

特定施設入居者生活介護募集要項（令和7年5月募集）に対する質問回答書

特定施設入居者生活介護募集要項（令和7年5月募集）等に関するご質問への回答は次のとおりです。

※一部の質問においては、質問の趣旨を変えない範囲で内容を加筆修正しております。

募集要項に関する質問
●質問1 募集要項2ページ「3. 応募の手続き等（2）応募書類の提出及び受付の提出方法について」 「指定様式の電子データを仙台市ホームページから、せんだいオンライン申請サービスにより送信してください。」と記載があるが、「指定様式」とは仙台市ホームページの応募書類様式1（ワード）、応募書類様式2（エクセル）を指すか。 また、押印が必要な書類については、押印のない状態でその他必要事項を記載して送信することによってよいのか。
○回答1 お見込みのとおりです。
●質問2 募集要項5ページ「6. 応募要件（5）事業開始時期について」 建物を新たに建築する場合の事業開始時期について、選定された場合に、事業開始時期の要件（令和9年4月1日まで）を満たすことを前提として、応募時の事業開始予定の時期から、実際の事業開始時期を変更することは可能か。建築スケジュールによっては、応募時の事業開始時期から、実際の事業開始時期が前後する可能性があるため。
○回答2 応募時点では、募集要項どおり令和9年4月1日までに事業開始可能な計画としてください。なお、災害等の不測の事態により事業開始時期の変更が必要な場合は、選定後に個別に協議願います。
●質問3 募集要項5ページ「6. 応募要件（5）係争地について」及び様式第10号 事業予定地が係争地でないことの誓約書（様式第10号）について、この「係争地」とはどのような定義か。
○回答3 係争地とは、土地の所有権をめぐって争いや対立が生じている土地のことです。土地所有者の借入金の返済が滞った等により、債権者が裁判所に土地の競売を申し立てており、係争中である場合等があたります。
●質問4 募集要項5ページ「6. 応募要件（6）事業予定地について」 応募要件の「事業予定地を賃借契約で確保する場合、賃貸借契約又は契約期間50年以上の定期借地契約の締結が確実に可能であること」について、すでに住宅型有料老人ホームとして、50年以上の定期借地権設定契約を締結し、開設しているが、公募応募時に契約期間残年数が50年以上に満たない場合でも、公募応募要件を満たし応募可能か。 また特定施設への転換を検討している住宅型有料老人ホームについて、A社がB社から50年間の一般定期借地権を設定する方法で借り受けた土地に建設した建物を、弊社がA社から、建物賃貸借契約（賃貸借期間50年）により賃借する形態となっているが、この

内容で応募要件は満たしていると考えて差し支えないか。
○回答 4 募集要項に記載どおり50年以上の定期借地権設定契約を締結できるような事業計画を策定してください。
●質問 5 募集要項 5 ページ「7. 応募に当たっての留意事項」(1) 併設について ③に記載の「別途担当部署との協議が必要」な併設事業、併設ができない事業を具体的に教えてほしい。当方の予定として、他の介護保険事業・医療保険事業（訪問看護や居宅介護支援など）を予定している。
○回答 5 事業予定地により、土地利用調整制度上、併設できない介護保険サービスがございますので、個別に担当部署への確認をお願いします。また医療保険事業等その他のサービスの併設の可否については、許認可等を行う担当部署にも確認をしてください。
提出書類・様式に関する質問
●質問 6 提出書類一覧について①資金計画書について 提出書類一覧中、事業収支計画書に関する事項 4 ②資金計画書（様式第 7 号）の備考欄の「書類 3－②、3－③、3－④、3－⑤、3－⑥、3－⑦」の記載は「書類 4－②、4－③、4－④、4－⑤、4－⑥、4－⑦」の誤りではないか。 上記の誤りである場合を想定し、弊社から貸主に書類 4－②から 4－⑦の書類の提出の依頼をしているが、貸主からは、一部の書類については対応できる可能性があるが、開示できない書類もあるとの回答をいただいている。貸主からの書類 4－②から 4－⑦の提出ができない場合、応募は不可となるか。代替できる対応があれば教えてほしい。
○回答 6 備考欄の記載については、お見込みのとおり「書類 4－②、4－③、4－④、4－⑤、4－⑥、4－⑦」の誤りですので、提出様式の差し替えをさせていただきます。 また貸主側からの資料提供がない場合、資料がないものとして、事業計画の審査を進めさせていただきます（代替できる方法はありません。）
●質問 7 提出書類一覧について②銀行口座の残高証明書について 当社では、銀行口座を使用目的別に複数所有しており、すべての残高証明書を揃えることが困難です。そのため、当社で用いている代表的な口座の残高証明書のみ添付することとしてよろしいでしょうか。 なお、本件整備においては、全額自己資金で賄う予定であり、収支計画については残高証明書でお示しできる預金残高で対応可能な内容となる見込みです。
○回答 7 お見込みのとおりです。
●質問 8 提出書類一覧について③建設費（改修費）見積資料について 提出書類について、「建設費（改修費）見積資料」があるが、既存建物で改修など不要の場合は、資料不要ということでしょうか。
○回答 8 提出書類一覧に記載のあるとおり、建築・改修が必要な場合のみ提出してください。

