

# 都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業 事業者公募要項

東京都江東区牡丹三丁目3番3（江東通勤寮跡地）の  
都有地貸付けによる障害者グループホーム等整備事業



## 江東区

令和5年9月

江東区

障害福祉部障害者施策課

## 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	2
4. 貸付予定地	4
5. 土地貸付料等	6
6. 施設整備条件	8
7. 運営条件	10
8. 補助制度	12
9. 質疑及び回答	14
10. 応募申込書類の提出	15
11. 転借申請書類の提出	16
12. 書類作成上の留意点	18
13. 転借者の選定方法	19
○【公募・審査の流れ(予定)】	20
○事業者説明会参加申込書	21
○質問票	22
○添付資料一覧(応募申込書類・転借申請書)	23・24
○ファイル作成要領	25
○別紙1～別紙4	
○様式1～様式24・参考様式1～3	

## 1. 公募の趣旨

江東区(以下「区」という。)では、江東区長期計画における施策「障害者支援と共生社会の実現」のなかで「障害者施設の整備・充実」を取組方針のひとつとし、地域における基盤整備を進めています。

この度、障害者の自立を支援し、「親亡き後」も地域で安心して心豊かに暮らせる環境づくりのひとつとして、障害者グループホームを整備することとしました。

今回の公募は、福祉インフラ整備事業に係る都有地等の区市町村貸付けに伴う実施要綱(障害)(平成29年3月21日付28福保障計第1884号)(以下「実施要綱」という。)に基づき、東京都(以下「都」という。)が所有する土地(以下「都有地」という。)を区が借り受け、事業者へ転貸し、事業者自らが、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(平成17年法律第123号、以下「法」という)第5条各項に規定する障害福祉サービスを整備し、質の高い福祉サービスを継続的に提供する事業者を募集するものです。

区から土地を借り受ける転借者の決定は、プロポーザル(提案)方式により、この要項に定める応募資格を満たす事業者から、施設整備や運営についての具体的な提案を行っていただき、書類審査、現地視察及びヒアリングなどの結果等を総合的に評価した上で行います。

## 2. 公募施設及び規模等

本事業は、都から区が借り受けた土地を、区から事業者へ転貸し、転借者が自ら施設を建設し、運営していただくものです。施設の竣工は令和7年度とし、開設は令和8年4月を予定しています。ただし、不測の事態等により工期に影響が生じる場合は、別途、区と転借者で協議を行うこととします。

なお、本施設は、Up to You 塩浜 Living 及び江東区リバーハウス東砂(以下「入所施設等」という。)の地域移行先の一つに位置付けます。

### 1 事業内容及び規模

(1)主たる対象を知的障害者とする共同生活援助(法第5条第17項に規定する「共同生活援助」)

#### ①概要

サービス形態を日中サービス支援型とします。

#### ②対象者

- ・共同生活援助の支給決定を受けている行動障害のある重度の知的障害者や身体・知的障害の重複障害者等で、主に障害支援区分5～6程度の者。
- ・入所施設等利用者の地域移行先の一つと位置付けているため、可能な範囲で、入所施設等利用者の申し込みを優先とすること。
- ・65歳以上の者については、障害特有の支援を受ける必要性が認められる者に限ります。

③定員:20名(医療的ケアを要する重度の障害者を対象としたユニットを設けること)

(2)短期入所(法第5条第8項に規定する「短期入所」)

### ①概要

居宅においてその介護を行う者の疾病その他の理由により、一時的に家庭における介護が困難となった時に、短期間、夜間も含め入浴、排せつ又は食事の介護等を行うもの。

### ②対象者

短期入所の支給決定を受けている障害者(児)等

### ③定員:5名程度

### ④その他

- ・併設型とすること。
- ・定員のうち1床を緊急対応用として確保すること。
- ・地域生活支援拠点としての体験の場となる機会を設けること。

### (3)自由提案による併設施設等

上記(1)及び(2)以外で、実施要綱の範囲内であれば、自由提案による施設等を併設することも可能です。ただし、以下の点にご留意ください。

- ①都及び区からの補助は、「8. 補助制度」で記載されている補助制度以外は見込まないこと。
- ②転借者が併設施設等の整備及び運営を行うこと。
- ③自由提案による併設施設等と短期入所を合計した延床面積が、障害者グループホームの延床面積を超えない規模のものであること。
- ④施設の竣工及び開設時期に影響を及ぼさないものであること。
- ⑤提案する内容については、上記(1)及び(2)の施設を含め、安定した経営が見込めるものであること。
- ⑥提案内容に応じて公的機関関係部署その他必要な機関を確認し、了解を得た上で計画すること。

### (4)その他

上記(1)～(3)における整備に関しては、応募事業者はそれぞれ関係する法令の規定に基づく施設基準を満たすとともに、「6. 施設整備条件」及び「7. 運営条件」を満たすことが必要です。

## 3. 応募資格

応募事業者は、以下の資格要件を全て満たす法人であることが必要です。

なお、同一の応募事業者が複数の提案を行うこと及び複数法人による共同応募は認めません。

### 1 事業実績

令和5年4月1日現在、法第5条に規定する障害福祉サービスのうち、施設入所支援又は共同生活援助について、1年以上運営・サービス提供をしている社会福祉法人とします。新たに社会福祉法人を設立しての応募はできません。

## 2 財務状況

- (1) 令和4年度末時点において、施設整備資金のほか、年間事業費(予算額)の12分の2以上の運営費が確保されていること。(金融機関からの借入金は認めません。)なお、応募事業者が行っている既存事業についても、その運営資金が確保されている必要があります。また、転借者として決定した場合は、令和5年度末時点においても、同様に運営費の確保がされている必要があります。
- (2) 法人全体の経営状態が良好であること。過去3年間(令和4年度、令和3年度及び令和2年度)の決算状況が営業活動(通常の事業運営)に基づく赤字である場合は、原則認められません。
- (3) 法人全体の財務状況で令和4年度決算において債務超過を生じていないこと。  
※ 法人創設・施設開設など上記(2)に特殊な事情がある法人は、理由により欠格事項に該当しないと判断する場合があります。

## 3 欠格事項

法人又はその代表者が次の各号のいずれにも該当しないこと。

- (1) 民法(明治29年法律第89号)上の行為能力を有しない者
- (2) 破産者で復権を得ない者
- (3) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項(同項を準用する場合を含む)の規定により本区における一般競争入札等の参加を制限されている者
- (4) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第11項の規定による指定の取り消しを受けたことがある者
- (5) 国税及び地方税を滞納している者
- (6) 江東区契約事務規則(昭和39年江東区規則第11号)に基づく出入禁止又は江東区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱(平成28年3月31日付27江総経第3281号)に基づく指名停止(指名保留)期間中でないこと。
- (7) 江東区契約における暴力団等排除措置要綱(平成23年6月23日付23江総経第707号)に基づく入札等除外措置を受けていないこと。
- (8) 東京都暴力団排除条例(平成23年3月18日条例第54号)第2条第2号に規定する暴力団、暴力団員又は暴力関係者でないこと。
- (9) 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき更生又は再生手続きをしている法人
- (10) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し、又は関与している者

## 4 その他

- (1) 既存の事業所において、都道府県又は区市町村が実施した指導検査等による指摘事項がない、又は改善済みであること。
- (2) 事業者説明会に参加していること。  
説明会開催日時: 令和5年10月5日(木曜日)午後2時(1時間程度)

場所:江東区文化センター6階第5会議室

(江東区東陽四丁目11番3号 江東区役所隣)

※ 参加を希望される事業者は、「事業者説明会参加申込書」(21 ページ)に必要事項を記入の上、江東区障害福祉部障害者施策課施設整備担当あて、同年10月4日(水曜日)正午までに、電子メールでお申し込みください。電子メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください(午前9時から午後5時まで。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

※ 申込先

江東区 障害福祉部 障害者施策課 施設整備担当

e-mail: seibitan@city.koto.lg.jp

電話:03-3647-9716(直通)

※ この説明会で、公募要項及び様式以外で応募申込に必要な書類を配付します。

## 4.貸付予定地

(1)所在地

①地番 東京都江東区牡丹3丁目32番3

②住居表示 東京都江東区牡丹3丁目25番6

③現況 更地

④位置図



(2)建築上の法規制等

①敷地面積：811.38 m<sup>2</sup>(地積測量図(別紙1)参照)

②用途地域等

用途地域	準工業地域
防火地域	準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
高度地区	第三種高度地区
日影規制	5h-3h(測定面4m)
接道	北側区道(幅員6m)

③計画道路

計画道路はありません。

④地区計画

地区計画はありません。

⑤都市計画公園

都市計画公園の予定地ではありません。

⑥埋蔵文化財

貸付予定地は、埋蔵文化財包蔵地ではありません。

また、行政指導の対象にも含まれていません。

ただし、工事中などに遺構・遺物が発見された場合には、文化財保護法第96条第1項により届出が義務付けられていますので、ただちに区地域振興部文化観光課へ連絡してください。

⑦その他関係法令等

建築基準法・消防法その他関係法令等を十分確認し、担当部署と協議してください。

(3)接道状況

北側区道(幅員:6.00m)

※ 南側は、河川区域が設定されています。「(7)その他留意事項」をご参照ください。

(4)アクセス

《電車》

○東京メトロ東西線「木場駅」下車:徒歩8分

○東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町駅」下車:徒歩8分

《バス》

都バス都07 東20 東22「富岡一丁目」下車:徒歩5分

(5)所在地域の特性

貸付予定地は、西側の集合住宅と東側の民家に挟まれた土地です。

また、近隣には、古石場川親水公園、古石場長寿サポートセンター、古石場文化センター、古石場図書館、平久小学校があります。

(6)現地の見学

フェンスで囲まれているため、敷地内へ入ることはできませんが、現況を確認することはでき

ます。敷地外からご覧になる場合は、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、路上駐車や多人数での見学はご遠慮ください。

