

目黒区立第四中学校跡地(サブコート：C用地)における
障害者グループホーム等の整備・運営事業者公募要項



平成28年6月

目黒区

目 次

1	公募の趣旨	1
2	公募施設及び規模等	1
3	応募資格	1
4	応募条件	2
5	運営に関する条件	2
6	貸付予定地の概要	2
7	主な契約条件等	3
8	整備費用について	4
9	運営費助成について	4
10	地域生活支援拠点事業について	4
11	選定の手順	5
12	応募手続き	5
13	地域への説明	6
14	問合せ先	7
15	関係機関一覧	7
16	周辺図・位置図	8
17	提出書類一覧	9
18	様式	10

目黒区立第四中学校跡地（サブコート：C用地）における障害者グループホーム
整備・運営事業者の公募について

1 公募の趣旨

目黒区では、障害をもつ方が住み慣れた地域の中で支援を受けながら自立した生活が送れるよう、社会福祉法人等の事業者が設置する障害者グループホーム（以下「グループホーム」と称します。）の整備を支援し、居住の場の確保に努めているところです。

このたび、区立第四中学校跡地活用計画を策定し、サブコート（C用地）を社会福祉法人等にグループホーム用地として貸し付け、施設を整備・運営していただくとともに地域生活支援拠点を設置することにより、障害者の地域生活を推進することとなりました。

グループホーム整備に当たっては、その設置・運営を行う事業者をプロポーザル方式により公募選定するものです。

2 公募施設及び規模等

今回の募集は、目黒区が土地を貸し付け、土地を借り受ける事業者が自らグループホームを整備・運営し、併せて、地域生活支援拠点事業を区の委託事業として実施いただくものです。

施設の開設時期は、平成29年度中を予定しています。（東京都の施設整備費補助を受ける予定において、平成28年度第二期補助申請を受ける前提で、30年3月末までの開設とします。）

(1) 公募施設

①知的障害者を対象とするグループホーム

- ・定員20人、うちショートステイ2床以上
- ・複数ユニットによる運営とし、うち1ユニット以上は女性用ユニットとする

②地域生活支援拠点（区委託事業）

(2) 留意事項

グループホームの整備に関しては、関係する法令に基づく施設基準を満たすことが必要です。

3 応募資格

平成28年6月1日現在、次のいずれかの運営実績を有する社会福祉法人又は特定非営利活動法人

- (1) 目黒区内において、知的障害者を対象とする障害福祉サービス事業を運営している
- (2) 東京都、神奈川県、埼玉県並びに千葉県において、知的障害者を対象とするグループホーム事業を運営している

4 応募条件

- (1) 施設建設等にあたっては、騒音や地域の交通量等に配慮した配置・設計を行い、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対しては誠実に対応すること
- (2) 施設整備にあたっては、区との協議を行うとともに、指導があった場合には従うこと
- (3) 平成30年3月末までに知的障害者を対象とするグループホームを開設すること
- (4) 施設整備、運営については、下記の法令等を遵守すること
 - ア 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
 - イ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例
 - ウ 東京都障害者グループホーム支援事業取扱要領
 - エ 建築に関する法令等を遵守して整備を行うこと（P 7 15 関係機関一覧参照）
 - オ その他、関係法令等を遵守してください。
- (5) 整備費用（既存工作物等の除却に係る費用を含む）については、事業者負担とする
- (6) 施設設備等の維持管理に関わる費用は、事業者が負担すること

5 運営に関する条件

- (1) 施設運営等にあたっては、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対しては誠実に対応し、地域住民の理解を得て知的障害をもつ方の地域生活を支援すること
- (2) 開設に当たっては、東京都から事業所指定を受けて運営すること
- (3) 事業候補者決定後、事業の運営に関して提案内容等を確実に履行していただくため、区と事業候補者との間で基本協定書を締結すること
- (4) 区有地の貸借契約が終了するまでの期間は、継続してグループホームの安定した自主運営および地域生活支援拠点事業を行うこと
- (5) サービスの提供にあたっては、利用者の主体性を尊重した質の高い生活支援を行うこと
- (6) グループホームの運営会計を明確にし、利用者に対し、その公開に努めること
- (7) 利用料は、家賃、食材費、光熱水費、共用の日用品費等の積算根拠が明確であり、妥当であること、かつ、低所得者にも配慮した家賃設定になっていること
- (8) 入居者の選定については、目黒区民を対象とし、事前に区と協議すること

