

六本木六丁目施設障害者グループホーム
事業候補者公募要項

令和8年9月
港 区

目 次

I 事業内容に関する事項

1	公募の趣旨	1
2	実施事業	1
	(1) 事業種別（基本事業）	
	(2) 事業開始時期	
	(3) 利用定員	
3	貸付対象物件	1
	(1) 物件名称	
	(2) 所在地	
	(3) 施設規模	
	(4) 各階施設設備	
4	グループホーム及び短期入所運営に関する基本的事項	3
	(1) 遵守すべき法令等	
	(2) 運営に関する条件	
5	その他の運営事項	5
6	助成制度	5

II 事業候補者の選定に関する事項

1	応募資格	6
2	事業候補者の選定方法	6
	(1) 選定方法	
	(2) 審査の実施	
	(3) 接触の禁止	
3	事業候補者の選定手順	8
	(1) スケジュール	
	(2) 公募要項の配布及び閲覧資料の公開	
	(3) 公募要項説明会	
	(4) 公募要項等に関する質疑の受付	
	(5) 回答方法	
	(6) 応募書類の受付	
4	提案に当たっての注意事項	14
5	その他	14
6	選考結果の公表について	15

7	開示請求	15
8	運営事業者としての決定手続	15

Ⅲ 契約に関する事項

1	契約手続等	15
2	貸付条件	15

I 事業内容に関する事項

1 公募の趣旨

六本木六丁目施設の住宅棟Eは、障害者グループホーム、区営住宅、サービス付き高齢者向け住宅等からなる複合施設の区有財産です。

区では、平成29年8月から、1～2階部分の「障害者グループホーム」を民間の事業者にて定期建物賃貸借契約により貸付け、知的障害者グループホームの運営に寄与してきました。令和9年7月31日をもって、定期建物賃貸借契約の10年間の期間が満了します。

令和7年度に区が実施した「港区保健福祉基礎調査」では、将来的に居住を希望する場として、知的障害者の約29%がグループホームでの生活を希望しています。同調査における他の居住の希望先は、障害者入所施設（24%）、持ち家（16%）、公共住宅（13%）、民間賃貸住宅（4%）等という結果になっており、他の希望先に比べて、グループホームの需要は高い水準にあります。そこで、引き続き、知的障害者を主な対象としたグループホームとして、活用を継続します。区立施設に準じた地域課題解決に向けて、利用者へ継続的に良好なサービス提供ができる次期貸付事業者をプロポーザル方式により広く一般公募します。

2 実施事業

(1) 事業種別（基本事業）

本物件は、知的障害者を主な対象としたグループホーム事業用建物として用途を指定して貸付けます。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（以下、「障害者総合支援法」という。）及び東京都障害者グループホーム支援事業取扱要領に基づき、東京都に次の事業について指定申請を行い、指定を受けて事業を実施してください。

