

大塚四丁目障害者施設敷地活用 障害者グループホーム等整備事業者 公 募 要 項

令和 8 年 9 月



文 京 区

目 次

1	公募の趣旨	1
2	事業スキーム	1
3	実施事業	2
4	貸付予定地	3
5	貸付条件等	4
6	建物の合築及び区分所有	7
7	応募資格	8
8	施設整備及び運営に関する基本的事項	9
9	施設整備に係る助成	12
10	事業者説明会及び現地見学会	14
11	質疑	15
12	応募手続	16
13	借受候補者の選定方法	18
14	公募から開設までの流れ	19
15	借受事業者による地域への説明	20
16	その他	20
17	問い合わせ先	20
18	貸付予定地案内図	21

19 貸付予定地公図 22

20 貸付予定地現況測量図 22

1 公募の趣旨

文京区（以下「区」という。）では、「文^{ふみ}の京^{みやこ}」ハートフルプラン 文京区地域福祉保健計画 障害者・児計画（令和6年度～令和8年度）を策定し、障害者が住み慣れた地域において、自立した社会生活が送れるよう、民間事業者によるグループホーム等の整備を計画しています。

こうした中で、大塚四丁目障害者施設敷地は、グループホーム及び短期入所の必要性、費用対効果、より利用しやすい施設の構築等の観点から、「障害者グループホーム及び短期入所」（以下「グループホーム等」という。）として整備することとしました。

さらに、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活することができる環境を整備する観点から、高齢者の総合相談窓口である大塚地域包括支援センター（高齢者あんしん相談センター大塚）を併設することとしました。

より柔軟で質の高い障害福祉サービス、高齢福祉サービスの提供を実現するとともに、区民サービスの向上を図ることを目的として、グループホーム等については整備及び運営、大塚地域包括支援センターについては整備を行う事業者を公募型プロポーザル方式により広く公募し、最も適した事業者を選定するものです。

2 事業スキーム

本事業は、区が事業者に「4 貸付予定地」に定める土地（以下「貸付物件」という。）を貸付、貸付物件を借り受ける事業者（以下「借受者」という。）が自らグループホーム等の用に供する建物その他工作物（以下「障害者福祉施設」という。）を整備し、運営していただくものです。ただし、整備していただく建物については、障害者福祉施設と区施設（大塚地域包括支援センター）との合築（以下「本件建物」という。）とし、区と借受者が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく区分所有を行い、それぞれ運営を行うものとします。

【事業スキームのイメージ】



※本イメージは、専有部分の位置及び割合並びに定期借地権の割合を示すものではありません。

3 実施事業

(1) 事業内容

ア 必須事業

(ア) グループホームの整備・運営

- a 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。）第 5 条第 18 項に規定する共同生活援助。なお、障害支援区分 4 以上の障害者を中心に受け入れることとします。
- b 定員は、10 名程度とします。なお、任意事業における空床利用型の短期入所を実施する場合は、共同生活援助と短期入所で併せて定員 10 名程度とします。
- c 主たる利用者は、知的障害者とします。

(イ) 短期入所施設の整備・運営

- a 障害者総合支援法第 5 条第 8 項に規定する短期入所
- b 定員は、2 名程度とします。
- c 主たる利用者は、知的障害者（児）とします。

- (ウ) 区の整備する地域生活支援拠点事業における拠点事業所（※）として文京区地域生活支援拠点等ネットワークにおいて地域の関係機関と連携し、積極的に支援を提供すること。

※「拠点事業所」の用語の定義は令和 5 年度厚生労働科学研究補助金「地域生活支援拠点等コーディネーターガイドブック」による。

(エ) 地域包括支援センターの整備

- a 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 115 条の 46 に規定する地域包括支援センター
- b 主たる利用者は、文京区内に在住の 65 歳以上高齢者とその家族や親族、及び介護事業者とします。

※上記事業内容（ア～エ）が盛り込まれていない提案は、選定の対象としません。

※上記事業内容（ア～エ）以外を提案した場合は、選定の対象としません。

イ 任意事業

(ア) 短期入所

利用者に利用されていないグループホームの一部の居室において、空床利用型短期入所事業所の事業者指定を受けることにより短期入所を併せて実施することは可能とします。

(イ) その他の事業

共同生活援助以外に、障害者総合支援法に基づく事業及びそれに関連する事業を提案することは可能です。

ただし、借受者自らが施設整備及び運営を行うことを条件とし、提案された事業は、区と協議の上、実施の可否を決定します。

(2) 事業開始時期

令和 12 年 4 月 1 日までに開始してください。

なお、やむを得ない事由により、令和 12 年 4 月 1 日までに事業を開始できない場合は、区と協議の上で、事業開始日を別途決定します。

※既存建物の解体を令和 9 年度から 10 年度に予定していることから、本件建物の建設工事は令和 10 年度から 11 年度に実施することを想定しています。

4 貸付予定地

(1) 所在地

住居表示：東京都文京区大塚四丁目 21 番 8 号

地 番：東京都文京区大塚四丁目 21 番 8, 9

※「18 貸付予定地案内図」参照

(2) 敷地面積

379.21 m²

※敷地面積は、今後区が実施する測量により修正される場合があります。

(3) 現況

既存建物（障害者施設）あり。令和 10 年 6 月末以降引渡し予定。

(4) 建築上の法規制等

ア 当該地域地区等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	準防火地域
建ぺい率	80%
容積率	160%
日影規制	4 時間／2.5 時間（測定面 4 m）
高度地区	第三種 22m 高度地区

