

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

都営大橋二丁目アパート敷地の一部を活用した 障害者グループホーム等整備・運営事業者 公募要項



令和8年9月

目黒区 健康福祉部 障害施策推進課

目次

1 公募の趣旨	1
2 応募資格	1
3 応募者の制限	2
4 事業の概要	2
5 計画地の概要	4
6 土地の貸付条件等	6
7 補助制度	8
8 施設整備及び運営に関する基本的事項	10
9 公募スケジュール	14
10 事業者向け説明会及び現地見学会	14
11 質疑及び回答	15
12 応募申込書の提出	15
13 事業提案書の提出	16
14 応募に際しての留意事項	17
15 審査	17
16 辞退	19
17 選定事業者による住民説明会の実施	19
18 建築計画に係る協議・相談窓口一覧	19
19 問合せ先	20

【別紙】

- 別紙 1 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）
- 別紙 2 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）
- 別紙 3 障害者通所施設等整備費補助要綱（障害者施設等）
- 別紙 4 障害者通所施設等整備費補助事業対象法人審査基準
- 別紙 5 目黒区障害者グループホーム等整備費補助金交付要綱
- 別紙 6 目黒区知的障害者グループホーム運営費補助金交付要綱
- 別紙 7 東京都障害者グループホーム支援事業取扱要領
- 別紙 8 都営大橋二丁目アパート敷地の一部を活用した障害者グループホームの利用に関する取扱い基準要領

【公募要項 添付資料】

- 応募申込書様式集
- 事業提案書様式集

1 公募の趣旨

目黒区（以下「区」という。）では、障害のある人が住み慣れた地域で安心して暮らし続けていくための環境整備に向けて、障害者グループホームをはじめとする暮らしの場の確保に取り組んでいます。

一方で、区内においては整備に適した用地確保が困難であり、特にニーズが高まる重度障害者等に対応した施設については、設備投資等における参入障壁の高さから十分に整備が進まない状況です。

今後、障害者とその家族のさらなる高齢化や親なき後を見据え、暮らしの場の確保を着実に推進するため、東京都（以下「都」という。）が所有する都営大橋二丁目アパートの敷地の一部（以下「計画地」という。）を区が借り受け、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。）に基づく共同生活援助（以下「障害者グループホーム」という。）及び短期入所（以下これらを「障害者グループホーム等」という。）を実施する事業者に転貸することにより、障害者グループホーム等の整備促進を図ることといたしました。

今回の公募は、別紙1「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日付け18福保障計第1342号）及び別紙2「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日付け28福保障計第1884号）に基づき、障害福祉に関する熱意と見識を有し、安定的な事業運営及び質の高い障害福祉サービスを継続的に提供可能な事業者を募集するものです。

2 応募資格

本公募に応募することができる事業者は、令和8年8月1日現在、以下に掲げる要件の全てを満たす者としてします。ただし、応募後にこれらの要件を満たさなくなった場合は、応募を無効として取り扱うため、速やかに申し出てください。

（1）主体

- ア 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人
- イ 医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人
- ウ 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条に規定する特定非営利活動法人
- エ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に規定する一般社団法人及び一般財団法人

（2）事業実績

障害者グループホーム（障害者グループホームの類型は問わない。）の運営実績を3年以上有する者であること。

（3）財務状況

- 施設を継続的・安定的に運営するため、施設整備資金のほか、年間事業費の12分の2以上の運営費が確保されていること。
- 経営状況が良好であり、事業活動計算書におけるサービス活動増減差額について、直近3年間の決算状況が営業活動（通常の事業運営）に基づく赤字でないこと。
- 債務超過になっていないこと。なお、債務超過を解消するために出資等を行い、補

助申請時点では債務超過が解消されている場合であっても原則認められない。

- 同時期に他の計画がある場合は、当該計画を含めた資金確保ができていないこと。

3 応募者の制限

法人又はその代表者が次のいずれにも該当していないこと。

なお、応募申込書の提出後に次に掲げるいずれかに該当する状況となった場合においても応募資格を満たしていないものとして取り扱うため、速やかに申し出てください。

- 法律行為を行う能力を有しない者
- 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定の取消しを受けた者。ただし、施設の民営化や統廃合、法人格の変更に伴う指定の取消しを除く。
- 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
- 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者
- 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者
- 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者
- 直近5年間に、障害者総合支援法の規定による指定の取消し又はその指定の全部若しくは一部の効力の停止を受けている者
- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4及び第167条の11の規定により区における一般競争入札等の参加を制限されている者
- 目黒区暴力団排除条例（平成24年目黒区条例第3号）第2条第1号に規定する暴力団に該当するもの、又は、法人その他関係団体の代表者、役員又は使用人その他の従業者若しくは構成員に同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団関係者に該当する者があるもの
- 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止措置を受けている者。
- 目黒区競争入札参加者指名停止措置基準（平成2年4月1日付け目総契第740号決定）に基づく指名停止措置を受けている者
- 直近1年間に法人税、法人事業税、消費税、地方消費税、所得税、個人事業税、特別区民税等を滞納している者
- 直近3年間ににおける障害者総合支援法に基づく指導内容について、問題点が改善されていること。また、補助金等を活用して実施した事業において、これまで法人の責に帰すべき事由による重大な瑕疵や不適切な手続が行われていないこと。

