

令和 7 年度
医療的ケア者等に対応する生活介護事業所整備事業
募集要項

令和 7 年 8 月
市 川 市
福祉部 障がい者支援課

目 次

1. はじめに.....	1
(1) 公募の趣旨	1
(2) 事業所及び規模等	1
2. 土地の貸付について.....	2
(1) 貸付予定地（市有地）の概要	2
(2) 貸付条件等	2
(3) 事業用定期借地権設定契約前の貸付	3
3. 応募条件.....	3
(1) 生活介護の提供開始時期（予定）	3
(2) 応募資格.....	3
4. 事業所の整備及び運営に関する要件.....	4
(1) 適用法令等	4
(2) 整備に関する要件	4
ア 設備等	4
イ 整備手続.....	5
ウ その他整備に関する要件	5
5. スケジュール.....	7
6. 応募手続等について.....	8
(1) 募集要項等の公開	8
(2) 質疑受付及び回答	8
(3) 現地確認.....	8
(4) 応募書類受付	9
(5) 追加書類の提出.....	9
(6) 資料の取扱い	9
(7) 失格要件.....	9
(8) 本応募後の辞退.....	10
7. 事業者の審査・決定方法.....	10
8. 選定結果の通知	11
9. 事業者決定の取消し及び決定後の辞退	11
10. 問合せ先.....	11

1. はじめに

(1) 公募の趣旨

市川市（以下「市」という。）では、医療的ケア者*¹等の日中活動の場である生活介護事業所*²が、特に行徳地区で不足しており、今後も需要の増加が見込まれていることから、福栄4丁目にある市有地を活用した、障害福祉サービス事業所の誘致を進めていく方針を決定しました。

市有地については、定期借地権方式で、市が民間法人（以下「事業者」という。）へ貸し付け、借り受けた事業者自らが事業所を整備し、運営していただきます。

事業者の選定の上では、この要項に定める応募資格を満たす者から、事業所整備や運営についての具体的な提案を行っていただき、プロポーザル方式により、書類審査やプレゼンテーション、ヒアリングなどの結果等を総合的に評価して行います。

(2) 事業所及び規模等

本事業は、市が貸し付ける市有地に、事業者が事業所を整備し、運営していただくものです。事業所の開設は令和9年度中に行っていただくことを予定しています。

ア 整備事業所及び規模

次の①、②の全てを満たす事業所であること。

① 生活介護事業所

② 医療的ケア者の1日の受入れ*³は4人以上とすること。

* その他障害福祉サービス等について

その他サービスを付帯することが、より効果的なサービス提供に資する場合は、本事業への応募の際にサービス内容を提案のうえ、併せて実施することも可能です。

イ その他

上記アに定める事業所の整備に関しては、事業者は本要項の「3. 応募条件」及び「4. 事業所の整備及び運営に関する要件」による条件を満たすことが必要です。

*¹ 「医療的ケア者」とは、心身の機能に障がいがあり、呼吸や栄養摂取などの際に、医療機器やケアを必要とする方です。

*² 「生活介護事業所」とは、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（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7項に規定する生活介護に係る指定障害福祉サービス（障害者総合支援法第29条第1項に規定する指定障害福祉サービスをいう。）を行う事業所をいいます。

*³ 「受入れ」とは、必要な人員や設備を配置し、受入れ体制を整えていることをいいます。実際に利用した人数ではありません。

2. 土地の貸付について

(1) 貸付予定地（市有地）の概要

所 在 地	市川市福栄4丁目 3767 番 476 及び 3767 番 476 地先の一部 （【資料1】「計画地位置図」を参照ください。）
土 地 面 積	約 750 m ² （約 228 坪） （【資料2】「敷地平面図」を参照ください。）
都市計画区域	市川市都市計画区域、市街化区域
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
建 ぺ い 率	50%
容 積 率	100%
高 さ 制 限	10m
そ の 他	市川市景観計画区域 日影規制：（範囲 5 m 超）4 h、（範囲 10m 超）2 h、 測定水平面（1. 5 m）
現 況	更地

(2) 貸付条件等

事業者は、次の条件により市と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権を設定した賃貸借契約（中途解約権留保特約付き）を公正証書により締結します。

