令和４年度　兵庫区浜中町において
介護保険施設等・障害福祉サービス事業所を整備する事業者募集要項

資料編　目次

1.　補助金等についての参考資料 ……11

2.　特別養護老人ホームについての詳細要件 ……16

3.　介護老人保健施設についての詳細要件 ……22

4.　認知症高齢者グループホームについての詳細要件 ……25

5.　障害者グループホームについての詳細要件 ……27

6.　相談支援事業所（計画相談支援・障害児相談支援）についての詳細要件 ……29

7.　障害者福祉サービス事業の生活介護についての詳細要件 ……30

8.　評価の着眼点 ……32

9.　添付書類チェックリスト ……36

10.　土地調書・位置図・画地図 ……41

11.　一般定期借地権設定契約書（案） ……43

【参考資料】

○　11～15 ページの補助等の内容は令和４年４月１日現在のものであり、金額または内容が変更される場合があるので留意すること。

○　補助対象事業者は用途ごとに補助金の申請を行うこと

補助金等（介護保険施設等）

神戸市施設整備費補助（上限）

			金額	単位
特別養護老人ホーム（広域型）	創設		2,850,000 円	１床当り
小規模特別養護老人ホーム（①と②の合計額）	①		4,480,000 円	１床当り
	②	（１ﾕﾆｯﾄ）	10,000,000 円	施設当り
		（２ﾕﾆｯﾄ以上）	20,000,000 円	
介護老人保健施設			23,000,000 円	施設当り
認知症高齢者グループホーム			8,910,000 円	施設当り
介護職員等のための施設内保育施設（P12 参照）	特別養護老人ホーム等の創設		11,900,000 円	施設当り

※ 小規模特別養護老人ホームに以下の施設（注）を併設する場合、①の単価に 1.05 を乗じた額とする。

（注）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事業所、認知症対応型デイサービスセンター、緊急ショートステイの整備、介護職員等のための施設内保育施設

※ 各整備費補助に係る交付申請・実績報告については、補助事業の実施年度に行う必要がある。また、補助事業が複数年度にまたがる場合は、年度ごとに交付申請・実績報告を行うとともに出来高に合わせた支払いを行う必要がある。（初年度 10%以上の出来高が必須）

	金額	単位
創設を条件に行う広域型施設（注）の大規模修繕・耐震化整備（P13 参照）	1,280,000 円	１床当り

※（注）特別養護老人ホーム・介護老人保健施設・介護医療院・養護老人ホーム・軽費老人ホーム

神戸市施設開設準備経費補助（上限）

		金額	単位
特別養護老人ホーム		839,000 円	１床当り
介護老人保健施設		839,000 円	１床当り
認知症高齢者グループホーム		839,000 円	１床当り
介護職員等のための施設内保育施設	特別養護老人ホーム等の創設	4,200,000 円	施設当り

※開設準備経費補助の交付を希望する場合は、原則として交付申請を行う前年度の８月初日までに、開設日とともに本市に申し出ること。なお、交付申請は、開設日が属する年度内に行う必要がある。

補助金等（施設内保育施設）

介護保険施設等における施設内保育施設整備を行う事業者を次のとおり募集します。

１．募集概要

（１）対象施設

創設を行う介護保険施設等

（２）対象事業

上記対象施設の施設内保育施設整備を行う工事費及び工事事務費

※対象経費は、保育施設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関する費用であって、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。）

（３）補助額

・補助基準額：11,900,000 円

・補助率：１／１

※対象経費の実支出額（本体施設と施設内保育施設の面積按分で算出した金額）又は上限補助基準額の低い方（1,000 円未満の端数は切り捨て）

補助金等（創設を条件に行う広域型施設の大規模修繕・耐震化整備）

創設を条件に行う広域型施設の大規模修繕・耐震化整備を行う事業者を次のとおり募集します。

１．募集概要

（１）対象施設

事業者募集における、介護施設等を１施設創設することを条件に、令和６年度内までに着工する広域型施設（注）１施設の大規模修繕又は耐震化を行う事業を対象とする。なお、創設する介護施設等と大規模修繕又は耐震化を行う広域型施設の場所は、近接の設置に限定されない。

（注）特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、養護老人ホーム、軽費老人ホーム

（２）対象事業

上記対象施設の大規模修繕又は耐震化を行う工事費及び工事事務費

（３）補助額

・補助基準額：1,128,000 円　×　大規模修繕又は耐震化を行う広域型施設の定員数

補助金等（定期借地権設定のための一時金）

（１）対象施設

特別養護老人ホーム

小規模特別養護老人ホーム

介護老人保健施設

定員 29 人以下の認知症高齢者グループホーム

（２）対象経費

定期借地権（50 年間）設定に際しての一時金（※）の支払に要する経費

※地代の前払いとしての性格を有するものを対象とするため、本補助金の交付を希望される場合は契約書に定める保証金（賃料の年額に相当する額）に替えて、貸付料の一部を前納貸付料として収めていただく必要があります。

（３）補助額

・補助基準額：前面道路の国税路線価の１／２

・補助率：１／２

※一時金支払額と上記補助基準額を比較し、低い方の金額に上記補助率を乗じた金額（1,000 円未満の端数は切り捨て）

補助金等（障害）

１　社会福祉施設等施設整備費国庫補助

（１）対象施設

共同生活援助、相談支援事業所、生活介護その他の障害福祉サービス事業所等

（２）対象経費

整備に必要な工事費と工事事務費（設計監督料等）

※　補助対象となる工事事務費は、工事費の 2.6%以内。実際の設計料等がこの限度額を超えたとしても、補助金額が増額となることはない。

※　土地の買収や整地、職員の宿舎に要する費用、その他施設整備費として適当と認められない費用（外構工事費や備品購入費、官庁申請手続費等）は、補助対象外。

（３）補助額

補助対象経費の総額の４分の３（うち国負担３分の２、市負担３分の１）と補助基準単価（社会福祉施設等施設整備費国庫補助金交付要綱別表 3-1）により算定する補助基準額を比較し、低い方の金額

２　神戸市グループホーム整備支援事業

（１）対象施設

共同生活援助

（２）対象経費

新たに共同生活援助事業所を整備（創設）するための経費

（３）補助額

補助対象経費の総額（上限 1,250 万円）の５分の４

※１と２の補助金を重複して受けることはできない。

※いずれの補助金も、国や本市の予算の範囲内で行うものであり、申請しても、必ず採択されるとは限らない。

特別養護老人ホームについての詳細要件

（１）規模等について

① 広域型特別養護老人ホームにあっては３０床以上１００床以下、小規模特別養護老人ホームにあっては２９床以下であって、どちらも個室・ユニット型とすること。

② １ユニットの入所定員は、原則として１０人以下とすること。ただし、各ユニットにおいて入所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のに支障がないと認められる場合には、入所者の定員が１５人までのユニットも認めます。

＊従来型個室・多床室について
従来型個室・多床室の整備については、定員の３割を目安に提案を認めます。
なお、多床室の整備にあたっては、居室における入所者のプライバシー保護に十分配慮してください。

（２）その他

① 居住費の設定及び低所得者への支援について、十分考慮すること。社会福祉法人等による利用者負担の軽減（社会福祉法人減免）を施設開設時から行うこと。

② 胃ろう、経管栄養、痰吸引等の医療的処置の必要な要介護高齢者を受け入れること。

③ 視覚、聴覚若しくは言語機能等に重度の障害のある者又は知的障害者又は精神障害者を受け入れること。

④ 地域住民等との交流について配慮すること。

⑤ 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う感染症対策について、ゾーニング計画、クラスター発生時の対応、他施設との連携（施設が機能しなくなった場合）、職員への感染管理に関する研修等、衛生面への配慮を行うこと。

⑥ 入所者の重度化について配慮すること。

⑦ 職員の働きやすさについて配慮すること。

⑧ 看取りについて、入居者、親族の意思決定支援を含む、意思・意向確認を入居時から行い、適宜見直しを行うこと。

（３）設備の要件については、下表のとおり

項　　目	説　明　等
ユニットケア 【ユニット型特別養護老人ホームのみ】	※　家庭に近い居住環境の下で、少人数ごとに生活を共にする入所者に一人一人の生活のリズムを基本に据えた介護や日常生活上の世話を行うことを特徴とする。 ※　居室は個室とするとともに、居室に近接して少人数で食事をしたり談話を楽しんだりする空間（共同生活室）を設け、こうした個室と共同生活室をユニットとして建物を構成し運営しなければならない。
設置が必要な設備	【ユニット型特別養護老人ホーム】 ① ユニット（居室・共同生活室・洗面設備・便所） ② 浴室　③ 医務室　④ 調理室　⑤ 洗濯室又は洗濯場 ⑥ 汚物処理室　⑦ 介護材料室　⑧ 事務室その他運営上必要な設備 ※　ユニット及び浴室は３階以上の階に設けてはならない。ただし本表「防災避難・防犯設備関係」に挙げる項目のいずれにも該当する建物に設けられるユニット又は浴室についてはこの限りではない。
	【従来型特別養護老人ホーム】 ① 居室　② 静養室　③ 食堂　④ 浴室　⑤ 洗面設備

