

令和6年度

蓮田市蓮田障害者支援施設等整備用地
貸付公募要項

蓮 田 市
福 祉 課

1 公募の趣旨

蓮田市には、現在、障害者支援施設、いわゆる障がい者の入所施設が1か所あります。

しかし、毎年行われる市と障がい者団体との懇談会では、新しく障害者支援施設を整備してほしいという要望が出ています。平成28年3月蓮田市議会でも、「入所更生施設の建設促進に関する請願」が出され、採択されているところです。

さらに「第3期蓮田市地域福祉計画」及び「蓮田市第3次障がい者基本計画」では、埼玉県立小児医療センター公舎跡地など、事業実施者とともに入所施設の整備の検討を行うとしています。

こうしたことから、県が所有する旧小児医療センター蓮田公舎跡地を、障害者支援施設等整備用地として事業者へ貸付け、施設を整備することとし、今回、本施設の整備、運営を行う事業者（以下「事業候補者」という。）を募集します。

事業候補者の決定に当たっては、事業の確実性、より良いサービスの提供、地域貢献などについて具体的な提案をいただきます。

2 公募の概要

本事業は、市が県有地を有償で転貸し、土地を借りる事業候補者が自ら障害者支援施設等を整備、運営していただくものです。障害者支援施設等の整備に関して、事業候補者は、建築物関係法令、障害者の社会生活及び日常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。）、その他各種法令の規定に基づく基準を満たすとともに、本公募要項に定める条件を満たすことが必要になります。

（1）施設の概要

【整備する施設及び定員】（具体的な定員は提案によるものとします。）

●障害者支援施設（障害者総合支援法第5条第11項）

定員60から70名程度 ※主たる対象を知的障がい者とし、一部、強度行動障害にも対応可能なこととします。

●短期入所（障害者総合支援法第5条第8項）を提供する施設

定員10名以上 ※一部、強度行動障害にも対応可能なこととします。

※上記2つの施設を整備すること。（片方のみの施設を整備する提案はできません。）

※開設に当たっては、障害者総合支援法第29条に基づく指定を受けること。

(2) 物件の概要

貸付用地は次のとおりです。詳しくは、別添「貸付用地概要」を参照してください。

	土地	登記地目	登記面積
区画A	蓮田市蓮田四丁目 227 番 他 8 筆	宅地	5,763.76 m ²
区画B	蓮田市蓮田四丁目 213 番 他 13 筆	宅地	2,047.66 m ²

- ① 貸付用地は、今後、県による解体工事が行われる予定です。区画Aは令和7年2月頃、区画Bは令和7年5月頃に工事が完了する予定ですが、不測の追加工事等により工期が遅れ、事業候補者のスケジュールに変更が生じた場合でも、県及び市は責任を負いません。
- ② 事業候補者決定後に、本用地について募集要項に記載のない事項が新たに判明した場合の対応については、市及び県と事業候補者で協議の上、決定するものとします。
- ③ 当該地の定期借地権設定契約は70年とします。定期借地権設定契約期間終了までに原状回復して返還してください。

3 公募の条件

(1) 応募資格について

社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人であって、次の条件を満たすもの。

- ① 埼玉県内に事業所を置く法人であること。
- ② 障害者総合支援法第29条第1項に規定する指定障害者支援施設の運営実績がある法人であること。
- ③ 新たに障害者支援施設等を設置・運営するに当たって必要な資力があること。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律225号）等による手続きをしている法人でないこと。
- ⑤ その他、市長が不適当と認める事由を有しないこと。

【応募に際しての留意事項】

- ア) 本公募に応募するために必要な一切の費用は、応募者の負担とします。
- イ) 提出された書類の提出期限以降における差し替え及び再提出は認めません。
- ウ) 市が必要と認める場合、書類の補正や追加資料の提出を求める場合があります。
- エ) 応募受付後に辞退する場合は、速やかに辞退届出書（任意様式）を提出してください。
- オ) 提出された書類は、蓮田市情報公開条例に基づき、公開することがあります。

