
茂庭台地区における
特別養護老人ホーム整備のてびき

平成28年10月

仙台市健康福祉局高齢企画課

目次

I	特別養護老人ホームの種類と補助制度	
1	『高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』における位置付け	1
2	特別養護老人ホームの目的と種類	1
3	特別養護老人ホーム整備における補助金制度	1
II	人員と設備に関する基準	
1	特別養護老人ホーム	
	－ 設備に関する基準の概要	4
	－ 人員に関する基準の概要	4
2	併設施設	6
III	資金計画	
1	資金計画の概要	7
2	整備等に必要資金	7
3	自己資金	7
4	寄付金	7
5	開設当初の資金	8
6	独立行政法人福祉医療機構の融資（福祉貸付）	8
7	協調融資制度	9
IV	事業収支計画の算定	
1	施設整備事業費	10
2	本市補助金	11
3	福祉医療機構融資額	12
4	年間事業収入額	10
5	事業収支額の算定例	14
V	土地の利用に際して	
1	貸付地に関する注意事項	17
VI	社会福祉法人の設立等	
1	法人の資産	19
2	役員等	20
3	特別養護老人ホームの施設長の資格	20
4	その他留意事項	20
VII	事業計画選定後のスケジュール	21

I 特別養護老人ホームの種類と補助制度

1 『高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』における位置付け

本市では、『仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』（平成 27 年度～平成 29 年度）の 8 つの施策の柱の一つである「介護サービス基盤の整備」において、平成 29 年度末までに、700 人分の特別養護老人ホームを整備することを目標に事業を進めております。

2 特別養護老人ホームの目的と種類

特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）は、老人福祉法に基づく老人福祉施設で、「身体上又は精神上著しい障害のため、常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な」ため入所した要介護者へ、日常生活に必要なサービス（入浴、排泄、食事等の介護、機能訓練、健康管理、療養上の世話など）を提供する施設です。

特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）には次の 2 つの種類があります。

- ・地域密着型特別養護老人ホーム 定員 29 人以下
- ・広域型特別養護老人ホーム 定員 30 人以上

なお、今回は広域型特別養護老人ホームの整備を予定しています。

3 特別養護老人ホーム整備における補助金制度

(1) 仙台市民間高齢者福祉施設整備費補助金

本市内で行う老人福祉施設等の新設、増築等の施設整備事業に対して、その事業費の一部を補助するものです。

補助対象となる事業は、「仙台市社会福祉法人助成条例（昭和 35 年仙台市条例第 8 号）」、「仙台市補助金等交付規則（昭和 55 年仙台市規則第 30 号）」及び「仙台市民間高齢者福祉施設整備費補助金交付要綱（平成 9 年 4 月 1 日健康福祉局長決裁）」の規定により、本市が予算の範囲内で決定した事業です。

〈参考〉補助金額算定例

【施設整備費】

- 広域型特別養護老人ホーム
 - ・個室ユニット型居室、従来型居室 3,825,000 円×入所定員
 - ・併設ショートステイ居室 2,115,000 円×入所定員
- ※ 併設ショートステイについては、20 人までを補助対象とします。

【敷地造成費】（市有地貸付のため、今回は補助対象とします）

- ・基準額 50,000,000 円（上限額）

★☆☆・・・ご注意ください・・・★☆☆

今回の応募の事業計画を作成するにあたっては、平成 28 年 4 月現在施行されている要綱等あるいは現時点で交付時に想定される補助金額に基づき試算を行いますが、実際に補助金が交付されるまでには、法令等の改正により、変更されることもありますので、試算額が事業実施時の補助金交付額になるものではないことをご了承ください。

前頁の「仙台市民間高齢者福祉施設整備費補助金」にかかる交付基準は下記のとおりです。

① 補助対象経費

工事請負契約等の締結後、施工業者の積算内訳書を基に、本てびき1頁「3(1)」の要綱等の規定により対象経費を積算します。

対象となる経費は、施設整備に必要な工事費等（本体工事費のうち特別養護老人ホーム、併設ショート用の用に供する部分）、事業予定地内の敷地造成工事費のうち、土地の整地に必要となる工事費用及び事業予定地南側の特別養護老人ホーム「茂庭苑」に雨水や土砂等の流出防止のための工事費用（擁壁を設置する場合は2m以内が補助対象）です。

補助対象外施設を併設する場合は、補助対象施設の床面積との按分等により、対象経費を積算します。

② 補助対象外となる主な経費

植栽工事、外構工事、敷地外の工事、開設に要する備品、消耗品等の購入に要する経費等、その他、施設整備として適当と認められない費用

（補助対象外経費の例）

- ・ 職員の宿舍、駐車場又は倉庫の建設に要する費用
- ・ 事業予定地内の敷地（宅地）造成工事費のうち、2mを超える擁壁の設置工事
- ・ 開発行為に伴う工事全般（ただし、上記（1）①の土地の整地及び（2）i～iiiにかかる開発行為に伴う工事については、補助対象とします）
- ・ 補助内示前の基本設計費、地質調査費、土地測量費、コンサルタント委託料等
- ・ 開設時の備品、事務用品、消耗品等の購入

③ 補助金の交付

工事着工予定年度にご提出いただく補助金交付申請書の精査、及び本市の工事出来高検査を経た後、補助金額を決定し交付を行います。

④ 補助金交付後

補助事業により取得し、または効用の増加した財産については、市長の承認を受けずに補助金の交付の目的に反しての使用、譲渡、交換、貸し付け、又は担保として提供することはできません。

