

# 神戸市障がい者向けグループホーム整備候補物件募集要項

## 1. 趣旨

神戸市では、障がい者向けグループホーム（※）（以下、「グループホーム」という。）の整備を推進するため、グループホームの候補となる物件（建物）所有者とグループホームの運営を希望する法人とのマッチングを行う目的で、グループホーム整備候補物件の公募を行います。

### ※障がい者向けグループホームとは

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に基づく障害福祉サービス事業の一種で、地域の中で暮らすことを希望する障がい者が、生活や健康管理面での支援を受けながら共同生活を営むための居住の場です。マンションやアパート、戸建住宅などを利用し、社会福祉法人、特定非営利活動法人や医療法人などの法人が設置、運営します。

知的障がい、身体障がい、精神障がいといった障がいのある人が複数で入居します。入居者は、平日の日中は職場や作業所に通勤・通所します。夕方に帰宅した後は食事、入浴などの家庭生活を送ります。設置法人が世話人や生活支援員を配置し、入居者の食事作りや健康管理、生活指導等を行います。

## 2. 事業の概要について

- (1) グループホームとして活用を希望する物件を公募し、市において選定します。
- (2) 選定した物件においてグループホームの運営を希望する法人を市が募集します。
- (3) グループホームの運営を希望する法人として申込みのあった法人を当該物件所有者に紹介します。
- (4) 物件所有者において、物件の利用を認める法人を選定していただきます。
- (5) 選定いただいた法人と物件所有者は、賃貸借契約又は売買契約を締結し、運営を希望する法人において必要な改修工事を行った上で、グループホームの運営を行います。

## 3. グループホーム整備候補物件の募集について

### (1) 物件所有者の応募資格等

- ア 神戸市内に下記(2)の条件に適した物件を所有し、グループホームを運営する法人に当該物件を賃貸又は売買することができる個人又は法人であること。
- イ 市民税・固定資産税の滞納がないこと。
- ウ 共有名義の場合には、共有者全員で申し込むこと（代表者が申し込む場合は、共有者全員の委任状を添付すること）。
- エ 「神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱」第5条各号のいずれにも該当しないこと。

## (2) 物件（建物）の条件

- ア 神戸市内のグループホーム利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあり、かつ、入所施設又は病院の敷地外にあること。
- イ 2以上の居室に加え、居間、台所及び食堂、便所、浴室等を設け日常生活を送る上で必要な設備を有する戸建住宅又は共同住宅の1室であること（ただし、グループホームの定員要件は、入居定員の合計が4人以上とされていることから、居室数は極力4以上とすることが望ましいものとする。なお、概ね30分程度で移動できる範囲に所在する2以上の居室のある物件を2以上あわせて応募することも可であるが、この場合においては当該物件ごとに日常生活を送る上で必要な設備を有する必要あり）。居室の面積は、収納設備等を除き、7.43㎡以上であること。
- ウ 建築基準法別表第1（い）欄の（二）項に定める「寄宿舍」の基準を満たしている又は運営を希望する法人による改修工事により当該基準を満たすことが可能であり、かつ、賃貸の場合は当該改修工事の実施について同意できること。
- エ 消防法施行令別表第1（6）ロ若しくは同項ハの防火対象物に必要とする基準を満たしている又は運営を希望する法人による改修工事により当該基準を満たすことが可能であり、かつ、賃貸の場合は当該改修工事の実施について同意できること。
- オ 福祉のまちづくり条例施行規則別表第1第5号に定める「老人ホーム等」の基準を満たしている又は運営を希望する法人による改修工事により当該基準を満たすことが可能であり、かつ、賃貸の場合は当該改修工事の実施について同意できること。
- カ ウ、エ及びオの改修工事のほかに、賃貸の場合はグループホームの運営を希望する法人がグループホーム運営にあたって必要とする改修工事の実施について同意できること。
- キ 建築確認済証が交付されていること。また、建物の延床面積が200㎡を超える物件については検査済証が交付されていること（昭和56年5月以前に着工された建物については、耐震上問題がないことを証する書面も添付すること）。なお、検査済証の交付を受けたことがない場合は、国土交通省が示す「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に基づき、建築基準法の適合状況調査にて「適合」と判断された報告書があれば、検査済証に代えることができるものとする。なお、200㎡以内の物件について、検査済証が交付されていない場合は、下記(4)に定める誓約書（様式7）を提出すること。
- ※「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」については、以下のホームページを参照。  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000061.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html)
- ク グループホームを運営する法人と概ね10年以上の賃貸借契約又は売買契約を締結できること。賃料又は売却金額は地域の水準に照らして適正な額以下であること。
- ケ 分譲マンションの場合は管理組合の承諾が得られること。
- コ 市街化区域内にあること。
- サ 地区計画の計画区域内にある場合は、当該計画に適合すること。
- シ 土砂災害警戒区域外にあること。
- ス 洪水浸水想定区域外にあること。

