

令和7年度

**地域密着型サービス事業所  
(地域密着型特定施設入居者生活介護)  
開設事業者募集要項**

令和7年4月14日

福岡市 福祉局 介護保険課

## — はじめに —

福岡市では、高齢者の要介護度が重度になっても住み慣れた地域で自立した生活を安心して続けることができるよう、医療や介護、生活支援などのサービスが一体的に切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の構築を進めています。

令和6年度からの3か年を計画期間とする第9期福岡市介護保険事業計画においては、第8期計画に引き続き、日常生活圏域について、概ね中学校区単位を基本とする59圏域を設定し、身近な地域で介護サービスを利用できるよう地域密着型サービス事業所整備を推進し、在宅生活を支えるサービスを拡充することとしています。

地域密着型サービス事業所は、地域との連携が求められていますが、地域包括ケアの実現へ向け、今後より一層、地域の方や医療機関、他の介護サービス事業所などの関係団体と連携し、地域が抱える課題を一緒に解決していくことや、事業所専門職の知識を生かして認知症サポーター養成講座などの介護に関する啓発活動を行っていくことなどが期待されています。

事業計画にあたっては、地域の実情を把握され、その実情に応じた支援を積極的に提案するなどして、連携・関わりを密にし、地域に開かれた事業所運営を目指してください。

## — 目次 —

1	募集内容について	1
2	応募要件について	2
3	応募手続きについて	3
4	施設開設までの日程について	10
5	審査・採択方法について	11
6	施設計画・人員基準について	15
7	資金計画について	19
8	【参考】圏域及び小学校区一覧	22

# 1 募集内容について

## (1) 募集定員

地域密着型特定施設入居者生活介護（定員 29 人以下の介護専用型）105 人分

## (2) 募集対象事業

### 創設

令和 8 年度中に老人福祉法第 29 条の規定に基づく有料老人ホームを新たに設置し、介護保険法上における地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受ける事業とします。（サテライト型含む）

- ※ 有料老人ホームの一部分のみについて、地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受ける計画は対象外とします。（施設全体で指定を受けること）
- ※ 既存の住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅からの転換は、募集対象外です。
- ※ 特定施設入居者生活介護は、募集対象外です。

※ 認知症高齢者グループホーム、（看護）小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護については、同一圏域で各々が募集している場合は併設応募も可能です。

## (3) 募集対象圏域

以下の 4 圏域を除く市内 55 日常生活圏域

東第 11 圏域、中央第 5 圏域、西第 2 圏域、西第 4 圏域

## (4) 整備対象地域

- ① 市街化調整区域においては、開発行為や建築等行為が制限されているため、開発許可担当部局からの許可が見込まれるものに限り、市街化調整区域の土地での応募を検討されている場合は、事前にご相談ください。
- ② 土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域を整備予定地とする計画は避けてください。  
なお、土砂災害警戒区域及び浸水深 1 メートル以上の浸水想定区域等の土地での応募の場合、補助金の対象外となる場合がありますのでご注意ください。
- ③ サテライト型特定施設の対象地域については以下のとおりです。
  - ・ 本体事業所とサテライト型事業所の距離は、自動車等による移動に要する時間が概ね 20 分以内の近距離とする。
  - ・ 1 の本体事業所に係るサテライト型事業所の数は 2 か所までとする。

## 2 応募要件について

### (1) 募集対象事業者

1 (2) の事業所の開設を希望する法人（法人種別は問わない）で、有料老人ホームの設置者であること

※ 福岡市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員又はこれらの者と密接な関係にある者は応募できません。