#### (7)その他留意事項

##### ①従前の土地利用

従前の土地は、令和元年まで、知的障害者向けの宿泊型自立訓練施設「江東通勤寮」として利用されていました。

##### ②図面等の閲覧

江東通勤寮を解体・撤去した際の図面等を確認することができます。(別紙1・2 参照)

##### ③河川区域

敷地南側には河川区域が設定されています。護岸が、地中も含め越境しており、撤去することはできません。護岸図や近隣建物等を参考に、建物の配置や規模をご検討ください。また、掘削により地中で護岸部分に該当した場合及び河川区域確定のために測量を行う場合、その費用は転借者の負担となりますのでご注意ください。

##### ④地中残置物

敷地の地中の一部に従前の建物に付随する杭が1本残置されていることを確認しております(別紙 2 参照)。杭の撤去を行う場合は、転借者の負担により行っていただきます。

##### ⑤地中埋設物等

地中埋設物又は土壤汚染等が判明した場合の処理費用は、転借者の負担となります。

##### ⑥油含有土

油分のある土壤が一部のエリアに存在しています(別紙 2 参照)。油分を含む土壤については、原則、搬出を要しない整備計画を検討してください。処理や搬出にかかる費用が発生した場合は、転借者の負担となります。

## 5. 土地貸付料等

### 1 貸付条件等

選定事業者は、以下の条件により区と借地借家法(平成3年法律第90条)第22条に規定する定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結するものとします。

#### (1)貸付期間

50年。

#### (2)貸付開始時期

転借者として決定後、契約を締結し、貸付けを開始します。なお、当該施設の建設にあたって、施設整備費の補助を利用する場合には、契約締結前に補助決定の内示を得ていることが必要になります。

#### (3)貸付料

土地賃貸借契約の締結時点において、正式な貸付料を決めることとなります。事業計画作成にあたっての参考額は、公募説明会にて情報提供いたします。

#### (4)保証金

貸付料の30か月分(利息を付さないものとします。)



なお、「(11)貸付料の見直し」により、貸付料が増額改定された場合には、改定後の貸付料を基に新たな保証金を算出し、既納の保証金との差額を追加で納付していただきます。

#### (5)支払方法

##### ①保証金

区が別途指定する日までに支払うこととします。

##### ②貸付料

区が発行する納入通知書により、四半期ごとに支払うものとします。貸付料の起算日は、契約により定めます。起算日が月の途中になった場合には、その月の貸付料は、日割り計算によって算出します。なお、貸付料の支払が遅れた場合には、江東区使用料その他収入金の督促及び滞納処分に関する条例第4条の規定により計算された額の延滞金を徴収します。

#### (6)借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

#### (7)用途の指定

転借者は、当該所有地を「2. 公募施設及び規模等」に定める障害福祉施設用地として使用しなければなりません。

なお、区の承諾なく目的外に利用した場合及び第三者に転貸した場合は、借受地を原状回復の上、返還していただきます。

#### (8)施設整備

当該所有地で事業を行うために必要な施設、設備等は、転借者の負担で設置していただきます。

施設整備費の補助を利用する場合には、別途都及び区への補助協議が必要になります。法令、補助要綱等をよく読み、整備基準に適合した設計を行ってください。

なお、転借者としての決定が補助内示を保証するものではありませんのでご注意ください。

#### (9)維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は転借者が負担することになります。

なお、造成、施設の整備及び土地の維持管理に伴い第三者に与えた損害については、転借者が一切の責を負い、迅速かつ誠実に対応するとともに、係る費用を全額自己負担していただきます。

#### (10)土地の返還

貸付期間満了のとき又は区により土地賃貸借契約が解除されたときは、転借者の負担により借受地に存する施設、設備等の撤去等を直ちに行い、借受地を原状回復させ、返還することになります。なお、本事業で、転借者は、契約期間満了時の建物買取請求権を行使できないこととします。

#### (11)貸付料の見直し

区は、貸付料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに改定できるものとします。

なお、改定賃料は、賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数と従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数により算出するものとします。

また、上記にかかわらず、賃料が土地価格の変動により近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合又は都において貸付対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合には、区は貸付料を改定することがあります。

(12)その他

契約の解除その他の事項については、区が定める契約書によります。

## 6. 施設整備条件

施設の整備については、それぞれ該当する以下の関係法令及び留意事項等を遵守していただきます。特に、「2 施設建築上の留意事項」に記載されている規制に留意し、その定めに従うとともに近隣に与える影響も十分配慮してください。

また、国、都及び区等から指導があった場合も同様とします。

なお、施設整備に関する補助制度の利用を予定する場合には、それぞれの補助基準・条件に合致した計画・設計であることが必要です(「8. 補助制度」参照)。

### 1 遵守すべき法令等

障害者グループホーム等の整備にあたり、以下の法令、条例及び関連規程等の基準を満たしてください。なお、ここに掲げる法令、条例及び関連規程等が全てではないためご注意ください。

- (1)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(平成 17 年法律第 123 号)
- (2)労働基準法(昭和 22 年法律第 49 号)及び関係法令
- (3)都市計画法(昭和43年法律第100号)及び関係法令
- (4)建築基準法(昭和25年法律第201号)及び関係法令
- (5)消防法(昭和23年法律第186号)及び関係法令
- (6)高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)(平成18年法律第91号)及び関係法令
- (7)障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律(平成 23 年法律第 79 号)
- (8)障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律(平成 25 年法律第 65 号)
- (9)文化財保護法(昭和25年法律第214号)
- (10)高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(平成15年東京都条例第 155号)
- (11)東京都福祉のまちづくり条例(平成7年東京都条例第33号)
- (12)東京都景観条例(平成 18 年東京都条例第 136 号)
- (13)東京における自然の保護と回復に関する条例(平成 12 年東京都条例第 216 号)
- (14)東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)および関係法令
- (15)火災予防条例(東京都)(昭和37年東京都条例第65号)
- (16)東京都駐車場条例(昭和 33 年東京都条例第 77 号)

- (17)江東区都市景観条例(平成20年江東区条例第34号)
- (18)江東区みどりの条例(平成11年江東区条例第36号)
- (19)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(平成24年東京都条例第155号)
- (20)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施行規則(平成24年東京都規則第175号)
- (21)その他、建築確認申請等に伴い必要な法令および条例等の手続き

## 2 施設建築上の留意事項

### (1)設備基準等

- ①居室は、全室個室またはユニット(小規模生活単位)型であること。地階への設置は不可とし、収納設備、避難口、寝台設備、ブザー又はこれに代わる設備を設置すること。また、利用者の特性に応じたものとする。
- ②ユニットのうち最低1つは医療的ケアを要する重度障害者を対象とし、建物は、車椅子対応のバリアフリーとするなど、医療的ケアが必要な障害者に適した構造とすること。
- ③医療的ケアを要する重度障害者への支援に関して、停電等の非常時に備えるため、非常用自家発電機等を設置すること。
- ④避難対策のため、各居室に面したバルコニーを設置し、避難階段に接続させること。
- ⑤避難路が2方向確保できるようにすること。
- ⑥便所及び洗面設備は、居室がある階ごとに設置するとともに、男女別に設けること。また、利用者の特性に応じたものとする。
- ⑦浴室は、機械浴を1ヶ所以上設置すること。また、利用者の特性に応じたものとする。
- ⑧送迎用の駐車スペース及び入居者等が利用する駐輪場について、計画地内に十分なスペースを設けること。
- ⑨障害者グループホーム等の出入口の位置、形状については、利用者の出入りに支障がないよう十分配慮をすること。
- ⑩本要領に定める「2. 公募施設及び規模等」の条件を満たした設計とすること。

### (2)建物の外観

施設の建物及び外構のデザイン等については、周辺地域と調和したこの地区にふさわしいものとしてください。

### (3)浸水被害防止対策

貸付予定地は、浸水想定区域に指定されています。

そのため、施設整備にあたっては、安全確保や避難に係る設計上の工夫や設備の設置等の対策を講じていただく必要があります。

### (4)防災関係設備

防火設備の設置に関する東京消防庁の指導を遵守してください。

また、消防法令上の設置義務が無い施設であっても、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備及びスプリンクラー設備の消防用設備を設置してください。

### (5)地域住民への対応

施設建設にあたっては、転借者決定後、事業計画等について地域住民に対し十分な説明を行うとともに、理解を得た上で計画を進めてください。なお、貸付予定地の隣地に対する日照、近隣に対する声や音漏れ等の影響について十分に配慮をしてください。また、運営においてバス(マイクロバス程度)の使用が想定される場合、敷地内にバスの乗降が可能なスペースを設け、貸付予定地の接する道路を通行する車両の妨げにならないよう配慮してください。

建設工事に伴う振動・騒音・安全等の対策のほか、地域住民からの苦情・要望に十分に対応できる事業計画を作成し、施工にあたっては、事前の説明とともに、工事期間中も苦情・要望があった際は、迅速かつ誠実に対応してください。

ただし、本公募による転借者として選定されるまでは、区が主催する場所以外で、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。