（2） その他施設整備費補助金

（1）以外に、下記の整備を行った場合に、それに要した費用について補助を交付する予定としております。

- i 事業予定地西側の市道（茂庭台中央幹線）から事業予定地への取り付け道路を設置する場合（複数の取り付け道路を設置する場合は、工事費用の最も低い箇所のみを補助対象とします）。
- ii 敷地造成に伴い、事業予定地に接続する避難通路と事業予定地の間に高低差が発生し、それを解消するために避難通路を整備する場合。
- iii 事業予定地内への雨水枡の新設及び枡から事業予定地東側にある既設雨水管渠に接続する管渠を設置する場合（これ以外の工法により雨水枡等を設置する場合も、補助対象とす

ることがございます)。

なお、交付基準等は下記を予定しております。

① 補助基準額

i、ii、iiiそれぞれについて、予算の範囲内において、工事に要した実際の費用×10/10 とします（補助金の額に1,000円未満の端数が生じた場合は切り捨て）。

なお、今回の事業費算定にあたっては、30,000,000円を想定事業費としてください。

② 補助対象経費

工事請負契約等の締結後、施工業者の積算内訳書等を基に、事業者との協議により対象経費を積算します。

補助対象となる経費は、整備に必要な設計・監理費及び工事費としますが、下記の点にご留意ください。

- ・ 取り付け道路について複数設置した場合には、工事費の最も低い箇所のみを補助対象とします。
- ・ 雨水枡等の設置にあたっては、雨水枡から既存の雨水管渠への接続に要した費用を補助対象とし、施設から雨水枡までの排水施設設置に要した費用は当該補助の対象外とします。

補助金の交付及び補助交付後については、(1)③及び④と同様です（前頁参照）。

Ⅱ 人員と設備に関する基準

1 特別養護老人ホーム

特別養護老人ホームは「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」（平成 11 年 3 月 31 日厚生省令第 46 号）等により、適正な人員、設備、運営の基準を満たす必要があります。

◆ 設備に関する基準の概要

種別	概 要
特別養護老人ホーム	<p><構 造></p> <ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物（一定の要件を満たす 2 階建て又は平屋は準耐火建築物可） <p><必要な設備></p> <ul style="list-style-type: none"> ユニット型 <ul style="list-style-type: none"> ユニット（居室、共同生活室、洗面設備、便所）、浴室、医務室、調理室、洗濯室又は洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室、その他運営上必要な設備 従来型 <ul style="list-style-type: none"> 居室、静養室、食堂、浴室、洗面設備、便所、医務室、調理室、介護職員室、看護職員室、機能訓練室、面談室、洗濯室又は洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室、その他運営上必要な設備 <p><そ の 他></p> <ul style="list-style-type: none"> ユニット型 <ul style="list-style-type: none"> 1 ユニットの入居定員は 10 人以下 居室の定員は 1 人とし、床面積は有効 10.65 m²/室以上 共同生活室（当該居室の入居者が交流し、共同で日常生活を営む場所）は、有効 2 m²×ユニットの定員以上の床面積とし、ユニットごとに設ける。 従来型 <ul style="list-style-type: none"> 一の居室の定員は 4 人以下とし、1 人当たりの床面積は有効 10.65 m²/以上 食堂及び機能訓練室の合計した面積は、有効 3 m²×入所定員以上の床面積 共通項目 <ul style="list-style-type: none"> 廊下幅は、原則として片廊下 1.8m 以上、中廊下 2.7m 以上（内法有効幅で手摺から測定） 3 階建て以上の場合、避難路について別途規定あり

◆ 人員に関する基準の概要

種別	概 要	
特別養護老人ホーム	施設長（管理者）	・常勤で専任（資格のない者は講習を受講すること）1 人
	医師	・入所者に対し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	・常勤で入所者の数が 100 人又はその端数を増すごとに 1 人以上
	介護職員 看護職員 （看護師、准看護師）	<ul style="list-style-type: none"> 入所者数：介護職員及び看護職員数＝3 人：1 人以上（常勤換算方法） 看護職員数は次のとおり（常勤換算方法） 入所者数が 130 人まで 3 人以上 看護職員のうち 1 人以上は常勤 ★☆☆ユニット型については上記に加え次の勤務体制を確保すること★☆☆ 昼間ユニットごとに常時 1 人以上の介護職員又は看護職員を配置 夜間及び深夜 2 ユニットごとに 1 人以上の介護職員又は看護職員を夜間及び深夜の勤務に従事する職員として配置 ユニットごとに常勤のユニットリーダーを配置
	栄養士	・1 人以上
	機能訓練指導員	<ul style="list-style-type: none"> 1 人以上（兼務可） 理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、看護職員、柔道整復師又はあん摩マッサージ指圧師の資格を有すること
	介護支援専門員	・入所者の数が 100 人又はその端数を増すごとに 1 人以上（兼務可）
	調理員、事務員等	・当該特別養護老人ホームの実情に応じた適当数
	宿直	<ul style="list-style-type: none"> 夜勤者とは別に配置 ※ただし、てびき 4 頁「通知掲載アドレスのご案内」（4）参照のこと。

基準の詳細については「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」（平成 11 年厚生省令第 46 号）及び介護保険法に基づく「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」（平成 11 年厚生省令第 39 号）を参照のうえ事業計画を作成してください。

・・・★☆☆ 通知掲載アドレスのご案内 ★☆☆・・・

- (1) 「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」（平成 11 年厚生省令第 46 号）
ホームページアドレス <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H11/H11F03601000046.html>

- (2) 「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」（平成 11 年厚生省令第 39 号）
ホームページアドレス <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H11/H11F03601000039.html>