イ 接道状況

東側：区道（幅員約 4 m）

南側：私道

ウ 都市計画道路

都市計画道路はありません。

エ 地区計画等

地区計画等はありません。

オ 文教地区

指定はありません。

カ 埋蔵文化財

周知の埋蔵文化財包蔵地（近接地含む。）には該当しません。

(5) 引渡しの条件

社会福祉法人 文京槐の会による建物解体後、更地として引き渡す予定です。

(6) 既存建物の概要

ア 名称 は〜と・ピア

イ 構造 R C 構造、地下 1 階、地上 3 階建

ウ 規模 延床面積 612.37 m²

エ 竣工 平成 3 年 6 月

(7) 交通

電車利用の場合：東京メトロ丸の内線 新大塚駅 徒歩 5 分

バス利用の場合：都営バス都 02 系統 大塚四丁目 徒歩 4 分

(8) 現地の見学

現地では、社会福祉法人 文京槐の会が障害者施設を運営しているため、建物内への立入りはご遠慮ください。敷地外からの現況確認は可能ですが、車や大人数による見学は控えるなど、利用者及び近隣に迷惑とならないよう配慮してください。なお、「10 事業者説明会及び現地見学会」を実施しますので、建物内の見学は現地見学会にてお願いします。

5 貸付条件等

区及び借受者は、次の条件により、貸付物件に区及び借受者が合築する本件建物を区分所有することを目的として、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及び同法第 15 条に規定する自己借地権設定についての契約（以下「定期借地権設定契約」という。）を締結するものとします。

(1) 貸付期間

50 年間

(2) 貸付開始予定時期

施設開設時より（令和 12 年 4 月 1 日予定）

※建設準備から施設開設までの期間（令和 10 年 12 月から令和 12 年 3 月まで（予定））

は、別途「土地使用貸借契約」を締結の上、貸付物件を無償で使用することができます。ただし、東京都の障害者通所施設等整備費補助制度を活用する場合、補助決定の内示後でなければ、建築確認申請、建築工事施工業者入札、建設工事着工等を行うことができません。

なお、やむを得ない事由が生じた場合は、土地使用貸借契約及び定期借地権設定契約の期間を変更することがあります。

(3) 土地貸付料

定期借地権設定契約締結時点の路線価等に基づいて土地の評価を行い、本件建物における障害者福祉施設及び区施設の専有部分の床面積に応じた割合を乗じて、正

式な土地貸付料を決定します。ただし、障害者福祉施設であることに鑑み、10分の9減額を適用した金額を予定しています。

なお、「10 応募手続」の提案書類の中にある「事業収支シミュレーション」（別記様式第13-1号・第13-2号）を作成する際の土地貸付料は、仮算定額として「月額60,000円」（10分の9減額後）としてください。

【仮算定額（月額）】60,000円×借受者の定期借地権持分割合

(4) 保証金

土地貸付料月額の30か月分（利息は付さないものとし、貸付期間満了後に返還します。）

※貸付期間が満了したとき又は貸付期間満了前に定期借地権設定契約を解除したときは、原状回復を確認後、借受人の請求に基づき、利子を付さずに借受者に返還します。ただし、保証金返還時において、借受者債務の弁済に充当する額を差し引いて返還します。

※土地貸付料の見直しにより土地貸付料を増額改定したときは、改定後の土地貸付料を基に新たな保証金の額を算出し、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

ア 土地貸付料

区が発行する納入通知書により、四半期毎に支払うものとし、納入期限は各四半期の最初の月の前月末日までとします。貸付料の起算日は契約により定めますが、起算日が月の途中になるときは、当該月の貸付料は日割計算によって、算出します。

なお、支払が遅延したときは、各支払期限の翌日から完済まで、未払貸付料に年率14.6%（1年未満の期間は、1年を365日とする日割計算によります。）の割合を加算した遅延損害金を徴収します。利率は、今後変更があった場合、変更後の年率を適用します。

イ 保証金

区が発行する納入通知書により、定期借地権設定契約締結後、速やかに支払うものとします。

(6) 土地貸付料の改定

ア 土地貸付料は、原則として、貸付期間の始期から3年ごとに、貸付物件の再評価額等を基に見直します。

イ アにかかわらず、土地貸付料が土地価格の変動等により、近隣の相場と比較して著しく不相応となったときは、将来に向かって土地貸付料を改定できることとします。

(7) 登記

借受者は、建物の登記を行うものとします。当該費用は、借受者の負担になります。

また、借受者が定期借地権の設定登記を希望するときは、区はこれに協力します。
ただし、当該費用は、借受者の負担となります。

(8) 定期借地権の譲渡、転貸等

貸付物件に係る定期借地権は、区の書面による承諾を得ずに第三者に譲渡、転貸等を行うことはできません。

(9) 本件建物の譲渡、貸付等

本件建物は、区の承諾を得ずに第三者に譲渡、貸付等を行うことはできません。

(10) 抵当権の設定

貸付物件及び本件建物に抵当権を設定することはできません。ただし、事前に区の承諾を得た上で、本件建物の建設に係る借入金を被担保債権として本件建物に抵当権（根抵当権を除く。）を設定する場合を除きます。