<table>
<tr><td colspan="3"></td><td>⑥ 便所　⑦ 医務室　⑧ 調理室　⑨ 介護職員室　⑩ 看護職員室
⑪ 機能訓練室　⑫ 面談室　⑬ 洗濯室又は洗濯場　⑭ 汚物処理室
⑮ 介護材料室　⑯ 事務室その他運営上必要な設備
※　居室、静養室、食堂、浴室及び機能訓練室は３階以上の階に設けてはならない。ただし本表「防災避難・防犯設備関係」に挙げる項目のいずれにも該当する建物に設けられる居室、静養室、食堂、浴室及び機能訓練室についてはこの限りではない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">設備基準（ユニット型特別養護老人ホーム）</td><td colspan="2">ユニット</td><td>☆　通気性・採光・２方向避難等に配慮した構造とすること。
★　ユニット総数（老人短期入所事業を含む）が偶数である場合に、同一階に奇数ユニットを配置しないこと。
★　ユニットの直列配置はしないこと。（他のユニットを通過しないと移動できない様な配置や構造は認められない）
★　ユニット単位における設備の差別化はしないこと。
★　入所者のプライバシーに配慮した上で、可能な限り各居室は共同生活室に直接面した配置とすること。
★　ユニット内に個浴、リネン庫、汚物処理室、洗濯室等を設けること。
★　ユニット毎に感染症対策として玄関室を設けること。
★　ユニットごとに個人情報の取り扱いに配慮した記録スペースを設けること。</td></tr>
<tr><td></td><td>居　室</td><td>☆　一の居室の定員は、一人とすること。ただし、入所者へのサービス提供上必要と認められる場合（夫婦などを想定）は、二人とすることができる。
☆　居室は、いずれかのユニットに属するものとし、当該ユニットの共同生活室に近接して一体的に設けること。ただし、１ユニットの入所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こと。
☆　地階に設けないこと。
☆　一人当たりの床面積≧１０．６５㎡（内法）以上とする（洗面・収納設備スペースを含む。トイレは含まない）定員が二人の場合にあっては２１．３㎡（内法）以上とすること。
☆　寝台又はこれに代わる設備を備えること。
☆　１以上の出入口は、避難上有効な空地、廊下、共同生活室又は広間に直接面して設置すること。
☆　床面積１／１４以上に相当する面積を直接外気に面して開放できる様にすること。
☆　必要に応じ、入所者の身の回り品を保管することができる設備を備えること。
☆　ブザー又はこれに代わる設備を設けること。
★　洗面設備を設置すること。
★　ストレッチャー・車椅子の回転が可能であること。
★　２方向からの介護ができるベッド配置とすること。
★　出入口のドアは引戸とする（開放時、自然に閉まらない）こと。
★　出入口の有効幅は１２０ｃｍ以上確保すること。（最低９０ｃｍ）
★　居室内にトイレを設置すること。
★　複数のコンセントを設置すること。（電動ベッド・個人用電化製品）</td></tr>
</table>

		共同生活室	☆　共同生活室はいずれかのユニットに属するものとし、当該ユニットの入所者が交流し、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を有すること。 ☆　当該ユニットの入所者全員とその介護等を行う従業者が一度に食事したり、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。 ☆　ユニットの共同生活室間の壁を可動式としていないこと。 ☆　他のユニットの入所者が、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ようになっていること。 ☆　地階に設けないこと。 ☆　一の共同生活室の床面積は２㎡に当該共同生活室が属するユニットの入所定員を乗じて得た面積以上とすること及び必要な設備及び備品を備えること。 ★　入所者が、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、簡易な調理等ができるミニキッチンを設けること。 ★　採光、眺望などに配慮すること。
		洗面設備	☆　居室ごとに設けるか、又は共同生活室ごとに適当数設けること。 ☆　介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。 ★　共同生活室内の１か所に集中して設けるのではなく、２か所以上に分散して設けること。 ★　共用部分（ユニットの入り口等）にも設けること。
		便　所	☆　居室ごとに設けるか、又は共同生活室ごとに適当数設けること。 ☆　ブザー又はこれに代わる設備を設けるとともに、介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。 ★　各居室に設けない場合は、共同生活室内の１か所に集中して設けるのではなく分散して設け、入所者２人に１か所設けること。 ★　居室に設けない場合は、車椅子がトイレ内に入り、扉を閉めることができる広さであること。 ★　車椅子用便所については、「福祉のまちづくり条例施行規則」にそった整備をすること。 ★　共同生活室からトイレが丸見えにならないよう配慮すること。
	廊　下		☆　廊下の幅は１．８ｍ以上とすること。ただし中廊下の場合は２．７ｍ以上とすること。なお廊下の一部の幅を拡張することにより、入所者、職員等の円滑な往来に支障が生じないと認められる場合には、１．５ｍ以上、中廊下にあっては、１．８ｍ以上として差し支えない。（いずれの場合も内法によるものとし、手すりの内側から測定すること） ★　両側に手すりを設置すること。 ★　車椅子・ストレッチャーの当たり（キックプレート等）を設置すること。

設備基準（従来型特別養護老人ホーム）	居　室	☆　一の居室の定員は、4人以下とすること。 ☆　地階に設けないこと。 ☆　１人当たりの床面積≧１０．６５㎡（内法）以上とすること（収納設備スペースを含む。トイレは含まない） ☆　寝台又はこれに代わる設備を備えること。 ☆　入所者が個人で利用する空間は、建物に固定された壁又は扉等で四方を囲み区画すること。（上部開放は可。ただし、移動式の家具やカーテンでの区画は不可とする） ☆　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置すること。 ☆　床面積１／１４以上に相当する面積を直接外気に面して開放できる様にすること。 ☆　入所者の身の回り品を保管することができる設備を備えること。 ☆　ブザー又はこれに代わる設備を設けること。 ★　洗面設備を設置すること。 ★　ストレッチャー・車椅子の回転が可能であること。 ★　２方向からの介護ができるベッド配置とすること。 ★　出入口のドアは引戸とする（開放時、自然に閉まらない）こと。 ★　出入口の有効幅は１２０ｃｍ以上確保すること。（最低９０ｃｍ） ★　居室内にトイレを設置すること。 ★　複数のコンセントを設置すること。（電動ベッド・個人用電化製品）
	静養室	☆　介護職員室又は看護職員室に近接して設けること。 ☆　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置すること。 ☆　床面積１／１４以上に相当する面積を直接外気に面して開放できる様にすること。 ☆　入所者の身の回り品を保管することができる設備を備えること。 ☆　ブザー又はこれに代わる設備を設けること。
	洗面設備	☆　居室のある階ごとに適当数設けること。 ☆　介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。
	便　所	☆　居室のある階ごとに居室に近接して適当数設けること。 ☆　ブザー又はこれに代わる設備を設けるとともに、介護を必要とする者が使用するのに適したものとすること。 ★　各居室に設けない場合は、1か所に集中して設けるのではなく分散して適当数設けること。 ★　車椅子がトイレ内に入り、扉を閉めることができる広さであること。 ★　車椅子用便所については、「福祉のまちづくり条例施行規則」にそった整備をすること。
	介護職員室	☆　居室のある階ごとに居室に近接して設けること。 ☆　必要な備品を備えること。
	食堂及び 機能訓練室	☆　食堂及び機能訓練室は、それぞれ必要な広さを有するものとし、その合計した面積（内法）は、３㎡に入所定員を乗じて得た面積以上とすること。ただし、食事の提供又は機能訓練を行う場合において、当該食事の提供又は機能訓練に支障がない広さを確保することができるときは、同一の場所とすることができる。 ☆　必要な備品を備えること。
	廊　下	☆　廊下の幅は１．８ｍ以上とすること。ただし中廊下の場合は２．７ｍ以上とすること。

		★　両側に手すりを設置すること。 ★　車椅子・ストレッチャーの当たり（キックプレート等）を設置すること。
設備基準（共通）	浴　室	☆　介護を必要とする者が入浴するのに適したものとすること。 ★　入浴に介助を必要とする者の入浴に適した特別浴槽を設置すること。 ★　脱衣室・浴室に手すりを設置すること。 ★　ユニット型の場合は、ユニット毎に個浴、脱衣室を設置すること。
	医務室	☆　医療法第１条の５第２項に規定する診療所とすること。 ☆　入所者を診察するために必要な医薬品及び医療器具を備えるほか、必要に応じて臨床検査設備を設けること。 ★　看護職員室と一体的に整備すること。
	調理室	☆　火気を使用する部分は不燃材料を用いること。 ★　検収室・事務室・食品庫・休憩室・便所・シャワーを設置すること。 ★　休憩室は畳の部屋とする（宿泊することがある）こと。 ★　衛生保持のため他の部分とは動線を明確に分離すること。 ★　調理・配膳と下膳・食器洗浄のスペースを分離すること。 ★　空調は通常の空調の他、スポット空調を併用すること。
	洗濯室	★　洗濯物の整理のためのスペースを一体的に整備すること。 ★　騒音・排熱対策には充分留意すること。
	汚物処理室	★　洗濯室、浴室と近接させること。 ★　階が違えば小荷物専用昇降機で洗濯室と連絡させること。 ★　共用部を通ることなく、汚物を直接外部に排出できるようにすること。（清潔用と汚物用の動線が重ならないようにすること）
	事務室	★　施設管理や外来客への対応のため玄関に近い位置に配置すること。 ★　事務室周りに湯沸し室を設置すること。（給湯器・流し・コンロ・冷蔵庫・食器棚）
	階　段	☆　傾斜は緩やかにすること。
	常夜灯	☆　廊下・共同生活室・便所その他必要な場所に設置すること。
	手すり	☆　廊下及び階段には設置すること。
	宿直室	☆　宿直者を配置する場合は、宿直室を設置すること。
	防災避難・防犯設備関係	☆　ユニット又は浴室（従来型特別養護老人ホームにおいては、居室、静養室、浴室、食堂及び機能訓練室）のある３階以上の各階に通じる特別避難階段を２以上有すること。（防災上有効な傾斜路を有する場合又は車椅子もしくはストレッチャーで通行するために必要な幅を有するバルコニー及び屋外に設ける避難階段を有する場合は、１以上） ☆　３階以上の階にあるユニット又は浴室（従来型特別養護老人ホームにおいては、居室、静養室、浴室、食堂及び機能訓練室）及びこれらから地上に通じる廊下その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でしていること。 ☆　ユニット又は浴室（従来型特別養護老人ホームにおいては、居室、静養室、浴室、食堂及び機能訓練室）のある３階以上の各階が耐火構造の壁又は建築基準法施行令第１１２条第１項に規定する特定防火設備により防災上有効に区画されていること。 （参考） ※　「避難上有効な諸設備を具備する場合」は特別避難階段の設置は１ヶ所でも可。 ①　避難上有効な幅（車椅子・ストレッチャー等の通行が可能な幅）を有するバルコニーを設け外部避難階段を利用することにより、居室等から屋外への避難が速やかにできること。

