

**介護老人保健施設整備のてびき  
(令和4年8月募集)**

**仙台市健康福祉局 介護事業支援課**

## 【目次】

1. 施設の概要	
(1) 介護老人保健施設	1
(2) 介護老人保健施設のみなし事業所	1
(3) 設置主体	1
2. 施設及び設備に関する基準の概要	
(1) ユニット型介護老人保健施設及びユニット型短期入所療養介護	2
(2) 通所リハビリテーション	3
3. 人員に関する基準の概要	
(1) ユニット型介護老人保健施設及びユニット型短期入所療養介護	4
(2) 通所リハビリテーション	5
4. 施設整備事業費等算定方法	
(1) 事業予定地の面積について	6
(2) 想定事業費の算定	6
(3) 独立行政法人福祉医療機構融資額の算定	7
(4) モデルケース	7
5. 事業収支の算定方法	
(1) 想定年間事業収入の算定	9
(2) 想定年間事業支出の算定	10
(3) モデルケース	10
6. 土地利用・建築規制の確認事項	
(1) 土地の確保について	11
(2) 確認すべき事項	11
(3) 参考情報が掲載されているホームページのご案内	12

### 【はじめに】

この「介護老人保健施設整備のてびき」は、仙台市における介護老人保健施設整備事業者募集（令和4年8月募集）の応募の際に確認いただくもので、各基準等の概要等を示したものです。

# 1. 施設の概要

## (1) 介護老人保健施設

施設に入所した要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことにより、入所者の有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるようにするとともに、居宅における生活への復帰を目指す施設です。

### ・ユニット型介護老人保健施設

入居者一人一人の意思や人格を尊重し、施設サービス計画に基づき、その居宅における生活の復帰を念頭において、入居前の居宅における生活と入居後の生活が連続したものとなるよう配慮しながら、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことにより、各ユニットにおいて入居者が相互に社会的関係を築き、自律的な日常生活を営むことを支援する施設です。

## (2) 介護老人保健施設のみなし事業所

介護老人保健施設が介護保険法第94条の第1項の許可を受ければ、当該介護老人保健施設により行われる以下のサービスについて、同法第41条第1項の指定があったものとみなされます。

### ① 短期入所療養介護

利用者が可能な限りその居宅において、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことにより、療養生活の質の向上及び利用者の家族の身体的及び精神的負担の軽減を図る施設です。

### ② 通所リハビリテーション

利用者が可能な限りその居宅において、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう生活機能の維持又は向上を目指し、理学療法、作業療法その他必要なりハビリテーションを行うことにより、利用者の心身の機能の維持回復を図る施設です。

## (3) 設置主体

医療法人、社会福祉法人、地方公共団体のほか、厚生労働大臣が定めた者及び厚生労働大臣が適当であると認定した者が設置主体となります。

### ※ 法人設立についての相談窓口・問い合わせ先

医療法人	宮城県保健福祉部医療政策課医務班 電話022(211)2614 <a href="http://www.pref.miyagi.jp/iryuu/IMU/houjin/setsuritsu.html">http://www.pref.miyagi.jp/iryuu/IMU/houjin/setsuritsu.html</a>
社会福祉法人	仙台市健康福祉局総務課指導係 電話022(214)8161

## 2. 施設及び設備に関する基準の概要

この項で示したものは、介護保険法、介護保険法に基づく「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準」（平成11年3月31日厚生省令第40号）、「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準について」（平成12年3月17日老企第44号）、「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）及び「指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について」（平成11年9月17日老企第25号）を参考としたものです。

基準の詳細については、「厚生労働省法令等データベース」のホームページで検索いただけますので、ご確認ください。 <http://www.hourei.mhlw.go.jp/hourei/>