(11) 用途の指定

借受者は、貸付物件を「3 実施事業」に定める用途以外の用途に使用することはできません。

(12) 施設整備

貸付物件における施設、設備の建設、塀の設置又は区が現況建物等除去後に設置するフェンス等の撤去は、借受者の責任と負担により行ってください。

なお、区の区分所有部分に係る施設整備費については、借受者に対し、区が負担金を支払います。よって、設計図書や工事費積算書等は、グループホーム及び短期入所施設とは別に作成してください。なお、躯体工事をはじめとする本件建物全体に係る工事や全体工事費に係る共通費等については、区及び借受者において按分して負担するものとし、その範囲や計算方法については、別途、区と協議を行うものとします。

(13) 維持管理

貸付物件の維持管理は、借受者の責任と負担により行ってください。

(14) 土地の返還等

貸付期間満了のとき、借受者の都合により土地貸付に係る契約を解除したとき又は区により土地貸付に係る契約が解除されたときは、借受者の負担により、直ちに本件建物を解体撤去し、更地にして区に返還していただきます。なお、借受者の都合により土地貸付に係る契約を解除したときを除き、本件建物のうち区の区分所有部分に係る解体撤去に要する費用については、区が負担します。ただし、区が必要と認めたときは、本件建物を区又は区が指定する事業者が無償で譲渡し、又は現状有姿にて返還していただくことがあります。

(15) 契約更新等

貸付期間の満了時における契約更新及び本件建物の築造による貸付期間の延長はなく、本件建物の買取請求権も発生しません。

(16) その他

- ア 区は貸付物件の隠れた瑕疵及び数量の不足について、一切の責任を負いません。
- イ 契約の解除その他の事項については、土地貸付に係る契約書によります。

6 建物の合築及び区分所有

本件建物は、障害者福祉施設及び区施設（大塚地域包括支援センター）の合築とし、区と区分所有していただきます。これに伴い、借受者は貸付物件に対する定期借地権を有し、区は借地借家法第 15 条に規定する自己借地権を有することとなります。

(1) 区施設（大塚地域包括支援センター）の建設

ア 貸付物件内に整備する大塚地域包括支援センターの概要は、次のとおりです。なお、障害者グループホーム及び短期入所部分の整備に当たって、東京都の障害者通所施設等整備費補助金活用を想定しているため、合築する大塚地域包括支援センターは、出入口、トイレ等の全てにわたり、障害者グループホーム及び短期入所とは完全に区分して整備するものとします。また、利用者の利便性を配慮して、大塚地域包括支援センターは建物の 1 階に設けることを条件とします。

項目	内容
事業内容	高齢者の心身の健康の保持及びその生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設
開設日時	月～金曜日：9 時～19 時 土・日・祝日：9 時～17 時 30 分 ※年末年始（12 月 29 日から翌年 1 月 3 日まで）は休業

イ 「12 応募手続き」(3)応募書類一覧の設計図については、次の要求水準等に基づき大塚地域包括支援センター部分を含めて、設計してください。

項目	内容
全 体	- 設計は、原則として、最新版の東京都（建築工事、電気設備工事、機械設備工事）標準仕様書（「東京都」は、「文京区」に読み替える。）に基づく施工として設計すること。 - 本件建物の 1 階部分に建設すること。 - 計画諸室は事務室及び相談室とすること。 - 安全な二方向避難経路を確保すること。 - 照明器具は、全て L E D で飛散防止の器具とすること。 - ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮すること。 - 防火設備は関係法規に基づき設置すること。 - 電気、水道、ガス等の子メーターを設置し、単独で検針可

	能な仕様とすること。また、その他設備系統も、可能な限りと分離する仕様とすること。 ・ 提案に当たっては、事前に既存の地域包括支援センターの見学を行うこと。
事務室	・ 玄関に面した場所にカウンターを設置すること。 ・ 壁面収納等、事務関係書類の収納場所を確保すること。 ・ 換気設備が設置されていること。 ・ 空調設備は個別制御できる仕様とすること。 ・ 床はO Aフロアとすること。 ・ 30 m²程度の会議スペースを設け、他のスペースとの仕切りとして、可動式の壁を設置すること。 ・ 更衣スペースを確保すること。 ・ 男女別のトイレ及び手洗い場を設けること。 ・ 給湯室を設けること。
相談室	・ 事務室内に 10 m²程度の相談室を 2 室設けること。 ・ プライバシーに配慮し、事務室内やもう一方の相談室に会話が漏れ聞こえないよう、防音性に優れた壁とすること。
玄関	・ 車いすの出入りができ、かつ車いすと歩行者がすれ違うことが可能なよう、一定の広さを設けること。 ・ 出入口は自動扉とすること。
その他	・ 出入口付近に駐輪スペースを 12 台分程度確保すること。