## (3) 受付期間

建物募集：令和4年11月1日（火）～令和4年11月30日（水）（土日祝除く。）  
午前11時より午後4時まで（正午から午後1時まで除く。）

(4) 応募方法 (3)の受付期間内に下表の資料を**持参又は郵送**下さい。

資料名		提出
様式1又は2	障がい者向けグループホーム整備候補物件申込書兼誓約書	必須
様式3	(法人用) 暴力団排除に係る合意書に基づく個人情報の外部提供同意書	法人のみ
様式4	委任状	必要な場合のみ
添付資料	市民税・固定資産税納税証明書	必須
添付資料	登記簿謄本(全部事項証明)	必須
様式5又は6	応募する建物の概要	必須
添付資料	案内図(住宅地図写し等)	必須
添付資料	建物の現況を示す写真(2方向以上)	必須
添付資料	建築確認済証(写し)	必須 ※条件カ参照
添付書類	(200㎡以内の物件) 検査済証(写し)又は誓約書(様式7) (200㎡を超える物件) 検査済証(写し)	必須 ※条件カ参照
添付資料	配置図、平面図、立面図等の各居室及び窓の面積がわかるもの	必須
添付資料	都市計画区域・用途地域のわかるもの	必須
添付資料	地区計画の該当非該当のわかるもの	必須
添付資料	土砂災害警戒区域の該当非該当のわかるもの	必須
添付資料	洪水浸水想定区域の該当非該当のわかるもの	必須

なお、以下の資料については、グループホーム整備候補物件として運営希望法人の募集を行い、申込みがあった場合、ご提出いただきます。

資料名		提出
添付資料	建築基準法適合状況調査報告書(写し)	建築検査済証がない物件 (200㎡を超える物件のみ)
添付資料	耐震診断報告書又は耐震補強工事実施済みを証する書類	S56. 5月以前に建築された物件のみ
添付資料	管理組合の承諾書(任意様式)	分譲マンションの場合のみ

(5) 受付場所(問合せ先)

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会

※ 下記3支部のいずれかにお申込み、ご相談下さい。

※ **お越しになる場合、必ず事前にお電話にてお時間をご予約下さいますようお願いいたします。**

神戸東支部

〒657-0037 神戸市灘区備後町5-3-1 ウェルブ六甲道1番街3階302号室  
電話: 078-843-4592 FAX: 078-843-1444

#### 神戸中央支部

〒650-0012 神戸市中央区北長狭通5-5-26 兵庫県宅建会館2階  
電話：078-360-3600 F A X：078-360-3611

#### 神戸西支部

〒653-0041 神戸市長田区久保町5-1-1 アスタくにつか3番館2階215-4号室  
電話：078-798-6878 F A X：078-798-6871

#### 4. グループホーム整備候補物件の選定

周辺におけるグループホームの設置状況、当該物件の状況等を総合的に判断して選定します。  
今回の選定は、**グループホーム候補物件の決定**であり、**運営法人との契約の成立をもって正式決定**となります。

#### 5. 物件選定後の流れについて

##### (1) グループホーム運営希望法人の募集及び物件所有者への紹介

選定した物件を市のホームページ等で公開し、グループホームの整備、運営を希望する法人を募集します。

その際、選定された物件の問い合わせ先として、本事業の趣旨を理解した有資格の宅地建物取引業者を選任していただく必要があります。

##### (2) グループホームを運営する法人の選定

物件所有者は法人と面談の上、事業提案内容や契約条件等を総合的に判断し、契約する法人を選定します。

##### (3) 契約等の締結

物件所有者及びグループホーム運営法人は、貸付又は売却の基本的な契約条件を整え、速やかに契約を締結して下さい。

#### 6. スケジュール (予定)

令和4年	11月～	募集受付
令和5年	1月	選定結果通知
	2月	運営希望法人の募集
	3月～	運営希望法人の紹介、協議、契約基本合意（予約契約等締結）

#### 7. その他

- ・神戸市がグループホーム運営希望法人を募集し、紹介しますが、**賃貸借契約又は売買契約については、物件所有者と法人において締結していただきます（要仲介手数料）。**
- ・既存建築物の用途を変更する部分の床面積の合計が200㎡を超える場合等、建築基準法上の確認申請（用途変更）の手続きが必要となる場合があります。
- ・応募書類は、下記の神戸市ホームページよりダウンロード可能です。  
<https://www.city.kobe.lg.jp/a97737/business/annaitsuchi/shogaifukushi/shietsusebi/ghbukkenbosyu.html>
- ・グループホームは、土地収用法第3条第23号の規定により、同法の収用適格事業に該当しますが、譲渡所得の課税の特例の適用などの税務上の取扱いについては、税務署などにご確認下さい。

## 寄宿舎に関する主な防火避難規定について

ご応募の参考にしていただくため、建築基準法施行令及び神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（建築安全条例）での寄宿舎に関する主な防火避難規定を以下のとおりまとめております。

**以下の規定はあくまで一部ですので、寄宿舎（グループホーム）への用途変更に際して改修が必要となる内容等については建築士にご相談ください。**

階段昇降の安全性の確保	建築基準法施行令23条関係 建築安全条例33条関係
間仕切壁・界壁等の防火措置	建築基準法施行令114条関係
内装の不燃化	建築基準法施行令128条の5 関係
廊下幅	建築基準法施行令119条関係 建築安全条例33条関係
2方向避難の確保	建築基準法施行令121条関係
火災時の煙の排出	建築基準法施行令116条の2 建築基準法施行令126条の2 関係
屋外避難通路の確保	建築基準法施行令128条関係
非常時の照明装置の設置	建築基準法施行令126条の4 関係
敷地が道路に接する部分の長さ	建築安全条例22条関係
耐火構造等ではない建築物の上階への設置制限	建築安全条例31条関係
出入口と道路との関係	建築安全条例32条関係

※表の内容については、建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL. 078-595-6561）まで、ご確認ください。