4 事業の概要

本事業は、区が計画地を都から借り受け、これを区が選定した事業者（以下「選定事業者」という。）に転貸し、選定事業者が自ら障害者グループホーム等の整備・運営を行うものです。

選定事業者の決定は、この要項に定める応募資格を満たす応募者から公募条件に沿った具体的な提案を行っていただき、書類審査、ヒアリング等の結果を総合的に評価した上で行います。

(1) 開設時期

原則として、令和11年4月末までに障害者グループホーム等を開設してください。
選定事業者として決定された後、区と具体的な開設時期について協議してください。

なお、開設時期の遅延等により選定事業者が損害等を被った場合、区はその損害に対する補償を行いません。

(2) 公募事業

施設種別	障害種別・定員等
障害者グループホーム (日中サービス支援型)	①主な障害種別 知的障害者(他の障害種別と重複する者を含みます。) ②定員 10名以上(2ユニット以上) ※男女の内訳は提案事項とします。 ※整備するユニットについては、1ユニット当たり5名程度としてください。 ※支援区分4以上の者を1名以上受け入れ、かつ、強度行動障害者、重度重複障害者又は医療的ケア者を定員の3割以上としてください。 ※利用者は、区が提示する名簿に記載の候補者から選定してください。 ※ユニット数が3を超える場合は、都の補助制度を活用できない場合がありますので、ご注意ください。
短期入所 (併設型)	①主な障害種別 知的障害者(他の障害種別と重複する者を含みます。) ②定員 2名 ※緊急時等において、性別・時間を問わず柔軟な受入れを可能とするため、フロア構成については、工夫し、提案をしてください。

(3) 整備スケジュール(参考)

事業計画の策定に際しては以下スケジュールを参考にしてください。

時期		内容
令和8年度	令和9年3月末までに	事業者決定
令和9年度	上半期	住民説明会(事業者:建築物、工事等について) 都補助協議、都補助内示 区補助協議、区補助内示
	下半期	定期借地権設定契約、入札、工事着工
令和11年4月末までに		事業開始

5 計画地の概要

(1) 所在地

地番：目黒区大橋二丁目640番100（住居表示：目黒区大橋二丁目12番）

位置図：



※ 計画地のおおよその位置を示したものであり、敷地としての表示は正確ではありません。

※ 現在、計画地は自由に立ち入ることはできません。敷地外から見学する際には、近隣に迷惑をかけないよう十分配慮してください。また、計画地の見学会については後述します。

(2) 敷地面積

291.77㎡（実測面積）

(3) 用途地域等

用途地域	第二種中高層住居専用地域
防火指定	準防火地域
建ぺい率・容積率	60%・300%
高さ制限等	絶対高さ20m・第三種高度地区
日影規制	4h-2.5h/4m
接道状況	南側 区道（幅員約5.3m）
都市計画道路の計画	計画なし

(4) 現況

地中埋設物及び越境物の状況については以下のとおりです。詳細は、事業者向け説明会の際にご説明します。なお、計画地の貸付に当たっては、現状有姿にて引き渡します。

ア 地中埋設物

受水槽ポンプ室の一部（約6.6m×約5.3m×高さ約6.0m）が埋設されています。

このほか、新たに地中埋設物が判明した場合は、速やかに区に報告し、その取扱いについて協議を行うこととします。

※土地返還時には残置物の解体・撤去を全て終えた状態でご返還いただきますが、当該解体・撤去の時期（整備時又は返還時）については、区と協議の上、決定することとします。

イ 越境物

計画地の一部に隣地の工作物が越境しています。

特別区道と接する辺を除く北側・西側・東側の3辺において、隣地のフェンス、ブロック塀等の一部が境界線を越えて工作されています。なお、越境箇所については、都と越境者の間で、当該工作物の撤去時等に正しい境界線を順守するよう覚書を締結しております。

(5) 埋蔵文化財

計画地は、埋蔵文化財包蔵地（氷川遺跡第4次調査地点B区）に該当し、平成30年に調査を実施しております。

調査の結果、住居の跡は検出されず、少量の遺構及び遺物の検出のみであったため、建築上の制限はありません。

工事の実施に当たっては、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条の規定に基づき、土地の所有者である都の承諾を得た上で、必要な届出を着工の70日前までに目黒区教育委員会事務局生涯学習課文化財係埋蔵文化財担当宛てにご提出ください。