6 貸付予定地の概要

- (1) 所在地 目黒区下目黒六丁目 1004 番地 6 他 1 筆（地番）
- (2) 敷地面積 507.06 m²（約 153 坪：現況実測）
建築基準法第 42 条 2 項道路部分は、含みません
- (3) 建築上の法規制等

①当該地域・地区等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火・準防火	準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	17m、第二種高度地区
日影規制	3時間／2時間（測定面4m）

※必ず当区都市整備部で確認してください。（P 7 15 関係機関一覧参照）

②計画道路 計画道路はありません。

③埋蔵文化財 調査対象外区域です。

④その他、建築基準法、消防法その他関係法令等を十分確認をしてください。

(4) 接道状況 北側・区道 3.01m（建築基準法第 42 条 2 項道路）

道路後退整備工事が必要です。（詳細は、次項 7- (6) に記載）

(5) 現況 運動場（サブコート：閉鎖中）、万年塀及びネットフェンス、植栽があります。

(6) 最寄駅 東急東横線 学芸大学駅

(7) 現地の見学 計画地は、現在、第四中学校跡地（サブコート：閉鎖中）となっております。敷地内へ立ち入ることはできませんが、現況確認は可能です。

なお、6月14日(火)午前10時から12時まで、開錠しますので敷地内見学が可能です。ただし、現地での質疑等は受け付けません。

現地をご覧になる場合は、近隣の住民に迷惑とならないよう配慮してください。また、自動車での来場や大人数での見学はご遠慮ください。

7 主な契約条件等

当该区有地を借り受ける事業者は、以下の条件により区と使用貸借契約（以下、「貸付契約」という。）を締結するものとします。

(1) 貸付期間 30年間

(2) 貸付開始時期 事業者選定決定後、事業者からの貸付申請を受けて、区と事業者が貸付契約を締結し、貸付を開始します。

(3) 貸付料 無償（別途区への申請手続きが必要です。）

(4) 権利金 免除（別途区への申請手続きが必要です。）

(5) 用途の指定 事業者は当该区有地を障害者グループホーム（地域生活支援拠点事業を含む）の用途以外に使用することはできません。なお、承諾なく目的外に使用した場合又は第三者に転貸した場合は原状回復の上、返還していただきます。

(6) 施設整備義務 当该区有地で事業を行うために必要な施設及び設備等については、事業者の負担で整備してください。また、接道面にあるセットバック用空地については、建築基準法第 42 条 2 項に基く自主工事として道路後退部の整備工事を行ってください。施設整備に係る工事図面等必要書類は、事前に区に提出してください。

- (7) 現状変更等 当該区有地の現状及び設置した施設の形状を変更しようとするときは、あらかじめ区の書面による承認を受けてください。
- (8) 土地の返還 貸付期間満了のとき又は貸付契約が解除されたときは、区の指示に従い、事業者の負担により、施設・設備等の撤去等を行い、当該区有地を原状に回復のうえ、返還していただきます。
- (9) その他 区が止むを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで事業を実施していただきます。その他(貸付期間の更新、契約の解除、権利譲渡等の禁止、有益費等の請求権の放棄、事故発生の防止、調査協力義務、管理等不適當なものに対する措置、契約の費用、損失補償や損害賠償の請求に関することなど) 区が定める契約書によります。

8 整備費用について

既存工作物の解体、及び新設する施設の整備等費用については事業者負担とします。なお、施設等整備費のうち、グループホームに係る部分については東京都の障害者通所施設等整備費補助制度があります。(別途、東京都への補助協議手続きが必要です。)

東京都ホームページ東京都福祉保健局>障害者>事業者の方へ
平成28年度障害者通所施設等整備費補助事業について参照
※平成28年度第2期の補助協議のエントリーシート受付〆切は
9月16日です。

9 運営費助成について

「目黒区知的障害者グループホーム運営助成要項」に基づき、光熱水費、世話人代替費、世話人福利費、世話人健康診断料に対し、助成があります。(別途区への申請手続きが必要です。)