- (3) 「厚生労働大臣が定める夜勤を行う職員の勤務条件に関する基準」
(平成 12 年 2 月 10 日厚生省告示第 29 号)
夜勤職員の配置に関しては「五 指定介護福祉施設サービスの夜勤を行う職員の勤務条件に関する基準」を参照願います。
ユニットの配置と夜勤の関係についてユニット型特別養護老人ホームにおける夜勤配置については、防災上の配慮がなされた上で、2 ユニットごとに常時 1 人以上配置(上下階をまたがず配置)することとされています。事業計画を策定する上では、同一階で偶数ユニットの配置とすることが職員の配置の面から望ましいものです。
ホームページアドレス <http://www.hourei.mhlw.go.jp/hourei/index.html>
にて「法令検索」でご覧になれます。

- (4) 「社会福祉施設における防火安全対策強化について」（昭和 62 年 9 月 18 日社施第 107 号）
夜勤職員(直接処遇職員)とは別に防火安全対策として夜間の宿直職員の配置も必須となります。この通知の「五 夜間防火管理体制の充実について」を参照願います。
ホームページアドレス <http://www.hourei.mhlw.go.jp/hourei/index.html>
にて「通知検索」でご覧になれます。
ただし、厚生労働大臣が定める夜勤を行う職員の勤務条件に関する基準（平成 12 年 2 月 10 日 厚生省告示第 29 号）第 4 号ニ又は第 5 号ハを満たす人員を配置し、かつ夜勤者のうち 1 名以上の者を夜間における防火管理の担当者として指名している施設については、夜勤職員(直接処遇職員)とは別に防火安全対策として夜間の宿直職員を配置する必要はありません。

・・・★☆☆ 施設整備の個別要件 ★☆☆・・・

本市の『仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』（平成 27 年度～平成 29 年度）において基本とする個室ユニット型の整備以外の整備について、従来型とユニット型を同一の建物内で一体的に運営する施設整備のみ認めます。

この場合、従来型の定員は従来型とユニット型の施設定員の合計の 30%までを基本とします(ただし、事業者の事情によっては 50%までを上限とする整備計画を認める場合があります)。

当該施設の認可、指定にあたっては、平成 23 年度の一部ユニット型施設の類型の廃止に伴い、従来型整備部分とユニット型整備部分はそれぞれ別施設の取扱いとなります。

2 併設施設

特別養護老人ホーム以外に、老人短期入所施設（以下「ショートステイ」という。）や通所介護、小規模多機能型居宅介護等を整備することも可能とし、提案内容によっては具体的な事業計画について協議を行う場合があります。

(1) ショートステイ

今回の特別養護老人ホーム整備に当たっては、ショートステイの設置を必須とはしておりませんが、ショートステイを併設する場合は「仙台市民間高齢者福祉施設整備費補助金交付要綱（平成9年4月1日健康福祉局長決裁）」の規定に基づき、その事業費の一部を補助の対象といたします（ただし、定員20人までを補助対象とします）。詳細は本てびき1頁「3（1）」をご参照ください。

特別養護老人ホームに併設され一体的に運営されるショートステイは、「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」（平成11年3月31日厚生省令第37号）の「第9章 短期入所生活介護 第5節」等に従って、適正な運営（人員）や設備を確保する必要がありますので、内容をご確認ください。

なお、特養にショートステイを併設する場合は、特別養護老人ホームと同様の応募書類をご使用ください（様式2-1）、[様式3]、[様式3-1]、[様式3-2]、[様式11-1]、[様式12-1]、[様式13-1]に記載する必要があります）。

〈参考〉

「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」（平成11年3月31日厚生省令第37号）ホームページアドレス

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H11/H11F03601000037.html>

(2) (1) 以外の施設

(1) 以外の併設する事業スペースは補助対象外とします。

特別養護老人ホームと同一の建物として整備する場合の施設整備費等の算定にあたっては、本てびきの「IV 特別養護老人ホームの事業収支計画の算定」（10頁から15頁まで）を参考に算出してください。

また、併設する施設についても、介護保険法及び関連する省令に定められた指定基準やその他関係法令を遵守し、適正な運営（人員）や設備を確保する必要があります。

Ⅲ 特別養護老人ホームの資金計画

1 資金計画の概要

特別養護老人ホームを設置しようとする場合、建設時の資金、施設開所後の運転資金等について、短期、長期の資金計画を立てることが必要です。

建設時の資金については、補助金のほか独立行政法人福祉医療機構（以下「機構」といいます。）及び当該機構と協調融資の覚書を締結した金融機関（以下「協調融資締結金融機関」といいます。）から融資を受けることができます。

資金計画にあたっては、上記の補助金や機構及び協調融資締結金融機関の融資額を総事業費から除いた額を、自己資金（寄付金等含む）として確保してください。

2 整備等に必要資金

資金の種類	内容
建設資金	本体工事、開設時の備品等購入費用、設計・監理料、その他（各種負担金等）
建設中の法人運営上必要な資金	会議費（理事会等の開催経費）、事務費（準備事務局職員人件費、通信費、光熱水費等）
開所前の必要資金	開所前の職員人件費、研修費用、広告費、印刷費、その他費用
開所後の当初運転資金	本てびき 8 頁「5 開設当初の資金」のとおり
開所後の借入金償還財源、及び人件費等	機構及び民間金融機関等からの融資償還（居住費を優先的に充当）、職員給与、福利厚生費等

