

障害福祉サービス事業所等
整備運営事業者公募要項

(整備計画地)

世田谷区深沢三丁目(国有地)

令和6年9月

世田谷区

目 次

1	公募の趣旨	2
2	公募施設及び規模等	2
3	応募資格	3
4	貸付予定地	4
5	貸付条件等	5
6	補助制度（予定）について	6
7	施設整備及び運営に関する基本的事項	9
8	公募・審査等の流れ	12
9	事業者説明会	12
10	応募意向調査票の提出	13
11	質疑及び回答	13
12	応募申込書の提出	14
13	運営に関する提案	15
14	建築に関する提案	17
15	整備運営事業者の決定方法	17
	事業者説明会参加申込書	19
	応募意向調査票	20
	質問票	21
	提出書類一覧	22
	問い合わせ先一覧	23
	地積測量図	24
	残置物	25
	車両送迎想定ルート	26

【問合せ先】

世田谷区 障害福祉部 障害者地域生活課

〒154-8504

東京都世田谷区世田谷4-21-27

TEL：03-5432-2419

FAX：03-5432-3021

1 公募の趣旨

世田谷区（以下「区」という。）では、今後増加する障害者の施設需要に対応するため、令和2年度に策定し、令和5年度に更新した「障害者施設整備等に係る基本方針」に基づき、生活介護等の通所施設や重度障害者対象の共同生活援助の整備を進め、重度障害者を身近な地域で受け入れるための環境整備、障害特性や地域資源に配慮した整備等に取り組むこととしています。その中でも、区内の施設入所支援（地域生活支援型）施設に入所している方の地域移行の受け皿となる重度障害者を対象とした施設の整備は、喫緊の課題となっております。

また、障害児通所事業についても、医療的ケアが必要な障害児の需要を満たしていない実態を踏まえ、令和5年度に策定した「障害児通所施設等の整備の基本的な考え方について」に基づき、整備を図ることとしています。

そこで区では、医療的ケア者を含む重度障害者を対象とした生活介護及び共同生活援助と、医療的ケア児を対象とした児童発達支援の整備用地として、関東財務局（以下「国」という。）に活用の要望を行い、整備を進めることとなりました。

そのため本公募では、国から本件国有地を直接借り受け、建物その他工作物（以下「本件建物」という。）を整備・運営する社会福祉法人（以下「事業者」という。）を募集いたします。なお、本公募において選定された事業者は、本件国有地の借り受け事業者としての国の決定を受ける必要がありますので、予めご承知おきください。

2 公募施設及び規模等

（1）事業内容

ア 障害者総合支援法に基づく生活介護 定員20人程度

イ 障害者総合支援法に基づく共同生活援助 定員20人

日中サービス支援型の共同生活援助となるため、別途短期入所を2人程度設けること。

ウ 児童福祉法に基づく児童発達支援事業 定員 5人（重症心身障害児）

定員10人（重症心身障害児以外）

多機能型事業所（基準省令第80条及び81条の特例は適用しない）として運営するとともに、重症心身障害児を対象とした事業所については東京都重症心身障害児（者）通所事業（地域施設活用型）として運営すること。

※主たる対象についてはP.10「7施設整備及び運営に関する基本的事項」

（3）運営に関する条件」ウ事業所の利用者」に記載のとおりとする。

【注意】

- ・上記事業が盛り込まれていない提案は、選定の対象としません。
- ・上記事業以外を追加事業として提案した場合は、選定の対象としません。
- ・整備・運営する事業は、法令や条例、要綱等の改正により変更となる場合があります。

（2）開設時期

令和10年4月頃を目途に事業を開始してください。

(3) 留意事項

障害福祉サービス事業所等の整備に関して、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、「7 施設整備及び運営に関する基本的事項」による条件を満たすことが必要です。

3 応募資格

今回の募集に応募できる事業者は、次の(1)から(2)の要件をいずれも満たす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認められません。

なお、複数の法人による共同提案は認められません。また、同一の応募者が複数の提案を行うことはできません。

(1) 事業実績

- ① 障害者総合支援法に規定する障害福祉サービス事業所等(※)を令和6年4月1日現在1年間以上運営している社会福祉法人であること。
- ② 障害者総合支援法に規定する障害福祉サービス事業所等(※)にて、医療的ケアが必要な障害者もしくは障害児への支援実績を有する事業者であること。

※障害者総合支援法第5条に規定する障害福祉サービス(居宅介護、重度訪問介護、同行援護、行動援護、療養介護、生活介護、短期入所、重度障害者等包括支援、施設入所支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、就労定着支援、自立生活援助及び共同生活援助)又は児童福祉法第6条の2の2に規定する障害児通所支援等(児童発達支援・医療型児童発達支援、放課後等デイサービス及び保育所等訪問支援)若しくは第42条に規定する障害児入所施設を指す。

(2) その他

- ア 区が開催する事業者説明会(P.12参照)に参加していること。
- イ 既存の障害福祉サービス事業所等において、指導監査等により指摘を受けていない、または改善済みであること。
- ウ 東京都が定める直近の「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」の審査基準を満たしていること。
- エ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。
- オ 世田谷区指名停止基準(平成7年3月27日世経理発第221号)に基づく指名停止期間中でないこと。
- カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及びそれらの者と関係を有する者でないこと。

4 貸付予定地

(1) 所在地

《地 番》東京都世田谷区深沢三丁目28番1

《住居表示》東京都世田谷区深沢三丁目6番



この地図の作成に当たっては、国際航業株式会社の承諾を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用しています。

