

要町1丁目区有地を活用した  
障害者の住まいを中心とする  
施設整備運営事業者公募要項

令和6年11月  
豊島区

## 目 次

1	公募の趣旨	2
2	応募資格	2
3	整備施設規模・要件等	2
4	貸付予定地	3
5	貸付条件等（予定）	3
6	施設整備及び運営に関する基本的事項	5
7	近隣住民説明会について	6
8	補助金（予定）について	6
9	事業者予定者の選定方法	6
10	スケジュール	7
11	応募手続	9
12	質疑及び回答	12
13	担当部署（問い合わせ先）	12
	参考資料（現地案内図、実測図）	13

## 1 公募の趣旨

豊島区（以下「区」という）では、「第6期地域保健福祉計画」、「豊島区障害者計画・第7期障害福祉計画・第2期障害児福祉計画」を策定し、障害のある方を含むすべての人々が安心して暮らし続けることができるような仕組みの構築を目指しています。しかしながら、重度心身障害者を対象としたグループホームについては、建物バリアフリー条例及び改正消防法の基準をクリアすることや区内における用地確保が困難なことなどから整備が進まない状況が続き、障害者団体などから心身障害者の住まいの場の確保を求められています。

今回の区有地活用に係る公募は、これらの課題に対応するため、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（以下、「障害者総合支援法」という）に規定されるグループホームにこだわらず、重度障害者が入居できるアパート、シェアハウスなどにも活用範囲を拡大し、効率的かつ質の高いサービスを提供できる民間事業者をプロポーザル方式により選定、事業者自ら重度障害者が入居できるアパート、シェアハウスなどを設計、建設、運営を行う民設民営方式により実施するものです。

## 2 応募資格

次に掲げる要件をすべて満たす法人とします。

- (1) 法人格を有していること。
- (2) 応募時に、障害者総合支援法に規定する「共同生活援助」事業所（以下グループホームという。）または、重度障害者、医療的ケア者が入居可能なアパート、シェアハウス等を1年間以上運営し、重度障害者（支援区分4以上）や医療的ケア者の受け入れ実績を有すること。
- (3) 応募時までに関や地方自治体から重大な指導を受けていない者

## 3 整備施設規模・要件等

本事業は、区が土地を一般定期借地権方式で賃貸し、借り受ける法人自らが整備運営を行うものです。令和7年度中に計画・着工し、令和9年度までに開設予定とします。

### (1) 施設の規模等

障害者総合支援法第5条第17項に規定する「共同生活援助」事業所（以下グループホームという。）又は、それに類する施設を整備、運営することとし、職員の配置や設備については、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の人員、設備及び運営に関する基準（以下「省令」という。）や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及び同条例施行規則（以下「都指定に係る条例等」という。）に準じることが望ましい。

- ◇定員 5名程度（定員の内、60%以上は豊島区民とする）  
運用開始後、増改築などを行い、定員数を10名程度まで増やすことが望ましい。
- ◇対象者 主に心身障害者（難病含む）
- ◇職員 グループホームの事業所指定を受ける場合は、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及び同条例施行規則により職員配置を行うこと。事業所指定を受けない事業形態の場合は、これに準ずることが望ましい。
- ◇設備 定員に対応した居室数（原則1人1部屋）  
居間・食堂、浴室（重度心身障害者対応、手すり・リフト等付設）  
洗面所・トイレ（各階ごとに設置）、その他（多層階の場合、エレベーター等）
- ◇その他 障害者総合支援法に基づく計画相談事業所、居宅介護支援事業所などを併設すること

と。あわせて、地域交流や地域福祉の向上に資する事業の予定があれば提案に含めること。

#### 4 貸付予定地

住居表示	豊島区要町一丁目49番19
地番	豊島区要町一丁目41番12（地目：宅地）
敷地面積	公簿281.55㎡（実測287.03㎡）
用途地域	第一種中高層住居専門地域
防火地域	準防火地域
高度地区	第2種高度地区
建ぺい率	指定建蔽率60%、基準建蔽率70%
容積率	指定容積率200%、基準容積率160%

※留意事項

- 地下埋設物、地盤調査及び土壌汚染に関する調査は行っておりません
- 地区計画、計画道路、埋蔵文化財なし

#### 5 貸付条件等（予定）

区と事業予定者が借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権に基づく土地賃貸借契約を締結するものとします。主な条件は次のとおりとします。