ア 共同生活援助（滞在型グループホーム）

イ 短期入所

＊基本事業を妨げない範囲で、他の関連事業を実施する場合は、事前に区と協議してください。

(2) 事業開始時期

令和9年6月末日までに、東京都に対し、(1)ーア及びイの事項の指定申請を行い、指定を受けて令和9年8月1日より事業を開始してください。

(3) 利用定員

ア 共同生活援助（滞在型グループホーム） 10名（男性5名、女性5名）

イ 短期入所 2名（男性1名、女性1名）

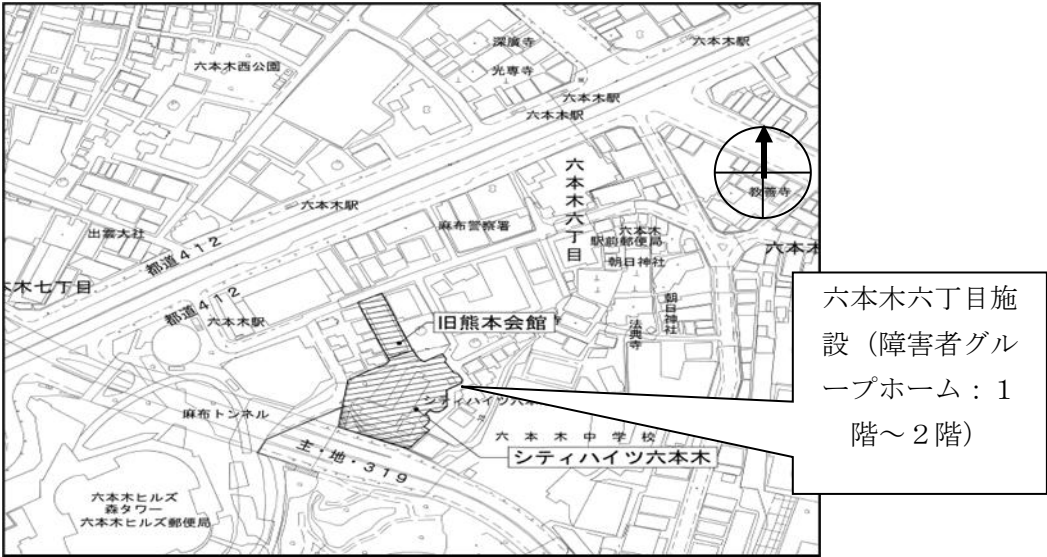
3 貸付対象物件

(1) 物件名称 六本木六丁目施設障害者グループホーム

（グループホームの名称は、区と協議の上、設置者が命名してください。）

(2) 所在地 東京都港区六本木六丁目5番25号

案内図



(3) 施設規模

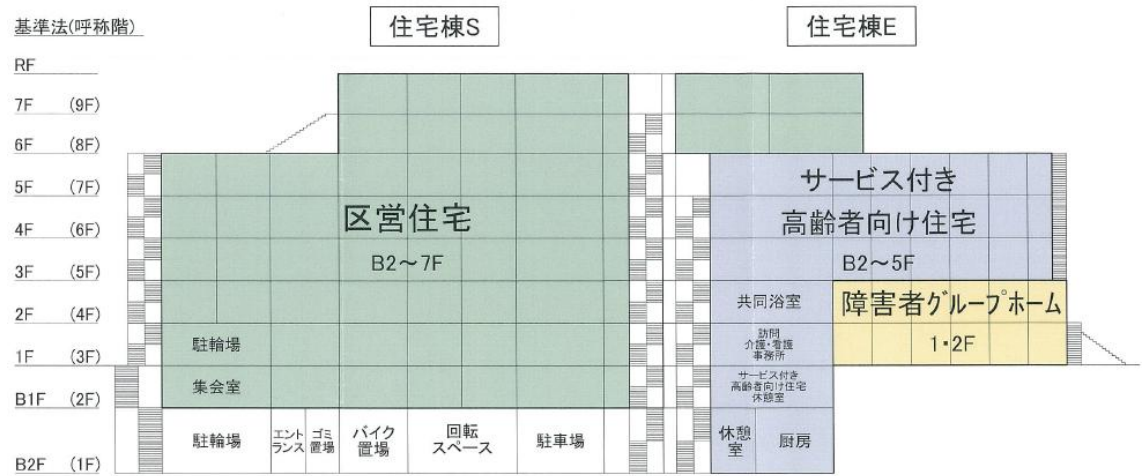
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階地上7階建の1階から2階
貸付面積：706.97 m²（1階から2階までの専有部分。実測の結果、左記の面積に増減が生じた場合は、それによる。）

各階施設設備

階層	用途	面積
2階	居室、食事室、事務室、浴室、倉庫等	347.90 m ²
1階	居室、食事室、事務室、浴室、倉庫等	347.90 m ²
地下1階	倉庫	11.17 m ²
地下2階	駐車場 1 台分	1 台分
計		706.97 m ² + 駐車場 1 台分

<参 考>

六本木六丁目施設障害者グループホームを含む建物全体の概要



※運営事業者の事務室等で使用する机、ロッカー、パソコン等や福祉用具等の備品は、運営事業者の負担で設置してください。なお、入居者の居室で入居者が使用する

る家具、電化製品（※1 エアコンを除く）等は入居者の負担で入居者が設置します。

※1 グループホーム内の各居室に、区の負担でエアコンは設置されています。

※施設用（サービス付き高齢者向け住宅、訪問看護・介護事業所、障害者グループホーム）として計 10 台程度の自転車置き場があります。

※障害者グループホーム用の自動車駐車場が 1 台分あります。

※本施設は「港区営住宅シティハイツ六本木」の敷地の一部にあります。

4 グループホーム及び短期入所運営に関する基本的事項

（１）遵守すべき法令等

ア 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

イ 地方自治法

ウ 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）

エ 個人情報保護に関する法律

オ 港区情報公開条例及び施行規則

カ 港区環境基本条例

キ 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則

ク 港区有施設の安全管理に関する要綱

ケ 港区防災対策基本条例

コ 港区暴力団排除条例

サ 障害者の雇用の促進等に関する法律

シ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律

ス 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

セ その他施設の管理運営業務及び各種事業実施に関わる各種法令・条例等

（２）運営に関する条件

ア 障害福祉サービス事業所の指定

障害者総合支援法の指定障害福祉サービス事業者として運営してください。

イ 基本協定の締結

事業候補者決定後、事業の運営に関して提案内容等を確実に履行していただくため、区と事業候補者との間で基本協定書を締結していただきます。（別紙 4 のとおり）

ウ 事業の継続期間

定期建物賃貸借契約が終了するまでの期間は、本物件において、「２ 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、事業者の都合で、契約期間途中で解約を行う場合、次の事業者を引き継ぎを終了するまで、事業を継続することを義務付けます。