		②　内部の特別避難階段又は外部避難階段により２方向避難が確保できること。 ③　バルコニー及び外部避難階段は、耐火構造とし隣接建物から十分な距離を有し、延焼の恐れがないこと。 ☆　ユニット又は浴室（従来型特別養護老人ホームにおいては、居室、静養室、浴室、食堂及び機能訓練室）が２階以上の階にある場合は、１以上の傾斜路を設けること。ただし、エレベーターを設ける場合はこの限りではない。 ☆　避難経路については、「居室」→「廊下」→「階段」を原則とすること。 ★　避難経路の重複距離は２０ｍ以下とすること。 ☆　ユニット毎又はフロア毎に２方向避難を確保すること。 ★　入退管理に配慮された事務室配置とすること。 ★　防犯対策設備（防犯カメラ、フェンス、電子錠等）を設置すること。
	その他	☆　採光、通気性の確保に配慮すること。 ☆　地域交流スペースを設けること。 ★　入所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、他のユニットの入所者と交流したり、多数の入所者が集まったりすることができる場所（セミパブリックスペース）を設けること。 ★　家族面会室は２方向から出入りできるようにすること。 ★　災害による停電等不測の事態に対して、人工呼吸器や酸素濃縮装置等が稼動できるよう非常用自家発電設備を設置するなどの対策を講じること。 ★　非常災害時における備蓄資材の保管場所を設けるほか、要援護者の受入れに対する配慮をすること。

・　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）
・　特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について（平成12年3月17日老発第214号）
・　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3月31日厚生省令第39号）
・　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について（平成12年3月17日老企第43号）
・　神戸市特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成24年12月20日神戸市条例第36号）
・　神戸市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等を定める条例（平成 24 年 12 月 20 日神戸市条例第 32 号）
その他関係法令・通知を遵守すること

注）☆は満たす必要があるもの　★は満たすことが望ましいもの

介護老人保健施設についての詳細要件

（1）規模等について

① 介護老人保健施設にあっては、１００床以下（医療機関併設型小規模介護老人保健施設は２９床以下）で原則として個室・ユニット型とすること。

② １ユニットの入所定員は、原則として１０人以下とすること。ただし、各ユニットにおいて入所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のに支障がないと認められる場合には、入所者の定員が１５人までのユニットも認めます。

（2）施設構成

① 通所リハビリテーション及び介護予防通所リハビリテーションを実施すること。

② 「ユニット型介護保健施設サービス費(Ⅰ)」を算定する全室個室・ユニット型施設が望ましいこと。

（3）施設運営

① 介護保険法その他関連法令を遵守するとともに、地域医療・地域福祉と連携を図り、地域の介護保険サービスの拠点となる介護老人保健施設の整備を行うこと。

② 短期入所療養介護の実施について考慮すること。

③ 地域住民等との交流について配慮すること。

④ 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う感染症対策についてゾーニング計画を含めた衛生面への配慮を行うこと。

⑤ 入所者の重度化への対応や職員の働きやすさに配慮すること。

（4）設備の要件については、下表のとおり

<table>
<tr><th colspan="3">項目</th><th>説明等</th></tr>
<tr><td colspan="3">設置が必要な設備</td><td>①ユニット（療養室、共同生活室、便所、洗面所）
②診察室 ③機能訓練室
④浴室　　⑤サービスステーション
⑥調理室 ⑦洗濯室又は洗濯場
⑧汚物処理室</td></tr>
<tr><td rowspan="3">設備基準</td><td colspan="2">ユニット</td><td>☆　１ユニットの入所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こと。
★　ユニット毎に感染症対策として玄関室を設けること。
★　ユニットごとに個人情報の取り扱いに配慮した記録スペースを設けること。</td></tr>
<tr><td></td><td>療養室</td><td>☆　定員は１名とし、10.65 ㎡／人以上の面積とすること。
（療養室内に洗面所がある場合はその面積を含み、便所がある場合はその面積を除く）
☆　ユニットの共同生活室に近接して一体的に設けること。
☆　地階に設けてはならないこと。
☆　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。
☆　寝台又はこれに変わる設備を設けること。
☆　身の回り品を保管できる設備を備えること。
☆　ナースコールを設けること。</td></tr>
<tr><td></td><td>共同生活室</td><td>☆　２㎡×ユニット定員以上の面積とすること。
☆　他ユニットの入所者が、共同生活室を通過しなくても施設内のほかの場所に移動できること。
☆　ユニットの入所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、車椅子が</td></tr>
</table>

			支障なく通行できる形状が確保されていること。 ★　簡単な流し・調理設備を設けること。
		洗面所	☆　療養室ごとか共同生活室ごとに適当数設けること。 ☆　身体が不自由な方が使用するのに適したものを設けること。 ☆　共同生活室ごとに設ける場合は2か所以上に分散して設置すること。 ★　療養室ごとに設置すること。
		便所	☆　療養室ごとか共同生活室ごとに適当数設けること。 ☆　身体が不自由な方が使用するのに適したものを設けること。 ☆　ブザー又はこれに代わる設備を設けること。 ☆　常夜灯を設けること。 ☆　共同生活室ごとに設ける場合は2か所以上に分散して設置すること。 ★　療養室ごとに設置すること。 ★　共同生活室からトイレが丸見えにならないよう配慮すること。
	機能訓練室		☆　1㎡×定員以上の面積とすること。 ☆　必要な機械、器具を備えること。
	浴室		☆　一般浴槽のほか特別浴槽を設けること。 ★　療養室のある階ごとに設けること。
	廊下		☆　廊下の幅は１．８m以上とすること。ただし中廊下の場合は２．７m以上とすること。なお廊下の一部の幅を拡張することにより、入所者、職員等の円滑な往来に支障が生じないと認められる場合には、１．５m以上、中廊下にあっては、１．８m以上として差し支えない。（いずれの場合も内法によるものとし、手すりの内側から測定すること） ★　両側に手すりを設置すること。 ★　車椅子・ストレッチャーの当たり（キックプレート等）を設置すること。
	防災避難・防犯設備関連		☆　耐火建築物とすること。 ☆　療養室等が2階以上にある場合は屋内の直通階段及びエレベーターをそれぞれ1以上設けること。 ☆　療養室等が3階以上にある場合は避難階段を2以上設けること。 ☆　階段に手すりを設けること。 ★　災害による停電等不測の事態に対して、人工呼吸器や酸素濃縮装置等が稼動できるよう非常用自家発電設備を設置するなどの対策を講じること。 ★　非常災害時における備蓄資材の保管場所を設けるほか、要援護者の受入れに対する配慮をすること。 ★　入退管理に配慮された事務室配置とすること。 ★　防犯対策設備（防犯カメラ、フェンス、電子錠等）を設置すること。
	その他		★　他のユニットの入所者と交流したり、多数の入所者が集まったりすることができる場所を設けること。 ★　汚物処理室からの汚物の排出においては、共用部を通ることなく、汚物を直接外部に排出できるようにすること。（清潔用と汚物用の動線が重ならないようにすること） ★　家族面会室は２方向から出入りできるようにすること。

・　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(厚生労働省令第 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(厚生労働省老人保健福祉局企画課長通知)
・　神戸市介護老人保健施設の人員，設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年 12 月 20 日神戸

市条例第 33 号） その他関係法令・通知を遵守すること

注）☆は満たす必要があるもの　★は満たすことが望ましいもの

（５）その他

他の施設を併設する場合には、その施設の必要性及び開設の見込み等について、関係先と調整の上計画すること。

認知症高齢者グループホームについての詳細要件

（１）規模等について

定員・規模は３ユニット（１ユニット５～９人）以内とすること。

（２）施設構成

① 高層建築物に設置する場合、できるだけ低層階（１～３階）に設置するよう配慮すること。

② 段差の解消、スロープの設置など入居者が認知症高齢者であることに配慮したバリアフリーの設備構造とすること。

③ 他の社会福祉施設等と併設する場合には、完全に独立した構造とすること。

◎ 職員がユニット間を往来できる設備構造とすることまで、妨げるものではない。

◎ エレベーターや階段の共用を妨げるものではないが、エレベーターホールなど、エレベーターからフロアに出た場所が、即、ユニット内となるような構造ではないこと。

（３）設備の要件については、下表のとおり

項目		説明等
必要設備		① 居室 ② 居間・食堂 ③ 浴室・洗面所 ④ 台所 ⑤ 便所 ⑥ 事務室 ⑦ その他必要な設備 ⑧ ボランティアの受け入れ、地域との交流、家族会等の実施が可能な部屋 ※事務室・地域交流等スペースを除き、**ユニット毎の専用設備**とすること
設備基準	居室	☆ 地階に設けないこと。 ☆ １人あたりの床面積≧７．４３㎡（収納設備等を除く内法） ☆ 原則として個室とすること。 ☆ 居室内に収納設備を設けること。 ★ 採光・換気が十分できること。 ★ 洗面・トイレが設置されていること。 ★ 複数のコンセントを設置すること。
	居間・食堂	☆ 落ち着きとゆとりを感じさせる空間（広さ）を確保すること。 ★ １人あたり３㎡以上のスペースを確保すること。 ★ 採光・換気が十分できること。 ★ 居間と食堂を別に確保すること。 ★ ユニット毎に感染症対策として玄関室を設けること。 ★ ユニットごとに個人情報の取り扱いに配慮した記録スペースを設けること。
	浴室	☆ １人用の個浴とし、入居者とその介助者の利用に適した広さとすること。 ☆ ユニットごともしくは隣接するユニットごとに浴室を設置すること。 ☆ 脱衣室・浴室に手すりを設置すること。
	便所	☆ 居室ごとに設けるか、又は共同生活室ごとに適当数設けること。 ☆ 各居室に設けない場合は、１つのユニットに３つ以上のトイレを複数箇所に分散して設けること。 ただし、ユニットの定員が６人以下の場合は、２つ以上のトイレを複数個所に分散して設けること。 ☆ 各居室から等距離となるよう設けること。 ☆ トイレのうち１つ以上は車椅子対応型とすること。 ★ 共同生活室からトイレが丸見えにならないよう配慮すること。
	台所	☆ 入居者と職員が共同で調理等を行なうことができるレイアウト・設備とすること。