なお、応募事業者については、法人の役員（及び管理者予定者）すべてについて、福岡県警察本部へ暴力団員の有無に関する照会を行います。

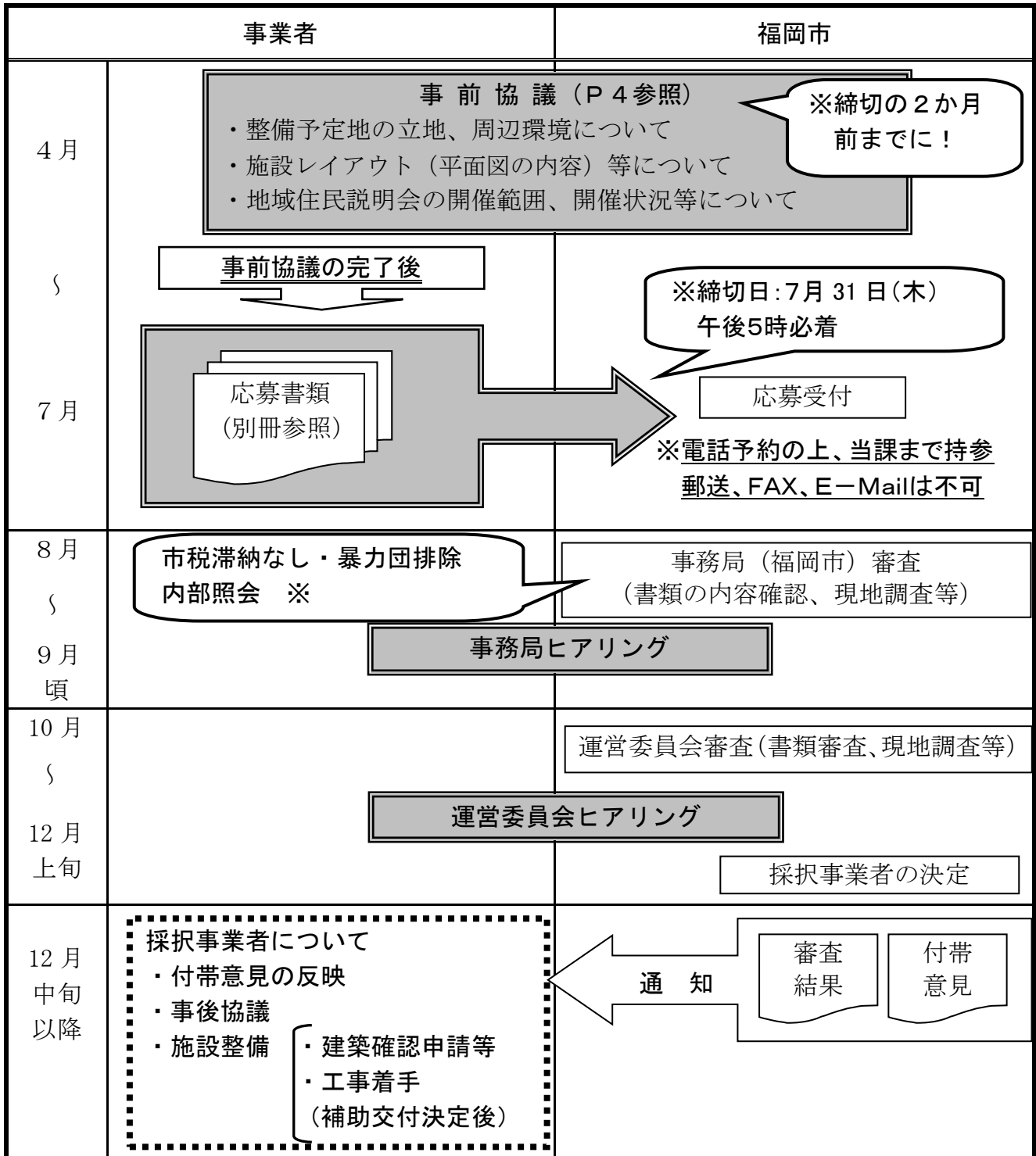
### (2) 整備事業年度

原則として、令和8年度中に着工し、令和8年度末（令和9年3月末）までに竣工の上、介護保険法に基づく指定を受け、事業所を開設するものとします。

なお、補助金の交付を受けずに整備を行う場合においては、採択され、事後協議完了後、事業着手が可能です。ただし、事業所の新規指定に係る事前協議や指定申請等の手続きは別途必要ですので、詳しくはお問い合わせください。

### 3 応募手続きについて

○ 令和7年度地域密着型特定施設入居者生活介護事業者採択までの流れ



※ 市税に係る徴収金に滞納が無いかの確認については、応募をもって財政局税務部への照会 (内部照会) について同意したものとみなし、照会を行います。滞納があった場合は納付が完了次第、別途「市税に係る徴収金に滞納が無いことの証明書」を提出してもらいます。

- 審査結果については、採択・不採択に関わらず、全応募事業者に通知します。また、採択された場合は、法人名、整備予定地等を福岡市ホームページに公表します。
- 採択事業者には、審査結果通知後にその後の手続き関係資料を配付します。

## (1) 応募書類提出前の事前協議について

書類の提出にあたっては、下記の内容について、あらかじめ必ず福岡市との協議を行うこととします。なお、事前協議の完了後に応募書類の提出となります。

### 【事前協議に必要な書類】

- ① 事前協議書
  - ・福岡市ホームページ掲載の様式を使用すること
- ② 整備予定地の位置図
  - ・駅やバス停、病院等近隣の状況が分かる縮尺のもの
  - ・正確な住所地が分かるもの
- ③ 現地写真
  - ・整備予定地とその周囲が分かるようなもの（8枚程度）
  - ・写真を撮った方向を地図に示した位置図・施設配置図
  - ・民家改修による応募をする場合は、建物内部の写真
- ④ 平面図等設計図書
  - ・基本設計段階程度のもの（間取り、面積（内法）、寸法等が分かるもの）
  - ・民家改修により応募する場合は、建物平面図
- ⑤ 勤務体制及び勤務形態一覧表
  - ・福岡市ホームページ掲載の様式を使用すること

### 【事前協議の内容】

- ① 整備予定地の立地、周辺環境について
- ② 施設内レイアウト（平面図の内容）について
- ③ 地域住民説明会の開催範囲、開催状況等について

※ 例年、設計図書についての詳細な協議には1か月程度要し、その後の地域住民説明会にも1か月程度を要していますので、締切日の2か月前までには応募地を決定し、初回の事前協議を行ってください。

#### （お願い）

来課される際は、事前の電話連絡にて協議の予約をしてください。例年、複数の事業者と協議を行っており、事前連絡がなく協議中に来課された場合などは、対応できない場合があります。

また、設計会社等のご担当者のみでの協議には応じることができませんので、必ず運営を希望される法人のご担当者の来課をお願いします。

なお、協議の形式は原則来庁によることとしていますが、来庁が困難であるやむをえない事情があれば、ZOOM等を活用したオンラインでの協議も可能ですのでご相談ください。

## (2) 地域住民への説明について

地域密着型サービス事業所は、地域に根ざし、地域に開かれたものとなるよう望まれていることから、地域住民の理解及び協力が必要不可欠となります。

従って、開設予定地の地域住民に対しては、必ず事前に説明会等を実施し、建設工事はもとより開設後の事業所運営を円滑に行えるよう、十分な理解や協力が得られる体制を整えることが重要となります。

### ① 説明の対象範囲について

原則として、整備予定地の町内会又は自治会（以下「町内会」という）及び整備予定地の町内会に隣接する町内会を対象に説明会を行ってください。

つきましては、必ず説明会の対象範囲について福岡市と事前協議を行った上で、対象範囲を決定してください。

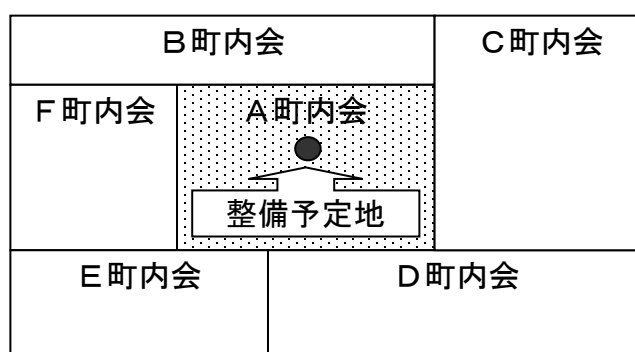
例) 整備予定地がA町内会の場合

(右図参照)