(2) 敷地面積

1954.69㎡

※「地積測量図」(P.24)を参照。

(3) 主な用途地域等

用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率の最高限度(角地緩和)	50%(60%)
容積率の最高限度	100%
防火指定	準防火地域
日影規制	4時間/2.5時間(測定面1.5m)
高度地区	10m第1種高度地区

(4) 関連法令

建築基準法、その他関連法令、東京都建築安全条例、区が定める条例・要綱等については、十分確認をしてください。施設の建築、運営に際しては該当する法令等及び条件を遵守していただきます。

(5) 最寄駅

東急大井町線「尾山台駅」下車徒歩約18分

(バス「東深沢小学校前」下車徒歩約1分)

都立O1/弦巻営業所~都立大学駅北口 黒O7/目黒駅前~弦巻営業所
自O1・自O2/自由が丘駅~駒大深沢キャンパス前)

(6) 引き渡し条件

国による解体工事にて、既存建物（建物基礎含む）の撤去は完了していますが、P.25「残置物」に記載のとおり一部コンクリート塀やメッシュフェンス等を残置したうえで引き渡します。なお、残置物の取り扱いについては、整備運営事業者が決定後、国と事業者にて必要に応じて協議していただきますが、引き渡し後の管理・修繕等については事業者にて行ってください。

(7) 現地の見学

既存建物は撤去済みです。道路から現況確認は可能ですが、敷地内に立ち入ることはできません。その際、近隣の住民に迷惑とならないよう配慮し、車や大人数での見学はご遠慮ください。

5 貸付条件等

事業者は、国と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権設定契約を締結するものとします。

契約の詳細は国が決定いたしますが、現段階における貸付の主な条件は、以下のとおりです。

※以下に記載の参考通達 URL については、P.6「(11) その他」にまとめて記載。

(1) 貸付期間

50年間

(2) 貸付開始時期

東京都の「障害者（児）施設整備費補助」の内示が事業者に交付されてから、建設工事着工までの期間内で、国と事業者が協議の上決定します（令和9年1月頃を想定）。

(3) 貸付料

国は、事業者との間で書面による見積合わせ（事業者が契約希望価格を書面で提出し、国の予定価格以上か否かを確認する手続きをいう。）を実施した上で、国の予定価格以上の金額をもって貸付料を決定します。

【参考通達】

財務省通達「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」の

「第7 - 3 - (4) 処分等価格の決定手続き」のとおり

なお、貸付料については時価貸付が基本となります。

【参考通達】

財務省通達「定期借地権を設定した貸付けについて」の「4 貸付料」のとおり

また、貸付料の一部は一時金として前払いすることができます。

【参考通達】

財務省通達「定期借地権を設定した貸付けについて」の「5 - (2) 前納貸付料」

のとおり

(4) 権利金

定期借地権を設定する際の権利金（国の返還義務を負わないものに限る）については、その授受の慣行がある場合、国に支払う必要があります。

(5) 保証金

契約保証金については免除となります。

(6) 費用負担

契約に際し作成する、国有財産有償貸付合意書及び公正証書の費用は、事業者の負担となります。

(7) 用途の指定

契約に際し、用途指定が付されます。指定用途、指定期日及び指定期間の指定については、「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」によるものとし、国の事前承認なしで用途指定を変更することができません。

(8) 施設整備

当該地で事業を行うために必要な施設、設備及び歩道状空地等は、事業者の負担で設置してください。

なお、施設整備費の補助を利用する場合には、別途補助協議が必要になります（P.6「6 補助制度（予定）について」参照）。

(9) 維持管理

施設、設備及び歩道状空地等の維持管理に係る費用は、事業者が負担することになります。

(10) 土地の返還

貸付期間満了のとき、事業者が土地の貸付契約を解除したとき又は国が事業者の事業運営を理由に土地の貸付契約を解除したときは、事業者の負担により本件土地の施設、設備等の撤去等を直ちに行い、原状に回復させ、更地で返還することになります。

(11) その他

【参考 URL】 財務省通達「定期借地権を設定した貸付けについて」

https://www.mof.go.jp/about_mof/act/kokuj_i_tsuutatsu/tsuutatsu/TU-20190920-3207-14.html

【参考 URL】 財務省通達「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」

https://www.mof.go.jp/about_mof/act/kokuj_i_tsuutatsu/tsuutatsu/TU-20190920-3206-14.html

【参考 URL】 財務省通達「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」

https://www.mof.go.jp/about_mof/act/kokuj_i_tsuutatsu/tsuutatsu/TU-19660222-0339-14.html

6 補助制度（予定）について

補助協議は、都及び区と行っていただきます。令和6年度の補助単価（案）及びスケジュールを参考として以下(1)～(2)にお示ししますので、本公募の事業計画作成に当たっては、下記単価やスケジュールを参考にしてください。

【整備費補助】

(1) 障害者（児）施設整備費補助（都補助制度）

【補助基準額】

ア 生活介護

補助単価 定員 1 人当たり 7,100千円+併設加算

イ グループホーム

補助単価 1 ユニット当たり 30,700千円+併設加算

ウ	短期入所		
	短期入所整備加算	定員1人当たり	4,800千円
エ	児童発達支援		
	補助単価	定員1人当たり	7,100千円+併設加算

【重度対応特別単価】

重度障害者に対応した施設の設置促進を図るため、令和6年度より重度対応特別単価が新設されました。医療的ケア者等の重度障害者を定員の3割以上受け入れる場合適用となり本体工事の補助基準額が1.5倍となります。