エ 事業の運営費用

事業の運営は、障害福祉サービス等報酬と、家賃、食材費、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 グループホーム入居者負担額の設定

入居者に家賃・光熱水費・日用品費等の負担を求める時は次の事項を遵守してください。

（ア）家賃：入居者家賃は、34,000 円としてください。なお、利用者に

は更新料を請求しないこと。

(イ) 食材費 : 食事を提供する場合は、入居者から食材料費の実費を徴収するようにしてください。

(ウ) 光熱水費 : 入居者の個室には個別のメーターが設置されていません。光熱水費については、事業者・入居者で適正に按分し、入居者には実費相当を求めてください。なお、入居者の負担を適正にするため、グループホーム内で入居者が使用する共用部分に相当する光熱水費を区が負担します。

(エ) 日用品費等 : 入居者が使用する共同の日用品にかかる経費等を求める場合は、実費相当額とすること。

カ グループホーム入居者の選定方法

現在入居している入居者については、入居を継続させ、共同生活援助のサービスを提供してください。また、空室が生じた場合の新規入居者について、入居要件を満たす入居希望者が複数いる場合には、可能な限り港区民を優先してください。なお、入居者の選定については、都度、区と協議してください。

キ 短期入所の対象者、利用手続き等

短期入所は、グループホームとの併設事業所として実施できます。知的障害者を事業の主な対象として、職員体制等の実施体制を踏まえ利用手続き等を定めてください。また、知的障害以外の障害種別にも対応できるよう、努めてください。

食堂、厨房、浴室等はグループホームと兼用です。

ク 職員の配置

管理者、サービス管理責任者、世話人、生活支援員は、グループホーム及び短期入所事業を同時に実施することを想定し、障害者総合支援法に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準に基づき配置してください。夜間支援員も、配置してください。

ク 職員の資質向上

事業者は、従業員教育、接遇教育等により職員の資質向上に努めてください。

ケ 物品購入等

区内の中小企業及び障害者施設からの購入を優先してください。

コ バックアップ体制及び医療機関との連携

港区又は周辺区でバックアップ体制を確保するとともに、医療機関との連携を図ってください。

サ 地域との連携

地元町会・自治会や、その他関係団体など、地域と良好な関係を築くよう努めてください。

シ 地域連携推進協議会

厚生労働省が示す地域連携推進会議の手引きに基づき、利用者及びその家族、地域住民の代表者、共同生活援助について知見を有する者並びに区の担当者等により構成される地域連携推進協議会を設置し、1年に1回以上、運営状況を報告するとともに、必要な要望、助言等を聴く機会を設けてください。また、会議の構成員が1年に1回以上、事業所を見学する機会を設けてください。それらの報告、要望、助言等についての記録を作成し、公表してください。

5 その他の運営事項

(1) 区との運営協議

障害者グループホーム及び短期入所の事業運営について、区と協議する場を設けてください。

(2) 施設内の他事業者との協力

区営住宅シティハイツ六本木指定管理者及びサービス付き高齢者住宅等の運営事業者と連携をとってください。

(3) 消防計画における連携

消防法の規定により、防火管理者の設置のみならず、統括防火管理者の設置が義務付けられています。統括防火管理者は区営住宅シティハイツ六本木の指定管理者となりますが、建物全体についての消防計画の作成、自衛消防訓練、避難上必要な施設の管理など、統括防火管理者が実施する業務に際し、各防火管理者が統括防火管理者に協力することとします。

(4) 建物施設全体における緊急時対応業務

施設管理業務は、区営住宅シティハイツ六本木の指定管理者が行いますが、管理人が不在の施設となるため、一次的に緊急時の対応業務を行ってください。

①自動火災報知設備の発報時対応

ア 住宅棟において自動火災報知設備が発報した場合、初動対応として受信機及び検知場所へ向かい、火元の状況等を確認します。

イ 火災発見の場合、消防署への通報、避難誘導及び初期消火対応をします。

ウ 誤報であった場合においてもサービス付き高齢者住宅等の管理者及び区営住宅シティハイツ六本木の指定管理者に状況を連絡します。

②エレベーター(3号機及び4号機)故障時等の対応

ア かご内に設置されているインターホンを使用し、エレベーター利用者との通話対応を行います。

イ 異常があった場合、エレベーター保守会社及び区への連絡対応を行います。

(5) 本施設の維持管理業務

本施設の所有者としてエレベーター等躯体にかかる設備及び建物共用部の清掃、点検及び修繕は区が区の負担により行います。事業者は貸付部分の清掃・日常点検を自らの負担で行ってください。