	事務室	☆　ユニットに対し、緊急時に速やかに対処できる距離、位置関係にあること。
	防災避難・防犯設備	★　災害による停電等不測の事態に対して、人工呼吸器や酸素濃縮装置等が稼動できるよう非常用自家発電設備を設置するなどの対策を講じること。 ★　非常災害時における備蓄資材の保管場所を設けるほか、要援護者の受入れに対する配慮をすること。 ★　入退管理に配慮された事務室配置とすること。 ★　防犯対策設備（防犯カメラ、フェンス、電子錠等）を設置すること。
その他		☆　一般の住居に近い仕様となるよう、照明設備、内装の色彩や素材など、高齢者の精神的なゆとりと安らぎへのきめ細やかな配慮を行なうこと。 ☆　スプリンクラー設備を設置すること。なお、スプリンクラーの設備内容については、管轄の消防署と協議すること。 ☆　適温確保のための空調設備を設けること。 ★　将来の重度化に対応できる構造・設備であること。 ★　(看護)小規模多機能型居宅介護事業所を併設する計画であること。 ★　２階以上の場合、エレベーター（簡易式でも可）を設置すること。 ★　転倒時に安全な床材を使用すること。 ★　汚物処理室からの汚物の排出においては、共用部を通ることなく、汚物を直接外部に排出できるようにすること。(清潔用と汚物用の動線が重ならないようにすること) ★　家族面会室は２方向から出入りできるようにすること。
・　指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成１８年３月１４日厚生労働省令第３４号） ・　神戸市指定地域密着型サービス事業者の指定の基準、指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成２４年１２月２０日神戸市条令第３０号） ・　神戸市地域密着型サービスの人員、設備及び運営に関する指導指針 その他関係法令・通知を遵守すること		

注）☆は満たす必要があるもの　★は満たすことが望ましいもの

障害者グループホームについての詳細要件

（１）サービス内容

家庭的な雰囲気のもとで日常生活を送ることができるように、入浴、排せつ及び食事等の介護、調理、洗濯及び掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言等を提供するサービス。

介護サービスの提供については、①グループホーム事業者が自ら行うか（**介護サービス包括型、日中サービス支援型**）、②グループホーム事業者はアレンジメント（手配）のみを行い、外部の居宅介護事業所に委託するか（**外部サービス利用型**）のいずれかの形態を事業者が選択することができる。

<table>
<tr><th>類型</th><th>介護サービス包括型
共同生活援助</th><th>外部サービス利用型
共同生活援助</th><th>日中サービス支援型
共同生活援助</th></tr>
<tr><td>管理者</td><td colspan="3">常勤１人
原則として管理業務に専ら従事するもの
（管理業務に支障がない場合は他の職務の兼務可）</td></tr>
<tr><td>サービス管理責任者</td><td colspan="3">30：１
入居定員が20人以上である場合は、できる限り専従とすること</td></tr>
<tr><td>生活支援員
※夜間及び深夜帯以外の時間帯に勤務</td><td>次の①～④の合算した数以上
（常勤換算方法）
①区分３の利用者数を９で除した数
②区分４の利用者数を６で除した数
③区分５の利用者数を４で除した数
④区分６の利用者数を2.5で除した数</td><td>配置しなくてよい
（必要に応じて介護サービスを行う場合は、指定居宅介護事業者に委託して実施）</td><td>次の①～④の合算した数以上
（常勤換算方法）
①区分３の利用者数を９で除した数
②区分４の利用者数を６で除した数
③区分５の利用者数を４で除した数
④区分6の利用者数を2.5で除した数
※世話人、生活支援員、夜間支援従事者のうち、１人以上は常勤
※常時１人以上の世話人又は生活支援員を配置</td></tr>
<tr><td rowspan="2">世話人
※夜間及び深夜帯以外の時間帯に勤務</td><td colspan="2">利用者数を６で除した数以上（常勤換算方法）</td><td>利用者数を５で除した数以上（常勤換算方法）</td></tr>
<tr><td colspan="3">※より手厚く配置した場合は高い報酬単価を算定可</td></tr>
<tr><td>夜間支援従事者※</td><td colspan="2">―</td><td>１人以上（共同生活住居ごとに必要）</td></tr>
<tr><td>定員（事業所）</td><td colspan="3">４人以上（サテライト型住居の利用者を含む）</td></tr>
<tr><td>定員（共同生活住居）</td><td colspan="3">新規建物２～10人既存建物２～20人（サテライト型住居の利用者を含まない）</td></tr>
<tr><td>定員（ユニット）</td><td colspan="3">２人以上10人以下</td></tr>
</table>

居室面積	収納設備等を除き有効面積で7.43㎡以上
居室定員	１人
設備	ユニット毎に複数の居室、居間、食堂、トイレ、風呂、洗面所、台所が必要。 利用者の障害特性に応じて工夫されたものでなければならない。
立地	住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあり、かつ、入所により日中及び夜間を通してサービスを提供する施設（以下、「入所施設」という。）又は病院の敷地外にあるようにしなければならない。ただし、これらの入所施設又は病院（以下「入所施設等」という。）の敷地内に存する入所施設等以外の建物が、入所施設等から建物の構造上独立しており、かつ、住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保されているときは、当該建物を共同生活住居とすることができる。 ※なお、障害福祉サービスの事業所についても、入所施設等と同様、共同生活住居の敷地外を基本とする。 ※神戸市指定障害福祉サービス事業者の指定の基準等並びに指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例(平成24年12月21日条例第49号)第13条
協力医療機関	必要 （主たる事務所から20分以内など、病状の急変等への対応に支障のない範囲）
協力歯科医療機関	あらかじめ定めておくよう努めなければならない （主たる事務所から20分以内など、病状の急変等への対応に支障のない範囲）
支援体制の確保	地方公共団体や社会福祉法人等であって、障害福祉サービス等を経営する者や他の関係施設の機能を活用すること等により、支援体制が確立できると見込まれる者との間の連携及び支援の体制を整えること。

・神戸市指定障害福祉サービス事業者の指定の基準等並びに指定障害福祉サービスの事業等の人員，設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年 12 月 21 日神戸市条例第 49 号）
・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年 9 月 29 日厚生労働省令第 171 号）
・神戸市障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年 12 月 21 日神戸市条例第 51 号）
・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準(平成 18 年 9 月 29 日厚生労働省令第 174 号)
その他関係法令・通知を遵守すること

相談支援事業所（計画相談支援・障害児相談支援）についての詳細要件

（１）サービス内容（計画相談支援・障害児相談支援共通）

・支給決定前に、サービス等利用計画・障害児支援利用計画案を作成する。
・支給決定後、サービス事業者等との連絡調整や計画の作成を行う。
・サービス等の利用状況の検証を行い、計画の見直しを実施する（モニタリング）。
・支給決定又は支給決定の変更に係る申請を勧奨する。

（２）事業者指定基準

〔基本要件〕「総合的に相談支援を行う者」

ア）すべての障害種別を対象とする（他の事業所との連携により対応可能な場合を含む。）。
イ）医療機関や行政機関等の関係機関との連携体制を確保していること。
ウ）計画的に研修や事例検討を行う体制を整えていること。

〔人員基準〕管理者、相談支援専門員

・事業所ごとに1人以上専従の者を配置する（地域相談支援との兼務可）。
・業務に支障のない場合は、他の職務又は他の事業所・施設等の職務の兼務可。

〔設備基準〕

（ⅰ）事務室専用の事務室を設けること。ただし、机、椅子、パソコン、鍵付き書庫をサービスごとに設けるなど、区画が明確に特定されている場合は、他の事業と同一の事務室であっても差し支えない。
（ⅱ）相談室室内における談話の漏えいを防ぐための措置を講じること。
※障害児については、障害福祉サービスと障害児通所支援のサービスについて一体的に判断することが望ましいことから、指定特定相談支援事業所及び指定障害児相談支援事業所の両方の指定を受けることを基本とする。

障害福祉サービス事業の生活介護についての詳細要件

（1）サービス内容

地域において安定した生活を営むため、常時介護を必要とする障害者に対して、主に昼間に入浴、排せつ、食事の介護、創作的活動又は生産活動の機会などを提供する。

<table>
<tr><td rowspan="8">人員基準</td><td rowspan="2">管理者</td><td>資格要件</td><td>次のいずれかを満たす者
（ⅰ） 社会福祉主事資格要件に該当する者(同等以上として社会福祉士、精神保健福祉士等)
（ⅱ） 社会福祉事業(社会福祉法第 2 条に規定する第一種・第二種社会福祉事業)に 2 年以上従事した経験のある者
（ⅲ） 社会福祉施設長認定講習会を修了した者</td></tr>
<tr><td colspan="2">原則として、専ら当該事業所の管理業務に従事するものであること。
（管理業務に支障がない場合は当該事業所の他の職務等の兼務可）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">サービス管理責任者</td><td>配置数</td><td>○利用者が 60 人以下　1 人以上
○利用者が 61 人以上　利用者が 60 人を超えて 40 又はその端数を増す　ごとに 1 を加えて得た数以上
○常勤 1 人以上</td></tr>
<tr><td>資格要件</td><td>次のいずれも満たす者
（ⅰ） 障害者の保健・医療・福祉・就労・教育の分野における直接支援・相談支援などの業務における実務経験が 3～10 年
（ⅱ） 相談支援従事者初任者研修（講義部分）受講及びサービス管理責任者実践研修等修了</td></tr>
<tr><td>業務</td><td>（ⅰ） 個別支援計画の作成に関すること。
○ 利用者について、適切な方法によりアセスメントを行い、利用者が自立した日常生活を営むことができるように支援する上での適切な支援内容の検討を加え、個別支援計画の原案を作成。
○ 個別支援計画の作成に係る会議を開催し、個別支援計画の原案に対する意見を聴取。
○ 個別支援計画の原案の内容について、利用者又はその家族に説明し、文書により同意を得ること。
○ 作成した個別支援計画を利用者に交付。
○ 個別支援計画の実施状況を把握し、6 月に 1 回以上見直しを実施。
（ⅱ） 利用者の心身の状況、当該事業所以外の指定障害福祉サービスの利用状況等を把握。
（ⅲ） 利用者が自立した日常生活を営むことができるよう定期的に検討するとともに、自立した日常生活を営むことができると認められる利用者に対し、必要な支援を実施。
（ⅳ） 他の従業者に対する技術指導及び助言を行うこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">専ら当該事業所の職務に従事するものであること。
ただし、利用者の支援に支障がない場合は、①管理者、②人員配置基準を超える人数を配置しているサービス提供職員のいずれかとの兼務は可。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">サービス提供職員</td><td colspan="2">サービス提供職員は専ら当該事業所の職務に従事するものであること。
（ⅰ） 医師　利用者の日常生活上の健康管理及び療養上の指導に必要な数
（ⅱ） 看護職員（保健師又は看護師若しくは准看護師）　1 人以上（単位ごと）
（ⅲ） 理学療法士又は作業療法士</td></tr>
</table>