補助基準額と重度対応特別単価の詳細については以下、東京都ホームページを参照ください。

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/shougai/jigyo/seikatukibanseibi/jigyoukeikakusetsumeikai.html>

【スケジュール（参考）】

令和7年	3月～4月	事前協議（確認書提出締切日1か月前まで）
	5月下旬	確認書提出
	6月下旬	事業計画書提出
令和8年	8月～10月頃	協議書提出
	8月頃	補助金内示
	9月～11月頃	施設整備事業にかかわる入札
令和9年	1月頃	着工

(2) 世田谷区障害者（児）施設整備費補助金

上記（1）の障害者（児）施設整備費補助（以下、「都要綱」という）に基づく整備費の補助対象となることを条件とします。

都要綱第5に定めるところにより算出した額（上記（1）ア～エの補助協議で決定した補助額）に6分の1の補助率を乗じて得た額（1,000円未満切捨て）を補助金交付額とします。予算の範囲内での補助となります。

【土地賃借料に関する補助】

(3) 定期借地権利用による障害福祉サービス事業所等整備促進事業（都補助制度）

定期借地契約において、事業者が国に支払う一時金（賃料の前払いとして授受されたものに限る）に対する補助金の活用が可能です。

【参考 URL】

東京都ホームページ「定期借地権利用による障害福祉サービス事業所等整備促進事業」

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/shougai/jigyo/seikatukibanseibi/teikisyakuchi.html>

(4) 借地を活用した障害者（児）施設設置支援事業（都補助制度）

事業者が国に支払う賃料について、60か月（5年間）を上限として1/2の補助金が交付される制度の活用が可能です。

【参考 URL】

東京都ホームページ「借地を活用した障害者（児）施設設置支援事業」

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/shougai/jigyo/seikatukibanseibi/shakuchi_katsuyou.html

(5) 賃借料等に対する補助（区補助制度）

区では以下の補助制度の創設し、補助金を交付する予定です。

ア 定期借地権の一時金（賃料の前払いとして授受されたものに限る）

事業者が国に支払う一時金の額から「定期借地権利用による障害福祉サービス事業所等整備促進事業（都補助制度）」補助金額を控除した額を区にて補助。

イ 土地賃借料

土地賃借料から「借地を活用した障害者（児）施設設置支援事業（都補助制度）」補助金額を控除した額を区にて補助。（61 か月以降の土地賃借料については全額を区にて補助。）

※定期借地権の一時金を支払うことを条件として補助対象とすることを見込んでいます。

(6) その他

(1)～(5)の補助制度（補助基準額を含む。）については、今後、内容が変更となる場合があります。従って、実際の交付を保証するものではありませんが、事業計画作成に当たっては、上記単価等を使用してください。

障害者（児）施設整備費補助は、年々国の予算額が削減されており、不採択となる場合があります。万が一不採択となった場合は、都の「障害者通所施設等整備費補助事業」の活用、次回の補助協議をしていただく又は補助金の交付を受けずに実施していただく可能性があることをご承知おきください。

7 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設の建築、運営に際しては、それぞれ該当する以下の法令及び条例等並びに条件を遵守していただきます。

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に合致した計画であることが必要です。（「6 補助制度（予定）について」参照）

（1）遵守すべき法令等

※ここに掲げる法令、条例及び関係規定が全てではないのでご注意ください。

- ・ 障害者総合支援法
- ・ 児童福祉法
- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法及び関係法令
- ・ 消防法及び関係法令
- ・ 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）
- ・ 文化財保護法
- ・ 都市緑地法

[東京都条例]

- ・ 東京都障害者障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準に関する条例
- ・ 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
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例
- ・ 高齢者、障害者が利用しやすい建築物の整備に関する条例

[世田谷区条例]

- ・ 世田谷区指定障害児通所支援の事業等の人員、設備及び運営の基準等に関する条例
- ・ 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
- ・ 世田谷区風景づくり条例
- ・ 世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例
- ・ 世田谷区街づくり条例
- ・ 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例
- ・ 世田谷区みどりの基本条例
- ・ 世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・ その他、建築確認申請に伴い必要な条例等

（2）施設整備に関する条件

ア 施設整備にあたっては、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、誠実に対応してください。ただし、本公募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、個別に近隣住民に対する説明や調整等を行わないでください。

イ 施設整備のため、必要に応じて土地の測量、地質調査等を事業者の責任及び費用において行ってください。なお、地盤面から約30cmまでは通常の土で、その下の約1mをセメント系固化材（ユースタビラー70）50kg/m³で地盤改良しています。

- ウ 当該地における既存建築物の解体工事の際に、近隣住民より振動の影響が大きかったことに関してご意見があったことから、令和6年10月8日（火）事業者説明会で資料配付する区の地盤調査結果を踏まえ、工事中の近隣住宅への振動を抑える具体的な対策を講じること。
- エ 地域の状況を把握し、近隣住民や東深沢小学校などに配慮するとともに、周辺環境と調和した建物としてください。
- オ 当該地の西側道路に面した箇所に東深沢小学校の屋外プールがあり、施設から屋外プールが見えないように、窓等の位置や大きさの工夫、目隠しの設置を行うなど、児童のプライバシーに配慮した設計とすること。
- カ 共同生活援助、生活介護、児童発達支援利用者の送迎車両が路上駐車とならないよう、乗降スペースを確保してください。なお、敷地内での送迎車両の移動や駐車場所について、北側住居への振動等の影響を考慮し、西側道路に面した位置を送迎車両の移動や駐車場所とすることを基本とすること。
- キ 送迎車両の走行ルートは、近隣住民や東深沢小学校への配慮を前提に、P.26「車両送迎想定ルート」のとおり想定すること。
- ク 建物はバリアフリー構造とし、障害特性を踏まえた重度障害者（児）へのサービス提供が可能な施設としてください。

