

令和6年度
重度障がい者通所施設整備事業
仕様書

令和6年11月
交野市福祉部障がい福祉課

目 次

1	貸付地	3
2	土地の貸付	3
3	貸付地において実施する事業	3
4	施設整備及び事業所運営の要件	4
5	職員配置	5
6	給食の提供	6
7	送迎サービスの実施	6
8	行事	6
9	会議	7
10	記録	7
11	地域とのかかわり	7
12	危機管理対応	7
13	苦情等への対応	7
14	その他	7

令和6年度重度障がい者通所施設整備事業に基づき交野市（以下、「本市」という。）と締結する事業用定期借地権付賃貸借契約については、貸付地を借り受ける事業者（以下、「借受者」という。）自ら、令和6年度重度障がい者通所施設整備事業仕様書（以下、「本仕様書」という。）に基づき、貸付地において実施する事業の用に供する施設その他工作物（以下、「本件建物」という。）を整備し、事業を運営するものとする。

1. 貸付地

- (1) 所在地 地番：交野市東倉治1丁目441番2及び441番4の一部
- (2) 面積 1,068㎡（東倉治1丁目441番2）

2. 土地の貸付

(1) 貸付期間

令和7年（2025年）4月1日から令和37年（2055年）3月31日までの30年間

(2) 貸付料（年額）

- ①1年目から15年目まで「免除」
- ②16年目から30年目まで「有償」

「有償」…不動産鑑定価格から本市貸付基準にて算出された額に減免を考慮した額

(3) 貸付契約

定期借地権付賃貸借契約による。

また、必須事業は、30年間の契約期間における事業実施が行えることを前提とする。

(4) 転貸の禁止

貸付地を第三者に転貸することを禁止する。

(5) 維持管理

借受者の責任と負担により行うこと。

(6) 抵当権の設定

貸付地及び本件建物に抵当権を設定することは禁止する。

(7) 土地の返還等

貸付期間満了のとき、または借受者の都合により土地貸付に係る契約を解除したときは、借受者の負担により、貸付物件を直ちに原状回復の上、返還すること。

ただし、本市が必要と認めたときは、本件建物を本市へ無償譲渡するものとする。また、契約期間を通して、借受者からの本件建物にかかる買取請求は認めない。

(8) 契約更新

契約の更新は行わない。

3. 貸付地において実施する事業

(1) 必須事業

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「生活介護事業」

- ・定員20人以上（多機能型生活介護の場合は6人以上）
- ・主たる対象者を医療的ケアが必要な人を含む重症心身障がい者とする（受給者証に「重度支援（重心）」の記載がある利用者が当該生活介護事業全利用者数の2分の1を超えている）こと

- ・利用者に対し、送迎、医療的ケアの実施、体調管理、機能訓練、レクリエーション、制作活動などの日中活動と入浴、排せつ、食事介助、注入、コミュニケーション支援など生活面の支援を提供すること
- ・利用者本人及び家族のニーズを確認しながら個々に合わせたサービス提供を行うこと
- ・重症心身障がい者が利用可能な入浴設備を設置し、入浴サービスの提供を行うこと
- ・本市支給決定者の利用受入れを優先的に行うものとし、本市支給決定者の利用者数が、当該生活介護事業利用者数の半数程度以上とすること。

※「主として重症心身障害児者を通わせる多機能型生活介護事業所が多機能型児童発達支援等を一体的に行う場合」についても、必須事業に対する提案として認めるが、貸付期間（30年間）を通して、本公募事業の趣旨である‘医療的ケアが必要な人を含む重症心身障がい者が通所可能な生活介護事業の整備と提供体制の確保’に基づいた事業遂行・サービスの提供が可能な内容の提案及び計画であることとし、事業内容については、本市との協議の上で決定する。

(2) 任意事業

提案事業として、必須事業の継続を阻害せず、重度障がい児者のサービス拡充を図れる内容であれば、必須事業以外の障害福祉サービス事業の併設を可とする。

ただし、任意事業については、障害者総合支援法又は児童福祉法で規定された事業（共同生活援助を除く）を提案するものとする。また、本市支給決定者の利用受入れを優先的に行うこと。