●質問 9 様式第 2 号について① 「特定施設入居者生活介護事業計画書（様式第 2 号）」について、既存建物の場合、「新築工事に係る着工時期及び竣工時期」、「開設前の準備の「職員研修期間」「設備の搬入」」の記載は不要か。
○回答 9 既存建物であっても、改修等工事を行う場合は、着工時期、竣工時期を記載してください。なお工事を行わない場合は、既存建物の竣工時期をご記載ください。 開設前の職員研修については、特定施設入居者生活介護のサービスを提供する上で必要と思われるので、既存施設の運営を継続しながら、研修を実施する場合も記入は必要です。 設備の搬入については、新たに設備を設置する予定がある場合のみ、記入してください。
●質問 10 様式第 2 号について② 「特定施設入居者生活介護事業計画書（様式第 2 号）」の人数の調整に応じる場合の定員記載箇所について、例えば、1 階は住宅型有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）、2 階を特定施設入居者生活介護とするなど、一棟の建物の階層毎に分けて指定を受けることは可能か。
○回答 10 例のように一棟の建物で階層毎に分けて特定施設入居者生活介護の指定を受けることは可能です。その場合は、同様式中「(施設等の概要)」の計画事業所の配置状況欄に、計画内容を記入してください。
●質問 11 様式第 2 号について③ 「特定施設入居者生活介護事業計画書（様式第 2 号）」の「施設等の概要」に医務室と記載がありますが、健康管理室で可能という理解でよいか。
○回答 11 特定施設入居者生活介護の設備基準においては、医務室は必要とされておきませんが、募集要項 4 ページ「6. 応募要件（2）」において、施設種別に応じた法令、基準、指導指針等の要件を満たすこととされております。有料老人ホームが特定施設入居者生活介護者の指定を受ける場合は、指針のとおり医務室又は健康管理室を設置してください。
●質問 12 様式第 2 号について④ 「特定施設入居者生活介護事業計画書（様式第 2 号）」の「人員配置の状況」に記載の無い職員（例えば、事務職員）について「その他」などとして行を追加することは可能か。
○回答 12 特定施設入居者生活介護の運営基準上必要な人員配置を確認する項目ですので、事務職員等の記入は不要ですが、様式に行を追加して記入いただいても構いません。
●質問 13 様式第 2 号について⑤ 特定施設入居者生活介護事業計画書（様式第 2 号）、人員配置の状況の職員確保及び

配置計画については、利用者数の変動等により、応募時の記載内容から配置基準の範囲内で変動する可能性があるものと考えてよい。
○回答 13 特定施設入居者生活介護の事業開始後、6月間は定員の9割に対する人員配置が必要ですので、開設時点の利用者数に関わらず、必要な人員基準を満たした計画としてください。
●質問 14 様式第2号について⑥ 事業開始時の月額利用料、前払金を応募時から変更することは可能か。例えば、近年の物価上昇が事業開始時にさらに高進している可能性があるものの現時点は予測が難しいことを鑑み、応募時に利用料、前払金を高めに設定して応募し、事業開始時に、応募時の利用料、前払金の平均の範囲内で調整することは可能か。 新規開設での応募で選定された場合、利用の促進のため各居室の眺望等により、居室ごとに月額利用料、前払金に変化をつけることを検討したいと考えたため。
○回答 14 募集要項3ページ「4. 提出書類」に記載のとおり、応募事業者の都合による計画の変更は一切認めませんので、事業を行う上で、実際に想定している料金等の設定の上、応募してください。
●質問 15 様式第3号について 運営計画書（様式第3号）に係る記載要領の各項目には字数制限があるが、ハザードマップの添付や研修計画といった資料の添付は可能か。可能な場合は様式の本文に貼り付けるのか、別紙添付でよいのか、どの程度まで可能か。
○回答 15 運営計画書に係る記載要領に記載のあるとおり、資料等は添付せず、必要な内容を文章で記載してください。なお、項目内で部分的に箇条書きを用いることは差し支えありません。
●質問 16 様式第4号について 役員名簿（様式第4号）の職業欄に例示として「医師」と記載があるが、医療・介護に関する資格の記載ということか。 また、資格などを所持しない者は未記載ということでしょうか。
○回答 16 本欄は資格を記載するのではなく、役員の方の職業を記入してください。
●質問 17 様式第5号について 法人概要（様式第5号）について、令和8年度末までに予定している施設等（仙台市外も含む）の整備計画（公募等に応募中も含む）の「予定事業費」とあるが、 ① 開設後の介護保険が入ってくるまでの運営費（開所3か月分の運営費用） ② 開設にかかる準備費用（開設に係る備品代や開設までの人件費・経費） のどちらを記載すればよい。
○回答 17 開設にかかる準備費用や当面の運営費等法人として想定している事業費を記入してく

