

(看護) 小規模多機能型居宅介護事業  
—市有地公募売却\* (金沢区六浦東三丁目)—  
(令和7年度募集 (再公募))

建設の手引き

\*価格固定プロポーザル方式

—令和7年9月—

横浜市健康福祉局高齢健康福祉部  
介護事業指導課

## 目次

1	開所までの流れ	1
2	公募売却の趣旨	2
3	物件の表示・公募売却価格	2
4	土地利用条件	3
5	応募資格等	3
6	応募書類の受付	4
7	募集概要	6
8	用地・建築・地域団体等に関する調整事項	7
9	小規模多機能型居宅介護事業所等の利用料	9
10	開設に伴う補助金	10
11	審査・選定方法	12
12	現地確認・公募土地に関する資料の閲覧・質疑等	14
13	契約の締結等	15
・ 資料 1	： 小規模多機能型居宅介護 設備のガイドライン	18
・ 資料 2	： 看護小規模多機能型居宅介護 設備のガイドライン	29
・ 資料 3	： 認知症対応型共同生活介護 設備のガイドライン	41
・ 資料 4	： 地域密着型サービス事業所事業者募集に関するQ&A	51
・ 資料 5	： 物件概要書	52
・ 資料 6	： 公有財産売買契約書（標準例）	54
・ 資料 7	： 関係図等	60
・ 事前相談等申込票		64
・ 公募土地に関する質疑書		65

## 1 開所までの流れ

令和7年9月16日（火）	募集・受付開始
<b>令和7年11月14日（金） 17時まで</b>	<b><u>事業計画書 提出締切（厳守）</u></b>
令和7年11月～8年3月  令和7年12月初旬頃	審査 （書類確認・ヒアリング等）  <u>事業者ヒアリング</u> ・申請があった全事業計画について、締切後にヒアリングを行います。 ・代表者予定者、管理者予定者及び設計担当者の方は、必ずご出席下さい。
令和8年3月（予定）	横浜市社会福祉法人施設審査会
令和8年4月（予定）	<b><u>事業計画書審査結果通知の送付・公表</u><sup>*1</sup></b>
令和8年9月（予定）	<b><u>土地売買契約、所有権移転・土地引渡し</u></b>
令和9年4月（予定）	県への整備費補助金の交付申請 <sup>*2</sup>
時期未定 （参考：例年は7月上旬頃）	県からの整備費補助金の交付決定 <sup>*2</sup>
※ ①～③については、県からの交付決定の前に実施できます。 <sup>*2</sup>	①福祉のまちづくり条例事前協議 ②建築確認等各種申請手続き ③実施設計審査【監査課】 <sup>*2</sup> ④施工業者入札 <sup>*2</sup> ・契約・発注 ⑤工事着工 ⑥工事しゅん工 ⑦各種検査関係手続き ⑧完了検査【監査課】 <sup>*2</sup> ⑨現地確認  ※ほか、工事の着手届、完了届等の手続き 補助金に関する各種手続き <sup>*2</sup>
開所約5か月前	指定申請手続き開始 【介護事業指導課 地域密着 運営担当】 詳細は、各サービスのページを参照してください。 <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/mittyakushinnki.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/mittyakushinnki.html</a>  ※横浜市の管理者向け質の向上セミナーについては、指定申請より前に受講が必要となりますので、以下のURLから募集期間をご確認ください。 <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/semina.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/semina.html</a>
令和10年4月1日 （原則として）	事業所 指定（開所）

※ 日程は公募選定の状況等により変更される場合があります。

<sup>\*1</sup> 選定した事業計画は、概要をホームページで公開します。

<sup>\*2</sup> 整備費補助金を申請する場合

## 2 公募売却の趣旨

### (1) 公募売却の趣旨

横浜市（以下「本市」という。）では、保有資産の有効な利活用の一環として、金沢区六浦東三丁目に所在する市有地（以下「公募土地」という。）について、価格固定プロポーザル方式による公募売却を実施します。

（価格固定プロポーザル方式とは、公募売却価格をあらかじめ提示（価格固定）したうえで事業計画を公募し、内容の審査における得点が最も高い者を事業予定者（契約の相手方となる予定の者）として決定する方法です。）

### (2) 公募事務局

事務局を横浜市健康福祉局介護事業指導課内に設置します。

住 所 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市役所16階

電 話 045-671-3414

電 子 メール [kf-kscm@city.yokohama.lg.jp](mailto:kf-kscm@city.yokohama.lg.jp)

ウ ェ ブ サ イ ト <https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaisetsu/st-seibi.html>

※この手引きに関するお知らせ、情報提供は、原則として上記の本市ウェブサイトにおいて行います。今回の公募について、この手引き以外の追加情報等がある場合には、上記ウェブサイトに掲載することとします。

## 3 物件の表示・公募売却価格

### (1) 物件の表示

土地の所在	用途地域等 建ぺい率・容積率	登記 地目	公簿及び実測地積
横浜市金沢区六浦東 三丁目901番112	第一種低層住居専用地域 50%・100%	宅地	834.84㎡

### (2) 公募売却価格

総額	56,351,700円
----	-------------

（注1）個別事項については、物件概要書で確認してください。

（注2）公募土地の利用等に当たっては、必要に応じて、応募者において調査をしてください。

特に、許認可等が必要となる場合は、その内容やスケジュール等について、十分に所管部署等との相談・協議を行ってください。

【参考】横浜市行政地図情報提供システム

U R L : <https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

## 4 土地利用条件

次の用途とします。

### (1) 必須事業所

小規模多機能型居宅介護事業所または看護小規模多機能型居宅介護事業所

### (2) 併設対象事業所（任意）

- ・ 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）
- ・ 訪問看護事業所（看護小規模多機能型居宅介護事業所の併設に限る）

### (3) 併設設備（任意）

- ・ 上記事業所用駐車場
- ・ 地域交流スペース（周辺住民も利用可能な交流スペース）

## 5 応募資格等

### (1) 応募資格

応募者は次の各号に掲げる条件をすべて備える法人とします。

ア 事業計画内容が、上記「4 土地利用条件」に該当しており、その事業所の運営法人であること。また、事業計画を適切に実施できる者であること。

イ 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、「13(1) 公有財産売買契約の締結」に示す期日までに公有財産売買契約を締結し、売買代金等の支払いが可能であること。

ウ この手引きの内容を遵守すること。

エ 事業の実施に必要な免許、知識、経験（実績）、信用及び技術力を有していること。

オ 次項「(2) 注意事項エ」の記載事項に該当しない者であること。

カ 小規模多機能型居宅介護若しくは看護小規模多機能型居宅介護または認知症対応型共同生活介護の運営実績が、令和7年10月31日までに2年以上あること。

キ 介護保険法第78条の2第4項第4号の2から第12号及び第115条の12第2項第4号の2から第12号に該当しない法人であること。

ク 介護給付費等返還金がある場合は、誠実に返還していること。

ケ 法人が運営している全事業所に係る介護保険法に基づく介護保険事業者の指定の全部効力の停止を受けていないこと、また、同効力の停止期間終了日から3年以内でないこと。

コ 法人が運営している全事業所に係る介護保険法に基づく介護保険事業者の指定の一部効力の停止を受けていないこと、また、同効力の停止期間終了日から1年以内でないこと。

なお、指定申請までに介護保険法上の全ての指定基準を満たさない場合には、計画が選定されても指定出来ません。

### (2) 注意事項

ア 事業所を併設する場合は同一法人とし、一計画一法人とします。

イ 一つの法人は、一つの事業計画のみ提出できます。

ウ 応募に当たっては、1事業計画ができるものとして、他の応募者の事業計画に関与する

ことは認めないこととします。

エ 次のいずれかに該当する場合は、応募を認めないこととします。また、応募後に該当することが判明した場合は失格とします。失格とした場合は、応募者あてに通知文を送送します。

(ア) 横浜市暴力団排除条例(平成23年横浜市条例第51号)第2条又は第7条に規定された、暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等及び暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者

(イ) 横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者

(ウ) 経営不振の状況(破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。)にある者

(エ) 国税及び地方税を滞納している者

(オ) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者

## 6 応募書類の受付

応募に当たっては、この手引きに定める諸条件を遵守の上、事業計画書を作成し、応募を行ってください。

### (1) 応募受付

#### ア 受付期間

令和7年9月16日(火)から令和7年11月14日(金)まで

(ただし、土曜日、日曜日及び「国民の祝日に関する法律」に規定する休日を除きます。)

#### イ 受付時間

午前9時から午後5時まで

#### ウ 受付場所

横浜市中区本町6丁目50番地10 横浜市役所16階

横浜市健康福祉局介護事業指導課 電話 045-671-3414

#### エ 応募書類

応募者は、事業計画書を次のとおり提出してください。

書類形態は、次のとおりです。

- ・ファイル(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。)
- ・事業計画書(データ) : 1部(CD-RまたはDVD-R)

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。

※紙媒体及びデータの正本と副本は、すべて同一の内容とすること。

※作成にあたっての注意事項は、「7 募集概要」及び事業計画書を参照。

#### オ 注意事項

- (ア) 上記「エ 応募書類」以外の資料等の提出を求めることがあります。提出された書類は、返却しませんので、予めご了承ください。
- (イ) 受付期間・時間内に公募事務局に持参してください（受付対応のため、前日までに公募事務局あてに電話で連絡し日時調整をしてください。）。郵送による応募は不可とします。
- (ウ) 資料の追加提出や修正も提出締切までに行う必要があります。例年、多くの場合に不足資料の追加や修正をお願いしていますので、日程に余裕をもって御提出ください。
- (エ) 書類作成等は応募者の負担により行うものとします。提案内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様です。
- (オ) 提出された応募書類は、応募資格の判断や審査のための調査・照会資料として使用します。応募書類に不備がある場合は、審査に参加できません。
- (カ) 提出された応募書類は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例に基づき、行政文書として情報開示の対象となることがあります。

#### カ 応募後の調査等について

応募後、応募資格の判断や選定のための調査等を実施します。また、選定に当たって、追加資料の提出を求める場合があります。

虚偽その他不正な申請が発覚した場合は、選定対象としません。

## (2) 使用言語及び単位

今回の公募に関する応募書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用します。

## (3) 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本市は、審査結果の公表等に必要な場合は、無償で利用できるものとし、応募者は提案に当たり、あらかじめ了承するものとします。

## (4) 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によるものとし、持参によって受け付けます。受付方法は、「6(1) 応募受付」と同じです。

## 7 募集概要

### (1) 事業計画書の作成等

#### ア 対象事業

小規模多機能型居宅介護事業または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等の事業計画について、事業計画書を作成してください。

#### (7) 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

本体事業所とします（サテライトは不可）。また、以下を望ましい基準とします。

登録：29人、通い：18人、宿泊：9人

#### (4) 認知症対応型共同生活介護事業所

併設する計画の場合は、3ユニット（27人）までの応募が可能です（サテライトは可）。

### イ 人員・設備・運営に関する基準

横浜市独自基準もありますので、「横浜市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等の基準等に関する条例」等に従って、適正な運営や設備を確保してください。

詳細は「横浜市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等の基準等に関する条例」「横浜市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、指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法等の基準に関する条例」（以下、「基準条例」という）、「運営の手引き」、「指定基準の概要」を参照してください。

#### 【基準条例URL】

[http://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki\\_honbun/g202RG00001748.html](http://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_honbun/g202RG00001748.html)

[http://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki\\_honbun/g202RG00001749.html](http://cgi.city.yokohama.lg.jp/somu/reiki/reiki_honbun/g202RG00001749.html)

#### 【「運営の手引き」「指定基準の概要」URL】

小規模多機能型居宅介護：[https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/henkou\\_unei/syoukibo.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/henkou_unei/syoukibo.html)

看護小規模多機能型居宅介護：[https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/henkou\\_unei/hukugou.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/henkou_unei/hukugou.html)

認知症対応型共同生活介護：[https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/henkou\\_unei/gh.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/shinsei/service/henkou_unei/gh.html)

### ウ 事業計画に関する質問・事前相談

（※公募土地に関する質疑については、14頁「12(3) 公募土地に関する質疑」のとおりとします。）

電話（045-671-3414）、メール([kf-kscm@city.yokohama.lg.jp](mailto:kf-kscm@city.yokohama.lg.jp))または来庁により受け付けます。メール及び来庁希望の場合は、事前相談等申込票（次ページURLからダウンロードできます）をメールでお送りください。来庁をご希望の場合は、担当者より日程調整の連絡を差し上げます（相談内容によっては、お電話のみの対応となる場合がありますのでご了承ください）。

なお、本市が公平性の観点から公募事務局ウェブサイトへの掲載が必要と判断する項目については、質疑及び回答という形式で掲載します。



## エ 事業計画書の作成

この手引きと事業計画書の記載例を参考に、事業計画書を作成してください。

複写した資料を提出する場合は、必要に応じて原本証明を行ってください（※事業計画書提出書類確認一覧を参照）。

「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」を必ず参照して綴ってください。

なお、選定後の事業計画の変更は原則として認められませんので、実現性の高い計画の作成をお願いします。

### 【図面の作成にあたって】

- ① 建築士（設計者）の氏名が記載されているものを提出してください。
- ② 基準条例上の「設備に関する基準」（第87条、115条、185条）、「設備のガイドライン」（資料1～3）を必ず参照した上で図面を作成してください。
- ③ 台所については（ア）キッチンユニット、（イ）食器棚、（ウ）冷蔵庫の位置を図面に明記してください。
- ④ 事務室については（ア）机、（イ）書庫を図面に明記してください。
- ⑤ 居間・食堂・居室または宿泊室について、面積算定の範囲を着色等により図面で示し、算定面積（内法）を表記してください。

※選定した事業計画について、後に設計変更を促す場合があります。

## オ 審査

事業計画書提出後に、選定のための調査等を実施し、ヒアリングを行いますので、代表者予定者、管理者予定者及び設計担当者の方は、必ずご出席ください。

審査・選定方法については、「11 審査・選定方法」をご参照ください。

## カ 結果通知及び公表

すべての応募者に、結果通知を送付します。

なお、事業予定者については、その法人名を明示した上で、公募事務局ウェブサイト等で、提案概要及び審査結果を公表します。

## キ 選定後

審査結果通知後、選定された事業者は、事業計画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。

## 8 用地・建築・地域団体等に関する調整事項

### (1) 立地

計画地は内水浸水想定区域に該当※するため、十分な対策を講じてください。

※浸水深20cm未満。わいわい防災マップ（内水ハザードマップ）参照。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

※ 以下の①及び②に該当することが必要です。

- ① 当該区域に立地するリスクを踏まえた十分な対策を実施する計画となっているこ

と。被害の防止・軽減のための対策及び迅速な避難を可能とするための施設・設備上の対策が実施される計画となっていること。

【参考例】

- ・土のう、止水板・防潮板の設置
- ・非常用自家発電設備を浸水しない位置に設置
- ・近隣施設との避難協定 等

※これらは一例であり、実態に即した対策を実施、検討してください。

- ② 災害イエローゾーンの想定しうる被災リスクへの対策が非常災害対策計画、避難確保計画等に記載される計画となっていること。

## (2) 建築基準法等の関連法規に基づく手続き

ア 基準条例のほか建築基準法や消防法等の関連法規を遵守した計画であることが前提です。

イ 横浜市福祉のまちづくり条例で定める指定施設整備基準について、建築確認の前に事前協議が必要です。協議に時間を要する場合がありますので、工程を組む際はご注意ください。

また、工事完了後には、指定施設整備基準適合証をご提出ください。

ウ 消防法施行令に準じて、スプリンクラー等を設置してください。

エ 横浜市火災予防条例第73条に基づく防火対象物の使用開始届出書や自動火災報知設備の設置等が必要になることがありますので、設置予定地を所管する消防署に事前に相談してください。

オ 関連法規に基づく手続きについては計画内容により様々ですので、必要に応じて関係機関へ相談してください。

※参考

建築・宅地に関する一般相談・窓口案内（建築局のURL）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/annai/20150209162454.html>

建築・開発等の窓口案内（建築局のURL）

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

## (3) 医療連携、地域連携、近隣住民への説明等

基準条例により、協力医療機関等（基準条例第105条、第127条、第192条準用）や、地域との連携等が義務付けられています。

ア 基準条例第60条の17第1項（第110条、第130条、第192条準用）では、運営推進会議の設置について規定されています。

運営推進会議のメンバーは、利用者、利用者の家族、地域住民の代表者、地域包括支援センター職員、当該サービスについて知見を有する者等とされています。

イ 事業計画の選定後には、必ず地元説明を行ってください。

地域に根差した事業所として運営することができるよう、信頼関係の構築に努めてください。

近隣住民や自治会・町内会等への説明、調整、紛争等の解決にあたっては、法人の責任において、誠意をもって対応してください。説明は、法人が主体となってい、サービス内容や事業所の概要、人や車の出入り等の開所後の状況等、広く事業について説明していただくようお願いします。

