

佐倉市特別養護老人ホーム整備法人公募審査基準

資料1-2

法人名 社会福祉法人 三光会

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
I 配置計画及び建設用地に関する事項								
1 適正配置								
(1) 都市計画との整合		-		都市計画との整合	市街化区域まで約500m	市街化区域である。	20	
						市街化区域内でないが市街化区域に隣接している(直線距離で100m未満)。	0	
						市街化区域内でなく市街化区域に隣接していない(直線距離で100m以上)。	-20	-20
(2) 交通の利便性		-		交通の利便性	バス停 上座総合公園入口450m ユーカリが丘駅1.5km 京成臼井駅1.7km	駅・バス停から実測で200m未満である。	20	
						駅・バス停から実測で200m以上500m未満である。	0	0
						駅・バス停から実測で500m以上である。	-20	
(3) 生活関連施設の整備状況		-		生活関連施設の整備状況	商店のみ500m以内にあり	周辺に、公共施設及び商店や金融機関等があるなど、入所者などの生活の利便性が高い(全てが直線距離で500m未満)。	20	
						公共施設、商店、金融機関等の内、どれかがやや離れているが、生活上特段の支障はない(いずれかが直線距離で500m以上)。	10	10
						周辺に、公共施設、商店、金融機関等がなく当該予定地のみ孤立した環境にある(全てが直線距離で500m以上)。	-10	
2 建設用地								
(1) 土地利用に関する法令規制等	当該用地が農地法、都市計画法その他の土地利用に関する各種法令等による規制に適合し、開発許可が得られる見通しがあること。	適否	②都市計画(協議状況)	土地利用		埋蔵文化財包蔵地ではない(埋蔵文化財包蔵地であるが、発掘調査の必要がない場合も含む)。	10	
						上記以外。	0	0
(2) 防災上の安全性の確保	急傾斜地、土砂災害危険箇所、洪水多発地域ではない等、防災面からみて入所・通所者の安全性が確保されていること。	適否	⑩事業計画書 敷地の状況	-		-		
(3) 給排水関係	水利組合等地域の同意が得られていること又は得られる見込みがあること。給水、雨水排水や汚水雑排水において問題がないこと。	適否	⑭下水道・排水関係	給排水の状況	-	上水道、下水道に接続可能	20	20
						上水道のみ接続可能	0	
						下水道のみ接続可能	-10	
						上水道、下水道に接続不可	-20	

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
(4) 用地の面積	建物に対して十分な用地面積が確保されていること。 敷地内に駐車場及び避難場所が確保できない場合、近隣にそれぞれ確保すること。	適否	⑬事業計画書 敷地面積4,552㎡ 率36.25% ⑭建物配置図	土地面積		外来等の駐車場及び避難場所が確保でき、緑化等ゆとりのある生活環境を整備できる面積がある（建ぺい率が50%未満）	10	10
						外来等の駐車場及び避難場所が確保できる最低限の面積がある（建ぺい率が50%以上70%未満）	5	
						上記以外。	0	
(5) 土地の所有権	当該用地が次のいずれかに該当すること。 ①自己所有であること【登記簿等により確認】。 ②購入予定の場合又は寄付を受ける予定の場合は、確実な履行が認められること【全ての土地所有者の譲渡確約書又は売買契約書又は寄付確約書で確認。いずれも実印を使用し、印鑑登録書が添付されていること】。 ③借地の場合は事業に必要な土地について、50年以上の地上権又は賃借権が設定されているなど確実な賃貸借が見込まれること。また、地代について、長期にわたり支払いの能力が認められること【地上権登記誓約書（確約書）又は賃借権登記誓約書（確約書）又は賃貸借契約書（確約書）（実印使用、印鑑証明添付）で確認】。	適否	⑯売買確約書	土地の所有形態	事業の継続に必要な期間において確実に土地が使用できるか。	自己所有（土地寄付、購入予定を含む）である。	10	10
						上記以外。	0	
(6) 用地の抵当権設定等の有無	福祉医療機構（協調融資含む）以外の抵当権（根抵当権を含む）が設定されていないこと【登記簿謄本の原本で確認】。 これら以外に抵当権が設定されている場合は、当該抵当権が確実に解除できる見込みがあること【抵当権解除に係る確約書、抵当権を解除する財源が確認できるもの（資金提供者の確約書、所得証明、残高証明書等）で確認】。 また、今後において、借入等により福祉医療機構（協調融資含む）以外の抵当権が設定される見込みがないこと。	適否	⑰土地の登記簿謄本	-	-	-	-	-
(7) 道路事情	工事用・運営用車両及び緊急車両等の侵入に十分な道路が確保されていること。	適否	⑬事業計画書 敷地の状況 幅員12m	-	-	-	-	-
(8) 地元調整	施設周辺の住民の反対がないこと。	適否	⑱⑲⑳地域住民経過状況・地元説明経緯個別調書	-	-	-	-	-

