

市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業

事業者募集要項

(東灘区魚崎南町7丁目)

2024年(令和6年)10月

神戸市

目次

I スケジュール	3
II はじめに	4
1. 本要項の位置付け	4
2. 用語の定義	4
III 事業の概要	5
1. 事業趣旨	5
2. 事業対象地	6
3. 事業方式	7
(1) 貸付条件	7
(2) 事業の進め方	10
4. 土地利用条件	10
(1) 日中サービス支援型指定共同生活援助事業所 ※必須条件	10
(2) 指定短期入所事業所（併設事業所） ※必須条件	10
(3) その他の指定障害福祉サービス事業所等 ※任意条件	11
(4) その他地域生活支援に資する整備等 ※任意条件	11
(5) 周辺住民の日常生活・地域活動等への協力 ※必須条件	11
(6) 禁止事項	12
5. 事業実施に係るリスクの分担	12
IV 募集条件	13
1. 募集・選定方法	13
2. 応募申込資格	13
V 申込方法	15
1. 募集要項の配布	15
(1) 募集要項	15
(2) 関連資料	15
2. 現地見学会	15
3. 応募予定者登録	16
(1) 登録	16
(2) 辞退	16
4. 質問受付・回答	17
(1) 質問受付	17
(2) 回答公表	17
5. 応募申込	17
(1) 申込方法	17

(2) 応募に関する留意事項	17
VI 事業者の選定	19
1. 選定委員会の設置	19
2. プレゼンテーション・提案内容審査	19
3. 審査内容	19
(1) 審査項目及び配点	19
(2) 提案内容の審査	19
4. 優先交渉権者の決定	20
5. 審査結果の公表	20
6. 事業者との契約	20
(1) 覚書の締結	20
(2) 本市との協議及び手続き	20
(3) 国庫補助協議	21
(4) 基本契約締結	21
(5) 定期借地契約の締結	21
(6) 土地の引渡し	21
7. その他の事項	21
(1) 本公募の中止	21
(2) 失格事項	21
(3) その他留意事項	22
VII. 事務局	23
○位置図	23
○事業者募集要項資料編	23
○関連資料一覧	24

I スケジュール

募集要項の配布	2024年10月21日(月)～11月29日(金)17時まで
↓	
応募予定者登録	2024年10月21日(月)～11月29日(金)17時まで
↓	
現地見学会 (受付期間)	2024年11月13日(水) (2024年10月21日(月)～10月31日(木))
↓	
質問受付	2024年10月28日(月)～11月22日(金)
↓	
質問回答公表	2024年12月6日(金)頃(最終回答)
↓	
応募申込	2024年12月16日(月)～12月20日(金)17時まで 受付時間：土・日・祝日除く9時～12時、13時～17時 ※来庁前日の17時までに電話予約が必要です。
↓	
事業者選定委員会 (プレゼンテーション ・提案内容審査)	2025年1月下旬～2月下旬(予定)
↓	
優先交渉権者の決定	2025年3月初旬(予定)
↓	
覚書の締結	2025年3月下旬(予定)
↓	
基本契約の締結	事業実施計画確定後
↓	
一般定期借地権 設定契約の締結	基本契約締結後
↓	
土地の引渡し	一般定期借地権設定契約締結後
↓	
工事着工	土地引渡し後
↓	
施設竣工	土地引渡し年度の翌年度末

II はじめに

1. 本要項の位置付け

「市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 事業者募集要項」（以下「本要項」という。）は、神戸市（以下「本市」という。）が、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 17 項に定める共同生活援助のうち日中サービス支援型指定共同生活援助事業所、並びに同条第 8 項に定める短期入所のうち当該施設と一体的に運営を行う指定短期入所事業所の整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者を選定するための公募手続き等（以下「本公募」という。）を示したものです。また、本要項、関連資料は、本要項と一体となすものとします（これらを総称して以下「募集要項等」という。）。

なお、本要項と本要項に関する質問に対する回答に相違がある場合は、その回答を優先するものとします。

2. 用語の定義

(1) 応募者

本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成する法人グループをいう。

(2) 代表法人

応募者のうち、応募手続きを行うと共に主体的に本事業を行い、責任を負う法人をいう。

(3) 構成法人

応募者のうち、本事業を行い、責任を負う法人をいう。

(4) 優先交渉権者

本市との覚書、基本契約及び一般定期借地権設定契約（以下「定期借地契約」という。）の締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

(5) 次点交渉権者

本市との覚書、基本契約及び定期借地契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

(6) 事業者

本市と覚書、基本契約及び定期借地契約を締結した応募者をいう。

(7) 事業対象地

本事業を行う場所をいう。

(8) 提案施設

事業者が整備する建物及び工作物等をいう。

Ⅲ 事業の概要

1. 事業趣旨

障がいのある方が、これまで暮らしてきた地域の中で安心して生活を続けるための「住まい」が全国的に課題となっています。近年では、障がいのある方とともに親の高齢化も進んでいることから、親なき後の「住まい」として、地域の中で共同生活援助事業所（障がい者向けグループホーム）の整備が求められています。