10 地域生活支援拠点事業について

区の委託事業としてコーディネーターを配置し、地域で暮らす障害者を対象として、夜間・休日も含めた24時間の相談受付、体験の機会・場の提供及び緊急時の受入れ・対応(短期入所)を行います。

委託料により、地域生活支援拠点の運営に必要な職員(相談支援専門員の資格取得者1人を含む)を配置してください。

詳細については、説明会で説明します。

11 選定の手順

(1) 決定方法

選定する事業者は、区が設置する選定委員会の審査に基づき、区長が決定します。

審査方法は、書類審査による一次審査、ヒアリング(プレゼンテーション)による二次審査及び既存施設の視察等の結果を総合的に判定し、事業候補者を選定します。

(2) 審査項目

審査項目	主な審査内容
法人運営に関する事項	法人理念・運営方針、運営実績・経験、財務状況
事業の安定性に関する事項	資金・収支計画、職員確保・サービスの向上
事業運営に関する事項	運営理念・基本方針、入居対象者、ユニット職員配置 日常生活支援、利用者負担、利用者保護、関係者連携、 地域連携、緊急時対応、安全対策
施設整備に関する事項	施設整備計画
地域生活支援拠点事業に関する事項	支援拠点運営、職員配置
現地視察・ヒアリング	福祉サービス事業の実施状況・ヒアリング

(3) 選定スケジュール

平成28年6月10日（金）	事業者公募開始（ホームページ）
6月14日（火）	※事業者説明会・質問受付開始
6月20日（月）	質問〆切
6月30日（木）	事業者応募〆切（P 6 12-(1)参照）
7月11日（月）	事業者公募〆切（P 6 12-(2)参照）
7月下旬	一次審査
8月下旬	二次審査・選定事業者内定
9月上旬	事業候補者の決定

※事業者説明会

ホームページ掲載の開催通知をご参照ください。

応募申込には説明会の参加が必要となります。

(4) 審査結果の通知

審査の結果は、事業者の決定（平成28年9月上旬（予定））後、速やかに文書で通知します。

(5) その他

応募がなかった場合及び審査の結果、審査基準に満たない等により適切な運営が望めない場合等、その他区が必要と認めた場合は、再度募集を行う場合があります。

12 応募手続き

(1) 事業者応募提出書類

別紙「提出書類一覧表」のうち下記に掲げるものを1部

- ① 様式1
- ② 法人の定款（最新のもの）
- ③ 法人運営方針、事業計画

- ④ 資産の状況（資産目録等）
- ⑤ 決算報告書（貸借対照表、損益計算書、収支決算書）

（2）事業者公募申請提出方法

別紙「提出書類一覧表」のとおり

※（1）で提出いただき書類も含め、①～⑩を提出してください。

- ① 正本1部のほか、副本11部を提出してください。（原則としてA4版、縦型、左綴じ）
- ② 履歴全部事項説明書、法人税、消費税及び地方消費税納税証明書については、原本を正本に綴じ込み、副本には証明書のコピーを添付してください。
- ③ 提出書類は、各部ごとにフラットファイル等で綴じ、表紙に事業者名を記入してください。また、書類ごとにインデックスを付けてください。なお、1ページ目に「18 提出書類一覧」（事業者確認欄チェック済み）を添付してください。
- ④ 本公募に関して作成した応募書類の著作権は、応募事業者に帰属します。ただし、区は、事業者決定の公表等必要な場合には、応募書類等の内容を無償で使用できるものとします。なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- ⑤ 応募書類について、必要があると認めた際には修正の上、再提出していただく場合があります。また、追加書類の提出や説明を求めることがあります。
- ⑥ 本件の応募に関する一切の費用については、事業者の負担となります。

（3）質疑応答方法

応募に関する質問は、別紙「質問票」に記入のうえ、質問受付期間内にEメール（又はFAX）で送信してください。なお、質問票は、質問事項1件ごとに作成してください。

質問受付期間は、6月14日（火）～6月20日（月）までとします。質問に対する回答は、後日取りまとめて公表します。

13 地域への説明

グループホームの設置については、地域の理解及び地域との交流が大切です。施設の建設、運営に当たっては、近隣住民に対し十分な説明を行い、要望に対しては、誠実に対応してください。