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
II 建物及び設備に関する事項								
1 基準への適合	建物・設備に関し、千葉県の確認を受けていること。	適否	㊸平面図 2022.2.1確認	-	-	-	-	
2 排水処理設備	下水道、浄化槽等適切な排水処理設備がなされていること。	適否	㊸事業計画書 敷地の状況 ㊹下水道排水関係	-	-	-	-	
III 運営に関する事項								
1 施設設立 (増床等を含む) に当たっての法人の考え方								
(1) 応募の動機		-		法人、法人代表者、管理者 (予定者) 等の取り組み	応募書類及びヒアリングにより採点	明確かつ適切な応募動機があるか。高齢者福祉に高い見識と熱意を有しているか。	10	
(2) 計画内容		-				新施設設置・運営にあたっての基本理念及び方針は適切か。新施設設置・運営にあたり評価できる特徴・重点策等があるか。佐倉市、周辺市町の人口動態、推計が適切に理解・反映されているか。	10	
(3) 利用者処遇		-				利用者の尊厳や個人情報保護などの権利を最大限に尊重する体制の整備が計画されているか。虐待防止、身体拘束防止、事故防止について、明確に示されているか。苦情発生時の受付・解決・再発防止体制が考えられているか。	10	
(4) 職員確保		-				管理者 (予定者) は必要な資格、十分な経験を有しているか。職員採用及び人材確保、離職防止について効果的な考え、計画を有しているか。	10	
(5) 職員資質の確保		-				職員育成計画に関する考えを有しているか。また、研修受講等の体制等が整っているか。	10	
(6) 地域との連携・地域貢献		-				地域活動への参加・協力、ボランティアの受け入れや関係機関との連携などが考えられているか。また、具体的な交流活動計画等を有しているか。社会福祉法人に求められる、地域づくりとの連携、地域への貢献に関し、考えや計画を有しているか。	10	
(7) 感染症対策と発生時の業務継続計画		-				利用者、職員等への感染症対策が考えられているか。集団感染時等の有効性のある業務継続計画 (BCP) が策定されているか。	10	
(8) 低所得者入所への配慮		-				社会福祉法人等による利用者負担軽減制度の活用をはじめとする低所得者の入所について、具体的な計画や考えを有しているか。	10	

一次審査			二次審査（採点制）					
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
2 人員基準	施設長予定者は必要な資格を有しているか。	適・否	⑤管理者予定者履歴書 社会福祉主事	—	—	—	—	—
	基準に適合した人員配置が提案されているか。	適・否	⑥勤務体制及び勤務形態	—	—	—	—	—
3 設置定員	市計画の実現に必要な定員数となっているか。	—		従来型（多床室）の定員数	従来型（多床室）の定員数	60名以上	10	
						40名以上60名未満	0	0
						40名未満	-10	
4 保健、医療との連携	嘱託医、協力医療機関があること	適・否	③事業計画書「6 協力 予定医療機関等」	協力医療機関・協力歯科医 療機関	佐倉中央病院7.0km 高尾歯科1.8km	協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離が それぞれ1km未満である。	10	
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離が それぞれ1km～10km未満である。	5	5
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離が それぞれ10km以上である。	0	
5 地域における福祉サービスの拠点性								
(1) 地域の福祉サービス拠点としての機能		—	③事業計画書「1 施設 整備計画」 併設ショートステイ	地域サービスの拠点性		多機能サービス（小規模多機能型・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 看護の何れか）を併設している。（近隣に設置予 定又は設置済含む）	10	
						居宅系サービス（上記サービス以外）を併設して いる。（近隣に設置予定又は設置済含む）	5	5
						多機能化に配慮した施設でない。	0	
(2) 地域住民との交流	地域住民との交流が十分見込めること	適・否	②施設等整備の動機等 3. (11) ④部 屋別面積表 地域交 流スペース47.09㎡	地域との交流		地域に開放された専用の交流スペースがあり、具 体的な活用計画が策定されている。	10	10
						地域に開放された専用でない交流スペースがあ り、具体的な活用計画が策定されている。	5	
						上記以外。	0	

