、全ての所有者等との契約締結が必要です。

【土地：抵当権等】

Q8 自己所有を予定している土地について、現在、抵当権が設定されていますが、この土地での計画を提出することは可能でしょうか。

A8) 事業を計画している土地については、所有権の他に抵当権等第三者の権利が設定されていないか、登記簿等により確認してください。計画本書提出期限において抵当権等が設定されている場合、計画が選定された時点で当該権利が抹消されることを確認できることが施設建設予定地の基本条件になります。

なお、確実に土地を確保することが必要となりますので、登記簿上の抵当権等の確認だけでなく、未登記物件がないこと及び事実上の占有状況が発生していないか等現地確認の必要があります。市の現地確認により、こういった状況があった場合には施設建設予定地とは認められず、計画を選定することはできません。

【自己資金】

Q9 資金計画の財源として自己資金を充当する場合、残高を証明する預金通帳及び残高証明書が必要とありますが、いつ時点の書類を提出すればよいでしょうか。

A9) 自己資金は、申請段階で確実に支払可能な資金を有していることが必要となります。したがって、証明書類は計画本書の提出期限 1 か月以内の預金通帳の写し及び残高証明書を提出していただきます。

なお、預金通帳が複数に分かれている場合は、全て同一日の残高証明書を提出願います。

【運転資金】

Q10 運転資金はどの程度見込む必要がありますか。

A10) 運転資金は、施設運営にあたって直ちに必要な資金のほか、介護報酬が開設後すぐに入金されないため、開設後の人件費等 3 か月分が必要となります。

また、年間事業費を試算する場合は、開設月により年間事業費が異なるため、事業開始 2 年目の事業費でシミュレーションすることとします（借入の返済金を含む）。

【寄付金】

Q11 寄付金を見込む場合の注意点を教えてください。

A11) 寄付金を見込む場合、寄付予定者は寄付金相当額の資産（預金残高）を有することが前提となります。また、寄付の確実な履行のため、保証人についても同様の資産を有することが必要になります。

なお、寄付の確実性等を確認するため、寄付予定者と保証人の両者についてその資産を有していることを証明する書類及び印鑑証明書（計画本書提出日から 3 か月以内に発行されたもの）を提出いただきます。

【併設事業：ショートステイ】

Q12 特養の入居者とショートステイを同じユニットとしてよいでしょうか。

A12) ショートステイのユニットは、ショートステイ単独のユニットとしてください。

【補助金：計画本書への記入】

Q13 補助金額が正式に決まっていないとのことですが、計画本書の資金計画はどのように記入すればよいでしょうか。

A13) 補助金の活用を予定している場合は、本書P. 7・8にある金額を上限に予定金額を記入ください。ただし、札幌市の予算の確定金額を補助することとなりますので、札幌市から補助金が得られない場合に自主財源となっても整備可能かどうか十分ご検討ください。

【入札】

Q14 工事請負業者の決定は、指名競争入札で行ってよろしいのでしょうか。

A14) 一般競争入札で行ってください。

【建築後の確認事項】

Q15 施設のしゅん工後、ホルムアルデヒド、トルエンなどの調査は必要でしょうか。

A15) 揮発性有機化合物6物質（ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、スチレン）等については、「札幌市公共建築物シックハウス対策指針」に準じた対応をしてください。

・「札幌市公共建築物シックハウス対策指針」

http://www.city.sapporo.jp/toshi/kenchiku/sickhouse_anzen/sickhouse_taisakushishin/