ださい。
●質問 18 様式第 5 号について 法人概要（様式第 5 号）について、「介護保険施設、社会福祉施設、有料老人ホーム等」となっていますが、介護保険法に関する併設事業の記載は不要で（特定施設の「○」記載は除く）、老人福祉法、高齢者住まい法と介護 4 施設に関する表記記載ということでしょうか。
○回答 18 施設に限らず、介護保険法上の居宅サービス等についても運営実績があれば記入してください
●質問 19 様式第 6 号について 介護・看護職員配置表（1 日当たりの時間帯配置状況）（様式第 6 号）の勤務形態について、必ず A、B などの選択になっていますが、常勤、非常勤によらず、そのシフトに入る際は A、B のどちらの記載でもよいでしょうか。
○回答 19 様式内の勤務形態に関する注意書き（コメントや表下部）を確認し、勤務形態に応じた区分で作成してください
●質問 20 様式第 12-2 号及び 12-3 号について 既存施設の償還計画集計表（様式第 12-2 号）と既存施設の償還計画書（施設毎の個表）（様式第 12-3 号）の違いと使い分け方法を教えてほしい。 また、本様式は既存建物を利用し事業を行う際に、借入がある場合のみに使用する書式ということか。
○回答 20 既存施設の償還計画集計表（様式第 12-2 号）は借入先毎に償還計画等を作成していただくもので、既存施設の償還計画書（施設毎の個表）（様式 12-3 号）の借入先毎の総括表となるものです。また既存施設の償還計画書（施設毎の個表）（様式 12-3 号）は、施設毎に借入先、償還計画等を記載するもので、1 つの施設で複数の融資がある場合は、それぞれの借入先について作成が必要となります。 なお様式提出書類一覧に記載のとおり、既存建物の利用の有無に関わらず、法人として借入がある場合は、全ての借入について、融資先ごとに作成してください。
●質問 21 様式第 13 号及び 14 号について ワードの様式集について、融資見込証明願（様式第 13 号）の下段に「(様式第 14 号)」との記載がありますが、次項の「誓約書」に（様式第 14 号）の記載を移動して差し支えないでしょうか。
○回答 21 誤りですので、提出様式の差し替えをさせていただきます。
●質問 22 様式第 16 号について 土地利用・建築規制に関する確認状況報告書（様式第 16 号）について、すでに開設している住宅型有料老人ホームからの転換での応募の場合、当時の確認状況報告書の提出でもよいでしょうか？

○回答22 特定施設入居者生活介護の運営に必要な基準を満たしており、既存施設の改修等が不要な場合、提出不要です。
仙台市有料老人ホーム設置運営指導指針に関する質問
●質問 23 指針「第 5 規模及び構造設備」1(1) 「すべての居室が個室」とあるが、「1 人 1 室」のみということか。夫婦部屋などで「2 人 1 室」は個室に含まれるか。
○回答 23 当該指針の規定は、廊下幅及び中廊下幅の基準の緩和に係るものですが、夫婦部屋等も個室に該当します。
●質問 24 指針「第 5 規模及び構造設備」1(1) 「1 室当たりの床面積が 18 m²（壁芯）以上」は居室区画内にある PS 部分は除外されるか、含まれるか。
○回答 24 PS 部分は除いてください。
●質問 25 指針「第 5 規模及び構造設備」2 「居室の床面積の算定については、浴室、洗面設備、便所、収納設備等を除いた有効面積によること」とあるが、備え付け家具は除外されるか、含まれるか。
○回答 25 可動ができない備え付けの収納設備は、居室の床面積から除いてください。
●質問 26 指針「第 5 規模及び構造設備」3 廊下及び中廊下の幅の測定に関する事項について、廊下に備え付けの利用者が利用するベンチなどがある場合、このベンチ幅について、廊下幅から除外するか、含まれるか。
○回答 26 当該指針において、廊下及び中廊下の幅の測定については、内法によること、手すり等が設置されている場合にあっては、当該手すり等から測定することとされておりますので、ベンチを設置する場合は、ベンチから廊下幅を測定することとなります。