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
IV 資金に関する事項								
1 自己資金								
(1) 施設整備資金	自己資金を十分に有していること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉓事業費・資金調達内訳等 自己資金9.86%	自己資金	自己資金比率がどの程度か	自己資金比率 20%以上の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	10	
						自己資金比率 10%以上20%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	5	
						自己資金比率 10%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	0	0
(2) 運転資金	年間事業費の12分の3以上を確保する見込みがあること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉔開設後の収支計画書	-	-	-	-	
(3) 寄付	寄付が確実に行われる見込みがあること。 【実印が使用された贈与確約書等、印鑑登録証明書で確認】 【贈与者の所得証明、残高証明書で確認。】	適 <input type="radio"/> 否		-	-	-	-	
2 借入れ								
(1) 建設資金調達にあたり借入れを行う場合の確実性	建設資金調達にあたり借入れを行う場合には確実性が担保されていること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉓事業費・資金調達内訳等	-	-	-	-	
(2) 借入金償還の見通し	累積借入金も含め、妥当な範囲で償還計画が作成されていること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉔借入金償還計画書	-	-	-	-	
V 法人の運営に関する事項								
1 法人の組織運営	過去の法人運営において不適切な行為により行政処分を受けていないこと。または、介護保険法第86条第2項各号に規定する指定の欠格要件に該当しないこと。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉑実地指導結果通知	-	-	-	-	
	指導監査等における是正措置が完了していること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉒改善報告書	-	-	-	-	
2 法人の運営施設	既に介護保険関連施設を運営していること。	-	㉑法人概要一覧表	運営施設		介護保険制度における施設系サービスを既に運営している。	10	10
						介護保険制度における施設系サービスは運営していないが、居宅系サービスを運営している。	6	
						上記以外。	0	
3 法人の経営状況	財務状況が健全であること。 債務超過の状況でないこと。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㉑決算書	-	-	-	-	
合計点							250	60

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
I 配置計画及び建設用地に関する事項								
1 適正配置								
(1) 都市計画との整合		—	都市計画との整合			市街化区域である。	20	20
						市街化区域内でないが市街地に隣接している。 (直線距離で100m未満)	0	
						市街化区域でなく市街地に隣接していない。 (直線距離で100m以上)	-20	
(2) 交通の利便性		—	交通の利便性		(バス) 上高野入口50m勝田 台駅460m	駅・バス停から実測で200m未満である。	10	10
						駅・バス停から実測で200m以上500m未満である。	0	
						駅・バス停から実測で500m以上である。	-20	
(3) 生活関連施設の整備状況		—	生活関連施設の整備状況		公共施設は500m以内になし	周辺に、公共施設及び商店や金融機関等がある など、入所者などの生活の利便性が高い（全て が直線距離で500m未満）。	20	10
						公共施設、商店、金融機関等の内、どれかがや や離れているが、生活上特段の支障はない（い ずれかが直線距離で500m以上）。	10	
						周辺に、公共施設、商店、金融機関等がなく当 該予定地のみ孤立した環境にある（全てが直線 距離で500m以上）。	-20	
2 建設用地								
(1) 土地利用に関する法令規制等	当該用地が農地法、都市計画法その他の土地利 用に関する各種法令等による規制に適合し、開 発許可が得られる見通しがあること。	⓪ 適・否	Ⓐ都市計画（協議状 況） Ⓒ埋蔵文化財 の有無	土地利用		埋蔵文化財包蔵地ではない（埋蔵文化財包蔵地 であるが、発掘調査の必要がない場合も含 む）。	5	5
						上記以外。	0	
(2) 防災上の安全性の確保	急傾斜地、土砂災害危険箇所、洪水多発地域で はない等、防災面からみて入所・通所者の安全 性が確保されていること。	⓪ 適・否	Ⓐ位置図	—	—	—	—	—
(3) 給排水関係	水利組合等地域の同意が得られていること又は 得られる見込みがあること。給水、雨水排水や 汚水雑排水において問題がないこと。	⓪ 適・否	Ⓒ事業計画書 敷地の 状況	給排水の状況		上水道、下水道に接続可能	20	20
						上水道のみ接続可能	0	
						下水道のみ接続可能	-10	
						上水道、下水道に接続不可	-20	

