

# 令和4年度開設希望 特定施設事業計画評価基準

※位置づけの整理

法令等…老人福祉法、介護保険法等の関係法令に基づく項目。横浜市指定居宅サービスの事業の人員、設備、運営等の基準に関する条例(基準条例)に基づく項目も含む。

市指針…横浜市有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく項目

(厚労省が定めた有料老人ホーム設置運営標準指導指針をベースに、厚労省の通知により横浜市が策定。横浜市が指導するうえでの基準であり、法的拘束力はない)

横浜市の方針…法令等や市指針に規定されていない事項であるが、評価する項目。市指針が最低基準を定める性質がある一方で、横浜市の方針では望ましい事項をプラスに、望ましくない事項をマイナスに評価する性質がある。

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
1 設置 予定 者 に 関 す る 事 項	1	【代表者の経歴】	代表者が高齢者の保健福祉について知識、経験を有する者であるか。	横浜市の方針	5~0
	2	【事業実績・事業展開】	有料老人ホームの運営実績があるか。(市内外問わず)	横浜市の方針	5~0
	3	【財務状況】	流動比率	市指針	3~0
	4		自己資本比率		3~0
	5		固定長期適合率		3~0
	6		売上高対借入金比率		3~0
	7		当期純利益(純損失)		5~0
	8	【第三者評価】	当該法人がすでに運営している施設において、第三者機関による評価の導入、およびその結果の公表をしているか、又はする予定があるか。	市指針	5~0
				(小計)	32

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
2 立地条件に関する事項	9	【土地関係の法的規制等】	土地関係の法的規制等について、関係機関と協議を進めており、事業化が確実であるか。	法令等	10～0 もしくは不可
	10	【区別充足率】	比較的整備の進んでいない行政区において設置する計画であるか。	横浜市の方針	15～0
	11	【自治会・町内会への説明】	自治会・町内会の代表者等に対して、事業計画について説明し、書面による同意を得ているか。	市指針	10～0
	12	【近隣住民への説明】	近隣住民に対して、事業計画について説明をしているか。	横浜市の方針	10～0
	13	【隣接住民への説明】	隣接住民に対して、戸別訪問により事業計画について説明し、同意を得ているか、又は明確な反対意見がなかったか。	市指針	10～0
	14	【地域住民への説明の主体】	運営事業者が主体となって、近隣住民、町内会等の地域団体に対し、説明しているか。	横浜市の方針	10～0
	15	【敷地の道路に接する長さ】	敷地の主要な出入口の幅員が、1か所で道路に9m以上接しているか。	横浜市の方針	5～0

番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
16	【土砂災害警戒区域の指定】	敷地が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条に規定する「土砂災害(特別)警戒区域」に指定されていないか。	横浜市の方針	5～-5 もしくは 不可
17	【洪水の浸水想定区域の指定】	敷地が水防法第14条に規定する「洪水浸水想定区域」に指定されていないか。	横浜市の方針	5～0 もしくは 不可
18	【内水の浸水想定区域の指定】	敷地が水防法第14条の2に規定する「雨水出水(内水)浸水想定区域」に指定されていないか。	横浜市の方針	5～0 もしくは 不可
			(小計)	85

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
3 建物の規模・構造及び設備に関する事項	19	【設備基準】	建物は横浜市が定めた設備基準を満たしているか。 ・居室 ・浴室 ・緊急通報装置 ・廊下幅	市指針	0～-80
	20		中廊下や避難経路が集中する廊下等の有効幅員が十分あるか。	市指針	3～0
	21		専用の医務室又は健康管理室があるか。	横浜市の方針	3～0
	22		個浴を設置予定であるか。	横浜市の方針	5～0
	23		居室ごとに洗面台が設けられているか。	横浜市の方針	5～0
	24		施設の定員に対して十分なトイレの数が設けられているか。	横浜市の方針	5～0
	25		居室のある階ごとに看護・介護職員室があるか。	市指針	3～0
	26		【衛生面】	衛生と不衛生の区分が適切にされているか。	横浜市の方針
	27	【耐震】	耐震診断を受け、現行の耐震基準を満たしているか、又は必要な耐震改修を実施しているか。	横浜市の方針	0 もしくは 不可
	28	【アスベスト】	アスベストの飛散がない状態であるか。	横浜市の方針	0 もしくは 不可
	29	【建物関係の法的規制等】	建物関係の法的規制等について、関係機関と協議を進めており、事業化が確実であるか。	法令等	10～0 もしくは 不可
					(小計)

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
共通 23 立建 地物 する 条の 事規 に模 関・ す構 事造 及 項 び 設 備 に	30	【契約条件】	入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、借地・借家契約条件が市指導指針を満たしているか。	市指針	0～10
	31	【契約確実性】	土地・建物の売買契約及び賃貸借契約について、書面による契約又は同意が得られているか。	横浜市の方針	5～0 もしくは 不可
	32	【抵当権設定の有無】	土地・建物について当該事業のための抵当権以外の抵当権の設定等がなく、安定的・継続的に事業運営ができるか。	市指針	5～15
				(小計)	10