※机、家具等の備品は、原則として区が整備します。

※大塚地域包括支援センター部分合計 120 m²程度

ウ 大塚地域包括支援センターに係る基本・実施設計費、建設費、工事監理費及び維持管理経費は、区が負担します。

エ その他詳細については、借受者として選定された後、文京区福祉部高齢福祉課地域包括ケア推進係と協議してください。

7 応募資格

応募事業者は、次の資格をいずれも満たしていることとし、満たしていない場合は失格とします。

- (1) 令和 8 年 9 月 1 日現在 1 年以上運営している法人であること。
- (2) 法人としての運営が適正に行われており、令和 8 年 9 月 1 日現在、次に掲げる要件の全てを満たしていること。

- ア 障害者総合支援法第5条第18項に規定する共同生活援助及び第5条第8項に規定する短期入所のサービスを実施していること。
- イ 障害者総合支援法に基づく事業者指定を受け、社会福祉法第2条に規定する第1種社会福祉事業又は第2種社会福祉事業を1年以上実施していること。
- (3) 障害福祉サービス事業について、令和8年9月1日現在、過去3年以内に都道府県又は区市町村が実施した指導検査等において重大な指摘を受けていないこと。
- (4) 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。
- (5) 文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱（18文総契第347号）による指名停止処分を受けていないこと。
- (6) 文京区契約における暴力団等排除措置要綱（23文総契第306号）第4条第1項に規定する入札参加除外措置を受けていないこと。

8 施設整備及び運営に関する基本的事項

(1) 遵守すべき法令等

- ア 社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- イ 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）
- ウ 知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ク 消防法（昭和23年法律第186号）
- ケ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- コ 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12月東京都条例第155号）
- サ 東京都建築安全条例（昭和25年12月東京都条例第89号）
- シ 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年3月東京都条例第33号）
- ス 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12月東京都条例第155号）
- セ 文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例（昭和53年12月文京区条例第36号）
- ソ 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（平成20年3月文京区条例11号）

- タ 文京区景観づくり条例（平成25年 9 月文京区条例第35号）
- チ 文京区みどりの保護条例（昭和50年 4 月文京区条例第53号）
- ツ 文京区福祉環境整備要綱（59文福福発第604号）
- テ 文京区埋蔵文化財取扱要綱（17文教生文第114号）
- ト 防火設備の設置に関する消防庁の指導
- ナ その他関係法令等

(2) 施設整備等に関する条件

ア 契約手続

建設工事施工業者等の選定に当たっては、東京都が定める工事請負等契約手続基準に準じて実施してください。設計と施工を同一業者が請け負うことはできません。

イ 工期

令和 12 年 4 月 1 日までに事業運営を開始できるよう、工期を設定してください。

なお、やむを得ない事由により、令和 12 年 4 月 1 日までに事業を開始できない場合は、区と協議の上で、事業開始日を別途決定します。

ウ 光熱水費及び維持管理費

大塚地域包括支援センターに関わる光熱水費は、個別に確認できるようにしてください。

大塚地域包括支援センター部分に係る光熱水費及び維持管理経費は、区が負担するものとします。ただし、障害者グループホーム及び短期入所部分と区別して実施することが難しい設備の保守（自家用電気工作物保守等）や、建物の修繕及び保守については、借受者において一括して実施し、区と協議の上決定した按分等により算出した額を区が借受者へ支払います。

エ 東京都の整備費補助金

本件建物の建設工事については、東京都の障害者通所施設等整備費補助金の利用の有無にかかわらず、当該補助金の補助基準に合致するように整備してください。

オ 本件建物について

本件建物は、車いす利用者が入居できるよう、バリアフリー対応としてください。

また、車いすの利用者及び介助者が乗れるエレベーターを設置してください。

カ 居室について

入居者の居室は、個室としてください。

キ 防災関係設備

整備する施設の延床面積が、消防法及び消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）によるスプリンクラー設備設置基準に満たない場合であっても、スプリンクラー設備を設置してください。また、消防機関へ通報する火災報知設備についても設置

を前提にして消防機関と協議してください。

ク 駐車スペース及び駐輪スペース

利用者を送迎する車両等が道路上に駐車し、又は停車して、地域住民の通行を妨げることがないように、貸付物件内に駐車又は停車スペースを確保してください。また、必要に応じて関係者が利用する駐輪スペースも整備してください。

ケ 地域住民の要望に対する対応

施設整備に当たっては、地域住民に対し十分な説明を行うとともに、要望に対し、誠実に対応してください。ただし、本公募による借受者として選定されるまでは、地域住民に対する説明、調整等は一切行わないでください。

コ 建築確認申請

補助内示後に建築確認申請を行ってください。

サ 建物の外観

貸付物件周辺の景観と調和する外観としてください。

シ 本件建物の建設工事に当たっての留意事項

工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じてください。騒音、振動、悪臭及び粉じんの排出を最小限にとどめるよう、配慮してください。

ス 地下埋設物

本件建物の建設工事の際に、撤去又は保存を要する地下埋設物の存在が判明したときは、区と協議の上、借受者が、関係法令等に基づき、当該地下埋設物を適切に処理してください。