一次審査			二次審査 (採点制)					
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
(4) 土地の所有権	当該用地が次のいずれかに該当すること。 ①自己所有であること【登記簿等により確認】。 ②購入予定の場合又は寄付を受ける予定の場合は、確実な履行が認められること【全ての土地所有者の譲渡確約書又は売買契約書又は寄付確約書で確認。いずれも実印を使用し、印鑑登録書が添付されていること】。 ③借地の場合は事業に必要な土地について、50年以上の地上権又は賃借権が設定されているなど確実な賃貸借が見込まれること。また、地代について、長期にわたり支払いの能力が認められること【地上権登記誓約書(確約書)又は賃借権登記誓約書(確約書)又は賃貸借契約書(確約書)(実印使用、印鑑証明添付)で確認】。	適・否	⑬事業計画書 敷地の状況	土地の所有形態	事業の継続に必要な期間において確実に土地が使用できるか。	自己所有(土地寄付、購入予定を含む)である。	5	0
						上記以外。	0	
(5) 用地の抵当権設定等の有無	福祉医療機構(協調融資含む)以外の抵当権(根抵当権を含む)が設定されていないこと【登記簿謄本の原本で確認】。 これら以外に抵当権が設定されている場合は、当該抵当権が確実に解除できる見込みがあること【抵当権解除に係る確約書、抵当権を解除する財源が確認できるもの(資金提供者の確約書、所得証明、残高証明書等)で確認】。 また、今後において、借入等により福祉医療機構(協調融資含む)以外の抵当権が設定される見込みがないこと。	適・否	⑭土地の登記簿謄本	—	—	—	—	—
(6) 道路事情	工事用・運営用車両及び緊急車両等の侵入に十分な道路が確保されていること。	適・否	⑬事業計画書 敷地の状況 幅員12m	接続する道路の幅員		幅員6m以上の道路に接続	5	5
						幅員6m未満の道路に接続	0	
(7) 地元調整	施設周辺の住民の反対がないこと。	適・否	⑯⑰⑱地域住民経過状況・地元説明経緯 個別調査	—	—	—	—	—
II 建物及び設備に関する事項								
1 基準への適合	佐倉市地域密着型サービス基準条例の基準を満たしている。	適・否	⑳平面図 ㉑部屋別面積表 宿泊室9㎡>7.43㎡	—	—	—	—	—

一次審査			二次審査 (採点制)					
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
III 運営に関する事項								
1 開設に当たっての法人の考え方								
(1) 応募の動機		-				明確かつ適切な応募動機があるか。 高齢者福祉に高い見識と熱意を有しているか。	10	
(2) 計画内容		-				新施設設置・運営にあたっての基本理念及び方針は適切か。 新施設設置・運営にあたり評価できる特徴・重点策等があるか。 佐倉市、周辺市町の人口動態、推計が適切に理解・反映されているか。	10	
(3) 利用者処遇		-				利用者の尊厳や個人情報保護などの権利を最大限に尊重する体制の整備が計画されているか。 虐待防止、身体拘束防止、事故防止について、明確に示されているか。 苦情発生時の受付・解決・再発防止体制が考えられているか。	10	
(4) 職員確保と職員資質の確保		-		法人、法人代表者、管理者 (予定者) 等の取り組み	応募書類及び ヒアリングにより採点	管理者(予定者)は必要な資格、十分な経験を有しているか。 職員採用及び人材確保、離職防止について効果的な考え、計画を有しているか。職員育成計画に関する考えを有しているか。また、研修受講等の体制等が整っているか。	10	
(5) 感染症対策と発生時の業務継続計画		-				利用者、職員等への感染症対策が考えられているか。集団感染時等の有効性のある業務継続計画(BCP)が策定されているか。	10	
(6) 地域との連携		-				地域活動への参加・協力や、関係機関との連携などが考えられているか。また、具体的な交流活動計画等を有しているか。	10	
(7) 利用者の確保及び事業の安定運営		-				利用者を確保し安定的に事業を運営するための具体的な考えや計画等を有しているか。	10	

