

障害者グループホーム整備マッチング事業 整備候補物件募集要項

1 募集の趣旨

区は現在、障害のある方の自立した生活を支援する「障害者グループホーム」の整備に取り組んでいますが、活用できる物件自体が少ない区内においては、整備が可能な土地・建物の確保が極めて難しい現状があります。そこで、区が主体となり、民間のグループホームが整備可能な物件を募集させていただくことといたしました。

ご応募いただいた物件については、区が仲介役となり、グループホームの整備に適した物件を探している運営事業者を紹介し、施設整備につなげていきます。

地域社会への貢献及び資産活用の一環として、障害者グループホームの整備を積極的にご検討ください。

2 障害者グループホームについて

(1) 障害者グループホームとは

障害者グループホームは、障害のある方が地域の中で家庭的な雰囲気の下、共同生活を行う住まいの場です。利用者は、世話人や生活支援員によるサポートを受けながら、少人数の仲間と一緒に暮らしています。

住宅の形態はマンションやアパート、戸建てなど様々で、新築建物もあれば、中古建物をグループホーム仕様にリフォームして開設する例もあります。また、グループホームとして使用する建物については、運営事業者が自己所有するケース、運営事業者が賃借して事業実施するケースがあります。

(2) 主な設備基準

項目	基準
設備全体	・ 居室、居間・食堂、便所、洗面所、浴室、脱衣室、台所、洗濯物干しスペース等の日常生活を営む上で必要な設備が設けられていること。
居室	・ 1室1人（個室）であること。 ・ 地階に設置されていないこと。 ・ 床面積は、収納設備等を除き、内法で7.43㎡以上確保されていること。
居間・食堂	・ ダイニングテーブル等を配置して、利用者及び世話人等支援者の往来、食事の提供、介助に支障がない広さが確保されていること。
浴室	・ 入浴介助等を必要とする者の使用に適していること（例：手すりの設置、段差の解消、浴槽の深さ等）。
その他	・ 建物の階数、廊下幅等に応じて、利用者の特性に応じた事故防止設備（例：階段や廊下の手すりの設置等）が備えられていること。

(3) 参考写真



<居室>



<居間・食堂>

3 不動産を障害者グループホームに活用するメリット

(1) 地域社会への貢献

障害者グループホームは、障害のある方が住み慣れた地域で自立した生活を送るためのサポートをする住まいです。そのような目的を持つグループホームへの不動産活用は地域社会への貢献につながります。

(2) 安定した賃料収入

グループホーム運営事業者には、整備（1ユニット当たり限度額2,800万円）や家賃など運営に対する補助金等があること、その運営事業者が一括して物件所有者からグループホームに活用する物件を借り上げること、グループホーム入居者は一般的な賃貸住宅の入居者と比べて長期の入居になることが多いことから、グループホームへの不動産活用は、長期的に安定した賃料収入が望めます。

(3) 物件の管理負担の軽減

グループホーム運営事業者が入居者募集や管理を行うため、土地所有者の管理・運営の手間が軽減されます。

(4) 土地の有効活用

障害者グループホームは、その供給に対して需要過多であることから、駅から遠い物件など一般的な賃貸住宅の需要が低いエリアでも活用できる可能性があります。

4 整備候補物件を募集している地域

港区全域で整備候補物件となる土地・建物を募集します。また、建物については、マンション、アパート、戸建て問わず対象となります。

5 整備候補物件の条件

(1) 土地・建物共通の条件

種別	条件
土地 建物 共通	① 区内に物件を所有している個人又は法人であり、賃貸借契約の契約者となれること。 ② 下記土地及び建物の各条件を満たす内容で、運営事業者に当該物件を貸し付けることができること。 ③ 物件を運営事業者に斡旋することについて、応募から区が運営事業者を紹介するまで1か月程度の猶予をいただけること。 ④ 区が紹介する運営事業者の中から、物件の賃貸借契約を結ぶ運営事業者を決めること。 ⑤ 障害者グループホーム整備に当たって、他テナントや近隣住民との調整にご協力いただけること。 ⑥ 本募集に応募した個人、法人（関連団体も含む。）又はその役員が、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行うものではないこと。