○「札幌市公共建築物シックハウス対策指針」の詳細に関するお問い合わせ

札幌市都市局建築部建築保全課 札幌市役所本庁舎9階 電話番号：011-211-2816

【書類提出後】

Q16 計画本書提出後、書類の一部差し替えや追加書類の提出は可能でしょうか。

A16) 計画本書提出後の書類の差し替え及び追加提出は認めません。ただし、保健福祉局が審査にあたって必要と認めた書類を除きます。

【事業者選定後】

Q17 分科会で選定された後、計画内容の変更はできますか。

A17) 選定された後に計画本書の内容通り計画を進めていただくことについて確約書を提出いただきますので、選定後の事業計画内容の変更は原則認めておりません。

また、変更内容によっては、事業計画の実施が困難とみなし、選定を取消とします。この取消に伴い損害、費用負担等が発生しても、札幌市は一切の補償等はいたしません。

【資金計画】

Q18 収支計画を立てる際の収支や借入金の返済条件についてはどのように試算すればよいでしょうか。

A18) 本書P.10の条件で試算してください。

【同一法人内で他の施設整備計画（保育園等）がある場合について】

Q19 特別養護老人ホームの他に、保育園や札幌市以外にも施設整備計画を提出していますが、資金計画はどのように考えればよいでしょうか。

A19) 他の施設整備計画の内容（施設種別・工期・資金計画等）についても確認させていただく必要があります。

また、他の計画が選定された場合に対応できる自己資金の確保及び融資の確約を得なければ、計画を選定することはできませんので注意してください。

【同一法人における介護保険施設の複数応募について】

Q20 同一法人で特別養護老人ホームの計画を複数応募すること、又は特別養護老人ホームと介護老人保健施設の整備を複数計画していますが、計画本書を複数提出することはできるでしょうか。

A20) よりきめ細やかな事業計画の提案と、計画を確実に実行していただくため、1法人が応募できる計画は1計画に限るものとします。

【役員面接】

Q21 役員面接の出席者について教えてください。

A21) 出席者につきましては、施設整備計画に対する法人としての考えを確認させていただきますので、理事長又は施設整備担当理事の方どちらかを含む、法人理事の方が出席願います。なお、出席者は最大2名としております。

ユニット型施設整備チェックリスト

国立保健医療科学院ユニットケアに関する研修資料（抜粋）

1. 職員配置を踏まえたユニット構成であること

1. ユニット定員数
2. ユニット数
3. ユニットとユニットの位置関係
4. ショートステイとユニット

2. 諸室の分散と集中が適切になされ、かつ暮らしの場となっていること

- ・利用者の基本的な生活がユニットで完結すること
 - ・ユニット職員の動線が概ねユニットで完結すること
- 1－5. 居室
 - 6－8. トイレ
 - 9－12. 共同生活室（キッチン・備品・ユニット玄関）
 - 13－15. 浴室
 16. 洗濯室
 17. 汚物処理室
 18. 寮母室（記録スペース、看護拠点）

3. 他のユニットや地域とのかかわりがあること

1. セミパブリックスペース及びパブリックスペース

4. そのほか

1. 廊下
2. 床

1. 職員配置を踏まえたユニット構成であること

1

ユニット定員数

具体的なチェックポイント

- ・適切なユニット定員数となっている

考え方

- ・基準「1ユニットの入居定員はおおむね10人以下、10人を超えるものはユニット総数の半数以下」
- ・ユニットで職員を固定配置するので、ユニット定員数が小さいとシフトが組めず好ましくない

2

ユニット数

具体的なチェックポイント

- ・夜勤体制を想定したユニット数になっている

考え方

- ・基準「夜勤の職員配置は2ユニットで1人以上」
- ・上下にまたがるユニットを1人の夜勤者で対応することは好ましくない
- ・よってユニット数は偶数ユニット、かつフロアのユニット数が偶数ユニットであることが好ましい

3

ユニットとユニットの位置関係

具体的なチェックポイント

- ・ユニットの独立性が適度に保たれている

考え方

- ・基準「他のユニット入居者が当該共同生活室を通過することなく、施設の他の場所に移動することができるようになっている」(いわゆる 共同生活室の通り抜けの禁止)
- ・隣合うユニットの食堂を可動間仕切りで仕切るなどは落ち着きがなく好ましくない
- ・一方で、夜勤を組む2ユニットは近接させた上で、職員動線に配慮する

4

ショートステイとユニット

具体的なチェックポイント

- ・ショートステイの特性に応じたユニット構成となっている

考え方

- ・基準「ショートステイは単独ユニットとする」(空床利用ショートはこの限りではない)
- ・よって、単独ユニットでの運営が可能なショートステイ定員数とする

2. 諸室の分散と集中が適切になされ、かつ暮らしの場となっていること

- ・利用者の基本的な生活がユニットで完結すること
- ・ユニット職員の動線が概ねユニットで完結すること

1

居室

具体的なチェックポイント

- ・適切な広さを備えている
- ・奥行きと幅が適切なプロポーションとなっている

考え方

- ・基準「一人あたり 10.65 m²以上 二人部屋は21.3 m²以上（内法）」
- ・居室の幅が極端に狭いと、空間の使い勝手が悪くなる。具体的には、
※ベッド両側から介助への配慮が必要。この場合、ベッドの反対側に職員がいくことができる幅が必要
※両側介助ができ、かつ車椅子で入り口奥側に到達するためには、ベッドと壁の間に幅 850mm が必要
※車椅子の回転直径として、1500mm が必要
- ・なお、建築図面は内法でなく壁心で寸法を記載するので、3000mm でも、内法 3000mm ではない
- ・重度者の優先入所により夫婦入居は減っているため、個室を基本とする