(3) 事業開始日

- ・令和8年度中の開設を原則とする。

※資金計画上、社会福祉施設等施設整備費国庫補助金及び次世代育成支援対策整備交付金の活用を検討している場合は、別途双方協議の上で決定する。

この他、自然災害などやむを得ない事由が発生した場合は、別途協議とする。

4. 施設整備及び事業所運営の要件

(1) 施設整備の要件

- ・当該用地東側約半分が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当する。利用者の安全確保等の観点から、建設にあたっては実施予定の事業内容に応じ、借受者にて具体的な対策の提案と施工を実施すること。
- ・建築にあたり、本件建物における屋内ならびに屋外の2方向避難の確保を確実に行うこと。また、屋外の避難経路についても、緊急時に車イス利用者等が敷地外まで避難可能な構造とすること。なお、当該用地東側隣接の住宅地境界箇所（現況：境界敷地内に本市がフェンスを敷設）についても、敷地外への避難経路の一つとして活用可能と考える。具体的な施工等を実施する場合は、提案の上、借受者にて近隣との調整を行い、施工を実施すること。
- ・建築構造は、RC造（鉄筋コンクリート造）もしくはSRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）とすること。また、ストレッチャーや車イス利用者等、利用者の障がい特性および介助を必要とする人の使用に適した構造とし、平屋もしくは二階屋（サービス利用者が2階を利用する可能性がある構造の場合はエレベーター等安全に昇降可能な設備を必置）とすること。
- ・法令及び基準等を遵守の上、施設整備の計画を策定すること。また、土地の区画形質の変更を生じない計画とすること。
- ・施設の整備については、必須事業、任意事業ともに障害者総合支援法に基づく指定障害福祉サービスの人員、設備及び運営に関する基準（平成18年省令第171号）（以下、

「指定障害福祉サービス基準」という。)及び児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平成24年省令第15号)(以下、「指定児童通所サービス基準」という。)を満たすこと。

加えて、スロープの整備や導線、電源位置の確保等、障がい特性および医療的ケアを必要とする人の利用に適した施設設備とすること。

また、医療的ケアを必要とする利用者を想定し、災害時等における停電発生時にも対応可能な設備と体制を確保すること。

- ・送迎車両と施設敷地間の移動が安全に行うことができる導線を確保すること
- ・施設の整備に当たっては、地域に対して十分な説明を行い、要望に対しては誠実に対応すること。
- ・整備にかかる工事車両の通行に際しては十分な安全対策を講じると共に、騒音、振動、悪臭及び粉塵の排出を最小限にとどめるよう配慮すること。
- ・施設は周囲の景観に調和した外観になるよう配慮すること。
- ・居室は各部屋の採光を考慮すること。
- ・整備する施設の延床面積が、消防法(昭和23年法律第186号)及び消防法施行令(昭和36年政令第37号)によるスプリンクラー設備設置基準に満たない場合であっても、スプリンクラー設備を設置すること。
- ・送迎車及び従事者が必要とする数量の駐車場の確保や駐輪場を整備すること。
- ・整備費用は借受者が負担すること。

(2) 事業所運営の要件

- ・地域、利用者等の要望を踏まえて、本市が施設の設計等の変更等を求める場合がある。
- ・本事業に係る借受者の業務や権利・義務は、本市の承諾なしに第三者に譲渡等を行うことを禁止する。

5. 職員配置

事業を実施するにあたり、適正な職員配置を行うこと。

- (1) 必須事業について、指定障害福祉サービス基準に基づき、指定生活介護事業所に置くべき従業者及びその員数を満たす配置を行うこと。
- (2) 必須事業については、医療的ケアが必要な人を通所者として受け入れる施設として運営される。障がい特性等ならびに利用者の状況に応じて、乗降介助や移動、入浴介助、日中活動支援など多くの場面で、複数による支援を必要とすることを想定の上、実施事業と利用者の障がいの状況等に応じて適切に対応できる人員配置として、指定障害福祉サービス基準に加えて、生活介護事業利用者推定数(定員数×0.9)を1.7で除した数以上の直接処遇職員数〔(エ)(オ)及び(カ)の常勤換算配置総数〕の配置とすること。加えて、経管栄養や吸引・吸入、呼吸器管理等の医療的ケアの提供が確実に実施できる様、(エ)の職員は生活介護事業の定員数が5人以上9人以下の場合、常勤換算で2人以上、定員数が10人以上の場合、常勤換算で3人以上の配置とすること。また、勤務形態は施設運営に支障がないように定めること。

(ア) 管理者

(イ) サービス管理責任者

(ウ) 医師 ※嘱託可

(エ) 看護職員(保健師、看護師又は准看護師)