本市では、「神戸市障がい者プラン/第7期神戸市障がい福祉計画」において、独自目標として共同生活援助の定員数を「令和8年度までに2,000人」と定め、共同生活援助事業所の整備促進に取り組んでいます。共同生活援助の定員数は毎年順調に増えてきていますが、一方で、東灘区をはじめとした市東部の定員数が、他の区と比べて少ない状況となっています。また、重度の障がいのある方の対応が可能な共同生活援助事業所が、全市的に不足しています。

このような課題の解決を図るため、本公募において、市営魚崎新堀住宅跡地（東側部分）を活用して、重度の障がいのある方に対応できる『日中サービス支援型指定共同生活援助事業所』を自ら整備し、運営する事業者を募集します。この共同生活援助事業所等の整備により、東灘区ほか市東部にお住まいの障がいのある方が、これまでと同様に安心して暮らせる地域づくりを目指します。

応募者は、本要項のほか関係する法令・基準等を熟読のうえ、本要項に定める資料の作成をお願いします。

参 考

- ・神戸市障がい者プラン（2021年3月策定）

障害者基本法第11条第3項で規定されている「市町村障害者計画」と、障害者総合支援法第88条第1項の規定に基づく「市町村障害福祉計画」、児童福祉法第33条の20第1項の規定に基づく「市町村障害児福祉計画」を本市の計画として一体的に策定したものです。

https://www.city.kobe.lg.jp/documents/41688/plan_honpen.pdf

- ・第7期神戸市障がい福祉計画（市町村障害福祉計画）（2024年3月策定）

神戸市障がい者プランの令和6年度から令和8年度までの3年間の実施計画として策定したものです。

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/41688/73honpenshiryou.pdf>

注「障害」のひらがな表記について

本要項では、「障害」を「障がい」と表記しています。ただし、法令や制度などの固有名詞については、漢字で「障害」と表記しています。

2. 事業対象地

所在地	地番	神戸市東灘区魚崎南町7丁目32番3		
	住居表示	神戸市東灘区魚崎南町7丁目2街区		
地目	公簿	宅地	現況	宅地
面積	公簿	872.80 m ²	実測	872.80 m ²
区域区分	市街化区域			
用途地域	北側：第一種住居地域、南側：準住居地域			
建ぺい率	北側：60%、南側：60%			
容積率	北側：200%、南側：300%			
高度地区	第5種高度地区			
防火地域	準防火地域			
神戸市都市空間向上計画	「駅・主要バス停周辺居住区域」及び「広域型都市機能誘導区域」です。詳しくは「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）に関する届出制度の手引き」を確認してください。 https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/tebiki_240101.pdf			
その他	宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定区域			
電気	関西電力株/前面道路に配線有			
ガス	大阪ガス株/前面道路〔北〕・〔東〕に150mmの配管有			
水道	神戸市水道局/前面道路〔北〕に150mmの配管有			
下水道	神戸市建設局/前面道路〔北〕に350mmの配管有			
道路状況	東側	幅員約5.1mの市道（建築基準法42条1項1号道路）		
	西側	—		
	南側	—		
	北側	幅員約4.4mの市道（建築基準法42条1項1号道路）		
アクセス	阪神本線「魚崎」駅から徒歩約7分（約500m）			
越境状況	<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地の南側隣接地（魚崎南町7丁目25番2、26番、27番1）の構造物（看板及び境界ブロックの一部）が、事業対象地に越境していますが、現状での引渡しとなります。なお、本市と南側隣接者との間で締結した越境に関する覚書は土地引渡し後に本市から事業者へ承継するものとします。 ・土地引渡し以降、当該部分の工事等を実施する場合は、南側隣接者との協議が必要です。 ・越境箇所については【関連資料5】をご確認ください。 			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地の地中には、従前の市営魚崎新堀住宅（以下「従前建物」という。）の既存杭（木杭）がありますが、原則として残置していただき。木杭を撤去する必要がある場合は、本市との協議が必要です。木杭の位置については【関連資料6】をご確認ください。 ・上記の木杭を含む事業対象地内に残存する全ての残置物・工作物（フェンス、集水桝、排水用側溝、雨水配管、アスファルト舗装等）は、 			

	<p>現状有姿での引渡しとなります。移設、撤去及び処分等は、事業者の負担と責任において関係法令等に従い適切に実施してください。また、移設、撤去及び処分までは事業者の負担と責任において物件を管理していただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地は、灘五郷酒造組合・水資源委員会による酒造用地下水（宮水）の保全対象地域に含まれています。 ・事業対象地の敷地北東角に、近隣に居住する住民の方が使用するごみステーション及びごみステーションの付属物があります。 ・位置図、現況平面図について、現況と異なる場合は現況が優先します。
--	--

3. 事業方式

本市は、本事業の実施にあたり定期借地契約を締結します。事業者は、事業者の独立採算事業として、提案施設の設計、建設、管理・運営を行い、貸付期間終了時まで提案施設を撤去し、更地の状態で土地を本市に返還するものとします。