説明会の対象範囲は、

- ・ A町内会 ・ D町内会
- ・ B町内会 ・ E町内会
- ・ C町内会 ・ F町内会

以上の6町内会となります。



### ② 説明会の開催にあたって

ア 説明会の実施に際しては、地域の代表者（町内（自治）会長、公民館長等）にも協力を依頼し、地域の実情を十分に把握してください。

※ 町内会に入っていない住民もいますので、回覧だけに頼る周知は避けてください。

※ 説明会とは別に、計画地の隣地住民には、もれなく説明を行ってください。連絡がつかないなど、直接説明を行うことができない場合も、必ず代替となる対応を取ってください。

イ 下記例のように、可能な限り多数の参加者が見込めるよう開催場所や開催日時等を配慮してください。

- 例) ・開催時刻を午前と午後に分けて開催する  
・平日と土日の2回以上に分けて開催する

ウ 説明会においては、事業所の開設が決定したかのような誤解を招くことのないように、応募中の段階であり、今回の提案が採択されない場合がある旨を必ず説明してください。

エ 採択・不採択に関わらず、審査結果通知後速やかに、応募事業者は審査結果を地域の代表者及び住民へ伝えるようにしてください。

### (3) 応募書類について

応募書類は、「提出書類一覧表」を確認の上、提出してください。書類の提出に際しては、以下のとおり体裁を整え、A4サイズのドッチファイルやフラットファイル等に綴じたものを**13部（正本1部、副本12部）**提出してください。

また、提出後の問い合わせに対応できるように、提出書類一式の控えを保管しておいてください。提出された書類は返却できません。

なお、必要に応じ、「提出書類一覧表」以外の書類や選定委員会資料用として追加部数の提出を求める場合があります。

※市税に係る徴収金に滞納が無いかの確認については、応募をもって財政局税務部への照会（内部照会）について同意したものとみなし、照会を行います。滞納があった場合は納付が完了次第、別途「市税に係る徴収金に滞納が無いことの証明書」を提出してもらいます。

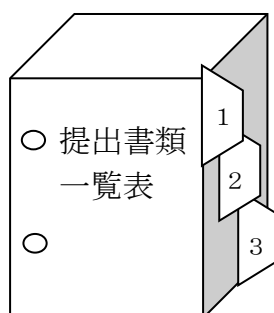
#### 【応募書類作成方法】

- ① ドッチファイル等の背表紙に、「令和6年度地域密着型特定施設入居者生活介護開設事業者募集《法人名》」「正本（副本）」の表示をする。
- ② 提出書類一覧表（チェック済みのもの）をつける。
- ③ 提出書類一覧表の番号ごとに仕切紙（白紙の表紙）をつけ、各仕切紙にインデックスをつける。インデックスは番号のみ記載する。
- ④ 資料を綴じる順番は、提出書類一覧表の順番のとおりとする。
- ⑤ 資料はA4サイズを基本とする。平面図等でA3サイズとなる場合はA4サイズに折り畳む。
- ⑥ 可能な限り、両面コピーにする。
- ⑦ 契約関係書類など契約者同士で原本を保管するものは、応募に際しては写しの提出で構いません。また、その場合は、以下のとおり原本証明をしてください。

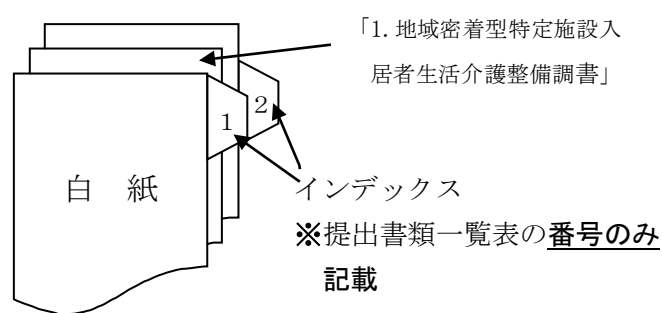
(例)

この写は原本と相違ありません。				
年	月	日		
法人名	○	○	○	○
代表者名	○	○	○	○ 印

(例) 応募書類の提出形態



(例) 仕切紙、インデックス



※ドッチファイル等に綴じた上、提出をお願いします。



#### (4) 応募に際しての留意事項

- ① 施設整備計画に基づく応募書類の作成等、応募書類提出に要する経費については、採択・不採択に関わらず、すべて応募事業者の負担となります。
- ② 応募締め切り後の事業者の都合による応募書類の修正・追加は、公平性の観点から不可とします。ただし、福岡市からの指示により書類を修正・追加する場合は除きます。
- ③ 法人名・圏域・整備予定地・サービス種別・定員数の情報については、地域住民説明会で公開する内容のため、応募締切日以降、問い合わせがあった場合、閲覧又は口頭にて公表します。
- ④ 審査の過程において、福岡市内に初めて事業所を開設される法人の場合は、既存事業所の運営状況や運営指導・監査の実績について、他自治体へ情報照会することがあります。
- ⑤ 提出された個人情報については、事業所選定の目的に限り利用し、他の目的には利用することはありません。なお、個人情報を除く協議書等については、法令又は条例に基づき公開する場合があります。
- ⑥ 応募事業者に対して審査結果通知後、採択された事業者については、法人名、整備予定地等を福岡市ホームページに公表します。
- ⑦ 下記に該当する場合、応募書類の受理を行いません。
  - ア 福岡市との事前協議が完了していない場合
  - イ 応募書類の内容等に不備がある場合
  - ウ 地域住民への説明会を行ったものと認められない場合  
(特段の理由なく説明会を開催しなかった場合、説明会の開催が困難な状況で代替措置を行わなかった場合等)
  - エ 建設用地について、建築基準法による接道要件の確認や開発許可に伴う道路のセットバック要件等、その他の法令等による制限について各所管課と協議を行っていない場合
  - オ 応募書類の受理を行うことが適当でないと市長が認める場合
- ⑧ 下記に該当する場合、審査を行うことなく応募事業者を失格とします。

また、審査結果通知後に下記に該当することが判明した場合は、採択された場合であっても、採択結果を取り消し、応募事業者を失格とします。

  - ア 運営委員会の選定の前後に、応募事業者が運営委員会の委員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、又は接触した場合
  - イ 市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認める場合
  - ウ 応募書類の内容に、重大な不備や虚偽の記載があったと認められた場合
  - エ 応募書類の提出後、下記の事項が確認された場合