(1) 貸付期間

51年

(2) 借地の権利

借地の権利は、賃借権とします。

(3) 本契約の締結日

事業者が決定し、新設建物の建築工事着手前に本契約を締結します。なお、契約締結日から賃料が発生するものとします。

(4) 貸付料

契約の締結時点において、区が土地の評価を行った上で決定した適正賃料の金額をもって貸付料とします。なお、支払いが遅れた場合には、延滞金を徴収します。

(5) 保証金

賃貸借契約と同時に月額賃料の30ヵ月分を保証金として支払っていただきます。契約終了の際、当該区有地の明け渡し確認後、返還いたします。なお、保証金には利子を付しません。

(6) 土地の引渡し

契約で定めた日とします。

(7) 借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

(8) 用途の指定

事業者は当該区有地を本要項で定めた施設の整備・運営のみに使用するものとし、他の目的のために使用することはできません。なお、区の承諾なく目的外に利用した場合は、当該区有地を更地にした上で、返還していただきます。

(9) 施設整備

当該区有地で事業を行うために必要な施設、設備等は、事業者の負担で設置してください。なお、官公庁の施設整備費補助の対象となる場合は別途申請が必要になります。

(10) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は、事業者負担とします。

(11) 土地の返還

貸付期間満了のとき、事業者側の理由により契約を解除するとき又は区により契約を解除されたときは、直ちに事業者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、更地にして返還していただきます。

(12) 貸付料の改定

賃料が土地価格の変動等により、または近隣の賃料と比較して不相当となった場合、原則として3年ごとに区と事業者の協議のうえで見直すことができることとします。

(13) その他

その他の契約条件等の詳細については、区が定める契約書によります。また、上記の貸付条件については、区の規則の改正等により変更される場合があります。

## 6 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設的设计、建築、運営に際しては、次の事項を遵守していただきます。

### (1) 施設整備に関する基本的事項

- ① 建築基準法等、関係法令を遵守すること。
- ② 利用者や職員の安全を考慮し、グループホームとしての事業所指定有無に関わらず、消防法施行令別表第1(6)項口に規定される施設に必要なスプリンクラー設備、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備等を設置すること。
- ③ 省令及び都指定に係る条例等に適合するよう、必要な設備等を設けること。
- ④ 建物の構造は、木造または鉄筋コンクリート造であること。
- ⑤ 周辺環境への配慮を充分に行い、騒音対策等を考慮した設計とすること。
- ⑥ 重度知的・身体障害者が利用することを考慮し、バリアフリーに配慮したものとすること。また、障害者が地域で生活するための施設であることに重点を置いた設計とすること。
- ⑦ 区及び地域の要望を踏まえ、施設的设计等の変更に柔軟に対応すること。

### (2) 運営に関する基本的事項

- ① 障害者総合支援法等、関係法令を遵守すること。
- ② 事業所指定を受ける場合は事業の開始までに指定を受けること。
- ③ 本公募に基づき実施する事業は、区がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで継続して事業を実施すること。
- ④ 施設の運営は、土曜・日曜・祝日等も含め、通年実施を基本とすること。
- ⑤ 利用者の内、6割以上は豊島区民とする。利用者の決定に関しては、区からの推薦を踏まえ事業者が決定すること。
- ⑥ 東京都の福祉サービス第三者評価を3年に1度を目安に受審し、事業者が評価に基づき適切な改善を図ること。(東京都の福祉サービス第三者評価対象事業とならない場合は、その他外部機関の第三者評価を3年に1度を目安に受審すること)
- ⑦ 利用者負担金を軽減するための配慮をすること。
- ⑧ 事業所指定を受ける場合はバックアップ施設及び医療機関との連携体制を図ること。(事業所指定を受けない場合であっても必要に応じ医療機関等との連携を図ること)
- ⑨ 事業運営は自立支援給付費等の事業収入及び利用者の自己負担金による自主運営とすること。  
※補助金を活用する場合については『8 補助金(予定)について』参照

### (3) 基本協定の締結

事業者の決定後、提案された事業を確実に実施するため、区と事業者の間で基本協定を締結し、実施にあたっては随時、区と協議をすること。

### (4) その他

ご提案いただいた内容等については、区と協議のうえ変更していただく場合があります。

## 7 近隣住民説明会について

事業者の決定後、事業内容について近隣住民への説明会を開催していただきます。状況に応じて区も出席いたします。また、施設整備にあたっては、地域住民に対する説明や調整を丁寧かつ充分に行ってください。ただし、説明の方法等については区と調整の上、行ってください。