#### (4) 固定資産税・都市計画税について

毎年1月1日（賦課期日）において、新築住宅については、住宅の種類により新築住宅の軽減措置の適用が（一定期間）あり、住宅の敷地については住宅用地の特例措置により税金が軽減されます。

小規模多機能型居宅介護事業又は看護小規模多機能型居宅介護事業を行っている家屋及びその敷地については、新築住宅及び住宅用地の軽減措置の対象外となりますので、ご承知置ください。詳しくは、資産の所在する区の区役所税務課にお尋ねください。

#### (5) 食事の提供について

認知症高齢者グループホーム等の事業所において、利用者に対し食事を提供するにあたっては、届出等が必要になる場合があります。

また、調理を委託する場合等、業態によっては、食品衛生法による営業許可が必要となる場合があるので、必ず事前に、区福祉保健センターで相談をしてください。

- ・相談時期：施設（含む調理場）の平面図（案）が作成された時点
- ・持ち物：施設（含む調理場）の平面図、パンフレット・案内等
- ・相談先：区福祉保健センター 生活衛生課 下記URLを参照してください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kenko-iryo/shoku/yokohamaWEB/gyomu/6-1.html>

＊来庁の場合は、事前に電話をしてください。

＊できるだけ建築士（設計者）・事業主の同席でご相談ください。

### 9 小規模多機能型居宅介護事業所等の利用料

（看護）小規模多機能型居宅介護事業所を利用する際に必要な費用（宿泊費、日常生活費等）については、利用しやすい料金設定にご配慮ください。

認知症高齢者グループホームを併設する場合は、認知症高齢者グループホームの入居の際に必要な費用及び月額の利用料（家賃、管理費、水道光熱費、日常生活費等）についても、どなたにも利用しやすい料金設定にご配慮ください。なお、生活保護の住宅扶助費の基準額は 68,000 円です（令和7年度時点）。

## 10 開設に伴う補助金

横浜市では、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。令和9年度の補助金については、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りうることについて、あらかじめご了承ください。

特に、補助金が交付されなかった場合にも「補助なしで設置」を検討している法人等においては、その際に必要となる財源についても十分にご検討ください。

なお、補助制度の変更があった場合は、随時ホームページでお知らせします。

《令和9年度も補助制度が継続となった場合の補助概要予定》

### (1) 施設整備費

		認知症高齢者 グループホーム (GH)	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
整備費	1事業所あたり 上限額	① 3,960万円（予定） ② GHと合築・併設を行う場合は、それぞれの補助単価に1.05を乗じた額		
	財源	神奈川県地域医療介護総合確保基金		
	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)		
	対象交付者	事業所の運営法人		
	主な交付条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康福祉局監査課の実施設設計審査終了後、入札により施工業者を決定すること。</li> <li><u>令和10年3月31日までに、補助対象工事を完了すること。</u></li> </ul> <p>なお、補助金の申請については、令和9年度を原則としていますが、令和8年度に実施することを妨げるものではありません。ただし、令和8年度に補助金を申請する場合は、令和9年3月31日までに、補助対象工事を完了することが必要となります。補助対象工事の完了期限を遵守できるよう、十分にご検討ください。（補助金の申請は、令和8年度または9年度、どちらかとなります。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>根抵当権を設定しないこと。</li> <li>法令上、スプリンクラー設備の設置義務がない事業所であっても、消防法施行令で規定されているスプリンクラー設備を原則として設置すること。</li> </ul>		
	その他の 留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>入札の際には、発注者又は設計者と、資本関係若しくは人的関係がある者、又はその他の関係があり公平・公正を確保することに懸念がある者*は入札に参加できません。</li> </ul> <p>*資本関係：親会社と子会社の関係にある場合、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場合等 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計者は、補助対象外の関連工事（例：内装工事のみを補助対象とする場合、分離発注して行われる本体工事等）の施工者に設計情報を流してはいけません。</li> <li>発注者（運営法人）は、入札指名情報を設計者に流してはいけません。</li> </ul>		

(2) 開設準備経費

開設準備経費	1事業所あたり 上限額	98万9千円（予定） ×定員	98万9千円（予定） ×宿泊定員
	財源	神奈川県地域医療介護総合確保基金	
	対象経費	事業所開設前の人件費、事業所PR費、備品購入費等	
	対象交付者	事業所の運営法人	
	交付条件	原則として、令和10年4月1日までに介護保険事業所の指定を受けること。	

※今後、厚生労働省が策定する「地域医療介護総合確保基金管理運営要領」等によって、前記補助金の上限額を変更する可能性があります。

【補助金交付にかかる注意事項】

- ・上記補助概要は、令和7年9月時点の補助金の概要をもとに掲載しており、今後制度等が変更になる場合があります。
- ・開設予定日が変更となった場合、補助金の交付ができない場合がありますので、十分ご注意ください。万一、開設予定日が変更となる場合は必ず事前にご相談ください。
- ・補助金を受けて整備した施設・設備等の財産を処分（補助金交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、又は取り壊すこと等をいいます。）するにあたっては、制限がかかります。財産の処分を行うには、事前の申請により承認を得ることが必要となり、処分の内容によっては承認の際に補助金の一部返還等の条件が付されます。

※詳細は関東信越厚生局ホームページをご覧ください。

関東信越厚生局のURL

[https://kouseikyoku.mhlw.go.jp/kantoshinetsu/gyomu/bu\\_ka/kenko\\_fukushi/tetsuzuki.html](https://kouseikyoku.mhlw.go.jp/kantoshinetsu/gyomu/bu_ka/kenko_fukushi/tetsuzuki.html)

- ・不正な手段をもって補助金の交付を受けた場合や目的に反して使用した場合、補助要綱の規定に違反した場合などは、補助金の全部もしくは一部返還となります。

## 11 審査・選定方法

提出された事業計画書は、「横浜市地域密着型サービス事業所整備要綱」及び「横浜市地域密着型サービス事業計画審査要綱」に基づき審査を行い、必須事業所（小規模多機能型居宅介護事業所または看護小規模多機能型居宅介護事業所）の点数上位の計画を選定します。

選定基準の項目は、次の「選定基準項目及び審査の着眼点」のとおりです。これらの視点から事業計画を総合的に評価しています。

なお、過去の選定基準については、次のURLをご参照ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/fukushi-kaigo/kaigo/hoken/kaisetsu/st-seibi.html#R6boshu#R6boshu>

### 「選定基準項目及び審査の着眼点」

I 設置主体の評価	
選定基準項目	着眼点
<b>1 代表者の経験及び適格性</b> 代表者は、当該介護保険事業者指定基準等に適合する者であり、当該事業を運営するにあたり十分な知識及び経験等を有する者であること。	・代表者は、指定基準を満たしているか、又は基準を満たす見込みがあるか。
<b>2 管理者の経験及び適格性</b> 管理者は、当該介護保険事業者指定基準等に適合する者であり、当該事業を運営するにあたり十分な知識及び経験等を有する者であること。	・管理者は、指定基準を満たしているか、又は基準を満たす見込みがあるか。事業所運営に必要な経験を有しているか。
<b>3 事業実績</b> 法人は、当該事業をはじめ高齢者保健福祉事業等において十分な事業実績を有すること。	・法人は、高齢者保健福祉関係の事業の実績があるか、また、予定地域での実績があるか。
<b>4 関係行政庁の監査及び指導状況</b> 法人は、高齢者保健福祉事業の運営に係る関係行政庁の監査及び指導の状況からみて、本事業の設置主体として問題がないと認められること。	・法人は、過去5年間に行政機関からどのような指摘や行政処分があったか。指摘があった場合、改善報告が出されているか。
<b>5 経営状況</b> 法人は、経営状況が良好であり、当該事業所の設置運営に支障がないこと。	・法人は、慢性的な赤字や資金等の問題がないか。

II 事業計画の評価	
選定基準項目	着眼点
<b>1 事業所運営の基本的考え方</b> 事業所運営の考え方や事業計画は、具体性があり、地域密着型サービスの理念を具現化したものであること。	・運営理念や事業計画は具体性及び実現性があるか。地域密着型サービスの理念を理解しているか。

<p><u>2 建設及び運営資金の確保状況</u></p> <p>事業所の建設及び運営資金について、その調達方法など資金計画が確実であること。また借入金がある場合は、償還が確実に履行される見通しが立っていること。</p>	<p>・ 妥当な収支計画、資金計画を立てているか。安定的な事業運営が見込めるか。資金は確実に確保される見込みが立っているか。</p>
<p><u>5 近隣説明と地域・医療連携</u></p> <p>様々な地域資源との連携ができる見通しが立っていること。</p>	<p>・ 事業開始後に地域資源や医療機関との連携を確保できるような計画を立てているか。</p>
<p><u>6 安全で快適な空間づくり</u></p> <p>当該介護保険事業者指定基準上の設備基準を満たし、安全で快適な空間づくりに配慮した仕様となっていること。</p>	<p>・ 資料 1 ～ 3 「設備のガイドライン」を考慮しているか。</p>

Ⅲ その他	
選定基準項目	着眼点
施設整備の特殊性等から審査会が必要と認めた項目	<p>・ 地震、火災等様々な非常災害時の対応が検討されているか。</p> <p>・ 感染症発生時や事故防止の対策が具体的に検討されているか。</p> <p>・ 宿泊費及び家賃等の利用料について、適切な積算根拠を元に算出されているか。また、利用者に過度な負担を負わせる積算となっていないか。</p> <p>・ 人材確保や人材育成・定着について、具体的に検討されているか。</p> <p>・ 介護保険事業所を整備・運営するにあたり、支障のない計画であるか。長期的な事業計画となっているか。</p>

## 12 現地確認・公募土地に関する資料の閲覧・質疑等

### (1) 現地確認

公募土地の現地確認については、この手引きの内容を参考に応募書類提出時までに、応募者において行ってください。

現地確認に当たって、特に届出等は要しませんが、近隣に迷惑をかけないよう配慮をお願いします。また、公募土地の現状を変更する行為は禁止します。

公募土地への立入りを希望する場合は、公募事務局に事前に電話連絡いただき、日時を調整してください。日程上、希望日時に実施できない場合がありますので、早めに調整してください。

### (2) 資料の閲覧

#### ア 閲覧場所・閲覧期間等

公募事務局において、資料を閲覧に供します。閲覧を希望する場合は、公募事務局に事前に電話連絡いただき、日時を調整してください。資料の撮影は可とします。閲覧期間は、以下のとおりとします。

募集開始から令和7年11月7日（金）まで

#### イ 資料

以下のとおりです。

- ・西側隣接地地権者との筆界確認書（3通）
- ・南側隣接地地権者との筆界確認書（1通）
- ・公募土地の地歴確認資料
- ・敷地概略図（敷地内外の工作物の概略図）

なお、閲覧資料に追加がある場合は、公募事務局ウェブサイトにて通知します。

### (3) 公募土地に関する\*質疑

#### ア 質疑の方法・質疑受付期間

質疑がある場合は、53頁「公募土地に関する質疑書」により、電子メールで公募事務局に送信してください。質疑書は、次の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/st-seibi.html#41950>

質疑受付期間は、以下のとおりとします。

募集開始から令和7年11月7日（金）まで

なお、送信後に公募事務局あてに確認の電話連絡をしてください。

\*公募土地以外に関する質問については、6頁「7（1）ウ 事業計画に関する質問・事前相談」をご参照ください。



## イ 回答

質疑者に公募事務局電子メールアドレスより、電子メールにより回答を行うほか、質疑及び回答の要旨を公募事務局ウェブサイトに掲載します。

なお、意見の表明と判断されるもの、本事業への参加と直接関係ないと判断されるもの等については、回答や掲載をしないことがあります。

## 13 契約の締結等

### (1) 公有財産売買契約の締結

事業予定者は、以下の日までに公有財産売買契約を締結することを基本とします。事業予定者は、公有財産売買契約締結時に事業者となります。

令和8年9月30日（水）

※ 日程等は、公募選定の状況等により変更される場合があります。

また、市の事前の承諾がなく、期日までに契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下の者を順序に従って事業予定者としします。

### (2) 売買代金の支払

売買代金の支払は、全額一括払いとし、本市が発行する納入通知書により公有財産売買契約締結と同時に納付してください。

### (3) 所有権の移転及び引渡し

所有権は、売買代金を完納したとき、移転するものとします。

所有権が移転したとき、現状有姿の状態（「物件概要書」等）参照）で土地を引き渡しますの  
で、受領書を提出してください。

（公有財産売買契約の締結、売買代金の支払、所有権の移転及び引渡しを同日で実施します。）

### (4) 所有権移転登記

所有権の移転後、本市に対して所有権移転登記を請求してください。

同時に本市は手引き募集要項「(8) 買戻特約」に定める買戻特約の登記を行います。

なお、所有権移転登記等に要する費用は、事業者の負担とします。

### (5) 用途指定

事業計画書に基づき、本市が、公有財産売買契約書において指定用途を決定します。

事業者は、公有財産売買契約締結後、必要な工事に着手し、公有財産売買契約書に定める指定期日（原則として、公有財産売買契約締結の日から3年。以下「指定期日」という。）までに指定用途に供してください。

公有財産売買契約書に定める指定期間（指定期日から5年間。以下「指定期間」という。）が満了するまでは、原則として、指定用途の変更等を行うことはできません。

なお、用途指定とは別に、補助金を受けて整備した施設・設備等については、財産の処分

に制限\*がかかります（11頁参照）。

\*鉄筋コンクリート造47年、木造22年等

## **(6) 公募土地の譲渡等の制限**

原則として、公有財産売買契約書に定める指定期間が満了するまでは、第三者への土地の譲渡・貸付けを禁止します。

## **(7) 契約の解除**

事業者が公有財産売買契約に定める義務を履行しない場合において、契約を解除することができるものとします。

また、事業者が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らの催告を要せず契約を解除することができるものとします。

(ア) 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条又は第7条に規定された、暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等及び暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者に該当する者

(イ) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

## **(8) 買戻特約**

前記(5)、(6)の義務を遵守しない場合において、公募土地を無条件で買い戻すことができるものとする買戻特約を、公有財産売買契約締結の日から10年間設定し、買戻権の登記を行います。

指定期間が満了した場合において、前記(5)、(6)の義務について、違反する事実がないと認めたときは、買戻特約を解除し、請求により買戻権の登記の抹消を行います。

なお、買戻し権の抹消登記に要する費用は事業者の負担とします。

## **(9) 違約金**

事業者は、用途指定に関する義務及び売買物件の譲渡等禁止に違反した場合には、売買代金の30%に相当する額を違約金として支払わなければなりません。

また、公有財産売買契約書に定める必要な実地調査等に協力しない場合には、売買代金の10%に相当する額を違約金として支払わなければなりません。

## **(10) 諸費用等**

公有財産売買契約書に貼付する収入印紙及び登記に要する費用は、事業者の負担となります。

## **(11) 物件概要書**

公募土地の概要について、「物件概要書」に記載していますので、参照してください。

## (12) 契約不適合

事業者は、手引き及び添付資料の「物件概要書」等に記載の内容を了承したうえ、公募土地を買い受けるものとします。

事業者は、公有財産売買契約締結後に、公募土地がこの契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときに、当該契約不適合を理由として、引渡しの日から1年以内に本市に通知したものに限り、公有財産売買契約を解除することができます。

ただし、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできません。

また、契約不適合が事業者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、公有財産売買契約を解除することはできません。

なお、この手引き及び添付資料の「物件概要書」等に記載された内容については、契約不適合に該当しません。

# 「小規模多機能型居宅介護」 設備のガイドライン ～安心・快適な暮らしのために～

## 1. 設備基準（横浜市条例）

横浜市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等の基準等に関する条例において、設備基準が定められています。この基準は、利用者が安全かつ快適に過ごせる環境を提供するために必要な要件を規定しています。