- ・重要事項（整備場所、施設種別、定員、階数、資金贈与者等）を福岡市の承諾なく変更した場合（重要事項に該当しない変更についても随時事前に協議が必要となります）
- ・預金残高が必要とされる自己資金額に満たないと確認された場合（預金残高が借入によるものと判明した場合）
- ・建設用地について、建築基準法等による制限について各所管課と協議を行っていないと確認された場合

オ 暴力団、暴力団員又はこれらの者と密接な関係にある者及び福岡市暴力団排除条例に反する行為を行う者であることが判明した場合

カ 上記のほか、市長が不適切と認めた場合

#### （５）応募書類の提出期限について

事前協議が完了した応募事業者は、下記期限までに書類の提出をお願いします。例年、締切日近くは相談が多くなりますので、期限に余裕を持って提出してください。

**令和7年7月31日（木）午後5時必着（期限厳守）**

電話予約の上、当課に持参してください。

※ 郵送・FAX・E-Mail等による提出は不可。

#### （６）応募書類の提出先（問い合わせ先）

福岡市役所 福祉局 高齢社会部

介護保険課 介護計画係

（福岡市中央区天神1丁目8-1 12階）

TEL：092-733-5452

FAX：092-726-3328

E-mail：[kaigo-keikaku@city.fukuoka.lg.jp](mailto:kaigo-keikaku@city.fukuoka.lg.jp)

#### （７）その他

##### ① 障がい者施設・保育所（施設内保育施設含む）との併設について

障がい者施設や保育所との併設による整備をご検討される場合は、介護保険課のほか、下記の担当課にご相談ください。

なお、当該公募事業の採択をもって、障がい者施設や保育所等の事業に関する認可等を約束するものではありませんのでご留意願います。

**【障がい者施設関係】**

福祉局障がい者部障がい施設福祉課（本庁舎 12 階）

TEL：092-711-4249

**【保育所関係】**

認可の場合：こども未来局子育て支援部運営支援課（本庁舎 13 階）

TEL：092-711-4114

認可外の場合：こども未来局子育て支援部保育支援課（本庁舎 13 階）

TEL：092-711-4596

**② 辞退について**

応募書類の提出後、やむを得ない事情により辞退する場合は、辞退理由を明記の上、法人名、代表者名の署名、法人印の押印のある辞退届を提出してください。（様式任意）

また、整備事業者として採択された後に辞退することは、福岡市介護保険事業計画全体に多大な支障を来すことになるため、その影響を十分に認識した上で、確実に事業が実施できる見込みをもって応募してください。

なお、事業採択後に辞退があった場合は、運営委員会へ事業者名や辞退理由等について報告を行いますので、理由等によっては次年度以降の応募について審査に影響する場合があります。

## 4 施設開設までの日程について

【令和9年2月1日に開設する場合の一例】

	福岡市	建築関係	補助金 (建設費)	補助金 (開設準備経費)	指定関係
令和7 12月	採択通知				
令和8 1月	実施設計協議				
2月		実施設計			
3月					
4月		建築確認申請	交付申請	交付申請	
5月			交付決定通知		
6月		入札指名通知		交付決定通知	
7月	入札立会	入札・入札結果届 契約	抵当権設定報告		
8月		工事着工	着工届	補助対象 期間 〔交付決定～ 開設日前 最大6か月〕  ・入札 ・契約 ・納品 等	
9月					
10月			変更承認申請		事前協議
11月			変更承認通知		新規指定申請
12月	竣工検査	竣工	事業実績報告書 補助金確定通知		
令和9 1月			補助金支払 支払報告	事業実績報告書	
2月		開設	抵当権設定完了報告	補助金確定通知	新規指定通知
3月				補助金支払 支払報告	

※補助金の詳細は P19 を参照してください。

## 5 審査・採択方法について

### (1) 運営委員会審査項目及び着眼点について

応募書類の受理後、書類審査、現地調査、ヒアリング等を行い、学識経験者等の外部委員で構成された「福岡市地域密着型サービス運営委員会」（運営委員会）に諮り、審査及び意見聴取を行い、市長が事業者を決定します。

運営委員会の審査項目及び審査の着眼点は下記のとおりです。

#### ■ 運営委員会審査項目及び着眼点等（○：プラス評価、△：マイナス評価の例）

審査項目	審査の着眼点及び留意点について	配点
財務状況	公認会計士等の専門家による評価	10点
建築設備	建築士等の専門家による評価	10点
地域包括ケアの取り組み	<p><b>■ 福岡市の定める重要評価項目について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○介護予防・健康づくりの推進や生活支援の取組み、ユマニチュード<sup>®</sup>や認知症カフェ等の認知症の人を支援する取組みなど、地域包括ケアシステムの構築に寄与する取組みを行っている</li> <li>○法人（専門職員等）の持つ社会資源・知識を地域へ還元する取組みを行っている</li> <li>○介護保険制度外の高齢者支援や、災害発生時の福祉避難所としての高齢者等の要援護者の受け入れ等といった災害時支援・緊急支援などにおいて、地域に貢献できる計画となっている</li> <li>○放課後の子どもの居場所づくりなど、多世代交流拠点となるような計画となっている</li> <li>○地域の実情を把握し、その実情に応じた具体的な支援が計画されている</li> </ul> <p><b>■ 医療的ケアや協力医療機関の確保について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○医療的処置が必要な高齢者の受け入れに対する理解がある</li> <li>○重度要介護者の受け入れ実施に伴う職員配置や協力医療機関等の確保が適切である</li> <li>○ターミナルケアに対する理解がある</li> </ul>	20点
計画内容	<p><b>■ 介護サービスの質及び居住性に配慮した計画について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「施設設計において特に留意する点」（募集要項P15～18参照）に配慮されている</li> </ul> <p><b>■ 周辺事業者との連携について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺事業者との連携を含めた地域に開かれた事業計画となっている</li> <li>△既に当該地域で施設等を運営している法人（関連法人を含む）によって、囲い込みや閉鎖的な運営が行われている</li> </ul>	20点