6 助成制度

港区知的障害者グループホーム運営費等補助金交付要綱のとおりですが、家賃補助及び設備整備費の補助は行いません。

施設老朽化等による漏水や照明設備の不具合に伴う修繕費については、区が負担します。

Ⅱ 事業候補者の選定に関する事項

1 応募資格

法人その他の団体で、次のアからカの全てに該当する者

- (1) 事業開始から10年間以上適正に本事業を継続する意思があり、その運営が確実と見込まれるもの。
- (2) 障害福祉サービス事業において令和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。
- (3) 本部（本店）、支部（支店）、事業所等のいずれかが、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内のいずれかにある法人であること。
- (4) 貸付期間中、事業の管理運営を安定して行う物的能力、人的能力を有している者
- (5) 港区議会議員、区長、副区長、教育長並びに地方自治法第180条の5に規定する委員会の委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていない法人や、その他の団体。また、区が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人その他の団体であって、区議会議員以外の者が役員等となっているものも可とする。
- (6) 知的障害者を対象とする共同生活援助又は障害者支援施設を1年以上運営していること。
- (7) 団体又はその代表者が以下のいずれにも該当しないこと。
 - ア 地方自治法施行令第167条の4第2項及び第167条の5第1項（同項を準用する場合を含む。）の規定により港区における一般競争入札等の参加を制限されている者
 - イ 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更正手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にある者
 - ウ 国税又は地方税を滞納している者
 - エ 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、又は暴力団若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者の統制下にある団体

2 事業候補者の選定方法

(1) 選定方法

公募型プロポーザル方式

(2) 審査の実施

事業候補者の選定にあたっては、公正性及び公平性を確保することを目的として設置された「六本木六丁目施設障害者グループホーム事業候補者選考委員会」（以下「委員会」といいます。）において、応募者から提出された書類に基

づく第一次審査（応募資格、資力信用力、計画内容）並びに応募者によるプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングを実施する第二次審査により行うものとし、評価点の最も高い応募者を事業候補者として選定します。なお、委員会は、非公開で行います。

ア 第一次審査の実施

申込受付終了後、委員会による第一次審査を行います。審査終了後、応募者に審査結果を通知します。

イ 第二次審査（プレゼンテーション、ヒアリング）の実施

第一次審査通過者を対象として、委員会による第二次審査を行います。

当該審査においては、計画内容についてのプレゼンテーション、審査委員によるヒアリングを行います。

詳細については第一次審査通過時に通知します。なお、第二次審査は、原則として提出を受けた応募書類を用いて行います。施設長予定者に同席いただき、本施設管理運営に対する熱意や意気込みを伺う予定です

ウ 事業候補者の辞退又は失格による繰り上げ

委員会の審査を踏まえて選定された事業候補者が辞退し又は失格となった場合で、審査における次点の応募者が一定の要件を満たすものとして認められたときには繰り上げを行い、当該応募者を新たな事業候補者として決定します。

エ 事業候補者を決定しない場合

応募者の募集、評価及び事業者の選定において、応募者が事業の要求水準に達しなかった場合等については、事業候補者を決定しないこととし、区はその旨を速やかに公表します。

(3) 接触の禁止

公募要項等の公表後、本事業の事業候補者決定までの間に、事業者選定に関して、応募者やそれと同一と判断される団体等が、委員に面談を求めたり、応募者のPR資料等を提出したりすることにより、自らを有利に、または他者を不利にするように働きかけたりすることを禁じます。また、委員会の動向等を聴取することも禁じます。

これらの禁止事項に抵触したと委員会が判断したときは、当該応募者は失格とします。

3 事業候補者の選定手順

(1) スケジュール（予定）

日 程	内 容
9月8日（火）	公募要項の発表
9月15日（火）	事業者説明会
9月15日（火）～ 9月29日（火）（2週間）	質疑書の受付（メールでの受付）
10月6日（火）頃	質疑書への回答（ホームページへの掲載）
9月15日（火）～ 10月16日（金）（約1か月）	応募書類受付
11月下旬	第一次審査（書類審査）
12月21日（金）午前	第二次審査 （プレゼンテーション、ヒアリング）
令和9年2月	事業候補者決定・公表
令和9年7月まで	基本協定・定期建物賃貸借契約
令和9年8月～	新貸付期間開始

(2) 公募要項の配布及び閲覧資料の公開

令和8年9月8日（火）から令和8年10月16日（金）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで、下記の窓口で公募要項を配布します。また、同日から、港区ホームページに公募要項を掲載します。必要に応じ、ダウンロードの上、使用してください。

また、貸付対象物件の図面については、令和8年9月15日（火）から令和8年10月16日（金）まで、下記の窓口で閲覧に供します（土日祝を除く）。閲覧を希望する方は事前に下記窓口まで電話で予約をお取りください。なお、閲覧資料の複写又は貸出しは一切できませんので、あらかじめご了承ください。