設計にあたっては、当該基準を順守していただくようお願いいたします。

【小規模多機能型居宅介護】※赤字は国の基準と違う部分です（本市独自基準を含む）。

条例	解釈通知
<p>（設備及び備品等）</p> <p>第 87 条 指定小規模多機能型居宅介護事業所は、居間、食堂、台所、宿泊室、<b>便所、洗面設備、浴室、事務室</b>、消火設備その他の非常災害に際して必要な設備その他指定小規模多機能型居宅介護の提供に必要な設備及び備品等を備えなければならない。</p>	<p>（2）設備及び備品等（<b>条例第 87 条</b>）</p> <p>① <b>条例第 87 条</b> 第 1 項にいう「事業所」及び「消火設備その他の非常災害に際して必要な設備」は、指定地域密着型通所介護に係る<b>条例第 60 条の 5</b> 第 1 項の規定と同趣旨であるため、第 3 の二の二の 2 の（1）及び（3）を参照されたい。</p> <p>第 3 の二の二の 2 より</p> <p>（1）事業所</p> <p>事業所とは、指定小規模多機能型居宅介護を提供するための設備及び備品を備えた場所をいう。原則として 1 の建物につき、1 の事業所とするが、利用者の利便のため、利用者に身近な社会資源（既存施設）を活用して、<u>指定小規模多機能型居宅介護を提供する場合</u>については、これらを事業所の一部とみなして設備基準を適用するものである。〔以下略〕</p> <p>（2）消火設備その他の非常災害に際して必要な設備</p> <p>消火設備その他の非常災害に際して必要な設備とは、消防法その他の法令等に規定された設備を示しており、それらの設備を確実に設置しなければならないものである。〔以下略〕</p>
<p>2 前項に掲げる設備の基準は、次のとおりとする。</p> <p>（1）居間及び食堂 居間及び食堂は、機能を十分に発揮しうる適当な広さを有すること。</p>	<p>② 居間及び食堂</p> <p>イ 居間及び食堂は同一の室内とする場合であっても、居間、食堂のそれぞれの機能が独立していることが望ましい。また、その広さについても原則として利用者及び小規模多機能型居宅介護従業者が一堂に会するのに十分な広さを確保するものとする。</p> <p>ロ 居間及び食堂は、機能を十分に発揮しうる適当な広さを確保することが必要である。</p>

<p>(2) 宿泊室</p> <p>ア 一の宿泊室の定員は、1人とする。ただし、利用者の処遇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>イ 一の宿泊室の床面積は、7.43平方メートル以上としなければならない。</p> <p>ウ ア及びイを満たす宿泊室(以下この号において「個室」という。)の設置が建物の構造上困難な場合は、個室以外の宿泊室を設けることができるものとし、その場合における当該宿泊室の面積は7.43平方メートルに当該宿泊室の定員の数を乗じて得た面積以上とし、かつ、その構造は利用者のプライバシーが確保されたものでなければならない。</p> <p>エ プライバシーが確保された居間については、個室以外の宿泊室として利用することができる。</p> <p>(3) 便所及び洗面設備 利用者が使用するのに適したものとすること。</p> <p>(4) 事務室 居間その他の共用の部分から分離されたものとすること。</p>	<p>なお、<b>条例第86条</b>第2項第1号の規定により通いサービスの利用定員について15人を超えて定める指定小規模多機能型居宅介護事業所にあつては、居間及び食堂を合計した面積は、利用者の処遇に支障がないと認められる十分な広さ(1人当たり3㎡以上)を確保することが必要である。</p> <p>③ 宿泊室</p> <p>イ 民家等の既存施設を活用した効率的なサービス提供等を可能とする観点から、宿泊専用の個室がない場合であっても、宿泊室についてプライバシーが確保されたしつらえになっていれば差し支えない。<b>宿泊室について、原則として個室である必要があり、その面積は7.43㎡以上とします。ただし、個室の宿泊室を設置することが建物の構造上困難な場合は、個室以外の宿泊室を設けることができることとします。その場合の必要面積は、7.43㎡に宿泊室の定員を乗じた数以上とします。</b></p> <p><b>面積を計算する場合は有効面積(内法・内寸)によるものとし、壁心で計算することは認められません。また、個室以外の宿泊室は宿泊者のプライバシーが確保されたものでなければなりません。個室以外の宿泊室で、プライバシーが確保されているとは、例えばパーティションやアコーディオンカーテン、建具等お互いの視線がさえぎられていることを指します。カーテンや背の低い家具等で区切られていることは、利用者相互の視線が十分にさえぎられているとは言えず、プライバシーが確保されているとはみなせません。</b></p> <p>ロ 利用者が泊まるスペースは、基本的に1人当たり7.43㎡以上とし、かつ、その構造がプライバシーが確保されたものであることが必要であることから、例えば、6畳間であれば、基本的に一人を宿泊させることになる。ただし、利用者の希望等により、6畳間で一時的に2人を宿泊させるという状態があったとしても、そのことをもって直ちに基準違反となるものではないことに留意すること。</p> <p>なお、</p> <p>ハ 他の利用者が通らない宿泊室と連続した縁側等については、宿泊室の面積に含めて差し支えない。</p> <p>ニ <b>便所及び洗面設備は国の基準では明文化されていませんが、利用者の処遇向上のために設置を義務化します。また、高齢者が使用するのに適したものは、手すりを設ける、段差を解消する、車椅子でも使用しやすくするなどが挙げられます。</b></p> <p>ホ <b>事務室は国の基準では明文化されていませんが、利用者の処遇向上及び個人情報保護のため設置を義務化します。また、例えば居間及び食堂の一部に事務室を設けたり、事務室に不特定</b></p>
--	--

<p>3 第1項に掲げる設備は、専ら当該指定小規模多機能型居宅介護の事業の用に供するものでなければならない。ただし、利用者に対する指定小規模多機能型居宅介護の提供に支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>4 指定小規模多機能型居宅介護事業所は、利用者の家族との交流の機会の確保や地域住民との交流を図る観点から、住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあるようにしなければならない。</p> <p>5 指定小規模多機能型居宅介護事業者が指定介護予防小規模多機能型居宅介護事業者の指定を併せて受け、かつ、指定小規模多機能型居宅介護の事業と指定介護予防小規模多機能型居宅介護の事業とが同一の事業所において一体的に運営されている場合については、<b>指定地域密着型介護予防サービス等基準条例第49条第1項から第4項まで</b>に規定する設備に関する基準を満たすことをもって、前各項に規定する基準を満たしているものとみなすことができる。</p>	<p><b>多数の者が容易に出入りできる構造であると、利用者の個別ファイル等個人情報の流出が懸念されるため、共用部分から分離されたものとし</b> <b>ます。</b></p> <p>④ 指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間を指定小規模多機能型居宅介護の居間として共用することは、指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間は入居者の生活空間であることから、基本的に指定小規模多機能型居宅介護の居間との共用は認められないものである。ただし、事業所が小規模である場合（指定小規模多機能型居宅介護事業所の通いサービスと指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間として必要なものが確保されており、かつ、指定小規模多機能型居宅介護の居間として機能を十分に発揮しうる適当な広さを有している場合は、共通としても差し支えない。また、指定小規模多機能型居宅介護の居間及び食堂を指定通所介護等の機能訓練室及び食堂として共用することは認められないが、法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活支援総合事業の交流スペースとして共用することは、事業所が小規模である場合（指定小規模多機能型居宅介護事業所の通いサービスの利用者と介護予防・日常生活支援総合事業の交流スペースの参加者の合計が少数である場合）などで、指定小規模多機能型居宅介護の居間及び食堂として機能を十分に発揮しうる適当な広さが確保されており、利用者に対する指定小規模多機能型居宅介護の提供に支障がない場合は差し支えない。なお、浴室、トイレ等を共用することは差し支えないが、指定通所介護事業所等の浴室を活用する場合、当該指定通所介護事業所等の利用者が利用している時間帯に指定小規模多機能型居宅介護事業所の利用者が利用できない取扱いとするなど画一的な取扱いは行わないこと。</p> <p>⑤ 事業所の立地 指定小規模多機能型居宅介護事業所の立地については、利用者に対して、家庭的な雰囲気によるサービスを提供すること、また、地域との交流を図ることによる社会との結びつきを確保することなどのため、住宅地の中にあること又は住宅地と同程度に家族や地域住民との交流の機会が確保される地域の中にあることを、市町村が確認することを求めたものである。開設及び指定申請時においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法令の規定により一律に判断するのではなく、事業所を開設しようとする場所の現地調査等により、周辺の環境を踏まえ、地域の実情に応じて適切に判断されるべきものである（基準第93条第6項についても同趣旨）。なお、指定小規模多機能型居</p>
--	---

	<p>宅介護が、利用者と職員とのなじみの関係を構築しながらサービスを提供するものであることに鑑み、指定小規模多機能型事業所と他の施設・事業所との併設については、指定小規模多機能型居宅介護として適切なサービスが提供されることを前提に認められるものであることに留意すること。</p>
--	---

# 【厚労省 Q A】

<p>＜事業所の併設等＞</p> <p>Q 複数の小規模多機能型居宅介護事業所を同一の建物内に併設することはできるか。また、同一敷地に別棟で併設することはどうか。</p> <p>18.9.4 介護制度改革 information vol.127 事務連絡 介護老人福祉施設及び地域密着型サービスに関する Q&amp;A /26</p>	<p>A 複数の小規模多機能型居宅介護事業所を同一の建物内に併設することは認められない。また、複数の小規模多機能型居宅介護事業所を同一敷地に別棟で設置することは可能である。</p>
<p>＜設備要件＞</p> <p>Q 既存の民家を活用して小規模多機能型居宅介護事業所を設けようとしているが、宿泊室や事務室を確保するスペースがないことから、宿泊室や事務室のみを別棟で設けることは可能か。</p> <p>18.9.4 介護制度改革 information vol.127 事務連絡 介護老人福祉施設及び地域密着型サービスに関する Q&amp;A /38</p>	<p>A 同一時間帯に小規模多機能型居宅介護事業所の居間と宿泊室に利用者がいる場合でも、両方の利用者に対してケアできる体制となっているかどうか、夜間に登録者から訪問サービスの依頼の連絡があった場合に適切に対応できる体制となっているかどうかなどを確認し、利用者の処遇に支障がないと認められる場合は、差し支えない。</p>
<p>＜宿泊室＞</p> <p>Q 個室以外の宿泊室について、カーテンは利用者のプライバシーが確保されたしつらえとは考えにくいことから不可とされているが、アコーディオンカーテンではどうか。</p> <p>19.2.19 全国介護保険・高齢者保健福祉担当課長会議資料 介護老人福祉施設及び地域密着型サービスに関する Q&amp;A /11</p>	<p>A 個室以外の宿泊室について、プライバシーが確保されたものとは、パーティションや家具などにより利用者同士の視線の遮断が確保されるようなものである必要がある。アコーディオンカーテンにより仕切られている宿泊室については、パーティションや家具などと同様にプライバシーが確保されたものである場合には、宿泊室として取り扱って差し支えない。</p>

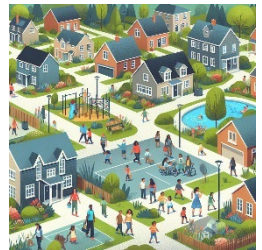


## 2. 設備基準の解説

### 1 事業所について

#### (1) 事業所の立地

指定小規模多機能型居宅介護事業所の立地については、利用者に対して、家庭的な雰囲気によるサービスを提供すること、また、地域との交流を図ることによる社会との結びつきを確保することなどのため、住宅地の中にあること又は住宅地と同程度に家族や地域住民との交流の機会が確保される地域の中にあることが必要です。



#### (2) 事業所の定義

事業所とは、指定小規模多機能型居宅介護を提供するための設備及び備品を備えた場所をいいます。原則として1の建物につき、1の事業所とします。

※指定小規模多機能型居宅介護が、利用者と職員とのなじみの関係を構築しながらサービスを提供するものであることに鑑み、指定小規模多機能型居宅介護事業所と他の施設・事業所との併設については、指定小規模多機能型居宅介護として適切なサービスが提供されることを前提に認められるものです。

※厚労省QAにおいて、既存の民家を活用して事業所を設置したいが、宿泊室や事務室を確保するスペースがない場合に、宿泊室や事務室のみを別棟で設けることも可能とされています。ただし、同一時間帯に居間と宿泊室に利用者がいる場合でも、両方の利用者に対してケアできる体制となっているかどうか、夜間に登録者から訪問サービスの依頼の連絡があった場合に適切に対応できる体制となっているかどうかなどを確認し、利用者の処遇に支障がないと認められる場合は、差し支えないという条件付きです。見守りのしやすさや利便性、個人情報の保護や防犯等のリスクを考慮し、同一建物内にすべての設備を設置することが望ましいと考えられます。

また、事業所が複数階に分かれてしまう場合なども同様の考え方で、見守り等で配慮が必要となりますので、同一階にすべての設備を設置することが望ましいと考えます。

※厚労省QAにおいて、複数の小規模多機能型居宅介護事業所を同一建物内に併設することは認められませんが、同一敷地内に別棟で設置することは可能とされています。

ただし、サテライト事業所の場合は、本体事業所と同一建物又は同一敷地内に別棟で設置することは認められません。

※同一建物とは、事業所と構造上又は外見上、一体的な建築物を指すものであり、具体的には、当該建物の1階部分に小規模多機能型居宅介護事業所がある場合や、当該建物と渡り廊下等でつながっている場合が該当し、同一敷地内にある別棟の建築物や道を挟んで隣接する場合は該当しません。



※横浜市内ではあまり想定されませんが、利用者の利便のため、利用者に身近な社会資源（既存施設）を活用して、指定小規模多機能型居宅介護を提供する場合については、これらを事業所の一部とみなして設備基準を適用するものとされています。

### （３） 事業所全体の視点

- ・設計にあたっては、利用者の安全確保（死角をなくすなど、できるだけ事故等が発生しないようなハード面での工夫）や生産性向上の観点から少しでも職員が働きやすい環境になるような工夫（介護現場の生産性向上に効果があると認められる機器・ソフトウェアの導入や職員の休憩スペースの確保等）をお願いします。
- ・居間・食堂、宿泊室、台所、浴室等が複数階に分散しないなど、利用者の見守りに不安がないレイアウトになるよう工夫してください。
- ・夜勤者が利用者の見守りに不安がないような職員の待機スペースの確保、宿泊室のレイアウトを検討してください。
- ・事業所収納、宿泊室収納など必要な備品を収納できる備え付けの収納の設置を検討してください。
- ・他のサービスと併設する場合、区画や動線を明確に区分してください。  
（玄関を分けるなど他のサービスと利用者や職員が混在しないように工夫してください。）
- ・衛生面で配慮された設計としてください。

### （４） 事業所に設置すべき設備（一覧）

- ① 居間及び食堂
- ② 台所
- ③ 宿泊室
- ④ 便所及び洗面設備
- ⑤ 浴室
- ⑥ 事務室
- ⑦ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備
- ⑧ その他指定小規模多機能型居宅介護の提供に必要な設備及び備品等



### （５） 事業所に設置すべき設備（詳細）

#### ① 居間及び食堂

- ・広さ：機能を十分に発揮しうる適用な広さ（原則として利用者及び小規模多機能型居宅介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ）を確保してください。

なお、通い定員を16人以上に設定する場合には、通い定員1人あたり3㎡以上の広さを確保することが必要です。（例：通い定員16人の場合は48㎡以上）

機能を十分に発揮しうる広さを確保する観点から、通い定員が15人以下であっても、通い定員1人あたり3㎡以上の広さを確保することが望ましいと考えます。

※柔軟なサービス提供を推進する観点から、工事をしなくても容易に移動できるサービス提供に必要な家具等を置く場合は、面積除外は不要とします。（任意に

面積除外することを妨げるものではありません。)

- ・面積の計算方法：面積を計算する場合は有効面積（内法・内寸）によるものとし、壁心で計算することは認められません。なお、寸法はメートル表示とし、小数点以下第2位まで（第3位以下切り捨て）としてください。
- ・家具等の配置：居間及び食堂には、テーブル、いす、ソファなどのサービス提供に必要な備品を配置してください（平面図に位置を明示）。備品の配置に際しては、利用者、職員の動線や見守りのしやすさなどを考慮し、工夫をお願いします。なお、部屋の広さは十分に確保していたとしても、収納のための家具などをたくさん配置してしまうと、実質的に使用できるスペースが狭くなり、サービス提供に支障が出る恐れがありますので、必要な収納スペース等は居間及び食堂の面積部分とは別に設けることが望ましいと考えます。  
また、通い利用者の手荷物を収納するための収納場所を確保し、平面図に反映してください。（必ずしも居間・食堂の中に設置する必要はありません。）
- ・安全面の配慮：見守りをしやすくするため、見通しをよくする、手すりを設置するなど設計上の工夫をお願いします。

## ② 台所

- ・台所については、設備基準において詳細は定められていませんが、以下の点について配慮することが望ましいと考えます。
- ・キッチンユニット、食器棚、冷蔵庫等の必要な設備を配置してください。
- ・運営基準において、食事や洗濯などの家事は可能な限り利用者とスタッフが共同で行うように努めることとされています。台所を利用者が使用することも考慮し、スタッフや利用者が安全に使用できる十分なスペースの確保やカウンターの高さ、収納の位置などを調整してください。
- ・調理や配膳がスムーズに行えるように、動線をシンプルに保ち、必要な設備を適切に配置してください。
- ・包丁や洗剤などの危険物を収納する場所には鍵がかかるようにするなど安全面にも配慮してください。
- ・利用者とスタッフがコミュニケーションをとりやすく、見守り等もしやすいように、対面キッチンなどの設計や、食事を準備する様子が見えるようにする工夫も効果的です。