なお、撤去又は保存を要する地下埋設物の存在が判明したときは、直ちに、区に報告してください。

(3) 運営に関する条件

ア 基本協定の締結

借受者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と借受者との間で、施設運営等に関する基本協定書を締結していただきます。

イ 障害福祉サービス事業所の指定

事業開始までに障害者総合支援法に基づく、指定障害福祉サービス事業所（短期入所、共同生活援助）としての指定基準を満たし、事業所指定を受けてください。

ウ 事業の継続期間

定期借地権設定契約が終了するまでの期間は、本件建物において、「3 実施事業」に定める事業を継続して実施することを義務付けます。

また、障害者通所施設等整備費補助金を活用する場合は、建物の耐用年数に応じた財産処分制限期間まで事業運営をしていただきます。財産処分制限期間内に事業を中止した場合は、補助金の全額又は一部を区に返還していただきます。

エ 施設の運営費用

施設の運営は、障害福祉サービス等報酬、家賃、食材料費、光熱水費及び日用品費等の利用者負担金によるものとしてください。

オ 入居者負担額の低減

土地貸付料の減額、東京都障害者通所施設等整備費補助、文京区障害者グループホーム等整備費補助等を反映し、可能な限り家賃等の入居者負担金を軽減するための配慮をしてください。

カ 入居者の選定方法

入居者については文京区民を優先し、その選定に当たっては、区と協議して行ってください。

キ 職員の常駐

入居者が施設内にいる時間帯は、世話人等の職員が常駐してください。

ク 職員の資質向上

入居者に対するサービスの向上が図られるよう、職員の資質向上に努めてください。

ケ 物品購入等

物品購入、業務委託等に当たっては、可能な限り区内中小企業に発注するよう努めてください。

コ バックアップ体制及び医療機関等との連携

文京区又は周辺区で事業者が運営している障害者施設とのバックアップ体制の確保及び医療機関との連携を図ってください。なお、バックアップ体制となる障害者施設は、貸付物件に対し概ね 30 分以内で移動可能な距離にあるものとします。

サ 地域住民との交流

施設の運営に当たっては、近隣との友好な関係保持に努め、地域に開かれた施設運営に努めてください。

9 施設整備に係る助成

(1) 東京都の障害者通所施設等整備費補助金

ア 補助基準額及び補助率（令和 8 年度）

(ア) グループホーム

施設整備	延床面積 120 m ² 未満（定員 4 人以上）	1 ユニット当たり 39,900 千円
	延床面積 150 m ² 未満（定員 4 人以上）	1 ユニット当たり 53,200 千円
	延床面積 180 m ² 未満（定員 4 人以上）	1 ユニット当たり 66,500 千円
	延床面積 180 m ² 以上（定員 4 人以上）	1 ユニット当たり 79,810 千円
消防設備	【 6 項ロ】	4,500 千円
	【 6 項ハ】	1,200 千円
重度化等対応設備		10,400 千円
防犯設備		1,160 千円

エレベーター等設備 3,400 千円

医療機器等設備 6,000 千円

設備整備 1,750 千円

補助率 7/8 (令和 6 年度～令和 8 年度着工分に限る)

※上記は、「重度対応」ではなく「通常」の補助基準額を記載しています。また、
補助率は、「社会福祉法人等」の場合を記載しています。

(イ) 短期入所

施設整備 1 床あたり 9,410 千円

消防設備 【6 項ロ】 1 床あたり 675 千円 【6 項ハ】 1 床あたり 180 千円

重度化等設備 1 床あたり 1,630 千円

防犯設備 1,160 千円

医療機器等整備 6,000 千円

設備整備 1,750 千円

補助率 7/8 (令和 6 年度～令和 8 年度着工分に限る)

※上記は、「重度対応」ではなく「通常」の補助基準額を記載しています。また、
補助率は、「社会福祉法人等」の場合を記載しています。

イ 補助金スケジュール (想定)

令和 10 年 5 月頃 事業計画書提出期限 (第 1 期)

6 月頃 補助協議書提出期限 (第 1 期)

補助内示 (8 月上旬頃)

令和 10 年 8 月頃 事業計画書提出期限 (第 2 期)

9 月頃 事業計画書提出期限 (第 2 期)

補助内示 (12 月上旬頃)

ウ 補助協議

借受者は、東京都の障害者通所施設等整備費補助金の交付を受ける場合、本公募に関する手続とは別に、東京都と補助協議を行う必要があります。当該補助金は、申請を行なっても必ずしも採択されるとは限りません。

また、上記の制度概要は、令和 8 年度東京都障害者グループホームに係る資料を基に掲載しています。今後、都補助制度に変更が生じた場合は、内容が変更となる可能性があります。

エ 問い合わせ先

東京都福祉局障害者施策推進部施設サービス支援課

電話 03-5320-4152

(2) 文京区障害者グループホーム等整備費補助金

ア グループホーム

(ア) 補助金の交付額

グループホームに係る施設整備費から東京都の補助金及びその他の収入額を除いた額の10分の9と、1ユニット当たり6,000万円（定員5人以上の場合）のいずれか少ない額を上限として予算の範囲内で補助を行います。