## 8 補助金（予定）について

資金計画を作成する際に補助金を活用する予定の場合は、補助予定額を記載してください。活用する補助金については、別途、補助要綱等の資料を添付してください。

## 9 事業予定者の選定方法

### (1) 事業予定者の選定方法

事業予定者は、事業者選定委員会の審査に基づき選定します。

審査方法は、応募書類による第一次審査、計画書類およびプレゼンテーション方式による第二次審査を予定しています。

なお、審査の結果、事業予定者なしとする場合があります。また、事業予定者が事業実施困難となった場合は、再度委員会を開き事業予定者の選定を行う場合があります。

### (2) 選定基準

下記の事項を重視して審査を行います。

	項目	審査内容
1	法人理念・実績	法人の理念、既事業の実績
2	経営基盤	経営の安定性、継続性
3	組織倫理	権利擁護、第三者評価、苦情処理体制、個人情報保護
4	企画力	応募動機、スケジュール、資金計画、収支計画
5	人員計画	採用、職種、研修、配置、同性介護の考え方
6	施設計画	施設・設備の内容、重度障害者対応への特色、体験型を含む短期入所事業への対応、周辺地域への配慮
7	運営計画	サービス提供体制、重度者・高齢者への対応、年間スケジュール
8	危機管理体制	災害・事故・感染症等緊急時の対応、個人情報保護への対応、
9	その他	バックアップ施設、医療機関、ボランティア、地域住民、関係機関との連携体制、体験型を含む短期入所事業の内容

### (3) 審査結果の通知

第一次審査の結果は令和6年12月下旬頃、第二次審査の結果は令和7年3月頃に文書で通知します。

### (4) 事業予定者の公表

応募の状況、決定した事業予定者の名称及びその提案内容の概要について、公表します。

事業予定者以外の応募申込者名、応募者名、応募内容等については、公表しません。

## 10 スケジュール

### (1) 日程

日程	内容
令和6年11月1日(金)	公募要項発表
11月1日(金)～11月15日(金)	参加受付期間
11月20日(水)	事業者説明会・現地見学会
11月21日(木)～11月22日(金)	質疑受付期間
11月29日(金)	質疑回答
12月2日(月)～12月6日(金)	応募書類受付期間
12月中旬	一次審査(応募書類審査)
12月下旬	二次審査対象者へ通知
令和7年1月27日(月)～ 2月14日(金)	計画書類受付期間
2月下旬	二次審査 (計画書類審査・プレゼンテーション)
3月頃	事業者の決定・発表

### (2) 参加受付および事業者説明会・現地説明会

本事業について参加を予定している事業者は、下記のとおり参加意向申出書および事業者説明会参加申込書を提出し、事業者説明会に必ず参加してください(現地見学会は希望者のみ)。質疑及び公募の受け付けは、事業者説明会に参加した事業者のみを対象とします。

#### 1. 提出書類

- ①参加意向申出書(別紙1)
- ②事業者説明会参加申込書(別紙2)

#### 2. 提出期間

令和6年11月1日(金)～11月15日(金) 午後5時までに必着

#### 3. 提出方法

持参または郵送で下記へ提出してください。

豊島区福祉部障害福祉課 施設・就労支援グループ  
〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1 本庁舎4階西側

○事業者説明会

ア) 日時・場所

令和6年11月20日(水) 午後2時から

豊島区本庁舎8階 会議室807・808(豊島区南池袋2-45-1)

イ) 内容

・公募要項について

・その他

○現地見学会 ※希望者のみ

ア) 日時・場所

令和6年11月20日(水) 事業者説明会終了後

区有地現地(豊島区要町一丁目41番12)

## 1.1 応募手続

### 1. 応募書類等の提出

応募を希望される方は応募書類を作成の上、区へご提出ください。以下の書類を提出した事業者を、一次審査対象者とします。

#### (1) 提出日時

令和6年12月2日(月)～12月6日(金) 午前9時～午後5時(時間厳守)