### ③ 宿泊室

- ・ 広さ：原則として個室である必要があり、その面積は7.43㎡以上とします。ただし、個室の宿泊室を設置することが建物の構造上困難な場合は、個室以外の宿泊室を設けることができることとします。その場合の必要面積は、7.43㎡に宿泊室の定員を乗じた数以上とします。



※柔軟なサービス提供を推進する観点から、工事をしなくても容易に移動できるサービス提供に必要な家具等を置く場合は、面積除外は不要とします。（任意に面積除外することを妨げるものではありません。）

- ・ 面積の計算方法：面積を計算する場合は有効面積（内法・内寸）によるものとし、壁心で計算することは認められません。なお、寸法はメートル表示とし、小数点以下第2位まで（第3位以下切り捨て）としてください。
- ・ 個室以外の宿泊室：個室以外の宿泊室は宿泊者のプライバシーが確保されたものでなければなりません。個室以外の宿泊室で、プライバシーが確保されているとは、例えばパーテーションやアコーディオンカーテン、建具等でお互いの視線がさえぎられていることを指します。カーテンや背の低い家具等で区切られていることは、利用者相互の視線が十分にさえぎられているとは言えず、プライバシーが確保されているとはみなせません。

また、居間・食堂の一部を使って個室以外の宿泊室とする場合には、日中、通いの利用者が来た場合に、ベッドやパーテーション等が邪魔にならないよう、日中は別の場所（収納場所等）に移動するなどサービス提供に支障が出ないような工夫が必要であると考えます。（アコーディオンカーテンを設置する場合、たまり部分は居間食堂の面積から面積除外となります。）

なお、壁が設置されていたとしても、天井部分が開いている構造などは個室とはみなせません。

- ・ 家具等の配置：宿泊室には、ベッド、サイドテーブルなどのサービス提供に必要な備品を配置してください。備品の配置に際しては、利用者、職員の動線や見守りのしやすさなどを考慮し、工夫をお願いします。なお、部屋の広さは十分に確保していたとしても、収納のための家具などをたくさん配置してしまうと、実質的に使用できるスペースが狭くなり、サービス提供に支障が出る恐れがありますので、布団や利用者の荷物など必要な収納スペース等は宿泊室の最低限必要な面積（7.43㎡）のスペースとは別に備え付けのクローゼットを設置するなど工夫することが望ましいと考えます。
- ・ 安全面の配慮：宿泊室は夜間帯に職員が見守りをしやすいよう設計上の工夫（部屋の入口を見渡せるようにするなど）をお願いします。また、宿泊室利用時は、利用者が一人で部屋で休んでいる時間帯もあることから、窓やベランダから簡単に乗り

越えられないような転落防止の対策やナースコールの設置等にも配慮してください。

#### ④ 便所及び洗面設備

- ・便所及び洗面設備は、国の基準では明文化されていませんが、横浜市では利用者の処遇向上のために設置を義務化しています。設置にあたっては、手すりを設ける、段差を解消する、車椅子でも使用しやすくするなど高齢者が使用しやすいよう設計上の工夫をしてください。

- ・利用者の定員数に合わせて複数設置することが望ましいと考えます。（やむを得ずフロアが分かれる場合にはフロアごとに設置することが望ましいと考えます。）

- ・安全面の配慮から、洗剤等の危険物は施錠して保管することが望ましいと考えます。

#### ⑤ 浴室

- ・浴室については、設備基準において詳細は定められていませんが、以下の点について配慮することが望ましいと考えます。

- ・プライバシーを確保するため、脱衣所を設置し、衣類の着脱等がスムーズに行えるよう工夫してください。

- ・脱衣所からも出入りできる便所を設置すると衣類の着脱時にトイレに行きたくなった際などにスムーズです。

- ・手すりの設置や床を滑りにくい素材にする、緊急呼び出しボタンを設置するなど安全面に配慮してください。

- ・スタッフも一緒に入れるようにスペースを広めに確保する、シャワーチェアを設置する、水温を簡単に調整できるようにするなど使いやすさを工夫してください。

- ・生産性向上のため、入浴を支援する介護ロボットの導入を検討してください。

- ・暖房設備を設置し、浴室や脱衣所内を適温に保つ、壁や床などを清掃のしやすい素材にしたり、湿気を逃すための換気設備を整え、カビや臭いの発生を防ぐなど、快適に使用できる環境を整えてください。

- ・安全面の配慮から、洗剤等の危険物は施錠して保管することが望ましいと考えます。

#### ⑥ 事務室

- ・事務室は国の基準では明文化されていませんが、横浜市では利用者の処遇向上及び個人情報保護のため設置を義務化しています。設置にあたっては、例えば居間及び食堂の一部に事務室を設けたり、事務室に不特定多数の者が容易に出入りできる構造であると、利用者の個別ファイル等個人情報の流出が懸念されるため、共用部分から分離することが必要です。

- ・備品等の配置：事務室には、デスク、いす、書庫、P C、複合機、電話などのサービス

提供に必要な備品を配置してください。備品の配置に際しては、スタッフの動線などを考慮し、工夫をお願いします。

- ・ 個人情報の保護：事務室には、利用者の個人ファイルなど、個人情報を保管する必要があることから、鍵付きの書庫を設置し、個人情報保護を徹底してください。

また、鍵付き書庫の設置に加えて、事務室自体を施錠できる形態にしておくことも有効です。

- ・ 薬の管理：利用者から預かった薬を適切に管理する必要があるため、管理方法を検討してください。
- ・ 生産性の向上：生産性向上の観点から、サービス提供記録や国保連への請求などが一貫してできる介護ソフトを導入するなどの検討を行ってください。

#### ⑦ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備

- ・ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備とは、消防法その他の法令等に規定された設備を示しており、それらの設備を確実に設置しなければなりません。
- ・ 設置する消火設備等（消火器など）は平面図に落とし込んでください。
- ・ 2階建て以上の場合、利用者を安全に避難させるため、シューターなどのほかに避難階までの避難階段が設けられていることが望ましいと考えます。

#### ⑧ その他指定小規模多機能型居宅介護の提供に必要な設備及び備品等

- ・ 上記①～⑦の設備のほか、サービス提供に必要な設備及び備品等を適切に設置してください。

##### 【その他設置することが望ましいと考えられる設備】

##### ・ 収納

必要な備品等を収納するための備え付けの収納スペースを確保しておくことが望ましいと考えます。

##### ・ 相談室（個室）

利用者や家族からの相談を受けたり、運営推進会議、職員の研修などに活用するため、個室の相談室を設置することが望ましいと考えます。

##### ・ 職員の更衣、休憩スペース

職員の処遇向上のため、職員の更衣、休憩スペースを設けることが望ましいと考えます。

##### ・ 洗濯、物干し

洗濯機・乾燥機を置くスペース及び物干し場などのスペースにも配慮してください。

##### ・ 駐車場

送迎車などを駐車するためのスペースを必要数確保してください。送迎時、利用者が雨に濡れずに建物に入れるよう工夫してください。

##### ・ 玄関

玄関には、下駄箱を設置するほか、靴を脱ぎ履きしやすいようベンチを置くなど、高齢者や車いす利用者へ配慮した空間になるよう工夫してください。

- ・ごみ置き場

事業所から出るごみの量と回収頻度を想定し、ごみ置き場を確保しておくなど事業所内が衛生的に保たれるよう工夫してください。

- ・感染予防設備

「手指消毒」「感染予防備品」など必要な備品等を用意してください。

- ・その他、近隣住民からの要望があった場合など、可能な限り意見を反映させるように努めてください。

# 「看護小規模多機能型居宅介護」 設備のガイドライン ～安心・快適な暮らしのために～

## 1. 設備基準（横浜市条例）

横浜市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等の基準等に関する条例において、設備基準が定められています。この基準は、利用者が安全かつ快適に過ごせる環境を提供するために必要な要件を規定しています。

設計にあたっては、当該基準を順守していただくようお願いいたします。

【看護小規模多機能型居宅介護】※赤字は国の基準と違う部分です（本市独自基準を含む）。

条例	解釈通知
<p>（設備及び備品等）</p> <p><b>第185条</b> 指定看護小規模多機能型居宅介護事業所は、居間、食堂、台所、宿泊室、<b>便所、洗面設備、浴室、事務室</b>、消火設備その他の非常災害に際して必要な設備その他指定看護小規模多機能型居宅介護の提供に必要な設備及び備品等を備えなければならない。</p>	<p>（2）設備及び備品等（<b>条例第185条</b>）</p> <p>① <b>条例第185条</b>第1項にいう「事業所」及び「消火設備その他の非常災害に際して必要な設備」は、指定地域密着型通所介護に係る<b>条例第60条の5</b>第1項の規定と同趣旨であるため、第3の二の二の2の（1）及び（3）を参照されたい。</p> <p>第3の二の二の2より</p> <p>（1）事業所</p> <p>事業所とは、<u>指定看護小規模多機能型居宅介護</u>を提供するための設備及び備品を備えた場所をいう。原則として1の建物につき、1の事業所とするが、利用者の利便のため、利用者に身近な社会資源（既存施設）を活用して、<u>指定看護小規模多機能型居宅介護</u>を提供する場合については、これらを事業所の一部とみなして設備基準を適用するものである。</p> <p>〔以下略〕</p> <p>（2）消火設備その他の非常災害に際して必要な設備</p> <p>消火設備その他の非常災害に際して必要な設備とは、消防法その他の法令等に規定された設備を示しており、それらの設備を確実に設置しなければならないものである。〔以下略〕</p>
<p>2 前項に掲げる設備の基準は、次のとおりとする。</p> <p>（1）居間及び食堂 居間及び食堂は、機能を十分に発揮しうる適当な広さを有すること。</p>	<p>② 居間及び食堂</p> <p>イ 居間及び食堂は同一の室内とする場合であっても、居間、食堂のそれぞれの機能が独立していることが望ましい。また、その広さについても原則として利用者及び看護小規模多機能型居宅介護従業者が一堂に会するのに十分な広さを確保するものとする。</p>



(2) 宿泊室

ア 一の宿泊室の定員は、1人とする。ただし、利用者の処遇上必要と認められる場合は、2人とすることができる。

イ 一の宿泊室の床面積は、7.43平方メートル以上としなければならない。ただし、指定看護小規模多機能型居宅介護事業所が病院又は診療所である場合であって定員が1人である宿泊室の床面積については、6.4平方メートル以上とすることができる。

ウ ア及びイを満たす宿泊室(以下この号において「個室」という。)の設置が建物の構造上困難な場合は、個室以外の宿泊室を設けることができるものとし、その場合における当該宿泊室の面積は7.43平方メートルに当該宿泊室の定員の数を乗じて得た面積以上とし、かつ、その構造は利用者のプライバシーが確保されたものでなければならない。

エ プライバシーが確保された居間については、個室以外の宿泊室として利用することができる。

オ 指定看護小規模多機能型居宅介護事業所が診療所である場合であって、当該指定看護小規模多機能型居宅介護の利用者へのサービスの提供に支障がない場合には、当該診療所が有する病床については、宿泊室を兼用することができる。

ロ 居間及び食堂は、機能を十分に発揮する適当な広さを確保することが必要である。なお、**条例第184条**第2項第1号の規定により、通いサービスの利用定員について15人を超えて定める指定看護小規模多機能型居宅介護事業所にあつては、居間及び食堂を合計した面積は、利用者の処遇に支障がないと認められる十分な広さ(1人当たり3㎡以上)を確保することが必要である。

③ 宿泊室

イ 民家等の既存施設を活用した効率的なサービス提供等を可能とする観点から、宿泊専用の個室がない場合であっても、宿泊室についてプライバシーが確保されたしつらえになっていれば差し支えない。**宿泊室について、原則として個室である必要があり、その面積は7.43㎡以上とします。ただし、個室の宿泊室を設置することが建物の構造上困難な場合は、個室以外の宿泊室を設けることができることとします。その場合の必要面積は、7.43㎡に宿泊室の定員を乗じた数以上とします。**

面積を計算する場合は有効面積(内法・内寸)によるものとし、壁心で計算することは認められません。また、個室以外の宿泊室は宿泊者のプライバシーが確保されたものでなければなりません。個室以外の宿泊室で、プライバシーが確保されているとは、例えばパーテーションやアコーディオンカーテン、建具等でお互いの視線がさえぎられていることを指します。カーテンや背の低い家具等で区切られていることは、利用者相互の視線が十分にさえぎられているとは言えず、**プライバシーが確保されているとはみなせません。**

ロ 利用者が泊まるスペースは、基本的に1人当たり7.43㎡**以上とし**、かつ、その構造がプライバシーが確保されたものであることが必要であることから、例えば、6畳間であれば、基本的に一人を宿泊させることになる。ただし、利用者の希望等により、6畳間で一時的に2人を宿泊させるという状態があったとしても、そのことをもって直ちに基準違反となるものではないことに留意すること。

また、指定看護小規模多機能型居宅介護事業所が病院又は診療所である場合であって、宿泊室の定員が1人の場合には、利用者が泊まるスペースは、1人当たり6.4㎡程度以上として差し支えない。

ハ 指定看護小規模多機能型居宅介護事業所が有床診療所である場合については、有床診療所の病床を宿泊室として柔軟に活用することは差し支えない。ただし、当該病床のうち1病床以上は利用者の専用のものであるとして確保しておくこと。



<p>(3) 便所及び洗面設備 利用者が使用するのに適したものとすること。</p> <p>(4) 事務室 居間その他の共用の部分から分離されたものとすること。</p> <p>3 第1項に掲げる設備は、専ら当該指定看護小規模多機能型居宅介護の事業の用に供するものでなければならない。ただし、利用者に対する指定看護小規模多機能型居宅介護の提供に支障がない場合は、この限りでない。</p>	<p>ニ 他の利用者が通らない宿泊室と連続した縁側等については、宿泊室の面積に含めて差し支えない。</p> <p>ホ ハにおいては、イ、ロ及びニに準じるものであるが、有床診療所の入院患者と同じ居室を利用する場合も想定されることから、衛生管理等について必要な措置を講ずること。</p> <p>ホ 便所及び洗面設備は国の基準では明文化されていませんが、利用者の処遇向上のために設置を義務化します。また、高齢者が使用するのに適したものは、手すりを設ける、段差を解消する、車椅子でも使用しやすくするなどが挙げられます。</p> <p>ヘ 事務室は国の基準では明文化されていませんが、利用者の処遇向上及び個人情報保護のため設置を義務化します。また、例えば居間及び食堂の一部に事務室を設けたり、事務室に不特定多数の者が容易に出入りできる構造であると、利用者の個別ファイル等個人情報の流出が懸念されるため、共用部分から分離されたものとします。</p> <p>④ 指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間を指定看護小規模多機能型居宅介護の居間として共用することは、指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間は入居者の生活空間であることから、基本的に指定看護小規模多機能型居宅介護の居間との共用は認められないものである。</p> <p>ただし、事業所が小規模である場合（指定看護小規模多機能型居宅介護事業所の通いサービスの利用定員と指定認知症対応型共同生活介護事業所の定員の合計が15名以下である場合）などで、指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間として必要なものが確保されており、かつ、指定看護小規模多機能型居宅介護の居間として機能を十分に発揮しうる適当な広さを有している場合は、共用としても差し支えない。</p> <p>また、指定看護小規模多機能型居宅介護の居間及び食堂を指定通所介護等の機能訓練室及び食堂として共用することは認められないが、法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活支援総合事業の交流スペースとして共用することは、事業所が小規模である場合（指定看護小規模多機能型居宅介護事業所の通いサービスの利用者と介護予防・日常生活支援総合事業の交流スペースの参加者の合計が少数である場合）などで、指定看護小規模多機能型居宅介護の居間及び食堂として機能を十分に発揮しうる適当な広さが確保されており、利用者に対する指定看護小規模多機能型居宅介護の提供に支障がない場合は差し支えない。なお、浴室、トイレ等を共用することは差し支えないが、指定通所介護事</p>
---	---