#### (6)建築確認申請

区都市整備部建築課又は民間審査機関へ申請してください。

#### (7)着工時期

施設整備に関する補助制度を利用する場合は、令和6年度補助内示後、令和6年度中に着工し、令和7年度末までに竣工することが必要です。

#### (8)原状回復

本事業終了後、契約終了日までに原状回復するものとし、その際、関係法令を遵守し区や関係各署の指示に従い、誠実に対応してください。

#### (9)建築等に関する行政機関への協議および届出等

予め区建築課および管轄の消防署等の関係部署に相談し、その指導に従って下さい。また、建築基準法以外の関係条例等については、区関係部署へ事前に相談して下さい。

#### (10)施設の名称

施設の名称については、区と協議していただくこととします。

#### (11)その他

- ① 転借者は、施設整備のため必要に応じて土地の測量、地質調査等を自己の責任及び費用において行ってください。
- ② 工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じてください。
- ③ 地球温暖化対策を積極的に推進するため、緑化など環境に配慮した設計内容や工事内容、省エネルギー・省資源などエコ活動への取組みなどに努めてください。

## 7. 運営条件

### 1 一般運営事項について

- (1) 運営は、障害福祉関係法令等を遵守し、障害福祉サービス事業者として指定を受ける必要があります。
- (2) 職員を確保・育成するなど開設準備を進め、開設当初から利用定員を受け入れる体制を構築していただきます。
- (3) 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(平成

24年東京都条例第155号)及び同条例施行規則(平成24年東京都規則第175号)に規定する基準以上の職員を配置する必要があります。

## 2 区独自の運営事項について

### (1)基本協定の締結

転借者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と転借者との間で協定書を締結することになります。

### (2)事業実施期間

貸付期間満了まで継続して事業を実施していただきます。

やむを得ない事情により事業を中止する場合は、区と協議の上、転借者の責任で後任事業者を選定し、引継ぎを行うこととします。

### (3)医療的ケア

整備するユニットのうち最低1つは医療的ケアを要する重度障害者を対象とし、積極的な受け入れを行ってください。そのうえで、次のことに留意の上、運営を行ってください。

- ①常時医療的ケアが必要な障害者が入居していること。
- ②看護師等、医療的ケアを行う職員について、医療的ケアが必要な障害者がいる時間帯は常時1名以上配置していること。
- ③医療的ケアが必要な障害者の入院期間中(入院後3か月以内に限る。)は、看護師等が原則、週に1回以上病院又は診療所を訪問し、連絡調整を行うこと。
- ④近隣の訪問看護事業者等との連携により、緊急時の医療体制の確保を図ること。
- ⑤医療的ケアの内容は、本区指定管理施設における内容に準拠すること。

○指定管理者施設における医療的ケアの内容

- ・経鼻咽頭エアウェイの管理
- ・気管カニューレ(切開部)の衛生管理
- ・吸引(口腔内・鼻腔内・気管内)
- ・酸素吸入・管理
- ・薬液の吸入
- ・既留置の管による栄養、薬剤及び水分の注入
- ・胃瘻部の管理
- ・インシュリン注射(ポンプ療法も含む)
- ・血糖値測定
- ・導尿
- ・その他、利用者に必要な医療行為

(4)利用者は、可能な範囲で、江東区民を優先してください。なお、本施設は、入所施設等の地域移行先の一つとなりますので、可能な範囲で、積極的な受け入れを行ってください。

### (5)避難体制の強化

貸付予定地は、浸水想定区域に指定されています。水防法に基づき、水害時における避難確保計画の策定と区への提出、避難訓練の実施が義務付けられています。

### (6)地域住民への対応

施設の運営にあたっては、近隣住民に対し十分な説明を行い、要望に対して、誠実に対応してください。

また、日常的に地域と交流を図るなど、近隣住民等との良好な関係の構築・保持に努め、地域との連携の取れた施設運営を行うとともに、地域福祉向上に貢献できる運営を行ってください。

#### (7)その他

- ①利用者が負担すべき額を軽減するための配慮をすること。
- ②東京都福祉サービス第三者評価を3年ごとに受審すること。
- ③管理運営上必要となる物品やサービス調達については、区内業者を積極的に活用すること。また、区民の雇用にも配慮すること。
- ④区における地域防災に協力すること。

## 8. 補助制度

### 1 整備費補助

本公募事業が適用される令和6年度以降の補助内容は決まっておりません。都の補助制度は、参考として、令和5年度の補助基準額を基にお示しします。区の補助制度は、正式な決定は予算編成や区議会の議決後となるため、現時点では実際の交付を保証するものではありません。また、事業計画作成にあたっては、以下の基準額を参考にしてください。ただし、実際の交付を保証するものではありません。

なお、転借者としての決定が補助内示を保証するものではありません。別途、補助協議による審査が必要です。特に財務状況については、補助協議時点の直近までの決算書で審査しますので、ご注意ください。

#### (1)障害者通所施設等整備費補助(都補助制度)

令和6～7年度の障害者施設整備費補助を前提とした計画として、都へ補助協議を行うこととなります。補助協議は、令和6年度の第1期協議に間に合うように、協議書類等をご準備ください。

なお、補助協議に際しては、別途、都が定める「障害者通所施設等整備費補助事業対象法人審査基準」及び「障害者通所施設設備審査基準」に適合する必要があります。

また、都への補助協議にあたっては、事前に別途、区と補助協議を行う必要があります。

## 補助基準額

### (ア)共同生活援助

(1ユニットあたり・定員 4 人以上)

単位:千円

整備メニュー	都補助基準額	補助率
施設整備(120 m <sup>2</sup> 以上)	35,200	7/8
消防設備(6項口)	4,500	
重度化等対応設備	6,600	
防犯設備	600	
設備整備	1,100	

※ 補助対象経費の実支出額から寄付金等の収入額を控除した額と都補助基準額とを比較していずれか少ないほうの額に補助率を乗じた額が補助額の上限になります。

※ 都補助基準額は変動する可能性があります。

### (イ)短期入所

単位:千円

整備メニュー	都補助基準額	補助率
施設整備	4,510(1床あたり)	7/8
消防設備(6項口)	675(1床あたり)	
重度化等対応設備	1,000(1床あたり)	
防犯設備	600	
設備整備	1,100	

※ 補助対象経費の実支出額から寄付金等の収入額を控除した額と都補助基準額とを比較していずれか少ないほうの額に補助率を乗じた額が補助額の上限になります。

※ 都補助基準額は変動する可能性があります。

### (ウ)補助協議等スケジュール(予定)

令和 6 年	5 月	事業計画書提出
	6 月	補助協議書提出
	8 月	補助内示
	8 月以降	土地貸付契約締結 施設整備事業に係る入札 工事請負契約締結・着工

※ 「東京都障害者通所施設等整備費補助」の関係規定・書式は、以下の URL よりご確認ください。

<https://www.shougai Fukushi.metro.tokyo.lg.jp/Lib/LibDspList.php?catid=095-009>

## (2) 障害者グループホーム整備費補助(区補助制度)

補助協議に際しては、別途、区が定める「江東区障害者グループホーム整備費補助要綱」等に適合する必要があります。なお、区補助制度を利用する場合は、「8. 補助制度(1) 障害者通所施設等整備費補助(都補助制度)」の都補助制度の補助対象となることが条件となります。

補助基準額

共同生活援助

(1ユニットあたり)

単位:千円

整備メニュー	区補助基準額	補助率
施設整備費補助(120㎡以上)	15,000	10/10
日中サービス支援型対応整備補助	10,000	

- ※ 補助対象経費の実支出額から都補助金等の交付額及び寄付金等の収入額を控除した額と区補助基準額とを比較していずれか少ないほうの額に補助率を乗じた額が補助額の上限となります。
- ※ 「日中サービス支援型対応整備補助」による補助は、重度化等対応設備を整備し、かつ日中サービス支援型を実施する場合に限りです。
- ※ 基準額は変動する可能性があります。

## 2 施設運営費補助(区補助制度)

国、都の関連法令による人員基準を超える人員配置等、以下の経費等を対象に区における運営費補助を行います。補助制度を利用するにあたっては、運営に関して法人としての必要な額及び算定根拠を提示する必要があります。

(1) 医療的ケア実施体制に係る経費

(2) 短期入所緊急対応実施体制に係る経費

## 9. 質疑及び回答

本要項に関する質問及び回答は、次により行います。

(1) 質疑者の資格

令和5年10月5日(木曜日)に開催する事前説明会に参加した事業者とします。

(2) 必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」(22 ページ参照)に記載の上、電子メールにより(3)②の送付先に送付するとともに、必ず電話にて到達確認をしてください。これ以外の方法(電話、訪問等)による質問には応じられません。

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ようにしてください。)



### (3)受付期間及び送付先

#### ① 受付期間

令和5年10月10日(火曜日)から同月13日(金曜日)まで

※ 10月13日(金曜日)午後5時までに受信したものを有効とします。

※ 必ず電話にて到達確認をしてください(午前9時から午後5時まで)。

② 送付先  
江東区 障害福祉部 障害者施策課 施設整備担当

e-mail:seibitan@city.koto.lg.jp

電話:03-3647-9716(直通)

#### (4)回答の方法

令和5年10月下旬を目途に、全ての質疑回答書を区公式ホームページに掲載します。質疑回答書は、この要項と一体のものとして、この要項と同等の効力を有するものとします。