### (1) ユニット型介護老人保健施設及びユニット型短期入所療養介護

施 設	国 の 基 準
ユニット	<p>構成：療養室、共同生活室、洗面所、便所</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居宅に近い居住環境の下で、居宅における生活に近い日常の生活の中でケアが行うというユニットケアの特徴を踏まえたものが必要となります。</li> <li>・1ユニットの入居定員は、原則としておおむね10人以下とし、15人を超えないものとする。</li> </ul>
療養室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員は1人とする。</li> <li>・いずれかのユニットに属するものとし、<u>当該ユニットの共同生活室に近接して一体的に設ける（※）</u>こと。</li> </ul> <p>※一体的に設けるとは、次の①～③を満たす必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 当該共同生活室に隣接していること。</li> <li>② 当該共同生活室には隣接していないが、①の療養室と隣接していること。</li> <li>③ その他当該共同生活室に近接して一体的に設けられていること。（他の共同生活室の①及び②に該当する療養室を除く。）</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10.65㎡以上の床面積を有していること。（療養室に洗面所が設けられているときはその面積を含み、療養室に便所が設けられているときは、その面積を除きます。）</li> <li>・地階に設けてはならないこと。</li> <li>・避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面した出入口を設けること。</li> <li>・寝台又はこれに代わる設備を設けること。</li> <li>・入居者の身の回りの品を保管することができる設備を備えること。（家庭に近い居住環境を実現する観点から、入居者は家庭で使い慣れた家具などを持ち込むことを想定しているため、当該設備は必要に応じて備えれば足ります。）</li> <li>・ナース・コールを設けること。</li> </ul>
共同生活室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれかのユニットに属するものとし、当該ユニットの入居者が交流し、<u>共同で日常生活を営むための場所としてふさわしい形状（※）</u>を有すること。</li> </ul> <p>※ふさわしい形状とは、次の2つの要件を満たす必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 他のユニットの入居者が、当該共同生活室を通過することなく、施設内の他の場所に移動することができること。</li> <li>② 当該ユニットの入居者全員とその介護等を行う職員が一度に食事をしたり、談話等を楽しんだりすることが可能な備品を備えた上で、当該共同生活室内を車椅子が支障なく通行できる形状が確保されていること。</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2㎡に当該共同生活室が属するユニットの入居定員を乗じて得た面積以上の床面積を有していること。</li> <li>・介護を必要とする者が食事をしたり、談話等を楽しんだりするのに適したテーブル椅子等の備品を備えること。</li> <li>・入居者が、その心身の状況に応じて家事を行うことができるようにする観点から、簡易な流し、調理設備を設けることが望ましい。</li> </ul>

洗面所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・療養室ごとに設けることが望ましいが、共同生活室ごとに適当数設けることとしても差し支えない。（共同生活室ごとに設ける場合は、共同生活室内の1ヶ所に集中して設けるのではなく、2ヶ所以上に分散して設けることが望ましい。）</li> <li>・身体の不自由な方が使用するのに適したものとすること。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・療養室ごとに設けることが望ましいが、共同生活室ごとに適当数設けることとしても差し支えない。（共同生活室ごとに設ける場合は、共同生活室内の1ヶ所に集中して設けるのではなく、2ヶ所以上に分散して設けることが望ましい。）</li> <li>・ブザー又はこれに代わる設備を設けるとともに、身体の不自由な方の使用に適したものとすること。</li> <li>・常夜灯を設けること。</li> </ul>
診察室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医師が診察を行うのに適切なものとすること。</li> </ul>
機能訓練室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1㎡に入居定員数を乗じて得た面積以上を有していること。</li> <li>・理学療法士又は作業療法士の指導下における運動機能やADL（日常生活動作能力）の改善を中心とした機能訓練に必要な器械、器具を備えること。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身体の不自由な方が入浴するのに適したものとすること。</li> <li>・一般浴槽のほか、入浴に介助が必要な方の入浴に適した特別浴槽を設けること。</li> <li>・療養室のある階ごとに設けることが望ましい。</li> </ul>
サービス・ステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看護・介護職員が入居者のニーズに適切に応じられるよう、療養室のある階ごとに療養室に近接して設けること。</li> </ul>
調理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食器、調理器具等を消毒する設備、食器、食品等を清潔に保管する設備、防虫及び防鼠の設備を設けること。</li> </ul>
洗濯室 又は洗濯場	
汚物処理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の施設と区分され、衛生面に配慮した一定のスペースを有すること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外に事務室、倉庫、リネン庫、理美容室、会議室、職員用更衣室等も必要に応じて設けること。</li> <li>・廊下の幅は、内法によるものとし、手すりから測定して、片廊下1.8m以上、中廊下2.7m以上とするとともに、廊下には手すり、常夜灯を設けること。</li> <li>・家族相談室、ボランティアルーム、家族介護教室は、介護老人保健施設の性格等からみて設置が望ましい。また入居者が、自室のあるユニットを超えて広がりのある日常生活を楽しむことができるよう、他のユニットの入居者と交流したり、多数の入居者が集まったりすることのできる場所の設置が望ましい。</li> <li>・薬剤師が介護老人保健施設で調剤を行う場合には、薬剤師法により調剤所を設けること。</li> </ul>