ただし、本募集による事業者として選定されるまでは、区が主催する場以外で、個別に地域住民に対する説明や調整等を行わないでください。

14 問合せ先

目黒区 健康福祉部 障害福祉課 障害施策推進担当

電話 03-5722-9848

FAX 03-3715-4424

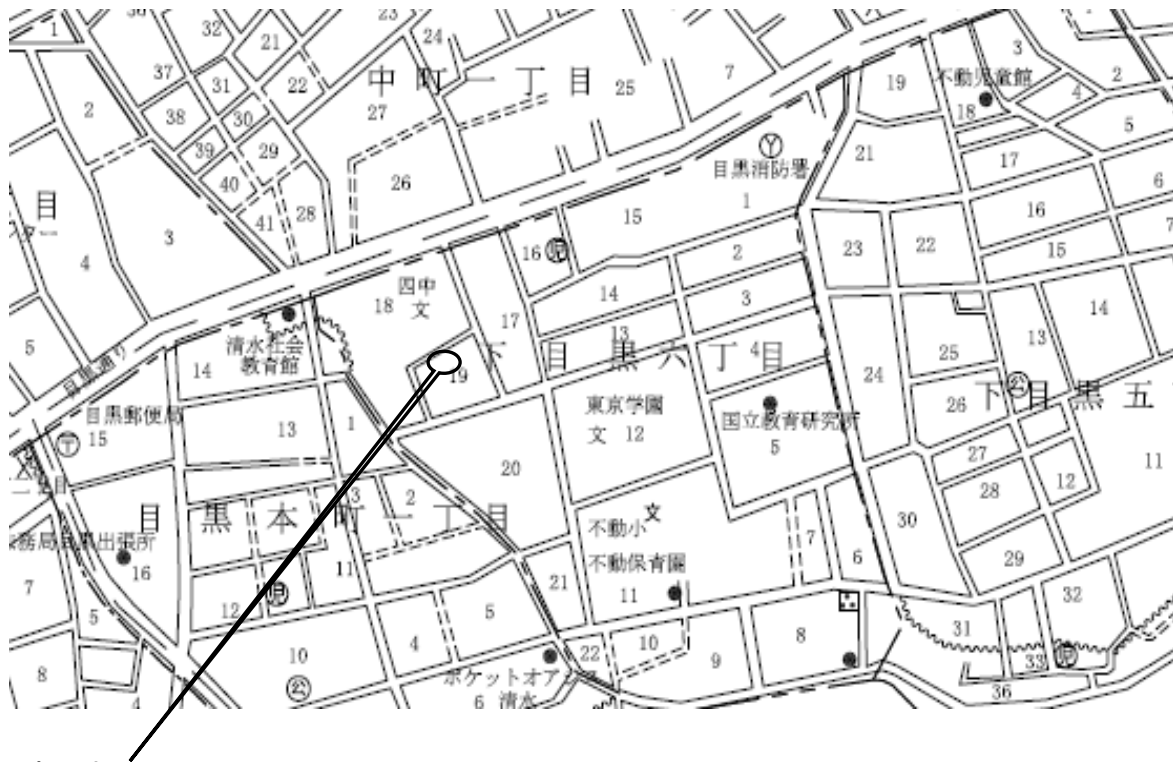
E-mail shofuku07@city.meguro.tokyo.jp

15 関係機関一覧

下記ホームページをご確認の上、事業計画や設計に当たっては、担当部局に事前にご相談ください。

主な協議内容	関係所管	ホームページアドレス
建築上の法規制等	建築課 ほか	http://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/kenchiku/jouhou/kyougi_list0.html
福祉環境整備に関すること	建築課	
都市計画・地区計画等	都市整備課	
緑化に関すること	みどりと公園課	
消防法上の法令規制等	目黒消防署予防課予防係 目黒区下目黒六丁目1-22 TEL 03-3710-0119 (代表)	

16 周辺図・位置図



計画地

- 所在地 目黒区下目黒六丁目 1004 番地 6 他 1 筆 (地番)
- 貸付面積 507.06 m² (C用地 現況実測)
- 用途地域 第一種中高層住居専用地域、準防火地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
高度地区 17m、第2種高度地区、日影規制 3時間/2時間 (測定面 4m)
- 現況 運動場 (屋外サブコート)