<p>4 指定看護小規模多機能型居宅介護事業所は、利用者の家族との交流の機会の確保や地域住民との交流を図る観点から、住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあるようにしなければならない。</p>	<p>業所等の浴室を活用する場合、当該指定通所介護事業所等の利用者が利用している時間帯に指定看護小規模多機能型居宅介護事業所の利用者が利用できない取扱いとするなど画一的な取扱いは行わないこと。</p> <p>⑤ 事業所の立地</p> <p>基準第 175 条第 4 項の規定は、指定小規模多機能型居宅介護に係る第 67 条第 4 項の規定と同趣旨であるため、第 3 の四の 3 の(2)の⑤を参照されたい。</p> <p>第 3 の四の 3 の(2)の⑤</p> <p>⑤ 事業所の立地</p> <p><u>指定看護小規模多機能型居宅介護事業所の立地</u>については、利用者に対して、家庭的な雰囲気によるサービスを提供すること、また、地域との交流を図ることによる社会との結びつきを確保することなどのため、住宅地の中にあること又は住宅地と同程度に家族や地域住民との交流の機会が確保される地域の中にあることを、市町村が確認することを求めたものである。開設及び指定申請時においては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法令の規定により一律に判断するのではなく、事業所を開設しようとする場所の現地調査等により、周辺の環境を踏まえ、地域の実情に応じて適切に判断されるべきものである（基準第 93 条第 6 項についても同趣旨）。なお、<u>指定看護小規模多機能型居宅介護</u>が、利用者と職員とのなじみの関係を構築しながらサービスを提供するものであることに鑑み、<u>指定看護小規模多機能型居宅介護事業所</u>と他の施設・事業所との併設については、<u>指定看護小規模多機能型居宅介護</u>として適切なサービスが提供されることを前提に認められるものであることに留意すること。</p>
---	---

#### 【厚労省 Q A】

<p>&lt;人員、設備等の取扱い&gt;</p> <p>Q 小規模多機能型居宅介護事業所の人員又は設備等として申請している人員又は設備等を複合型サービス事業所の人員又は設備等として申請することができるのか。</p> <p>24.3.16 事務連絡 介護保険最新情報 vol.267 「平成 24 年度介護報酬改定に関する Q &amp; A (Vol.1)（平成 24 年 3 月 16 日）」の送付について /166</p>	
<p>A 同じ人員又は設備等を両方のサービスの人員又は設備等として申請することはできない。</p>	
<p>&lt;設備要件&gt;</p> <p>Q 既存の民家を活用して小規模多機能型居宅介護事業所を設けようとしているが、宿泊室や事務室を確保するスペースがないことから、宿泊室や事務室のみを別棟で設けることは可能か。</p> <p>24.3.16 事務連絡 介護保険最新情報 vol.267 「平成 24 年度介護報酬改定に関する Q &amp; A (Vol.1)（平成 24 年 3 月 16 日）」の送付について /168</p>	
<p>A 従来の小規模多機能型居宅介護と同様であるが、同一時間帯に複合型サービス事業所の居間と宿泊室に利用者がある場合でも、両方の利用者に対してケアできる体制となっているかどうか、夜間に登録者から訪問サービスの依頼連絡があった場合に適切に対応できる体制となっているかなどを確認し、利用者の処遇に支障がないと認められる場合は可能である。</p>	
<p>&lt;指定に関する基準の緩和について&gt;</p> <p>Q 個室以外の宿泊室について、カーテンは利用者のプライバシーが確保されたしつらえとは考えにくいことから不可とされているが、アコーディオンカーテンではどうか。</p>	

30.3.23 事務連絡 「平成 30 年度介護報酬改定に関する Q&A (Vol.1) (平成 30 年 3 月 23 日)」の送付について /124
<p>A 個室以外の宿泊室について、プライバシーが確保されたものとは、パーティションや家具などにより利用者同士の視線の遮断が確保されるようなものである必要がある。アコーディオンカーテンにより仕切られている宿泊室については、パーティションや家具などと同様にプライバシーが確保されたものである場合には、宿泊室として取り扱って差し支えない。</p>
<p>＜指定に関する基準の緩和について＞</p> <p>Q 有床診療所が指定看護小規模多機能型居宅介護事業所を行う場合について、有床診療所の病床が 4 床で 1 病室であり、その病室のうち 1 病床のみを看護小規模多機能型居宅介護事業所の宿泊室として届出した場合、当該事業所の当該宿泊室の定員は 1 人であることから、当該宿泊室（1 病床）については、一人当たり 6.4 ㎡程度以上として差し支えないという理解でよいか。</p>
30.3.23 事務連絡 「平成 30 年度介護報酬改定に関する Q&A (Vol.1) (平成 30 年 3 月 23 日)」の送付について /125
<p>A 貴見のとおりである。ただし、プライバシーの確保については、問 124（ひとつ上の QA）のとおりである。</p>
<p>＜指定に関する基準の緩和について＞</p> <p>Q 有床診療所が指定看護小規模多機能型居宅介護事業所を行う場合について、有床診療所の病床を宿泊室として届出できることとなっており、当該病床のうち 1 病床以上は看護小規模多機能型居宅介護サービス利用者の専用のもので確保しておくこととされているが、当該サービスの利用者がいない場合であっても、常時、宿泊室の確保が必要となるのか。</p>
30.3.23 事務連絡 「平成 30 年度介護報酬改定に関する Q&A (Vol.1) (平成 30 年 3 月 23 日)」の送付について /126
<p>A 必要である。看護小規模多機能型居宅介護サービスは通い、泊まり、訪問（介護・看護）サービスを柔軟に組み合わせるサービスであり、利用者の泊まりに対応できるよう、利用者専用の病床として 1 病床以上の確保が必要となる。</p>

## 2. 設備基準の解説

### 1 事業所について

#### (1) 事業所の立地

指定看護小規模多機能型居宅介護事業所の立地については、利用者に対して、家庭的な雰囲気によるサービスを提供すること、また、地域との交流を図ることによる社会との結びつきを確保することなどのため、住宅地の中にあること又は住宅地と同程度に家族や地域住民との交流の機会が確保される地域の中にあることが必要です。



#### (2) 事業所の定義

事業所とは、指定看護小規模多機能型居宅介護を提供するための設備及び備品を備えた場所をいいます。原則として1の建物につき、1の事業所とします。

※指定看護小規模多機能型居宅介護が、利用者と職員とのなじみの関係を構築しながらサービスを提供するものであることに鑑み、指定看護小規模多機能型居宅介護事業所と他の施設・事業所との併設については、指定看護小規模多機能型居宅介護として適切なサービスが提供されることを前提に認められるものです。

※厚労省QAにおいて、既存の民家を活用して事業所を設置したいが、宿泊室や事務室を確保するスペースがない場合に、宿泊室や事務室のみを別棟で設けることも可能とされています。ただし、同一時間帯に居間と宿泊室に利用者がいる場合でも、両方の利用者に対してケアできる体制となっているかどうか、夜間に登録者から訪問サービスの依頼の連絡があった場合に適切に対応できる体制となっているかどうかなどを確認し、利用者の処遇に支障がないと認められる場合は、差し支えないという条件付きです。見守りのしやすさや利便性、個人情報の保護や防犯等のリスクを考慮し、同一建物内にすべての設備を設置することが望ましいと考えられます。

また、事業所が複数階に分かれてしまう場合なども同様の考え方で、見守り等で配慮が必要となりますので、同一階にすべての設備を設置することが望ましいと考えます。

※厚労省QAにおいて、複数の看護小規模多機能型居宅介護事業所を同一建物内に併設することは認められませんが、同一敷地内に別棟で設置することは可能とされています。

ただし、サテライト事業所の場合は、本体事業所と同一建物又は同一敷地内に別棟で設置することは認められません。

※同一建物とは、事業所と構造上又は外見上、一体的な建築物を指すものであり、具体的には、当該建物の1階部分に看護小規模多機能型居宅介護事業所がある場合や、当該建物と渡り廊下等でつながっている場合が該当し、同一敷地内にある別棟の建築物や道を挟んで隣接する場合は該当しません。

※横浜市内ではあまり想定されませんが、利用者の利便のため、利用者に身近な社会資源（既存施設）を活用して、指定看護小規模多機能型居宅介護を提供する場合については、これらを事業所の一部とみなして設備基準を適用するものとされています。

### （３） 事業所全体の視点

- ・設計にあたっては、利用者の安全確保（死角をなくすなど、できるだけ事故等が発生しないようなハード面での工夫）や生産性向上の観点から少しでも職員が働きやすい環境になるような工夫（介護現場の生産性向上に効果があると認められる機器・ソフトウェアの導入や職員の休憩スペースの確保等）をお願いします。
- ・居間・食堂、宿泊室、台所、浴室等が複数階に分散しないなど、利用者の見守りに不安がないレイアウトになるよう工夫してください。
- ・夜勤者が利用者の見守りに不安がないような職員の待機スペースの確保、宿泊室のレイアウトを検討してください。
- ・事業所収納、宿泊室収納など必要な備品を収納できる備え付けの収納の設置を検討してください。
- ・他のサービスと併設する場合、区画や動線を明確に区分してください。  
（玄関を分けるなど他のサービスと利用者や職員が混在しないように工夫してください。）
- ・衛生面で配慮された設計としてください。

### （４） 事業所に設置すべき設備（一覧）

- ① 居間及び食堂
- ② 台所
- ③ 宿泊室
- ④ 便所及び洗面設備
- ⑤ 浴室
- ⑥ 事務室
- ⑦ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備
- ⑧ その他指定看護小規模多機能型居宅介護の提供に必要な設備及び備品等



### （５） 事業所に設置すべき設備（詳細）

#### ① 居間及び食堂

- ・広さ：機能を十分に発揮しうる適用な広さ（原則として利用者及び看護小規模多機能型居宅介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ）を確保してください。

なお、通い定員を16人以上に設定する場合には、通い定員1人あたり3㎡以上の広さを確保することが必要です。（例：通い定員16人の場合は48㎡以上）

機能を十分に発揮しうる広さを確保する観点から、通い定員が15人以下であっても、通い定員1人あたり3㎡以上の広さを確保することが望ましいと考えます。

※柔軟なサービス提供を推進する観点から、工事をしなくても容易に移動できるサービス提供に必要な家具等を置く場合は、面積除外は不要とします。（任意に

面積除外することを妨げるものではありません。)

- ・面積の計算方法：面積を計算する場合は有効面積（内法・内寸）によるものとし、壁心で計算することは認められません。なお、寸法はメートル表示とし、小数点以下第2位まで（第3位以下切り捨て）としてください。
- ・家具等の配置：居間及び食堂には、テーブル、いす、ソファなどのサービス提供に必要な備品を配置してください（平面図に位置を明示）。備品の配置に際しては、利用者、職員の動線や見守りのしやすさなどを考慮し、工夫をお願いします。なお、部屋の広さは十分に確保していたとしても、収納のための家具などをたくさん配置してしまうと、実質的に使用できるスペースが狭くなり、サービス提供に支障が出る恐れがありますので、必要な収納スペース等は居間及び食堂の面積部分とは別に設けることが望ましいと考えます。  
また、通い利用者の手荷物を収納するための収納場所を確保し、平面図に反映してください。（必ずしも居間・食堂の中に設置する必要はありません。）
- ・安全面の配慮：見守りをしやすくするため、見通しをよくする、手すりを設置するなど設計上の工夫をお願いします。

## ② 台所

- ・台所については、設備基準において詳細は定められていませんが、以下の点について配慮することが望ましいと考えます。
- ・キッチンユニット、食器棚、冷蔵庫等の必要な設備を配置してください。
- ・運営基準において、食事や洗濯などの家事は可能な限り利用者とスタッフが共同で行うように努めることとされています。台所を利用者が使用することも考慮し、スタッフや利用者が安全に使用できる十分なスペースの確保やカウンターの高さ、収納の位置などを調整してください。
- ・調理や配膳がスムーズに行えるように、動線をシンプルに保ち、必要な設備を適切に配置してください。
- ・包丁や洗剤などの危険物を収納する場所には鍵がかかるようにするなど安全面にも配慮してください。
- ・利用者とスタッフがコミュニケーションをとりやすく、見守り等もしやすいように、対面キッチンなどの設計や、食事を準備する様子が見えるようにする工夫も効果的です。





### ③ 宿泊室

- ・ 広さ：原則として個室である必要があり、その面積は7.43㎡以上とします。ただし、個室の宿泊室を設置することが建物の構造上困難な場合は、個室以外の宿泊室を設けることができることとします。その場合の必要面積は、7.43㎡に宿泊室の定員を乗じた数以上とします。



※柔軟なサービス提供を推進する観点から、工事をしなくても容易に移動できるサービス提供に必要な家具等を置く場合は、面積除外は不要とします。（任意に面積除外することを妨げるものではありません。）

- ・ 面積の計算方法：面積を計算する場合は有効面積（内法・内寸）によるものとし、壁心で計算することは認められません。なお、寸法はメートル表示とし、小数点以下第2位まで（第3位以下切り捨て）としてください。
- ・ 個室以外の宿泊室：個室以外の宿泊室は宿泊者のプライバシーが確保されたものでなければなりません。個室以外の宿泊室で、プライバシーが確保されているとは、例えばパーテーションやアコーディオンカーテン、建具等でお互いの視線がさえぎられていることを指します。カーテンや背の低い家具等で区切られていることは、利用者相互の視線が十分にさえぎられているとは言えず、プライバシーが確保されているとはみなせません。

また、居間・食堂の一部を使って個室以外の宿泊室とする場合には、日中、通いの利用者が来た場合に、ベッドやパーテーション等が邪魔にならないよう、日中は別の場所（収納場所等）に移動するなどサービス提供に支障が出ないような工夫が必要であると考えます。（アコーディオンカーテンを設置する場合、たまり部分は居間食堂の面積から面積除外となります。）

なお、壁が設置されていたとしても、天井部分が開いている構造などは個室とはみなせません。

- ・ 家具等の配置：宿泊室には、ベッド、サイドテーブルなどのサービス提供に必要な備品を配置してください。備品の配置に際しては、利用者、職員の動線や見守りのしやすさなどを考慮し、工夫をお願いします。なお、部屋の広さは十分に確保していたとしても、収納のための家具などをたくさん配置してしまうと、実質的に使用できるスペースが狭くなり、サービス提供に支障が出る恐れがありますので、布団や利用者の荷物など必要な収納スペース等は宿泊室の最低限必要な面積（7.43㎡）のスペースとは別に備え付けのクローゼットを設置するなど工夫することが望ましいと考えます。
- ・ 安全面の配慮：宿泊室は夜間帯に職員が見守りをしやすいよう設計上の工夫（部屋の入口を見渡せるようにするなど）をお願いします。また、宿泊室利用時は、利用者が一人で部屋で休んでいる時間帯もあることから、窓やベランダから簡単に乗り

越えられないような転落防止の対策やナースコールの設置等にも配慮してください。

#### ④ 便所及び洗面設備

- ・便所及び洗面設備は、国の基準では明文化されていませんが、横浜市では利用者の処遇向上のために設置を義務化しています。設置にあたっては、手すりを設ける、段差を解消する、車椅子でも使用しやすくするなど高齢者が使用しやすいよう設計上の工夫をしてください。

- ・利用者の定員数に合わせて複数設置することが望ましいと考えます。（やむを得ずフロアが分かれる場合にはフロアごとに設置することが望ましいと考えます。）

- ・安全面の配慮から、洗剤等の危険物は施錠して保管することが望ましいと考えます。

#### ⑤ 浴室

- ・浴室については、設備基準において詳細は定められていませんが、以下の点について配慮することが望ましいと考えます。

- ・プライバシーを確保するため、脱衣所を設置し、衣類の着脱等がスムーズに行えるよう工夫してください。

- ・脱衣所からも出入りできる便所を設置すると衣類の着脱時にトイレに行きたくなった際などにスムーズです。

- ・手すりの設置や床を滑りにくい素材にする、緊急呼び出しボタンを設置するなど安全面に配慮してください。

- ・スタッフも一緒に入れるようにスペースを広めに確保する、シャワーチェアを設置する、水温を簡単に調整できるようにするなど使いやすさを工夫してください。

- ・生産性向上のため、入浴を支援する介護ロボットの導入を検討してください。

- ・暖房設備を設置し、浴室や脱衣所内を適温に保つ、壁や床などを清掃のしやすい素材にしたり、湿気を逃すための換気設備を整え、カビや臭いの発生を防ぐなど、快適に使用できる環境を整えてください。

- ・安全面の配慮から、洗剤等の危険物は施錠して保管することが望ましいと考えます。

#### ⑥ 事務室

- ・事務室は国の基準では明文化されていませんが、横浜市では利用者の処遇向上及び個人情報保護のため設置を義務化しています。設置にあたっては、例えば居間及び食堂の一部に事務室を設けたり、事務室に不特定多数の者が容易に出入りできる構造であると、利用者の個別ファイル等個人情報の流出が懸念されるため、共用部分から分離することが必要です。