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>利用料金について</b> ○利用しやすい料金設定に配慮している（<u>応募時に料金設定の考え方、積算根拠を添付してください</u>）</li> <li>■ <b>非常災害対策について</b> △高齢者に配慮した避難経路、避難計画となっていない</li> <li>■ <b>地域からの意見・要望を取り入れた計画となっているか</b> △地域のニーズを把握しておらず、計画に反映されていない</li> <li>■ <b>地域住民に対する説明が十分であり、理解や賛同を得られているか</b> △地域住民に対しての説明が不足しており、反対意見がある</li> </ul>	
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>市全体から見た適正配置</b> ○同一種別の事業所との配置バランスに配慮している</li> <li>■ <b>生活環境、周辺環境について</b> ○住宅地など施設が地域とのつながりを保つことができる立地環境である ○交通事情、地理的条件等、施設の機能が十分果たせる位置にある ○日照、騒音等、地域の環境に配慮されている ○利用者等の健康管理、治療等ができる医師を施設の近くに確保できる △ハザードマップにおいて、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域などに指定された、災害時の危険性が高い地域である</li> </ul>	10 点
運営法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>福祉に対する取組み、理解について</b> ○事業開始の動機や法人の理念が明確であり、事業所運営に反映されている</li> <li>■ <b>家族や地域住民との交流について</b> ○家族や地域住民との具体的な交流計画を立てている ○ボランティア（福岡市介護支援ボランティア等）の受け入れが計画されている</li> <li>■ <b>介護に関するノウハウについて</b> ○地域密着型サービスやユマニチュード®についての知識経験が十分である</li> <li>■ <b>運営推進会議の運営について</b> ○運営推進会議の構成員を適切に選任している</li> <li>■ <b>情報の開示・提供の体制について</b> △情報の管理、情報開示に関する体制や手順が定められていない</li> <li>■ <b>相談・苦情への対応の体制について</b> △相談・苦情に対する体制が整っていない</li> </ul>	10 点

従業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>職員配置・職員の待遇状況について</b></li> <li>○職員の採用計画、職員研修の取組みが適切である</li> <li>○看介護職員の配置が手厚い</li> <li>○職員の賞与がある</li> <li>■ <b>管理者について</b></li> <li>○管理者にふさわしい人格、能力、経歴である</li> <li>○管理者等が地域包括ケアの理解を深める取組みを行っている</li> <li>■ <b>職員の確保</b></li> <li>○職員の離職防止のための取組みを行っている</li> </ul>	10 点
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>事業計画を確実に実現、継続できるか</b></li> <li>○事業計画を総合的に判断し、長期的に安定した運営ができる</li> <li>■ <b>その他の事項について</b></li> <li>○上記以外で、障がい者・元気高齢者の雇用や子育て支援を促進するなど、特色のある取組みが計画され、評価の対象となり得るものがある</li> <li>○地球環境に配慮した設備の導入に配慮している</li> </ul>	10 点
計		100 点

## (2) 審査方法

具体的な採択の手順等は、以下のとおりとします。

- ① 運営委員が審査項目ごとに評価を行います。合計点数が基準点（満点の6割）未満の場合は不採択とします。
- ② 募集圏域内で競合がある場合は、基準点以上の点数を獲得し、合計点数の高い事業者を採択します。
- ③ 原則として、合計点数の高い順に募集定員に達するまで採択します。ただし、募集定員上に位置する法人を採択することによって、大幅に募集定員を超える場合は、募集定員内に納まるよう下位の法人を採択することがあります。
- ④ 福岡市ではデジタルトランスフォーメーション（DX）の取組みを推進しています。DXの取組みに係る計画については、下記の通り1点又は3点のいずれかを加点します。

○DXの取組みを行う計画としている。（加点1点）

○DXを取り入れて業務の効率性・生産性を向上させ、職員の負担軽減等に取り組んでいる実績があり、今回の計画においても取り組む予定としている。（加点3点）

※応募資料にて他事業所における取組みの成果等を記載し、具体的にアピールをお願いします。

### 【DXの取組み例】

- ・離床等をセンサーで通報する見守り機器を導入し、利用者の見守りを強化する。
- ・インカム等 ICT 機器の活用により、職員間の連絡調整の迅速化を図る。
- ・介護記録ソフト等を導入し、データ入力から記録・活用まで一体的に行う。

※ 併設する他事業（定期巡回・随時対応型訪問介護看護を除く）については、一体的に審査します。



## 6 施設計画・人員基準について

### (1) 土地・建物について

事業所の土地・建物は、事業者が所有又は賃貸借するものとします。賃貸借の場合は、原則として、土地については事業開始後 30 年以上、建物については事業開始後 20 年以上の賃貸借契約期間を確保してください。

既に賃貸借契約を締結している場合であっても、応募事業への使用目的の変更、建物の用途変更、改修工事等を認めることについて、オーナーからの承諾書を受領してください。

また、賃貸借料は近隣の地価と比較して同程度以下であることが望まれます。

応募書類には、採択された場合、確実に賃貸借又は取得することが確認できる内容の書類（覚書、又は仮契約書（採択されなかった場合は契約が無効である旨等を明記したもの）等）を添付してください。

整備予定地及び建物に普通抵当権や根抵当権が設定されている場合は、原則として、事業開始前に抹消可能であること。事業開始後に運営資金等の借入れを目的とした普通抵当権・根抵当権の設定は認められません。

ただし、補助事業者が当該施設整備を目的として購入した土地・建物に係る普通抵当権については、抹消しなくても差しつかえありません。（根抵当権は不可）

### (2) 施設設計において特に留意する点について

施設の設計、事業計画、人員の配置を検討するにあたっては、次の条例、規則、諸基準、通知その他関係法令等に基づき、十分に検討の上、適切な計画を策定してください。

また、建築基準法、消防法その他関係法令及び関係通知も合わせて遵守するほか、福岡市が策定した各種計画・指針等にも配慮してください。

さらに、利用者が介護を要する高齢者であることに配慮した建物の形態とするため、「福岡市福祉のまちづくり条例」の誘導基準や「認知症の人にもやさしいデザインの手引き」のデザインのポイントを可能な限り満たしてください。

- 福岡市地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等を定める条例及び施行規則
- 福岡市有料老人ホーム設置運営指導指針
- 社会福祉施設における防火安全対策の強化について  
(昭和 62 年 9 月 18 日社施第 107 号)