## (2) 通所リハビリテーション

通所リハビリを行うにふさわしい専用の部屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通所リハビリテーションを行うためのスペースが明確に区分されていること。</li> <li>・当該専用の部屋等の面積と通所リハビリテーション利用者用に確保されている食堂の面積の合計が、利用定員1人あたり3㎡以上の面積を有していること。</li> <li>・消火設備その他の非常災害に際して必要な設備並びに指定通所リハビリテーションを行うために必要な専用の機械及び器具を備えること。</li> </ul>
----------------------	--

### 3. 人員に関する基準の概要

この項で示したものは、介護保険法、介護保険法に基づく「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準」（平成11年3月31日厚生省令第40号）及び「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準について」（平成12年3月17日老企第44号）、「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）及び「指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について」（平成11年9月17日老企第25号）を参考としたものです。

#### (1) ユニット型介護老人保健施設及びユニット型短期入所療養介護

職 種	配 置 基 準
医師	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常勤換算方法（※）で、入居者の数を100で除して得た数以上（このうち、常勤の医師を1名以上配置すること。）</li> <li>※常勤換算方法とは、当該介護老人保健施設の従業者の勤務延時間数を当該施設において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該施設の従業者の員数を常勤の従業者の員数に換算する方法。</li> </ul>
薬剤師	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の数を300で除した数以上が標準である。</li> </ul>
看護師若しくは 准看護師（以下 「看護職員」と いう。）又は介 護職員（以下「看 護・介護職員」 という。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常勤換算方法で、入居者の数が3又はその端数を増すごとに1以上（端数は切り上げてください。）</li> <li>・このうち、看護職員は看護・介護職員の総数の7分の2程度、介護職員は看護・介護職員の総数の7分の5程度を標準とする。</li> <li>・昼間については、ユニットごとに常時1人以上の看護・介護職員を配置すること。</li> <li>・夜間及び深夜については、2ユニットごとに1人以上の看護・介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すること。</li> <li>・ユニットごとに、常勤のユニットリーダーを配置すること。</li> </ul>
支援相談員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1名以上（入居者の数が100を超える場合にあっては、常勤の支援相談員1名に加え、常勤換算法で、100を超える部分を100で除して得た数以上。）</li> </ul>
理学療法士又 は作業療法士 又は言語聴覚士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常勤換算方法で、入居者の数を100で除して得た数以上</li> </ul>
栄養士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者定員100以上の施設にあっては1名以上（このうち、常勤職員を1名以上配置すること。）</li> <li>・同一敷地内にある病院等の栄養士がいることにより、栄養指導等の業務に支障がない場合には、兼務職員の配置も可能。</li> <li>・100人未満の施設においても、常勤職員の配置に努めること。</li> </ul>
介護支援専門員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常勤の者1名以上配置すること。（入居者の数が100又はその端数を増すごとに1を標準とする。）</li> <li>・入居者の処遇に支障がない場合は、当該介護老人保健施設の他の職務に従事することが可能。</li> </ul>

<p>調理員・事務員 その他の従業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の設置形態等の実情に応じた適当数を配置。</li> <li>併設施設との職員の兼務や業務委託を行う等により適正なサービスを確保できる場合にあっては、配置しないことが可能。</li> </ul>
<p>管理者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都道府県知事（※仙台市長）の承認を受けた医師（都道府県知事（※仙台市長）の承認を受けて、医師以外の者が管理者となることもできます。）</li> <li>常勤で、かつ原則として専ら当該介護老人保健施設の管理業務に従事するもの。</li> <li>管理業務に支障がないと認められる場合は、当該施設の従業者としての職務や当該施設と同一敷地内の他の事業所、施設等の職務に従事することが可能。</li> </ul>