※ 提出に際しては電話連絡の上、ご来庁願います。

#### (2) 提出場所

豊島区南池袋2-45-1 本庁舎4階西側

豊島区福祉部障害福祉課 施設・就労支援グループ

電話：03-3981-1786(直通)

#### (3) 応募書類一覧

次の書類が必要となります。様式のデータは、電子メールにてお渡しします。

	提出書類	様式	記入上の注意等
(1)	応募書類等提出書	【様式1】	
(2)	事業計画者連絡先	【様式2】	
(3)	法人定款	—	・最新のもの
(4)	法人登記簿謄本	原本	・応募日前3か月以内に発行されたもの
(5)	理事会役員一覧	【様式3】	
(6)	評議員一覧 ※設置している場合のみ	【様式4】	
(7)	法人事業経歴(沿革・概要)	【様式5】	・パンフレット等の添付も可
(8)	法人運営に関する理念・方針	【様式6】	
(9)	応募概要書	【様式7】	
(10)	法人事業報告書	—	・最新のもの
(11)	所轄庁の指導監査等における 指摘文書及び改善報告書 ※監査等を受けている場合のみ		・最新のもの(1施設分) 【対象】共同生活援助、短期入所 または障害者の住まい運営
(12)	最近3年分の決算書類等	—	・貸借対照表、損益計算書、借入金明細書、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録を含めてください。
(13)	第三者評価受審結果 ※受審している場合のみ	—	・最新のもの(1施設分) 【対象】共同生活援助または短期入所
(14)	就業規則、給与規定	様式自由	・最新のもの
(15)	職員の採用・退職の状況	様式自由	・最新のもの

- パンフレット等を除き書類は原則として全てA4版で作成してください。(両面印刷不可。全て片面印刷としてください)
- 正本1部、副本8部を提出してください。
- 提出書類は縦型ファイルに左穴あけ綴じとしてください。
- 書類名のインデックス(応募書類等提出書、事業計画者連絡先、内容を表示。番号表示不可)を付して提出してください。また、インデックスは書類に直接貼付せず、書類名を記載した紙にインデックスを貼付の上、綴じてください。
- 提出書類は、返却いたしません。

## 2. 計画書類等の提出

通知を受けた二次審査対象者は、計画書類等を作成の上、区へご提出ください。

なお、所定の期間内に計画書類等が提出されなかった場合には、二次審査を辞退したものとみなします。

### (1) 提出日時

令和7年1月27日（月）～令和7年2月14日（金） 午前9時～午後5時（時間厳守）

※ 提出に際しては電話連絡の上、ご来庁願います。

### (2) 提出場所

豊島区南池袋2-45-1 本庁舎4階西側

豊島区福祉部障害福祉課 施設・就労支援グループ

電話：03-3981-1786（直通）

### (3) 計画書類一覧

次の書類が必要となります。様式のデータは、電子メールにてお渡しします。

	提出書類	様式	記入上の注意等
(1)	計画書類等提出書	【様式8】	
(2)	事業計画概要書	【様式9】	・共同生活援助、短期入所、指定特定相談支援事業以外の事業計画については、別途自由様式で提出してください。
(3)	事業計画提案書	【様式10】	・事業運営内容に関して様式に記載の各項目について提案してください。
(4)	整備日程	【様式11】	・設計、建築手続、入札手続、建築工事、法に基づく事業者指定申請等関連法令手続、職員雇用・教育、開設準備等に関する日程を記載
(5)	資金計画	【様式12】	・都及び区の補助予定額を組み込んでください。 ・資金需要（事業費、借入金返済、運転資金等）資金調達（自己資金、補助金、寄付金、借入金等）等に関し記載してください。
(6)	収支計画（10年間）	【様式13】	・介護給付費は現行単価で積算してください ・土地の貸付料積算中のため、別途説明会で提示します。
(7)	借入金償還計画	【様式14】	・借入金の償還計画を記載してください。併設事業がある場合は、当該事業の分も含めてください。
(8)	施設整備計画書	【様式15】	・共同生活援助、短期入所、指定特定相談支援事業およびその他提案の事業、地域交流スペース等の設備計画を記載
(9)	平面図	様式自由	・1/100で作成。原則A3版。各階分 ・室別面積を記載のこと。A2版可
(10)	配置図	様式自由	・1/100で作成。原則A3版。A2版可
(11)	立面図	様式自由	・1/100で作成。原則A3版。A2版可
(12)	理事会議事録	様式自由	・本事業応募に係る理事会の議事録