※ 「福岡市の介護報酬算定等に係る考え方・方針について」や「介護保険指定事業者集団指導」など福岡市ホームページに掲載している内容も併せてご確認の上、事業計画等に反映させてください。

【掲載場所】

福岡市ホームページ : <https://www.city.fukuoka.lg.jp/index.html>

【福岡市の介護報酬算定等に係る考え方・方針について】

福岡市ホーム > 健康・医療・福祉 > 高齢・介護 > 事業者の方へ > 各種手続き・運営指導に関する事 > 関連通知・手続き等 > 1. 基準に関する通知・事務連絡等 > 福岡市の介護報酬算定等に係る考え方・方針について

【介護保険指定事業者集団指導】

福岡市ホーム > 健康・医療・福祉 > 高齢・介護 > 事業者の方へ > 各種手続き・運営指導に関する事 > 関連通知・手続き等 > 介護サービス事業所の運営指導・監査 > 集団指導

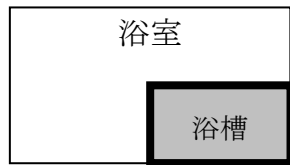
項目	特に留意する点		
	基準	指針	公募
基準：介護居室	○		ひとつの居室の定員数は1人にすること。ただし、利用者の処遇上必要と認められる場合は、2人とすることができる
		○	内法13㎡以上であること（収納、洗面等の面積を除く）
		○	持ち込みの家具等を利用できるスペースを確保すること
	○		プライバシーの保護に配慮し、介護を行える適当な広さであること
	○		地階に設けないこと
	○		1以上の出入口は、避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面して設けること
	○		各居室の入り口は引き戸が望ましい
基準：一時介護室	○		介護を行うために適当な広さを有すること。ただし、利用者を一時的に移して介護を行うための室が確保されている場合は設けないことができる
基準：機能訓練室・食堂	○		機能を十分に発揮し得る適当な広さを有すること
		○	採光、風通し等、居住快適性を考慮したレイアウトが望ましい
		○	食堂に近い位置に手洗いを設置すること
		○	居室を雁行させる等により変化をつけ、落ち着きのある空間とすること（細長く見通しの良過ぎる空間では居心地が悪い）
指針：医務室又は健康管理室		○	医務室を設置する場合には、医療法施行規則第16条（昭和23年厚生省令第50号）に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること
指針：健康・生きがい施設		○	入居者が健康で生きがいを持って生活することに資するため、スポーツ、レクリエーション施設、図書室等を設けることが望ましい
基準：トイレ		○	すべてのトイレは壁で仕切り、出入口は扉とすること（カーテンやアコーディオンカーテンは不可）
		○	食堂からトイレが丸見えにならないよう配慮すること
		○	トイレの中で利用者を介助できるスペースを適切に確保すること（扉や便器の配置にも配慮すること）
	○		居室内又は居室のある階ごとに設置し、緊急通報装置等を備えていること
		○	施設に1か所は福祉型トイレを設置すること

基準：浴室・脱衣室	<input type="checkbox"/>	身体の不自由な者が入浴するのに適したものとすること
	<input type="checkbox"/>	個浴の浴槽は2方向以上からの介助ができること（3方向介助が望ましい）
	<input type="checkbox"/>	浴室と脱衣室の温度差に配慮すること（空調の設置、床は冷えにくく滑りにくくするよう配慮すること）
	<input type="checkbox"/>	浴室及び脱衣室は介護ができるスペースを確保し、適切な広さとすること（広すぎると冬場は寒くなる）
指針：洗濯室又は洗濯場	<input type="checkbox"/>	清潔用の洗濯機と汚物用の洗濯機を別にする
	<input type="checkbox"/>	洗剤等が適切に管理されるように配慮すること
基準：汚物処理室	<input type="checkbox"/>	臭気等が流れ出ないよう天井まで区画すること
	<input type="checkbox"/>	清潔用と汚物用の動線が重ならないようにすること（食堂、キッチンを通らずに汚物を外に搬出できるよう配慮すること）
	<input type="checkbox"/>	他の設備と区分された一定のスペースを有することが望ましい
	<input type="checkbox"/>	換気及び衛生管理等に十分配慮すること
指針：洗面	<input type="checkbox"/>	車いすでの利用を想定した高さ・形状であること
	<input type="checkbox"/>	衛生管理上、共有の洗面でタオルの使い回しをしないようにすること（使い捨てのペーパータオルや使いきりの小さなタオルを設置できるようにすること）
	<input type="checkbox"/>	感染症対策を考慮した位置に設置することが望ましい
ドア	<input type="checkbox"/>	有効開口幅を90cm以上確保すること（車いすが通過できる最低幅：80cm）
床	<input type="checkbox"/>	転倒防止や職員の腰痛負担軽減に配慮すること
防災関係	<input type="checkbox"/>	スプリンクラー設備、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備を設置すること （消防機関へ通報する火災報知設備は、夜勤者などが非常時にすぐに通報できる場所へ設置すること） （設置場所を図面に記載すること）
	<input type="checkbox"/>	居室が2階以上にある場合は、居室からの避難場所としてバルコニーや外階段を設置すること（バルコニーは車椅子が通行可能な幅とし、有効幅90cm以上を確保すること）
	<input type="checkbox"/>	複数階の建物の場合、階段室のドアは緊急時自動解錠可能なものとすること。また、階段室に扉を設置しない場合は、利用者の転落防止対策を充分検討すること
	<input type="checkbox"/>	防災の観点から、避難経路等を検討して図面を作成すること
	<input type="checkbox"/>	非常時の避難経路等も含めて、市住宅都市局建築主事及び消防署に事前相談すること
	<input type="checkbox"/>	廊下の幅は1.8m以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7m以上とすること（居室内にトイレ及び洗面設備がある場合は、廊下幅1.5m以上、中廊下幅1.8m以上）
玄関	<input type="checkbox"/>	玄関・外回り部分は利用者が訪れやすい雰囲気とすること（アプローチ、植栽等）
	<input type="checkbox"/>	風雨等が直接入り込まないよう、玄関には風除室を設けること
図面レイアウト上の注意事項	<input type="checkbox"/>	居室、食堂、脱衣室、浴室、事務室等の内法面積を記載すること
	<input type="checkbox"/>	併設整備の場合、事業別の面積も記載すること
	<input type="checkbox"/>	設計図には実際に配置する家具等を記載し、介護動線が確保されているかどうかを確認できる図面にすること
	<input type="checkbox"/>	スタッフの動線に配慮し、かつ利用者の安全が確保されたつくりとすること
	<input type="checkbox"/>	建物外回りに駐車場や植栽、ゴミ集積所、受水槽、室外機等を記載すること（駐車場については、駐車台数がわかるよう記載すること）
その他	<input type="checkbox"/>	手すりやスロープを必要箇所に設けること
	<input type="checkbox"/>	耐火建築物又は準耐火建築物でなければならない
	<input type="checkbox"/>	入居者が利用する主要箇所にナースコール等緊急通報装置を設けること
	<input type="checkbox"/>	入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有していること
	<input type="checkbox"/>	利用者が使用する設備が2階以上にある場合、エレベーターを設置すること
	<input type="checkbox"/>	日照、採光、換気等利用者の保健衛生、防災等について十分配慮すること
	<input type="checkbox"/>	感染症予防に配慮していること
	<input type="checkbox"/>	個人情報適切に管理するための事務室・スペースがあること
	<input type="checkbox"/>	計画段階で管理者及び介護支援専門員を確保し、参画させることが望ましい
	<input type="checkbox"/>	職員用の休憩室、更衣室を設けること
	<input type="checkbox"/>	相談室を設けることが望ましい
	<input type="checkbox"/>	車いすや季節用品等の保管や、書類管理等ができる倉庫等を適宜設けることが望ましい
	<input type="checkbox"/>	その他、利用者や従業員の移動、清潔・不潔の動線について配慮すること
	<input type="checkbox"/>	地球環境に配慮する観点から、直近の地球温暖化防止活動環境大臣表彰又は気候変動アクション環境大臣表彰（開発・製品化部門）を受賞した技術・製品の導入に配慮することが望ましい
	<input type="checkbox"/>	「認知症の人にもやさしいデザインの手引き」に可能な限り配慮すること