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
2 人員基準	基準に適合した人員配置が提案されているか。	適否	⑳従業員の勤務体制及び勤務形態一覧表	-	-	-	-	-
				管理者(予定者)の有資格、必要研修受講歴		管理者の提案がある。 上記以外。	5 0	5
				介護支援専門員(予定者)の有資格、必要研修受講歴		介護支援専門員の提案がある。 上記以外。	5 0	5
3 低所得者への配慮	低所得者の利用について配慮する見込みがあるか。	-		低所得者への配慮		低所得者の利用について配慮する計画がある。 上記以外。	5 0	0
4 保健、医療との連携	嘱託医、協力医療機関があること	適否	㉑事業計画書 7 協力予定医療機関等	協力医療機関・協力歯科医療機関	東邦大学医療センター佐倉病院3.7km ラ歯科2.7km	協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ1km未満である。	10	5
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ1km～10km以内である。	5	
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ10km以上である。	0	
IV 資金に関する事項								
1 自己資金								
(1) 施設整備資金	自己資金を十分に有していること。	適否	㉒事業費・資金調達内訳等 自己資金 83.51%	自己資金	自己資金比率がどの程度か	自己資金比率 20%以上の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	5	5
						自己資金比率 10%以上20%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	3	
						自己資金比率 10%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	0	
(2) 運転資金	年間事業費の12分の3以上を確保する見込みがあること。	適否	㉓開設後の収支計画書	-	-	-	-	-
(3) 寄付	寄付が確実に行われる見込みがあること。 【実印が使用された贈与確約書等、印鑑登録証明書で確認】 【贈与者の所得証明、残高証明書で確認。】	適否	-	-	-	-	-	-
2 借入れ								
(1) 建設資金調達にあたり借入れを行う場合の確実性	建設資金調達にあたって借入れを行う場合には確実性が担保されていること。	適否	-	-	-	-	-	-
(2) 借入金償還の見通し	累積借入金も含め、妥当な範囲で償還計画が作成されていること。	適否	-	-	-	-	-	-

一次審査			二次審査 (採点制)					
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
V 法人の運営に関する事項								
1 法人の組織運営	過去の法人運営において不適切な行為により行政処分を受けていないこと。または、介護保険法第86条第2項各号に規定する指定の欠格要件に該当しないこと。	適 否	⑨実地指導結果通知	-	-	-	-	-
	指導監査等における是正措置が完了していること。	適 否	⑩改善報告書	-	-	-	-	-
2 法人の運営施設	既に小規模多機能型居宅介護等を運営していること。	-	-	運営施設	-	小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護を既に運営している。	5	5
						小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護は運営していないが、他の介護保険サービスを運営している。	3	
						上記以外。	0	
3 法人の経営状況	財務状況が健全であること。 債務超過の状況でないこと。	適 否	⑧決算書	-	-	-	-	-
合計点							190	95

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
I 配置計画及び建設用地に関する事項								
1 適正配置								
(1) 都市計画との整合		—		都市計画との整合		市街化区域である。	20	0
						市街化区域内でないが市街地に隣接している。 (直線距離で100m未満)	0	
						市街化区域でなく市街地に隣接していない。 (直線距離で100m以上)	-20	
(2) 交通の利便性		—		交通の利便性	(バス) 松ヶ丘団地150m JR佐倉駅3km	駅・バス停から実測で200m未満である。	10	10
						駅・バス停から実測で200m以上500m未満である。	0	
						駅・バス停から実測で500m以上である。	-20	
(3) 生活関連施設の整備状況		—		生活関連施設の整備状況	公共施設、商店は500m以内にあり	周辺に、公共施設及び商店や金融機関等があるなど、入所者などの生活の利便性が高い(全てが直線距離で500m未満)。	20	10
						公共施設、商店、金融機関等の内、どれかがやや離れているが、生活上特段の支障はない(いずれかが直線距離で500m以上)。	10	
						周辺に、公共施設、商店、金融機関等がなく当該予定地のみ孤立した環境にある(全てが直線距離で500m以上)。	-20	
2 建設用地								
(1) 土地利用に関する法令規制等	当該用地が農地法、都市計画法その他の土地利用に関する各種法令等による規制に適合し、開発許可が得られる見通しがあること。	⓪ 否	⓪都市計画(協議状況) ⓪埋蔵文化財の有無	土地利用		埋蔵文化財包蔵地ではない(埋蔵文化財包蔵地であるが、発掘調査の必要がない場合も含む)。	5	5
						上記以外。	0	
(2) 防災上の安全性の確保	急傾斜地、土砂災害危険箇所、洪水多発地域ではない等、防災面からみて入所・通所者の安全性が確保されていること。	⓪ 否	⓪都市計画(協議状況)	—		—	—	—
(3) 給排水関係	水利組合等地域の同意が得られていること又は得られる見込みがあること。給水、雨水排水や汚水雑排水において問題がないこと。	⓪ 否	⓪都市計画(協議状況)	給排水の状況		上水道、下水道に接続可能	20	20
						上水道のみ接続可能	0	
						下水道のみ接続可能	-10	
						上水道、下水道に接続不可	-20	