		日常生活に必要な機能の減退を防止するための訓練を行う場合は、必要数（単位ごと） ※　機能減退を防止するための訓練を行う能力を有する看護師等を、機能訓練指導員として理学療法士又は作業療法士に代えて置くことができる。 （ⅳ）　生活支援員　1 人以上（単位ごと）　常勤専従 1 人以上 ○　サービス提供職員の総数（単位ごと　（ⅱ）～（ⅳ）の配置総数） ・平均障害支援区分 4 未満の場合 常勤換算方法により、利用者の数を 6 で除した数以上 ・平均障害支援区分 4 以上 5 未満の場合 常勤換算方法により、利用者の数を 5 で除した数以上 ・平均障害支援区分 5 以上の場合 常勤換算方法により、利用者の数を 3 で除した数以上
設備基準		（ⅰ）　訓練・作業室 ○　利用者へのサービス提供に支障がない広さを確保 ○　訓練・生産活動等に必要となる器具備品を備えること （ⅱ）　相談室　室内における談話の漏えいを防ぐための措置を講じること （ⅲ）　洗面所　利用者の特性に応じたもの （ⅳ）　便　所　利用者の特性に応じたもの （ⅴ）　多目的室その他運営上必要な設備 ※　相談室と多目的室は、利用者の支援に支障がない場合、兼用できる。 ○　構造は、利用者の特性に応じて工夫されて、かつ、日照、採光、換気等、利用者の保健衛生及び防災に配慮されていること。 ○　事務室など、直接サービス提供にかかわらない設備等については、必置規制を課さない。 ○　設備は、専ら当該事業所の用に供するものでなければならない。ただし、利用者の支援に支障がない場合はこの限りではない。
最低定員		20 人

・神戸市指定障害福祉サービス事業者の指定の基準等並びに指定障害福祉サービスの事業等の人員，設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年 12 月 21 日神戸市条例第 49 号）
・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年 9 月 29 日厚生労働省令第 171 号）
・神戸市障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年 12 月 21 日神戸市条例第 51 号）
・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準(平成 18 年 9 月 29 日厚生労働省令第 174 号)
その他関係法令・通知を遵守すること

評価の着眼点

※共通項目 90 点＋高齢者施設 15 点＋障害者施設 15 点＝120 点満点とします。

（１）共通項目

評価項目			評価の着眼点	配点
Ⅰ	運営計画	1. 運営理念	● 高齢・障害施設整備事業についての趣意・方針が明確であり具体的である。 ● 地域の課題について研究、認識しており、施設が果たす役割について具体的かつ適切に想定している。 ● 高齢・障害の合築施設とする意義を認識し、当該地域で本事業を行うことによる具体的な効果・影響を想定している。 ● 感染症にかかる予防策及び発生時の対策について具体的かつ適切である。 ● 災害時の業務継続計画（BCP）について具体的かつ適切である。	40
		2. 人員体制	● 事業開設前後に必要な研修の(虐待の防止に係る研修を含む)内容・時期が具体的に計画されている。 ● 個々の職員の研修効果を測定し、業務に反映できる仕組みを持っている。 ● 業務改善活動等について効果測定し評価し、改善につなげる仕組みを持っている。 ● 人材確保・定着支援に向けた具体的な計画を持っている。 ● 利用者の受け入れ計画が適切である。	
		3. 医療機関との連携	● 協力医療機関について計画地の行政区の医師会及び協力医療機関となる医療機関と、適切に協議を行っている。 ● 協力歯科医療機関について計画地の行政区の歯科医師会及び協力歯科医療機関となる歯科医療機関と、適切に協議を行っている。	
		4. 併設事業	● 上記以外の施設と連携する併設事業があり、高齢・障害施設との併設による効果を期待できる。 ● 施設内に保育施設を併設する計画がある。	
Ⅱ	運営実績	1. 法人の運営実績	● 設置主体である法人の所在地が神戸市もしくは兵庫県にある。 ● 同種の事業所を運営する実績がある。 ● 過去の監査等において重大な問題がない。	15
Ⅲ	資金計画	1. 資金計画	● 法人の財務状況が適切である。 ● 収入、支出が適切に計上されており、収支計画が適切に策定されている。 ● 施設整備に係る自己資金について、施設整備費から施設整備補助金を差し引いた額の2割以上を有している。（直近決算年度の当期末支払資金残高で確保できている） ● 開設当初の運営資金に係る自己資金について、施設開設までに要する事務費や人件費のほか、施設の年間事業費の12分の2以上を有している。 ● 建設費が適切に見込まれている。	15
Ⅳ	施設計画	1. 建築計画	● 施設全体の設計コンセプトが明瞭かつ望ましいものであり、建物プランに反映されている。 ● ユニット又はフロアの形状・広さ・配置が適切であり、入所者の居住環境に配慮されている。 ● 地域交流スペースを適切に確保している。（災害時の福祉避難所として指定を受ける場合について要援護者の受入れ可能な広さ及び必要な資材の保管場所が確保されている） ● 入所者が利用できる屋外空間を適切に確保している。 ● 居室の間口にゆとりがあり、居室の形状が良い。	20

			● 汚物処理の動線、食事提供の動線が区分されている。 また、施設全体として動線が機能的であり、職員の働きやすさへの配慮がある。 ● 施設行事の備品等を収納できる倉庫を適切に確保している。 ● 職員の事務スペース、休憩スペースが適切に確保されている。 ● 駐車スペース、送迎用の一時駐車スペースが適切に確保されている。 ● 無理のない整備スケジュールとなっている。	
		2. 安全対策	● 感染症発生の防止、蔓延の防止について設計上の配慮があり適切である。(施設出入口及びユニット出入口への手洗い器の設置・備蓄資材用の倉庫・三密を避ける十分なスペースの食堂等の確保・2方向から出入りできる家族面会室の設置など) ● 緊急時の2方向避難・非常用自家発電設備等をはじめ、災害時の要援護者対応や防犯対策について配慮されている。	
		3. 設備基準	● 設備基準を満たしている(満たしていない場合は内容により減点又は選考外とすることがある)。	
				90

※ 上記の項目以外にも、特に考慮すべきと判断された事柄について評価を行うことがあります。

※ 特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない又はマイナス評価とする場合があります。

※ 医療関係団体への情報提供・打合せ記録の提出がない場合、並びに添付書類 A-3「事業計画書」における関係機関との調整・協議の記録の添付がない場合は、評価の対象としない又はマイナス評価とする場合があります。

※ 著しく点数が低い項目があれば、仮決定及び指定候補事業者として選考されない場合があります。

（２）高齢者施設

評価項目			評価の着眼点	配点
Ⅰ	運営計画	1. 人員体制	● 介護ロボットや ICT の活用等による職員への負担軽減のための仕組みを持っている。 ● 入所者の重度化、看取りに対する具体的な計画を持っている。 ● 医療的ケアの必要な方、高齢障害者の受入れについて具体的な計画を持っている。	5
Ⅱ	運営実績	1. 施設長の事業経験	● 施設長予定者に同種事業での勤務経験がある。 ● 施設長予定者が施設長の資格要件を満たしている。	2
		2. 生活相談員等の事業経験	● 生活相談員（特別養護老人ホーム）・支援相談員（介護老人保健施設）・管理者（認知症高齢者グループホーム）の予定者に同種事業での勤務経験がある。 ● 上記の予定者がそれぞれの資格要件を満たしている。	
Ⅲ	資金計画	1. 利用者負担	● 居住費の金額が国の定める基準額程度である（（特別養護老人ホーム・介護老人保健施設）。 ● 家賃、食費、水光熱費等の合計が市内の既存施設利用料の中央値と比較して同程度以下である（認知症高齢者グループホーム）。	2
Ⅳ	施設計画	1. 建築計画	● 各施設の「詳細要件」の、★「整備をすることが望ましいもの」について配慮がある。	6
		2. 設備基準	● 各施設の設備基準を満たしている（満たしていない場合は内容により減点又は選考外とすることがある）。	
				15

※　上記の項目以外にも、特に考慮すべきと判断された事柄について評価を行うことがあります。

※　特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない又はマイナス評価とする場合があります。

※　著しく点数が低い項目があれば、仮決定及び指定候補事業者として選考されない場合があります。

（３）障害者施設

<table>
<tr><th colspan="3">評価項目</th><th>評価の着眼点</th><th>配点</th></tr>
<tr><td>Ⅰ</td><td>運営計画</td><td>運営施設の形態</td><td>● 共同生活援助事業所（グループホーム）の具体的な運営計画を持っている。
● 相談支援事業所の具体的な運営計画を持っている。
● 重症心身障害者や医療的ケアが必要な人が利用できる生活介護事業所の具体的な運営計画を持っている。</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅱ</td><td rowspan="2">運営実績</td><td>施設長の事業経験</td><td>● 施設長が同種の障害福祉サービス事業の実績を持っている。</td><td rowspan="2">2</td></tr>
<tr><td>直接処遇職員の事業経験</td><td>● 同種施設の障害福祉サービス事業の実績を持っている職員がいる。</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td><td>資金計画</td><td>収支計画</td><td>● 障害福祉サービス報酬等の収入が適切に計上されている。
● 障害福祉施設として人件費等の支出が適切に計上されている。</td><td>2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅳ</td><td rowspan="2">施設計画</td><td>設備基準</td><td>● 障害福祉施設の設備要件として必要とされる設備等が配置されている。</td><td rowspan="2">6</td></tr>
<tr><td>建築計画</td><td>● 最大受入時を基準として、利用者を適切に処遇できる設備が確保されている。
● 最大受入時を基準として、利用者の安全性を確保できる設備が確保されている。</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>15</td></tr>
</table>