民家改修により応募するなど、特段の事情があれば一定の配慮が可能ですので、個別にご相談ください。

民家改修により応募する場合についても、建築基準法に適合し、建物の安全性が確保されていることが必要です。

○ 2方向以上から介助ができる浴槽の配置例  
(2方向介助)



(3方向介助)



○ 「認知症の人にもやさしいデザインの手引き」

認知症の人にもやさしいデザインとは、認知症の人だけではなく高齢者の方々の視点から考えられたユニバーサルデザインです。「記憶に頼らず行動できる空間づくり」「安心して自分で選べる居場所づくり」を基本的な考え方として、より過ごしやすい環境を整えるための30のポイントをまとめています。

(掲載場所)

福岡市ホームページ

【福岡市ホーム>健康・医療・福祉>高齢・介護>認知症>認知症の人にもやさしいデザイン】

URL : <https://www.city.fukuoka.lg.jp/fukushi/dementia/health/00/04/ninntichoudesign/3-040106.html>

(3) 人員基準について

各サービスの人員基準概要を記載しています。詳細については、福岡市地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等を定める条例及び施行規則をご確認ください。

また、福岡市では、認知症の人とのコミュニケーションケア技法であるユマニチュード®の普及に取り組んでいます。介護に携わる職員が、実際の業務でユマニチュード®を活用できるよう、積極的な導入を図った計画としてください。

<地域密着型特定施設入居者生活介護の人員基準【概要】>

管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設毎に配置すること</li> <li>常勤であること</li> <li>専ら管理業務に従事する者であること</li> </ul> ※ 利用者の処遇に支障がない場合は、事業所の他の職務も従事可能
生活相談員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1以上の者は、常勤であること</li> </ul>
介護職員・看護職員	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護職員、看護職員の総数は利用者の数が3又はその端数を増すごとに、常勤換算方法で1以上配置すること</li> <li>看護職員は常勤換算法で1以上配置すること</li> <li>介護職員、看護職員それぞれ1以上の者は、常勤であること</li> <li>常に1以上の介護職員を配置すること</li> </ul>
機能訓練指導員	<ul style="list-style-type: none"> <li>1以上配置すること</li> </ul> ※ 事業所の他の職務も従事可能
計画作成担当者	<ul style="list-style-type: none"> <li>1以上配置すること</li> <li>専ら計画作成に従事する者であること</li> </ul> ※ 利用者の処遇に支障がない場合は、事業所の他の職務も従事可能

※ サテライト型特定施設は、人員基準に緩和要件があります。別途ご確認ください。

## 7 資金計画について

事業所の整備に必要な資金の確保については、関係法令等を十分に理解して資金計画を立ててください。

### (1) 開設総事業費

開設総事業費は、自己資金、補助金及び借入金により確保されることとします。

### (2) 運営資金

運営に係る自己資金として、計画年間事業費の12分の2（2か月分）以上の現金（預金）を確保していることとします。

※ 介護保険制度における介護報酬の支払いは、概ね3か月程度を要することから、実際には、その間の運転資金と併せて、当初の入居や利用人数に比例した収入の不足分もつなぎ資金として準備する必要があります。

建設・運営自己資金については、応募書類提出時及びそれ以降も、確実に自己資金を有していることとします。なお、借入による資金は自己資金とは認められません。

自己資金の確保は、施設建設及びその後の健全な施設運営のためにも重要であり、協議書提出資料（令和7年7月1日現在）のほか、随時に残高証明書により確認します（令和7年7月1日時点で資金が確保できていない場合は、その後協議書提出締切日までに資産売却等により現金・預金を確保したことが証明できる書類を添付することとします）。

### (3) 補助金について

令和8年度整備に係る補助金基準単価は次のとおりです。福岡市及び県の補助金要綱の改正により単価等が変更される場合があります。

また、補助金は、国、県、市とも予算の範囲内において額が決定されるため、基準単価を下回る補助額となることがありますのでご注意ください。国等の補助制度の変更や財政事情により、資金計画を大幅に見直す必要が生じる場合もありますので、十分な余裕をもった資金計画としてください。