なお、本事業の実施における事業対象地の貸付条件は、次のとおりです。

(1) 貸付条件

区 分	内 容
貸付者	神戸市
契約の種類	借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく定期借地権設定契約
用途指定	事業実施計画に基づく使用用途に限ります。
貸付期間	定期借地契約締結日から50年間
貸付面積	872.80 m ² ※貸付面積は、道路整備（隅切り）部分を除いた面積とします。
貸付料	年額4,300,000円（借地面積872.80 m ² の場合） ※貸付料は、貸付面積に応じて決定し、土地引渡し日から発生します。
貸付料の改定	<p>① 貸付価格は、固定資産評価替えの年度ごとに見直しを行います。4月1日を基準として3年毎に見直しますが、初回の改定時期は、定期借地契約締結日の翌年度の4月1日から3年後の4月1日とします。</p> <p>② 上記①に関わらず、公租公課、地価の上昇その他の社会経済情勢の変動等により、貸付料が著しく不相当となった場合は、その都度、双方が協議の上、貸付料の改定ができることとします。</p>
貸付料の支払い	<p>① 契約初回の貸付料は土地引渡し日までに納付してください。</p> <p>② 貸付料の支払いは、原則として、毎年度2回（第1期は4月</p>

	30日（4月1日から9月30日までの6か月分）、第2期10月31日（10月1日から3月31日までの6か月分）が納入期限）となります。
遅延損害金	支払期日までに貸付料を支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、年14.6%（年365日日割り計算）の利率で計算した遅延損害金が発生します。
保証金	<p>① 定期借地契約締結時の貸付料の「1年分」とします。</p> <p>② 公租公課、物価又は地価の上昇その他の社会経済情勢の変動等により、保証金額が著しく不相当と認められる場合は、見直しすることがあります。</p> <p>③ 事業者は、定期借地契約締結日までに、本市が発行する納入通知書により、本市の公金収納を行っている金融機関に保証金全額を一括して納付するものとします。</p> <p>④ 本市は、定期借地契約が終了したとき又は定期借地契約が解除されたときは、提案施設の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を事業者に返還します。</p> <p>⑤ 定期借地契約に基づく本市への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還します。</p> <p>⑥ 保証金返還請求権を質入れし、又は第三者に対する担保に供することはできません。また、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできません（事前に本市の承諾を得て、借地権の譲渡とともに保証金返還請求権を譲渡する場合を除く）。</p>
借地権、建物の譲渡・転貸	事前に本市の承諾を得た場合を除き、原則として、第三者へ譲渡又は転貸することはできません。
貸付期間終了時の取扱い	<p>① 事業者は、貸付期間終了時までには事業対象地に存在する建物・その他工作物等（但し従前建物の木杭を除く）を事業者の責任と費用負担のもと撤去して整地し、本市及び事業者の立会いの下に土地を更地で返還することとします。但し、本市が書面により承諾した場合はこの限りではありません。</p> <p>② 事業者は、貸付期間終了日の2年前までに、提案施設の取り壊し計画等事業対象地の返還に必要な事項について、書面により本市に報告することとします。</p> <p>③ 貸付期間終了時までには、備品及び残置物等の所有物についても上記の取扱いに準ずるものとします。</p> <p>④ 貸付期間終了時に、本市が引き続き事業対象地を維持管理する上で、必要となる資料を提出してください。</p>
契約時期	提案施設の工事着工日までに定期借地契約を締結することとします。

契約の履行	<p>契約条項の違反若しくは不履行があったときは、原則として次の措置を講じます。</p> <p>① 違約金の徴収 ② 損害賠償の請求 ③ 契約の解除</p> <p>上記①の違約金は、違反若しくは不履行がある都度支払いが必要です。</p>
契約不適合責任	<p>事業者は、事業対象地の種類、品質又は数量に関して定期借地契約の内容に適合しない箇所（地下埋設物、土壤汚染を含む。）があることが発見された場合であっても、本市に対して、事業対象地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、借地料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることはできないものとしします。</p>
引渡し	<p>定期借地契約の締結後、事業対象地を引渡します。</p> <p>事業対象地内の工作物等（従前建物の木杭及び残置の可能性のある地下埋設物を含む）は、現状有姿のまま引渡します。</p>
工事着工時期	<p>① 工事着手は、土地引渡し後となります。ただし、覚書締結後に、事業者が提案施設の建設計画のために地盤等の現地調査を希望する場合、本市と協議の上、土地引渡し前であっても土地使用を認める場合があります。</p> <p>② 土地の引渡し後、原則としてその翌年度末までに提案施設の整備を完了してください。</p>
その他、不測の事態等への対応	<p>① 不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業実施計画の継続が困難であると認められる場合、本市と事業者は協議の上、事業を終了し、本事業に関連する契約を締結しない又は解除することができるものとしします。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を考慮し、本市と事業者の協議により施設の取扱を決定することとしします。</p> <p>② 中途解約等のオプションの設定は想定しておらず、貸付期間中の提案施設の増改築、解体等、事業実施計画の変更については、その都度、個別に本市と協議を行うものとしします。</p>
留意事項	<p>① 事業実施計画を変更する場合は、本市と協議の上、本市の承諾を得ることとしします。</p> <p>② 事業者は、事業の譲渡、その他権利の設定等を行う場合は、本市の承諾を得ることとしします。</p> <p>③ 貸付期間には、既存施設の解体撤去工事期間及び貸付期間終了に伴う提案施設の解体撤去工事期間を含みます。</p>