イ 短期入所

(ア) 補助金の交付額

短期入所に係る施設整備費から東京都の補助金及びその他の収入額を除いた額の10分の9と、2,000万円のいずれか少ない額を上限として予算の範囲内で補助を行います。

ウ 交付申請手続

借受者は、本公募に関する手続きとは別に、区に交付申請手続を行う必要があります。その他詳細は、文京区障害者グループホーム等整備費補助要綱（23 文福障第 1857 号。現在要綱改正手続き中。）の定めるところによります。

エ 問い合わせ先

文京区福祉部障害福祉課障害者施設担当

電話 03-5803-1285

10 事業者説明会及び現地見学会

事業者説明会及び現地見学会への参加は応募の必須条件ではありませんが、応募を予定している事業者は可能な限り参加してください。

(1) 開催日時及び開催場所

ア 事業者説明会

令和8年10月19日（月）午前10時から

文京シビックセンター内会議室

東京都文京区春日一丁目16番21号

イ 現地見学会

令和8年10月19日（月）午後2時から

社会福祉法人文京槐の会の障害者施設

東京都文京区大塚四丁目21番8号

(2) 出席者

1事業者につき、3名までとします。

(3) 申込方法

(5) のメールフォーム又はファクシミリにより次の事項を明記の上、申し込んでください。

ア 事業者名

※設計会社、コンサルタント会社等のみで申し込むことはできません。

イ 所在地

ウ 電話番号

エ メールアドレス

オ 出席者所属及び氏名

(4) 申込期限

令和 8 年 10 月 14 日（水） 午後 5 時まで

(5) メールフォーム

区ホームページ「健康・医療・福祉」→「障害者福祉」→「障害者の施設・事業所に関すること」→「大塚四丁目障害者施設敷地障害者グループホーム等整備事業者の公募について」

URL : <https://www.city.bunkyo.lg.jp/b018/p007626.html>

※件名は、「説明会参加申込・大塚四丁目障害者施設敷地事業者公募」としてください。

(6) 当日の留意事項

事業者説明会終了後、引き続き貸付予定地の見学会を実施します。説明会会場から貸付予定地までは各自で移動していただきますが、貸付予定地に駐車場はありませんので、ご注意ください。なお、見学会当日以外は、敷地内への立入りはできません。

11 質疑

(1) 質疑の方法

ア 事業者公募に関する質問票（別記様式第 1 号。以下「質問票」という。）に要旨を簡潔にまとめ、ファクシミリ又は電子メールにより提出してください。

なお、ファクシミリにより質問票を提出したときは、確認のため、(3)「提出先」にその旨を電話連絡してください。

イ 電話、郵送及び窓口訪問による質問は、受け付けません。

ウ 提出期限後は、質問票を受け付けません。

エ 質問票は、質問事項 1 件ごとに作成してください。

オ 電子メールの場合、件名は、「質問・大塚四丁目障害者施設敷地事業者公募」としてください。

(2) 提出期限

令和 8 年 11 月 6 日（金）午後 5 時まで

(3) 提出先

文京区福祉部障害福祉課障害者施設担当

ファクシミリ：03-5803-1352

E-mail：事業者説明会において、メールアドレスを通知します。

※事業者説明会に不参加の事業者には、個別にメールアドレスを通知します。

質問票受付確認のための連絡先 電話 03-5803-1285

(4) 回答方法

令和 8 年 11 月 13 日（金）午後 5 時までに随時、区ホームページに掲載します。

区ホームページ「健康・医療・福祉」→「障害者福祉」→「障害者の施設・事業所に関すること」→「大塚四丁目障害者施設敷地障害者グループホーム等整備事業者の公募について」

URL : <https://www.city.bunkyo.lg.jp/b018/p007626.html>

(5) 回答の位置付け

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

12 応募手続

応募する事業者は、次のとおり、指定された提出受付期間までに応募書類及び提案書類をそれぞれ提出してください。

(1) 応募書類の提出

ア 提出書類

No.	書 類 名	様 式
1	応募書	別記様式第 2 号
2	応募書類一覧	別記様式第 3 号
法人関係書類	3 法人の沿革	別記様式第 4 号
	4 運営施設一覧	別記様式第 5 号
	5 法人定款の写し	
	6 法人登記事項証明書	
	7 役員一覧表	別記様式第 6 号
	8 評議員一覧表	別記様式第 7 号
	9 法人の理念及び運営方針	別記様式第 8 号
	10 預金残高証明書	
	11 令和 5 年度～令和 7 年度の決算書（財産目録、貸借対照表、収支計算書等）	
	12 令和 5 年度以降の監督官庁の指導監査における指摘文書及び改善報告書一式	
	13 令和 5 年度以降の事故発生報告書一式	
	14 現在運営している共同生活援助及び短期入所に関する資料（パンフレット等）	