## (2) 通所リハビリテーション

<p>医師</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専任の常勤医師が1名以上勤務していること。 (通所リハビリを行う介護老人保健施設であって、病院又は診療所と併設されているものについては、当該病院又は診療所の常勤医師との兼務で差し支えない。また、当該介護老人保健施設に常勤医師として勤務している場合には、常勤の要件として足りるものである。)</li> </ul>
<p>理学療法士、作業療法士若しくは言語聴覚士又は看護・介護職員（以下「従事者」という。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>単位ごとに、利用者の数が10人以下の場合は、その提供を行う時間帯を通じて専ら当該指定通所リハビリテーションの提供に当たる従事者の数が1以上確保されていること、又は、利用者の数が10人を超える場合は、提供時間を通じて専ら当該指定通所リハビリテーションの提供に当たる従事者が利用者の数を10で除した数以上確保されていること。</li> <li>従事者のうち、専らリハビリテーションの提供に当たる理学療法士、作業療法士又は言語聴覚士が、利用者が100又はその端数を増すごとに1以上確保されていること。</li> </ul>

上記の人員配置基準は、各サービスの事業者としての指定を受けるために、最低限必要な人数です。

ユニットケアの実践にあたっては、特に看護・介護職員など、国の基準以上の職員数が必要となるほか、提供するリハビリ等のサービスについても十分に検討し、必要な人員数を見込むようにしてください。

## 4. 施設整備事業費等算定方法

### (1) 事業予定地の面積について

事業予定地の建ぺい率及び容積率により、建築面積、延床面積の上限面積を算定できます。実際の建築にあたっては、敷地の緑化や、接道の拡幅等建築に関する各種規制や、駐車スペース等が必要となりますので、事業予定地を選定する際には、ご注意ください。

- ・ 建ぺい率：建築物の建築面積（建築物の投影面積）の敷地面積に対する割合  
建ぺい率＝建築面積（延床面積÷階数）÷敷地面積
- ・ 容積率：建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合  
容積率＝延床面積÷敷地面積

建築面積上限、延床面積上限はそれぞれ以下の計算式により求めることができます。

- A 建築面積上限＝敷地面積×建ぺい率
- B 延床面積上限＝敷地面積×容積率

◎ 階数制限 土地により、そこに建てる建築物に対して、高さ制限が設けられていることがあります。事業計画用地に高さ制限がある場合の最大階数は、下記の数式により算出する階数を目安としてください。  
高さ制限÷4m＝最大階数（少数点以下切り捨て）

### (2) 想定事業費の算定

今回の募集においては、同一の基準で算定することによって公平性を確保するため、下記の標準建築面積、標準建築単価を使用して、想定事業費を算定していただきます。

#### ① 想定延床面積

次の基準により算出した面積の合計を想定延床面積とします。

区 分	基準とする面積
ユニット型介護老人保健施設	45㎡ × 入居定員
通所リハビリテーション	3㎡ × 利用定員

#### ② 想定事業費算定

想定事業費の各区分と内容は次のとおりです（すべて、消費税相当額を含むものとします）。

区 分	想定事業費	内 容
本体工事費	296,000円/㎡×想定延床面積	施設の整備に必要な工事請負費 (外構工事を含み、下記の費用を除く)
設計監理費	(本体工事費) × 5%	設計・工事監理費
特殊工事費	実事業費 (予定額)	解体工事費、仮設施設の整備工事費等
敷地造成工事費	実事業費 (予定額)	敷地の整地に関する費用
設備整備費	実事業費 (予定額)	当該施設の開所時に必要な備品費用
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 (道路拡幅や新設等、敷地外の工事)