（3）運営に関する条件

- ア 基本協定の締結
事業者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と事業者との間で基本協定を締結していただきます。
- イ 事業実施期間
本公募に基づいて整備する施設は、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していただきます。
- ウ 事業所の利用者
本事業所は、世田谷区民の利用を優先とします。
共同生活援助及び生活介護
医療的ケアを含む重複障害（身体障害と知的障害、精神障害、高次脳機能障害等との重複障害）の方で、障害支援区分5～6程度の方を中心としてください。
なお、医療的ケア者を複数人受け入れてください。
児童発達支援
主に医療的ケアを必要とする重症心身障害児及び重症心身障害以外の障害児を受け入れてください。
- エ 利用者の決定方法
生活介護の利用者は、原則「世田谷区障害者通所施設利用調整会議運営要綱」に基づく会議等により区と事業者で決定します。
共同生活援助の利用者は「世田谷区知的障害者等グループホーム運営費補助金交付要綱」に基づき、区と協議の上事業者が決定します。
児童発達支援の利用者については事業者において決定するが、区民以外が利用する場合には、事前に区に報告すること。
- オ 利用者負担

土地賃借料の補助や都及び区の施設整備費補助等を考慮し、共同生活援助の利用者負担額を軽減してください。

- カ 東深沢小学校の登下校時間に送迎車両が通行する際には、職員が誘導するなど児童の安全に十分に配慮した対策を講じること。
- キ 日常的に地域との交流を図るなど、近隣住民と友好関係を構築し、地域に開かれた運営を行ってください。
- ク 世田谷区地域防災計画における福祉避難所（障害者）として区と協定を締結すること。
- ケ 福祉サービス第三者評価
福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。

8 公募・審査等の流れ（予定）

年	月（日時）	内容
令和6年	9月10日（火）	公募要項発表
	10月8日（火） 午後2時～	事業者説明会 会場：世田谷区役所第2庁舎4階大会議室
	10月15日（火） ～10月16日（水）	応募意向調査票、質問票受付
	10月25日（金）	質問回答
	12月2日（月） ～4日（水）	応募申込書受付
	12月中旬 ～令和7年2月上旬	審査
令和7年	2月中旬	事業者の決定
	3月～4月	相手方決定通知（国） 事前補助協議（東京都）
	5月	近隣への施設整備説明会
	5月下旬	確認書提出（東京都）
	6月下旬	事業計画書提出（東京都）
	8月～10月頃	補助協議書提出（東京都）
令和8年	8月頃	施設整備費補助内示（東京都）
	9月～11月	工事会社入札
	11月	借地料に関する国との見積合わせ
	12月	定期借地権設定契約の締結 近隣への工事説明会
令和9年	1月頃	土地の貸付開始 整備工事着工

9 事業者説明会

本事業についての説明会を開催します。応募を予定（検討を含む）している事業者は、必ず事業者説明会に参加してください。

(1) 日時

令和6年10月8日（火）午後2時から午後3時まで

(2) 会場

世田谷区役所第2庁舎4階 大会議室（世田谷区世田谷4-21-27）
東急世田谷線 世田谷駅 徒歩5分

(3) 内容

- ア 公募要項について
- イ その他

(4) 申込方法

令和6年10月4日（金）17時までに、「参加申込書」（P.19参照）をメールにより送付してください。

10 応募意向調査票の提出

本募集への「応募を希望」または「応募を検討中」の事業者は、応募意向調査票を提出してください。なお、「応募意向調査票」を提出できる事業者は応募資格（P.3参照）の要件を満たす事業者とします。

（1）提出期間

令和6年10月15日（火）午前9時から10月16日（水）午後5時まで

（2）提出方法

「応募意向調査票」（P.20参照）をメールにより送付してください。確認のため、メールした旨の電話連絡もお願いします。

11 質問及び回答

（1）質問者の資格

「応募意向調査票」を区に提出した法人（事業者）とします。

※「質問票」を提出できる法人（事業者）は応募資格（P.2～3参照）の要件を満たす法人とします。

（2）質問の方法

必要事項及び質問の内容を別添「質問票」（P.21参照）に記載の上、「応募意向調査票」とあわせてメールにより送付してください。確認のため、メールした旨の電話連絡もお願いします。

これ以外の方法（電話、訪問等）による質問はご遠慮ください。

なお、質問票は、質問事項1件ごとに作成してください（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

令和6年10月15日（火）午前9時から10月16日（水）午後5時まで

（4）回答の方法

令和6年10月25日（金）を目途に、全ての質問回答書を応募意向調査票提出者に送付します（質問を行った方に対する個別回答は行いません。）。

質問回答書は、公募要項と一体のものとして、公募要項と同等の効力を有するものとします。

12 応募申込書の提出

応募申込者は、次により申込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。

「13 運営に関する提案」、「14 建築に関する提案」に沿って提案してください。提出締切日以降の計画内容の変更は受け付けしません。

(1) 提出書類・日時及び場所

提出書類	提出日時及び場所
「P22 提出書類一覧」のとおり ※詳細は、事業者説明会（10月8日）で説明します。	<p>(1) 提出日時 令和6年12月2日（月）から 4日（水）まで 時間：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、来庁願います。</p> <p>(2) 提出場所 世田谷区 障害福祉部 障害者地域生活課 世田谷区世田谷4-21-27 世田谷区役所第2庁舎3階 33番窓口 電話：03（5432）2419</p>