- ・備品等の配置：事務室には、デスク、いす、書庫、P C、複合機、電話などのサービス



提供に必要な備品を配置してください。備品の配置に際しては、スタッフの動線などを考慮し、工夫をお願いします。

- ・ 個人情報の保護：事務室には、利用者の個人ファイルなど、個人情報を保管する必要があることから、鍵付きの書庫を設置し、個人情報保護を徹底してください。

また、鍵付き書庫の設置に加えて、事務室自体を施錠できる形態にしておくことも有効です。

- ・ 薬の管理：利用者から預かった薬を適切に管理する必要があるため、管理方法を検討してください。
- ・ 生産性の向上：生産性向上の観点から、サービス提供記録や国保連への請求などが一貫してできる介護ソフトを導入するなどの検討を行ってください。

#### ⑦ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備

- ・ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備とは、消防法その他の法令等に規定された設備を示しており、それらの設備を確実に設置しなければなりません。
- ・ 設置する消火設備等（消火器など）は平面図に落とし込んでください。
- ・ 2階建て以上の場合、利用者を安全に避難させるため、シューターなどのほかに避難階までの避難階段が設けられていることが望ましいと考えます。

#### ⑧ その他指定看護小規模多機能型居宅介護の提供に必要な設備及び備品等

- ・ 上記①～⑦の設備のほか、サービス提供に必要な設備及び備品等を適切に設置してください。

##### 【その他設置することが望ましいと考えられる設備】

##### ・ 収納

必要な備品等を収納するための備え付けの収納スペースを確保しておくことが望ましいと考えます。

##### ・ 相談室（個室）

利用者や家族からの相談を受けたり、運営推進会議、職員の研修などに活用するため、個室の相談室を設置することが望ましいと考えます。

##### ・ 職員の更衣、休憩スペース

職員の処遇向上のため、職員の更衣、休憩スペースを設けることが望ましいと考えます。

##### ・ 洗濯、物干し

洗濯機・乾燥機を置くスペース及び物干し場などのスペースにも配慮してください。

##### ・ 駐車場

送迎車などを駐車するためのスペースを必要数確保してください。送迎時、利用者が雨に濡れずに建物に入れるよう工夫してください。

##### ・ 玄関

玄関には、下駄箱を設置するほか、靴を脱ぎ履きしやすいようベンチを置くなど、高齢者や車いす利用者へ配慮した空間になるよう工夫してください。

- ・ごみ置き場

事業所から出るごみの量と回収頻度を想定し、ごみ置き場を確保しておくなど事業所内が衛生的に保たれるよう工夫してください。

- ・感染予防設備として、「手指消毒」「滅菌装置」「医療廃棄物保管容器」「感染予防備品」など必要な備品等を用意してください。

- ・その他、近隣住民からの要望があった場合など、可能な限り意見を反映させるように努めてください。

# 「認知症対応型共同生活介護」 設備のガイドライン ～安心・快適な暮らしのために～

## 1. 設備基準（横浜市条例）

横浜市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等の基準等に関する条例において、設備基準が定められています。この基準は、利用者が安全かつ快適に過ごせる環境を提供するために必要な要件を規定しています。

設計にあたっては、当該基準を順守していただくようお願いいたします。

【認知症対応型共同生活介護】※赤字は国の基準と違う部分です（本市独自基準を含む）。

条例	解釈通知
<p>第3節 設備に関する基準</p> <p>第115条 指定認知症対応型共同生活介護事業所は、共同生活住居を有するものとし、その数は1以上3以下(サテライト型指定認知症対応型共同生活介護事業所にあつては、1又は2)とする。</p> <p>2 共同生活住居は、その入居定員(当該共同生活住居において同時に指定認知症対応型共同生活介護の提供を受けることができる利用者の数の上限をいう。第126条において同じ。)を5人以上9人以下とし、居室、居間、食堂、台所、<b>便所、洗面設備、浴室、事務室、</b>消火設備その他の非常災害に際して必要な設備その他利用者が日常生活を営む上で必要な設備を設けるものとする。</p>	<p>3 設備に関する基準（<b>条例第115条</b>）</p> <p>(1)事業所</p> <p>1の事業所に複数の共同生活住居を設ける場合には、3つ（サテライト事業所にあつては2つ）までに限られるものとする。なお、本体事業所とサテライト事業所の共同生活住居の数の関係については、2(1)の①のハの表のとおり。</p> <p>また、基準附則第7条の規定により、平成18年4月1日に現に2を超える共同生活住居を設けているものについては、当分の間、当該共同生活住居を有することができるものとする。</p> <p>1の事業所に複数の共同生活住居を設ける場合であっても、居間、食堂及び台所については、それぞれ共同生活住居ごとの専用の設備でなければならない。また、併設の事業所において行われる他のサービスの利用者がこれらの設備を共用することも原則として不可とする。ただし、指定認知症対応型共同生活介護を地域に開かれたものとするために有効であると考えられる共用型指定認知症対応型通所介護を、指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間又は食堂において行うことは可能であるが、その場合にあつても、家庭的な雰囲気を維持する観点から、共用型指定認知症対応型通所介護の利用者は、共同生活住居ごとに、同一の時間帯において3人を上限とし、当該指定認知症対応型共同生活介護事業所の利用者の生活に支障のない範囲で居間又は食堂を利用することが必要である。</p> <p>なお、それぞれの共同生活住居に対し、緊急時に速やかに対処できる距離、位置関係にあるなど、管理上特に支障がないと認められる</p>

<p>3 前項の設備は、全てを同一の階に設けるものとする。ただし、従業者の配置及び設備等から日常生活に支障がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>4 一の居室の定員は、1人とする。ただし、利用者の処遇上必要と認められる場合は、2人とするができるものとする。</p> <p>5 一の居室の床面積は、7.43平方メートル以上としなければならない。</p> <p>6 居間及び食堂は、同一の場所とすることができる。</p>	<p>場合は、事務室については兼用であっても差し支えない。</p> <p>(2) 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備</p> <p><b>条例第115条</b>第2項に定める「消火設備その他の非常災害に際して必要な設備」とは、消防法その他の法令等に規定された設備を示しており、それらの設備を確実に設置しなければならないものである。</p> <p>なお、指定認知症対応型共同生活介護事業所については、原則として、全ての事業所でスプリンクラー設備の設置が義務づけられているので、留意されたい。</p> <p>(3) 認知症対応型共同生活介護及び介護予防認知症対応型共同生活介護の設備が複数階に分けて設けられることは、利用者の処遇や安全面から好ましくはないため、原則として全設備を同一階に設けなければなりません。ただし、従業者の配置及び設備等の両者とも日常生活を送る上で支障がないのであれば、この限りでないとします。従業者の配置から日常生活に支障がないこととは、夜間、共同生活住居がまたがる複数階ごとの夜勤者配置等を指し、設備等から日常生活に支障がないこととは、居間、食堂及び風呂等が同一階に、居室が別の同一階に設けられていることで、日中と夜間の生活場所がそれぞれ同一階に限定されていること等を指します。</p> <p>(4) 居室</p> <p>一の居室の面積は、7.43平方メートル（和室であれば4.5畳）以上とされているが、生活の場であることを基本に、収納設備は別途確保するなど利用者の私物等も置くことができる十分な広さを有するものとする。また、居室とは、廊下、居間等につながる出入口があり、他の居室と明確に区分されているものをいい、単にカーテンや簡易なパネル等で室内を区分しただけと認められるものは含まれないこと。ただし、一般の住宅を改修している場合など、建物の構造上、各居室間がふすま等で仕切られている場合は、この限りでない。</p> <p>さらに、居室を2人部屋とすることができる場合とは、例えば、夫婦で居室を利用する場合などであって、事業者の都合により一方的に2人部屋とするべきではない。なお、2人部屋については、特に居室面積の最低基準は示していないが、前記と同様に十分な広さを確保しなければならないものとする。</p> <p>(5) 居間及び食堂</p> <p>居間及び食堂は同一の室内とする場合であっても、居間、食堂のそれぞれの機能が独立していることが望ましい。また、その広さについても原則として利用者及び介護従業者</p>
---	--

<p>7 便所及び洗面設備は、利用者が使用するのに適したものでなければならない。</p> <p>8 事務室は、居間その他の共用の部分から分離されたものでなければならない。</p> <p>9 指定認知症対応型共同生活介護事業所は、利用者の家族との交流の機会の確保や地域住民との交流を図る観点から、住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあるようにしなければならない。</p> <p>10 指定認知症対応型共同生活介護事業者が指定介護予防認知症対応型共同生活介護事業者の指定を併せて受け、かつ、指定認知症対応型共同生活介護の事業と指定介護予防認知症対応型共同生活介護の事業とが同一の事業所において一体的に運営されている場合については、<b>指定地域密着型介護予防サービス等基準条例第 76 条第 1 項から第 9 項まで</b>に規定する設備に関する基準を満たすことをもって、前各項に規定する基準を満たしているものとみなすことができる。</p>	<p>が一堂に会するのに十分な広さを確保するものとする。</p> <p>(6) 便所及び洗面設備は国の基準では明文化されていませんが、利用者の処遇向上のために設置を義務化します。また、高齢者が使用するのに適したものは、手すりを設ける、段差を解消する、車椅子でも使用しやすくするなど挙げられます。</p> <p>(7) 事務室は国の基準では明文化されていませんが、利用者の処遇向上及び個人情報保護のため設置を義務化します。また、例えば居間及び食堂の一部に事務室を設けたり、事務室に不特定多数の者が容易に出入りできる構造であると、利用者の個別ファイル等個人情報の流出が懸念されるため、共用部分から分離されたものとしします。</p> <p>(6) 立地条件について  <b>条例第 115 条第 9 項</b>の規定は、指定小規模多機能型居宅介護に係る<b>条例第 87 条</b>第 4 項の規定と同趣旨であるため、第 3 の四の 3 の(2)の⑤を参照されたい。  第 3 の四の 3 の(2)の⑤</p> <p>⑤ 事業所の立地  <u>指定認知症対応型共同生活介護事業所</u>の立地については、利用者に対して、家庭的な雰囲気によるサービスを提供すること、また、地域との交流を図ることによる社会との結びつきを確保することなどのため、住宅地の中にあること又は住宅地と同程度に家族や地域住民との交流の機会が確保される地域の中にあることを、市町村が確認することを求めたものである。開設及び指定申請時においては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法令の規定により一律に判断するのではなく、事業所を開設しようとする場所の現地調査等により、周辺の環境を踏まえ、地域の実情に応じて適切に判断されるべきものである（基準第 93 条第 6 項についても同趣旨）。  なお、<u>指定認知症対応型共同生活介護</u>が、利用者と職員とのなじみの関係を構築しながらサービスを提供するものであることに鑑み、<u>指定認知症対応型共同生活介護事業所</u>と他の施設・事業所との併設については、<u>指定認知症対応型共同生活介護</u>として適切なサービスが提供されることを前提に認められるものであることに留意すること。</p> <p>なお、この規定は、平成 18 年 4 月 1 日に現に存する事業所について、改めて調査する必要があることを示したものではないので、留意されたい。</p> <p>(7) 経過措置  基準附則第 8 条の規定により、平成 18 年 4 月 1 日に現に 7.43 平方メートルを下回る面積</p>
--	--

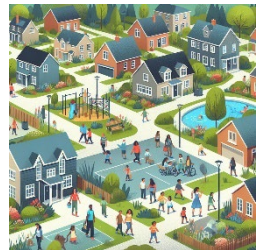
	<p>の居室を有している場合には、介護保険法等の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 77 号）附則第 10 条第 2 項の規定により指定認知症対応型共同生活介護事業者とみなされた者が指定認知症対応型共同生活介護の事業を行う事業所の共同生活住居であって、平成 18 年 4 月 1 日の前日において指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準の一部を改正する省令（平成 11 年厚生省令第 96 号）附則第 2 項の規定の適用を受けていたものについては、第 93 条第 4 項の一の居室の床面積に関する基準（7.43 平方メートル以上）の規定は適用しない。</p>
--	--

## 2. 設備基準の解説

### 1 事業所について

#### (1) 事業所の立地

指定認知症対応型共同生活介護事業所の立地については、利用者に対して、家庭的な雰囲気によるサービスを提供すること、また、地域との交流を図ることによる社会との結びつきを確保することなどのため、住宅地の中にあること又は住宅地と同程度に家族や地域住民との交流の機会が確保される地域の中にあることが必要です。



#### (2) 共同生活住居の数

1つの事業所に複数の共同生活住居を設ける場合には、3つ（サテライト事業所にあっては2つ）までに限られます。

なお、本体事業所とサテライト事業所の共同生活住居の数の関係については次の通りです。

本体事業所	サテライト事業所	
共同生活住居数	共同生活住居数	1の本体事業所に対して設置可能なサテライト事業所の箇所数
1	1	1
2	1	2
	2	1
3	1	1

#### (3) 設備の共用について

1つの事業所に複数の共同生活住居を設ける場合であっても、居間、食堂及び台所については、それぞれ共同生活住居ごとの専用の設備でなければいけません。

また、併設の事業所において行われる他のサービスの利用者がこれらの設備を共用することも原則としてできません。

ただし、指定認知症対応型共同生活介護を地域に開かれたものとするために有効であると考えられる共用型指定認知症対応型通所介護を、指定認知症対応型共同生活介護事業所の居間又は食堂において行うことは可能です。その場合であっても、家庭的な雰囲気を維持する観点から、共用型指定認知症対応型通所介護の利用者は、共同生活住居ごとに、同一の時間帯において3人を上限とし、当該指定認知症対応型共同生活介護事業所の利用者の生活に支障のない範囲で居間又は食堂を利用することが必要です。

※指定認知症対応型共同生活介護が、利用者と職員とのなじみの関係を構築しながらサービスを提供するものであることに鑑み、指定認知症対応型共同生活介護事業所と他の施設・事業所との併設については、指定認知症対応型共同生活介護として適切なサービスが提供されることを前提に認められるものです。



#### (4) 事業所全体の視点

- ・設計にあたっては、利用者の安全確保（死角をなくすなど、できるだけ事故等が発生しないようなハード面での工夫）や生産性向上の観点から少しでも職員が働きやすい環境になるような工夫（介護現場の生産性向上に効果があると認められる機器・ソフトウェアの導入や職員の休憩スペースの確保等）をお願いします。
- ・本市条例において、利用者の処遇や安全面から好ましくはないため、一の共同生活住居は全ての設備を同一階に設けることを原則としていますので、可能な限り同一階に設置できるように設計をお願いします。

ただし、従業者の配置及び設備等の両者とも日常生活を送る上で支障がないのであれば、この限りでないとします。従業者の配置から日常生活に支障がないこととは、夜間、共同生活住居がまたがる複数階ごとの夜勤者配置等を指し、設備等から日常生活に支障がないこととは、居間、食堂及び風呂等が同一階に、居室が別の同一階に設けられていることで、日中と夜間の生活場所がそれぞれ同一階に限定されていること等を指します。

- ・居間・食堂、居室、台所、浴室等が複数階に分散しないなど、利用者の見守りに不安がないレイアウトになるよう工夫してください。
- ・夜勤者が利用者の見守りに不安がないような職員の待機スペースの確保、居室のレイアウトを検討してください。
- ・事業所収納、居室収納など必要な備品を収納できる備え付けの収納の設置を検討してください。
- ・他のサービスと併設する場合、区画や動線を明確に区分してください。  
（玄関を分けるなど他のサービスと利用者や職員が混在しないように工夫してください。）
- ・衛生面で配慮された設計としてください。

#### (5) 事業所に設置すべき設備（一覧）

- ① 居間及び食堂
- ② 台所
- ③ 居室
- ④ 便所及び洗面設備
- ⑤ 浴室
- ⑥ 事務室
- ⑦ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備
- ⑧ その他指定認知症対応型共同生活介護の提供に必要な設備及び備品等



#### (6) 事業所に設置すべき設備（詳細）

##### ① 居間及び食堂

- ・広さ：機能を十分に発揮しうる適用な広さ（原則として利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ）を確保してください。

認知症対応型共同生活介護の場合、明確な面積基準は設けられていませんが、機能を十分に発揮しうる広さを確保する観点から、小規模多機能型居宅介護に準じて、定員1人あたり3㎡以上の広さを確保することが望ましいと考えます。

※柔軟なサービス提供を推進する観点から、工事をしなくても容易に移動できる



サービス提供に必要な家具等を置く場合は、面積除外は不要とします。（任意に面積除外することを妨げるものではありません。）

- ・面積の計算方法：面積を計算する場合は有効面積（内法・内寸）によるものとし、壁心で計算することは認められません。なお、寸法はメートル表示とし、小数点以下第2位まで（第3位以下切り捨て）としてください。
- ・家具等の配置：居間及び食堂には、テーブル、いす、ソファなどのサービス提供に必要な備品を配置してください（平面図に位置を明示）。備品の配置に際しては、利用者、職員の動線や見守りのしやすさなどを考慮し、工夫をお願いします。なお、部屋の広さは十分に確保していたとしても、収納のための家具などをたくさん配置してしまうと、実質的に使用できるスペースが狭くなり、サービス提供に支障が出る恐れがありますので、必要な収納スペース等は居間及び食堂の面積部分とは別に設けることが望ましいと考えます。
- ・安全面の配慮：見守りをしやすくするため、見通しをよくする、手すりを設置するなど設計上の工夫をお願いします。