用地取得費や施設開設の準備に必要な費用、当初運転資金（介護報酬等の12分の2以上の資

金)等については、モデルケースにおいては計上していませんが、資金計画書の作成においては、当該経費についても計上してください。

(3) 独立行政法人福祉医療機構融資額の算定（簡略化した算定方法であり、実際のものとは異なります）

下記①と②のいずれか低い額になります。

① 所要額（本体工事費と設計監理費）× 融資率（70%）

所要額＝融資対象面積（※1）×建築単価（296,000円/㎡）＋設計監理費（※2）

※1 45㎡×定員100人＝4,500㎡となります。

なお、通所リハビリテーションを設置する場合、1,000㎡を限度として加算することができます。

※2 (2)②で算出した設計監理費（本体工事費×5%）の額となります。

② 機構融資限度額 820,000,000円

従いまして、今回の福祉医療機構融資限度額は、以下の計算式により算定してください。

$$\frac{\{老健(45\text{㎡}\times\text{定員}100\text{人}) + \text{通りハ面積}(3\text{㎡}\times\text{定員}, 1,000\text{㎡}\text{上限})\}}{\times 296,000\text{円}/\text{㎡}\times 1.05(\text{本体工事} + \text{設計監理費})\times 0.7} \geq 820,000,000$$

(10万円未満切捨て $\geq 820,000,000$ )

(4) モデルケース

・ユニット型介護老人保健施設	定員100人
・通所リハビリテーション	定員30人
・その他併設施設なし	
・地上3階建て、造成なし	
・事業予定地	市街化区域（宅地）、建ぺい率60%、容積率100% 敷地面積7,000㎡
・設備整備費	72,000,000円

① 想定延床面積の算出

区分	想定延床面積
ユニット型介護老人保健施設	45㎡×100人＝ 4,500㎡
通所リハビリテーション	3㎡× 30人＝ 90㎡
合計	4,590㎡

② 最低限必要となる敷地面積

想定延床面積	4,590㎡	A
建築面積（想定延床面積÷階数）	4,590㎡÷3階＝ 1,530㎡	B
建築面積上限（敷地面積×建ぺい率）	7,000㎡×60%＝ 4,200㎡	C
延床面積上限（敷地面積×容積率）	7,000㎡×100%＝ 7,000㎡	D

※ 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。

③ 想定事業費

区分	想定事業費
A 本体工事費 (外構工事含む)	296,000 円/㎡×4,590 ㎡=1,358,640,000円
B 設計監理費 A×5%	1,358,640,000円×5%= 67,932,000円
C 特殊工事費	0円
D 敷地造成工事費	0円
施設建設費計 A+B+C+D	1,426,572,000円
E 設備整備費	72,000,000円
F その他工事費	0円
合計 A+B+C+D+E+F	1,498,572,000円

④ 独立行政法人福祉医療機構融資額算定

$$\begin{aligned} \text{機構融資限度額} &= \{ \text{老健}(4,500\text{㎡}) + \text{通りハ}(90\text{㎡}) \} \times 296,000 \text{ 円/㎡} \\ &\quad \times 1.05 \text{ (本体工事+設計監理費)} \times 0.7 \end{aligned}$$

$$= 998,600,400\text{円} \rightleftharpoons 998,600,000\text{円} \text{ (10万円未満切捨て)}$$

上記で算出した額と、7ページ(3)②の機構融資限度額 820,000,000円を比較して、低い額が機構融資限度額となる。

$$978,300,000\text{円} \text{ と } 820,000,000\text{円} \text{ を比較して低い額} \rightarrow \underline{820,000,000\text{円}}$$

## 5. 事業収支の算定方法

### (1) 想定年間事業収入の算定

介護老人保健施設及び通所リハビリテーションの事業収入については、介護報酬単価（老健1単位10.27円、通リハ1単位10.33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、入居者の入れ替わり等があるため、定員が100%常に埋ま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、下記の条件（稼働率、単価等）により算定をお願いいたします。

