

本頁では、比較的相談の多い高齢者向け福祉施設を念頭に置き、事業計画を作成する上で必要と思われる項目を示しています。全ての事業計画が、この形になるわけではありませんので、開発計画の内容に応じて、適宜加除修正等を行ってください。なお、作成に当たっては、開発審査会付議事項取扱方針等に適合していることの疎明になっているかどうかに留意してください。

〇〇〇 開発事業計画（〇〇〇 建築事業計画）

- 1 事業展開の目的（※ 5W1H方式で主語述語を明確にして具体的かつ簡潔に記載する。）
- 2 事業主体の根本理念や施設設置の根拠法令等
- 3 事業用地選定に必要な立地上の前提要件
- 4 市街化調整区域において立地する合理的な理由等
 - 法第34条第14号や令第36条第1項第3号ホに該当する論拠
 - ※ 開発区域及び建築物の建築区域周辺における市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において行い、建築することが困難又は著しく不適当と認められる開発行為又は建築行為であることの疎明となるような具体的内容を記述。
 - （※ バックデータの例）
 - ① 高齢者人口重心の位置を示すもの（☆ 500mメッシュ図にプロット）
 - ② 高齢者人口、要介護・要支援者の増加傾向を示すデータ等（☆ 表・グラフ併用）
 - ③ 高齢者福祉施設の必要性和課題等（☆ 開発現場周辺域で起きている解決すべき課題や問題点及び需給バランス等）
- 5 事業用地選定の選考過程に関する説明
 - ① 1次評価（☆ 市街化区域を含む数箇所から10箇所前後の選考過程を評価表形式で洗い出し）
 - ② 2次評価（☆ 1次評価箇所から甲乙付けがたい2、3箇所を詳細に検討して評価格付け）
 - ③ 最終的な場所選定にあたっての総括評価（☆ 最終的に何故この場所を選ぶことに至ったのかを詳細に記載説明）
 - （※ 1 事業用地の箇所付け選定評価の要因別優先順位の例 = 生命、健康、財産 ⇒ 都市計画の観点 ⇒ 経済的要因（利用者負担等） ⇒ 環境要因 ⇒ その他）
 - （※ 2 さらに、実務的には、これらの諸要因に重み付けを行い傾斜配分方式で総合評価を行う必要がある。）
 - （※ 3 サンプル要因（なお、このほかにも多数の要因が想定されるところ））
 - 利用者目線から好立地である旨を説明。（☆ 総合病院が近医として存在、24時間体制の病院との連携が可能等）
 - 近傍同類施設と比較しても施設利用者負担（利用料金）の面あるいはサービス等の面で優れている点などを説明。
 - 生活利便施設等の周辺立地や静謐度など環境要因に優れている点等。（☆ 個別具体的プロット地図を用いて図説）
- 6 当該施設が立地できることによる周辺への好影響や期待感等
- 7 予定建築物等の詳細説明（☆ 表形式と併せて建築物平面図及び立面図で説明）
- 8 施設の運営方針や取り組み事項
 - ① 運営方針
 - ☆ 職種別職員配置（人員）一覧表
 - ☆ 職員シフト表（※ 人の命を預かる施設であることを基本に据えた24時間体制表）
 - ② 入居者の健康管理体制（※ 病院との連携協定等）
 - ③ 非常事態への対応体制（※ 危機管理、情報管理、地域との連携等）
 - ④ 入居契約等に関するトラブル処理や苦情処理体制（※ 入居一時金の取り扱い等）
 - ⑤ 個人情報保護体制
 - ⑥ 職員研修体制
 - ⑦ 地域との交流体制
 - （※ 地元地域への溶け込みの手法や考え方、地域社会貢献活動（ボランティア活動）や交流事業の実施等）
- 9 事業収支計画（※ サンプル）
 - 資金計画、利用料金プラン、借入金返済プラン等を総合化した経営収支バランスを示すもの
 - 立ち上げから軌道に乗るまでの数年間の収支計画（※ 入居率等を含めリアリティのある妥当な計画トレンドを提示
 - 事業経営に無理感がなく、健全な経営が確保できることを疎明（※ 無闇な立地によるいわゆるスプロール化を防止
 - ☆ これらの要件を疎明するには、例えば、中小企業診断士やFPの審査書面、あるいは金融・融資機関からの融資の見込み状況やそれに伴う経営審査の実施状況等を詳細に記載すること等が考えられる。（※ なお、これについては、開発許可制度運用指針において、「安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること」を求めていることに基づく。）
- 10 参考資料（※ 以下は、事業計画上の参考資料の例。開発許可等申請書添付提出書類は別途提示している。）
 - i 位置を示す航空写真（関連施設をプロット。市街化区域や主要な施設等までの（直線）距離を明示。）
 - ii 候補地検討一覧表（1次評価検討表・2次評価検討表）
 - iii 候補地検討位置図
 - iv 高齢者人口分布図（高齢者人口重心図）
 - v 危機管理体制図
 - vi 緊急避難経路図
 - vii 地域医療連携ネットワーク図（地域医療連携協定書を含む。）
 - viii 予定建築物等の建築平面図・立面図
 - ix 周辺関係者への事前説明状況