## 10. 応募申込書類の提出

本公募への申込みを希望する事業者は、次により応募申込書類を提出してください。  
区に次に掲げる(1)の書類を提出した事業者を応募申込者とします。

### (1)提出書類

- |   |     |
|---|-----|
| ① 応募申込書                                       | 様式1 |
| ② 担当者連絡先                                      | 様式2 |
| ③ 法人定款(最新のもの)                                 |     |
| ④ 法人登記事項証明書(全部事項証明、応募申込前3か月以内に発行されたもの)        |     |
| ⑤ 法人代表者の印鑑証明書(応募申込前3か月以内に発行されたもの)             |     |
| ⑥ 法人の沿革・概要(パンフレット可)                           | 様式3 |
| ⑦ 事業所一覧                                       | 様式4 |
| ⑧ 理事会役員名簿                                     | 様式5 |
| ⑨ 代表者の経歴書                                     |     |
| ⑩ 法人運営に関する基本的な考え方・理念                          | 様式6 |
| ⑪ 現在、実施している全ての施設に関する資料<br>(特色及び事業概要等、パンフレット可) |     |
| ⑫ 既存運営施設の指導検査結果、改善報告書(過去3か年)                  |     |
| ⑬ 既存運営施設の第三者評価「改善すべき事項」(過去3か年)                |     |
| ⑭ 決算書(令和2年度から令和4年度)                           |     |

法人全体(総括)の貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録を提出すること。

また、令和4年度の決算書については、本計画の自己資金としてどの資金を充当するか該当箇所をマーキングし、注書きすること。

なお、応募申込書類提出時点に、令和4年度決算が確定していない場合は、転借申請書類提出日までに令和4年度の決算書を提出すること。

⑮ 納税証明書(令和2年度から令和4年度)

※ 法人税、消費税、法人地方税・事業税について提出すること。

⑯ 宣誓書

参考様式 1

(2) 提出部数・綴り方

① 正本2部

ファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号(23 ページを参照)を記載したインデックスを付して提出してください。

② 副本 9 部

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。

ファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、各書類番号(23 ページを参照)を記載したインデックスを付して提出してください。

また、決算書類等に法人の名称が記載されている書類については、黒マジック等で名称部分を塗抹してください。

(3) 提出日時及び提出場所

① 提出日時

令和5年 10 月 31 日(火曜日)から 11 月 2 日(木曜日)まで  
午前9時から午後5時まで

※ 提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

② 提出場所

東京都江東区東陽四丁目11番28号

江東区 障害福祉部 障害者施策課 施設整備担当

江東区防災センター2階17番窓口

電話:03-3647-9716(直通)

## 11. 転借申請書類の提出

応募申込者は、次により転借申請書類を提出してください。区にこれらの書類を提出した事業者を応募者とします。所定の期間内に申請書類が提出されなかった場合には、応募を辞退したものとみなします。

なお、提出締切日を過ぎてからの計画内容の変更は受け付けません。

(1) 提出書類

① 所有地等転借申請書

様式 7

② 事業計画

ア 事業計画概要

様式 8

・別紙、他計画の事業概要(様式自由、他に計画がある場合)

イ 施設長予定者の経歴書及び資格証(写し)

ウ 事業参入理由書

様式 9

エ 障害者グループホーム等の整備運営に関する提案内容(法人に関する項目)

	様式 10-1
オ 障害者グループホーム等の整備運営に関する提案内容(事業運営に関する項目)	
	様式 10-2
カ 障害者グループホーム等の整備運営に関する提案内容(整備に関する項目)	
	様式 10-3
キ 事業費・資金調達内訳等一覧表	様式11
ク 初期総投資額の積算根拠	様式12
ケ 収支見込シミュレーション	様式13
コ 収支見込シミュレーション・積算根拠(収入)	様式14-1
サ 収支見込シミュレーション・積算根拠(人件費)	様式14-2
シ 収支見込シミュレーション・算定根拠(居住費等)	様式 14-3
ス 事務費及び事業費の算定根拠	様式 15
セ 施設運営費補助企画書	参考様式 2
ソ 職員配置計画書	様式 16-1
タ ローテーション表	様式 16-2
③ 図面等	
ア 建設設計図面上での考え方について	様式 17
イ 建物図面(配置図・各階平面図・立面図)	A3版
ウ 室別面積表(事業別・階層別・共用面積算出表)	様式 18
④ 詳細計画	
ア 開設までのスケジュール	様式 19
イ 工事見積書	
ウ 初度備品見積書	
エ 事業費内訳・按分表	様式 20
オ 借入金償還計画等一覧表	様式21
カ 建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式22
⑤ 預金残高証明書	
預金残高証明書(「事業費・資金調達内訳等一覧表」の自己資金が確認できる口座分(令和5年9月末現在))	
※ 複数口座の場合は、別紙「預金残高一覧表」を提出してください。	
⑥ 寄附者に関する書類(※該当がある場合のみ)	
ア 寄附者一覧	様式23
イ 贈与契約書(写)	参考様式 3
ウ 寄附者の印鑑証明書	
エ 寄附者の預金残高証明書(寄付予定額が確認できる口座分(令和5年9月末現在))	
※ 複数口座の場合は、別紙「預金残高一覧表」を提出してください。	

⑦ その他

- ア 既存運営施設の職員離職率及び改善策(過去3か年) 様式24
- イ 既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況(過去3か年)  
任意様式

※ 運営実績がない場合は、研修計画を提出

(2)提出部数・綴り方

① 正本2部

ファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号(24 ページを参照)を記載したインデックスを付して提出してください。

② 副本9部

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。ファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、各書類番号(24 ページを参照)を記載したインデックスを付して提出してください。

③ CD-ROM2枚

提出書類のうち、所定様式のものについては、紙媒体のほかに電子データもCD-ROMに保存して提出してください。

(3)提出日時及び提出場所

① 提出日時

令和5年11月28日(火曜日)から同月30日(木曜日)まで  
午前9時から午後5時まで  
※提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

② 提出場所

東京都江東区東陽四丁目11番28号  
江東区 障害福祉部 障害者施策課 施設整備担当  
江東区防災センター2階17番窓口  
電話:03-3647-9716(直通)

## 12. 書類作成上の留意点(上記10及び11について)

(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、又はプレゼンテーション・ヒアリング、現地視察を実施することがあります。

(2)提出書類(応募申込書類及び転借申請書類)の取扱い

応募申込書類及び転借申請書類の著作権は、応募申込者及び応募者に帰属します。

ただし、区は、転借者の公表等が必要な場合には、応募申込書類及び転借申請書類の内容を応募申込者及び応募者の許可なく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。