2

居室

具体的なチェックポイント

- ・適切な洗面台がある

考え方

- ・基準「居室ごとに設けるか、又は共同生活室に相当数を設ける」
- ・居室には洗面台を設けることが望ましい
- ・「整容」と「流し」の双方の機能が設けられ、物を置いたり、収納できるスペースが必要である
- ・車椅子での利用を想定した高さや形状であることを確認する

3

居室

具体的なチェックポイント

- ・鍵をかけることができる

考え方

- ・鍵を設けることが望ましい
- ・就寝時、外出時、入院時に鍵をかけたいというニーズや、認知症の方の誤入室を防ぐ目的がある
- ・ただし、安全上、マスターキーは必要である
- ・鍵は、車椅子でかけられる高さに設置する

4

居室

具体的なチェックポイント

- ・家具を持ち込むことができる
- ・持ち込んだ家具や物品を利用するための建築的・設備的配慮がなされている

考え方

- ・持ち込みしやすいように、造りつけの家具や収納などは最低限とする
- ・家具などを用意する場合は、造りつけではなく撤去可能なものとする
- ・ショートステイは、施設側で家具を用意して構わない

5

居室

具体的なチェックポイント

- ・居室入り口まわりが身体機能や認知力の低下に配慮されている

考え方

- ・扉は引き戸とし、入口まわりの壁に縦手すりを設ける
- ・動く扉側には、扉を開けるための溝や小さな手すりを設ける
- ・表札や小物を置いたりできるしつらえは有効である

6

トイレ（共通）

具体的なチェックポイント

- ・排泄の自立を促しやすい便器と手すりとなっている
- ・掃除しやすい床材が選定されている

考え方

- ・便器の高さを確認する
- ・手すりを設ける
- ・床は乾式とする

7

トイレ（居室に設ける場合）

具体的なチェックポイント

- ・プライバシーと尊厳に配慮した扉となっている
- ・共同生活室には共用のトイレを設けることを検討する

考え方

- ・居室内だからといって入口をカーテンとすることは好ましくない（安全上も問題である）
- ・面積上、扉を閉めて使えない広さでも差し支えないが、その場合は入り口との位置関係に配慮する

8

トイレ（居室に設けない場合）

具体的なチェックポイント

- ・ユニット定員 10 人に対して 3 つ以上のトイレが分散配置されている

考え方

- ・排泄の時間は重なりやすく、居室からの距離を考慮すると、10 人ユニットで 3 つ分散配置が必要
- ・車椅子で中に入って扉を閉められることが必要である
- ・扉と便器の向きに留意が必要である

9

共同生活室

具体的なチェックポイント

- ・適切な広さを備えている
- ・食事スペースに加えてリビングスペースが整備されている
- ・居心地のよい空間となっている
(隣接・近接の解釈を正しく理解している)

考え方

- ・食事スペースとリビングスペースの双方が用意されていることが望ましい
- ・面積に余裕がない場合は、食事スペースの一角にソファなどを置いて計画する
- ・多くの面積をあてられる場合、空間を分節化して計画することが望ましい
- ・上記以外にもユニット内に居場所となりうるコーナーなどを設けることは望ましい
- ・背中合わせの二つのユニットの食堂を一体的に利用する計画は好ましくない
- ・光が差し込まない暗い位置でないことを確認する
- ・戸外空間があることが望ましい
- ・居室と共同生活室の位置関係は基準を遵守した上で、共同生活室の落ち着きを確保する
- ・基準「居室は当該ユニットの共同生活室に近接して一体的に設けられている」
 - ア) 共同生活室に隣接している居室
 - イ) ア) の居室と隣接している居室
 - ウ) そ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

10

共同生活室（キッチン）

具体的なチェックポイント

- ・煮炊きができるキッチンとなっている
- ・食器棚や冷蔵庫などを置くスペースが用意されている
- ・利用者が参加できるキッチンとなっている

考え方

- ・煮炊きができるキッチンとなっている（簡易キッチンは×）
- ・食器棚、食洗機、冷蔵庫、炊飯器、トースターなどの利用が想定されている
- ・盛り付けをすることが想定されている
- ・利用者が参加できるような車椅子用の流しや洗面がある