(6) 土壌汚染

平成25年に都が実施した調査により、計画地においては、これまでに有害物質取扱事業場は存在しなかったことから土壌汚染の恐れなしと判断されています。

6 土地の貸付条件等

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号）第22条に規定する定期借地権設定契約を締結します。

（1）貸付期間

50年間（地中埋設物等の解体・撤去工事、建築工事及び原状回復に要する期間を含みます。）

（2）貸付開始時期

都の障害者通所施設等整備費補助要綱（障害者施設等）による障害者通所施設等整備費補助の内示後、着工までの期間内で、区と協議の上で決定します。

（3）貸付料

ア 貸付料の支払い

定期借地権設定契約の締結時点で算出した貸付料を区と協議の上、お支払いいただきます。

事業計画作成に当たっての参考額については、事業者向け説明会時に情報提供いたします。

なお、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。

イ 貸付料の見直し

貸付料について、次のとおり見直すことがあります。

- （ア） 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総務省統計局発表の消費者物価指数の年平均と従前の賃料決定時の前年の総務省統計局発表の消費者物価指数年平均により算出するものとします。

- （イ） 上記（ア）にかかわらず、賃料が土地価格の変動等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。

（4）保証金

定期借地権設定契約の締結後、区が別途指定する日までに、区が発行する納入通知書により、貸付料の30か月分をお支払いいただきます。ただし、都及び区が、特別な理由があると認めた場合はこの限りではありません。

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。

貸付料が減額改定された場合であって、未納の貸付料等があるとき又は区において建物の取壊し等の原状回復に要する費用を負担したときは、保証金の額からこれらを控除した額を返還することとします（保証金を返還する場合の利子は付さないものとします。）。

（5）権利金

権利金はありません。

(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

計画地を、本事業以外の目的に使用することはできません。

なお、都及び区の承諾なく目的外に利用した場合又は第三者に転貸した場合は、計画地を原状回復（更地）し、速やかに返還していただきます。

(8) 施設整備

選定事業者は、計画地を活用し障害者グループホーム等を整備・運営・管理を行ってください。

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、都及び区の施設整備費の補助制度を活用する場合には、別途それぞれに補助協議が必要になります（事業者としての選定は補助内示を保証するものではありません。）。

(9) 地中埋設物撤去及び土壤汚染対策に係る費用負担

ア 地中埋設物撤去

地中埋設物は選定事業者の負担によって、土地返還時までに全て撤去してください。

なお、当該撤去費用相当分については、土地貸付料の算定に際して、価格形成要因として考慮しております。

イ 土壤汚染対策

建築時における土壤汚染対策は必要に応じて選定事業者において実施してください。

土壤汚染対策を実施する場合は、事業者として決定され次第、当該土壤汚染対策の内容及びその費用について協議を行っていただきます。

土壤汚染対策に係る費用については、計画建物の工事見積書とは別に見積書を提出してください。

(10) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は選定事業者が負担するものとします。

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、選定事業者が一切の責を負い、迅速かつ誠実に対応するとともに、当該費用全額を負担していただきます。

(11) 土地の返還

選定事業者は、貸付に係る契約が終了するとき又は選定事業者側の理由により契約が解除されたときは、契約満了日までに、設置した建物及び付帯設備等を自己の費用で撤去し、原状回復（更地）して返還していただきます。

なお、貸付に係る契約が終了するときの建物買取請求権は行使できないものとします。

(12) 抵当権の設定

抵当権の設定は行わないでください。

(13) 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記載のとおりとします。

また、定期借地権設定契約書の作成（公正証書の作成を含む。）に要する費用は選定事業者の負担とします。

7 補助制度

本事業は都及び区の整備費補助金の活用を想定しています。

事業提案に際しては、本項に示した補助金を見込んで資金計画等を作成してください。ただし、記載している内容は、補助上限額であるため実際の交付額を保証するものではありません。また、事業者としての選定は補助内示を保証するものではありません。

いずれの補助金も補助基準等を満たした上で、都及び区へ協議を行ってください。

別途、補助協議による審査が必要であり、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等で審査しますのでご注意ください。

(1) 補助制度

ア 都の補助制度

障害者グループホーム等の整備に当たり、施設整備に要した費用の一部を都が補助する制度です。

なお、都が定める別紙3「障害者通所施設等整備費補助要綱（障害者施設等）」による障害者通所施設等整備費補助制度の活用にあたっては、都が定める別紙4「障害者通所施設等整備費補助事業対象法人審査基準」のほか、特別助成（補助率）及び重度対応特別単価の適用を受けられるよう、体制等を整備してください。

