

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（保育所等）

	19 福保子支第 1542 号
	平成 20 年 3 月 11 日
改正	20 福保子支第 1770 号
	平成 21 年 3 月 24 日
改正	22 福保子保第 1796 号
	平成 22 年 12 月 2 日
改正	25 福保子保第 625 号
	平成 25 年 6 月 14 日
改正	26 福保子保第 1745 号
	平成 26 年 10 月 3 日
改正	26 福保子保第 3080 号
	平成 27 年 4 月 1 日
改正	28 福保子保第 1301 号
	平成 28 年 7 月 1 日
改正	28 福保子保第 3717 号
	平成 29 年 1 月 31 日
改正	29 福保子保第 5631 号
	平成 30 年 4 月 1 日
改正	29 福保子保第 835 号
	平成 30 年 6 月 1 日
改正	2 福保子保第 6018 号
	令和 3 年 4 月 1 日
改正	5 福保子保第 1123 号
	令和 5 年 7 月 1 日
改正	5 福祉子保第 3227 号
	令和 6 年 4 月 1 日

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、「都有地等を活用した民間事業者支援制度に関する要綱」（平成 14 年 10 月 28 日付 14 財財総第 210 号知事決定）及び「『都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業』に係る財産処理等の方針について」（平成 27 年 3 月 9 日付 26 福保総企第 748 号知事決定）に基づき、東京都（以下「都」という。）が所有する土地（建物がある場合には、これを含む。以下「都有地等」という。）のうち未利用の都有地等の貸付けに係る基本的事項を定め、もって地域に密着した生活の場（以下「地域の福祉インフラ」という。）の整備を促進し、福祉改革の推進を図ることを目的とする。

（対象となる地域の福祉インフラ）

第2条 この要綱の対象となる地域の福祉インフラは、次に掲げるものとする。

(1) 認可保育所

児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する保育所

(2) 認定こども園

就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）に規定する幼保連携型認定こども園又は東京都認定こども園の認定要件に関する条例（平成18年東京都条例第174号）に規定する保育所型認定こども園若しくは地方裁量型認定こども園

(3) 認証保育所

東京都認証保育所事業実施要綱（平成13年5月7日付12福子推第1157号）に規定する東京都認証保育所

(4) 小規模保育事業による保育施設

児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する小規模保育事業を行う施設

(対象となる所有地等)

第3条 この要綱の対象となる所有地等は、都において利用予定のないものの中から、財務局長が決定する。

(貸付けの対象となる民間事業者)

第4条 所有地等の貸付対象者は、福祉局長が別に定める民間事業者のうち、対象となる所有地等において地域の福祉インフラを整備運営するものとする。

(貸付条件)

第5条 所有地等を前条に定める民間事業者に貸し付ける条件（以下「貸付条件」という。）は、次のとおりとする。

(1) 第2条に定める地域の福祉インフラを含めた施設を整備運営するために使用すること。

(2) (1)の事業を行うために必要な施設、設備等は、借受者の負担で設置すること。

(3) 施設、設備等の維持管理に係る費用を借受者が負担すること。

(4) (1)の事業が、貸し付ける所有地等及びその周辺地域の安全、環境等に影響を及ぼさないよう配慮すること。

(5) 第三者に転貸しないこと。

(6) 第11条に定める貸付期間の満了のとき、借受者側の理由により貸付契約を打ち切るとき又は第14条第2項後段に定める貸付契約の解除のときは、借り受けた所有地等を直ちに借受者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、原状に回復させ、返還すること。

(7) 前各号に定めるもののほか、福祉局長が必要と認める条件

(公募)

第6条 福祉局長は、当該所有地等の所在する区市町村の長（以下「関係区市町村長」という。）と協議の上、所有地等の借受者を公募する。

2 福祉局長は、前項に定める公募に関する事務を関係区市町村長に委任することができる。

3 公募に応じる者（以下「応募者」という。）は、所有地等借受申請書（別記第1号様式）2部を福祉局長に提出しなければならない。

4 貸付対象となる所有地等の所在、面積その他公募に必要な事項は、別途福祉局長が定める。

(関係区市町村長への意見聴取)

第7条 福祉局長は、公募の期間満了後、前条第3項の規定に基づき提出された都有地等借受申請書のうち1部を、関係区市町村長に速やかに送付し、応募者についての意見聴取を依頼する。依頼を受けた区市町村長は、書面によりその意見を福祉局長に通知する。

(審査会)

第8条 福祉局長は、前条の借受対象候補者について、借受者としての適格性等を審査するため、都有地等利用事業者選定審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