11

共同生活室（備品）

具体的なチェックポイント

- ・身体機能の低下に配慮された椅子やテーブルが選定されている

考え方

- ・椅子は前傾姿勢でかかどがつく程度の座面高さとする
- ・椅子にあわせたテーブルの高さとする
- ・利用者の身体寸法は様々なので複数のタイプの椅子を用意する

12

共同生活室（ユニット玄関）

具体的なチェックポイント

- ・ユニットの入り口が玄関らしいしつらえとなっている

考え方

- ・ユニット玄関を設ける
- ・他のユニットの利用者が訪れやすいしつらえとする

13

浴室

具体的なチェックポイント

- ・浴室の分散と集約が適切である

考え方

- ・個別浴槽をユニット毎もしくは2ユニット毎に設ける
- ・臥位機械浴槽は施設全体もしくはフロア単位で設ける
- ・リフト付き個別浴槽、座位式機械浴槽はこの中間の分散程度となる
- ・多人数用の一般浴槽は特養部分に設ける必要性はない

14

浴室

具体的なチェックポイント

- ・身体機能の低下に配慮した個別浴槽となっている

考え方

- ・3方向から介助が行えることが望ましい、難しい場合でも2方向介助は確保したい
- ・浴槽の幅、奥行き、深さが身体寸法に適している
- ・リフト付きのユニットバスを代案として用いても構わない

15

浴室

具体的なチェックポイント

- ・マンツーマン入浴に対応した計画となっている

考え方

- ・浴室や脱衣室には利用者1人とその介助者だけなので従来のような広い脱衣スペースは不要
- ・浴室に複数の浴槽を設置する場合、壁で仕切る、浴室内の利用者は一人とする、などに配慮

16

洗濯室

具体的なチェックポイント

- ・利用者の衣服やタオルなどのための洗濯機がユニット単位で計画されている
- ・汚物用の洗濯機が職員動線を踏まえて計画されている

考え方

- ・利用者の衣類やタオル、汚物関係はそれぞれ別の洗濯機で洗濯する
- ・利用者の衣服やタオル用の洗濯機はユニット単位（2ユニット単位）で設けることが望ましい
浴室付近に設けることが多いが、ユニット内であればそれ以外でも構わない
ユニット内に戸外空間があれば、そこで干す

17

汚物処理室

具体的なチェックポイント

- ・汚物処理室がユニット単位（場合によっては2ユニット単位、フロア単位）で計画されている

考え方

- ・ユニット単位で職員が固定配置されるため、汚物処理室もユニット単位で設けることが望ましい
- ・場合によっては2ユニット単位で設ける場合もある
- ・いずれにせよ、居住フロアが複数にまたがっている場合には最低でもフロア単位が必要である

18

寮母室（記録スペース、看護拠点）

具体的なチェックポイント

- ・ユニット内に個人情報保護に配慮した上で記録ができるスペースを設ける

考え方

- ・ユニット単位で職員が固定配置されるため、利用者の情報は各ユニットで管理される
- ・記録はユニット単位となるので、個人情報保護に配慮した上記録スペースを設ける
- ・食堂の一角に記録コーナーを設けるケースが多い
- ・2ユニットでそのようなスペースを計画することがある
- ・従来型の寮母室は不要だが、職員の休憩スペースは別途必要となる
- ・看護の拠点は、看護器具物品の管理を含め、従来どおり必要である

3. 他のユニットや地域とのかかわりがあること

1

セミパブリックスペース及びパブリックスペース

具体的なチェックポイント

- ・ユニットのあるフロアにユニットを超えて交流できるスペースが確保されている
- ・地域を感じることができるスペースが確保されている

考え方

- ・セミパブリックスペースとはユニットを超えて利用者の交流を促すスペース
- ・利用者の趣味活動、おしゃべり、一人で過ごすことなどを想定している
- ・パブリックスペースとは地域を感じることができ、地域の人を呼び込むスペース
- ・喫茶、売店、魅力ある中庭、図書室などが計画されることが多い
- ・パブリックスペースとセミパブリックスペースは共有されていても構わない
- ・場の使われ方がイメージできることが大切である
- ・ホールのように広い空間である必要はない