(2) 書類作成上の留意点

ア 提出部数・綴り方

- 正本1部、副本10部、決算書のみ1部
- 提出書類は縦型フラットファイル（A4）に左穴あけ綴りとしてください。
- 書類は応募書類一覧の上から順番に綴ってください。
- 書類番号及び書類名のインデックス（提出書類一覧、応募申請書等、内容を表示。番号のみの表示不可。）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、白紙に貼付の上、綴ってください。
- 【書類番号7】決算書（令和3年度から令和5年度）は、正本1部、副本10部に含めるほか、1部を個別にファイルに綴じて提出してください。決算書のみファイルには、書類番号及び書類名のインデックスは不要です。
- 書類は原則としてA4 版両面印刷で作成してください。
- 函面および開設までのスケジュールはA3 版で作成し、A4 サイズにたたく（ファイル折り）綴ってください。函面は両面印刷不可とします。
- 副本は、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、ロゴマーク等は一切使用しないでください。なお、法人格（社会福祉法人等）については、黒塗りは不要です。
- 印鑑が必要な書類は、提出する印鑑証明書の印鑑を使用してください。
- 大量の差替えが生じた場合は、応募申込者自身で作業していただくことがあります。

イ ヒアリングの実施・追加書類の提出

ヒアリング審査を行います。また、ヒアリング審査に先立ち、応募者の既存運営施設の実施調査を行う場合があります。

また、書類審査を一次審査、ヒアリング審査を二次審査とする場合があります。その場合、一次審査を通過した応募者を対象にヒアリングによる二次審査を行います。

区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがあります。

ウ 著作権の帰属等

応募申込書類の著作権は、応募申込者に帰属します。ただし、区は整備運営事業者の公表等必要な場合には、応募申込書類及び応募申込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。

エ 費用の負担

本募集に関し必要な費用は、応募申込者の負担とします。

オ 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。

カ 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。

1.3 運営に関する提案

応募を希望する事業者は、「7 施設整備及び運営に関する基本的事項」を参照の上、以下の項目により提案してください。

(1) 法人としての基本的な考え方・理念

整備する事業所の運営方針・理念及び本件公募への応募理由を記述してください。

(2) サービス内容

ア (1) で記述した運営方針・理念を踏まえ、医療的ケア者（児）を受け入れる障害者の施設としての利用者本位の視点に立った具体的なサービス内容（食事や入浴、余暇支援、日中活動などの支援内容、個別支援計画など）や設備について提案してください。併せて提案するサービス内容と設備についての考え方を説明してください。

イ 利用者の高齢化・重度化に向けた取り組みについて、提案してください。

ウ 医療的ケア者（児）の受け入れ人数及び医療的ケアの内容と、「ア」で提案した具体的なサービス内容を踏まえた医療的ケア者（児）へのサービス提供体制について考えをお聞かせください。

(3) 利用者（児）支援

契約による利用制度の下で、権利擁護、苦情解決、個人情報保護、事業の透明性の確保の仕組み等を構築する必要があります。

そこで、利用者支援の基本的な考え方、及び次の4点を中心とする具体的な方策を提案してください。

ア 選択の支援、権利擁護・・・・・・・・・・契約の適正化の確保、日常生活上の自己決定の支援、プライバシーの配慮等

イ 苦情解決の仕組み・・・・・・・・・・事業所内での苦情処理等

- ウ 個人情報保護・・・・・・・・・・・・・・・・利用者の個人情報管理等
- エ 事業の透明性の確保・・・・・・・・・・・・・・・・情報公開等

(4) 衛生管理

既存事業所及び本事業所における、食中毒や新型コロナウイルス感染症対策等の衛生管理に関する考え方及び具体的な対応策を提案してください。

(5) 事故防止・虐待防止

既存事業所及び本事業所における、事故防止及び虐待防止に関する考え方及び具体的な対応策を提案してください。

(6) 災害対策・防犯対策

災害対策及び防犯対策に向けた取り組みについて、利用者の安全確保の方策や町会・自治会や地域住民との連携を含め、具体的に提案してください。

(7) 家族との連携

利用者の家族と連携を図る手段について、具体的に提案してください。

(8) 職員

ア 職員配置

本事業所を運営する上での職員体制の考え方や工夫を提案してください。また、開設に向けた職員配置（人数、常勤・非常勤の割合、法人内異動による配置）、職員確保（職員採用方法）について具体的に記載してください。

イ 管理者

本事業所の管理者とサービス管理責任者とする人材について、その資質や経験及び給与等を提示してください。

ウ 職員

世話人・生活支援員等などの職員に求める資質・経験・保有資格、経験者と未経験者の比率、常勤・非常勤の割合、本事業所における職員給与等について、具体的に提案してください。

エ 職員のスキルアップ

職員のスキルアップのために現在行っていること、及び本事業所において行う具体的な方策を提案してください。

オ 職場環境

職員がやる気を持って働くことができる環境づくりについて、既存事業所での考え方及び実際に行っている事例を記述するとともに、本事業所における考え方及び具体的な方策を提案してください。