	<p>④ 借地権は賃借権とし、定期借地契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はしないものとします。</p> <p>⑤ 建物買取請求権は発生しないものとします。</p>
--	--

(2) 事業の進め方

本事業において、本要項に基づき優先交渉権者を決定した後、本市と優先交渉権者との間で覚書を締結します。覚書締結後、優先交渉権者は応募申込時に提出した事業実施計画の提案内容に基づき、本市と協議を行い、本市の承諾を得たうえで事業実施計画を確定し、基本契約及び定期借地契約を締結します。なお、事業実施計画の確定にあたり、本事業の目的達成と実現に必要であると本市が認めた場合、優先交渉権者が応募申込時に提出した事業実施計画の提案内容を変更できるものとします。

4. 土地利用条件

日中サービス支援型指定共同生活援助事業所及び指定短期入所事業所（併設事業所）の開設・運営を必須条件としますが、応募者からの提案により、その他の指定障害福祉サービス事業所等を合築又は併設することができます。事業対象地における土地利用条件は次のとおりです。

(1) 日中サービス支援型指定共同生活援助事業所 ※必須条件

- ①住居：2以上の共同生活住居（1共同生活住居には1以上のユニットを有すること）
- ②定員：11人～20人（1共同生活住居の定員は2人以上10人以下）
- ③居室面積：収納設備等を除き有効面積で7.43㎡以上
- ④居室定員：1名
- ⑤設備：ユニットごとに複数の居室、居間、食堂、トイレ、風呂、洗面所、台所を整備すること
入居者の障がい特性に応じて工夫されたものであること
- ⑥特記事項：消防法施行令（昭和36年政令第37号）第12条第1項第1号ハ及び同第21条第1項第1号イ並びに同第23条第1項第1号に該当する施設（別表第一（6）項ロ（5）に該当）として、スプリンクラー設備や火災通報装置等、必要な消防用設備を整備すること

(2) 指定短期入所事業所（併設事業所） ※必須条件

- ①定員：1～5名
- ②居室：当該日中サービス支援型指定共同生活援助事業所（本体施設）の居室であって、その全部が利用されていない居室を用いること
- ③設備：本体施設の効率的運営が可能であり、かつ入居者の支援に支障がないときは、本体施設の設備の共用可

(3) その他の指定障害福祉サービス事業所等 ※任意条件

- ア 障害者総合支援法第5条に規定された「障害福祉サービス」及び「相談支援」の各事業のうち、合築又は併設しようとする指定障害福祉サービス事業所等があれば提案してください（複数事業の提案可）。但し、指定障害者支援施設を整備することはできません。
- イ 合築又は併設する指定障害福祉サービス事業所等は、「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（平成18年9月29日厚生労働省令第171号）」のほか、厚生労働省が定める障害者総合支援法に基づく事業に関する各基準等に適合する必要があるため、提案にあたっては各基準等の内容を十分確認してください。
- ウ 指定短期入所事業所以外の指定障害福祉サービス事業所等を合築又は併設する場合は、日中サービス支援型指定共同生活援助事業所と建物の構造上独立させることが必要です。

(4) その他地域生活支援に資する整備等 ※任意条件

その他に地域生活支援に資する設備等の設置があれば提案してください。

(5) 周辺住民の日常生活・地域活動等への協力 ※必須条件

事業対象地の近隣に居住する住民の方々の円滑な日常生活・地域活動等に対して協力するため、以下のとおり①隅切り ②送迎用車両等の駐車スペース ③ごみステーションを整備してください。なお整備に当たっては、実施内容について障害福祉課と協議をお願いします。

① 隅切りの整備

- ・提案施設の整備に先立って敷地北東部分に隅切り長3m以上の隅切りを整備してください。
- ・新たに整備した隅切りは、原則、公道として道路管理者に引き継ぐこととし、道路整備・用地分筆・公道化に伴う引継ぎ図書の作成など公道化に必要な一切の費用は事業者負担とします。

② 送迎用車両等の駐車スペースの整備

- ・入居者の外出支援やその他利用者の送迎等において自動車を使用する場合は、一時であっても路上駐車とならないように、敷地内に十分な駐車スペースを確保してください。
- ・敷地北側の道路を使用せず、敷地東側の道路から南方面への出入りのみとする車両運用が可能となるように、駐車スペースを整備してください。