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
(4) 土地の所有権	当該用地が次のいずれかに該当すること。 ①自己所有であること【登記簿等により確認】。 ②購入予定の場合又は寄付を受ける予定の場合は、確実な履行が認められること【全ての土地所有者の譲渡確約書又は売買契約書又は寄付確約書で確認。いずれも実印を使用し、印鑑登録書が添付されていること】。 ③借地の場合は事業に必要な土地について、50年以上の地上権又は賃借権が設定されているなど確実な賃貸借が見込まれること。また、地代について、長期にわたり支払いの能力が認められること【地上権登記誓約書(確約書)又は賃借権登記誓約書(確約書)又は賃貸借契約書(確約書)(実印使用、印鑑証明添付)で確認】。	適否	⑯土地賃貸借確約書	土地の所有形態	事業の継続に必要な期間において確実に土地が使用できるか。	自己所有(土地寄付、購入予定を含む)である。	5	0
						上記以外。	0	
(5) 用地の抵当権設定等の有無	福祉医療機構(協調融資含む)以外の抵当権(根抵当権を含む)が設定されていないこと【登記簿謄本の原本で確認】。 これら以外に抵当権が設定されている場合は、当該抵当権が確実に解除できる見込みがあること【抵当権解除に係る確約書、抵当権を解除する財源が確認できるもの(資金提供者の確約書、所得証明、残高証明書等)で確認】。 また、今後において、借入等により福祉医療機構(協調融資含む)以外の抵当権が設定される見込みがないこと。	適否	⑰土地の登記簿謄本	-	-	-	-	-
(6) 道路事情	工事用・運営用車両及び緊急車両等の侵入に十分な道路が確保されていること。	適否	⑱事業計画書 敷地の状況 幅員 9m	接続する道路の幅員		幅員6m以上の道路に接続	5	5
						幅員6m未満の道路に接続	0	
(7) 地元調整	施設周辺の住民の反対がないこと。	適否	⑲⑳㉑地域住民経過状況・地元説明経緯個別調書	-	-	-	-	-
II 建物及び設備に関する事項								
1 基準への適合	佐倉市地域密着型サービス基準条例の基準を満たしている。	適否	㉒平面図 ㉓部屋別面積表 宿泊室11.77㎡ > 7.43㎡	-	-	-	-	-

一次審査			二次審査 (採点制)					
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
Ⅲ 運営に関する事項								
1 開設に当たっての法人の考え方								
(1) 応募の動機		-		法人、法人代表者、管理者(予定者)等の取り組み	応募書類及びヒアリングにより採点	明確かつ適切な応募動機があるか。高齢者福祉に高い見識と熱意を有しているか。	10	
(2) 計画内容		-				新施設設置・運営にあたっての基本理念及び方針は適切か。新施設設置・運営にあたり評価できる特徴・重点策等があるか。佐倉市、周辺市町の人口動態、推計が適切に理解・反映されているか。	10	
(3) 利用者処遇		-				利用者の尊厳や個人情報保護などの権利を最大限に尊重する体制の整備が計画されているか。虐待防止、身体拘束防止、事故防止について、明確に示されているか。苦情発生時の受付・解決・再発防止体制が考えられているか。	10	
(4) 職員確保と職員資質の確保		-				管理者(予定者)は必要な資格、十分な経験を有しているか。職員採用及び人材確保、離職防止について効果的な考え、計画を有しているか。職員育成計画に関する考えを有しているか。また、研修受講等の体制等が整っているか。	10	
(5) 感染症対策と発生時の業務継続計画		-				利用者、職員等への感染症対策が考えられているか。集団感染時等の有効性のある業務継続計画(BCP)が策定されているか。	10	
(6) 地域との連携		-				地域活動への参加・協力や、関係機関との連携などが考えられているか。また、具体的な交流活動計画等を有しているか。	10	
(7) 利用者の確保及び事業の安定運営		-				利用者を確保し安定的に事業を運営するための具体的な考えや計画等を有しているか。	10	