(2) 用地貸付について

- ① 当該地は、県有地のため、市が県から70年間の定期借地権設定契約で借り受けません。
- ② 市は、事業候補者に対し、有償で当該地を貸付け（転貸）します。貸付けに当たっては、市と事業候補者の間で借地借家法第22条に基づく定期借地権設定契約を締結します。契約締結は、事業候補者が県から社会福祉施設整備費補助金（以下「補助金」という。）の内示がされた後、速やかに行うものとし、賃貸借契約期間は市が提示した日から70年とします。
- ③ 定期借地権設定契約に当たって、契約書作成に関する費用は事業候補者の負担とします。
- ④ 年間貸付料は、約1,100万円を予定していますが、あくまでも目安となります。実際の貸付料は県からの貸付料決定後に、市が提示し、3年ごとに見直しを行います。
- ⑤ 物件の具体的な条件などについては、別添「貸付用地概要」をご覧ください。
- ⑥ 定期借地権設定契約期間終了のとき、事業候補者側の理由により定期借地権設定契約を打ち切るとき又は定期借地権設定契約が解除されたときは、事業候補者の負担により直ちに施設の撤去等を行い、当該県有地を原状回復させ、返還していただきます。
- ⑦ その他土地の貸付けについては、地方自治法（昭和22年法律第67号）並びに市の条例及び規則に定める事項のほか、市が定める契約書によるものとします。
- ⑧ 当該地の貸付を行うにあたっては、貸付に係る市の予算の議決が必要となります。
- ⑨ 本公募に基づいて整備する施設は、市がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、定期借地権設定契約期間終了まで継続して事業を実施していただきます。

4 施設整備、運営等に関する基本的条件

施設の整備及び運営に際しては、それぞれ該当する法令等及び条件を遵守していただきます。

(1) 施設整備に関する条件

- ① 近隣に十分配慮した計画とした上で、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対して誠実に対応すること。（建物位置、日影、窓位置、目隠し、植栽、騒音対策、調理室等からの臭気対策など）
- ② 出入口等は、安全に配慮した配置とすること。
- ③ 建物の外観及び色彩は、周辺の住宅地の景観と調和させること。
- ④ 敷地内に十分な駐車場を確保し、周辺道路に路上駐車しないようにすること。

(2) 施設運営に関する条件

- ① 入所者の心身の状況やプライバシーに配慮した運営を行うこと。
- ② 長期間に渡り障害者支援施設等を安定的に運営していただく必要があることから、地域住民との連携・交流に努めること。また、地域住民に対して誠実に対応すること。
- ③ 在宅で生活する障がい者への支援・サービスを検討し、実施すること。
- ④ 埼葛北地区地域自立支援協議会、基幹相談支援センター、委託相談支援事業所、地域活動支援センター、地域生活支援拠点をはじめ蓮田市、幸手市、白岡市、宮代町及び杉戸町の圏域にある障がい福祉サービス事業所と連携を図ること。
- ⑤ 入所者支援を通じて、利用者やその家族の地域移行の意向を確認しながら、地域移行についても積極的に取り組むこと。

(3) その他の条件

- ① 定期借地権設定契約期間終了等で、事業候補者の負担により直ちに施設の撤去等を行うときは、障害者支援施設の利用者の意見を聴き、市等と連携し、事業候補者の責任において、他の障害者支援施設を利用するなど継続的な支援ができるよう対応すること。
- ② 補助金については、国及び県との協議等により採択されますので、必ず交付されるとは限りません。なお、蓮田市単独の補助はありません。また、補助金が不採択となった場合の一切の損害等について市は責任を負いません。
なお、当該補助金は単年度事業が対象となっています。当該補助金の協議書は、補助金の活用を希望する前年度の7月末までに県（東部中央福祉事務所）に提出する必要があります。その後、県の社会福祉法人設立認可等審査委員会で審査されます。当該審査で承認された場合、県予算の範囲内で国に協議されます。その上で、国から採択された場合（例年の内示時期は6月末頃）に補助金が交付決定されます。
- ③ 施設の設計、支援方針等に変更が生じる場合には、速やかに市に報告し、承認を得ること。