③ ごみステーションの整備

- ・現在ごみステーションとなっている敷地北東の場所に、引き続きごみステーションの設置が可能となるように敷地を整備してください。
- ・提案施設の工事期間中、ごみステーションを移設する必要がある場合は、地域の自治会と協議のうえ、代替場所を提供してください。

(6) 禁止事項

以下の用途での土地利用は禁止します。

- ① 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、以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途
- ② 反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途
- ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用途
- ④ 特定の政治活動又は宗教活動の用途
- ⑤ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途
- ⑥ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途
- ⑦ その他周辺の生活環境に影響が生じる用途等本市が適さないと判断した用途

5. 事業実施に係るリスクの分担

本事業に係るリスクの負担については、以下のリスク分担表のとおりとします。

項 目		リスク分担	
		市	事業者
応募申込書類	募集要項等の誤り	○	
	提案内容等の誤り		○
許認可取得	建物の建設、その他本事業に必要となる許認可取得の遅延若しくは不能		○
法令等の変更	事業の継続影響を及ぼす法令等の変更	協議による	
	上記以外の法令等の変更		○
税制度の変更			○
物価・金利の変動			○
事業者及び協力法人の破綻に関するリスク			○
土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募実施時点において本市が確認できなかった瑕疵により事業者が受けた損害			○
事故発生	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの		○
周辺地域・住民・利用者への対応	事業者が実施する事業に起因する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応		○
	上記以外のものに関する訴訟・苦情・要望・住民反対運動等の対応	協議による	
第三者への賠償	事業者が実施する事業により損害を与えた場合		○
	上記以外の理由で損害を与えた場合	協議による	

事業の中止、 変更、延期	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
上記に定めるもの のほか不可抗力による リスク	事故発生時の初期対応		○
	事業の変更、延期等に関するもの		○
	事業の中止に関するもの	協議による	

IV 募集条件

1. 募集・選定方法

本事業は、長期にわたり市有地の有効活用を図るために、提案施設の設計・建設から管理・運営までを一括して事業者が実施するものです。本事業の目的達成に向けて、提案施設の設計・建設に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や技術力等を持ち、管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有しているかについて、総合的に評価する必要があるため、事業者の募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」とします。

2. 応募申込資格

応募申込にあたっては、応募申込書類の提出締切日において、次の各号の要件を全て満たす必要があります。なお、選定中においても重大な法令違反等が発覚した際は、選定の対象としない場合があります。

- (1) 障害者総合支援法に規定する障害福祉サービス事業のほか、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項及び第3項に規定する社会福祉事業の運営実績がある法人であること。
- (2) 過去5年の間に、代表者及び役員に破産手続開始決定を受けて復権を得ないもの、又は禁固以上の刑に処された者がいる法人でないこと。
- (3) 障害者総合支援法上の勧告を受け、さらに当該勧告に係る事業者が取るべき措置について命令を受けている場合、所管庁への当該命令に対する改善報告が完了していること。
- (4) 障害者総合支援法の指定の効力の一部もしくは全部停止の処分を受けた場合、その処分期間を経過し、又は終了していること。
- (5) 過去5年の間に、神戸市内外を問わず障害福祉サービス事業の整備・運営について重大な法令等の違反がないこと、又は法人及びその他の社会福祉事業等の運営において重大な法令等の違反がないこと。
- (6) 過去5年の間に、本市が実施する社会福祉事業に対する補助事業において、神戸市補助金等の交付に関する規則（平成27年規則第38号）第19条による補助金交付決定の取消を受けたことがないこと。
- (7) 市有地を貸し付けるにあたって、代表法人自らが日中サービス支援型指定共同生活援助事業所の整備・運営を行うとともに、定期借地契約を締結する者であること。
- (8) 施設整備にあたって補助金の活用を希望する応募者は、以下の要件を全て満たすこと。

- ① 事業実施計画について、自ら提案施設を建設し、運営する法人であること。
 - ② 資金収支計画における自己資金について、施設整備費から施設整備に係る補助金を差し引いた額の2割以上を現に保有しており、整備完了まで有することができること。
※ 自己資金には、借入金によって調達される資金は含みません。
 - ③ 開設当初の運営資金に係る自己資金は、施設開設までに要する事務費や人件費のほか、施設の年間事業費の12分の2以上を現に有していること。
- (9) 応募者が、以下の事項に該当しないこと。なお、応募申込後に以下の事項に該当することが判明した場合は欠格とし、審査を行いません。
- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
 - ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく再生手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）。
 - ③ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者。
 - ④ 本市における契約手続きにおいて次の事項のいずれかに該当すると認められるときから2年を経過しない者。その者を代理人、支配人、その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても同様。
 - ア 本市から指名停止措置を受けている法人。
 - イ 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - ウ 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げたとき。
 - エ 正当な理由がなく、契約を履行しなかったとき。
 - オ 落札したにもかかわらず正当な理由がなく契約を締結しなかったとき。
 - カ 本市における一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。
 - ⑤ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税について未納の税額がある者。
 - ⑥ 買い受けた又は借り受けた土地・建物を、暴力団対策法第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用しようとする者。
 - ⑦ 次の事項のいずれかに該当する者。
 - ア 本市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めを違反した者。
 - イ 上記アに該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及