<公募要項配布等窓口>

港区芝公園一丁目5番25号

港区役所2階

港区保健福祉支援部 障害者福祉課 障害者施設係 緒方

TEL：03（3578）2111（代表） 内線2694

メールアドレス：minato43@city.minato.tokyo.jp

(3) 公募要項説明会

本公募要項に係る説明会を、下記の日程で開催します。

ア 開催日時（予定）

令和8年9月15日（火） 午前10時30分～11時30分

イ 場所

港区役所9階 912会議室

ウ 申込方法

参加を希望される方は、令和8年9月10日（木）正午までに、必要事項を

記載した公募要項説明会参加申込書（別紙１）を、持参又は電子メールにより上記（２）「公募要項配布等窓口」に提出してください。

エ 出席者

１ 事業者につき、２名までとします。

オ その他

説明会への参加は応募の必須条件ではありません。

（４）公募要項等に関する質疑の受付

本公募に関する質問がある場合は、質疑受付期間内に、質疑書（別紙２）に基づき、持参又は電子メールにて提出先へ提出してください。電子メールによる提出の場合には、送信後、必ず上記（２）「公募要項配布等窓口」に電話の上、受信確認を行ってください。当該受信確認がない場合、回線障害や機器の不調等で受信ができなかった場合であっても、区は一切の責任を負いません。なお、電話、郵送での受付は行いません。また、計画内容の良否等、提案内容に関する質問は受け付けませんのでご注意ください。

ア 質疑受付期間及び受付時間

令和８年９月１５日（火）から９月２９日（火）までの毎日午前１０時から正午及び午後１時から午後４時まで（土日祝を除く）

イ 提出先

上記（２）「公募要項配布等窓口」と同じ

（５）回答方法

受けつけた質疑に対する回答は、令和８年１０月６日（火）頃に、質疑提出者を特定し得る情報等を除き、港区のホームページにおいて公表します。

なお、質疑者の特殊な技術、ノウハウ等にかかわる事項等、質疑者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと認めたものについては、個別に回答することもあります。

この回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同様の効力を有します。なお、意見の表明と解されるものや質疑の内容（質問内容が不明瞭なもの）によっては、回答しないことがあります。

（６）応募書類の受付

本公募の応募受付は、次の日程で行います。応募される方は、応募書類を受付場所に持参のうえ提出してください。なお、郵送での応募は受け付けませんのでご注意ください。

ア 応募受付期間及び受付時間

令和８年９月１５日（火）から１０月１６日（金）までの毎日午前１０時から正午及び午後１時から午後４時まで（土日祝を除く）

イ 受付場所

上記（２）「公募要項配布等窓口」と同じです。必ず事前に電話で予約をお取りください。

ウ 提出書類

(ア) 応募申込書類

No.	提出書類	様式	提出部数		
			正本	副本 1	副本 2
①	参加申込書	様式 1、1-2	1 部	—	—
②	委任状	様式 2 代表権を有する者自らが申込みに訪れない場合に提出してください。	1 部	—	—
③	宣誓書	様式 3	1 部	—	—
④	定款、寄付行為又はこれに類するもの (最新のもの)	—	1 部	3 部	8 部
⑤	法人の登記事項証明書 (全部事項証明書) (申請日前 3 か月以内に発行されたもの)	—	1 部	3 部	8 部
⑥	印鑑証明書 (申請日前 3 か月以内に発行されたもの)	—	1 部	3 部	—
⑦	預金残高証明書 (最新の決算期末日現在のもの)	—	1 部	3 部	—
⑧	事業者の概要				
	ア 法人 (団体) 等の概要 ・事業経歴、役員 (理事・評議員) 名簿、法人運営に関する基本的な考え方、理念、障害者雇用率 等	様式 4	1 部	3 部	8 部
	イ 決算書類等 (直近の決算期 3 期分に係るもの) <u>書類例</u> [株式会社] 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告、付属明細書、連結財務諸表 (該当する団体のみ) [社会福祉法人] 資金収支計画書、事業活動計算書、貸借対照表、計算書類の注記、事業報告、付属明細書、財産目録	—	1 部	3 部	—

	[NPO法人] 活動計算書、貸借対照表、計算書類の 注記、財産目録、事業報告書				
	ウ 収支予算書 (今年度に係るもの)	—	1 部	3 部	—
	エ 事業計画書 (今年度に係るもの)	—	1 部	3 部	—
	オ 監事の監査報告書 (直近の決算期3期分に係るもの)	—	1 部	3 部	—
⑨	法人税、消費税、法人事業税、地方 消費税の納税証明書 (直近の決算期2期分に係るもの)	—	1 部	3 部	—
⑩	担保提供資産について	様式5	1 部	3 部	—
⑪	債務の保証について	様式6	1 部	3 部	—
⑫	類似施設の実績について ※直近の都道府県の実地検査指導の 結果と対応を添付してください。また、 施設のしおりやパンフレットを 参考に添付してください。	様式7	1 部	3 部	8 部
⑬	資金・収支計画 10 年間の収支計画を作成してくださ い。資金調達方法や科目ごとの算出根 拠を添付してください。	様式8	1 部	3 部	8 部