4. そのほか

1	廊下
具体的なチェックポイント	
<ul style="list-style-type: none">・廊下の幅が適切である	
考え方	
<ul style="list-style-type: none">・個別ケアにより、多くの利用者が一度に廊下を行き来することは少なくなっている・よって、広すぎる廊下とする必要はない・基準「中廊下 2.7m、片廊下 1.8m 以上。入居者、アルコーブなどを設けて職員などの円滑な往来に支障が生じない場合は中廊下 1.8m、片廊下 1.5m 以上で差し支えない（手すり内法）」	

2	床
具体的なチェックポイント	
<ul style="list-style-type: none">・床が転倒防止や職員の腰痛負担の軽減に配慮されている	
考え方	
<ul style="list-style-type: none">・安全上、転倒しても大事に至らない建築的配慮が必要である・併せて、職員の腰痛負担を軽減することが必要である・以上のことから二重床、浮床が望ましいが、建設費用との兼ね合いから厚みのあるラバークッションを用いた床などもある・ユニット空間のみそのような配慮をする場合がある	

札幌市内の特別養護老人ホームの区別整備率について

※整備率の高い区から順に示しています。

区別整備率比較

第1位	清田区
第2位	厚別区
第3位	手稲区
第4位	白石区
第5位	豊平区
第6位	南 区
第7位	北 区
第8位	東 区
第9位	中央区
第10位	西 区

(令和2年4月1日現在)

- ・区別整備率は、各区の入所定員数の合計を各区の高齢者人口(65歳以上、住民基本台帳ベース)で除して算出したもの。
- ・各区の入所定員数は、令和2年度着工分までの案件を含んでいる。

札幌市内の特別養護老人ホーム一覧

区	施設名	所在地	電話	定員
中央	慈啓会特別養護老人ホーム※ ¹	旭ヶ丘 5 丁目 6-51	561-8291	150
	西円山敬樹園	円山西町 4 丁目 3-20	631-1021	123
	たんぼぼの丘	南 8 条西 26 丁目 1-2	531-5000	80
	信寿園	南 8 条西 10 丁目 1035-5	552-3003	22
	ラスール苗穂	北 2 条東 19 丁目 11-2	206-7677	80
	札幌こもれびの家	南 25 条西 11 丁目 1 - 40	520-0011	80
	あすか HOUSE 中央	南 3 条西 14 丁目 1-1	209-8001	80
	小計 8 施設			615
北	福寿園	東茨戸 2 条 2 丁目 8-21	772-7181	122
	オニオンコート	百合が原 11 丁目 185-13	774-2133	83
	新川エバーライフ	新川 715-2	764-3663	64
	グリーンピア篠路	篠路 2 条 9 丁目 1-80	770-2121	83
	清香園	新琴似 1 条 3 丁目 3-6	769-8520	60
	清明庵	屯田 9 条 3 丁目 3-30	774-9277	80
	白ゆり南あいの里	南あいの里 5 丁目 4-1	778-5555	29
	白ゆりあいの里	あいの里 3 条 8 丁目 14-1	770-5880	80
	ら・せれな	百合が原 3 丁目 1-1	702-1152	80
	七色の風	屯田 9 条 9 丁目 5-15	775-7160	80
	しのろ三清荘	篠路 5 条 8 丁目 2-8	214-1241	80
	あいの郷	あいの里 1 条 6 丁目	未定	100
	小計 12 施設			941
東	大友恵愛園※ ¹	北 17 条東 5 丁目 2-5	751-1731	200
	セボラ・コリーナ	北 42 条東 19 丁目 1-10	784-0433	80
	藤苑	伏古 7 条 3 丁目 1-33	781-2400	80
	フローラルさつなえ	東苗穂 1 条 3 丁目 2-16	780-6141	80
	ウィズ東苗穂	東苗穂町 1089-1	789-3001	80
	栄町	北 47 条東 17 丁目 1-1	789-1152	29
	ひかりの	東雁来 12 条 4 丁目 1-15	790-1400	80
	モエレの里	東雁来 11 条 3 丁目 2-15	792-1666	80
	神遊	北 39 条東 1 丁目 2-21	未定	90
	小計 10 施設			799
白石	白石ハイツ	本通 16 丁目北 4-30	864-6341	86
	きさく苑	川下 2128-2	875-8838	84
	平成苑	菊水元町 8 条 2 丁目 7-15	879-6666	80