また、令和3年度から令和5年度までの離職率及び離職防止に向けた取り組みを記載してください。

(9) グループホームにおける地域移行の受け皿に向けた区内の施設入所支援（地域生活支援型）施設との連携

重度障害者が入所している区内の施設入所支援（地域生活支援型）施設から、開設するグループホームへの地域移行を円滑に行うため、事業所と区内施設入所支援（地域生活支援型）施設との連携方法を具体的に提案してください。

※なお、区内の施設入所支援（地域生活支援型）施設は、本公募時点で東京リハビリテーションセンター世田谷障害者支援施設梅ヶ丘のみです。

(10) 協力機関等との連携

バックアップ施設との連携体制及び協力医療機関等との連携体制等を具体的に提案してください。

(11) 地域住民及び小学校との連携・交流

施設整備への理解を含めた障害理解促進に向けた、利用者と地域住民及び東深沢小学校との交流を図る方策、地域社会への貢献及び協力体制を構築する方策について具体的に提案してください。

(12) 町会・自治会や団体等との連携

当該地域の福祉事業の実状を十分踏まえた上で、施設整備への理解を含めた障害理解促進に向けた、町会・自治会、同種事業所・団体との連携及び協力体制を構築する方策について、具体的に提案してください。

(13) 小学校の児童への安全対策等

東深沢小学校の児童について、児童が登下校する時間帯の送迎車両の通行に関する安全対策や屋外プールを含む児童のプライバシーへの配慮などについて具体的に提案してください。

(14) 利用者の費用負担等

家賃、食費、光熱水費、日用品費等の利用者1人当たりの実質負担額の考え方および金額の根拠を提案してください。土地賃借料に関しては東京都及び世田谷区からの補助があることを踏まえ、できる限り低廉な価格とするとともに、算定根拠を明確にしてください。

※(1)～(14)は、整備運営事業者決定後、提案内容の変更は原則できません。

1.4 建築に関する提案

(1) 設計・工事に関する提案

ア 設計に関する提案は、配置図、平面図、立面図等を用いて行ってください。

イ 障害福祉サービス事業所の設計に関する基本的な考え方を述べた上で、図面上に意図や趣旨等を記載してください。

ウ 「1.3 運営に関する提案」で記述した提案内容と設計上の対応関係を、図面に記載してください。

エ 令和6年10月8日(火)事業者説明会で資料配布する区の地盤調査結果を踏まえ、工事中の近隣住宅への振動や騒音を抑える具体的な対策を記載してください。

(2) 注意事項

設計にあたっては、法令・条例などに留意してください。また、防火設備の設置に関する消防庁の指導を遵守してください。

1.5 整備運営事業者の決定方法

(1) 事業者の決定方法

応募申込者の「1.3 運営に関する提案」など、提出書類を深沢三丁目国有地における障害者(児)施設整備・運営事業者選定委員会において総合的に評価し、世田

谷区長が事業者を選定します。

審査の結果、整備運営事業者なしとする場合があります。

また、事業者が事業の実施が困難となった場合は、再度審査会を開き、改めて事業者の選定を行う場合があります。

なお、最終的な事業者の決定は国が行います。

(2) 審査について

提出いただいた書類に基づき、①事業者の運営方針・理念、②事業実績、③サービス及び利用者支援の内容、④危機管理体制、⑤人材確保・育成、⑥地域や関係機関との連携等について、審査を行います。また、財務状況については、公認会計士による審査を行います。

(3) 審査結果の通知

審査の結果は令和7年2月中旬頃、文書で通知します。

(4) 整備運営予定者の公表

応募の状況、決定した事業者名及びその提案内容の概要については、世田谷区公式ホームページで公表します。決定した事業者以外の事業者名、提案内容は公開いたしません。

なお、事業者決定後、あらかじめ国に取得要望書とともに財務諸表（直近3年分の決算書）及び事業収支計画を提出し、国で事業遂行能力について審査することとなります。

事業者説明会参加申込書

送付先	世田谷区障害者地域生活課	行き
メール	sea02084@mb.city.setagaya.tokyo.jp	
タイトル	【法人名】障害福祉サービス事業所等整備運営事業者募集（世田谷区深沢三丁目）に関する事業者公募説明会参加申込	

事業者説明会
＜参加申込書＞

計画地：世田谷区深沢三丁目

法人名	ㄱㄱㄱ
参加者氏名	ㄱㄱㄱ
	ㄱㄱㄱ
	ㄱㄱㄱ
連絡先住所	
電話番号	
FAX	
メール	
担当者 職名・氏名	

※説明会の参加者は3名までとします。ご協力をお願いします。

※設計、建築、コンサルタント会社関係者のみの出席は不可です。

応募意向調査票

送付先	世田谷区障害者地域生活課	行き
メール	sea02084@mb.city.setagaya.tokyo.jp	
タイトル	【法人名】障害福祉サービス事業所等整備運営事業者募集（世田谷区深沢三丁目）応募意向調査票の提出	

< 応募意向調査票 >

障害福祉サービス事業所等整備運営事業者募集
（世田谷区深沢三丁目）

法人名	
電話番号	
FAX	
メール	
担当者	

※次の1、2いずれかに○してください。

1	整備運営事業者募集に応募します。
2	整備運営事業者募集に応募を検討中です。

質問票

送付先	世田谷区障害者地域生活課	行き
メール	sea02084@mb.city.setagaya.tokyo.jp	
タイトル	【法人名】障害福祉サービス事業所等整備運営事業者公募要項（世田谷区深沢三丁目）における質問票の提出	