(イ) 運営提案書

No.	提出書類	記載内容、注意事項等	様式	正本	副本1	副本2
⑭	本事業に対 する基本的 な運営方針	ア 区有施設におけるグループ ホームの運営は、区立障害者 グループホームに準じた運営 が望ましいと考えられます。 そのことを踏まえ、運営理念 や長期間安定的な運営を継続 していくための考え方を示し てください。 イ 現利用者が住み続けるので その方々に対する関わり方・ 支援の工夫を示してください。	様式9 ※様式ごとにA4 1枚に収めるこ と(ア～イで1 枚)	1 部	3 部	8 部

		【留意点】公募要項 P5「5 その他の運営事項」(4) 建物施設全体における緊急時対応業務に対する考えも書いてください。				
⑮	職員体制及び人材の確保・育成、法人のバックアップ体制	ア どのような職員体制（資格・経験、人数等）とするか、採用計画、人材育成計画、継続的な勤務を可能にするための取組について示してください。（様式 10）」 【留意点】公募要項 P5「5 その他の運営事項」(4) 建物施設全体における緊急時対応業務に対する職員体制の工夫も書いてください。 イ 施設運営におけるサービス提供体制の確保や緊急時の対応等、法人のバックアップ体制について示してください（様式 10） ウ 管理者の経歴（様式 10-2） エ 職員配置表・雇用区分確認表（様式 10-3） オ 職員ローテーション表（雇用区分別 ①月～金 ②土 ③日・祝日）（様式 10-4）※職員の性別を記載すること カ 給与・報酬・賃金等に関する規程を添付（指定様式なし）	様式 10（ア～イで 1 枚）、10-2、10-3、10-4	1 部	3 部	8 部
⑯	個人情報保護・情報セキュリティ、危機管理、緊急時の体制、感染症対策	ア 個人情報の管理の考え方、情報セキュリティについて、具的な取組を示してください。 イ 防犯・防災、事件事故等の危機管理の基本的な考え方及び災害時の対応・職員体制について、御社の B C P も踏まえ、具体的な考え方を示してください。 ウ 緊急の場合の連絡体制について、考え方を示してください。	様式 11 ※様式ごとに A4 1 枚に収めること（ア～エで 1 枚）	1 部	3 部	8 部

		【留意点】公募要項 P5「5 その他の運営事項」(4) 建物施設全体における緊急時対応業務に対する連絡体制の工夫も書いてください。 エ 感染症の予防策、発生時の対応方法について示してください。				
⑰	知的障害者に対する基本的支援	ア 1 日の支援の流れ・重点的に支援する内容(服薬管理・夜間支援の工夫もあれば記載する) イ 入居者の加齢や症状の進行による変化への対応・支援の工夫 ウ 同性介助に対する考え方と職員配置	様式 12	1 部	3 部	8 部
⑱	生活の質向上に向けた具体的支援	社会活動訓練や事業所独自の余暇支援、食事提供の考え方について、具体的な取組方針を示してください。	様式 13	1 部	3 部	8 部
⑲	権利擁護等の取組、苦情対応、施設運営への意見の反映	ア 利用者の尊厳を守る理念と権利擁護の取組、虐待防止に対する具体的な方策を示してください。 イ 利用者・利用者家族、近隣住民からの苦情への対応方法について示してください。また、寄せられる意見等を事業運営にどのように反映させるか具体的に示してください。	様式 14 (ア～イで 1 枚)	1 部	3 部	8 部
⑳	区・関係機関との連携、地域との交流	区や医療機関、利用者の通所先等、関係機関との連携のとり方及び地域との関わりについて考え方を示してください。	様式 15	1 部	3 部	8 部
㉑	利用者から徴収する費用の算定	利用者居室の光熱水費、食費、日用品費等の金額設定と算定方法を記載してください。 (P 3～4 オの (ア)～(エ)に基づき、光熱水費、食費、日用品費等の精算方法について記載ください。家賃は一人月額 34,000 円です。)	様式 16	1 部	3 部	8 部

②②	区内中小企業等の活用、障害者の雇用促進	ア 「区内中小企業の活用、シルバー人材センター活用等の高齢者の雇用促進に向けた取組」について、考え方を示してください。 イ 障害者の雇用促進に向けた取組について、考え方を示してください。	様式 17 (ア～イで1枚)	1 部	3 部	8 部
----	---------------------	---	-------------------	-----	-----	-----