なお、契約及び登記に要する費用は事業者の負担となります。

貸 付 期 間	30 年
貸 付 開 始 時 期	令和 10 年 3 月（予定）
貸 付 料	営 利 法 人：年額 約 8,600,000 円（見込） 非営利法人：年額 約 4,900,000 円（見込） ＊営利法人とは、株式会社、合同会社など。 ＊非営利法人とは、社会福祉法人、医療法人など。 ＊賃貸借契約の締結時点における土地評価額をもとに、市が定める貸付料算定基準に基づき正式な貸付料を決定します。 ＊貸付料は生活介護の指定有効期間開始日を初日として計算します。
貸付料の見直し	賃貸借契約期間中、土地評価額に変更があった場合には、その翌年度の4月1日以降、変更後の土地評価額をもとに再算定した貸付料に変更します。
法定外公共物の取 扱 い	法定外公共物に設置してある道路附属物の取扱いは、市と事業者で別途協議するものとします。

そ の 他	・公正証書の作成費用、登記の費用等は、事業者の負担となります。 ・契約の解除その他の事項については、市が定める契約書によります。
-------	---

(3) 事業用定期借地権設定契約前の貸付

建設工事着工前に土地の調査等を行う場合や、建設工事期間中につきましては、期間を定めた貸付契約（普通財産一時貸付契約）を締結します。

なお、この貸付料については、事業用定期借地権設定契約と同様に、土地評価額をもとに、市が定める貸付料算定基準により算出します。

3. 応募条件

(1) 生活介護の提供開始時期（予定）

令和 10 年 3 月

(2) 応募資格

次の①～⑪の全ての要件を満たすこと。

① 法人格を有する者。

ただし、次の法人を除く。

○ 政治的な目的により設立された法人

○ 市川市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 12 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、同条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）と密接な関係を有すると認められる法人

○ 共同企業体等の複数法人での応募

＊ 異なる法人であっても、代表者が同一人物である場合は一法人のみ応募を受付けます。

② 会社更生法、民事再生法等により更生又は再生手続を行っている法人ではないこと。

③ 直近の会計年度における法人全体の財務内容について、資金収支計算書又はそれに準ずる書類において 3 年以上連続して損失を計上していない者。

④ 生活介護に係る障害者総合支援法第 29 条第 1 項の指定を受けて、当該生活介護を 6 年以上行っていること。又は、児童福祉法第 6 条の 2 の 2 に規定する児童発達支援又は放課後等デイサービスに係る児童福祉法第 21 条の 5 の 3 第 1 項の指定を受けて、当該児童発達支援又は放課後等デイサービスを 6 年以上行っていること。

⑤ 障害者総合支援法第 36 条第 3 項各号のいずれかに該当しないこと。

⑥ 過去 5 年間に都道府県又は市区町村の監査等における指摘事項が改善済み又は法人運営・事業所運営等に関して過去に重大な問題等を起こしたことがないこと。

⑦ 過去に障害者総合支援法第 50 条に規定する指定の取消し等の処分、又は児童福祉法第 21 条の 5 の 24 に規定する指定の取消し等の処分を受けたことがない者。

- ⑧ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（一般競争入札の参加者の資格）の規定及び次のいずれかに該当しない者。
 - 法人税、消費税、地方消費税、都道府県民税、市町村民税、固定資産税、都市計画税、特別土地保有税、事業所税その他の市川市税を滞納している者。
 - 社会保険料を滞納している者。
 - 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過しない者。
 - 本応募日前 6 か月以内に不渡手形又は不渡小切手を出した者。
- ⑨ 本要項「1（2）ア 整備事業所及び規模」に定める各要件を満たした事業所を整備・運営できる者。
- ⑩ 本要項「4（1）適用法令等」に規定する法令等を遵守して事業所を整備・運営できる者。
- ⑪ 市の障がい福祉施策を理解し、且つこれに協力できる者。

4. 事業所を整備及び運営に関する要件

（1）適用法令等

事業者は、次の法令等を遵守するものとします。

- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- 障害者基本法（昭和 45 年法律第 84 号）
- 障害者総合支援法
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- 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施行令（平成 18 年政令第 10 号）
- 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施行規則（平成 18 年厚生労働省令第 19 号）
- 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等を定める条例（平成 24 年千葉県条例第 88 号）
- 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について（平成 18 年 12 月 6 日 障発第 1206001 号厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部長通知）
- その他事業を実施する上での関係法令及び通知等