び違反時にあった者。

ウ 上記ア又はイに該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。

- ⑧ 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）等に該当する者。

※ 定期借地契約締結後に上記の事項に該当することが判明した場合には、違約金の請求、契約解除の対象になります。

V 申込方法

1. 募集要項の配布

募集要項及び関連資料を次のとおり配布します。

(1) 募集要項

配布期間	2024年10月21日（月）～11月29日（金）17時まで
配布手段	福祉局障害福祉課ホームページ https://www.city.kobe.lg.jp/a97737/business/annaitsuchi/shogaifukushi/shisetsusebi/nittyukoubo.html

(2) 関連資料

配布期間	2024年10月21日（月）～11月29日（金）17時まで
受付方法	電子メール
提出書類	「関連資料提供申込書」【様式1-1】
提出先	E-mail: syogaishisetsushien@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「事業者公募 関連資料提供申込」としてください。
提供手段	データ送付

2. 現地見学会

応募申込を予定している法人で現地見学を希望する場合は、次のとおり申込みをしてください。なお、現地見学会に参加しない場合であっても応募者の審査には影響しません。

受付期間	2024年10月21日（月）～10月31日（木）
受付方法	電子メール
提出書類	「現地見学会参加申込書」【様式1-2】
提出先	E-mail: syogaishisetsushien@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「事業者公募 現地見学会参加申込書」としてください。
見学予定日	2024年11月13日（水） ※見学時間は、受付後に別途調整します。
その他	・駐車スペースはありませんので、近隣の有料駐車場をご利用いただ

	<p>くか、公共交通機関をご利用のうえお越してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地周辺の道路は狭いため、路上に駐車しないでください。 ・当日の質疑応答は行いません。 ・写真撮影は可能ですが、近隣住民に配慮するとともに、SNSに掲載するなど、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。 ・事業対象地にはフェンスが設置されていますが、外周からであれば自由にご覧いただけます。ただし近隣住民の迷惑にならないようご留意ください。 ・本公募は、地域の自治会など近隣住民の方々には本市から情報提供を行っています。優先交渉権者として選定されるまでは、個々に訪問しないようにしてください。
--	--

3. 応募予定者登録

(1) 登録

応募申込を予定している法人は、必ず応募予定者登録をしてください。

応募予定者登録を行っていない法人は、応募申込をすることはできません。

受付期間	2024年10月21日（月）～11月29日（金） 土曜日、日曜日、祝日を除く9時～12時、13時～17時
受付方法	持参または郵送 ・いずれの提出による場合も事前に事務局へ電話連絡してください。 電話：078-322-6741（事務局：福祉局障害福祉課） ・郵送の場合は一般書留とし、11月29日（金）必着とします。
提出書類	① 応募予定者登録書【様式1-3】 ② 法人登記事項証明書（写し） ③ 法人の定款、規約又はこれらに類する書類、その他法人の事業実施状況がわかるパンフレットなど ④ 法人の事業報告書（直近年度分） ⑤ 法人の事業計画書（今年度分）
提出部数	各1部
提出形式	紙資料

(2) 辞退

応募予定者登録を辞退する場合、次のとおり提出してください。

受付期間	2024年10月21日（月）～12月20日（金）
受付方法	電子メール
提出書類	応募予定者登録辞退届【様式1-4】
提出先	E-mail：syogaishisetsushien@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「事業者公募 応募予定者登録辞退届」としてください。

4. 質問受付・回答

(1) 質問受付

募集要項等の内容に関して質問がある場合は、質問書を提出することができます。
なお、電話等での問い合わせには一切応じません。

受付期間	2024年10月28日(月)～11月22日(金)
受付方法	電子メール
提出書類	質問書【様式1-5】
提出先	E-mail: syogaishisetsushien@office.city.kobe.lg.jp ※件名は「事業者公募 質問書」としてください。
備考	質問の提出は「IV 2. 応募申込資格」の要件を満たす者に限ります。

(2) 回答公表

公表方法 ・公表日	福祉局障害福祉課ホームページにて随時公表します。 最終の回答公表は、2024年12月6日(金)を予定しています。
備考	・回答の公表をもって、本要項の追加、修正及び解釈に関する補足とし、回答内容は、本要項と同等の効力を持つものとします。 ・法人名等は非公表とし、意見や要望、関係しない質問は受け付けません。

5. 応募申込

(1) 申込方法

応募者は、受付期間内に応募申込書類を提出してください。

受付期間	2024年12月16日(月)～12月20日(金)17時まで 土曜日、日曜日、祝日を除く9時～12時、13時～17時
受付方法	・来庁予定日の前日17時までに電話予約のうえ、持参してください。 ・提出期間を過ぎた場合は、受付しません。 電話：078-322-6741(事務局：福祉局障害福祉課) ※ 郵送等による提出は受け付けません。
申込書類	本要項資料編「I. 提出書類一覧」を参照してください。
提出部数	正本1部、副本9部(副本はコピー可) ※ 応募申込書類は片面印刷で本要項資料編「I. 1. 提出書類一覧(チェックリスト)」の順にA4ファイルに左綴じで提出してください。
提出形式	紙資料及びPDFデータ(CD-R又はDVD-Rに保存したもの)