(2) 土地の条件

種別	条件
土地 のみ	① 建築基準法 42 条に定義される道路に接している土地であること。 ② 原則として、隣地・道路との境界が確定している土地であること。 ③ 敷地外に出ることができる二方向の避難経路が確保できることなど、障害者グループホームとしての安全性が担保される土地であること。 ④ 抵当権・根抵当権の設定がない土地であること。 ⑤ 10 年以上の賃貸借契約が締結でき、その契約期間を継続できること。 ⑥ 共有者など、当該土地に関する関係権利者の了承が得られること。

(3) 建物の条件

種別	条件
建物 のみ	① 原則として、延床面積が 50 ㎡以上であり、定員 4 名以上の障害者グループホームの設備を備えられる広さを有すること。 ② 建築基準法 42 条に定義される道路に接している土地に建てられた建物であること。 ③ 原則として、隣地・道路との境界が確定している建物敷地であること。 ④ 敷地外に出ることができる二方向の避難路が確保できることなど、障害者グループホームとしての安全性が担保される建物敷地であること。 ⑤ 抵当権・根抵当権の設定がない建物・建物敷地であること。 ⑥ 10 年以上の賃貸借契約が締結でき、その契約期間を継続できること。 ⑦ 建築確認申請書・建築確認済証及び検査済証（紛失している場合は台帳記載事項証明書）の提出が可能であり、必要に応じて建築基準法上の用地変更を行うことができること。 ⑧ 建築基準法における新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日）により建築された建物であること。

※（2）④⑤、（3）⑤⑥は運営事業者が整備費補助を受けるのに必要な条件となります。

6 応募の方法

応募の方法については、次のとおりとします。

(1) 事前相談

本募集に関して事前相談を受け付けますので、下記(4)記載の担当部署までご連絡ください。当該物件の確認をさせていただき、設備基準等に照らし、整備候補物件としての可能性の有無についての一次判断をさせていただきます。

物件所有者以外の方からのご相談をお受けするに当たっては、物件所有者との媒介契約書の写し、又は委任状(様式2)を作成し、ご持参ください。

(2) 応募書類

上記事前相談後の応募に当たっては、次の書類をご提出ください。

確認	書類	備考
☐	整備候補物件募集に関する応募申請書兼誓約書(様式1)	共有物件の場合は、(様式1-2)も添付してください。
☐	物件所有者との媒介契約書の写し、又は委任状(様式2)	物件所有者以外の方が応募の手続きをされる場合、提出してください。
☐	物件調書(様式3)	—
☐	案内図	最寄駅・バス停からの位置関係がわかるもの
☐	公図	写し
☐	敷地測量図	写し
☐ ※	(不動産に関する)登記事項全部証明書	3か月以内に発行されたものを提出してください。
☐	建築確認申請書、建築確認済証及び検査済証の写し	建物の場合のみ提出してください。紛失している場合は、台帳記載事項証明書を提出してください。
☐	配置図、建物各階平面図	建物の場合のみ提出してください。