5 応募の手続き

(1) 質問の受付

要項及び様式等の内容に不明な点がある場合は、「質問票」(様式1)を電子メールにより提出してください。

①送信先：fukushi@city.hasuda.lg.jp

件名は「障害者支援施設等整備用地貸付質問票(法人名)」とし、必ず電話で送信した旨を伝え、担当部署に着信したことを確認してください。なお、口頭による質問は受け付けません。

②質問受付期間

令和6年5月1日(水) 令和6年5月31日(金)まで
午前8時30分から午後5時15分まで。

③回答方法

質問書を提出した事業者には、随時、電子メールにて回答します。広く周知する必要があるものについては、市ホームページ上においても公表します。

(2) 応募登録

①提出書類

	項目	部数
1	応募登録申請書(様式2)	1部
2	法人定款(最新のもの)写し可	2部
3	法人登記事項証明書(履歴事項全部証明書、発行から3か月以内のもの)写し可	2部
4	決算報告書類(直近過去3か年分)及び当該年度予算書類(決算報告書類は、事業区分別、拠点区分別のものを提出すること。様式任意)	7部
5	納税証明書(国税・県税・市税に未納がないことの証明書)写し可	各2部

様式2は、蓮田市ホームページからダウンロードできます。

②提出期限

令和6年6月14日(金)まで(土曜、日曜、祝日は除く)
午前8時30分から午後5時15分まで

③提出方法

事前に電話連絡の上、福祉課 障害福祉担当（蓮田市役所 1階）へお持ちください。

（3）応募申込書の提出

①提出書類

項目		部数
1	応募申込書（様式3）	1部
2	法人概要及び法人実績（様式4）	7部
3	整備計画書（様式5ほか）	7部

様式は、蓮田市ホームページからダウンロードできます。

②整備計画書の作成

次の項目について、整備計画書を作成してください。

項目・番号		様式	説明等
応募理由	1	応募理由	様式5 本事業の趣旨を踏まえた上で、応募の動機を具体的に記入してください。
事業方針・事業運営	2	運営理念	様式5 重度障がい者の安定的な暮らしの確保を進める本事業の趣旨を踏まえ、運営理念を記入してください。
	3	事業の規模 スケジュール	様式5 障がい者支援施設、短期入所その他の定員及び定員設定の考え方、整備スケジュール予定を記入してください。
	4	職員配置	別記1 障がい者支援施設、短期入所の職員配置（見込）について記入してください。
	5	利用者に対する 支援	様式5 個別支援の方針、医療機関や障がい福祉に係る関係機関との連携など、生活の質に配慮したソフト面での対応について記入してください。また、生活環境（部屋割、設備）など、ハード面での支援に係る考え方を記入してください。

				さらに、強度行動障害のある者の支援等について考え方を記入してください。
6	事業継続性の確保	様式5		職員の人材確保・人材育成、他施設における運営実績なども含め、事業を継続させるための考え方を記入してください。
7	土地の定期借地権設定契約期間終了後における利用者への対応	様式5		土地の定期借地権設定契約期間終了後における利用者への支援をどのように継続していくのか、その方策や考え方について記入してください。
8	市等との連携、地域貢献	様式5		市や自立支援協議会等との連携について記入してください。 また、地域共生社会の実現として、地域との連携、地域貢献について考え方を記入してください。あわせて、在宅で生活する障がい者への支援・サービスの提供などについても考え方を記入してください。
9	近隣への配慮、意見や要望に対する対応	様式5		施設計画にあたって近隣への配慮、施設整備に係る近隣住民への周知の考え方を記入してください。 また、施設運営等で近隣住民の意見や要望に対してどのように対応していくか考え方を記入してください。
10	災害時における支援、市との連携	様式5		災害時における利用者に対する支援について記入してください。また、災害時における在宅で生活する障がい者に対して市と連携できる支援について記入してください。
11	独自の事業提案	様式5		本事業のほかに、法人独自で取り組む事業の提案等がある場合は記入してください。