（2）整備に関する要件

ア 設備等

市の進める障がい福祉施策を十分理解した上で、次の内容を遵守すること。

- 市の交通計画課が定める自動車駐車場の整備に係る基準等に基づき、必要な台数及び規格の自動車駐車場を整備すること。

なお、整備にあたっては事業所利用者の送迎や職員の利用も考慮し、路上駐車が発生することがないようにすること。

- 市の交通計画課が定める駐輪施設の設置基準等に基づき、必要な台数及び規格の駐輪施設を整備すること。
- 必要な電気、ガス、水道、通信等の引込みについては、関係機関と協議の上、事業者の負担において適正に整備すること。

なお、水道の新設を行う場合は、工事費とは別に「給水申込納付金」、「開発負担金」を千葉県企業局に納める必要があります。

＊ 給水申込納付金は利用する給水管の口径に応じて、開発負担金は計画一日最大給水量及び造成面積に応じて変動します。

- 日影、防音対策等、近隣住民に配慮した設計に努めること。
- カーボンニュートラルに配慮した設計や設備の整備等に努めること。

イ 整備手続

都市計画法、建築基準法、消防法、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（平成 13 年条例第 35 号）等の関係法令等を遵守し、市及び関係機関と協議の上、計画的かつ適切に整備に関する手続を進めること。

ウ その他整備に関する要件

- (ア) 事業所及び設備の設計に際しては、関係機関と協議調整の上、建築基準法、都市計画法、消防法等の法令に適合することを確認すること。
- (イ) 事業所の開設に至るまでの準備手続については、市及び千葉県と十分に協議しながら進めること。
- (ウ) 当該事業所の整備において「社会福祉施設等施設整備費国庫補助金」を活用する場合、補助対象経費に含まれる経費に係る契約書等の契約日は、当該補助金に係る国及び千葉県からの内示日以降となるよう留意すること。
- (エ) 遅くとも事業所の開設の 1 か月前までに、検査済証及び建物登記事項証明書の交付を受けられるよう工事工程を組むこと。
- (オ) 計画地は住宅地に存することから、次の内容を遵守した上で事業所整備を行うこと。
 - 近隣住民に対し、十分な安全対策を講じること。
 - 騒音、粉塵等の対策を講じること。

なお、近隣住民から苦情等があった場合は速やかに市に報告し、対応すること。

- (カ) 事業者として決定された後、事業者自らが近隣住民を対象とした事業所整備に係る周知及び説明を実施すること。

なお、近隣住民に対する周知及び説明は次の①～⑤のとおり実施すること。

- ① 近隣住民への周知及び説明については、事業者として決定された後、市と協議を行った上で決定した対象者に行うこと。

また、事前に地元自治会長など地域の代表者に計画の概要を説明し、近隣住民への周知、説明の方法及び対象者について相談を行うこと。

- ② 地元自治会長など地域の代表者から周知、説明を行う対象者の指定を受けた場合はそれに従うこと。

- ③ ②の周知、説明方法及び対象者に関わらず、計画地に隣接する土地（隣接する土地が道路である場合は当該道路を挟んで接する土地を含む。）及びその土地に存する建築物の所有者又はこれらの占有者に対しては、原則、戸別訪問により直接面会の上、事業計画の概要やその時点の計画図面などを提示し、説明すること。
- ④ 周知、説明した内容及び経過は必ず記録し、市から提出を求められた際には速やかに対応すること。
- なお、記録する事項としては、「説明者の氏名、説明した日時、場所、内容、説明を受けた者の氏名、意見の有無（有の場合はその内容及び今後の対応）、その他必要と思われる事項」とする。
- ⑤ 上記①～③の周知及び説明を行う際に使用する資料等については、事前に市の確認を受けること。
- (キ) 近隣住民等からの意見については、市と協議の上、可能な限り事業所整備及び運営計画に反映するよう努めること。
- (ク) 【資料3】近隣柱状図資料及び【資料4】管網図（簡易版）を参考に事業所の設計を行うものとし、設計上必要と判断した場合には、速やかに追加調査及び対策を講じること。
- ただし、当該調査に要する費用は事業者が負担するものとする。
- (ケ) 【資料4】管網図（簡易版）のとおり、計画地付近に放流管が敷設されていることに留意すること。なお、地盤改良工事等、放流管付近において工事を行う場合には、千葉県県土整備部江戸川下水道事務所との協議を要するため、必要に応じ千葉県県土整備部江戸川下水道事務所に放流管の詳細を確認すること。
- (コ) 土地（計画地）の借り受け後、事業所整備に影響があると予想される範囲については事業者の判断により地中埋設物調査等を実施すること。
- 地中埋設物調査に要する費用は事業者が負担するものとするが、土地の物理的瑕疵（地下埋設物等）により、調査後に不測の工事等が発生した場合の費用については市と事業者が本費用負担に関する協定を締結した上で、市が相当と認める範囲において負担する。
- (サ) 【資料5】「道路付属物位置図」に記載の道路付属物について、移設又は撤去が必要な際には、移設場所や工事に要する費用負担等について、市又は関係機関と協議の上で実施すること。
- (シ) 建設事業者については、「社会福祉施設等施設整備費国庫補助金」を活用する場合、市の入札手続に準じ、施工規模に応じた能力のある者から事業者が一般競争入札を実施して決定するものとする。
- (ス) 各種契約等にあたり、市川市暴力団排除条例を遵守すること。
- (セ) 事業所の整備後、不動産の表示に関する登記や所有権、建物に係る権利に関する登記等を遅滞なく行うこと。
- なお、登記に要する費用は事業者の負担とする。
- (ソ) 工事車両等の動線には十分に注意を払うこと。