#### <設定条件>

① 年間平均稼働率：92%（通所リハ60%・300日稼働）とする。

#### ② 介護保険収入

##### ア 介護老人保健施設

- 入居者1人当たり1日の介護サービス費収入を次のとおりとします。

【下表のユニット型介護保健施設サービス費×10.27円】

要介護1	796単位	要介護4	956単位
要介護2	841単位	要介護5	1009単位
要介護3	903単位		

- 利用者の要介護度は、次の構成比とします。

要介護1	10%	要介護4	30%
要介護2	15%	要介護5	20%
要介護3	25%		

- 介護保険収入の算定に際して、各種体制加算等は算定しないでください。

##### イ 通所リハビリテーション

- 利用者1人あたり1日の介護サービス費収入を、次のとおりとします。

【下表の通所リハビリテーション費(所要時間5時間以上6時間未満)×10.33円】

要介護1	618単位	要介護3	846単位
要介護2	733単位	要介護4	980単位

- 利用者の要介護度は、次の構成比とします。

要介護1	40%	要介護3	20%
要介護2	30%	要介護4	10%

- 介護保険収入の算定に際して、各種体制加算等は算定しないでください。

#### ③ 居住費収入

- 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）。

ただし、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

ユニット型個室2,006円（第1～第3段階の居住費はこの額により算定すること）

#### ④ 食費収入

- 介護老人保健施設：1人当たり日額1,445円とします。
- 通所リハビリテーション：680円とします。

## (2) 想定年間事業支出の算定

### ① 人件費

人件費の算定方法については、各法人の任意とします。

### ② 事務費・事業費

実績等を基に、介護保険収入の35%の設定とします（土地賃借料は別途計上）。

### ③ 借入金利子

今回の整備に係る独立行政法人福祉医療機構の借入金の利子は、年1.2%（令和4年8月1日現在の借入期間21年超30年以内の固定金利）としてください。

## (3) モデルケース

仮定条件定員数

介護老人保健施設 100人、通所リハビリテーション 30人

### ① 介護保険収入

介護老人保健施設

要介護1 = 796単位 × 10人

要介護2 = 841単位 × 15人

要介護3 = 903単位 × 25人

要介護4 = 956単位 × 30人

要介護5 = 1009単位 × 20人

} 92,010単位 × 10.27円 × 365日 × 92%（稼働率）  
= 317,311,758円（小数点以下切り捨て）

通所リハビリテーション

要介護1 = 618単位 × 12人

要介護2 = 733単位 × 9人

要介護3 = 846単位 × 6人

要介護4 = 980単位 × 3人

} 22,029単位 × 10.33円 × 300日 × 60%（稼働率）  
= 40,960,722円（小数点以下切り捨て）

計 358,272,480円 ①

### ② 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、定員の80%と想定。

介護老人保健施設 = 2,100円 × 100人 × 80% × 365日 × 92% = 56,414,400円

介護老人保健施設 = 2,006円 × 100人 × 20% × 365日 × 92% = 13,472,296円

計 69,886,696円 ②

### ② 食費収入

介護老人保健施設 = 1,445円 × 100人 × 365日 × 92% = 48,523,100円

通所リハビリテーション = 680円 × 30人 × 300日 × 60% = 3,672,000円

計 52,195,100円 ③

(小数点以下切り捨て)

### ④ 想定年間事業収入

① + ② + ③ = 480,355,000円（千円未満の端数切上げ）

### ⑤ 当初運転資金下限額

480,355,000円 × 2 / 12 = 80,060,000円（千円未満の端数切上げ）

### ⑥ 事務費・事業費（土地賃借料は別途計上）

① × 35% = 125,396,000円（千円未満の端数切上げ）

## 6. 土地利用・建築規制の確認事項

### (1) 土地の確保について

今回の介護老人保健施設整備事業の応募に際して、応募者は、事業を予定する土地を確保願います。ただし、応募の段階では、事業計画の採択が確定していないため、売買契約等の手続きを済ませておく必要はありません。事業選定時に事業予定地が確保されていることを売買確約書等により確認します。