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
2 人員基準	基準に適合した人員配置が提案されているか。	適・否	⑳従業員の勤務体制及び勤務形態一覧表	—	—	—	—	—
				管理者（予定者）の有資格、必要研修受講歴		管理者の提案がある。 上記以外。	5 0	5
				介護支援専門員（予定者）の有資格、必要研修受講歴		介護支援専門員の提案がある。 上記以外。	5 0	
3 低所得者への配慮	低所得者の利用について配慮する見込みがあるか。	—		低所得者への配慮		低所得者の利用について配慮する計画がある。 上記以外。	5 0	0
4 保健、医療との連携	嘱託医、協力医療機関があること	適・否	㉑事業計画書 ㉒協力予定医療機関等	協力医療機関・協力歯科医療機関	佐倉中央病院 4.5km 明珠 歯科 5.5km	協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ1km未満である。	10	5
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ1km～10km以内である。	5	
						協力医療機関・協力歯科医療機関との直線距離がそれぞれ10km以上である。	0	
IV 資金に関する事項								
1 自己資金								
(1) 施設整備資金	自己資金を十分に有していること。	適・否	㉓事業費・資金調達内訳等	自己資金 7.54%	自己資金比率がどの程度か	自己資金比率 20%以上の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	5	0
						自己資金比率 10%以上20%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	3	
						自己資金比率 10%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	0	
(2) 運転資金	年間事業費の12分の3以上を確保する見込みがあること。	適・否	㉔開設後の取支計画書、㉕事業費・資金調達内訳等	—	—	—	—	—
(3) 寄付	寄付が確実に行われる見込みがあること。 【実印が使用された贈与確約書等、印鑑登録証明書で確認】 【贈与者の所得証明、残高証明書で確認。】	適・否		—	—	—	—	—
2 借入れ								
(1) 建設資金調達にあたり借入れを行う場合の確実性	建設資金調達にあたって借入れを行う場合には確実性が担保されていること。	適・否		—	—	—	—	—
(2) 借入金償還の見通し	累積借入金も含め、妥当な範囲で償還計画が作成されていること。	適・否		—	—	—	—	—

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
V 法人の運営に関する事項								
1 法人の組織運営	過去の法人運営において不適切な行為により行政処分を受けていないこと。または、介護保険法第86条第2項各号に規定する指定の欠格要件に該当しないこと。	適否	⑨実地指導結果通知	-	-	-	-	-
	指導監査等における是正措置が完了していること。	適否	⑩改善報告書	-	-	-	-	-
2 法人の運営施設	既に小規模多機能型居宅介護等を運営していること。	-	-	運営施設	-	小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護を既に運営している。	5	3
						小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護は運営していないが、他の介護保険サービスを運営している。	3	
						上記以外。	0	
3 法人の経営状況	財務状況が健全であること。債務超過の状況でないこと。	適否	⑧決算書	-	-	-	-	-
合計点							190	63

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
I 配置計画及び建設用地に関する事項								
1 建設用地、建物								
(1) 土地利用に関する法令規制等	当該用地が農地法、都市計画法その他の土地利用に関する各種法令等による規制に適合し、開発許可が得られる見通しがあること。又は既存施設等の中に設置。	適否	(看) ㉔都市計画(協議状況) ㉕埋蔵文化財の有無			既存の施設等の中に設置。 埋蔵文化財包蔵地ではない(埋蔵文化財包蔵地であるが、発掘調査の必要がない場合も含む)。 上記以外。	10 10 0	10
(2) 土地・建物の所有権、賃借権	当該用地・建物が次のいずれかに該当すること。 ①自己所有であること【登記簿等により確認】。 ②購入予定の場合又は寄付を受ける予定の場合は、確実な履行が認められること【全ての土地所有者の譲渡確約書又は売買契約書又は寄付確約書で確認。いずれも実印を使用し、印鑑登録書が添付されていること】。 ③賃借する場合は確実に賃借できること。【賃貸借契約書(確約書)等(実印使用、印鑑証明添付)で確認。】	適否	(看) ㉙土地賃貸借確約書	土地の所有形態	事業の継続に必要な期間において確実に土地が使用できるか。	自己所有(土地寄付、購入予定を含む)である。 上記以外。	5 0	0
(3) 地元調整	施設周辺の住民の反対がないこと。	適否	(看) ㉚㉛㉜地域住民経過状況・地元説明経緯個別調書					
II 建物及び設備に関する事項								
1 基準への適合	佐倉市地域密着型サービス基準条例の基準を満たしている。	適否	(看) ㉞平面図					
2 通信機器及びシステムの導入	利用者がオペレーターに随時通報できる体制が整っている。	適否	㉟事業計画書「6オペレーターへの連絡体制」					