イ 提出受付期間

令和 8 年 11 月 25 日（水）から令和 8 年 11 月 27 日（金）まで

午前 9 時から午後 5 時まで

ウ 提出方法及び提出先

下記窓口へ持参（要電話予約）

※上記以外の方法により提出された場合、応募は受け付けません。

文京区 福祉部 障害福祉課 障害者施設担当

東京都文京区春日一丁目 16 番 21 号（文京シビックセンター 9 階北側）

電話：03-5803-1285

(2) 提案書類の提出

ア 提出書類

No.	書類名	様式
15	提案書類一覧	別記様式第 9 号
資金関係	16 施設経営計画書	別記様式第 10 号
	17 資金計画書	別記様式第 11 号
	18 工事費概算見積書	
	19 借入金償還計画書	別記様式第 12 号
	20 事業収支シミュレーション	別記様式第 13-1 号 別記様式第 13-2 号
	21 職員体制・人件費の積算根拠	別記様式第 14 号
施設整備関係	22 施設整備概要書	別記様式第 15 号
	23 施設整備方針	別記様式第 16 号
	24 事業スケジュール	別記様式第 17 号
	25 設計図 (区所有、区管理となる高齢者施設部分に係る設計図書等は、事業者決定後の設計打合せ等で調整させていただきます。)	
	26 事業運営等に関する提案	別記様式第 18 号

イ 提出受付期間

令和 9 年 1 月 6 日（水）から令和 9 年 1 月 8 日（金）まで

午前 9 時から午後 5 時まで

ウ 提出方法及び提出先

下記窓口へ持参（要電話予約）

※上記以外の方法により提出された場合、応募は受け付けません。

文京区福祉部障害福祉課障害者施設担当

東京都文京区春日一丁目 16 番 21 号（文京シビックセンター 9 階北側）

電話：03-5803-1285

(3) 書類作成上の留意点

- ア 応募書類及び提案書類は、別紙「応募書類・提案書類作成要領」に基づいて作成又は用意してください。
- イ 別記様式第4号から別記様式第8号まで及び別記様式第10号から別記様式第18号までについては、書類に加え、電子データ（Microsoft Word、Excel）を作成の上、CD-R、USBメモリ等に格納し、一式を提出してください。
- ウ 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、事業者の公表等必要なときは、応募書類の内容を応募事業者の承諾を得ずに無償で利用できるものとします。
- エ 応募書類等は、理由の如何を問わず返却しません。

(4) 追加書類の提出

区が必要と認めるときは、追加書類の提出又は説明を求めることがあります。

(5) 応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退するときは、辞退届（任意様式）に辞退理由を明記の上、応募書類の提出先まで持参し、提出してください。

13 借受候補者の選定方法

(1) 選定方法

- ア 提案公募型のプロポーザル方式とします。
- イ 大塚四丁目障害者施設敷地活用障害者グループホーム等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、第一次審査（書類審査）により、上位3事業者程度を借受候補者として選定します。
なお、第一次審査の評価点が区の定める基準点に満たない応募事業者は、順位にかかわらず、借受候補者として選定しません。
- ウ 第一次審査の審査結果は、審査を行った全ての応募者に結果のみを郵送で通知します。
- エ 第一次審査を通過した借受候補者について、次のとおり、第二次審査（現地審査、プレゼンテーション審査及び質疑応答）を行います。日時、場所等は、第一次審査結果の通知とともにお知らせします。

(ア) 現地審査

日程調整の上、借受候補者が現在運営している障害福祉サービス事業所の運営状況を現地審査します。

(イ) プレゼンテーション審査及び質疑応答

応募書類に基づき、プレゼンテーションを1借受候補者につき15分以内で行い、その後、選定委員から30分程度の質疑を行う予定です。

オ 第一次審査及び第二次審査の総合評価点が最も高い事業者を契約交渉順位第

1位の借受候補者、総合評価点が次に高い事業者を第2位の借受候補者として選定します。

なお、第一次審査及び第二次審査の総合評価点が区の定める基準点に満たない応募事業者は、順位にかかわらず、借受候補者として選定しません。

カ 審査の結果により、借受候補者なしとする場合があります。

(2) 最終結果の通知

最終結果は、令和9年3月下旬をめどに、第二次審査を行った全ての事業者へ文書により通知します。

(3) 借受事業者等の公表

借受事業者の名称及び提案内容の概要については、区ホームページで公表します。

14 公募から開設までの流れ

令和8年 10月14日(水)午後5時まで 10月19日(月)午前10時から 11月6日(金)午後5時まで 11月13日(金)午後5時まで 11月25日(水)～11月27日(金)	事業者説明会、現地見学会申込期限 事業者説明会、現地見学会 質問票受付期限 質問回答期限 ①応募書類提出受付期間
令和9年度 令和9年1月6日(水)～1月8日(金) 1月下旬(予定) 2月上旬(予定) 2月下旬～3月上旬(予定) 3月下旬(予定) 5月(予定)	②提案書類提出受付期間 選定委員会(第一次審査) 第一次審査結果通知送付 選定委員会(第二次審査) 最終結果決定通知送付 基本協定締結 文京槐の会による既存建物解体撤去工事
令和10年度 6月(予定) 8月(予定) 8月以降 11月 12月以降	東京都へ施設整備費補助協議書提出 施設整備費補助内示 基本設計・実施設計 土地使用貸借契約締結(開設前まで) 建設工事着工
令和11年度 開設前1月前	竣工 定期借地権設定契約締結

令和 12 年 4 月 1 日までに（予定）	開設
------------------------	----

15 借受事業者による地域への説明

本事業の開始に当たっては、地域住民に対して事業所を開設することを周知し、事業内容について理解を得るよう努めてください。借受事業者として選定された後、区と協議の上、近隣住民、町会・自治会等を対象として説明会を開催してください。