※添付資料のうち、書類の取り寄せに時間を要する場合等については、ご相談ください。

また、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。

(3) 応募受付

窓口を持参される場合は、必ず事前に下記担当までご連絡の上、平日の午前9時から正午まで、午後1時から午後5時までの間でお越しください。

(4) 事前相談窓口・応募書類提出場所

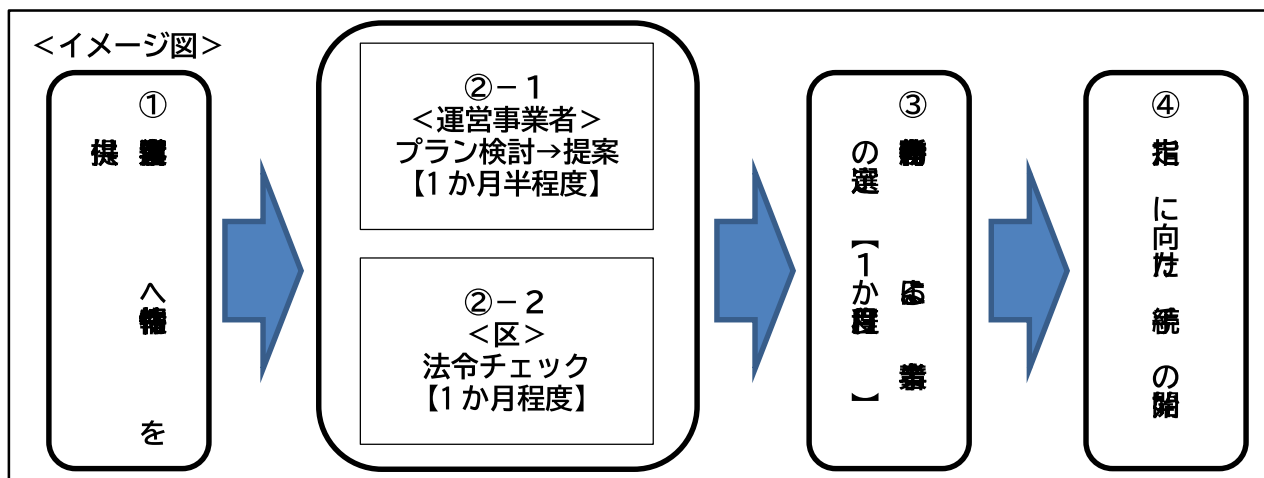
〒105-8511 港区芝公園一丁目5番25号

港区 保健福祉支援部 障害者福祉課 障害者施設係 田頭

TEL: 03-3578-2457 FAX: 03-3578-2678

7 物件情報受付後から運営事業者決定までの流れ

整備候補物件の情報受付後、運営事業者が決定されるまでの流れは下記のとおりです。



① 運営事業者へ物件情報を提供

応募いただいた整備候補物件の情報を、あらかじめ情報提供の登録をしていた運営事業者にもメールで通知します。（所在地、敷地・建築・延床面積、賃貸借料、賃貸借期間、その他特記事項、物件所有者の連絡先）

② プラン検討及び法令チェック

情報提供を受けた運営事業者は、整備候補物件を活用したグループホームの整備プランを検討し、提案書等を区に提出します。プラン検討と並行して区は整備候補物件への法令チェックを実施し、その結果は随時物件所有者と運営事業者に共有します。

③ 物件所有者による事業者の選定

提出された提案書等を区で取りまとめの上、物件所有者に運営事業者の情報を提供します。物件所有者は運営事業者と面談の上、事業提案内容や契約条件等を総合的に判断し、契約する法人を選定します。

④ 指定手続き

選定された運営事業者が障害者グループホームの指定に向けた手続きを開始します。
※障害者総合支援法に基づく「共同生活援助」を提供する障害者グループホームを開設するためには、東京都の指定を受ける必要があります。

8 その他

（１）ご応募いただいた物件に関して、区が委託する調査会社が法令チェック等を行いますので、あらかじめご承知おきください。

（２）提出された書類は、理由を問わず返却いたしませんので、ご了承ください。

（３）物件に関する区の調査を除き、応募に関する費用は、全て本募集に応募する方の負担となります。

（４）区が直接借り受ける場合を除き、貸付契約等については、物件所有者と運営事業者の責任において締結していただくことになります。本件に関して、トラブルが発生した場合、

当事者間で解決していただくこととなりますのでご注意ください。

(5) 応募いただいた後に、何らかの事情により当該物件の応募を取り下げることになった場合は、至急担当までご連絡ください。なお、運営事業者に物件情報を提供後に応募を取り下げるとは、原則、認められませんのでご注意ください。

(6) 選定された整備候補物件全てについての活用が保障されるものではないことをご了承ください。