3 自己資金

自己資金は、応募段階で確実に使用できる返済義務のない資金で、施設整備の資金として使用しても、他の事業の運営等に影響がない資金であることを要します。

なお、手持ち現金等の証明書の発行が困難な資金を自己資金として見込むことはできません。

4 寄付金

寄付金を自己資金の一部として見込む場合は、寄付者の意思・寄付能力及び資金の源泉、寄付の確実性や安定性等を確認するため、関係書類（例 贈与契約書、預金残高証明書、預金通帳写し等）を提出する必要があります。また、施設開所後の借入金の償還財源等として長期間にわたり寄付金を充当する計画の場合は、寄付者が継続的に寄付を実行する意思、及び財源の確実性や、資金の安定性に注意が必要です。

なお、法人へ寄付された資金については、寄付者は後に当該法人から返還を受けることはできません。

【寄付が認められない事例】

- ・ 法人と利害関係のある者（例 建設工事請負業者、備品納入業者、業務委託業者及びその下請け業者とこれら業者の役員）からの寄付
- ・ 公職選挙法に抵触する寄付 ・ 出所不明なもの

5 開設当初の資金

事業開始後、介護報酬等が実際に入金されるまでには、請求後2ヶ月程度かかるため、当初運転資金を用意しておく必要があります。

事業収支予想を基に年間事業費を算出し、介護報酬等の12分の2以上の資金を当初運転資金として、あらかじめ自己資金もしくは贈与金で準備する必要があります。

6 独立行政法人福祉医療機構の融資（福祉貸付）

独立医療法人福祉医療機構（以下「機構」といいます。）からは、特別養護老人ホーム建設費等の融資を低利で受けることができます。

この場合、借入金の償還財源として入居者からの居住費（優先的に充当）、介護報酬等を充てることとなります。

特別養護老人ホームの場合、償還期間は最長30年以内（耐火構造、融資額2,000万円以上のユニット型特別養護老人ホームの場合）の返済期間となります。

貸付金利は償還期間（1年ごと）に対応した金利が適用され、10年を超える融資においては、最終期限まで契約時の金利を適用する方法と、契約時から10年ごとに金利を見直す方法のいずれかを契約の際に選択できます。

また、融資実行に際しては、建物の担保提供（原則として、抵当権は第1順位）が必要となります。

なお、資金計画にあたっては、機構の福祉貸付事業の融資制度等について、下記のホームページ等を参考に、融資実行が可能な額を検討し、算定してください。

- ・ 参考 福祉医療機構 福祉貸付事業

<http://hp.wam.go.jp/guide/fukushikashitsuke/tabid/146/Default.aspx>

◆ 融資単価表（平成28年度）

特別養護老人ホーム	従来型 （定員1人当たり）	13,400,000円
	ユニット型 （定員1人当たり）	17,600,000円
老人短期入所事業 （ショートステイ）	ユニット型 （定員1人当たり）	14,300,000円

◆ 福祉貸付利率（平成 28 年 9 月 9 日現在）

	資金の種類	利率
固定金利制度	建築資金、設備備品整備資金 土地取得資金	年 0.70%
10 年経過毎 金利設定見直し制度 (当初 10 年)	建築資金、設備備品整備資金 土地取得資金	年 0.40%

- ・利率欄は、償還期間 29 年超 30 年以内の貸付利率です。
- ・貸付利率は、金銭消費貸借契約締結時の利率が適用されます。

7 協調融資制度

機構からの融資限度額でも自己資金等が不足する場合は、社会福祉法人が民間金融機関からの資金調達を円滑に行えるようにすることを目的とした協調融資の制度があります。

この制度は機構との覚書を締結した民間金融機関が当該整備事業に対して併せて融資を実行するものですが、貸付けの可否及び貸付条件については、機構と民間金融機関がそれぞれ独自の審査基準に基づき決定します。担保は貸付対象の建物等となります。

・・・民間金融機関との協調融資（併せ貸し）制度のご案内・・・

http://hp.wam.go.jp/guide/fukushikashitsuke/private_organization/tabid/154/Default.aspx

・・・協調融資覚書締結金融機関一覧・・・

http://hp.wam.go.jp/Portals/0/docs/gyoumu/fukushikashitsuke/2014fukushi/kyocyou/kyocyou_140401.pdf

IV 特別養護老人ホームの事業収支計画の算定

1 施設整備事業費

(1) 施設整備に要する費用の算定に必要な条件・単価等

区 分		算定基準面積 (a)	本体工事単価 (b)
特別養護老人ホーム	ユニット型	55 m ²	290,000 円/m ²
	従来型	45 m ²	
併設ショートステイ (ユニット型)		50 m ²	
想定延べ床面積の算出方法 (例) 特別養護老人ホーム(ユニット型)80人、併設ショートステイ20人を3階建で整備 $(55 \text{ m}^2 \times 80 \text{ 人}) + (50 \text{ m}^2 \times 20 \text{ 人}) = \text{想定延べ床面積 } 5,400 \text{ m}^2 \text{ (c)}$			

※ 特別養護老人ホームの同一建物内にショートステイ以外の併設施設を整備する場合、当該併設施設は、全て補助対象外施設となり、特別養護老人ホーム及び併設ショートステイの床面積との按分等により積算することとなります。

なお、同一建物内の併設施設の本体工事費の算定にあたっては、特別養護老人ホーム等と同様の本体工事単価で積算を行うことが望ましいと考えられますが、当該併設施設の施設整備費について、特別養護老人ホーム及び併設ショートステイとは別に、設計業者から見積りを徴取する等により、積算しても構いません（その場合、施設整備費の算定根拠を任意様式で提出してください）。