※　上記の項目以外にも、特に考慮すべきと判断された事柄について評価を行うことがあります。

※　特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない又はマイナス評価とする場合があります。

※　著しく点数が低い項目があれば、仮決定及び指定候補事業者として選考されない場合があります。

添付書類チェックリスト（※は高齢者・障害者施設それぞれで提出が必要なもの）

番号	添付書類	チェック欄	備考
表紙			
1	令和４年度兵庫区浜中町において介護保険施設等・障害福祉サービス事業所を整備する事業者募集への応募について		

A．事業計画書他			
2	施設整備　趣意書		別紙１（他の様式(Excel)とは別に Word ファイルで配布）
3	事業計画書		別紙２
4	自然災害発生時の業務継続計画（BCP）		別紙３－１
5	新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続計画（BCP）		別紙３－２
6	その他運営計画書		別紙３－３
7※	人員計画書		別紙４－１
8※	直接処遇職員配置及び入居者等受入計画書		別紙４－２
9※	研修計画書		別紙５
10※	施設整備等資金計画書		別紙６
11	資金収支計画書（事業収支計画書）（各収入・支出の積算根拠を別紙（任意様式）で添付）		別紙７－１又は別紙７－２
12※	利用料金表		別紙８－１又は別紙８－２
13※	従業者の勤務の体制及び勤務形態一覧表		別紙９－１、別紙９－２、別紙９－３、別紙９－４
14※	居住費等積算表		

B．法人に関する書類			
15	法人調書		別紙 10－１又は別紙 10－２
16	法人の事業実施状況等一覧表		別紙 11－１又は別紙 11－２

17	理事長(予定者)又は法人代表者、施設長(管理者)予定者及び生活相談員等予定者の経歴書		別紙 12 （生活相談員等予定者の経歴書について、老健の場合は支援相談員、認知症高齢者グループホームの場合は計画作成担当者について提出が必要）
18	実施計画者の認知症介護研修等受講状況		別紙 13 （認知症高齢者グループホームの場合は提出が必要）
19	法人登記簿（原本）		既存法人の場合は提出が必要
20	法人の定款		既存法人の場合は提出が必要
21	法人の過去３年間の財務諸表（貸借対照表(B/S)、事業活動収支計算書(P/L)、資金収支計算書(C/F)）、申請日までの月次試算表（直近１年度分）、今後３年間の中期経営計画及び資金繰り表（コロナの影響を受け一時的に売上高の減少が見られると法人自身が判断する場合のみ提出）		既存法人の場合は提出が必要 設立準備会は、寄附予定法人分の提出が必要 ※既に同種事業所を運営している場合は、その事業所の財務諸表も併せて提出のこと
22	法人の事業報告書（直近年度分）		
23	法人の事業計画書（今年度分）		
24	決算数値等入力シート（過去３年分）		別紙 14－１（社会福祉法人） 別紙 14－２（社会福祉法人以外の法人） 設立準備会は、寄附予定法人分を入力
25	財産目録		別紙 15(別様式可) 既存法人の場合は提出が必要
26	過去３年間の監査指導の指摘事項		既存法人の場合は提出が必要
27	↑　上記指摘事項に係る改善状況		既存法人の場合は提出が必要

Ｃ．施設建設に関すること

28	施設配置図		文字や数字が明確に確認できる縮尺とすること
29	各階平面図 （①施設全体の計画コンセプトについて、 ②施設計画における評価の着眼点について、それぞれ別紙で添付）		基準で定めのある面積、幅等について明記すること。文字や数字が明確に確認できる縮尺とすること。
30	共同生活室の家具等配置後のレイアウト図		ユニットの構造が異なる場合は全てのユニット分提出のこと。文字や数字が明確に確認できる縮尺とすること。
31	立面図 （①パース ②工事仮囲い活用案）		

32	部屋別面積表		

D．当初資金について			
33	寄附者の状況表（施設整備・運転資金）		別紙 16
34	寄附者の贈与契約書[建設・運転資金](写)		別紙 17(別様式可ですが、履行時期及び金額を明記すること)
35	↑ 印鑑証明書（原本）		
36	↑ 定期性預金残高証明書（原本）		証明日は提出期間内とし、複数の場合は証明日を統一すること。

E．借入金について			
37	借入金償還計画書		別紙 18－１、別紙 18－２
38	借入金償還財源内訳表		別紙 19（贈与により借入金償還を行う場合）
39	償還財源贈与契約書（写）		別紙 20(別様式可)
40	↑ 印鑑証明書（原本）		
41	↑ 課税証明書(原本)		

F．その他			
42	医師会関係、金融機関（融資を受ける場合）、関係所管課等との協議内容		別紙 21
43	協力病院・歯科医の確保が見込まれることが分かる書類		任意様式
44	事業意思確認書		別紙 22
45	事業スケジュール表		任意様式
46	ＣＤ－Ｒ等の提出資料データ		

※資料作成上の注意

（１） データの作成方法

① 提出資料のデータのファイル形式は、Word、Excel、PDF のいずれかの形式で、ＣＤ－Ｒ等の電子媒体に書き込んだものを提出すること（USB メモリ等返却が必要なものは不可）。ただし、A－2（別紙１）については、Word 形式で、B－24（別紙 14－１又は別紙 14－２）については Excel 形式で提出すること。

② 別紙１～22 以外の資料の各ファイル名は、チェックリストの番号、添付書類名を記載すること。（例　A-14 居住費等積算表.pdf）

（２）　正本の作成方法

①　(1)のデータを印刷し、ファイルに綴じて正本１部提出すること。

（ただし、原本の提出を求めている資料（No.19 など）については、原本を提出すること）

②　「令和 4 年度兵庫区浜中町において介護保険施設等・障害福祉サービス事業所を整備する事業者募集への応募について」及び「事業意思確認書」には押印が必要です。

Ａ４サイズより大きい資料は、製本しやすいように折り畳んで提出すること。

Ａ４サイズより小さい資料は、Ａ４の台紙に添付して提出すること。

番号順にインデックスを付すこと。（書類不要の場合も白紙にインデックスを付すこと）

（３）　複数種別の施設にまたがった事業計画を応募する場合は、個別の事業について算定根拠や収支計画等を積み上げ、No.7～14、17、33～41 について個々の事業種別ごとの資料及び事業計画全体に係る資料をそれぞれ作成すること。

収支の内容等で按分の必要があるものについては、按分の根拠を明確にし、資料として添付すること。

（４）　詳細要件や応募内容を補完するための追加資料は最小限の範囲で添付して構いません。

ただし、この場合には、追加資料リストを添付するとともに提出時に内容をご説明ください。

（５）　添付書類で（原本）とされているものについては、（写）は不可であること。

（６）　添付書類で（写）とされているものについては、原本証明すること。

（例）

この写しは原本と相違ありません。 令和　　年　　月　　日 法人名　　○　○　○　○ 代表者名　□□　□□　実印

（７）　法人設立準備会については、「法人」を「法人設立準備会」と読み替えること。

（８）　№10 については、併設事業を含む全体の施設整備等資金計画書に加え、事業種別ごとの施設整備等資金計画書を提出すること。

（９）　№11 については、併設事業を含む全体の資金収支計画書等に加え、事業種別ごとの資金収支計画書等、利用料金表を提出すること。

収入・支出の各項目の積算内容が確認できる資料を添付すること。

職員配置予定及び給与額、職員シフト表についても提出すること。

（ユニットケアの場合、ユニットごとのシフト表を提出すること）

（１０）　№14 については、居室と共同生活室にかかる建設費用や光熱水費、器具備品費、修繕費用等が対象となりますが、算定根拠を明確に示すこと。

（１１）　№16 については、高齢者事業・障害福祉事業のほか、介護保険事業、社会福祉事業について記入すること。

（１２）　№29 については、各階平面図に浴槽やベッド、洗面台等のレイアウトを明示すること。

（１３）　№29 については、各階平面図の他、①施設全体の計画コンセプトについて、及び②施設計画における評価の着眼点（汚物処理・食事提供の動線、感染症対策、安全対策等）への配慮についてそれぞれ別紙（任意様式）にて提出すること。

（１４）　№29 については、併設する事業が有る場合、本体事業と併設事業のそれぞれの区画を色分けする等、わかりやすく明記すること。

（１５）　№30 については、ユニット内の全員が一同に会して食事ができると共に、２方向に車椅子が通行できるスペースを確保したものとする。（辺長等、寸法記入）

（１６）　№31 については、立面図の他、①パース、及び②工事仮囲い活用案（イメージ図及びコンセプト）を別紙（任意様式）にて提出すること。

※工事仮囲い活用について

本市の各種施設整備にあたっては、工事現場の仮囲いに「ここにどのような施設ができるのか」「周辺がどのように変わるのか」等を容易に理解できる情報の掲示を行うことを推奨している。事業者募集における介護保険施設等の整備においても協力をお願いします。