<質問票>

障害福祉サービス事業所等整備運営事業者公募要項
（世田谷区深沢三丁目）

法人名	
電話番号	
FAX	
メール	
担当者	

※ 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	

提出書類一覧

分類	NO	様式	資料内容	黒塗 不要	提出 確認
①法人の概要	1	様式1	障害福祉サービス事業所等整備運営事業者応募申込書	◎	
	2	様式2	応募書類一覧	◎	
	3	様式3	担当者連絡先	◎	
	4		法人登記事項証明書（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	様式4	役員名簿	◎	
	7		決算書（令和3年度から令和5年度）	◎	
	8		法人定款（最新のもの）		
	9	様式5	法人の事業経歴		
	10	様式6	事業所一覧		
	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）		
②事業計画	14	様式7	提案概要		
	15	様式8	事業運営に関する提案書		
	16	様式9	職員の勤務体制及び勤務形態一覧表		
	17	様式10	職員ローテーション表		
	18	様式11	利用者家賃負担計算シート		
	19	様式12	資金調達一覧表		
	20	様式13	収支見込シミュレーション（全体）		
	21	様式14	収支見込シミュレーション（積算根拠・収入）		
	22	様式15	収支見込シミュレーション（人件費算出シート）		
	23	様式16	自己資金充当可能額算出表		
	24	様式17	借入金償還計画		
③施設設計等	25	A3判	建物配置図		
	26	A3判	各階平面図		
	27	A3判	立面図		
	28	様式18	部屋別面積表（延床面積）		
	29	様式19	建設工事中における振動対策		
	30	様式20 A3判	開設までのスケジュール		
	31		工事見積書		

※上記書類以外にも、必要に応じて提出をお願いする場合があります。

問い合わせ先一覧

(1) 建築基準法等について

建築審査課、都市デザイン課（ユニバーサルデザイン推進条例の関係）のほか、計画地の諸条件、設計想定等を踏まえ、必要な部署に事前相談を行ってください。

（参考）区HP 建築に関する条例等や事前手続き

<https://www.city.setagaya.lg.jp/02034/3771.html>

※ 世田谷区役所本庁舎等の建替工事に伴い、建築関係部署の多くが二子玉川分庁舎（玉川1-20-1）に移転しています。詳細は以下リンク先をご覧ください。

（参考）区HP 二子玉川分庁舎のご案内と世田谷区役所本庁舎等整備工事における7部の移転について

<https://www.city.setagaya.lg.jp/02008/3673.html>

(2) 消防法上の法令規制等について（計画地を管轄する消防署）

玉川消防署（中町3-1-19） TEL：03-3705-0119

地積測量図

地番 28-1

地積測量図 H18.12.18

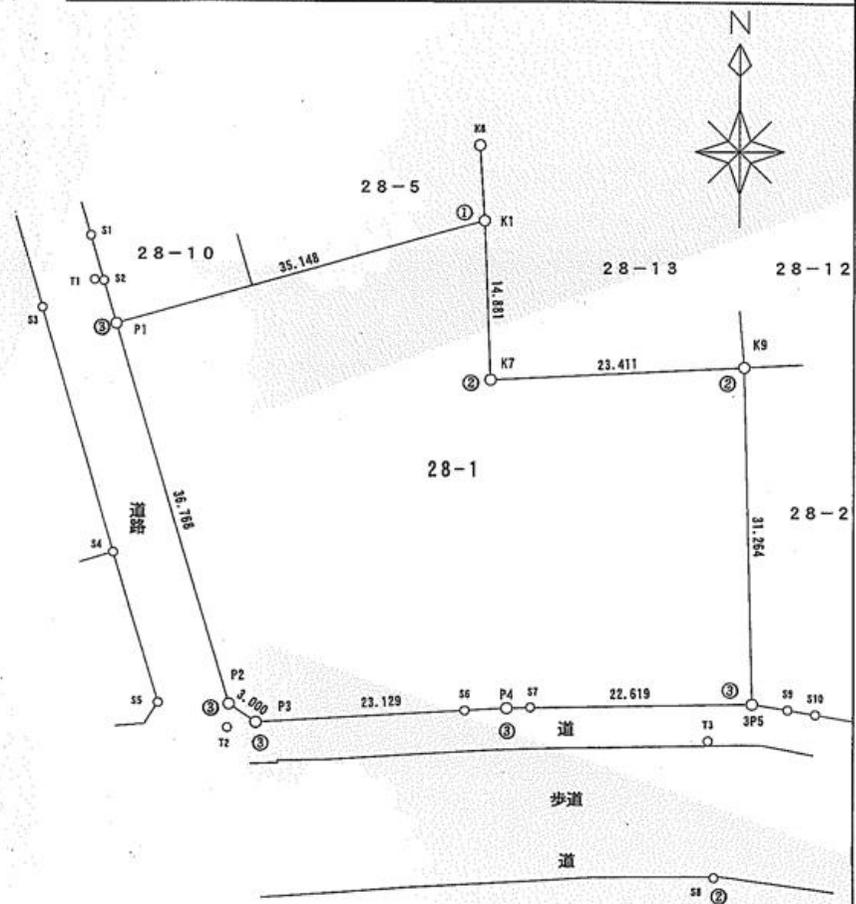
土地の所在 世田谷区深沢三丁目

求積表

地番	28-1			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P 1	140.838	88.961	-23.474	-3306.031212
P 2	105.545	99.273	12.773	1348.126285
P 3	103.828	101.734	25.551	2652.909228
P 4	105.183	124.824	45.706	4807.494198
P 5	105.560	147.440	21.867	2308.280520
K 9	136.816	146.691	-24.132	-3301.643712
K 7	135.660	123.308	-23.944	-3248.243040
K 1	150.531	122.747	-34.347	-5170.288257
合計				-3909.395990
合計面積				1954.69
地積				1954.69 m ²