また、都への協議にあたっては、事前に別途、区と補助協議を行う必要があります。詳細は、都のウェブサイト等をご覧ください。

【都補助のスケジュール例（令和9年度第1期の協議を想定した場合）】

令和9年	3～4月	都への事前相談
	5月	事業計画書提出
	6月	補助協議書提出
	6～7月	審査
	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
※入札・請負契約締結には最短で約2か月要します。		

※【参考】障害者通所施設等整備費補助事業（令和8年度都補助協議スケジュール）

区分	手続	日程
第1期	事業計画書提出〆切	5月14日
	補助協議書提出〆切	6月12日
	審査	6月～7月
	補助内示	8月上旬頃
第2期	事業計画書提出〆切	8月14日
	補助協議書提出〆切	9月11日
	審査	9月～10月
	補助内示	11月中旬頃

イ 区の補助制度

- (ア) 目黒区障害者グループホーム等整備費補助金交付要綱（平成31年1月25日付け目健障第5562号決定）による目黒区障害者グループホーム等整備費補助

障害者グループホーム等の整備に当たり、施設整備に要した費用の一部を区が補助します。ただし、上記アの補助を受ける見込みがあることが条件となっています。

※補助金の交付は、整備完了後に行います。

区分	内容	補助上限額
障害者グループホーム施設整備	障害者グループホーム本体の整備に要した費用	20,000,000 円
重度化対応設備分	重度の障害者を受け入れるために必要なスプリンクラー、エレベーター設置、天井走行リフト、特殊浴槽、車椅子対応キッチン・洗面台、防音・遮光個室改修、防災設備等を設ける費用	7,000,000 円
併設型短期入所加算分	障害者グループホームに併設型短期入所事業所を整備する費用	3,000,000 円

- (イ) 目黒区知的障害者グループホーム運営費補助金交付要綱（平成17年3月31日付け目健障第1154号決定）による運営費補助

障害者グループホーム等の運営に当たり、運営費の一部を区が補助します。

補助項目	内容	補助上限額
光熱水費	法人が負担する光熱水費（支払額と利用者徴収分との差額）	月額 27,000 円
世話人代替費	世話人の人件費または世話人不在時の代替職員配置等にかかる経費	世話人1名当たり 年額 130,000 円～ 195,000 円 （対象世話人の法人内勤務年数による。最大2名分）
世話人福利費	世話人の福利厚生にかかる経費（法定福利費、通勤手当、レクリエーション経費等）	世話人1名当たり 年額 16,800 円 （最大2名分）
世話人健康診断料	世話人の健康診断受診にかかる経費	世話人1名当たり 年額 5,120 円 （最大2名分）

- (ウ) 東京都障害者グループホーム支援事業取扱要領（平成21年5月21日付け20福保障居第3985号）による目黒区障害者グループホーム運営支援事業

第三者評価の受審等の一定の要件を満たした場合に、基本報酬に上乗せした運営費の助成（都加算）を行います。

（２）予算による制約

上記７（１）イの補助金額は、実際の交付時の金額を保障するものではありません。
都及び区の予算の関係で変動することがありますのでご了承ください。

８ 施設整備及び運営に関する基本的事項

障害者グループホーム等の整備及び運営に当たっては、以下の法令、条例、その他関連規程等の基準を満たしていただきます。なお、ここに掲げる法令、条例、関連規程等が全てではないため注意してください。

また、建築工事等に際し、事業者は工事請負者が関係法令を遵守した施工を行うよう適切に監理・監督をしてください。

（１）補助事業に係る工事契約

建築工事に係る工事請負者の選定については、適切な工事請負者の選定を行うため、当該工事請負者が次に掲げる要件を満たしていること。

- 建設業の許可を有すること。
- 民事再生法に基づく再生手続開始の申立て、又は会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされていないこと。
- 地方自治法施行令第１６７条の４及び第１６７条の１１の規定により区における一般競争入札等の参加を制限されている者でないこと。
- 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱及び目黒区競争入札参加者指名停止措置基準に定める措置要件に該当しないこと及び指名停止期間中でないこと。
- 目黒区契約における暴力団等排除措置要綱（平成２３年７月２８日付け目総契第４０７０号決定）に定める措置要件に該当しないこと。

（２）整備に当たって遵守すべき関係法令等

- 障害者総合支援法
- 建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）
- 都市計画法（昭和４３年法律第１００号）
- 消防法（昭和２３年法律第１８６号）
- 文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）
- 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）
- 東京都建築安全条例（昭和２５年１２月東京都条例第８９号）
- 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成２７年法律第５３号）
- 火災予防条例（昭和３７年３月東京都条例第６５号）
- 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）
- 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）
- 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）
- 目黒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（昭和５３年１２月目黒区条例第３０号）
- 目黒区みどりの条例（平成２年目黒区条例第２６号）