- ※ 書類は、フラットファイル（A4、2穴）に提出書類一覧表を各ファイルの目次としてセットし、提出書類を順序どおり綴ってください。番号と書類名を記載したインデックスを貼付してください。
- ※ 上記提出書類は、「正 本」1部 表紙に事業者名を記入してください。
「副本1」3部
「副本2」8部 法人名など参加事業者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）のうえ提出してください。
- ※ 様式の作成にあたっては、「B I Z UD明朝・11ポイント以上」で様式ごとにA4片面一枚以内で記入してください。
- ※ 規定した【様式】については、指定された部数のほかに、電子媒体（CD）に入力したものを1部提出してください。
- ※ 参加一団体に付き、提案は一つとします。複数の提案をした場合、選考の対象から外される場合がありますので、ご注意ください。

4 提案に当たっての注意事項

- (1) 次の各号に該当する場合は、提出書類が無効となる場合があります。
 - ア 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの
 - イ 記入すべき事項の全部または一部が記載されていないもの
 - ウ 虚偽の内容が記載されているもの
 - エ この要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者にプロポーザルに対する助言等を直接または間接的に求めた場合
- (2) 本提案に要する費用、旅費その他業務に関する一切の費用は、参加者の負担とします。
- (3) 提出書類等の返却はいたしません。
- (4) 提出受付期間終了後の提出書類等の差替え及び再提出は認めません。
- (5) 各様式内において記載を求めている内容が、提出された書類に記載されていない場合は、失格となる場合があります。
- (6) 質問受付終了後は、本業務に関しての質問は一切受け付けません。
- (7) 提出された企画提案書は、選考作業に必要な範囲において、複製することがあります。
- (8) 本プロポーザルで用いる言語は日本語、通貨は円とします。また、計量単位

は特別な定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51条）に定めるものとします。

- (9) 提出書類の文字サイズは11.0ポイント以上とします。なお、文字等の色指定はありません。
- (10) 選考された企画提案書に係る著作権は作成者に帰属し、港区は無条件でその使用权を持つものとします。
- (11) 区は、事業候補者の提案に拘束を受けないものとします。ただし、提案内容について、区が実施を求めた場合は、事業候補者は特別な場合を除き提案内容の実施を拒むことはできないものとします。
- (12) 参加表明後にプロポーザル参加を辞退する場合は、【様式18】プロポーザル参加辞退届を提出してください。

5 その他

- (1) 参加者は、本公募の参加により知り得た資料、その他守秘すべき情報を他に漏らしてはなりません。
- (2) 参加者は、業務の遂行に際して、港区情報安全対策指針を遵守してください。また、参加者は、区が実施する港区情報安全対策指針の遵守状況に関する点検作業に応じるものとします。点検作業には、情報セキュリティにおいて問題が発生した場合の検査、あるいはセキュリティ監査等が該当します。
- (3) プロポーザル関連書類作成のために港区が配布した資料等は、港区の許可なく公表・使用することはできません。
- (4) 参加者が1者の場合であっても、各審査を実施します。
- (5) プロポーザルの参加に当たり参加者に生じた損害等について区は一切その責を負いません。
- (6) メール等の通信事故については、区はいかなる責任も負いません。
- (7) 公正なプロポーザルが確保できないと判断した場合はプロポーザルを中止することがあります。
- (8) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。
- (9) 参加者から区への審査結果に対する一切の異議申し立ては受け付けません。

6 選考結果の公表について

本選考過程の情報は、全て区政情報です。区政情報は、「港区情報公開条例」の定めるところにより、原則公表です（ただし、同条例第5条に定めるものを除く。）。

7 開示請求

提出された提案書類等は、港区情報公開条例の規定による開示請求の対象公文書となり、開示決定される場合があります。提出された提案書類の一部又は全部を、著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物として、同

法第18条第3項第3号前段かっこ書きに規定する意思表示をする場合には、提案書類等に意思表示する旨及び該当箇所を明記してください。ただし、開示、非開示の判断は、提出していただいた提案書類等の記載事項に基づき行うものではなく、提案書類等を参考に、同条例に基づき区が客観的に判断します。

8 運営事業者としての決定手続

運営事業候補者に選考された後は、速やかに事業開始に向けた必要な協議を行い、区と協定書及び賃貸借契約書を締結し、運営事業者として決定します。（別紙3のとおり）

なお、協議の結果によっては、契約を締結しない場合があります。

Ⅲ 契約に関する事項

1 契約手続等

- (1) 区と借受人の間で借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約を公正証書による書面で締結します。契約に係る費用は事業者の負担とします。