- ① 選定後は、今回応募の事業計画の内容に基づき整備を進めていただきますので、事業計画に記載している内容が実現できる面積の土地を確保していただきますよう、お願いいたします。必要となる土地の広さは、土地の形状や用途地域による建ぺい率・容積率によりますが、定員数の土地の確保を優先するあまり建物の設計上無理が生じ、生活空間であるユニット形状が使い勝手の悪いものになってしまうケースも見受けられますので、事業者の考えるサービス提供が実現できる面積の土地を確保するようお願いいたします。
- ② 災害時において、入居者の避難が困難、または洪水、土石流、がけ崩れ、津波、地震等の自然災害の影響をうける恐れがない土地であることが望ましいことから、防災マップのホームページ等で危険の有無を確認したうえで、法律等で土地利用の制限を受け許可等が必要となる区域の場合は、直接担当部署の訪問や周辺住民等から詳細な情報を入手してください。
- ③ 併設通所リハビリテーションの送迎車両や職員の通勤用だけでなく、入居者家族が面会で駐車することも考慮し、近隣住民へ迷惑をかけない駐車スペースの確保を想定してください。
- ④ 事業予定地は所有権のほか、抵当権等第三者の権利が設定されていないか、登記簿の全部事項証明書により確認してください。第三者の権利等が設定されている場合、当該権利が抹消されることが確認できることが事業予定地の要件となります（ただし、増床の場合は抵当権の設定が認められる場合がございます。詳細は募集要項5（2）②をご覧ください）。

また、事業予定地が係争地ではないことも要件といたします。

### (2) 確認すべき事項

事業予定地の利用や建築に際しては、様々な規制や制限があり、各種法令・規制等に適合している必要があり、事業予定地を確保しても協議や許可等に時間を要し、事業開始予定の時期にむけて施設工事等の着工ができない場合もあります。

事業予定地の都市計画の決定内容は、「都市計画縦覧システム」（市役所本庁舎7階の都市計画課、及び各区役所街並み形成課に設置。閲覧：無料、コピー：1枚300円）や「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」で確認することができます。なお、このサービスは、都市計画等の情報を証明するものではないことから「参考図」としてご利用ください。

詳細な位置や規制等の内容に関しては、各担当部署の窓口で介護老人保健施設整備に際し必要となる手続き等をご確認いただき、応募の際、その結果を「様式16」で報告願います。

なお、窓口確認は単なる制度の概要把握だけではなく、「土地利用規制等へ該当の有無」をはじめとして、「介護老人保健施設整備の可否」、「留意点、手続き等に要するおおよその期間」、「想定される負担金等の額」など具体的内容の把握を、事業予定地に関する資料や整備計画の概要を持参のうえ確認をお願いいたします。

また、介護老人保健施設建設用地の下水道（汚水・雨水）整備やガス・水道の供給状況のほか、事業予定地への侵入道路（公道）を想定したうえで、周辺道路幅員や河川や水路の有無などの隣接地及び周辺状況によっては、別途費用負担が必要となりますので、事業予定地で施設整備が行える条件等の調査をお願い致します。

特に事業予定地を新たに購入、または借地での整備を予定する場合、現在の土地所有者や不動産仲介業者等に、土地利用規制等の有無の把握状況を必ず確認の上、事業予定地を決定するようお願いいたします。

なお、この確認は専門業者（開発コンサルタント業者等）による調査を義務付けるものではありませんが、事業予定地が今回の募集要件としている「事業予定地として確実に利用できる」ことを必ず確認してください。

確認した調査内容、及び土地売買確約書等の資料に基づき、事業計画の審査では募集要項で指定する時期までの事業開始が可能な予定地であるかを審査いたします。

また今回の調査・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。

## お 願 い

**担当部署を訪問する際には、必ず事前に電話等で担当部署へ調査目的等を連絡し、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)

### (3) 参考情報が掲載されている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>

## 必ずご覧ください

今回、「(2) 確認すべき事項」に掲載した事例以外にも、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、本市以外に国や県が直接所管している許可や手続きもあります。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、応募段階の事前調査や協議により、予定地の実態把握をすることは必須です。

特に事業予定地を新たに購入、または借地での整備を予定する場合、現在の土地所有者や不動産仲介業者等にも規制等の有無の把握状況を必ず確認のうえ、事業予定地を決定するようにお願いいたします。

問合せ先

仙台市健康福祉局介護事業支援課施設指導係

(仙台市役所本庁舎5階)

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7-1

電話 022-214-8318 (直通)

ファクシミリ 022-214-4443

Eメール [fuk005180@city.sendai.jp](mailto:fuk005180@city.sendai.jp)