- 目黒区景観条例（平成21年10月目黒区条例第28号）
- その他必要となる法令、基準等

（3）施設等の計画に当たっての留意事項

障害者グループホーム等の整備及び運営に当たり、区や関係各署の指示に従うとともに、以下の事項を遵守していただきます。

- 施設整備に当たっては、利用者の安全を確保できる十分な対策を講じてください。
- 障害者グループホーム等の出入口や避難経路の配置、形状については、車椅子やストレッチャーでの通行も想定し、十分な幅を確保するとともに、室内外の段差の解消に配慮したものとしてください。また、沿道敷地との段差はなくしてください。
- 利用者家族の訪問等に対応するため、十分な駐車・駐輪スペースを計画地内に設けてください。
- 建物の外観は、周辺の住宅地の景観と調和するものとしてください。その際、近隣住民等のプライバシー保護に十分な配慮を講じてください。
- 消防用設備等の設置に関する消防庁の指導を遵守してください。
- 施設整備に当たっては、実施する事業に対する費用対効果を十分に検討し、建設工事費等の削減に努めてください。
- 施設整備の工事を発注する際は、原則として都が定める工事標準仕様書を使用してください。
- 外構工事等に関し、施設の整備にあわせて、境界に設置するフェンス等の工事は、選定事業者の負担により実施してください。
また、道路境界確定済みにつき、境界標の保全に留意し、境界線を確認して施工してください。また、道路を掘削する際は、事前に関係所管課と協議してください。
- その他法令、基準、本要項等に定める条件を満たした設計としてください。

（4）設計及び工事における近隣住民への配慮、要望に対する対応等

設計及び工事の実施に当たっては、以下の項目について、事前に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。

- 建物の位置と高さ（日照の確保、圧迫感の軽減等）
- 出入口の位置と構造
- 換気扇・室外機の位置と向き
- 窓等の位置と大きさ及び目線（すりガラスの使用、目隠し板の設置等）
- 騒音対策
- 駐車・駐輪スペースの位置
- 工事時における近隣住民等の安全な動線の確保と交通安全対策
- 工事車両の搬出入経路
- 工事騒音や振動及び粉じん対策
- 苦情等の連絡先と対応の流れ
- その他近隣住民等から要望があった事項

(5) 運営に関する条件

ア 区民等の受入れと質の高いサービスの提供

利用者として区民及び重度障害者を十分に受け入れるとともに、家庭的な雰囲気の下、利用者が他の利用者や、職員、友人、家族、地域住民等と交流を図るための工夫や支援を行い、利用者の主体性を尊重した質の高い支援を行ってください。

また、利用者が必要な時に支援が得られるよう、地域の機関、事業所等と連携を図ってください。

イ 地域との連携

本事業により整備する障害者グループホーム等は、地域に開かれた施設とするため、選定事業者は町会へ参加してください。

ウ 安全対策等の確保

(ア) 日常の安全確保

施設外への飛び出しや防犯のため、施錠等の安全対策を徹底してください。

(イ) 緊急時の体制確保

施設管理者をはじめとする職員間の連絡体制、警察等関係機関への通報体制等、緊急時の対応体制を適切に構築してください。

(ウ) 災害時の安全確保

火災発生時の消火、避難、通報体制の確保等、災害時の対策に万全を期してください。

エ 人員配置

適切なサービス提供を確保するため、必要な人員配置を行うとともに、欠員が生じた場合にも安定的にサービスを継続できるよう、人員の確保策をあらかじめ講じてください。

併せて、従業者の資質向上を図るため、研修等の人材育成に取り組んでください。

また、短期入所の実施に当たっては、利用希望者を十分に受け入れられる体制を整備してください。

オ 感染症や災害への対応力強化

感染症や災害が発生した場合であっても、利用者に必要なサービスが安定的・継続的に提供される体制を構築してください。

また、救急対応マニュアルを作成し、その内容を職員に周知し、定期的に訓練を実施するとともに、随時マニュアルの見直しを行ってください。

なお、区では、災害時に区と連携して要配慮者の安否確認や障害福祉サービスの提供等を行っていただける事業所を募集しています。

原則として、災害時における避難行動要支援者等の支援に関する協定等、災害時の要配慮者支援の強化に向けた取組にご協力ください。

カ 家賃等の設定

家賃、食材料費、光熱水費、日用品費等の積算根拠を明確化し、利用者等に対して十分に説明を行って同意を得てください。

また、都及び区の補助制度を活用すること等により、利用者が負担する費用はでき

る限り低額な設定としてください。

食材料費を先に徴収する場合は、定期的に精算を行ってください。

キ 基本協定の締結と事業実施期間

事業者選定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と整備・運営等に関する基本協定を締結していただきます。