(2) 想定事業費の各区分等

区 分	想定事業費	内容
本体工事費	本体工事単価 (b) × 想定延べ床面積 (c)	施設の整備に必要な工事請負費 (下記の費用を除く。)
特殊工事費	実事業費 (予定額)	仮設施設の整備工事費等
設計監理費	主体 (本体+特殊) 工事費 × 5%	設計・工事監理費
設備整備費	実事業費 (予定額) ※目安約 700,000 円/人	当該施設の開所時に必要な備品費用
その他施設整備費	実事業費 (予定額) ※ 今回の収支計画算定にあたっては 30,000,000 円としてください。	取り付け道路の設置、避難通路の整備等 (てびき2頁3(2) i ~ iiiに該当する工事にかかる費用)
その他工事費	実事業費 (予定額)	開発行為による工事に要する費用 (上記その他施設整備費に該当するものを除く)

2 本市補助金

今回の応募に際しての補助金の算出については、現在予定されている以下の補助単価により算定してください。

(1) 施設整備における補助単価

区 分	市補助金算定方法
広域型特別養護老人ホーム (ユニット・従来型共通)	3,825,000 円×入所定員
併設ショートステイ床	2,115,000 円×利用定員

(2) 敷地造成工事における補助単価

区 分	市補助金額
広域型特別養護老人ホーム	50,000,000 円 (上限額)

(3) その他施設整備にかかる補助単価

区 分	市補助金額
その他施設整備費 (てびき2頁3(2) i～iiiの設置にかかる費用)	実事業費 (予定額)

※ 今回の事業費算定にあたっては、30,000,000 円を想定事業費としてください。

今回の応募の事業計画を作成するにあたっては、平成28年4月現在施行されている要綱等あるいは現時点で交付時に想定される補助金額に基づきに基づき試算を行いますが、実際に交付されるまでには、法令等の改正により、変更されることがありますので、試算額が事業実施時の補助金交付額になるものではないことをご了承ください。

実際の事業計画の選定後は、本市の補助要綱等により、工事費内訳書等に基づく対象経費の算定が必要となります。

〈参考〉

- ・ (1) 及び (2) について

「仙台市民間高齢者福祉施設整備費補助金交付要綱」第6条(補助金の額)

以下の①から③までにより算定された額から仙台市以外の市町村及び民間資金からの補助金を控除した額のうち、最も低い金額を本市補助金とします(補助金の額に1,000円未満の端数が生じた場合は切り捨て)。

① (総事業費－当該事業に係る寄付金、その他の収入額) × 0.75

② 対象経費の実支出額 × 0.75

③ 補助単価の合計額

- ・ (3) については、実際に工事要した費用について補助を交付することを想定。

3 福祉医療機構融資額

(1) 基準事業費

本てびき前頁「1 施設整備事業費」の想定事業費と次により算出した金額を比較し、低い金額を融資基準事業費とします。

区 分		算出基準事業費
本体工事費	ユニット型特別養護老人ホーム	17,600,000円×入所定員
	従来型特別養護老人ホーム	13,400,000円×入所定員
	ユニット型ショートステイ	14,300,000円×利用定員
設計監理費		本体工事費×5%

※ 併設施設についても、福祉医療機構から借入れを予定している場合、資金計画にあたっては、機構の福祉貸付事業の融資制度等について、下記のホームページ等を参考に、融資実行が可能な額を検討し、算定してください。

・参考 福祉医療機構 福祉貸付事業

<http://hp.wam.go.jp/guide/fukushikashitsuke/tabid/146/Default.aspx>

(2) 福祉医療機構融資限度額

下記の計算式によって算出した金額とします。

(融資基準事業費※－市補助金額)×90%(融資率) (10万円未満切捨て)

※機構の融資基準事業費(上記(1)の額)と実際の事業費を比較していずれか低い方の額

(3) 福祉医療機構融資利率

仮算定に使用する利率は年0.70%(平成28年9月9日現在の償還期間29年超30年以内固定金利)とします。

4 年間事業収入

特別養護老人ホーム及び併設ショートステイの事業収入については、介護報酬単価(1単位10.27円)に提供したサービス量を乗じたものが基本となります。ただし、実際の施設運営においては、通常、入所者の入れ替わりや入院等の事情により、定員が常に満床となることはありません。今回、年間事業収入額を算定するにあたっては、下記の想定される状況(稼働率、単価等)により算定を行ってください。

また、併設施設の収入・支出額については、算定根拠を提出してください(収入については宿泊料、食事代、想定要介護度、稼働率等を明記。支出については人件費等各項目についての算定資料)。

(1) 想定される状況

① 年間平均稼働率

特別養護老人ホーム…初年度90%、次年度以降95%

併設ショートステイ…初年度70%、次年度以降80%

② 要介護度及びサービス単位

(ア) 特別養護老人ホーム…全ての入居者の要介護度は4とする。

- ・ユニット型個室 828 単位 (8,503 円) ※1
- ・従来型多床室 749 単位 (7,692 円) ※1
- ・従来型個室 749 単位 (7,692 円) ※1

(イ) 併設ショートステイ…全ての利用者の要介護度は3とする。

- ・ユニット型個室 814 単位 (8,359 円) ※1

※1 今回の算定に際しては、各種体制加算等は想定しないこと

③ 居住費収入※2

整備定員全体に占める第4段階の入居者の割合及び第4段階の入居者にご負担いただく居住費は、施設整備に要する費用等を考慮の上、金額を設定して構いません(ただし、これらの算定根拠は任意様式で提出すること)。なお、居住費は厚生労働省が定める1日当たりの基準費用額程度であることが望ましいと考えられます。

<参考> 厚生労働省が定める1日あたりの基準費用額

(第1～第3段階の居住費はこの額により算定すること)

