

小規模障害福祉事業所のための

# 障害福祉施設の物件選び

開業計画ロードマップ × チェックシート

本資料は、障害福祉施設の開設を検討・準備されている方を対象に、物件選定で確認しておきたいポイントをロードマップ形式でまとめた参考資料です。特定の物件や自治体の可否判断を示すものではありません。

## はじめに | なぜ物件選びで詰まるのか

物件選びは、開業準備の中でも「早めに動いておけばよかった」と後から感じやすいプロセスの一つです。障害福祉施設の開設準備を進める中で、事業計画や資金調達には早い段階から取り組む方が多い一方、物件選びは「ある程度準備が整ってから」と後回しになりがちです。

ところが実際には、物件探しに想定以上の時間がかかったり、契約後に指定基準を満たさないことがわかったりと、物件の段階で開業計画全体に影響が出るケースが少なくありません。

物件選びには、用途地域や建物基準の確認、行政との事前相談、大家さんとの交渉など、それぞれに時間と準備が必要なプロセスが重なっています。開業計画の早い段階から、物件選びの流れを把握しておくことが、結果的にロスの少ない準備につながります。

本資料は、開業計画の流れに沿って物件選定で確認しておきたいポイントをチェックシート形式でまとめたものです。手元に置きながら、準備の進み具合を確認する際にお役立てください。

## 事業構想・計画段階

①

サービス種別を決める /  
資金計画に余裕を織り込む /  
開業スケジュールを逆算する

ここでの決定が 物件条件を左右する

## 物件探し開始前

②

行政との事前相談 /  
用途地域・建物基準の把握 /  
専門家のあてを確認する

物件より先に 行政相談が先決

## 物件探し・交渉中

③

物件の条件確認 / 不動産屋・専門家との連携  
/ 大家さん・近隣への対応

関係者調整が 鍵になるフェーズ

## 契約・改修段階

④

契約前の最終確認 / 改修費・消防確認 /  
全体スケジュールの再確認

高揚感に注意 契約前に立ち止まる

## 物件選定で確認したいポイント

以下は、障害福祉施設の物件選定で確認したい主なポイントです。実際には、それぞれを単独で判断するのではなく、建物条件や自治体運用も含めて総合的に確認していく必要があります。

- |                                   |   |                                     |
|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 用途地域     | <input type="checkbox"/> 建物用途（既存用途・用途変更の要否） | <input type="checkbox"/> 建物規模・延床面積  |
| <input type="checkbox"/> 消防設備の状況  | <input type="checkbox"/> バリアフリー対応           | <input type="checkbox"/> 管理規約       |
| <input type="checkbox"/> 自治体条例・運用 | <input type="checkbox"/> 近隣環境（騒音・送迎導線など）    | <input type="checkbox"/> 改修の可否・改修範囲 |

※ 実際の可否判断は、自治体担当窓口・建築士・消防署等への確認が必要です。

※ 本一覧は「確認すべき視点」の整理を目的としたものです。

メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

## チェックシート① 事業構想・計画段階

物件探しを始める前の段階ですが、ここでの決定が物件選びの条件を大きく左右します。

### サービス種別の選択

- 開設するサービス種別が決まっている
- サービス種別に応じた用途地域の条件をおおむね把握している
- サービス種別に応じた建物基準（面積・設備等）をおおむね把握している

### 資金計画

- 物件探しから契約までの期間として、3～6か月程度の余裕を資金計画に織り込んでいる
- 契約前の改修費用の概算を資金計画に含めている
- 物件探しが長引いた場合のランニングコストを想定している

### 開業スケジュール

- 指定申請の受付時期を把握し、逆算して物件探しの開始時期を決めている
- 物件取得から指定申請までに必要な準備期間を把握している

## チェックシート② 物件探し開始前

このフェーズで動いておくと、物件探しの条件が具体的にになり後のプロセスがスムーズになりやすいです。

### 行政との事前相談

- 開設予定の自治体担当窓口事前相談の予約を入れている
- サービス種別・想定規模・エリアを伝えて、「どんな物件なら開設可能性があるか」を確認している
- 事前相談の結果をもとに、物件探しの条件を整理している

### 建物・用途の確認準備

- 確認ポイント一覧をもとに、不動産屋に伝える条件を整理している
- 障害福祉施設の開設実績がある不動産屋や建築士に相談できるか確認している

### メモ

---

---

## チェックシート③ 物件探し・交渉中

候補物件が出てきたら、条件の確認と並行して関係者との調整も始まります。焦って進めると後から修正が難しくなるフェーズです。

### 物件の条件確認

- 候補物件の用途地域を確認している
- 建物用途（既存用途・用途変更の要否）を確認している
- 必要な面積・部屋数の基準を満たせそうか確認している
- 消防設備・バリアフリーの状況を確認している
- 改修が必要な箇所とその範囲を把握している

### 不動産屋・専門家との連携

- 障害福祉施設の開設実績がある不動産屋や建築士に状況を共有している
- 候補物件について、行政への再確認が必要かどうか判断している

### 大家さん・近隣への対応

- 大家さんに事業の内容・利用者像・運営方針を説明する準備ができている
- 近隣への説明や配慮が必要になりそうか、自治体や関係者に確認している

### メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

## チェックシート④ 契約・改修段階

物件が決まりそうになると、気持ちが前に進みやすくなります。ただこの段階で確認を省いてしまうと、後から修正が難しくなることがあります。契約前に一度立ち止まって確認しておきたいポイントです。

### 契約前の確認

- 管理規約に障害福祉事業を制限する項目がないか確認している
- 行政への再確認（図面を持参した上での窓口相談）を済ませている
- 指定申請や用途確認の結果によって開設が難しくなった場合に備え、契約条件や特約について検討している

### 改修の確認

- 指定基準を満たすために必要な改修箇所を把握している
- 改修費用の概算を資金計画に反映している
- 消防署への事前確認（必要な消防設備と概算費用）を済ませている
- 改修工事の期間を開業スケジュールに織り込んでいる

### 最終確認

- 契約・改修・指定申請・開業までの全体スケジュールを改めて確認している

### メモ

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## おわりに

物件選びは、開業準備の中でも「早めに動いておけばよかった」と後から感じやすいプロセスの一つです。

用途地域、建物基準、行政との事前相談、大家さんとの交渉、改修費の確認——それぞれに時間と準備が必要で順番が大切です。一つひとつは対処できることでも、同時に抱えると判断が難しくなることがあります。

本資料のチェックシートを、開業計画の進み具合を確認する際の手元資料としてお使いください。チェックできない項目が、次に動くべきポイントの候補です。すべてを一度に整える必要はありません。まず現状を把握することが、最初の一步です。

開設準備を進める中で、不安な点や整理しづらいことがあれば、お気軽にご相談ください。構想段階からのご相談も承っています。

一つの確認から、始めてみてください。



[eiichiotsuka.com](https://eiichiotsuka.com)

お問い合わせフォームより承ります

初回相談無料

本資料は公開情報をもとに整理した参考資料です。実際の開設可否は自治体・建築士・消防署等への確認が必要です。