選定事業者は、基本協定締結後、土地借主としての義務等を負うこととします。

また、本事業は、都及び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。

ク 障害者グループホームの利用調整への協力

区が、別紙8「都営大橋二丁目アパート敷地の一部を活用した障害者グループホームの利用に関する取扱い基準要領」（令和8年9月1日付け目健障支第1488号決定）に基づき行う利用調整に協力していただきます。

ケ 福祉サービス第三者評価の受審

福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。

コ 事業全般に関する責任等の分担

(ア) 選定事業者の提案内容に起因する損害については、選定事業者がその責任及び費用を負うこととします。

(イ) 自然災害等の不可抗力により、選定事業者に損害等が生じた場合は、選定事業者が責任及び費用を負うこととします。

(ウ) 本事業により起因して発生する事故等については、選定事業者がその責任及びその費用を負うこととします。

サ 目黒区障害者自立支援協議会への報告

区と協議の上、目黒区障害者自立支援協議会に対し、定期的（年1回以上）に事業の実施状況等を報告し、当該協議会から評価を受けるとともに、当該協議会から必要な要望、助言等を聴く機会を設けてください。

シ 苦情対策

近隣住民や関係者等に対し、苦情等の連絡先と対応の流れについて、十分に説明してください。

(6) 障害者グループホーム等の廃止又は休止

選定事業者は、貸付に係る契約が終了するまで継続して事業を実施していただきますが、やむを得ず障害者グループホーム等を廃止又は休止しようとする場合は、事前に相当期間の余裕をもって都及び区に協議し、承認を得てください。この場合において、都又は区に費用の負担が生じるときは、選定事業者が当該費用を負うこととします。

(7) 事業者において建設した建物等の解体・撤去

ア 建物等の解体・撤去の実施等

選定事業者が建設した建物等の解体・撤去は、選定事業者が実施し、解体・撤去に係る工事の費用は選定事業者が負担するものとします。

イ 近隣説明会の実施

解体・撤去に係る工事の実施に際しては、選定事業者の責任で近隣住民等を対象と

した説明会を実施してください。

9 公募スケジュール

本公募におけるスケジュールは以下のとおりです。

令和8年 9月28日(月)	事業者向け説明会・現地見学会
10月 1日(木)	公募に関する質問締切
10月14日(水)	応募申込書提出期限
11月27日(金)	事業提案書類提出期限
12月中旬	第一次審査(書類審査)
9年 1月中旬	第二次審査(ヒアリング等)
9年 3月末までに	事業者決定

10 事業者向け説明会及び現地見学会

本公募に係る事業者向け説明会及び敷地への立入りを可能とする現地見学会を下記のとおり開催します。

事業者向け説明会に参加していない場合でも本公募に応募することは可能ですが、可能な限り説明会にご出席をお願いします。

なお、事業者向け説明会に参加しない場合であっても、計画地を事前に確認してください。

事業者向け説明会当日は質疑の時間は設けません。ご質問がある場合は、項番11「質疑及び回答」に記載のとおりご提出をお願いします。

(1) 事業者向け説明会

日時：令和8年9月28日(月) 午前10時から午前11時まで(予定)

場所：〒153-0044 目黒区大橋一丁目5番1号(クロスエアタワー9階)
北部地区サービス事務所内 第1・第2会議室

(2) 現地見学会

日時：令和8年9月28日(月) 午前11時15分から午前12時まで(予定)

場所：目黒区大橋二丁目12番(都営大橋二丁目アパート敷地の一部)