16 その他

- (1) 応募事業者は、応募書類の提出をもって、応募条件等の公募内容を承諾したものとみなします。
- (2) 提出された応募書類及び提案書類に重大な不備若しくは虚偽の記載があったとき又は区からの質疑において虚偽の説明等を行ったときは、失格とします。また、指名停止要綱に基づき、指名停止を行うことがあります。
- (3) 借受者の選定後において、応募資格を満たさなくなったとき又は応募書類内容に重大な変更が生じたときは、決定を取り消すことがあります。
- (4) 本公募に必要な一切の費用は、応募事業者の負担とします。
- (5) 応募事業者名は、借受者に限らず、情報公開の対象となります。また、応募書類及び提案書類は、借受者に限らず、事業者のノウハウに係る情報、財務内容、人事に係る情報等、応募事業者の正当な利益が侵害されるおそれがあると認められる箇所以外は、情報公開の対象となります。
- (6) 区が提供する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできません。また、本公募に係る検討の目的の範囲内であっても、区の了承を得ず、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はできません。
- (7) 本公募の選定により、土地建物関係の法令上の許可・確認等が保障されるものではありません。
- (8) その他本公募要項に定めのない事項及び本公募要項に疑義が生じたときは、福祉部長が別に定めるものとします。

17 問い合わせ先

文京区福祉部障害福祉課障害者施設担当 担当：佐藤・高橋

住所：東京都文京区春日一丁目 16 番 21 号 文京シビックセンター 9 階北側

電話：03-5803-1285（ダイヤルイン）

ファクシミリ：03-5803-1352

E-mail：事業者説明会において、メールアドレスを通知します。

※事業者説明会に不参加の事業者は、上記へお問い合わせください。

〔大塚地域包括支援センター（高齢者あんしん相談センター大塚）に関すること〕

文京区福祉部高齢福祉課地域包括ケア推進係 担当：奥村・丹野

電話：03-5803-1843（直通）

18 貸付予定地案内図

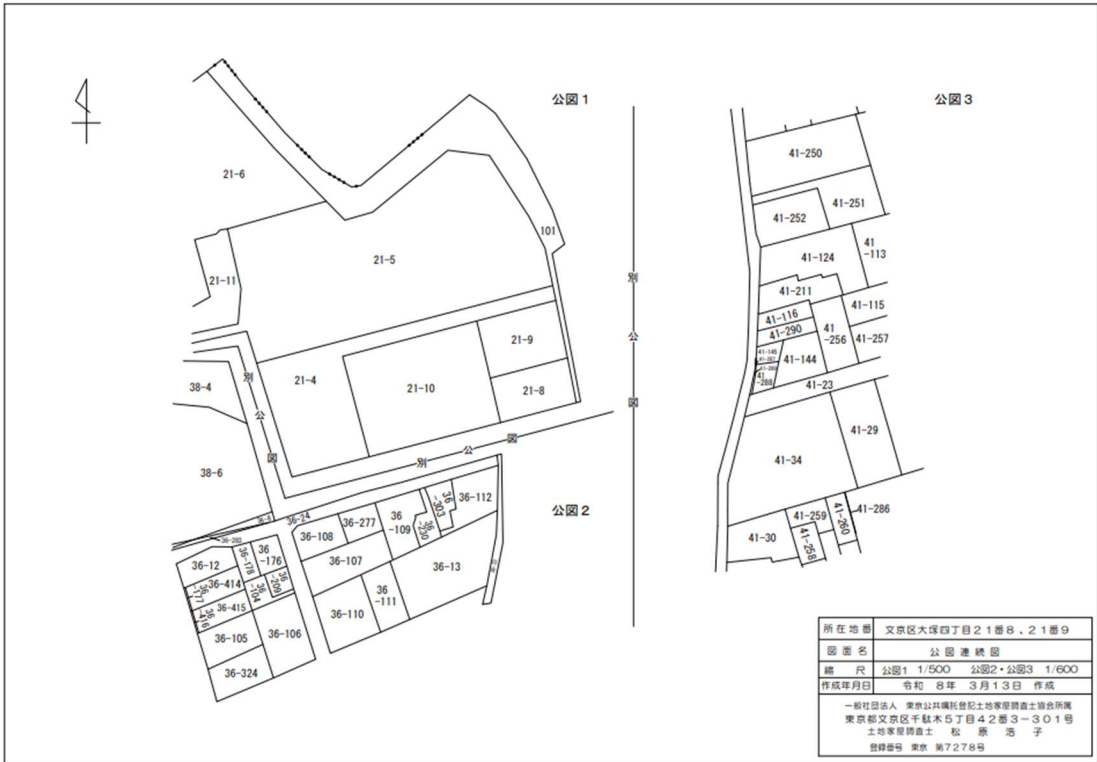


< 交通 >

電車利用の場合：東京メトロ丸の内線 新大塚駅 徒歩 5 分

バス利用の場合：都営バス都 02 系統 大塚四丁目 徒歩 4 分

19 貸付予定地公図



20 貸付予定地現況測量図