(ア) 特別養護老人ホーム

- ・ユニット型個室 1,970 円
- ・従来型多床室 840 円
- ・従来型個室 1,150 円

(イ) 併設ショートステイ

- ・ユニット型個室 1,970 円

※2 施設建設に係る機構等への借入償還財源については、開設後は、入居者から徴収する居住費から償還することを原則とし、収入から償還できる額の範囲内で借入を行ってください。

④ 食費収入

○ 特別養護老人ホーム及び併設ショートステイ

- ・1日あたりの基準費用額 1,380 円

5 事業収支額の算定例

☆ 特別養護老人ホーム新設（定員 80 人）の場合 ☆

【計画例】

- ・特別養護老人ホーム 整備定員 80 人（ユニット型 80 人 従来型整備なし）
- ・併設ショートステイ 整備定員 20 人（ユニット型）
- ・併設施設等 小規模多機能型居宅介護（登録定員 29 人）
- ・地上 4 階建て

1 階フロア : 事務室、厨房等運営設備、地域交流スペース

2 階フロア : ショート用ユニット 10 人×2 ユニット

小規模多機能型居宅介護

3～4 階フロア : 特養用ユニット 10 人×4 ユニット×2 階

- ・事業予定地の敷地造成あり（予定造成費用額 14,000,000 円）
- ・その他施設整備費 30,000,000 円
- ・事業予定地の土地賃借料 4,972,000 円
- ・職員駐車場用地の賃借料（用地全部を借り入れることを想定）
3,469,000 円

- ・居住費収入

利用者負担第 4 段階の入居者の居住費 2,100 円

ただし、利用者負担第 4 段階の入居者数は、整備定員の 80% と想定。

- ・想定延べ床面積の算出

特別養護老人ホーム(ユニット型) $55 \text{ m}^2 \times 80 \text{ 人} = 4,400 \text{ m}^2$

併設ショートステイ $50 \text{ m}^2 \times 20 \text{ 人} = 1,000 \text{ m}^2$

小規模多機能型居宅介護 600 m^2

延べ床面積 6,000 m^2 (A)

- ・最低限必要となる敷地面積

建築面積（想定延べ床面積÷階数） 1,500 m^2 (B)

建築面積上限（敷地面積×建ぺい率） 2,580 m^2 (C)

延床面積上限（敷地面積×容積率） 8,200 m^2 (D)

☆☆☆・・・ご注意ください・・・☆☆☆

事業予定地は $C > B$ 及び $D > A$ の両方の条件を満たす必要があります。

この条件を満たさない事業計画は原則として不選定となります。

実際の整備においては、敷地が接する道路幅員等の状況により、敷地内の一部後退が必要となる場合もありますので、あくまでも目安としてください。

上記の計画例についての事業収支計画算定の例を次頁に示します。

(1) 施設整備費算定

◆ 想定事業費（特別養護老人ホームのみ）

区分	想定事業費
本体工事費	290,000円×5,400㎡=1,566,000,000円
特殊工事費	0円
主体(本体+特殊)工事小計	1,566,000,000円
設計監理費(主体工事×5%)	1,566,000,000円×5%=78,300,000円
施設整備費計(本体工事+設計監理費)	1,644,300,000円
設備整備費	700,000円×100人=70,000,000円
施設+設備整備費(機構融資対象合計)(A)	1,714,300,000円
敷地造成工事費(B)	14,000,000円
その他施設整備費(C)	30,000,000円
合計(A+B+C)	1,758,300,000円

※ 特別養護老人ホームの同一建物内にショートステイ以外の併設施設を整備する場合、併設施設の本体工事費の算定にあたっては、特別養護老人ホーム等と同様の本体工事単価で積算を行うことが望ましいと考えられますが、当該併設施設の施設整備費について、特別養護老人ホーム及び併設ショートステイとは別に、設計業者から見積りを徴取する等により、積算しても構いません（その場合、施設整備費の算定根拠を任意様式で提出してください）。

(2) 市補助金算定

① 施設整備補助単価の合計額

(特養3,825,000円×80人)+(併設ショート2,115,000円×20人)=348,300,000円

② 敷地造成工事に対する補助金額

敷地造成工事費補助単価：50,000,000円(ア)

敷地造成工事費(実支出額)14,000,000円×75%=10,500,000円(イ)

(ア) > (イ) となるので7,500,000円が敷地造成工事に対する市補助金額となります。

③ その他施設整備費にかかる補助金額

その他施設整備費(実支出額)30,000,000円×100%=30,000,000円

30,000,000円がその他施設整備費に対する市補助金額となります。よって、市補助金額合計は 388,800,000円(①+②+③)となります。

(3) 福祉医療機構融資額算定

◆ 基準事業費

区分	基準事業費
本体工事費	(17,600,000円×80人)+(14,300,000円×20人)=1,694,000,000円
設計監理費	1,694,000,000円×5%=84,700,000円
合計	1,778,700,000円

算出した基準事業費(1,778,700,000円) > 想定事業費(1,714,300,000円) となることから、想定事業費を融資基準事業費とします。

(融資基準事業費1,714,300,000円 - 市補助金額388,800,000円) × 90%(融資率)

よって、機構融資限度額は1,192,900,000円(10万円未満切り捨て)となります。

上記以外に資金計画を策定するために必要な民間金融機関からの協調融資や自己資金額、当初運転資金(2/12ヶ月)、事業収入(介護報酬等)については、この試算に基づき、様式集2の[様式9]、[様式11-1]、[様式12-2]、[様式13-3]に入力済ですので参考としてください。



V 土地の利用に際して



1 貸付地に関する注意事項

「茂庭台地区における高齢者施設事業者募集要項」12頁から13頁に「貸付地の概要」をお示ししておりますが、それ以外にも、施設整備に際して、法令、条例、要綱等により許可や手続き等の対象となる場合があります。