※1 事業者向け説明会終了後に現地見学会を実施しますので、説明会終了後、各自で計画地までご移動をお願いします。

※2 計画地に駐車することはできません。お車でお越しの際は、近隣のコインパーキング等をご利用ください。

(3) 参加方法

事業者向け説明会の参加手続はありません。当日、会場まで直接お越しください。

(4) 参加人数

参加人数は1法人につき4名までとします(設計会社等のご同席も可能ですが人数に含むものとします。)。ただし、設計会社等のみでの参加はできません。

(5) その他

当該見学会以外は敷地内へ入ることはできませんが、道路からの現況確認は可能です。

その際は、近隣の迷惑とならないように注意するとともに、路上駐車や大人数での見学はご遠慮ください。

11 質疑及び回答

本公募に関する質疑応答を次のとおり行います。

これ以外の方法では質問を受け付けることはできません。

(1) 質疑者の資格

本公募の応募要件を満たす者としてします。

設計会社及びコンサルタントは応募予定の法人を通じて質問をお願いします。

(2) 質疑の方法

公募内容に関して質問がある場合は、令和8年10月1日（木）午後5時までに、以下のフォームからご提出ください（電話での質問は受け付けません。）。

【質疑提出フォーム】

<https://logoform.jp/form/KeTk/1584880>

二次元コード➡



(3) 回答方法

受け付けた質問については質問回答書を作成し、令和8年10月7日（水）を目途に、区公式ウェブサイトに掲載します。原則として、質問者に対する個別回答は行いません。

なお、回答の際は、質問の提出があった団体名の公表は行いません。

また、確認に時間を要する質問については、回答予定日以降に回答させていただく場合があります。

12 応募申込書の提出

本公募への応募を希望する事業者は、以下のとおり応募申込書を提出してください。

応募申込書を提出しなかった場合は、事業提案書を提出することはできません。

(1) 提出書類

応募申込書様式集の「応募申込書 提出書類一覧」に記載の書類をご提出ください。

(2) 提出部数及び綴り方

ア 提出部数

正本1部及び副本6部（副本はコピー）

イ 綴り方

(ア) 応募申込書様式集の「応募申込書 提出書類一覧」に記載の順番でファイル（A4・縦型・左綴じ）に綴り、表紙及び背表紙にタイトル「障害者グループホーム等整備・運営事業 応募申込書（都営大橋二丁目アパート敷地の一部）」を記載し、書類ごとにインデックスを付して提出してください。

(イ) インデックスには、提出書類一覧に記載されている「番号」と「書類名」を記載してください。また、書類に直接貼付せず、白紙に貼付の上、綴じてください。

(ウ) 応募申込書として提出する書類一式は、電子データ（Word、Excelファイル等）についてもCD-Rに格納し応募申込書（紙）と併せて提出してください。

(3) 提出方法

提出に際しては、必ず電話予約の上、持参によりご提出ください。

(4) 提出期間及び提出場所

ア 提出期間

公募開始日から令和8年10月14日（水）まで

平日午前9時から午後5時まで

イ 提出場所

目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎本館2階

目黒区 健康福祉部 障害施策推進課 計画推進係

電 話：03-5722-9848（直通）

ウ 留意事項

(ア) 書類は必ず上記提出期間内にご持参ください。提出期限を過ぎたもの及び郵送で提出されたものについては無効とします。

(イ) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

13 事業提案書の提出

応募申込書を提出した事業者は、以下のとおり事業提案書を提出してください。

なお、所定の期間内に事業提案書が提出されなかった場合には、応募申込を辞退したものとみなします。

(1) 提出書類

事業提案書様式集の「事業提案書 提出書類一覧」に記載している書類をご提出ください。

(2) 提出部数及び綴り方

ア 提出部数

正本1部及び副本6部（副本はコピー）

イ 綴り方

(ア) 事業提案書様式集の「事業提案書 提出書類一覧」に記載の順番でファイル（A4・両面・縦型・左綴じ）に綴り、表紙及び背表紙にタイトル「障害者グループホーム等整備・運営事業 事業提案書（都営大橋二丁目アパート敷地の一部）」を記載し、書類ごとにインデックスを付して提出してください。

(イ) インデックスには、提出書類一覧に記載されている「番号」と「書類名」を記載してください。また、書類に直接貼付せず、白紙に貼付の上、綴じてください。

(ウ) 図面、事業費・資金調達内訳等一覧表（様式5）及び収支見込シミュレーション（様式7）はA3版で作成し、A4サイズに三つ折りしてください（図面は両面印刷不可とします。）。)

(エ) 事業提案書として提出する書類一式は、電子データ（図面はPDF、それ以外はWord、Excelファイル等）についてもCD-Rに格納し事業提案書（紙）と併せて提出してください。

(3) 提出方法

提出に際しては、必ず電話予約の上、持参によりご提出ください。

(4) 提出期間及び提出場所

ア 提出期間

公募開始日から同年11月27日（金）まで

平日午前9時から午後5時まで

イ 提出場所

目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎本館2階

目黒区 健康福祉部 障害施策推進課 計画推進係

電 話：03-5722-9848（直通）

ウ 留意事項

(7) 書類は必ず上記提出期間内にご持参ください。提出期限を過ぎたもの及び郵送で提出されたものについては無効とします。

(1) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

14 応募に際しての留意事項

(1) 費用の負担

本公募に応募するために必要となる書類作成費、交通費、通信費等の一切の費用は、応募者の負担とします。

(2) 著作権の帰属等

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に必要の場合において、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。

(3) 書類の修正等

応募申込書及び事業提案書については、それぞれの提出期限を経過した後は、書類の修正、差替え、追加、撤回等は一切認めません。ただし、区が必要と判断した場合は、追加書類の提出や記載内容についての説明を求めることがあります。

(4) 資料の取扱い

本要項（様式を含む。）その他の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、区の下承を得ることなく、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。