(3)費用の負担

本公募に関し必要な費用は、応募申込者及び応募者の負担とします。

#### (4)使用言語及び単位

提出書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

#### (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、又は内容を提示することを禁じます。

## 13. 転借者の選定方法

### (1)転借者の決定方法

区では、次の2段階で審査を行います。

第一次審査 書類審査

第二次審査 プレゼンテーション及び現地視察・ヒアリング

※ 第一次審査の通過は3事業者程度の予定です。

障害者グループホーム等整備事業者選定委員会で第一次審査及び第二次審査を経た後、都と協議して転借者を決定します。

なお、審査の結果、転借者なしとする場合があります。

また、転借者において事業の実施が困難となった場合には、再度審査会を開催し、改めて転借者の選定を行う場合があります。

### (2)審査基準

障害者グループホーム等整備事業者審査評価基準(別紙 4)の評価項目により審査を行います。

### (3)審査結果の通知

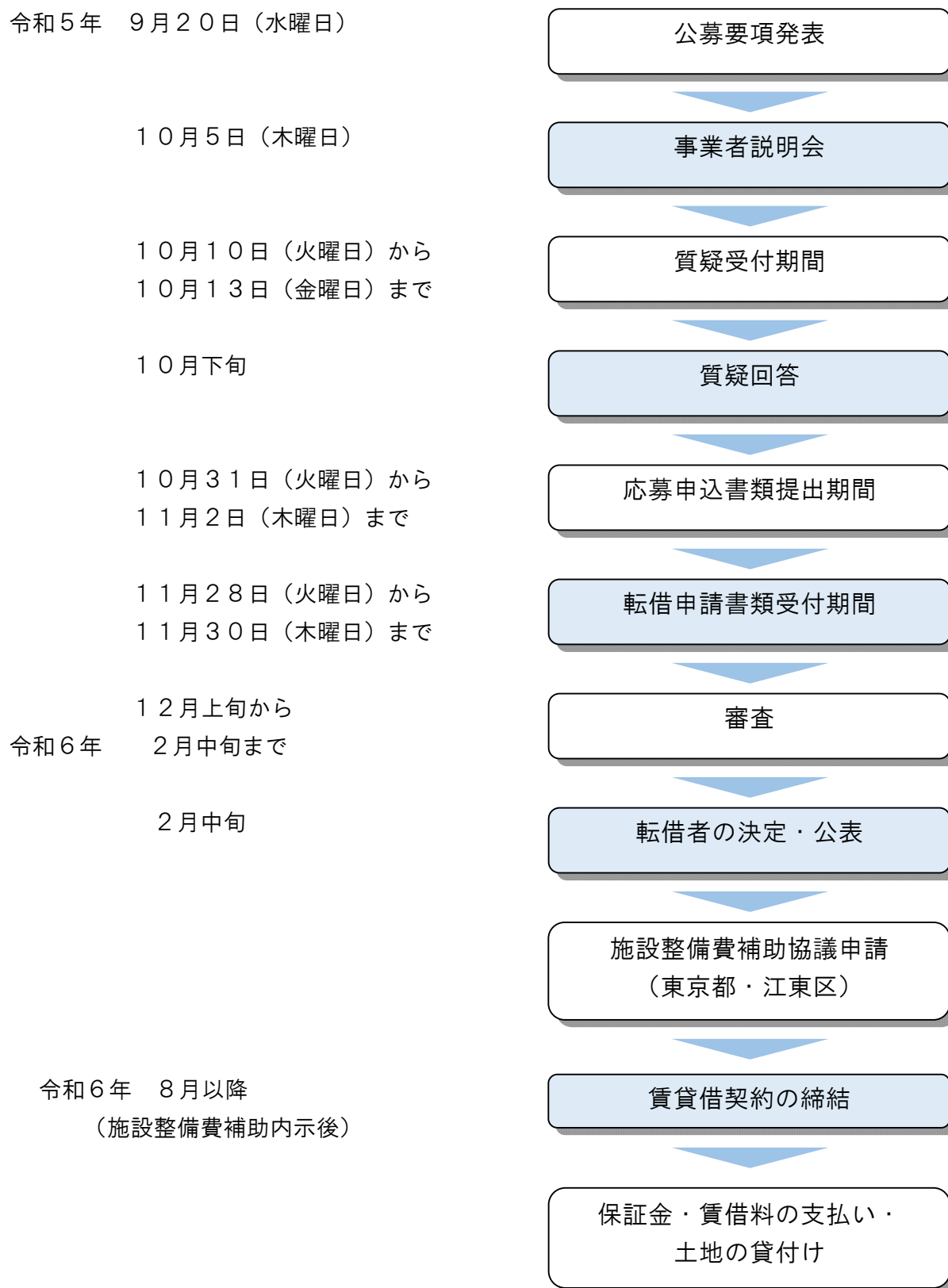
審査の結果は文書で通知します。

### (4)転借者の公表

応募の状況、転借者として決定した事業者名及びその提案内容の概要については、江東区公式ホームページで公表します。

原則として、転借者以外の応募者名、応募内容等は公表しません。

## 【公募・審査の流れ（予定）】



江東区 障害福祉部 障害者施策課 施設整備担当 宛

e-mail : seibitan@city.koto.lg.jp

電話 : 03-3647-9716 (直通)

※ メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

## 事業者説明会参加申込書

江東区牡丹三丁目都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

日時 : 令和5年10月5日(木曜日) 午後2時(1時間程度)

会場 : 江東区文化センター6階第5会議室(江東区東陽四丁目11番3号 江東区役所隣)

法人名			
所在地			
担当者名		職名	
電話番号		FAX 番号	
e-mail			

出席予定者(1法人2名まで)

氏名		職名	
氏名		職名	

\* 電子メール(wordファイル)により、令和5年10月4日(水曜日)正午までに提出してください。

なお、この事業者説明会への参加は、応募申込への前提条件となります。

\* 必ず電話にて到達確認をしてください。

\* 説明会には公募要項(別紙含む)及び様式をお持ちください。

江東区 障害福祉部 障害者施策課 施設整備担当 宛

e-mail : seibitan@city.koto.lg.jp

電話 : 03-3647-9716 (直通)

※ メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

## 質問票

### 江東区牡丹三丁目都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

法人名			
所在地			
担当者			
連絡先	TEL		FAX
	e-mail		

※ 質問事項1件ごとに記入してください。

質問事項	(公募要項 ページ 行目)
内容	

\* 必ず電話にて到達確認をしてください。

\* 受付期間：令和5年10月10日(火曜日)～13日(金曜日)午後5時まで



応募申込書類・添付資料一覧

No.	提出書類	様式	確認欄
	応募申込書類・添付資料一覧	本書式	
1	応募申込書	様式 1	
2	担当者連絡先	様式 2	
3	法人定款（最新のもの）		
4	法人登記事項証明書 （全部事項証明、応募申込前 3 か月以内に発行されたもの）		
5	法人代表者の印鑑証明書（応募申込前 3 か月以内に発行されたもの）		
6	法人の沿革・概要（パンフレット可）	様式 3	
7	事業所一覧	様式 4	
8	理事会役員名簿	様式 5	
9	代表者の経歴書		
10	法人運営に関する基本的な考え方・理念	様式 6	
11	現在、実施している全ての施設に関する資料（特色及び事業概要等、パンフレット可）		
12	既存運営施設の指導検査結果、改善報告書（過去 3 か年）		
13	既存運営施設の第三者評価「改善すべき事項」（過去 3 か年）		
14	決算書（令和 2 年度から令和 4 年度） ※貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録を提出すること。		
15	納税証明書（令和 2 年度から令和 4 年度） ※法人税、消費税、法人地方税・事業税について提出すること。		
16	宣誓書	参考様式 1	

都有地等転借申請書・添付資料一覧

No.	提出書類	様式	確認欄
	転借申請書・添付資料一覧	本書式	
<b>I 転借申請書</b>			
1	都有地等転借申請書	様式7	
<b>II 事業計画</b>			
2	事業計画概要 ・別紙、他計画の事業概要（様式自由、他に計画がある場合）	様式8	
3	施設長予定者の経歴書及び資格証（写）		
4	事業参入理由書	様式9	
5	障害者グループホーム等の整備運営に関する提案内容（法人に関する項目）	様式10-1	
6	障害者グループホーム等の整備運営に関する提案内容（事業運営に関する項目）	様式10-2	
7	障害者グループホーム等の整備運営に関する提案内容（整備に関する項目）	様式10-3	
8	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式11	
9	初期総投資額の積算根拠	様式12	
10	収支見込シミュレーション	様式13	
11	収支見込シミュレーション・積算根拠（収入）	様式14-1	
12	収支見込シミュレーション・積算根拠（人件費）	様式14-2	
13	収支見込シミュレーションの算定根拠（居住費等）	様式14-3	
14	事務費及び事業費の算出根拠	様式15	
15	施設運営費補助企画書	参考様式2	
16	職員配置計画書	様式16-1	
17	ローテーション表	様式16-2	
<b>III 図面等</b>			
18	建設設計図面上での考え方について	様式17	
19	建物配置図	A3版	
20	各階平面図	A3版	
21	立面図	A3版	
22	室別面積表（事業別・階層別・共用面積算出表）	様式18	
<b>IV 詳細計画</b>			
23	開設までのスケジュール	様式19	
24	工事見積書		
25	初度備品見積書		
26	事業費内訳・按分表	様式20	
27	借入金償還計画等一覧表	様式21	
28	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式22	
<b>V 預金残高証明書</b>			
29	預金残高証明書（「事業費・資金調達内訳等一覧表」の自己資金が確認できる口座分、令和5年8月末現在） ・別紙、預金残高一覧表（複数口座の場合）		
<b>VI 寄附者に関する書類</b>			
30	寄附者一覧	様式23	
31	贈与契約書（写）	参考様式3	
32	寄附者の印鑑証明書		
33	寄附者の預金残高証明書（寄付予定額が確認できる口座分、令和5年8月末現在） ・別紙、預金残高一覧表（複数口座の場合）		
<b>VII その他</b>			
34	既存運営施設の職員離職率及び改善策（過去3か年）	様式24	
35	既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（過去3か年） ※運営実績がない場合は、研修計画を提出	任意様式	