(2) 応募に関する留意事項

- ① 応募申込は、応募予定者登録を行った者からのみ受け付けます。なお単一の法人である応募者が複数の法人で構成する法人グループへ変更したい場合、又は法人グループの応募者がその構成法人を変更したい場合は、応募申込書類の提

出時に本市に申し出てください。但し、代表法人の変更は原則認めません。

- ② 応募は1応募者につき1提案とします。複数の応募はできません。
- ③ 応募者は、応募申込書類の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- ④ 応募申込に関する必要な費用は、応募者の負担とします。
- ⑤ 提出後の応募申込書類の追加・変更・修正は、原則として認めません。
- ⑥ 提出されたデータの提出内容と、正本資料の内容に相違がある場合は、正本資料の内容を優先します。
- ⑦ 応募申込書類に不備等がある場合、関連する項目について評価が低くなる、又は評価ができないことがあります。
- ⑧ 応募申込書類の内容等の確認のため、事務局より記載事項の確認や追加資料の提出を求める場合があります。
- ⑨ 応募申込書類は一切返却しません。
- ⑩ 応募申込書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本事業において事業概要を公表する場合及びその他本市が必要と判断した場合には、本市は事業実施計画の提案書等書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。優先交渉権者以外の応募申込者の応募申込書類は、原則として非公開とします。
- ⑪ 応募申込書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- ⑫ 応募申込書類及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ⑬ 応募者は、本要項に記載された事項について熟知しておいてください。なお、位置図、現況平面図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制について、予め応募者において関係機関にご確認ください。
- ⑭ 周辺環境に十分配慮した計画を提案してください。また計画については、原材料価格の高騰及び人件費の上昇などを十分考慮した上で作成してください。
- ⑮ 本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。
- ⑯ 特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また届出のあった住所地への到達をもって到達があったものとします。
- ⑰ 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなどわかりやすく明確に事業実施計画の提案書を作成してください。
- ⑱ 提出された法人情報は、申込資格確認のため、警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。

VI 事業者の選定

1. 選定委員会の設置

事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、神戸市事業者選定委員会規則（令和6年規則第62号）に基づく共同生活援助事業所整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置します。

なお、選定委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の発表までは公表しません。選定委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から同規則第8条に基づき非公開とし、議事内容も非公開とします。

2. プレゼンテーション・提案内容審査

- ① 応募者が提出した応募申込書類について、プレゼンテーション及び選定委員会による質疑応答を実施します。プレゼンテーションは、応募申込書類に基づいて応募者自らが行うものとし、その際の説明内容及び資料は、提出された事業実施計画書及び提出を求めた補足説明資料の範囲に限ります。
- ② プレゼンテーションでは、応募者からの事業説明と選定委員会の委員からの質疑応答形式によるヒアリングをあわせて約1時間の予定です。
- ③ プレゼンテーションに必要な機器（大型モニター、HDMI ケーブル等）は本市が準備します。応募者は、上記の機器を使用する場合、接続可能なパソコンを用意してください。
- ④ プレゼンテーションの日時・場所・方法等の詳細は別途通知します。

3. 審査内容

（1）審査項目及び配点

応募者の提案内容について、次の審査項目に基づき総合的に評価します。評価の着眼点は、本要項資料編「II. 評価の着眼点」を参照してください。

審査項目	主な審査内容
I 運営計画 (65点)	運営理念・運営方針 人員体制 支援体制の確立等 併設事業 等
II 施設計画 (30点)	建築計画 地域への配慮、安全対策 等
III 法人の適格性 (45点)	組織運営 財務状況 等
IV 資金計画 (20点)	資金収支計画 等

（2）提案内容の審査

- ① 提案内容の審査は160点満点です。選定委員会は上記（1）審査項目及び配点に基づき、応募者の提案内容について評価します。

- ② 特定の項目について、極めて不備な点がある場合には評価の対象としない又はマイナス評価とする場合があります。
- ③ 著しく内容の劣る審査項目がある場合は、他の内容の如何に関わらず、失格となる場合があります。
- ④ 応募者が1者であっても審査を行い、応募者の得点が80点を下回る場合、又は本市が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

4. 優先交渉権者の決定

- ① 本市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。
- ② 次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募申込資格を喪失した場合、又は本市と優先交渉権者との間で覚書、基本契約、定期借地契約の締結に至らなかった場合に、繰り上げて優先交渉権者となる場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、本市と優先交渉権者との定期借地契約の締結をもって喪失します。

5. 審査結果の公表

審査結果は、全ての応募者に対して文書で通知することとし、電話等による問い合わせには一切応じません。また、本市ホームページへの掲載、市政記者クラブへの資料提供等により、以下の内容を公表します。なお、審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けません。