※ 提出書類について

- パンフレット等を除き書類は原則として全てA4版で作成してください。(両面印刷不可。全て片面印刷としてください。図面についてはA3又はA2版でも可とします。)
- 正本1部のほか、副本(事業者が特定できる記述部分についてマスキング(塗りつぶしを施した書類)を8部提出してください。副本6部は、ファイルの表紙を含めてすべての書類に事業者が特定できる名称、ロゴマーク等を一切使用しないでください。)
- 提出書類は縦型ファイルに左穴あけ綴じとしてください。
- 書類名のインデックス(計画書類等提出書、事業計画提案書等、内容を表示。番号表示不可)を付して提出してください。また、インデックスは書類に直接貼付せず、書類名を記載した紙にインデックスを貼付の上、綴じてください。
- 上記のほか、区が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- 提出書類は、返却いたしません。

(5) 注意事項

① 追加書類の提出・ヒアリングの実施

区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求め、またはヒアリングや既運営施設の実地調査を実施することがあります。

② 著作権の帰属等

応募書類および計画書類等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、区は、事業者の公表等必要な場合には、応募書類および計画書類等の内容を無償で使用できるものとします。

③ 提出書類の変更

応募書類および計画書類の提出後の変更は、提出締切日まで受付けるものとします。

④ 費用の負担

応募に関して発生する一切の費用については、応募者の負担となります。

⑤ 資料の取扱い

区が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。また、この検討の目的の範囲内であっても、区の了承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させる、または内容を提示することを禁じます。

## 12 質疑及び回答

### (1) 質疑者の資格

事業者説明会に参加した法人のみとします。

### (2) 質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を「質問票（別紙3）」に記載の上、電子メールまたはFAXで提出してください。これ以外の方法（電話、郵送、口頭等）による質問はできません。

なお、質問票は、質問事項1件ごとに作成してください。（1通の質問票に複数の質問事項を記載しないでください。）

また、質疑内容に関し確認する場合がありますので、質問票の控えを保管しておいてください。

### (3) 受付期間及び送付先

#### ア) 受付期間

令和6年11月21日（木）～11月22日（金）

※11月22日（金）午後5時までに受信したものを有効とします。

午後5時を過ぎたものは受け付けません。

#### イ) 送付先

豊島区福祉部障害福祉課 施設・就労支援グループ

・メール：A0015600@city.toshima.lg.jp

・FAX：03（3981）4303

### (4) 質問に対する回答

受付けた質問については回答書を作成し、説明会参加法人全てに対し電子メールにて送信します。質疑回答書は、公募要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有します。