また、土地利用や建築に際して、本市以外に国や県が直接所管している許可や手続き等が必要となる場合があります。これらの許可や手続き等がなされていないと、土地の利用自体が規制をされ、工事着工が出来ない場合も想定されることから、応募段階で整備計画の概要を持参の上、事業予定地の実態把握をすることは必要です。

なお、今回の調査・確認等に要する費用は応募者の自己負担となりますので、あらかじめご了承ください。

新たに社会福祉法人を設立する場合、法人設立後に当該法人が法人設立前の費用を遡って負担することは認められません。

☆☆☆・・・お　願　い・・・☆☆☆

担当部署を訪問する際は、必ず事前に電話等で担当部署へ調査の目的等を連絡し、訪問する日程の調整を行ってください。

仙台市関連の電話番号

仙台市役所	0 2 2 (2 6 1) 1 1 1 1 (代表)
青葉区役所	0 2 2 (2 2 5) 7 2 1 1 (代表)
宮城野区役所	0 2 2 (2 9 1) 2 1 1 1 (代表)
若林区役所	0 2 2 (2 8 2) 1 1 1 1 (代表)
太白区役所	0 2 2 (2 4 7) 1 1 1 1 (代表)
泉区役所	0 2 2 (3 7 2) 3 1 1 1 (代表)
水道局	0 2 2 (3 0 4) 0 0 4 2 ・ 0 0 4 3 (給水装置課)
ガス局	0 8 0 0 - 8 0 0 - 8 9 7 7 (お客様センター)

☆☆☆ 関連情報掲載ホームページのご案内 ☆☆☆

- ① 仙台市都市計画情報インターネット提供サービス
<http://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/service.html>
- ② 開発許可・宅地造成工事 許可申請の手引き
<http://www.city.sendai.jp/shinsashidodaichi/jigyosha/taisaku/kaihatsu/kaihatsu/tebiki/index.html>
- ③ 緑化計画の手引き
<http://www.city.sendai.jp/ryokukasuishin/kurashi/shizen/midori/shinse/jore/ryokukagimu.html>

-
- ④ 仙台市市道路線認定網図
<http://www.city.sendai.jp/rose/kurashi/machi/kotsu/ijikanri/ninte.html>
 - ⑤ 仙台市ホームページ 暮らしのガイド 「都市開発」
<http://www.city.sendai.jp/kurashi/machi/kaihatsu/index.html>
 - ⑥ 仙台市ホームページ 暮らしのガイド 「緑・公園・河川」
<http://www.city.sendai.jp/kurashi/shizen/midori/index.html>
 - ⑦ 仙台市ホームページ 暮らしのガイド 「暮らし・ライフライン」
<http://www.city.sendai.jp/kurashi/machi/lifeline/index.html>
 - ⑧ 仙台市 建築関係規程集
<http://www.city.sendai.jp/kenchikushido-kanri/jigyosha/taisaku/kenchiku/gyose/kakushuhoki/kiteshu.html>
 - ⑨ 防災・緊急情報
<http://www.city.sendai.jp/kikikanri/kurashi/anzen/saigaitaisaku/sonaete/joho/index.html>
 - ⑩ 宮城県ホームページ
<http://www.pref.miyagi.jp/>
 - ⑪ 砂防急傾斜関係許認可（宮城県仙台土木事務所のホームページ）
<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/snd-doboku/sabokyukeisya-sabo.html>

VI 社会福祉法人の設立等

特別養護老人ホームの設置は、原則として社会福祉法人でなければ行うことはできません。したがって、新たに社会福祉法人を設立する場合、特別養護老人ホーム建設に先立って施設を設置する社会福祉法人の設立認可を受ける必要があります。

施設整備の協議と並行して法人設立の事前協議が行われ、設立代表者からの法人設立認可申請により、所轄庁（仙台市長）で認可するものです。

1 法人の資産

社会福祉法人は、社会福祉事業を行うために必要な資産を備えなければなりません。（社会福祉法第25条）必要な資産は、その法人が目的としている社会福祉事業の経営について必要とされる程度（事業の種類・規模等）によってそれぞれ異なります。

その事業を所定の基準に従って行うために必要な施設を有しているか、又はその目的を達成するように使用できる利用権が確実に設定され、かつその事業経営に必要な最低限の運用財産がある又はこれを生み出す財源があることが必要になります。

社会福祉事業を行うために直接必要な物件については、原則として所有権を有しているか、又は国もしくは地方公共団体から貸与・使用許可を受けていることが必要です。

(1) 基本財産

基本財産は、社会福祉法人存立の基盤となる重要な資産です。

このため、基本財産の散逸等を防止し、厳重な管理を行う必要があることから、その他の財産と会計上区分して扱うとともに、定款に明記することが求められています。

【主な基本財産】

社会福祉施設を経営する法人にあつては、基本財産として施設の用に供する不動産（土地・建物）及び300万円以上の資金を基本財産としなければなりません（借入れによる調達はできません）。

基本財産は、社会福祉法人にとって大切な資産であるため、財産の経済的価値を減少させるあらゆる行為（処分）について、「目的遂行上やむをえない場合に限り所轄庁（仙台市長）の承認を得て行うことができる」との制限が課せられています。

なお、補助金等交付を受けて取得した財産における処分手続きは、別途必要となります。

【主な財産処分】 ①現金（預金）の取崩し ②不動産の売却 ③建物の取壊し

④担保提供（定款に規定されている独立行政法人福祉医療機構等に対する場合は除く）

(2) 運用財産

運用財産は、社会福祉法人が事業を行うために必要な資産です。

例えば、施設を経営する社会福祉法人の場合、建物・土地の他にも人件費・光熱水費などの経費が必要になります。これらの経費は通常「介護報酬」や「措置費」、「運営費」として支弁されて確保することができます。