《公表内容》

- ・ 選定結果（優先交渉権者のみ法人名を公表）
- ・ 優先交渉権者の提案概要
- ・ 選定委員会の開催日時
- ・ 選定委員会の委員
- ・ 選定委員会における講評
- ・ 選定委員会における応募者の評価点

6. 事業者との契約

(1) 覚書の締結

優先交渉権者決定後、速やかに、本市と優先交渉権者との間で、事業実施に向けて必要となる事項を定めた覚書を締結します。

(2) 本市との協議及び手続き

優先交渉権者は、本市と事業実施計画の内容について協議を行います。協議に基づき、優先交渉権者は事業実施計画について必要な修正・変更をしたうえで本市の承諾を得てください。ただし、事業実施計画の修正・変更にあたって、公募の趣旨及

び提案内容から逸脱することは認められません。

その他、公共施設管理者との協議を含め、事業の実施のため必要な法手続き及び条例手続きを優先交渉権者の責任で行ってください。

(3) 国庫補助協議

提案施設の整備にあたって国庫補助の活用を希望する場合は、本市が厚生労働省と社会福祉施設等施設整備費国庫補助に関する協議を行います。協議する際、社会福祉施設等施設整備費国庫補助金交付要綱に定められた申請書類及び添付書類を作成する必要がありますので、ご協力をお願いします。

なお国庫補助を活用する場合、(4)基本契約締結は厚生労働省の補助金交付決定の内示後とします。

(4) 基本契約締結

事業実施計画の確定後、速やかに、本市と優先交渉権者との間で、本事業における基本的な事項を定めた基本契約を締結します。

(5) 定期借地契約の締結

基本契約締結日後、本市と優先交渉権者との間で、定期借地契約を公正証書により締結します。なお公正証書の作成費用は、本市と優先交渉権者が折半して負担することとします。また、契約書に添付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担とします。

(6) 土地の引渡し

土地の引渡しは、定期借地契約の締結日後に行うこととし、賃料及びその他本市に支払う金銭が完納された後、現地立会いのうえ、現状有姿で引渡します。ただし、都合により現地立会いを行わない場合は、引き渡し日の初日に現状有姿で引渡したものとします。

7. その他の事項

(1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により本公募を公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。

また、天変地異等により、本件土地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合など、やむを得ない事情のある場合は、本公募の執行延期又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。これらの場合、本市はその損害賠償の責は負いません。

(2) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は

出来ません。

- ① 応募申込書類が提出期限までに提出されなかった場合
- ② 応募申込書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合
- ④ 応募者がプレゼンテーション・審査に出席しなかった場合
- ⑤ 選定の公平性を害する行為があった場合
- ⑥ その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

(3) その他留意事項

- ① 募集要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録済の方全員に電子メールで送付するとともに、本市ホームページで公表します。
- ② 本市は優先交渉権者との間で、定期借地契約に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本市はその損害賠償の責は負いません。
- ③ 優先交渉権者として選定されたことは、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。優先交渉権者は、自らの責任において、建築確認、開発協議等の手続きを実施してください。
- ④ 優先交渉権者は、自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて事業実施計画の内容及び工事内容の地域説明及び周辺環境対策等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ⑤ 各自で現地及び周辺環境を十分確認してから応募してください。事業区域図等は、現地の概要等を示した図面で、現況を全て正確に表したものではないため、各自で必ず現地の現況を確認してください。なお、現況と異なる場合は、現況が優先します。
- ⑥ 誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本要項の各項目間あるいは本要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届けてください。
- ⑦ 募集要項等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市との協議のうえ定めるものとします。
- ⑧ 本要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。
- ⑨ 募集要項等に関する訴訟については、神戸地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とします。
- ⑩ 関係法令・条例・規則及び要綱を遵守してください。

Ⅶ. 事務局

担当課：福祉局障害福祉課 施設支援担当

所在地：〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5-1
神戸市役所1号館5階

電話：078-322-6741

E-mail：syogaishisetsushien@office.city.kobe.lg.jp

○位置図



○事業者募集要項資料編

I. 提出書類一覧

1. 提出書類一覧（チェックリスト）
2. 資料作成上の注意

II. 評価の着眼点

III. 人員・設備・運営等に関する基準及び事業者指定手続き

1. 人員・設備・運営等に関する基準
2. 事業者指定について

IV. 補助金

1. 施設整備補助金
2. 事業所運営に対する補助金等（参考）

V. 契約書案等

1. 市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 覚書（案）
2. 市有地を活用した共同生活援助事業所整備事業 基本契約書（案）
3. 定期借地権設定契約書（案）

○関連資料一覧

番号	資料名称	
1	法務局関連資料	土地 全部事項証明書（写）
2		公図（写）
3	用地関連資料	現況平面図
4		求積図
5		越境にかかる現況平面図
6		木杭位置図
7	基礎資料	神戸市給配工水管理図
8		公共下水道台帳
9		神戸市建築基準法指定道路図
10		道路台帳平面図