## ② 台所

・台所については、設備基準において詳細は定められていませんが、以下の点について配慮することが望ましいと考えます。

・キッチンユニット、食器棚、冷蔵庫等の必要な設備を配置してください。

・運営基準において、食事や洗濯などの家事は可能な限り利用者とスタッフが共同で行うように努めることとされています。台所を利用者が使用することも考慮し、スタッフや利用者が安全に使用できる十分なスペースの確保やカウンターの高さ、収納の位置などを調整してください。

・調理や配膳がスムーズに行えるように、動線をシンプルに保ち、必要な設備を適切に配置してください。

・包丁や洗剤などの危険物を収納する場所には鍵がかかるようにするなど安全面にも配慮してください。

・利用者とスタッフがコミュニケーションをとりやすく、見守り等もしやすいように、対面キッチンなどの設計や、食事を準備する様子が見えるようにする工夫も効果的です。



## ③ 居室

・広さ：居室は個室である必要があり、その面積は7.43㎡以上必要です。

※柔軟なサービス提供を推進する観点から、工事をしなくても容易に移動できるサービス提供に必要な家具等を置く



場合は、面積除外は不要とします。（任意に面積除外することを妨げるものではありません。）

- ・面積の計算方法：面積を計算する場合は有効面積（内法・内寸）によるものとし、壁心で計算することは認められません。なお、寸法はメートル表示とし、小数点以下第2位まで（第3位以下切り捨て）としてください。
- ・家具等の配置：居室には、ベッドやエアコン、カーテンなどのサービス提供に必要な備品を配置してください。備品の配置に際しては、利用者、職員の動線や見守りのしやすさなどを考慮し、工夫をお願いします。なお、部屋の広さは十分に確保していたとしても、収納のための家具などをたくさん配置してしまうと、実質的に使用できるスペースが狭くなり、サービス提供に支障が出る恐れがありますので、布団や利用者の荷物など必要な収納スペース等は居室の最低限必要な面積（7.43㎡）のスペースとは別に備え付けのクローゼットを設置するなど工夫することが望ましいと考えます。
- ・安全面の配慮：居室は夜間帯に職員が見守りをしやすいよう設計上の工夫（部屋の入口を見渡せるようにするなど）をお願いします。また、利用者が一人で部屋で休んでいる時間帯もあることから、窓やベランダから簡単に乗り越えられないような転落防止の対策やナースコールの設置等にも配慮してください。  
また、必要に応じて見守り用の介護ロボット、センサーなどの設置もご検討ください。

#### ④ 便所及び洗面設備

- ・便所及び洗面設備は、国の基準では明文化されていませんが、横浜市では利用者の処遇向上のために設置を義務化しています。設置にあたっては、手すりを設ける、段差を解消する、車椅子でも使用しやすくするなど高齢者が使用しやすいよう設計上の工夫をしてください。
- ・利用者の定員数に合わせて複数設置することが望ましいと考えます。
- ・安全面の配慮から、洗剤等の危険物は施錠して保管することが望ましいと考えます。

#### ⑤ 浴室

- ・浴室については、設備基準において詳細は定められていませんが、以下の点について配慮することが望ましいと考えます。
- ・プライバシーを確保するため、脱衣所を設置し、衣類の着脱等がスムーズに行えるよう工夫してください。
- ・脱衣所からも出入りできる便所を設置すると衣類の着脱時にトイレに行きたくなった際などにスムーズです。
- ・手すりの設置や床を滑りにくい素材にする、緊急呼び出しボタンを設置するなど安全面

に配慮してください。

- ・スタッフも一緒に入れるようにスペースを広めに確保する、シャワーチェアを設置する、水温を簡単に調整できるようにするなど使いやすさを工夫してください。
- ・生産性向上のため、入浴を支援する介護ロボットの導入を検討してください。
- ・暖房設備を設置し、浴室や脱衣所内を適温に保つ、壁や床などを清掃のしやすい素材にしたり、湿気を逃すための換気設備を整え、カビや臭いの発生を防ぐなど、快適に使用できる環境を整えてください。
- ・安全面の配慮から、洗剤等の危険物は施錠して保管することが望ましいと考えます。

## ⑥ 事務室

- ・事務室は国の基準では明文化されていませんが、横浜市では利用者の処遇向上及び個人情報保護のため設置を義務化しています。設置にあたっては、例えば居間及び食堂の一部に事務室を設けたり、事務室に不特定多数の者が容易に出入りできる構造であると、利用者の個別ファイル等個人情報の流出が懸念されるため、共用部分から分離することが必要です。
- ・備品等の配置：事務室には、デスク、いす、書庫、P C、複合機、電話などのサービス提供に必要な備品を配置してください。備品の配置に際しては、スタッフの動線などを考慮し、工夫をお願いします。
- ・個人情報の保護：事務室には、利用者の個人ファイルなど、個人情報を保管する必要があることから、鍵付きの書庫を設置し、個人情報保護を徹底してください。  
また、鍵付き書庫の設置に加えて、事務室自体を施錠できる形態にしておくことも有効です。
- ・薬の管理：利用者から預かった薬を適切に管理する必要があるため、管理方法を検討してください。
- ・生産性の向上：生産性向上の観点から、サービス提供記録や国保連への請求などが一貫してできる介護ソフトを導入するなどの検討を行ってください。

## ⑦ 消火設備その他の非常災害に際して必要な設備

- ・消火設備その他の非常災害に際して必要な設備とは、消防法その他の法令等に規定された設備を示しており、それらの設備を確実に設置しなければなりません。
- ・設置する消火設備等（消火器など）は平面図に落とし込んでください。
- ・2階建て以上の場合、利用者を安全に避難させるため、シューターなどのほかに避難階までの避難階段が設けられていることが望ましいと考えます。
- ・認知症対応型共同生活介護は、原則として、全ての事業所でスプリンクラーの設置が義務付けられていますので、ご注意ください。

⑧ その他指定認知症対応型共同生活介護の提供に必要な設備及び備品等

- ・上記①～⑦の設備のほか、サービス提供に必要な設備及び備品等を適切に設置してください。

【その他設置することが望ましいと考えられる設備】

- ・収納

必要な備品等を収納するための備え付けの収納スペースを確保しておくことが望ましいと考えます。

- ・相談室（個室）

利用者や家族からの相談を受けたり、運営推進会議、職員の研修などに活用するため、個室の相談室を設置することが望ましいと考えます。

- ・職員の更衣、休憩スペース

職員の処遇向上のため、職員の更衣、休憩スペースを設けることが望ましいと考えます。

- ・洗濯、物干し

洗濯機・乾燥機を置くスペース及び物干し場などのスペースにも配慮してください。

- ・駐車場

車などを駐車するためのスペースを必要数確保することが望ましいと考えます。その際、車を降りてから雨に濡れずに建物に入れるようにするなどの工夫も有効と考えます。

- ・玄関

玄関には、下駄箱を設置するほか、靴を脱ぎ履きしやすいようベンチを置くなど、高齢者や車いす利用者へ配慮した空間になるよう工夫してください。

- ・ごみ置き場

事業所から出るごみの量と回収頻度を想定し、ごみ置き場を確保しておくなど事業所内が衛生的に保たれるよう工夫してください。

- ・感染予防設備として、「手指消毒」「滅菌装置」「医療廃棄物保管容器」「感染予防備品」など必要な備品等を用意してください。

- ・その他、近隣住民からの要望があった場合など、可能な限り意見を反映させるように努めてください。

## 資料 4

### 地域密着型サービス事業所 事業者募集に関するQ & A

#### 事業計画書の申請について

**Q 1 : どのくらいの資金があれば事業所整備が見込めるか。**

**A 1 :** 事業計画によって異なるため、具体的な金額は挙げられませんが、借入金がある場合は、借入先との調整や償還額、返済期間が明確なものである必要があります。

#### 選定基準について

**Q 2 : 事業計画を選定する際、望ましい要件はあるか。**

**A 2 :** 詳細は「建設の手引き」の『選定基準項目及び審査の着眼点』をご参照ください。また、横浜市の基準条例を満たすこと以外にも、高齢者の事業所として、ご利用者の安全性に配慮した設計であることが望ましいと考えます。資料 1 ～ 3 『設備のガイドライン』もご参照ください。

#### 整備費補助金について

**Q 3 : 運営法人が懇意にしている業者に工事をお願いできるのか。**

**A 3 :** 「民間社会福祉施設建設等整備に係る契約指導要綱」等に従い、適正かつ公正に入札手続きを進めていただきます。

**Q 4 : 指名競争入札の、業者の選び方が分からない。**

**A 4 :** 計画選定後、別途ご相談ください。

**Q 5 : 同じ建物内に他の事業所等を合築する場合、補助金交付はどのようになるのか。**

**A 5 :** (看護) 小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症対応型共同生活介護事業所の整備に係る工事費のみが補助対象となり、別事業所等の工事費は補助対象外です。共用部分がある場合、補助対象工事と補助対象外工事を明確に分けていただく必要があります。

**Q 6 : 補助金の交付はいつ頃になるのか。**

**A 6 :** 健康福祉局監査課が行う完了検査が終了し、介護事業指導課が交付する整備費補助金額確定通知書が交付された後に、請求が可能となります。

(参考情報) 各事業の根拠法令

	介護保険法	老人福祉法
小規模多機能型居宅介護	第 8 条第 19 号	第 5 条の 2 第 5 項
看護小規模多機能型居宅介護	第 8 条第 23 号	第 5 条の 2 第 7 項
認知症対応型共同生活介護	第 8 条第 20 号	第 5 条の 2 第 6 項

## 物件概要書

土地の概要	所在	地目	地積（㎡）
	横浜市金沢区六浦東三丁目 901 番 112	宅地	834.84

都市計画・その他概要等	用途地域等	第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）
	高度地区	第1種高度地区
	緑化地域	緑化地域（緑化率：10%）／建築敷地面積 500 ㎡以上が対象
	防火・準防火地域	準防火地域
	宅地造成等工事規制区域	宅地造成等工事規制区域（市内全域）
	接続道路	北側：六浦第 22 号線 幅員約 9 m
	交通接近条件	京浜急行電鉄逗子線「六浦」駅 南東方約 800m（道路距離）
	供給設備	上水道、下水道、電気、都市ガス
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>引渡しは現状有姿とします。 応募前及び売買契約締結前には、本物件及び周辺環境等を現地にて十分確認してください。</li> <li>敷地内外に位置する工作物等（擁壁、側溝、防球ネット、フェンス、樹木、切株等）や供給設備等にかかる調査・補修・移設・撤去・廃棄・再築造・安全対策等及びその費用負担、隣接地権者等との協議等について、本市（売主）は対応いたしません。 敷地内外の工作物の概略図（敷地概略図）については、公募事務局にて閲覧可能です。</li> <li>本物件概要書及び敷地概略図と現状が異なる場合には現状を優先とします。</li> <li>本物件は住宅地造成事業認可（認可番号：第 7703 号、認可年月日：昭和 48 年 2 月 24 日、検査済交付年月日：昭和 50 年 10 月 21 日、完了公告年月日：昭和 52 年 7 月 15 日 第 181 号）を得て造成された宅地です。擁壁は経年による劣化・老朽化が見られます。</li> <li>土地利用（建築を含む。）により課される、都市計画法、建築基準法、条例、その他の法令等の制限や条件について、本市（売主）は費用負担を含めて対応いたしません。</li> <li>本物件は、地歴調査による地中障害物の存在の推定確認を行っています。 地中に自然石等の地中障害物が散見、あるいはまとまって存在する可能性があります。それらの撤去等及び対策費相当額の費用負担等について、本市（売主）は対応いたしません。地歴確認資料については、公募事務局にて閲覧可能です。</li> </ul>	

- ・ 特定有害物質使用等の経過がないことを確認しています。本物件の土壌が、土壌汚染対策法の土壌溶出量基準又は土壌含有量基準に適合しない汚染状態にある場合及び土砂搬出先の受け入れ基準を超過した場合、土壌の撤去等及び対策費相当額の費用負担について、本市（売主）は対応いたしません。地歴確認資料については、公募事務局にて閲覧可能です。

- ・ 本物件は、地盤に関する調査は行っていません。地盤の改良や補強等の対策及び対策費相当額の費用負担等について、本市（売主）は対応いたしません。

本物件周辺の情報については、一般財団法人国土地盤情報センターHP 内の「国土地盤情報データベース」にて確認いただけます。

URL : <https://ngic.or.jp/>

- ・ 参考までに、本物件が所在する町について、「横浜市行政地図情報提供システム」における「わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）」の情報を記載します。詳細は御確認ください。

水害ハザードマップ 浸水想定区域の該当 の有無及び 有の場合の想定被害	洪水 (想定最大規模)	内水 (想定最大規模)	高潮
	無	有 0.02m ≤ 浸水深m < 0.2m	無

【参考】横浜市行政地図情報提供システム

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

【参考】金沢区 防災計画・ハザードマップ等

[https://www.city.yokohama.lg.jp/kanazawa/bosai\\_bohan/saigai/map/](https://www.city.yokohama.lg.jp/kanazawa/bosai_bohan/saigai/map/)

- ・ 本物件の北側にゴミ集積所が設置されています。移設等については、地元自治会等と協議してください。
- ・ 西側隣接地地権者3者、南側隣接地地権者（横浜市）との間で「筆界確認書」を取り交わしており、本市（売主）の地位を承継していただきます（「公有財産売買契約書（標準例）」に明記）。詳細資料については、公募事務局にて閲覧可能です。
- ・ 本物件概要書は、公募参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず公募参加者ご自身において、現地、諸規制、その他本物件の利用等に当たって考慮・確認が必要な事項についての調査等を行ってください。

## 公有財産売買契約書（標準例）

（※個々の状況等に応じて、条項を調整することがあります。）

売出人横浜市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは次の条項により公有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、別紙物件明細書のとおりとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書によりこの契約の締結と同時に納付しなければならない。

（用途指定）

第5条 乙は、売買物件を次の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

用途 敷地

2 乙は、売買物件の公募申込時に提出した事業計画書又は甲が承認した内容に基づき、売買物件を令和 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに前項に定める指定用途に供しなければならない。

3 乙は、売買物件を指定期日から5年間（以下「指定期間」という。）引き続き指定用途に供しなければならない。

（指定用途の変更等の承認）

第6条 乙は、次の各号の一に掲げる場合において、指定用途の変更若しくは解除又は指定期日の変更若しくは指定期間の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって売買物件が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、売買物件を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

（筆界確認書における甲の地位の承継）

第7条 乙は、この契約締結の日をもって、添付の甲と【西側隣接地地権者】との令和 年 月 日付筆界確認書3通（写し）、【南側隣接地地権者】との令和 年 月 日付筆界確認書（写し）における甲の地位を承継し、同確認書の規定を遵守しなければならない。

（売買物件の譲渡等の禁止）

第8条 乙は、指定期間満了の日までに、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は貸し付けてはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合には、その限りでない。



(所有権の移転及び登記の嘱託)

第9条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したとき、乙に移転する。

2 乙は、売買物件の所有権が移転した後、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託する。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第10条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したとき、売買物件を現状有姿の状態乙に引き渡したものとし、乙は、売買物件の受領書を甲に提出する。

(特約条項)

第11条 乙は、物件概要書等(別紙)の記載事項及び内容を了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、引き渡された売買物件が契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙がこの契約を締結した目的が達せられないときは、令和 年 月 日【第10条に基づく公募土地の引渡しの日】から1年以内に甲に通知するときに限り、乙はこの契約を解除することができる。ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この契約を解除することはできない。

3 前項の乙の通知は、書面によるものとする。

4 第11条の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

5 第2項の規定に基づきこの契約を解除する場合は、第14条第1項から第3項までの規定を準用するものとする。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項に定めるもののほか、神奈川県警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らの催告を要せず、この契約を解除することができるものとする。

(1) 横浜市暴力団排除条例(平成23年12月横浜市条例第51号)第2条又は第7条に規定された、暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等及び暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者に該当する者

(2) 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

3 前2項の場合において、解除により乙に損害が生じて、甲は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

4 乙は、甲が第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還金等)

第14条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、この返還金には利息を付さない。

2 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件

に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(禁止用途)