(タ) 事業者決定の取消し又は決定後の辞退となった場合、市と協議の上、速やかに計画地の原状復旧を行い、返還すること。

なお、返還までにかかった費用については事業者の負担とする。

5. スケジュール

募集要項等の公開	令和7年8月15日（金） ～ 10月17日（金）
現地確認	令和7年8月15日（金） ～ 10月17日（金）
質疑受付	令和7年8月15日（金） ～ 10月3日（金）
質疑回答	令和7年8月15日（金） ～ 10月10日（金） ＊必要に応じ、市公式Webサイト上で回答します。
公募受付	令和7年8月15日（金） ～ 10月17日（金）
一次審査（書類審査）	令和7年10月中旬 ～ 11月中旬 <u>＊ 審査結果は本事業に応募した事業者（以下「応募者」という。）全員に通知します。</u>
二次審査 （プレゼンテーション）	令和7年12月中旬 ～ 令和8年1月中旬 <u>＊ 一次審査を通過した事業者が対象となります。</u>
事業者選定結果通知	令和8年3月通知予定

6. 応募手続等について

(1) 募集要項等の公開

掲載期間	令和7年8月15日（金） ～ 10月17日（金）
掲載方法	市公式Webサイト上（障がい者支援課のページ）に掲載します。郵送・FAXによる配布は行いません。

(2) 質疑受付及び回答

質疑者の資格	応募資格を有する者
質疑の方法	・ 質疑書により行ってください。 ・ 提出方法は持参、郵送又はメールとします。 ・ 下記期日必着とし、期限後又は不着の質問等については回答いたしません。 ・ 団体名及び代表者名の記入が無い質疑書には回答いたしません。 ・ 必要に応じ、回答は市公式Webサイトにおいて質問内容と共に公開します。
受付期間	令和7年8月15日（金）～ 10月3日（金）17時（必着） ＊持参の場合は、開庁日の9時から17時までの間に行うこと。 ＊メールの場合も、質疑受付最終日の17時で締め切ります。
質疑に対する回答期間	令和7年8月15日（金） ～ 10月10日（金） 必要に応じ、市公式Webサイト上で回答します。 なお、質疑回答書はこの要項と同等の効力を有するものとします。

(3) 現地確認

希望者に対し、現地の確認に同行いたします。

希望する場合には、令和7年10月10日（金）までに電話予約を行ってください。

※ 実施期間・場所は次のとおりです。日時については電話予約時に指定いたします。	
実施期間	令和7年8月15日（金） ～ 10月17日（金） 9：00 ～ 16：00（土曜・日曜・祝日を除く）
実施場所	市川市福栄4丁目3767番476及び3767番476地先の一部

(4) 応募書類受付

応募される場合、【資料6】「応募書類一覧」に定める必要書類を全て揃え、必ず受付期間内にご提出ください。

応募書類提出時に記載内容等を確認します。書類に不備がある場合には受付できません。軽微な不備に関してはその場で修正等ができるよう準備をお願いします。

また、提出に際しては必ず電話予約（9：00～17：00）の上、ご来庁ください。
郵送・FAX・電子データによる提出は受け付けません。

*** 応募書類の作成については【資料7】「応募書類の作成について」をご確認ください。**

※ 受付期間・場所は次のとおりです。日時については電話予約時に指定いたします。	
受付期間	令和7年8月15日（金） ～ 10月17日（金） 9：00 ～ 15：00
受付場所	千葉県市川市八幡1丁目1番1号 市川市役所第1庁舎2階 福祉部 障がい者支援課