施設の概要、整備及び運営にかかる費用	12	施設図	任意	位置図、計画平面図を記入した施設図を作成し、添付してください。
	13	施設整備に係る資金計画書	任意	国庫補助金や借入金の有無など、施設整備に係る収入支出のわかる計画書を添付してください。
	14	施設運営に係る収支計画書	任意	借入金の返済、土地賃借料等施設運営に係る施設開所後10年間の収入支出のわかる計画書を添付してください。

③受付期間

令和6年6月14日（金）から6月28日（金）まで（土曜、日曜は除く）
午前8時30分から午後5時15分まで

④提出先

福祉課 障害福祉担当（蓮田市役所 1階）

⑤提出部数：正本1部、副本6部

- ア) 「提出書類一覧表」を頭にし、番号1から12の書式を順番に並べ、フラットファイル（A4-S版：左綴）に閉じてください。提出書類については、施設図以外はなるべくA4縦サイズで統一し、A4版以外の用紙を使用する場合は、A4版に折りたたんで綴じてください。
- イ) 各書類の右側に項目ごとの提出書類名のインデックスを付けてください。
- ウ) フラットファイルの表に法人名を記入してください。

6. 事業候補者の選考

(1) 審査方法

市に提出された書類を審査の上、ヒアリングを行います。なお、ヒアリング審査の順番は応募書類受付順とし、応募者が1者のみであった場合にも、ヒアリング審査を実施します。

(2) ヒアリング審査

①日時

令和6年7月中旬から下旬を予定しています。詳細なヒアリング審査日時は、応募書類受付終了後に、応募者に個別に通知します。

②出席者

1 事業者4名以内とします。

③実施時間

1 事業者50分以内とします。(提案書の説明25分以内、質疑応答15分程度、その他セッティング及び撤去時間等は実施時間の50分に含みます。)

④機材等

ヒアリングで使用する機材等は、全て事業者が持参するものとします。ただし、電源、テーブル、椅子、スクリーンを除きます。

⑤追加資料提出等の可否

ア) 追加資料の提出は認めません。

イ) ヒアリングの際に使用する資料(プロジェクターで投影する資料等)は、全て提出書類にあるものとします。提出書類に含まれない資料の投影は認めません。

(3) 選考結果の通知及び公表

書類審査及びヒアリング審査の採点結果の最も高い事業者を選定します。また、応募者が1者の場合、6割以上の採点結果を要件とします。審査方法及び審査内容、審査結果に対する異議は認めないものとします。

選考結果は、応募者全員に文書により通知するとともに、選考結果の概要を市ホームページにより公表します。

別添 貸付用地概要

	区画A	区画B
地番	蓮田市蓮田四丁目227番、228番、 229番、230番、231番、232番、 233番、234番、235番	蓮田市蓮田四丁目213番、214番、 215番、216番、217番、218番、 219番、220番、221番、222番、 223番、224番、225番、226番
アクセス	J R宇都宮線「蓮田駅」から徒歩約20分	
登記地目	宅地	宅地
登記面積	5,763.76 m ²	2,047.66 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50%	50%
容積率	80%	80%
用地貸付について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸付契約は、70年間の定期借地権設定契約とします。 ・ 貸付契約は、補助金の内示がなされた後、速やかに締結します。締結後、市が提示した日から貸付料が発生します。 ・ 貸付料は、県からの貸付料決定後に、市が提示し、3年ごとに見直しを行います。 ・ その他用地貸付に係る事項は、市の規定によります。 	

案内図



詳細案内図