しかし、介護報酬が入金されるまでの間（請求後2ヶ月程度）など、何らかの事情によって支払い資金に不足が生じるような場合にも、安定して事業を継続するための資産となるものです。

【必要とされる額】（借入による調達はできません）

- ①法人設立時：法人本部の運営費として100万円程度（2年分）の資金
- ②介護保険法上の事業を実施する法人：年間事業費の12分の2以上

2 役員等

社会福祉法人には、役員として理事及び監事を必ず置くとともに、評議員会を平成29年度より設置し、評議員を置かなければなりません。

理事、監事及び評議員の要件等は、平成29年度社会福祉法改正により大幅に変更されます。詳しくは健康福祉局総務課指導係（連絡先は下記参照）にお問い合わせください。

3 特別養護老人ホームの施設長の資格

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

- ・社会福祉法第19条第1項各号のいずれかに該当する者（社会福祉主事任用資格、社会福祉士）なお、第5号に規定する者は、精神保健福祉士とされています。
- ・社会福祉事業に2年以上従事した者
- ・社会福祉施設長資格認定講習課程を修了した者

4 その他留意事項

- (1) 社会福祉法人やその経営する施設の名称には、理事長等の個人名から引用したようなものや理事長が他の法人の代表である場合に、他の法人の名称とすることは適当ではありません。また、都道府県内で同一の名称を用いることも適当ではありません。
- (2) 法人事務所の所在地と施設の所在地は原則として一致していること。
- (3) 平成29年度より社会福祉法が改正されます。詳細につきましては下記までお問い合わせください。

・・・☆★☆☆ 社会福祉法人の設立についての問い合わせ先 ☆★☆☆・・・
仙台市健康福祉局総務課指導係 電話 022-214-8161（直通）

Ⅶ 事業計画選定後のスケジュール

時期	事業者	仙台市
H29年3月下旬	選定通知受理	協議事業者の決定
4月～	事業者、仙台市打合せ	
	設計事業者の選定方法の検討(理事会で決定) ※法人設立の場合、設立協議開始(該当する場合)	
5月上旬	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業計画書等の作成及び仙台市へ提出 【提出資料】 ・ 事業計画書 ・ 設計事業者の決定方法 ・ 設計選定事業者届出書 ・ 設計事業者決定までのスケジュール 	<ul style="list-style-type: none"> ● 提出資料の受理 事業計画の検討(スケジュール等の確認)
5月下旬	設計事業者の決定(理事会で決定)及び仙台市への報告	● 設計事業者の決定報告受理
6月～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元へ事業概要説明会(図面協議開始前) 	
	事業者と高齢企画課による図面協議開始(基本設計)	
6月～	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本設計図面等の作成及び提出【提出資料】 ・ 基本設計図面(随時) ・ 設備基準チェック表 ・ 施設建設までのスケジュール ・ 設計見積書(概算工事費の積算) ・ 開発手続き等の関係部局事前協議 	● 提出資料の受理
7月下旬	図面協議(基本設計)終了後 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元へ事業概要説明会(審査会資料提出前) ・ 審査委員会関係資料提出(別途指示) 	(補助) 審査委員会資料の作成・関係課へ提出
8月下旬	審査委員会(参加不要)	審査委員会へ付議 ⇒ 法人設立・補助事業の決定
9月上旬～	補助内示通知受理 ⇒ 補助事業として決定後、詳細設計着手。 建築確認申請、開発許可申請等の手続き開始 <ul style="list-style-type: none"> ● 詳細設計図面等の作成及び提出【提出資料】 開発許可申請書提出 ⇒ 許可(概ね3ヶ月程度) 敷地造成工事の入札公告・入札 ⇒ 造成業者の決定	補助内示(正式な手続き開始) ● 提出資料の受理
	敷地造成工事着工 ⇒ 竣工 建築工事の入札公告・入札 ⇒ 建設業者の決定	敷地造成成分の完了検査実施 ⇒ 検査合格後、補助金交付
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事に関する地元説明会(事業者・施工業者等) 	地元説明会
H30年2月まで	建設工事着工 施設整備(建築工事)への補助金交付申請 ⇒ 中間での実績報告提出	建設工事の中間検査実施 ⇒ 検査合格後、補助金一部交付
4月以降	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員採用・研修開始 ・ 体制が整い次第、入居希望者の受付開始※ 	
H31年2月まで	本体工事竣工(補助金残額交付) 補助金の実績報告提出	建設工事の完了検査実施 ⇒ 検査合格後、機構融資実行日に合わせて、補助金残額交付
2月中旬まで	老人福祉法の設置許可申請書及び 介護保険法に基づく指定申請提出	申請は認可、指定を希望する1ヶ月前までに提出 入居希望者の受付開始を仙台市HPで告知
3月中旬		認可、指定のための現地確認
H31年4月1日 まで	老人福祉法に基づく認可、介護保険法に基づく指定	認可、指定通知

※入所者の決定に関しては、本市の特別養護老人ホーム優先入所指針に基づき入所決定を行ってください。
 詳しくは <http://www.city.sendai.jp/shidodaichi/kurashi/kenkotofukushi/korenokata/nyusho/h270401.html>

問合せ先

仙台市健康福祉局高齢企画課施設係

(仙台市役所本庁舎 8階)

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目 7-1

電話 022-214-8169 (直通)

ファクシミリ 022-214-8191

Eメール fuk005130@city.sendai.jp