本要項のほか、説明会で配付する資料も本要項と同様の効力を有しますので、十分留意してください。

15 審査

本公募における選定事業者は、外部有識者を含む選定委員会による審査を経て、都及び区の協議によって決定されます。

また、検討の結果、相応しい応募者がいないと判断したときは、選定をしない場合があります。

(1) 第一次審査

応募事業者から提出された応募申込書及び事業提案書に基づく書類審査を行います。

第一次審査の結果は、事業提案書を提出いただいた全ての応募事業者に対し、文書に

より通知します。ただし、応募を辞退した事業者には通知しません。

(2) 第二次審査

第一次審査を通過した応募事業者のうち、上位3事業者程度を対象に、事業所視察及びプレゼンテーションを含むヒアリングによる第二次審査を行います。

第二次審査の実施に関する連絡は、第一次審査の結果通知と共に通知します。

第一次審査と第二次審査の結果を総合的に判定し、選定事業者候補者と次点を選定します。

(3) 審査項目

本公募の評価項目及び主な審査内容は次のとおりです。

評価項目	主な審査内容
法人に関する事項	・法人理念・体制について ・事業運営実績について
事業の安定性に関する事項	・財務状況について ・資金計画・収支計画等について ・人材確保策（採用計画、職員の離職防止策等）について
事業運営に関する事項	・障害者グループホーム等の運営理念や基本方針について ・各ユニットの職員配置・勤務体制について ・日常生活の支援について ・家賃設定について ・個人情報保護・苦情解決について ・利用者家族・関係機関との連携について ・地域との交流について ・行政との連携について
防災・安全対策の確保に関する事項	・防災体制・緊急時対応について ・事故防止、安全対策及び衛生管理について
施設整備に関する事項	・施設整備計画について ・近隣への配慮に関する事項について

(4) 選定結果の通知

第二次審査の結果は、第二次審査の対象となった全ての応募事業者に対し、文書により通知します。ただし、応募を辞退した事業者には通知しません。

(5) 選定事業者の公表

区公式ウェブサイトにおいて、法人名等を公表します。

本公募の選定結果に対する異議申立ては、一切受け付けません。

(6) 応募書類の開示

応募された事業者の応募書類の開示請求があった場合は、目黒区情報公開条例（平成12年12月目黒区条例第58号）に基づき開示します。

(7) 選定対象からの除外

次の要件に該当した場合は、選定の対象から除外します。

- ①提出書類に意図的な虚偽の記載があった場合
- ②選定に関する不当な要求等を申し入れた場合
- ③その他不正行為があった場合

16 辞退

本公募への申込を辞退する場合は、参考様式「参加辞退届」に辞退理由を記入のうえ、持参又は目黒区健康福祉部障害施策推進課計画推進係宛てメールにより提出してください。

参加辞退届は、区公式ウェブサイトに掲載しています。

17 選定事業者による住民説明会の実施

整備に際しては、選定事業者の責任及び費用負担により近隣住民等を対象とした住民説明会を実施してください。ただし、区から事業者として決定されるまでは、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。

住民説明会の実施に当たっては、近隣住民の意見を設計等に反映できるよう配慮することとし、その回数、日時、内容等については、事前に区に協議することとします。

住民説明会の周知範囲については、区が指定します。

住民説明会終了後は速やかに議事録等を区へ提出していただきます。

18 建築計画に係る協議・相談窓口一覧

事業計画や設計等に当たっては、区公式ウェブサイトの「建築物を計画する場合 協議・問い合わせの窓口一覧」ページを参照の上、建築基準法その他関連法令、都や区が定める条例等について、事前相談を行うなど内容を十分確認してください。

なお、事前相談等を行うためにご来庁される際には、電話予約の上、ご来庁願います。

主な協議内容	所管窓口	備考
・ 建築上の法規制等	建築課ほか	【建築物を計画する場合の協議・問い合わせの窓口一覧】 https://www.city.meguro.tokyo.jp/kenchiku/shigoto/kenchiku/kyougi_list0.html
・ 福祉環境整備に関すること	建築課	
・ 開発の事前相談に関すること ・ 盛土規制法に関すること ・ 住環境整備条例に関すること ・ 雨水流出抑制に関すること ・ 景観の届出に関すること	都市整備課	
・ 緑化に関すること	みどり土木政策課	
・ 工事に係る特殊車両の通行についての協議 ・ 道路上の掘削に関すること	土木管理課	
・ 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番22号 電話：03-3710-0119 午前9時から午後4時30分まで (土・日・祝・年末年始除く。)	

19 問合せ先

【公募に関すること】

目黒区 健康福祉部 障害施策推進課 計画推進係

所在地：目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎本館2階

電話：03-5722-9848（直通）

FAX：03-5722-6849

E-mail：shoshisaku01@city.meguro.tokyo.jp

【都の補助金に関すること】

東京都 福祉局 障害者施策推進部 施設サービス支援課 生活基盤整備担当

所在地：新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第一本庁舎31階中央

電話：03-5320-4152（直通）

FAX：03-5388-1407