	ルミエール	東札幌1条3丁目1-1	825-2555	83
	菊水こまちの郷	菊水上町4条3丁目94-64	811-8110	29
	アルメリア米里	米里1条3丁目10-11	879-7600	29
	白石ポプラ園	中央1条4丁目2-6	818-0010	80
	へいわの郷	平和通1丁目南2-1	867-1555	80
	きくすいの里	菊水元町4条1丁目1-1	875-6111	80
	あすか HOUSE 白石	中央1条5丁目2-7	833-5003	80
	小計 10 施設			711
厚別	かりぷ・あつべつ	厚別中央5条6丁目5-20	896-1165	80
	厚別栄和荘	厚別町山本750-6	896-5010	104
	青葉のまち	青葉町15丁目18-1	891-7700	70
	マリア園	厚別町下野幌49-9	899-4111	29
	厚別園	厚別東5条3丁目24-9	375-1050	80
	光生舎ゆいま〜る・もみじ台	もみじ台南3丁目4	899-1600	80
	サポータィ・もみじ台	もみじ台北6丁目2-5-2	897-8000	80
	新さっぽろの里	上野幌1条1丁目2-25	833-5003	80
	あつべつ南5丁目	厚別南5丁目1-10	375-0526	80
	小計 9 施設			683
豊平	幸栄の里	月寒西2条5丁目1-2	853-0181	100
	みどりの丘	西岡5条12丁目1-2	581-3001	60
	くりのみ	平岸8条12丁目3-20	813-8881	70
	コスモス苑	月寒東4条10丁目8-30	859-3311	60
	アビターレナーシングホーム	平岸2条2丁目1-1	821-7000	80
	幸栄の里 つきさつぷの丘	月寒西4条6丁目1-35	853-5515	29
	月寒あさがおの郷	月寒西1条11丁目2-35	858-3333	80
	とよひらの里	豊平3条11丁目2-15	820-5200	80
	アビターレ アネックス	平岸2条2丁目1-10	821-7000	80
	羊ヶ丘陽光苑	福住3条9丁目4番32号	858-1155	80
	小計 10 施設			719
清田	清幌園	北野7条4丁目8-25	881-0791	110
	緑愛園	北野1条1丁目6-28	884-0123	82
	秀寿園 ^{※1}	真栄395番地1	885-7111	94
	神愛園清田	清田6条1丁目1-30	886-6800	72
	ふるさと ^{※1}	真栄434番地6	885-8800	80
	ひらおか梅花実	平岡3条3丁目1-8	884-8886	80
	コスモス苑さとづか	里塚2条2丁目3-25	889-1133	29
	清幌園里塚緑ヶ丘	里塚緑ヶ丘7丁目14-1	887-3555	29
	ケアタウン美しが丘	真栄3条2丁目23-15	885-7100	80
	小計 11 施設			656
南	和幸園	石山932-3	591-5210	120
	サン・グレイス	川沿13条3丁目5-1	571-6000	150
	ドリームハウス	北ノ沢1819番地9	572-2100	90
	らいらっく	藤野4条4丁目20-30	591-9000	80

	もなみの里	石山1条1丁目12-15	588-1165	80
	ふじの	藤野2条12丁目20-1	211-0230	80
	小計 6施設			600
西	手稲リハビリテーションセンター	宮の沢490	663-2931	131
	五天山園	平和54番地3	667-1133	70
	西野ケアセンター	西野2条8丁目1-8	669-6660	80
	さくら苑	発寒17条3丁目4-30	669-7000	100
	はっさむはる	発寒11条1丁目3-20	662-0001	80
	八軒ふくろうの森	八軒9条西10丁目1-13	623-1133	29
	三陽	八軒5条西8丁目5-1	633-0300	80
	仮称) 札幌福井園	福井10丁目	未定	80
	小計 8施設			650
手稲	神愛園手稲	手稲金山131-4	681-3092	80
	札幌市稲寿園	曙5条2丁目2-21	682-2160	100
	愛輪園	西宮の沢4条3丁目3-40	683-5521	80
	手稲ロータス	稲穂3条6丁目	685-8181	70
	ていね大空	曙11条2丁目3-10	684-5839	80
	幸寿園	手稲本町3条4丁目2-35	691-8833	29
	手稲つむぎの杜	前田2条10丁目1-7	685-3726	80
	あすかHOUSE手稲	曙11条1丁目7-7	685-8000	80
	小計 8施設			599
合計 92施設				6,973 ^{*2}

※1～従来型とユニット型が併設しており、それぞれ別施設として計上

※2～令和3年6月における定員見込数にて記載。

様式集

計画本書添付書類一覧

計画概要書

… P41

計画本書

… P44