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
4 組織・職員体制等に関する事項	33	【管理者(施設長)】	管理者について、特定施設等での経歴があるか。	横浜市の方針	5～0
	34	【夜間の看護職員の体制】	夜間の看護職員の配置が手厚いか。	横浜市の方針	10～0
	35	【職員人材確保】	職員人材確保の計画が検討されているか。	横浜市の方針	24～0
	36	【災害時の対策】	災害に対して適切に対応できる体制が整っているか。	法令等	9～0
	37	【災害時の業務継続計画(BCP)】	災害時の業務継続計画(BCP)に具体性があるか。	横浜市の方針	12～0
	38	【感染症対策】	感染症に対して適切に対応できる体制が整っているか。	横浜市の方針	12～0
	39	【協力医療機関との提携】	医療機関との提携が確実であるか。	法令等	2～0
	40	【歯科協力医療機関との提携】	歯科医療機関との提携が確実であるか。	法令等	2～0
	41	【協力医療機関との距離】	協力医療機関との距離が近いか。	法令等	2～0
				(小計)	78

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
5 入居契約等に関する事項	42	【権利金等】	家賃、敷金及び介護等その他日常生活に必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領していないか。	法令等	0 もしくは 不可
	43	【入居契約の契約解除条件】	設置者の契約解除の条件、手続きが指針に列挙した内容で定められているか。	市指針	0～-5
	44	【前払金の算定根拠】	前払金を受領しないか。又は終身にわたる契約の前払金を受領する場合に、想定居住期間の設定、前払金の算定の根拠が示されているか。	法令等	0 もしくは 不可
	45	【前払金の保全措置】	前払金を受領しないか。又は前払金を受領する場合に、退所時の前払金返還を担保するための保全措置を講じているか。	法令等	0 もしくは 不可
	46	【想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する前払金】	退所時に返還の対象とならない「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額」を受領しないか。	横浜市の方針	0～-30
	47	【前払金の返還方法】	前払金を受領しないか。又は退所時の前払金返還について、適切な方法により算出された額を返還する旨の契約を締結して、重要事項説明書にて、利用者にもその内容を算式を用いて説明する書式が取られているか。	法令等	0～-10 もしくは 不可
	48	【利用料の支払方式】	月払い方式であるか。又は選択方式であるか(前払金方式と月払い方式の両方を設定しているか)。	横浜市の方針	0 もしくは 不可

番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
49	【月額利用料及び前払金】	月額利用料及び前払金が低廉であるか。	横浜市の方針	12~0 もしくは 不可
(小計)				12

評価項目	番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
6 その他	50	【借入確実性】	今回の事業計画(土地の取得及び建物の建築費用)に係る新たな借入金がないか。ある場合には融資について書面で確約されているか。	横浜市の方針	5~-10
	51	【併設の計画】	小多機・看多機・認知症高齢者グループホームの併設計画であるか。	横浜市の方針	20~0
	52	【2つの計画を提出した場合の優先順位】	優先順位が上位の計画か。	横浜市の方針	0~-10



番号	基準項目	評価項目	位置づけ	配点
53	【事業条件の遵守】	横浜市の公募で選定され、すでに運営している施設（令和2年4月1日以前に開所）がある場合、前年度、当該特定施設において公募条件を遵守していたか。	横浜市の方針	0～-60
54	【介護報酬返還金】	未納の介護報酬返還金がないか。	横浜市の方針	0～-20
55	【監査】	運営法人のこれまでの実績が良好であるか。法令等の違反や実地指導での要報告事項がないか。	横浜市の方針	0～-30 もしくは 不可
56	【欠格事由】	介護保険法第70条第2項の事由に該当しないか。	法令等	0 もしくは 不可
57	【その他特に審査会が必要と定める項目】		横浜市の方針	状況に応じて 加点・減点
			(小計)	25

合計	279
基準点	182

(附則)

この評価基準は令和3年8月31日から適用する。

この採点基準に基づく配点については、次のとおりとする。

配点(279点)内訳:項目1 32点、項目2 85点、項目3 37点、項目2/3 10点、項目4 78点、項目5 12点、項目6 25点

項目6のNo.57については、配点内訳に含まないものとする。

事業条件を満たさない場合は、評価基準による採点に関わらず不可とする。

基準割合(満点の65%、小数点以下切り上げ182点)未満の事業計画は、原則として選定外とする。

採点するための根拠となる提出されるべき書類が不足している場合は、各項目の配点にかかわらず、当該項目について評価不能とし、最低評価とする。