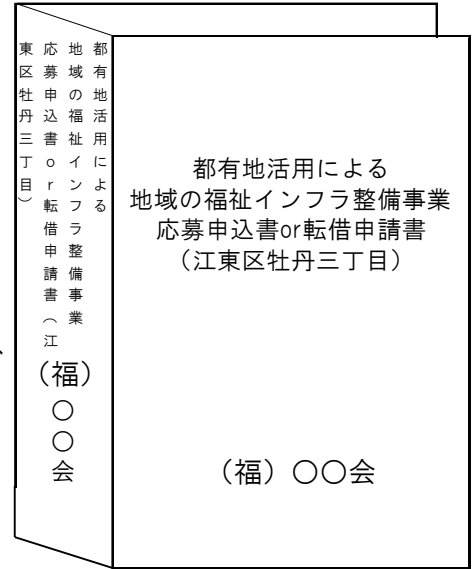
# ファイル作成要領

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号を記載したインデックスをつけた中表紙を必ず挟むこと。

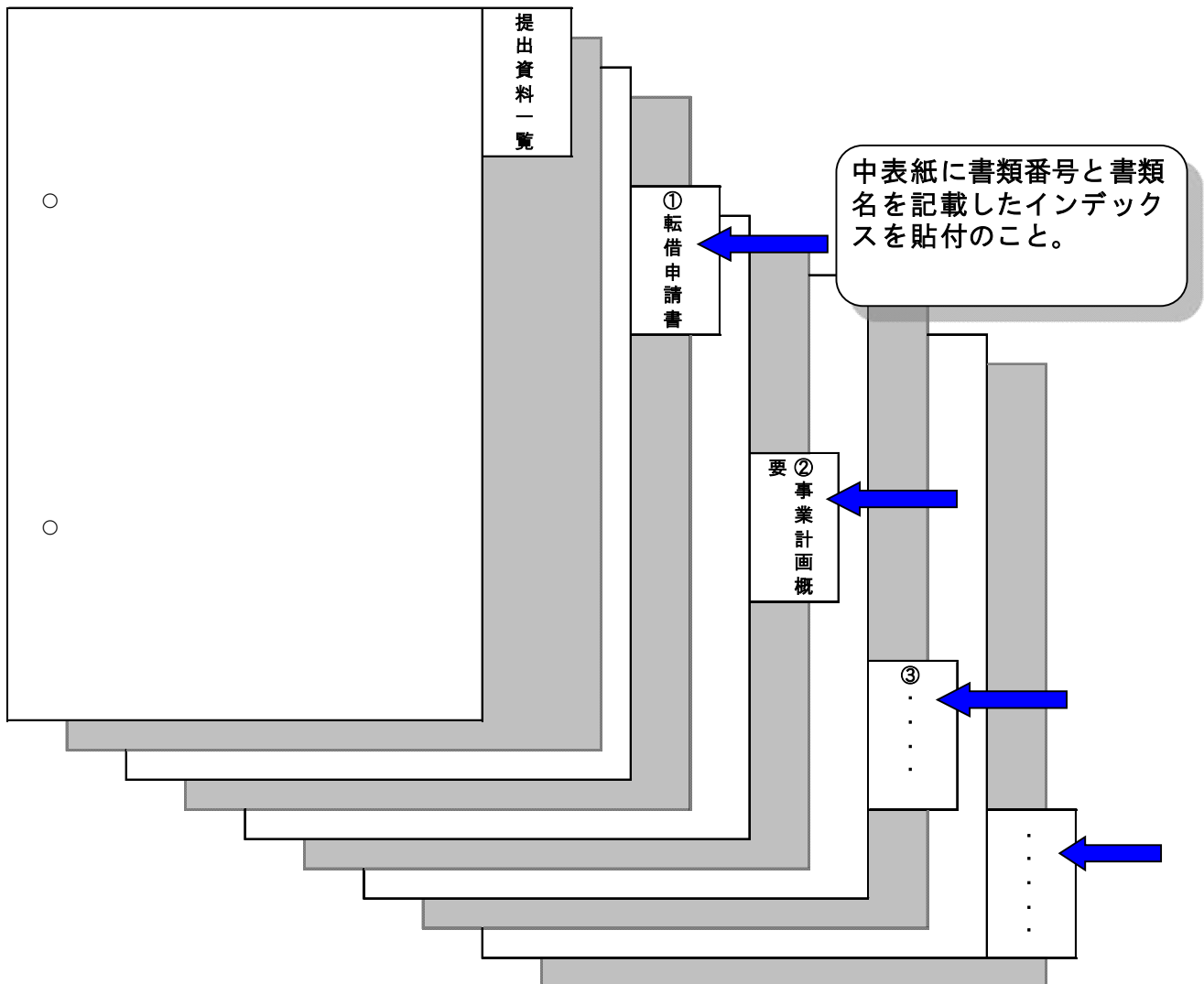
**※法人名は副本には記入しないこと。**

副本9部については、ファイルの表紙を含めて法人が特定できる以下の記載部分が見えない様に消してご提出ください。

- ①法人名 ②代表者名 ③法人代表者印
- ④法人のロゴマーク ⑤施設シリーズ名
- ⑥地名が入っている施設名 ⑦グループ名
- ⑧グループロゴマーク



## <インデックスの添付方法>



地番 (A)32-3  
(B)32-1b  
土地の所在 江東区牡丹三丁目

地積測量図

座標求積表

地番	① (A)32-3			
測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	備考
K.1	-36837.730	-3054.594	61779.163650	金属標
K.2	-36863.349	-3055.466	85348.331778	金属標
K.3	-36865.663	-3027.082	-13706.627296	金属標
K.4	-36858.821	-3026.058	-18528.553134	コンクリート杭に飯
K.7	-36858.540	-3021.420	-47427.229740	金属標
K.8	-36843.124	-3018.905	-65842.318050	金属標
倍面積			1622.767208	
面積			811.3836040	
地積			811.38 m <sup>2</sup>	

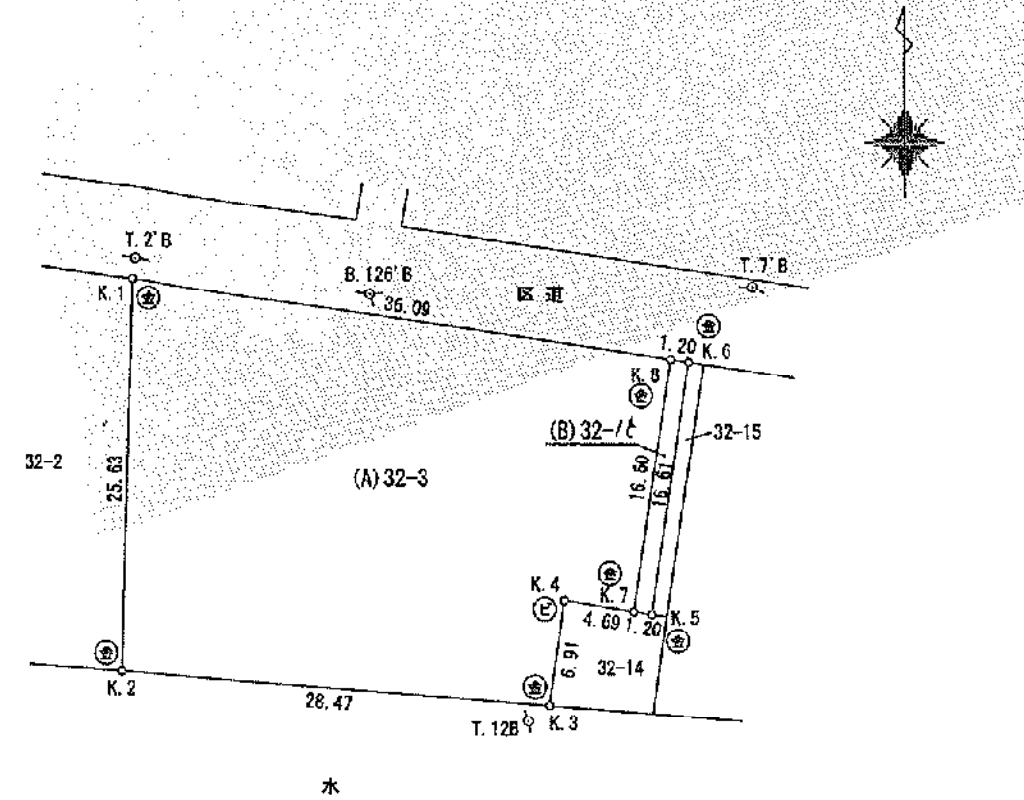
地番	② (B)32-1b			
測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>	備考
K.8	-36843.124	-3018.905	49017.960485	金属標
K.7	-36859.540	-3021.420	50155.572000	金属標
K.5	-36859.724	-3020.233	-49039.523221	金属標
K.6	-36843.303	-3017.717	-50094.102200	金属標
倍面積			39.907064	
面積			19.9535320	
地積			19.95 m <sup>2</sup>	

多角点座標

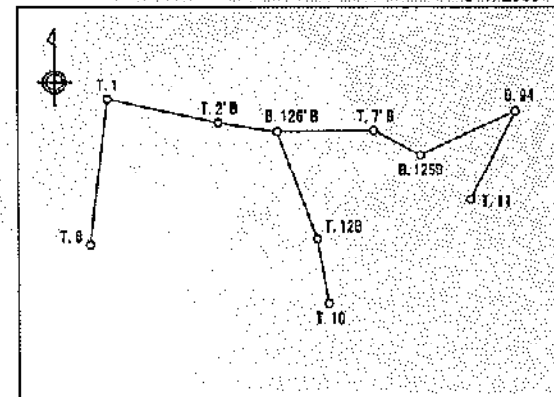
点名	X座標	Y座標	備考
B.94	-36833.414	-2975.949	飯(区基準点)
B.125B	-36844.754	-3000.993	飯(区基準点)
B.126'B	-36838.796	-3038.828	飯
T.1	-36830.264	-3084.390	飯
T.2'B	-36836.385	-3054.404	飯
T.7'B	-36838.379	-3013.492	飯
T.8	-36868.331	-3089.101	飯
T.10	-36883.675	-3025.440	飯
T.11	-36856.495	-2987.739	飯
T.12B	-36866.695	-3028.458	コンクリート釘

測地系	任意座標系
座標系	IX系
縮尺係数	0.999900
測量年月日	令和 3年 3月24日

「江東区の基準点成果に基づき測量 世界測地系(測地成果2000)」



多角点網図 S=1/2000



標識の種類	
⊕	石 杭
⊙	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊛	金属標
⊚	刻 印
⊘	飯
⊙	計 算 点

縮尺 1/500



福祉インフラ整備事業に係る都有地等の区市町村貸付けに伴う実施要綱（障害）

28 福保障計第 1884 号

平成 29 年 3 月 21 日

改正 5 福保障施第 976 号

令和 5 年 7 月 1 日

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、「都有地等を活用した区市町村公共施設整備支援に関する要綱」（平成 29 年 1 月 17 日付 28 財財総第 278 号知事決定）及び「福祉インフラ整備事業に係る都有地等の区市町村貸付けに伴う財産処理等の方針について」（平成 29 年 1 月 25 日付 28 福保総契第 443 号知事決定）に基づき、区市町村独自の創意工夫や取組を促進する観点から、東京都（以下「都」という。）が所有する土地（建物がある場合には、これを含む。以下「都有地等」という。）の借受者を区市町村とし、区市町村から社会福祉法人や株式会社等（以下「民間法人等」という。）へ転貸する場合の都有地等の貸付けに係る基本的事項を定め、もって地域に密着した生活の場（以下「地域の福祉インフラ」という。）の整備を促進し、福祉改革の推進を図ることを目的とする。

（対象となる地域の福祉インフラ等）

第 2 条 この要綱の対象となる地域の福祉インフラ及び併設施設等は「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（障害）」（平成 19 年 3 月 23 日付 18 福保障計第 1342 号）に準ずる。