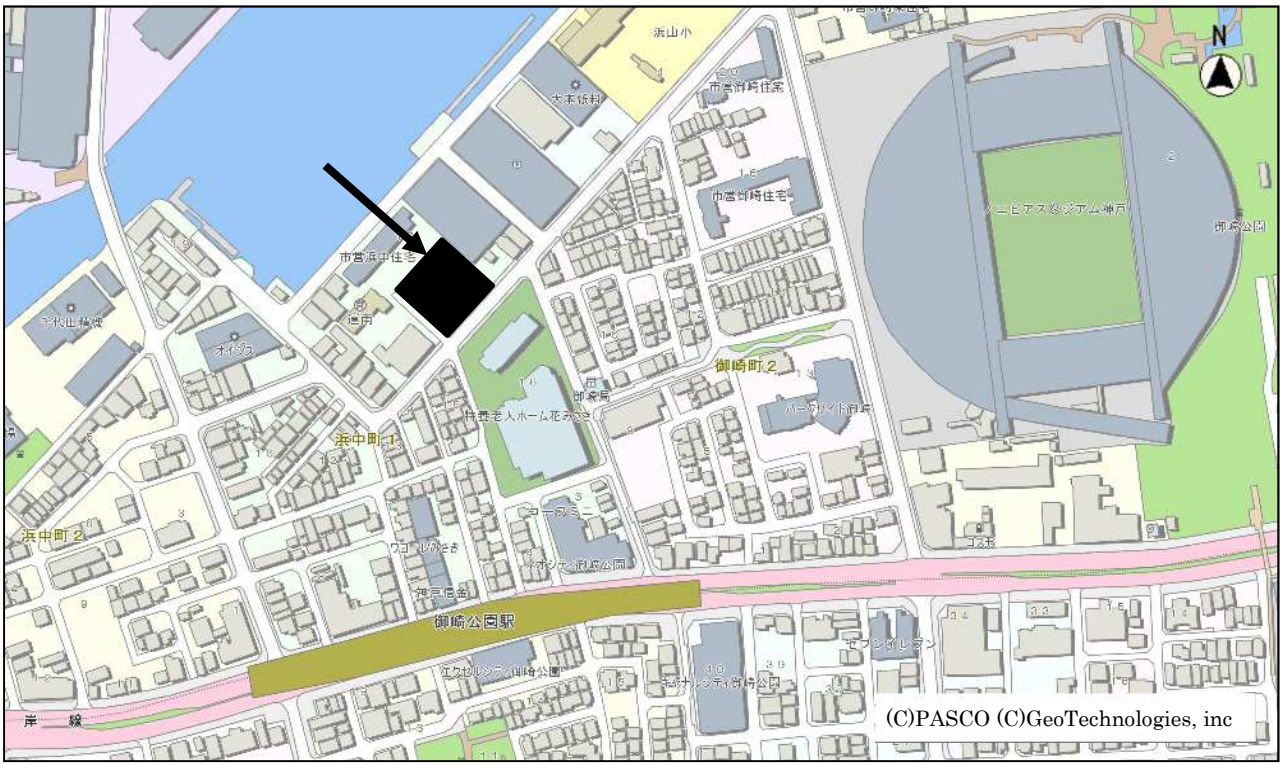
（１７）　創設を条件に行う広域型施設の大規模修繕・耐震化整備を伴う事業計画を応募する場合は、大規模修繕・耐震化整備事業について、個別に№3、10、29～32、45 を提出すること。

（１８）　その他、本市が必要とする書類を求めることがあります。

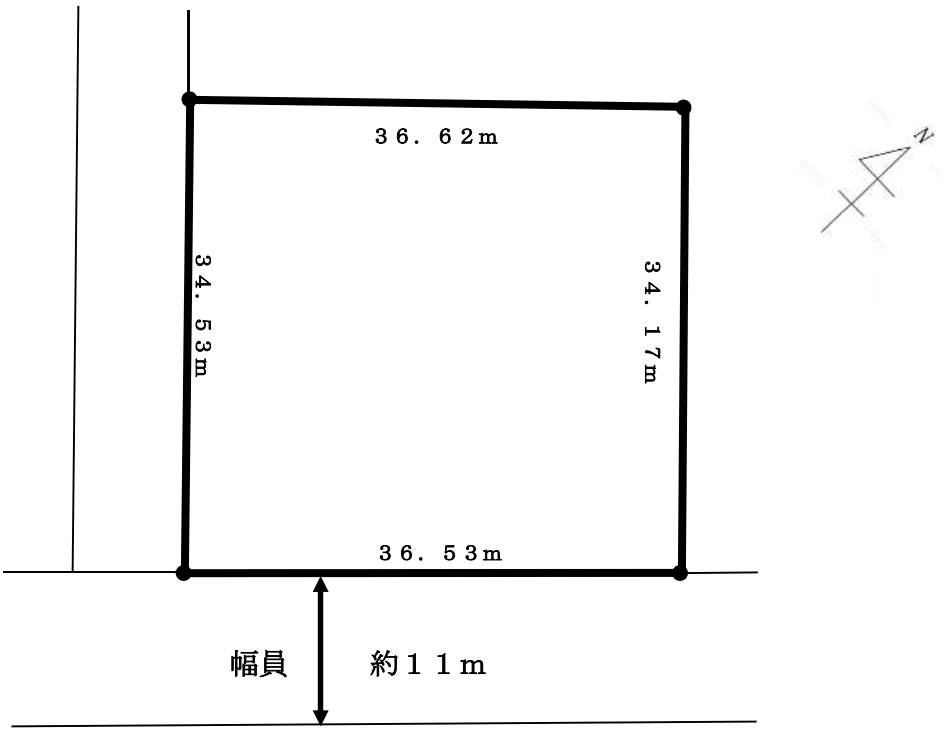
土　地　調　書

<table>
<tr><td rowspan="2">所　在　地</td><td>地　　番</td><td colspan="4">神戸市兵庫区浜中町１丁目１７番３</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="4">神戸市兵庫区浜中町１丁目１７街区</td></tr>
<tr><td>地　　目</td><td>公　簿</td><td>宅　　地</td><td>現　況</td><td colspan="2">宅　　地</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td>公　簿</td><td>１，２５６．４６㎡</td><td>実　測</td><td colspan="2">１，２５６．４６㎡</td></tr>
<tr><td>地　　勢</td><td colspan="5">平　　坦</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市　街　化　区　域</td><td>用途地域</td><td colspan="2">工業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">６０％</td><td>容　積　率</td><td colspan="2">２００％</td></tr>
<tr><td>高度地区</td><td colspan="2">第５種高度地区</td><td>防火地域</td><td colspan="2">準防火地域</td></tr>
<tr><td>その他制限</td><td colspan="5">都市景観形成地域（兵庫運河周辺／兵庫運河沿いエリア）
眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">道路状況</td><td>北西側</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>南東側</td><td colspan="4">幅員約１１ｍの公道〔４２条１項１号〕</td></tr>
<tr><td>北東側</td><td colspan="4">無</td></tr>
<tr><td>南西側</td><td colspan="4">無（市営住宅内通路のため利用不可）</td></tr>
<tr><td>電　　気</td><td colspan="5">関西電力㈱　／前面道路に配線有</td></tr>
<tr><td>ガ　　ス</td><td colspan="5">大阪ガス㈱　／前面道路[南東]に 50mm の管が配管有</td></tr>
<tr><td>水　　道</td><td colspan="5">神戸市水道局／前面道路[南東]に 300mm の管が配管有</td></tr>
<tr><td>下　水　道</td><td colspan="5">神戸市建設局／前面道路[南東]に 400mm の管が配管有</td></tr>
<tr><td>工業用水</td><td colspan="5">神戸市水道局／無</td></tr>
<tr><td>最寄り駅等</td><td colspan="5">神戸市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩２分</td></tr>
<tr><td>境　　界</td><td>道路明示</td><td>有</td><td>境界確認</td><td>有</td><td>境界標</td><td>有</td></tr>
<tr><td>現　　況</td><td>石積等</td><td colspan="2">無</td><td>地下基礎等</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>その他特記事項</td><td colspan="6">・敷地は現況での引き渡しとなります。
・敷地は、神戸市立兵庫荘（簡易宿泊施設）の跡地であり、建物解体工事の際に建物基礎についても撤去していますが、工事範囲外の部分については不明であり、残置物が存在する可能性がありますが、現況での引き渡しとなります。
・インフラの設置・引込み等に伴う費用は、事業者の負担で行ってください。
・敷地南西側（市営住宅内通路側）に出入口を設けないように計画してください。</td></tr>
</table>

位置図


N
浜山小
市営御崎住宅
市営浜中住宅
御崎町２
浜中町１
浜中町２
御崎公園駅
(C)PASCO (C)GeoTechnologies, inc

画地図


３６．６２ｍ
３４．５３ｍ
３４．１７ｍ
３６．５３ｍ
幅員
約１１ｍ
N

本契約書（案）は，契約の概要を説明したものであり，
個別協議により内容を変更する場合があります。

一般定期借地権設定契約書（案）

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人　　（以下「乙」という。）とは、「令和４年度兵庫区浜中町において介護保険施設等・障害福祉サービス事業所を整備する事業者募集」への応募に基づき実施する事業（以下「本事業」という。）のために、甲所有の別紙目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成３年10月４日法律第90号。以下「法」という。）第22条に規定する定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を以下の条項により締結し、信義に従って誠実にこれを履行する（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

（趣　旨）

第１条　甲は、その所有に係る本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを甲から賃借する。

２　本契約の対象となる本件借地権は賃借権とし、本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、建物の買取りを請求することができない。

３　本件借地権については、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定の適用はないものとする。

（目　的）

第２条　乙は、本件土地を本事業の用に供する建物（令和 年 月 日付で乙が提出し，甲の承認を得て定めた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）に定める。）を所有するために使用するものとする。なお，乙が本件土地上に所有する建物（以下「本件建物」という。）の構造，規模，用途等は別紙目録２のとおりとする。

２　乙は、前項の使用目的を原則変更してはならない。ただし、乙が事前に書面による変更の申し出を行い、甲が一部の変更をやむを得ない、又は本事業の主旨に沿うものであると認めた場合はこの限りではない。

３　乙は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

（借地権の存続期間）

第３条　本件借地権の存続期間は、令和　年　月　日から令和　年　月　日までの 50 年間とする。

２　前項の借地権には、本件建物の建築及び取り壊しに要する期間を含める。

３　本件借地権については、第１項に規定する期間の満了により終了し、契約の更新を行わない。

（本件土地の引渡し）

第４条　甲は、本件借地権開始の後、乙が第８条に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認した後に、甲乙現地立会いのうえ、現状有姿で本件土地を甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。