## 13 担当部署（問い合わせ先）

部 署：豊島区福祉部 障害福祉課 施設・就労支援グループ

所在地：豊島区南池袋2-45-1（豊島区役所本庁舎4階）

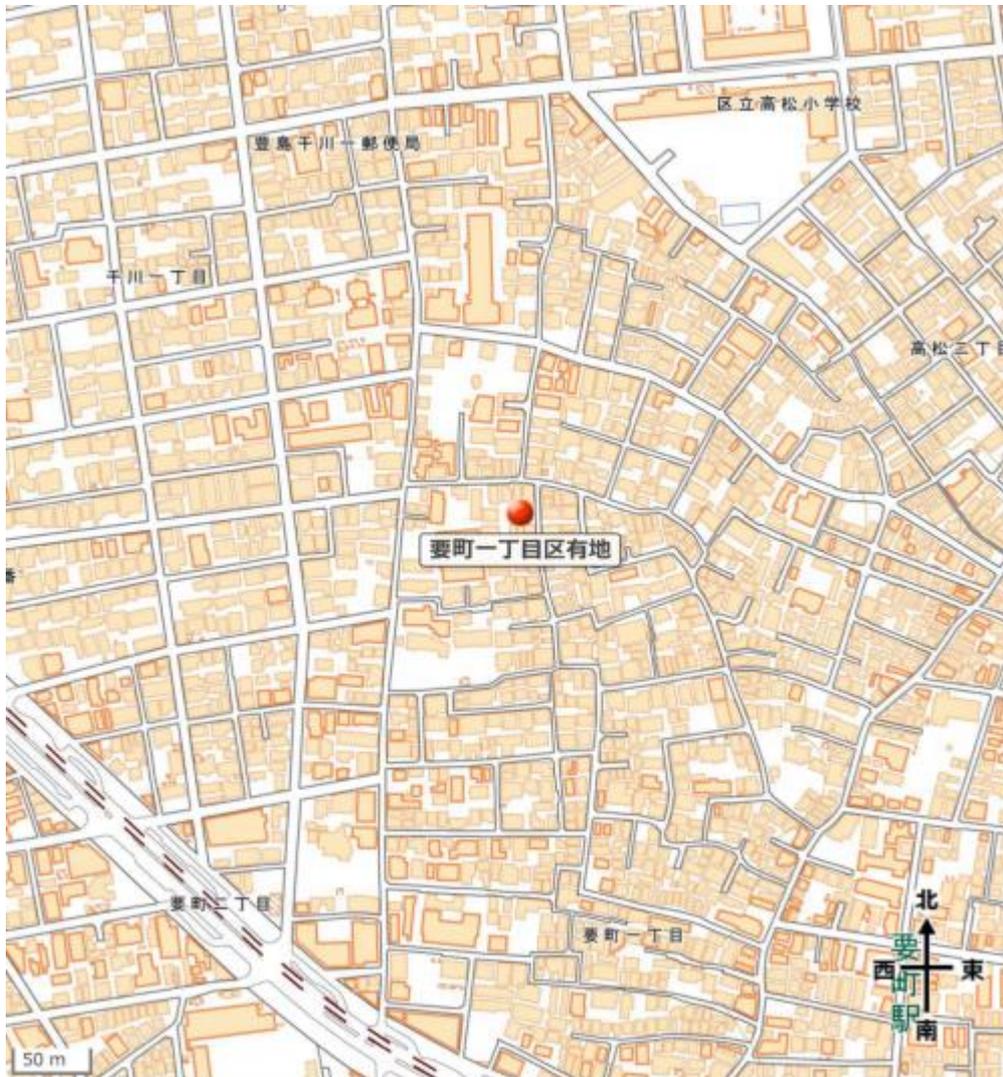
TEL：03-3981-1786（直通）

FAX：03-3981-4303

メール：[A0015600@city.toshima.lg.jp](mailto:A0015600@city.toshima.lg.jp)