（対象となる事業）

第 3 条 この要綱の対象となる事業は、区市町村が都有地等を借り受け、民間法人等に転貸することにより、前条に規定する地域の福祉インフラを整備するものとする。

（対象となる都有地等）

第 4 条 この要綱の対象となる都有地等は、都において利用予定のないものの中から、財務局長が決定する。

（貸付対象者）

第 5 条 都有地等の貸付対象者（以下「借受者」という。）は、区市町村とする。

2 都有地等の借受けを希望する区市町村は、都有地等借受申請書（別記第 1 号様式）を福祉局長へ提出しなければならない。

3 福祉局長は、前項により区市町村から申請があった場合に、申請された事業内容を精査し、都有地等の貸付けの是非を決するものとする。

4 区市町村は、都から借り受けた都有地等を民間法人等へ転貸することにより、地域の福祉インフラの整備を推進するものとする。

（転貸条件）

第 6 条 都有地等を前条に定める民間法人等に転貸する場合の条件は、次のとおりとする。

- (1) 第2条に定める地域の福祉インフラ等を整備運営するために民間法人等へ転貸すること。
- (2) 転貸に当たり、借受者は、公募に係る必要な事項を定め、都と協議の上、所在、面積、価格、応募者の資格及び適格者の選定基準等の事項を示して公募すること。
- (3) 借受者は、(2)による公募の期間満了後、応募があったときは、福祉局長に対し、応募者を通知すること。
- (4) 借受者は、(3)の応募者について、転借者としての適格性等を審査するため、都有地等利用事業者選定審査会(以下「審査会」という。)を設置し、借受者が定める審査基準に基づき、適正に審査すること。
- (5) 借受者は、審査会の審査を経て転借者を決定するときは、協議書(都有地等利用事業者決定)(別記第2号様式)により、事前に都へ協議し、承諾を得ること。
- (6) 借受者と転借者との間の都有地等転貸借契約(以下「転貸借契約」という。)には、第2条で対象とする地域の福祉インフラ整備のために使用する旨の用途を指定するほか、処分制限その他必要な条件を付し、またこれに違反した場合における返還義務、違約金等を約定すること。
- (7) (1)の事業を行うために必要な施設、設備等は、借受者又は転借者の負担で設置すること。
- (8) 施設、設備等の維持管理に係る費用は、借受者又は転借者が負担すること。
- (9) (1)の事業が、都有地等及びその周辺地域の安全、環境等に影響を及ぼさないよう配慮すること。
- (10) 転借者による更なる転貸は認めないこと。
- (11) 第8条に定める貸付期間の満了のとき、借受者側の理由により貸付契約を打切るとき又は第11条第3項後段に定める貸付契約の解除のときは、借り受けた都有地等を直ちに借受者又は転借者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、原状に回復させ、返還すること。
- (12) 前各号に定めるもののほか、福祉局長が必要と認める条件

#### (貸付契約)

第7条 東京都知事は、第5条第2項の規定により区市町村から都有地等借受申請書が提出され、都有地等の貸付けが決定したときは、随意契約により当該区市町村と都有地等の貸付契約を締結する。

2 土地の貸付契約の形態は、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に基づく定期借地権設定契約とする。ただし、日中活動系サービス事業所、児童発達支援センター、児童発達支援事業を行う事業所又は医療型児童発達支援事業を行う事業所については、同法第23条に基づく事業用定期借地権等設定契約とすることができる。

3 建物の貸付契約の形態は、同法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

4 転貸借契約における貸付契約の形態は、第2項又は第3項に基づく貸付契約の形態と同様とする。

#### (貸付期間)

第8条 土地の貸付けにおける貸付期間は、定期借地権設定契約については50年、事業用定期借地権等設定契約については10年以上50年未満（ただし、施設整備に当たり補助制度を活用する場合は、定期借地権の設定期間が原則として財産処分制限期間以上であること。）とする。

2 建物の貸付けにおける貸付期間は、都における将来の利用計画など当該都用地等の個別の事情等を勘案し、区市町村と協議の上、都において決定するものとする。

3 転貸借契約における貸付期間は、第1項又は第2項に基づく貸付期間の範囲内とする。

（貸付料の減額及び保証金等）

第9条 貸付料の減額については「都用地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（障害）」（平成19年3月23日付18福保障計第1342号）に準ずる。

2 土地を貸し付ける場合の保証金は、定期借地権設定契約の場合、貸付料月額額の30月分とし、事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額額の12月分とする。

ただし、土地の貸付けにおいて、都と区市町村との間で補償に関する協定を締結する場合には、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号）第36条の2第1項ただし書きに定める取扱いをすることができる。

建物を貸し付ける場合の敷金は、近傍類似の賃借事例を考慮して設定するものとする。

（貸付料の改定）

第10条 貸付料の改定については「都用地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（障害）」（平成19年3月23日付18福保障計第1342号）に準ずる。

（使用状況の確認）

第11条 福祉局長は、土地の使用方法が転貸条件に適合しているか等を確認するため、必要に応じ、調査を行うものとする。

2 借受者は、福祉局長の求めに応じ、土地の使用方法が貸付条件に適合しているか等を調査し、福祉局長へ報告するものとする。

3 福祉局長は、前2項の調査において、その使用方法が不適切と認めるときは、借受者に対し改善を勧告するものとする。勧告により、改善がみられない場合は、貸付契約を解除するものとする。

4 福祉局長は、財務局長から求めがあった場合は、第1項又は第2項の調査を行い、財務局長に報告するものとする。

（貸付けの開始時期）

第12条 貸付けの開始時期については「都用地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（障害）」（平成19年3月23日付18福保障計第1342号）に準ずる。

（その他）

第13条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関して必要な事項は、福祉局長が別に定める。



附 則

この要綱は、平成 29 年 3 月 21 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 5 年 7 月 1 日から施行する。

## 都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（障害）

	18福保障計第1342号
	平成19年3月23日
改正	19福保障計第1299号
	平成20年3月11日
改正	20福保障計第1247号
	平成21年3月25日
改正	22福保障計第1204号
	平成23年2月21日
改正	25福保障計第768号
	平成25年9月4日
改正	25福保障計第1418号
	平成26年2月26日
改正	26福保障計第1080号
	平成26年11月21日
改正	26福保障計第2064号
	平成27年4月1日
改正	27福保障計第2175号
	平成28年4月1日
改正	28福保障計第1883号
	平成29年3月21日
改正	29福保障計第4101号
	平成30年4月1日
改正	2福保障計第3825号
	令和3年4月1日
改正	5福保障計第976号
	令和5年7月1日

### （趣旨）

第1条 この要綱は、「都有地等を活用した民間事業者支援制度に関する要綱」（平成14年10月28日付14財財総第210号知事決定）及び「『都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業』に係る財産処理等の方針について」（平成27年3月9日付26福保総企第748号知事決定）に基づき、東京都（以下「都」という。）が所有する土地（建物がある場合には、これを含む。以下「都有地等」という。）のうち未利用の都有地等の貸付けに係る基本的事項を定め、もって地域に密着した生活の場（以下「地域の福祉インフラ」という。）の整備を促進し、福祉改革の推進を図ることを目的とする。

### （対象となる地域の福祉インフラ等）

第2条 この要綱の対象となる地域の福祉インフラは、次に掲げるものとする。

(1) 共同生活援助事業所

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（平成17年法律第123号。以下「障害者総合支援法」という。）に規定する共同生活援助の用に供する施設

(2) 日中活動系サービス事業所

障害者総合支援法に規定する生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援及び就労継続支援の用に供する施設

(3) 児童発達支援センター又は児童発達支援若しくは医療型児童発達支援を行う事業所

児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する児童発達支援センター又は児童発達支援若しくは医療型児童発達支援の事業の用に供する施設

(4) 主として重症心身障害児を通わせる放課後等デイサービス

児童福祉法に規定する放課後等デイサービスのうち、児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成24年厚生労働省令第15号）に定める人員に関する基準を満たす主として重症心身障害児を通わせる事業所

2 前項(1)及び(2)に定める対象施設に、障害者総合支援法、医療法（昭和23年法律第205号）、健康保険法（大正11年法律第70号）、介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する別表1-1の事業種別の用に供する施設若しくは事業所を併設する場合、前項(3)に定める対象施設に、児童福祉法、医療法、健康保険法、介護保険法に規定する別表1-2の事業種別の用に供する施設若しくは事業所を併設する場合、又は前項(4)に定める対象施設に、児童福祉法、医療法、健康保険法、介護保険法に規定する別表1-3の事業種別の用に供する施設若しくは事業所を併設する場合であって、以下の条件を全て満たす場合については、都有地等の貸付けを行うことができるものとする。

- (1) 当該都有地の借受者が併設する施設又は事業所（以下「併設施設等」という。）の整備及び運営を行うこと。
- (2) 併設施設等を整備することについて、当該都有地等の所在する区市町村の長（以下「関係区市町村長」という。）からの要請があること。
- (3) 併設施設等が対象施設の延床面積を超えない規模のものであること。なお、併設施設等を複数整備する場合の合計延床面積についても対象施設の延床面積を超えない規模のものであること。

（対象となる都有地等）

第3条 この要綱の対象となる都有地等は、都において利用予定のないものの中から、財務局長が決定する。

（貸付けの対象となる民間事業者）

第4条 都有地等の貸付対象者は、福祉局長が別に定める民間事業者のうち、対象となる都有地等において地域の福祉インフラを整備運営するものとする。

（貸付条件）

第5条 都有地等を前条の定める民間事業者に貸し付ける条件（以下「貸付条件」という。）は、次のとおりとする。

- (1) 第2条に定める地域の福祉インフラを含めた施設を整備運営するために使用すること。
- (2) (1)の事業を行うために必要な施設、設備等は、借受者の負担で設置すること。
- (3) 施設、設備等の維持管理に係る費用を借受者が負担すること。
- (4) (1)の事業が、貸し付ける都用地等及びその周辺地域の安全、環境等に影響を及ぼさないよう配慮すること。
- (5) 第三者に転貸しないこと。
- (6) 第11条に定める貸付期間の満了のとき、借受者側の理由により貸付契約を打切るとき又は第14条第2項後段に定める貸付契約の解除のときは、借り受けた都用地等を直ちに借受者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、原状に回復させ、返還すること。
- (7) 前各号に定めるもののほか、福祉局長が必要と認める条件