（土地賃料）

第５条　本件土地の賃料は、年額金３，０００，０００円とする。

２　賃料の起算日は、本件土地の借地権開始日とする。

３　甲は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、賃料を改定することができるものとする。

（土地賃料の納付）

第６条　乙は、前条に定める賃料を、毎年度、次の表に定めるとおり、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付して支払う。

賃料の期間	支払期日
４月１日から３月31日まで12ケ月分の賃料	４月30日

２　甲は、前項の支払期日の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。

３　当該月に係る借地期間が１ケ月未満の場合の賃料は、日割り計算とする。この場合、１ケ月を30日として計算する。

４　第１項に規定する支払期日が土曜日にあたる場合は、その翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

（遅延損害金）

第７条　乙は、第５条の賃料を前条に定める支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、当該未納賃料額に対する年14.6％（年365日日割り計算）の利率で計算した遅延損害金を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付して支払う。

（保証金）

第８条　乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、金３，０００，０００円（賃料の年額に相当する額）を保証金として、本契約と同時に、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託しなければならない。

２　甲は、前項の保証金の額が本契約から生じる乙の債務に比して不相当となったときは、これを改定することができるものとし、乙は異議なくこれに応じなければならない。

３　甲は、乙に本契約上の債務不履行があるとき又は第20条に基づき本契約を解除したときは、通知催告を要せず、保証金の全部又は一部を乙の債務の弁済に充てることができる。

４　乙は、甲が前項に基づき保証金を乙の債務に充当したときは、これにより生じる保証金の不足額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託しなければならない。

５　甲は、本契約の終了に伴い乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、更に本件土地を原状に回復して更地で甲に返還し、かつ、本件土地上の建物に設定された各種の権利及びその登記の抹消が完了した日以降に、保証金を乙に返還すべく支払う。ただし、乙に残存債務がある場合は、甲は、これらの債務を差し引くものとする。

６　乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務との相殺を主張することができない。

７　乙は、前項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし、若しくは第三者に対する債務の担保に供してはならない。

８　保証金は無利息とする。

（事前承諾事項）

第９条　乙は、次の各号の一つに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

⑴　本件建物につき、竣工前に設計変更をしようとするとき、竣工以後に増改築又は再築をしようとするとき、第２条に定める使用目的の変更をしようとするとき、若しくは法令上の規制等により変更が必要となったとき。

⑵　事業内容の一部を変更しようとするとき。

⑶　本件土地の区画形質を変更しようとするとき。

（保全義務）

第 10 条　乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を維持・管理しなければならない。

２　乙は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、乙の負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。

３　本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

（費用及び損害の負担等）

第 11 条　甲は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存及び改良等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

２　本件土地の使用に必要な排水、水道、下水道、電気、ガス等の引き込み等の措置については、それぞれの管理者又は事業者と協議し、乙の負担と責任において行うものとする。

３　乙が本事業の用に供する建物を整備するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとし、甲は一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。

４　乙は、本事業の用に供する建物を整備するにあたって、近隣住民等との協議、調整や騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照阻害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情が寄せられることのないようにしなければならず、万一、甲に苦情が寄せられた場合には、乙の負担と責任において対処、解決しなければならない。

５　乙は、本事業の用に供する建物を整備するにあたって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合又は民間施設を整備するに伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照阻害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む）であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

６　乙は、本件土地に地下埋設物が確認された場合、その解体・撤去等の費用を甲に求めることはできない。また、地下埋設物調査にかかる一切の費用も甲に求めることはできない。

（建築計画）

第 12 条　乙は、事業実施計画に基づく本件建物の設計及び工事等を行うものとする。

２　乙は、事業実施計画で定められた運営開始時期に開設できるよう本件建物を完成しなければならない。ただし、乙は、事業実施計画で定められた本件建物の完成又は運営の開始が困難となった場合には、甲

と事前に協議しなければならない。

３　乙は、建物を建築するにあたっては、建築基準法等の法令に従うほか、本契約並びに甲が必要と認めた事項及び指示に従わなければならない。

（建物の増改築の制限）

第 13 条　乙は、本件土地の区画形質の変更又は本件建物を増改築し、若しくは再築しようとするときは、あらかじめ甲に通知して、その承認を得なければならない。

（本件借地権の譲渡等の禁止）

第 14 条　乙は、本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸し、又は本件建物の全部又は一部を事業実施計画に記載のない第三者に譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、やむを得ない特別の理由により甲の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。

２　乙は、本件建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。

３　乙は、第１項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第 22 条に基づく定期借地権、若しくは法第 23 条に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならず、かつ、その契約期間は、第３条に定める期間を超えてはならない。乙は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

４　乙は、第１項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件建物について第三者と建物賃貸借契約を締結する場合は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約としなければならず、かつ、その契約期間は第３条に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、同時に当該契約も更新なく終了することを書面に明記しなければならず、乙は、法第38条第４項に従って建物賃借人に対する通知を行わなければならない。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

（違約金）

第 15 条　乙は、第２条、第８条、第９条若しくは前条の規定に違反したとき又は第 26 条の規定に該当するときは、甲の請求により、違約金として違反時の年額賃料の２倍に相当する金員を、甲の指定する期日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付して支払う。

２　前項の違約金は違約罰であって、第 24 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

３　第１項の規定は、第 20 条第１項に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする

（契約不適合責任）

第 16 条　乙は、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、甲に対し、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることができないものとする。なお、地盤改良、地中障害物の撤去等に要する費用は、乙の負担と責任で行うものとする。

（実地調査等）

第 17 条　甲は、必要あると認めたときは、乙の使用状況、営業実績等について質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出、その他の報告を求めることができるものとする。この場合において乙は、調査、報告等を拒む又は妨げる等の行動はとってはならない。

（通知義務）

第 18 条　乙は、本件土地の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

（住所等の変更の届出義務）

第 19 条　乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

⑴　本店若しくは主たる事務所の所在地又は住所の変更

⑵　名称又は代表者の変更

⑶　定款の変更

⑷　本事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

（契約の解除）

第 20 条　甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、甲は、乙に対し、これによって被った損害の賠償を請求することができる。なお、甲は、本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の責任を負わないものとする。

⑴　第６条の規定に違反して賃料の支払いを３ケ月以上遅延したとき。

⑵　第８条に規定する保証金を甲の発行する納入通知書に定める支払期日までに支払わないとき。

⑶　第２条、第８条、第９条、第 14 条の各規定に違反したとき。

⑷　主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。

⑸　仮差押、仮処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てがあったとき。

⑹　合併によらないで解散等したとき。

⑺　乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。

⑻　第 26 条の規定に該当するとき。

⑼　その他本契約の条項に違反したとき。

２　甲は、契約期間中であっても、本件土地を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

（契約の失効）

第 21 条　天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約はその効力を失うものとする。この場合、甲と乙は相互に損害の賠償責任を負わないものとする。

（有益費等の費用償還請求権の放棄）

第22条　乙は、本借地権の存続期間が満了し、又は第20条第１項の規定による本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等があっても、これを一切請求できないものとする。

（本件土地の返還及び原状回復義務）

第23条　本契約が借地権の存続期間の満了又はその他の事由により終了する日までに（第20条第１項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、甲の指定する期日までに）、賃料その他の債務を清算し、乙の費用をもって本件土地（地盤地下部分を含む。）に存する本件建物その他本件土地に附属させた一切の建物その他の工作物を撤去して整地し、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復し、土壌汚染のないことを確認したうえで完全な更地として甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

２　甲は、乙が前項の義務を履行し難い特別の事由のあるときは、第８条に規定する保証金又は乙の負担で乙に代わってこれを行うことができる。

３　乙は、本契約が借地権の存続期間の満了により終了する場合には、甲に対し、その期間満了の１年前までに、建物の取壊しの計画及び建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。

４　乙は、本件土地の返還をする場合は、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件土地の明渡しが完了したものとする。

５　本契約が終了した場合において、乙が本件土地を更地にしたうえで甲に返還し難い特別な事由がある場合、甲は、乙に代わって本件敷地を更地にすることができる。この場合において、乙は、本件土地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が更地にすること及び残置された物を処分することについて異議を申し出ることができず、その一切の費用は、乙の負担とする。

６　乙は、借地権の存続期間の満了又は終了後、引き続き本件土地を明渡し返還しないときは、甲に対し、本契約終了の翌日から明渡し返還完了にいたるまで本契約終了時の月額賃料の３倍相当額の遅延損害金を支払わなければならない。

（損害の賠償）

第24条　乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（公正証書作成費用負担）

第25条　本公正証書作成費用は、甲と乙が折半して負担する。

（暴力団等に対する除外措置）

第26条　本契約締結にあたり乙について、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年５月26日市長決定）第４条第１項第２号又は第６号に掲げる者が同要綱第５条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対して第15条に基づく違約金の請求、第20条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

（登記）

第 27 条　乙は、第４条に規定する本件土地の引渡し後、本契約に定める定期借地権の設定登記を行うことができる。

２　乙は、本契約終了後、乙の責任において速やかに前項の定期借地権の抹消登記手続をしなければならない。

３　乙は、本契約終了までに本件土地上に乙が所有する建物その他の工作物の滅失登記手続をし、かつ、これらに付着した担保権等の権利の登記を抹消しなければならない。

４　第１項から第３項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

（裁判管轄）

第 28 条　本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

（疑義の解釈等）

第 29 条　本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、甲乙双方誠意をもって協議し解決するものとする。

（執行認諾）

第 30 条　甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨認諾した。

本契約の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

神戸市中央区加納町６丁目５番１号
甲　神　戸　市
代表者 神戸市長　　久　元　喜　造

乙

別紙目録１（土地の表示）

所　在	神戸市兵庫区浜中町１丁目 17 番３
地　目	宅地
地　積	１，２５６．４６㎡（実測）

別紙目録２（建物の表示）

所　　在		
家屋番号		
種　　類	構　　造	床 面 積