第 15 条 乙は、指定期間満了の日までに、売買物件を次の各号に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件を第三者に譲渡し、若しくは売買物件について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用
- (2) 反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用

(実地調査等)

第 16 条 甲は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 17 条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、売買代金の 10 分の 3 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第 5 条、第 8 条又は第 15 条に定める義務に違反したとき。

- (2) 第 13 条第 2 項の規定により、甲が契約を解除したとき。

- 2 乙は、前条第 2 項の規定に違反して正当な理由がなく同条第 1 項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同条第 1 項の報告若しくは資料の提出を怠ったときは、売買代金の 10 分の 1 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 3 前 2 項に定める違約金は、この契約に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻しの特約)

第 18 条 甲は、乙が第 5 条、第 8 条又は第 15 条に定める義務に違反したときは、既納の売買代金を乙に返還して、売買物件を無条件で買い戻すことができる。この場合、売買契約に要した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等乙の負担した一切の費用は償還しないものとする。

- 2 前項の規定による買戻しの場合、甲の返還する売買代金には利息を付さない。

- 3 第 1 項の規定による買戻しの期間は、この契約締結の日から 10 年とする。

- 4 買戻特約の登記及び買戻しの手続は、全て甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。

- 5 甲は、指定期間が満了した場合において、乙に第 5 条、第 8 条又は第 15 条に定める義務を違反する事実がないと認めたことにより買戻しの特約を解除するものとする。この場合、乙の請求により買戻権の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。

- 6 本条に定める買戻しをした場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(原状回復等)

第 19 条 乙は、甲が第 13 条第 1 項若しくは第 2 項の規定により解除権を行使したとき、又は前条第 1 項の規定により買戻権を行使したときは、売買物件を原状に回復し、甲の立会い及び確認を得て甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が売買物

件を原状に回復させる必要がないと認めたときは、この限りでない。

- 2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、第1項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならないものとする。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならないものとする。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第20条 乙は、この契約の履行に当たって、横浜市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団又は同条第4号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等をしなければならない。

(損害賠償)

第21条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第22条 甲は、第13条第1項若しくは第2項の規定による解除権の行使又は第18条第1項の規定による買戻権の行使により売買代金を返還する場合において、乙が第17条に定める違約金又はこの契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(疑義の決定)

第24条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第25条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売 払 人（甲）横浜市中区本町6丁目50番地の10  
横浜市  
契約事務受任者  
横浜市健康福祉局長

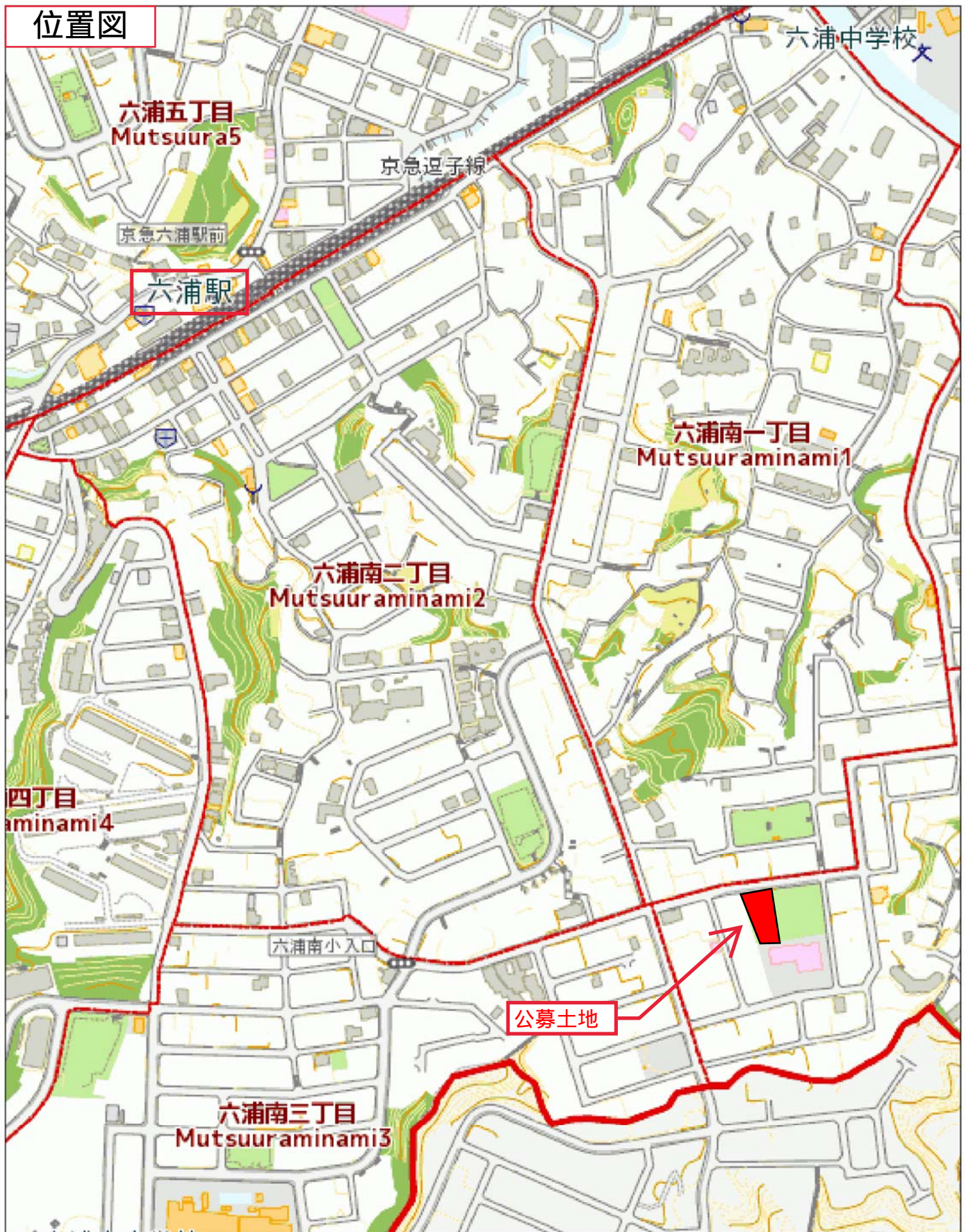
買 受 人（乙）（所在地）  
（法人名）  
（代表者）

物件明細書

財産の区分	土 地				
財産の所在	公簿 地目	地積(m <sup>2</sup> )		単 価 (円／m <sup>2</sup> )	金 額 (円)
		公 簿	実 測		
合 計 ( 筆)					



## 位置図





## 案内図









登記年月日：令和6年3月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方方法務局金沢出張所管轄)  
令和6年3月15日  
横浜地方方法務局

登記官

湯峯奈々子



基本三角点等の座標値

測点名	種類	X座標	Y座標
II 391-17	公共2次基準点	-75688.811	-19685.673
II 391-19	公共2次基準点	-75507.995	-19704.391
T2	多角点	-75593.318	-19724.205
T3	多角点	-75607.943	-19775.862
T4	多角点	-75648.764	-19774.950
T5	多角点	-75642.246	-19734.698
T6	多角点	-75641.932	-19715.887
T7	多角点	-75691.280	-19711.803
K5	民地境界点	-75652.308	-19718.203
K7	民地境界点	-75639.230	-19715.310
K8	道路境界点	-75600.811	-19720.181
K10	道路境界点	-75592.434	-19725.785
K18	道路境界点	-75609.509	-19788.853
K26	民地境界点	-75652.083	-19775.336

測量年月日 令和6年1月9日 世界測地系(測地成果2011) IX系  
「横浜市道路局道路調査課の公表成果を使用」

求積表

地 番	㊤ 901-56			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K9	-75601.360	-19724.654	-45.788	3461635.071680
PK28	-75606.509	-19765.214	-35.261	2665961.113849
PK29	-75648.260	-19759.915	33.889	-2563643.883140
K27	-75644.251	-19731.325	-40.489	-3062760.078739
K6	-75642.589	-19719.426	6.671	-504611.711219
合 計				-3419.487569
合 計 面 積				1709.7437845
地 積				1709.74 m <sup>2</sup>

地番	㊤ 901-112			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
PK28	-75606.509	-19765.214	-19.378	1465102.931402
K15	-75608.296	-19779.293	-14.039	1061464.867544
K16	-75608.946	-19779.253	-9.212	696509.610552
K17	-75610.265	-19788.505	-5.324	402549.050860
K21	-75622.962	-19784.577	5.615	-424622.931630
K22	-75628.284	-19782.890	2.322	-175608.875448
K23	-75630.287	-19782.255	2.933	-221823.631771
K24	-75637.534	-19779.957	6.390	-483323.842260
K25	-75650.497	-19775.865	20.042	-1516187.260874
PK29	-75648.260	-19759.915	10.651	-805729.617260
			合計	-1669.698885
			合計面積	834.8494425
			地積	834.84㎡

総合計面積 2544.5932270 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 901-56	1709.7437845 m <sup>2</sup>
② 901-112	834.8494425 m <sup>2</sup>

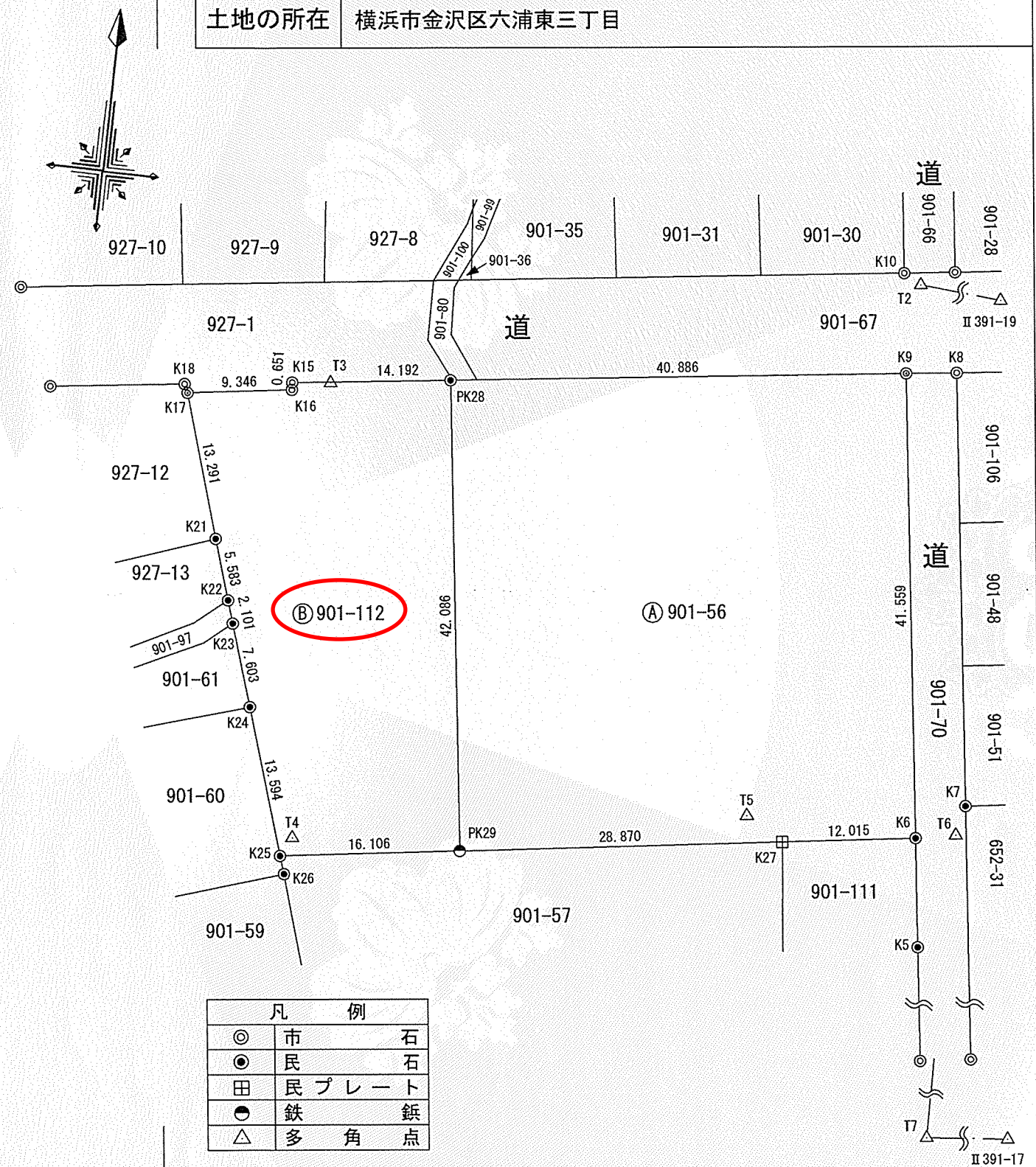
作成者 横浜市緑区三保町2069番地1  
土地家屋調査士 蓮沼 芳夫  
(令和6年2月14日作成)

縮尺 1/500

地番 901-56, 901-112

地積測量図

土地の所在 横浜市金沢区六浦東三丁目



申請人 横浜市  
横浜市長 山中 竹春

縮尺 1/500

# 【六浦東】地域密着型サービス事業所整備計画 事前相談等申込票

－市有地公募売却(金沢区六浦東)－

送信先	<b>健康福祉局 介護事業指導課 整備担当宛</b> Eメール: kf-kscm@city.yokohama.lg.jp TEL: 045-671-3414 FAX: 045-550-3615 横浜市中区本町6-50-10
-----	--

送信日	令和	年	月	日
-----	----	---	---	---

## ①事前相談等申込票の送付

○必要事項を記入し、上記送信先にEメール等でお送りください。お急ぎの場合はお電話でご一報ください。

※お電話をいただいてもすぐに対応できない場合がありますのでご了承ください。

○受理後、担当者からご連絡いたします。

○相談内容によっては、お電話での対応となる場合があります。

○レイアウトに関する相談の場合、平面図もあわせてお送りください。

## ②事前相談にあたっての留意事項

(1) 必ず「建設の手引き」をご一読、また、来庁の場合はご持参ください。

(2) 運営に関する質問・指定に係る手続きは、別途介護事業指導課【運営担当】(045-671-3466)へお問い合わせください。

↓該当するものに■黒ヌリ

開設予定法人	法人名:		予定事業	<input type="checkbox"/> ①小規模多機能型居宅介護	
	担当者:			<input type="checkbox"/> ②看護小規模多機能型居宅介護	
	連絡先:			併設	<input type="checkbox"/> 無
	Tel				<input type="checkbox"/> 有 ※併設事業がある場合は、以下に記載
携帯		<input type="checkbox"/> ③認知症対応型共同生活介護			
	e-mail			<input type="checkbox"/> ④訪問看護(②の併設に限る)	
				<input type="checkbox"/> ⑤地域交流スペース	
設計担当	法人名:		補助金 申請予定	<input type="checkbox"/> 整備費	
	担当者:			<input type="checkbox"/> 開設準備経費	
	連絡先:			<input type="checkbox"/> 申請予定なし	
予定地	横浜市金沢区六浦東3-901-112 ( 柳町地域ケアプラザ 圏域 ) ■ 市街化区域				
定員	①②	登録( )人、通所( )人			
		宿泊( )人、個室( )部屋			
	③併設の場合	ユニット1 ユニット2 ユニット3 ( )人=( )人+( )人+( )人			
来庁希望日時		来庁人数	来庁のご希望がある場合		
第1希望	月 日 : ~	名			
第2希望	月 日 : ~	名			
第3希望	月 日 : ~	名			
来庁を希望される場合 ( 電話及びEメールでの事前相談も可 )		質問・相談内容			
(例)					
・図面について相談したいため、上記のとおり、対面での相談を希望します。予め、平面図も送付します。* (*図面について、対面での相談をご希望の場合、予め平面図・配置図を送付してください。(Eメールでの相談も可能です。))					
質問・相談の内容を記入してください。					

# 公募土地に関する質疑書

(金沢区六浦東三丁目土地公募売却)

提出日 令和 年 月 日

提出者	法人名 部署 担当者氏名		
電話番号		電子メールアドレス	

質疑内容
(手引き 頁、項番等 : )

※ 質疑及び回答の要旨を公募事務局ウェブサイトに掲載します。

～問合せ・連絡先～

【事業者募集・選定】

横浜市 健康福祉局 介護事業指導課 地域密着 整備担当

TEL 045-671-3414 FAX 045-550-3615

●小規模多機能型居宅介護事業及び看護小規模多機能型居宅介護事業

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

横浜市 小規模多機能型居宅介護 整備

検索



【サービス内容・指定手続き】

横浜市 健康福祉局 介護事業指導課 地域密着 運営担当

TEL 045-671-3466 FAX 045-550-3615

**ご来庁の場合、必ず事前に日時をお約束の上、お越しください。**