なお、補助金を活用せずに整備を行う場合も、補助対象案件と同様の審査手続きとなります。

#### ① 福岡県地域密着型施設等整備補助金に係る交付基礎単価

##### ア 地域密着型サービス等整備助成事業

施設の整備に必要な工事費又は工事請負費及び工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は、工事費又は工事請負費の2.6%に相当する額を限度額とする）を補助します。

定員1人あたり4,224千円を乗じた額が補助額となります。

例) 定員29名の場合  $4,224 \text{千円} \times 29 \text{名} = 122,496 \text{千円}$

## イ 介護施設等の施設開設準備経費等支援事業

開設前の6か月間に係る需用費、使用料及び賃借料、備品購入費（備品設置に伴う工事請負費を含む）、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費、委託料を補助します。

定員（小規模多機能型居宅介護及び看護小規模多機能型居宅介護は宿泊定員）1人あたり791千円を乗じた額が補助額となります。

## ウ 定期借地権設定のための一時金の支援事業

用地確保のための定期借地権設定に際して、土地所有者に支払う一時金（賃料の前払いとして授受されたものに限る。）を補助します。

当該施設を整備する用地に係る国税局長が定める路線価の2分の1（路線価の設定のない土地については、国税庁の定める倍率方式により算定した価格の2分の1）の額と、補助対象経費の実支出額を比較し、少ない方の額に交付率2分の1を乗じて得た額を補助金の交付額とします。

## ② 交付要件

- ・ 交付対象事業者は、事業所の運営事業者に限る。
- ・ 補助基礎単価額と対象経費の実支出額の合計額とを比較して少ない方の額を補助額とする。
- ・ 補助金の交付決定前に着手した事業は、補助の対象としない。
- ・ 次の各号に掲げる事業は、補助の対象としない。

### ア 地域密着型サービス等整備助成事業

- 一 既に実施している事業
- 二 他の国庫負担（補助）制度により、現に当該事業の経費の一部を負担し、又は補助している事業
- 三 土地の買収又は整地等個人の資産を形成する事業
- 四 職員の宿舍、車庫又は倉庫の建設に係る事業
- 五 その他施設等設備に関する事業として適当と認められない事業

### イ 介護施設等の施設開設準備経費等支援事業

- 一 地方公務員法(昭和25年法律第261号)に定める地方公務員の給与に充てる経費
- 二 他の国庫負担（補助）制度により、現に当該事業の経費の一部を負担し、又は補助している事業

## ③ 補助金の交付を受ける際の注意事項

### ア 入札について

整備費補助の交付を受ける建設工事は、補助事業となりますので、福岡市が行う公共工事の取扱いに準じて行うこととします。具体的には、施工業者を福岡市の基準に準じた方法により工事額ランクに応じた指定業者の中から指名し、選定した複数の事業者による入札によって施行業者を決定することになります。

また、開設準備経費等の補助も同様に、入札により契約締結業者等を決定してください。

## イ 処分制限について

補助金を活用される場合は、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」等に基づき、処分制限期間を経過する前に事業の廃止、譲渡、抵当権の設定等の財産処分を行うことのないようにしてください。

処分制限期間を経過する前に、補助財産を処分する場合には、福岡市長の事前の承認と、原則として補助金の返還が必要となります。

なお、補助財産を取得するために普通抵当権（根抵当権は不可）を設定する場合は、ご相談ください。

### ※ 処分制限期間の例

#### ●建物

種類	構造又は用途	細目	処分制限期間
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	47年
	金属造のもの（骨格材の肉厚が四ミリメートルを超えるものに限る）		34年

#### ●備品等

種類	用途	処分制限期間
事務機器及び通信機器等	パーソナルコンピュータ	4年
	複写機	5年
	電話設備その他の通信機器	6又は10年

## ウ 補助金交付申請等の手続きの詳細

採択事業者に対し、審査結果通知後に関係資料を送付します。

【参考】圏域及び小学校区一覧

圏 域	主な小学校区
東第1-1	勝馬・志賀島・西戸崎
東第1-2	奈多・三苫・和白
東第2	美和台・和白東
東第3	香住ヶ丘・香椎
東第4	香陵・千早・千早西
東第5	舞松原・若宮
東第6	青葉・八田・多々良
東第7	名島
東第8	箱崎・東箱崎・馬出
東第9	香椎下原・香椎東
東第10	照葉・照葉北・照葉はばたき 香椎浜・城浜
東第11	松島・筥松
博多第1	千代・博多
博多第2	東光・堅粕
博多第3	東住吉・春住・住吉
博多第4	席田・月隈・東月隈
博多第5	板付北・板付
博多第6	那珂・弥生・宮竹
博多第7	三筑・那珂南
博多第8	東吉塚・吉塚
中央第1	当仁・福浜・南当仁
中央第2	舞鶴
中央第3	赤坂・警固・高宮・春吉
中央第4	笹丘・草ヶ江・鳥飼
中央第5	平尾・小笹
南第1	玉川・塩原
南第2	長丘・長住・西長住
南第3	三宅・野多目
南第4	宮竹・高木・横手・日佐
南第5	弥永・弥永西
南第6	老司・鶴田
南第7	花畑・柏原



圏 域	主な小学校区
南第 8	若久・大池
南第 9	西高宮・大楠
南第 1 0	筑紫丘・東若久
南第 1 1	東花畑・西花畑
城南第 1	城南・別府・鳥飼
城南第 2	七隈・金山
城南第 3	片江・南片江
城南第 4	堤・堤丘・西長住
城南第 5	田島・長尾
早良第 1	高取・室見
早良第 2	原・大原・小田部・原北
早良第 3	有住・原西
早良第 4	有田・賀茂
早良第 5	飯原・飯倉中央・飯倉
早良第 6	四箇田・入部
早良第 7	早良・内野・脇山
早良第 8	百道浜・西新・百道
早良第 9	田隈・田村・野芥
西第 1	愛宕・愛宕浜・姪北・能古・小呂
西第 2	内浜・姪浜・福重・玄界
西第 3	西陵・城原
西第 4	壱岐南・金武
西第 5-1	今宿・玄洋
西第 5-2	今津・北崎
西第 6	石丸・下山門
西第 7	壱岐・壱岐東
西第 8	周船寺・元岡・西都・西都北