## 【現地案内図・実測図】

### (1) 案内図

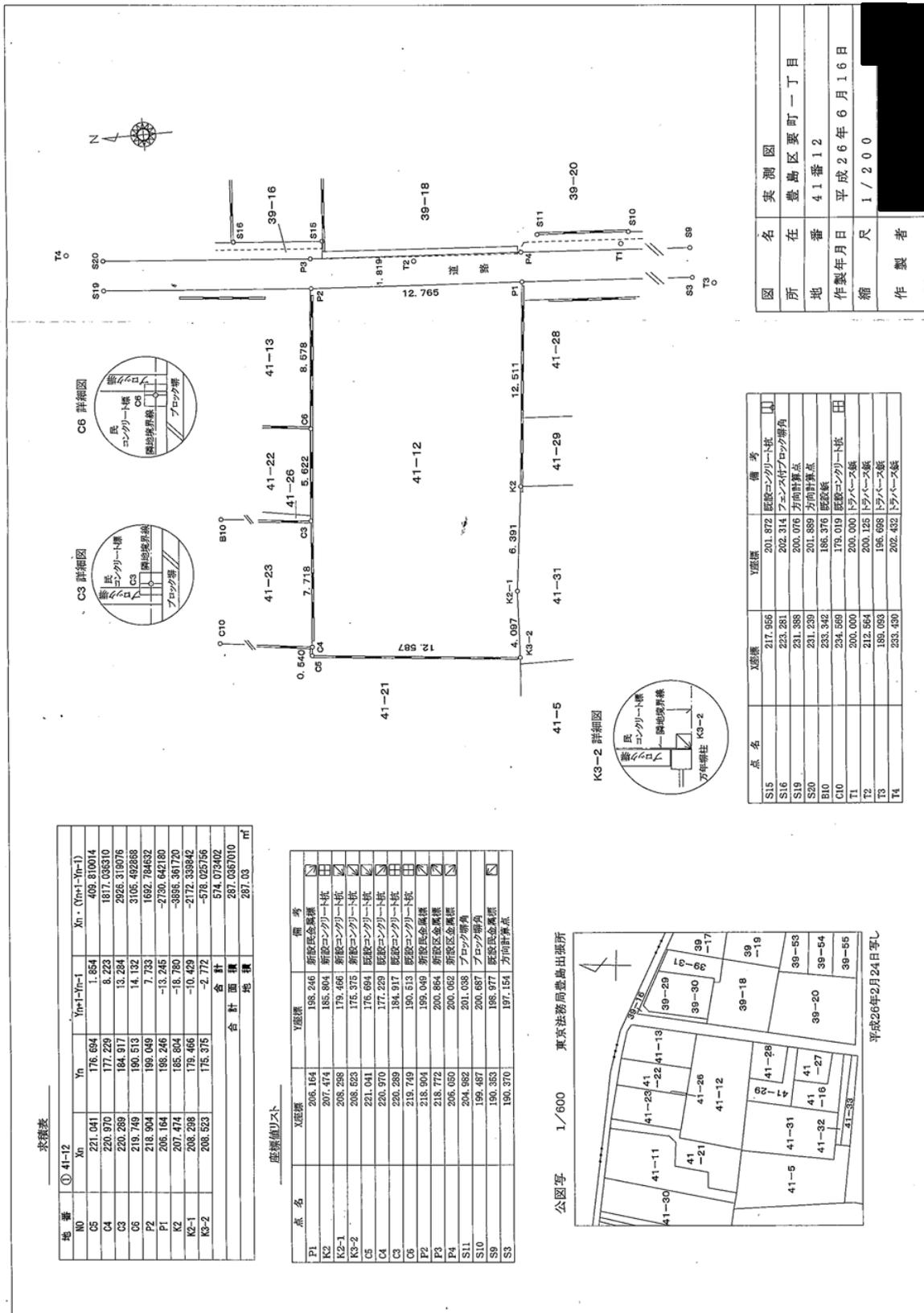


(出典：国土地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp>) をもとに障害福祉課作成)



(出典: 国土地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp>) をもとに障害福祉課作成)

# (2) 実測図



求積表

地番	① 41-12		Yn+1-Yn-1		Xn - (Yn+1-Yn-1)	備考
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn		
C5	221.041	176.684	1.854	409.810014		
C4	220.070	177.229	8.223	1817.036310		
C3	220.269	184.917	13.284	2926.319076		
C6	219.149	180.512	14.132	3105.492868		
P2	218.004	189.049	7.735	1892.764632		
P1	206.164	186.246	-13.245	-2730.642180		
K2	207.474	185.804	-18.760	-3895.387120		
K2-1	208.389	179.466	-10.429	-2172.339842		
K3-2	208.523	175.375	-2.772	-578.025156		
合計					574.073402	
合計面積					287.0357010	㎡
合計地積					287.03	㎡

座標値リスト

点名	X座標	Y座標	備考
P1	206.164	198.246	新設民金基礎
K2	207.474	185.804	新設コンクリート柱
K2-1	208.389	179.466	新設コンクリート柱
K3-2	208.523	175.375	新設コンクリート柱
C5	221.041	176.684	既設コンクリート柱
C4	220.070	177.229	既設コンクリート柱
C3	220.269	184.917	既設コンクリート柱
P2	219.149	190.512	既設コンクリート柱
C6	218.004	189.049	新設民金基礎
P3	218.772	200.854	新設民金基礎
P4	206.050	200.882	新設民金基礎
S11	204.982	201.038	ブロック塀角
S10	199.487	200.687	ブロック塀角
S9	190.353	198.977	既設民金基礎
S3	180.370	197.154	方向計算点

公図写 1/600 東京法務局豊島出張所



平成26年2月24日写し

図名	実測図
所在	豊島区要町一丁目
地番	41番12
作製年月日	平成26年6月16日
縮尺	1/200
作製者	

点名	X座標	Y座標	備考
S15	217.956	201.872	既設コンクリート柱
S16	223.281	202.314	フェンス付ブロック塀角
S19	231.388	200.076	方向計算点
S20	231.239	201.889	方向計算点
B10	233.342	186.376	既設鉄線
T1	234.569	179.019	既設コンクリート柱
T2	200.000	200.000	トシバーズ線
T3	212.564	200.125	トシバーズ線
T4	189.058	186.688	トシバーズ線
T4	233.330	202.432	トシバーズ線