2 貸付条件

(1) 貸付期間

令和9年8月1日から令和19年7月31日まで（10年間）

定期建物賃貸借契約によるため、契約期間の満了時における契約更新はありません。新たに事業者を公募する際に、改めて応募していただくこととなります。

契約期間満了時に事業者が変更となった場合には、施設利用者への事前説明や契約期間満了時後の新たな事業者への引継等について、区と十分に協議してください。

(2) 貸付開始予定時期

令和9年8月1日

(3) 貸付料・共益費

	貸付料（月額）	共益費（月額）
地下1～地上2階部分	368,679円	36,867円
地下2階駐車場部分	7,150円	715円
合計（月額）	413,411円	

ア 貸付料の計算は貸付開始日を初日とし、1年後の応答する日の前日までを1年間として計算します。次年度以降も、同様の考え方によるものとします。

イ 貸付料は、翌月分を当月中の区が指定する期日までに納付していただきます。

ウ 貸付開始月の貸付料は上記②に拠らず、区の指定する日までに納付してください。

エ 使用日数が1か月未満の月の貸付料は、日割計算（1か月を30日とし、百円未満の端数は切り捨てる。）することとします。

オ 社会的要因によりグループホーム運営環境が著しく変化した場合は、区と借受人相互に協議を申し出ることができることとします。

カ 借受人の申出により貸付期間満了前に定期建物賃貸借契約を解除した場合、

既に納付済みの貸付料はこれを返還しません。

(4) 敷金

敷金は建物貸付料5か月分(1,843,395円)と駐車場貸付料1か月分(7,150円)の合計1,850,545円です。

- * 貸付期間が満了したとき、または貸付期間満了前に定期建物賃貸借契約を解除したときは、利子を付さずに借受人に返還します。ただし、敷金返還時において、借受人の債務の弁済に充当する額を差し引いて返還します。
- * 建物貸付料の見直しにより建物貸付料を増額改定したときは、改定後の建物貸付料を基に新たな敷金の額を算出し、既納の敷金との差額を追加で納付していただきます。

(5) 建物貸付料の改定

貸付料(減額前)は、5年毎に、消費者物価指数の増減を比較して不相当となったときは、改定します。ただし、初回の改定は、令和14年8月1日とします。なお、貸付料が改定された場合、以降の改定においては、新たな貸付料を基準として改定するものとします。

(6) 権利の譲渡、転貸等の禁止

借受人は、この貸付に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れ若しくは担保に供し、又は営業の委託若しくは名義貸し等を行うことはできません。

(7) 用途の指定

借受人は、貸付物件を「2 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。

(8) 借受人の義務

- ア 借受人は、善良なる管理責任をもって貸付物件を使用してください。
- イ 借受人は、グループホーム入居者の安全を確保し、近隣住民の迷惑とならぬよう、十分に配慮しなくてはなりません。
- ウ 借受人には、貸付物件を使用して行う事業に伴う一切の責任があります。
- エ 借受人は、区が貸付物件の管理上必要な事項を借受人に通知した場合は、その事項を遵守しなければなりません。

(9) 建物の返還等

- ア 貸付期間が満了したとき、借受人の都合により建物貸付の契約を解除したときは、借受人の負担により貸付物件を現状に回復して返還していただきます。
- イ 借受人は区に対し、貸付物件の返還に伴って発生する費用及び立退料等一切の請求をすることはできません。
- ウ 貸付期間終了後、現状のまま事業を次の事業者へ引継いでいただく場合もあります。

(10) 契約更新等

契約期間の満了時における契約更新はありません。(ただし、契約期間満了時に、適正な手続で次期借受人として改めて選定された場合は、再契約を行います。)

(11) 他の事業者との連携

シティハイツ六本木、同建物内サービス付き高齢者向け住宅と連携をとること。

(12) 火災保険の加入

借受人は、「(1) 貸付期間」の10年間において、区から借り受ける建物の専有

部分の火災保険に加入すること。

(13) 違約金

ア 区が、別紙3 定期建物賃貸借契約書（案）第17条第1項又は第2項の規定に基づき本契約を解除した場合は、本契約が終了した日の属する年の年額貸付料の3倍に相当する額を、借受人は、違約金として区又は区の指定する者に支払うこと。

イ 借受人が別紙3 定期建物賃貸借契約書（案）第18条の規定に基づいた本件建物の明渡しをしないときは、区は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付料相当額合計の3倍に相当する額及び本件建物内における必要費（光熱水費等）相当額を、違約金として区又は区の指定する者に支払うこと。

(14) その他

区は、契約の締結後、貸付建物について、種類または品質に関して契約内容に適合しない場合があったとしても、一切の責任を負いません。

<提出先・問合せ>

〒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 緒方

TEL：03（3578）2111（代表） 内線2694

FAX：03（3578）2678