(5) 追加書類の提出

市が必要と認めるときは、提出書類の修補や、追加書類の提出を求めることがあります。

(6) 資料の取扱い

市が提供する資料について、応募目的以外で使用することを禁じます。

また、上記の目的範囲内であっても、第三者に対して市の下承を得ることなく内容を提示、又はこれを使用させることを禁じます。

(7) 失格要件

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- 応募に係る提出書類に故意に基づく虚偽があった場合
- 誓約書及び承諾書の提出がない場合
- 誓約書及び承諾書に記載の内容について、不履行又は違反した場合
- 事業計画が「4. 事業所の整備及び運営に関する要件」に合致しない場合
- 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- 財務状況及び経営状況において、安定的な運営が行えないと認められる場合
- 民事再生法（平成11年法律第225号）、破産法（平成16年法律第75号）の適用を受け、応募者に財産的能力がなくなつたと認められた場合
- 刑事事件その他の不祥事により、応募者の信用が失墜したと認められた場合
- 次のいずれかに該当する場合
 - ① 応募者の役員等（役員、代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している

者。以下「役員等」という。)が暴力団、暴力団員等、又は暴力団及び暴力団員等と密接な関係を有する者(以下「暴力団等」という。)であると認められる場合又は暴力団若しくは暴力団員等が応募者の事業経営に実質的に関与していると認められる場合

② 応募者の役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等を利用するなどしていると認められる場合

③ 応募者の役員等が、暴力団等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる場合

④ 応募者の役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる場合

○ その他本要項及び関係法令に違反すると認められた場合

(8) 本応募後の辞退

本応募をした後に辞退しようとする場合は、原則、令和7年10月31日(金)までに文書(任意様式)により届け出るものとします。

7. 事業者の審査・決定方法

応募者からの提案に対し、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、**【資料8】「市川市福栄4丁目3767番476の市有地貸付に係る障害福祉サービス事業者の評価項目表」**(以下、「評価項目表」という。)に基づき確認及び評価を行います。
なお、選定後の辞退は原則として認めません。

(1) 一次審査(書類審査)

提出された応募書類一式により、応募資格等を満たしているかの審査を行います。

(2) 二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング審査)

一次審査の結果、資格等を満たしている応募者について、プレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、その内容により評価を行います。

(3) その他

評価及び事業者の選定は次のとおり実施します。

- 総合計点の最高得点者を第一順位者(以下「選定事業者」という。)とし、以降、得点が高い者から順位をつけるものとする。
- 総合計点が同一の場合、評価項目表における「4. サービスの向上」の点数が高い方を高順位者とする。「4. サービスの向上」の点数が同一の場合、「7. 職員体制及び職員の質の向上について」の点数が高い方を高順位者とする。
- 市は、選定事業者と協議を行う。この場合において、選定事業者と協議が成立しないときは、第二順位者と協議を行うものとする。

8. 選定結果の通知

結果通知は二次審査を行った応募者全員（審査後に辞退した応募者及び審査会を欠席した応募者を除く。）に対し、令和8年3月頃に文書により行うことを予定しています。

選定事業者からの承諾書の提出をもって、当該事業者を事業所の整備及び運営を行う事業者として決定します。

＊ 審査結果は市公式Webサイトにて公表します。

9. 事業者決定の取消し及び決定後の辞退

（1）事業者決定の取消し

事業者の決定後であっても、上記「6（7）失格要件」に該当したと認められるとき、又はその他の本要項、応募内容及び関係法令等に基づいた事業所の整備及び運営が行えないと判断されるときは、当該決定を取り消すことがあります。

また、決定の取消しにより市に不利益が生じた場合、損害賠償を請求することがあります。

なお、決定の取消しまでの間に事業者が要した費用については、事業者の負担とします。

（2）事業者決定後の辞退

事業者決定後の辞退は原則として認めません。やむを得ない事情がある場合であっても、市の合意がなければ辞退はできません。

また、決定後の辞退により市に不利益が生じた場合、損害賠償を請求することがあります。

なお、決定後の辞退までの間に事業者が要した費用については、事業者の負担とします。

10. 問合せ先

〒272-8501

千葉県市川市八幡1丁目1番1号 市川市役所第1庁舎

福祉部 障がい者支援課

TEL：047-712-8516

メール：shogaishashien-kanri@city.ichikawa.lg.jp