- (オ) 理学療法士、作業療法士又は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する看護師のその他の者
 - (カ) 生活支援員
 - (キ) その他送迎車両運転手及び事務に必要な職員等
- (3) 任意事業について、提案する障害福祉サービス等に応じて、指定障害福祉サービス基準ならびに指定児童通所サービス基準に基づいて、従業者及びその員数を満たす配置を行うこと。
 - (4) 二階屋による整備等により、施設の建築構造に応じてフロア（各階）ごとでサービスを行う場合、安心安全なサービス提供や見守り支援に必要な看護職員や介護職員等、十分な人員等の配置を行うこと。
 - (5) 医療的ケアが必要な利用者の送迎サービス実施のために必要な職員配置を行うこと。
 - (6) 各種業務の責任体制を確立すること。
 - (7) 職員の資質を高め、基本的人権の視点に立った運営を図るため、人権研修その他の研修を実施するとともに、施設の管理運営に必要な知識と技術の習得に努めること。
 - (8) その他施設を管理するにあたり必要な有資格者について、法令等を遵守し適正に配置すること。

6. 給食の提供

利用者の求めに応じ、給食の提供を行うこと。給食の提供にあたっては、障害福祉サービス事業等の人員、設備及び運営に関する基準の規定を満たすこと。施設内調理に限らず、委託等によりことができるものとするが、障がいの状況など心身の状況及び嗜好などの利用者一人ひとりの特性等を十分に考慮するとともに、必要な栄養管理を行い適切な栄養量及び内容の食事を適切に調理し、提供すること。咀嚼、嚥下困難な利用者に対しては、食事内容の工夫及び介助等の支援を適切に行うものとする。

また、経管栄養の注入等の医療的ケア実施にあたり、必要な看護職等の配置及び衛生面に配慮した設備を確保すること。

7. 送迎サービスの実施

利用者の通所の便宜を図るため、利用者の求めに応じ、送迎サービスを実施すること。

送迎実施にあたり、医療的ケアが必要な利用者の身体状況や障がい特性に配慮した送迎車両の配置及び送迎エリア、送迎時間の設定を行うこと。また、運行にあたっては運行計画を作成し、利用者の処置必要性に応じた看護職員の配置や、乗降介助及び車輦内で介護を行う添乗職員を必要人数配置する、車両の出入庫時などには周囲の安全確認を行う人員を配置するなど、安全運行に十分留意すること。

※送迎サービス実施については、道路運送法等の法令に抵触することがないように、関係行政機関への必要な届出・手続き等を確実にすること。

8. 行事

利用者の身体能力や生活能力の向上のために必要な援助の他、利用者のニーズ等に応じて、年間行事及び活動・レクリエーション、利用者家族との交流イベント等を実施すること。

9. 会議

朝礼等、申し送りによる日々の業務連絡や必要な支援引継ぎ等の他、週例や月例実施による、施設運営や業務検討、課題・認識のすり合わせや意見交換等、必要に応じて会議を適宜開催し、施設全体で利用者支援に取り組む体制を整えること。

また、運営にあたっては、本市に対し定期的な運営実施報告を行うものとし、少なくとも毎年度末に事業報告にかかる書類の提出を、また、隔年度ごとに経営状況を示す書類を提出の上、報告を行うこと。

10. 記録

利用者支援の状況について、各種記録を作成すること。

<作成記録例>

- ・指導日誌（実施内容及び利用者の状況・職員の配置状況など）
- ・保健日誌（利用者ごとの日々の健康状態の記録など）
- ・避難訓練の実施・安全指導等の記録
- ・給食関係業務の記録（献立の作成、材料発注、食事代徴収事務などの記録）
- ・送迎サービス実施記録
- ・ケース記録（ケア会議や他機関との連携等の記録）

11. 地域とのかかわり

様々な機会をとらえて、地域とのかかわりを深め、地域に開かれた施設として運営していくものとし、また、その中で障がいのある人への理解を深める取り組みを行っていくものとする。

<実施例>

- ・地域行事への協力、地域との交流行事の開催
- ・地域と運営等について連携する運営推進会議の設置など
- ・見学者、実習生、ボランティアの受け入れなど

12. 危機管理対応

自然災害、人為災害、事故等の緊急事態、非常事態、不測の事態に対応し、また予防措置を講じるために、BCP（事業継続計画）や危機管理にかかるマニュアル等を作成し、緊急時の避難経路確認や定期的な訓練の実施、停電時の電源確保や防災設備等の適切な備えを行うとともに、障がい者虐待を未然に防止する組織的な取り組みや研修、計画の見直しを実施すること。

緊急事態等が発生した際には直ちに適切な措置を講じた上、速やかに本市をはじめ関係機関に通報すること。また、損害賠償保険に加入すること。

13. 苦情等への対応

苦情解決責任者及び苦情受付担当者を設置するとともに第三者委員を配置し、各種トラブル・苦情等に迅速かつ適切に対応すること。また、必要に応じその都度、本市に報告すること。

14. その他

その他、別紙募集要領及び本仕様書に定めのない事項については、本市と借受者との協議の上、定めることとする。