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
III 運営に関する事項								
1 開設に当たっての法人の考え方								
(1) 応募の動機		-				明確かつ適切な応募動機があるか。 高齢者福祉に高い見識と熱意を有しているか。	5	
(2) 計画内容		-				新施設設置・運営にあたっての基本理念及び方針は適切か。 新施設設置・運営にあたり評価できる特徴・重点策等があるか。 佐倉市、周辺市町の人口動態、推計が適切に理解・反映されているか。	5	
(3) 利用者処遇		-				利用者の尊厳や個人情報保護などの権利を最大限に尊重する体制の整備が計画されているか。 虐待防止、身体拘束防止、事故防止について、明確に示されているか。 苦情発生時の受付・解決・再発防止体制が考えられているか。	5	
(4) 職員確保と職員資質の確保		-		法人、法人代表者、管理者 (予定者)等の取り組み	応募書類及び ヒアリングにより採点	管理者(予定者)は必要な資格、十分な経験を有しているか。 職員採用及び人材確保、離職防止について効果的な考え、計画を有しているか。職員育成計画に関する考えを有しているか。また、研修受講等の体制等が整っているか。	5	
(5) 感染症対策と発生時の業務継続計画		-				利用者、職員等への感染症対策が考えられているか。集団感染時等の有効性のある業務継続計画(BCP)が策定されているか。	5	
(6) 主治医、居宅介護支援事業所等との連携		-				主治の医師や、利用者の地域での生活全般のマネジメントを行う居宅介護支援事業所その他保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との連携について、基本的な考え方や具体的な取組み、計画を有しているか。	5	
(7) ターミナルケア、認知症ケアの方針		-				ターミナルケア、認知症ケアに関し、基本的な考え方や効果的な取組み、計画を有しているか。	5	
2 人員基準	基準に適合した人員配置が提案されているか。	○ 適 否	㊦従業員の勤務体制及び勤務形態一覧表	管理者(予定者)の有資格、従事経験		管理者の提案がある。 上記以外。	5 0	0

一次審査				二次審査（採点制）				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
3 運営形態（一体型、連携型）	運営形態の検討がなされていること。	-	㊸参加申込書	一体型、連携型どちらでの運営を予定しているか。		一体型での運営を予定。	5	3
						連携型のみで運営を予定	3	
IV 資金に関する事項								
1 自己資金								
(1) 施設整備資金	自己資金を十分に有していること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㊸事業費・資金調達内訳等 自己資金比率13.50%	自己資金	自己資金比率がどの程度か	自己資金比率 20%以上の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	5	3
						自己資金比率 10%以上20%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	3	
						自己資金比率 10%未満の場合。 (自己資金(借入金を除く)/総事業費)	0	
(2) 運転資金	年間事業費の12分の3以上を確保する見込みがあること。	適 <input checked="" type="radio"/> 否	㊸開設後の収支計画書 ㊸事業費・資金調達内訳等	-	-	-	-	-
(3) 寄付	寄付が確実に行われる見込みがあること。 【実印が使用された贈与確約書等、印鑑登録証明書で確認】 【贈与者の所得証明、残高証明書で確認。】	適 <input type="radio"/> 否		-	-	-	-	-
2 借入れ								
(1) 建設資金調達にあたり借入れを行う場合の確実性	建設資金調達にあたって借入を行う場合には確実性が担保されていること。	適 <input type="radio"/> 否		-	-	-	-	-
(2) 借入金償還の見通し	累積借入金も含め、妥当な範囲で償還計画が作成されていること。	適 <input type="radio"/> 否		-	-	-	-	-

一次審査				二次審査 (採点制)				
審査項目	審査基準	適否	適否の判断根拠	審査項目	評価項目	評価項目	配点	採点
V 法人の運営に関する事項								
1 法人の組織運営	過去の法人運営において不適切な行為により行政処分を受けていないこと。または、介護保険法第86条第2項各号に規定する指定の欠格要件に該当しないこと。	適否	(看) ㊸実地指導結果通知	—	—	—	—	—
	指導監査等における是正措置が完了していること。	適否	(看) ㊸改善報告書	—	—	—	—	—
2 法人の運営施設	既に定期巡回・随時対応型訪問介護看護を運営していること。	—		運営施設		定期巡回・随時対応型訪問介護看護を既に運営している。	10	5
						定期巡回・随時対応型訪問介護看護は運営していないが、他の介護保険サービスを運営している。	5	
						上記以外。	0	
3 法人の経営状況	財務状況が健全であること。債務超過の状況でないこと。	適否	(看) ㊸決算書	—	—	—	—	—
合計点							75	21