#### (公募)

第6条 福祉局長は、関係区市町村長と協議の上、都用地等の借受者を公募する。

- 2 福祉局長は、前項に定める公募に関する事務を関係区市町村長に委任することができる。
- 3 公募に応じる者(以下「応募者」という。)は、都用地等借受申請書(別記第1号様式)2部を福祉局長に提出しなければならない。
- 4 貸付対象となる都用地等の所在、面積その他公募に必要な事項は、別途福祉局長が定める。

#### (関係区市町村長への意見聴取)

第7条 福祉局長は、公募の期間満了後、前条第3項の規定に基づき提出された都用地等借受申請書のうち1部を、関係区市町村長に速やかに送付し、応募者についての意見聴取を依頼する。依頼を受けた区市町村長は、書面によりその意見を福祉局長に通知する。

#### (審査会)

- 第8条 福祉局長は、前条の借受対象候補者について、借受者としての適格性等を審査するため、都用地等利用事業者選定審査会(以下「審査会」という。)を設置する。
- 2 審査会は、福祉局長が別に定める審査基準に基づき、適正に審査しなければならない。
  - 3 審査会の委員は、別表2のとおりとする。

#### (借受者の決定等)

- 第9条 福祉局長は、審査会の審査を経て貸付けの適否を決定し、貸し付けることを決定したときは都用地等貸付決定通知書(別記第2号様式)により、貸し付けないことを決定したときは都用地等不貸付決定通知書(別記第3号様式)により、その旨を応募者に通知する。
- 2 福祉局長は、財務局長及び関係区市町村長に対し、借受者を通知する。

#### (貸付契約)

- 第10条 東京都知事は、前条第1項の規定により貸付けを決定した者と貸付契約を締結する。
- 2 土地の貸付契約の形態は、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に基づく定期借地権設定契約とする。ただし、日中活動系サービス事業所、児童発達支援センター、児童発達支援事

業を行う事業所、医療型児童発達支援事業を行う事業所又は主として重症心身障害児を通わせる放課後等デイサービスについては、同法第23条に基づく事業用定期借地権等設定契約とすることができる。

建物の貸付契約の形態は、同法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

#### (貸付期間)

第11条 土地の貸付けにおける貸付期間は、定期借地権設定契約については50年、事業用定期借地権等設定契約については10年以上50年未満（ただし、施設整備に当たり補助制度を活用する場合は、定期借地権の設定期間が原則として財産処分制限期間以上であること。）とする。

建物の貸付けについては、都における将来の利用計画など当該所有地等の個別の事情等を勘案し、別に定める公募要項において定めるものとする。

#### (貸付料及び保証金等の減額)

第12条 貸付料及び保証金又は敷金は、都において別途決定する。

2 前項の貸付料の決定に当たって、第2条に定める貸付対象施設を整備する場合は、併設施設等のうち、医療法に規定する診療所の整備に用いる所有地等に係る部分を除き、通常に算定された額から50%の減額を行う。ただし、土地の貸付けにおいて、令和3年4月1日から令和6年3月31日までの間に公募を開始した案件については、貸付対象となる土地の1㎡当たりの更地価格（以下「土地価格」という。）によって減額率が変わる仕組みとし、土地価格が都内住宅地の地価公示平均額を考慮して設定した1㎡当たり370,000円（以下「一定額」という。）を超える場合には、以下の計算式によって減額率を算定する。

この場合、減額率については、小数点以下第2位までとする（小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。）。

減額率 = 1 - [(土地価格 - 一定額) × 0.1 + 一定額 × 0.5] ÷ 土地価格

3 土地を貸し付ける場合の保証金は、定期借地権設定契約の場合、貸付料月額額の30月分とし、事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額額の12月分とする。

建物を貸し付ける場合の敷金は近傍類似の賃貸事例を考慮して設定するものとする。

ただし、土地の貸付けにおいて、平成26年8月20日以降に公募を開始した案件については、都と区市町村との間で補償に関する協定を締結する場合には、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号）第36条の2第1項ただし書に定める取扱いをすることができる。

#### (貸付料の改定)

第13条 都は、前条第1項の貸付料が土地価格の変動により若しくは近隣の土地若しくは建物の貸付料と比較して不相当となった場合又は貸付けの対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合には、貸付料を改定することができる。

#### (使用状況の確認)

第14条 福祉局長は、土地の使用方法が貸付条件に適合しているか等を確認するため、必要に応じ、調査を行うものとする。

2 福祉局長は、前項の調査において、その使用方法が不適切と認めるときは、借受者に対

し改善を勧告するものとする。勧告により、改善がみられない場合は、貸付契約を解除するものとする。

3 福祉局長は、報告期限を定めて、借受者に借受都用地等使用状況報告書（別記第4号様式）を提出させるものとする。

4 福祉局長は、財務局長から求めがあった場合は、第1項の調査を行い、財務局長に報告するものとする。

（貸付けの開始時期）

第15条 この要綱による貸付契約に基づく貸付けは、令和9年3月31日までに開始するものとする。

（その他）

第16条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関して必要な事項は、福祉局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年3月23日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年3月11日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年3月25日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年2月21日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年9月4日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年2月26日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年11月21日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則  
この要綱は、平成29年3月21日から施行する。

附 則  
この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則  
この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則  
この要綱は、令和5年7月1日から施行する。

別表1-1（第2条関係）

第2条第2項に定める事業

事業種別	主な根拠規定
相談支援	障害者総合支援法第5条第16項
診療所	医療法第1条の5第2項
訪問看護事業所	健康保険法第88条1項 介護保険法第8条4項

別表1-2（第2条関係）

第2条第2項に定める事業

事業種別	主な根拠規定
放課後等デイサービス	児童福祉法第6条の2の2第4項
保育所等訪問支援	児童福祉法第6条の2の2第5項
障害児相談支援	児童福祉法第6条の2の2第6項
診療所	医療法第1条の5第2項

訪問看護事業所	健康保険法第88条1項 介護保険法第8条4項
---------	---------------------------

別表1-3（第2条関係）

### 第2条第2項に定める事業

事業種別	主な根拠規定
保育所等訪問支援	児童福祉法第6条の2の2第5項
障害児相談支援	児童福祉法第6条の2の2第6項
診療所	医療法第1条の5第2項
訪問看護事業所	健康保険法第88条1項 介護保険法第8条4項

別表2（第8条関係）

### 都有地等利用事業者選定審査会委員構成

1	福祉局障害者施策推進部長
2	福祉局企画部企画政策課長
3	福祉局企画部計理課長
4	福祉局総務部調整担当課長
5	福祉局障害者施策推進部企画課長
6	福祉局障害者施策推進部地域生活支援課長
7	福祉局障害者施策推進部施設サービス支援課長
8	福祉局障害者施策推進部精神保健医療課長
9	その他、福祉局長が必要と認めた者



# 別紙 4

## 障害者グループホーム等整備事業者審査評価基準（第一次審査）

審査方法	評価項目	評価基準
書類審査	1 法人に関する項目	(1) 応募理由や整備及び事業運営の抱負・考え方
		(2) 理念・ビジョン、基本方針
		(3) 中・長期計画及び年度単位計画
		(4) 第三者による評価の結果公表、情報公開等
		(5) 苦情解決、利用者からの意見や要望への取り組み
		(6) 職員の人材確保に資する対策
		(7) 法人の人材育成計画、研修計画
		(8) 職員の福利厚生・健康管理の取り組み
	2 事業運営に関する項目	(1) 利用者を尊重したサービスの提供
		(2) 個別支援計画に基づく適切な支援
		(3) 利用者の意向把握、サービス向上への取り組み
		(4) 医療的ケア実施体制
		(5) 感染予防・拡大防止対策
		(6) 家族と職員・利用者の関わり
		(7) 利用者の安全確保のための取り組み
		(8) 防犯・防災対策の取り組み
		(9) 衛生管理
		(10) 虐待の対策
		(11) 利用者の個人情報保護に関する対策
		(12) 地域との交流
		(13) 関係機関との連携
		(14) 職員体制
		(15) 開設準備計画
	3 整備計画に関する項目	(1) 安全に配慮した設計、整備計画
		(2) 利用者に適した居住環境の提供
		(3) スケジュールの実現性
		(4) 環境に配慮した設計
		(5) 近隣住民への配慮
		(6) 自由提案
	4 財務に関する項目	(1) 財政的基盤の安定性
		(2) 経営状況
		(3) サービスの継続・収支の安定性
		(4) 施設運営費補助金額の提案内容
		(5) 既存施設の運営状況

## 障害者グループホーム等整備事業者審査評価基準（第二次審査）

審査方法	評価項目	評価基準
プレゼンテーション ・ 現地調査	1 法人に関する項目	(1) 応募理由や整備及び事業運営の抱負・考え方
		(2) 理念・ビジョン、基本方針
	2 事業運営に関する項目	(1) 職員の執務環境
		(2) 業務の効率化
		(3) 個別支援計画に基づく適切な支援
		(4) 快適な施設生活の提供
		(5) 利用者サービス等の適切な記録
		(6) 職員間の情報共有の取り組み
		(7) 医療的ケアの実施体制
		(8) 虐待の対策
		(9) 地域との交流
		(10) 関係機関との連携
		(11) 苦情解決への仕組み
		(12) 施設の維持管理
		(13) 利用者の安全確保のための取り組み
		(14) 防犯・防災対策の取り組み
(15) 衛生管理		
(16) 利用者のプライバシーへの配慮等		