点名	X座標	Y座標	備考
P 1	140.838	88.961	金属標
P 2	105.545	99.273	区金属標
P 3	103.828	101.734	区金属標
P 4	105.183	124.824	区金属標
P 5	105.560	147.440	金属標
K 1	150.531	122.747	ミカゲ境界石
K 7	135.660	123.308	コンクリート境界石
K 9	136.816	146.691	コンクリート境界石
K 8	157.557	122.298	ミカゲ境界石
S 1	149.061	86.573	ブロック塀角
S 2	144.843	87.800	ブロック塀角
S 3	142.338	82.088	コンクリート塀角
S 4	119.618	88.694	コンクリート塀角
S 5	105.658	92.827	コンクリート塀角
S 6	104.955	121.009	コンクリート塀角
S 7	105.266	126.995	コンクリート塀角
S 8	89.287	143.977	コンクリート境界石
S 9	105.020	150.678	レンガ塀角
S 10	104.590	153.245	レンガ塀角
T 1	144.929	86.938	鉄
T 2	103.335	99.104	鉄
T 3	102.130	143.433	鉄

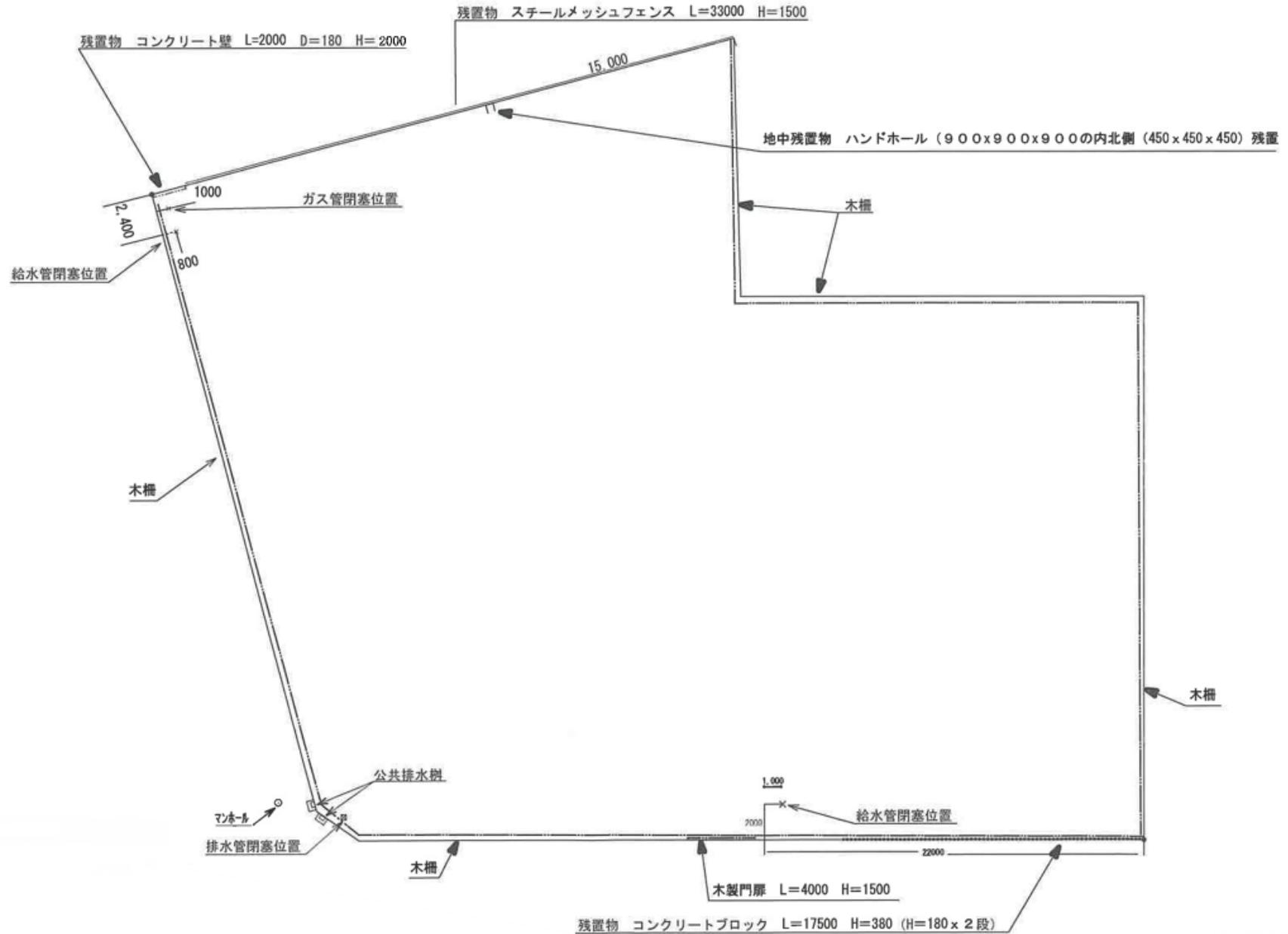
境界	境界標の種類
①	石 杭
②	コンクリート杭
③	金属標
④	プラスチック杭
⑤	刻 印



906086

1/500

残置物



車両送迎想定ルート



(交通規制状況)