2 審査会は、福祉局長が別に定める審査基準に基づき、適正に審査しなければならない。

3 審査会の委員は、別表のとおりとする。

(借受者の決定等)

第9条 福祉局長は、審査会の審査を経て貸付けの適否を決定し、貸し付けることを決定したときは都有地等貸付決定通知書（別記第2号様式）により、貸し付けないことを決定したときは都有地等不貸付決定通知書（別記第3号様式）により、その旨を応募者に通知する。

2 福祉局長は、財務局長及び関係区市町村長に対し、借受者を通知する。

(貸付契約)

第10条 東京都知事は、前条第1項の規定により貸付けを決定した者と貸付契約を締結する。

2 貸付契約の形態は、土地の貸付けについては、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に基づく定期借地権設定契約又は同法第23条に基づく事業用定期借地権等設定契約とし、建物の貸付けについては、同法第38条に基づく定期建物賃借契約とする。

(貸付期間)

第11条 土地の貸付けにおける貸付期間は、定期借地権設定契約については50年、事業用定期借地権等設定契約については10年以上50年未満（ただし、施設整備に当たり補助制度を活用する場合は、定期借地権の設定期間が原則として財産処分制限期間以上であること。）とする。

建物の貸付けについては、都における将来の利用計画など当該都有地等の個別の事情等を勘案し、別に定める公募要項において定めるものとする。

(貸付料及び保証金等の減額)

第12条 貸付料及び保証金又は敷金は、都において別途決定する。

2 前項の貸付料の決定に当たって、第2条に定める貸付対象施設を整備する場合は、通常に算定された額から50%の減額を行う。ただし、土地の貸付けにおいて、令和6年4月1日から令和9年3月31日までの間に公募を開始した案件については、貸付対象となる土地の1㎡当たりの更地価格（以下「土地価格」という。）によって減額率が変わる仕組みとし、土地価格が都内住宅地の地価公示平均額を考慮して設定した1㎡当たり400,000円（以下「一定額」という。）を超える場合には、以下の計算式によって減額率を算定する。この場合、減額率については、小数点以下第2位までとする（小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。）。

$$\text{減額率} = 1 - \{(\text{土地価格} - \text{一定額}) \times 0.1 + \text{一定額} \times 0.5\} \div \text{土地価格}$$

3 土地を貸し付ける場合の保証金は、定期借地権設定契約の場合、貸付料月額30月分とし、

事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額を 12 月分とする。

建物を貸し付ける場合の敷金は、近傍類似の賃貸事例を考慮して設定するものとする。

ただし、土地の貸付けにおいて、平成 26 年 8 月 20 日以降に公募を開始した案件については、都と区市町村との間で補償に関する協定を締結する場合には、東京都公有財産規則（昭和 39 年東京都規則第 93 号）第 36 条の 2 第 1 項ただし書に定める取扱いをすることができる。

（貸付料の改定）

第 13 条 都は、前条第 1 項の貸付料が土地価格の変動により、若しくは近隣の土地若しくは建物の貸付料と比較して不相当となった場合、又は貸付けの対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合には、貸付料を改定することができる。

（使用状況の確認）

第 14 条 福祉局長は、土地の使用方法が貸付条件に適合しているか等を確認するため、必要に応じ、調査を行うものとする。

2 福祉局長は、前項の調査において、その使用方法が不適切と認めるときは、借受者に対し改善を勧告するものとする。勧告により改善がみられない場合は、貸付契約を解除するものとする。

3 福祉局長は、報告期限を定めて、借受者に借受所有地等使用状況報告書（別記第 4 号様式）を提出させるものとする。

4 福祉局長は、財務局長から求めがあった場合は、第 1 項に定める調査を行い、財務局長に報告するものとする。

（貸付けの開始時期）

第 15 条 この要綱による貸付契約に基づく貸付けは、令和 12 年 3 月 31 日までに開始するものとする。

（その他）

第 16 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関して必要な事項は、福祉局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 20 年 3 月 11 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 3 月 24 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 22 年 7 月 16 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 6 月 14 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 10 月 3 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 29 年 1 月 31 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 5 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

別表（第 8 条関係）

都有地等利用事業者選定審査会委員構成

1	福祉局子供・子育て施策推進担当部長
2	福祉局総務部調整担当課長
3	福祉局企画部企画政策課長
4	福祉局企画部計理課長
5	福祉局子供・子育て支援部企画課長
6	福祉局子供・子育て支援部保育支援課長
7	福祉局子供・子育て支援部認証・認可外保育施設担当課長
8	その他、福祉局長が必要と認めた者