

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（高齢）

	18 福保高施第637号 平成19年3月23日
改正	19 福保高施第998号 平成20年3月26日
改正	20 福保高施第1045号 平成21年3月24日
改正	22 福保高施第2261号 平成23年6月2日
改正	26 福保高施第1160号 平成26年11月13日
改正	26 福保高施第2128号 平成27年4月1日
改正	28 福保高施第1854号 平成29年3月3日
改正	29 福保高施第61号 平成29年5月2日
改正	29 福保高施第2238号 平成30年3月30日
改正	3 福保高施第38号 令和3年4月1日
改正	4 福保高施第384号 令和4年5月30日
改正	5 福保高施第342号 令和5年7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等）

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) 認知症高齢者グループホーム
老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設
- (2) 特別養護老人ホーム
老人福祉法に規定する特別養護老人ホーム
- (3) 介護老人保健施設
介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に規定する介護老人保健施設
- (4) 軽費老人ホーム
老人福祉法に規定する軽費老人ホーム
- (5) 小規模多機能型居宅介護事業所
老人福祉法に規定する小規模多機能居宅介護事業の用に供する施設
- (6) 複合型サービス事業所
老人福祉法に規定する複合型サービス福祉事業の用に供する施設
- (7) 介護医療院
介護保険法に規定する介護医療院

2 前項に定める対象施設に、介護保険法又は老人福祉法に規定する施設又は事業所及び児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）に規定する事業所内保育事業を行う施設（別表 1 のとおり。以下「併設施設等」という。）を併設する場合であって、以下の条件を全て満たす場合については、所有地等の貸付けを行うことができるものとする。

- (1) 当該所有地等を借り受ける者（以下「借受者」という。）が併設施設等の整備及び運営を行うこと。
- (2) 併設施設等を整備することについて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。）からの要請があること。
- (3) 併設施設等が対象施設の延床面積を超えない規模のものであること。なお、併設施設等を複数整備する場合の合計延床面積についても対象施設の延床面積を超えない規模のものであること。

3 第 1 項に定める対象施設のうち介護老人保健施設又は介護医療院に、医療法（昭和 23 年法律第 205 号）に規定する病院又は診療所（以下「併設病院等」という。）を併設する場合であって、以下の条件を全て満たす場合については、所有地等の貸付けを行うことができるものとする。

- (1) 借受者が併設病院等の整備及び運営を行うこと。
- (2) 併設病院等を整備することについて関係区市町村長からの要請があること。
- (3) 併設病院等が当該対象施設の延床面積を超えない規模のものであること。

（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 所有地等を前条の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、関係区市町村長と協議の上、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所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、所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2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所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所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 土地の貸付契約の形態は、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とする。ただし、介護老人保健施設、小規模多機能型居宅介護事業所及び複合型サービス事業所については、同法第23条に基づく事業用定期借地権等設定契約とすることができる。

建物の貸付契約の形態は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

（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所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条第1項に定める対象施設、同条第2項に定める併設施設等及び同条第3項に定める併設病院等を整備する場合は、併設病院等の整備に用いる所有地等に係る部分を除き、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3年4月1日から令和6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370,000円（以下「一定額」という。）を超える場合には、併設病院等の整備に用いる所有地等に係る部分を除き、以下の計算式によって減額率を算定する。

なお、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。）。

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、貸付料月額額の30月分とし、事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額額の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たときは、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、借受者に借受都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9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19年3月23日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年3月26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23年6月2日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年11月13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29年3月3日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年5月2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、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、決定の日から施行し、令和4年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は、令和5年7月1日から施行する。

別表 1（第 2 条関係）

第 2 条 2 項に定める併設施設等

種 別	主な根拠規定
老人デイサービスセンター	老人福祉法第 20 条の 2 の 2
老人短期入所施設	老人福祉法第 20 条の 3
養護老人ホーム	老人福祉法第 20 条の 4
特別養護老人ホーム	老人福祉法第 20 条の 5
軽費老人ホーム	老人福祉法第 20 条の 6
老人福祉センター	老人福祉法第 20 条の 7
老人介護支援センター	老人福祉法第 20 条の 7 の 2 第 1 項
有料老人ホーム	老人福祉法第 29 条第 1 項
介護老人保健施設	介護保険法第 8 条第 28 項
介護医療院	介護保険法第 8 条第 29 項
居宅サービス事業 ^{※1} を行う事業所	介護保険法第 70 条第 1 項
地域密着型サービス事業 ^{※2} を行う事業所	介護保険法第 78 条の 2 第 1 項
居宅介護支援事業を行う事業所	介護保険法第 79 条第 1 項
介護予防サービス事業 ^{※3} を行う事業所	介護保険法第 115 条の 2 第 1 項
地域密着型介護予防サービス事業 ^{※4} を行う事業所	介護保険法第 115 条の 12 第 1 項
介護予防支援事業を行う事業所	介護保険法第 115 条の 22 第 1 項
地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項
地域支援事業（第 1 号事業）を行う事業所	介護保険法第 115 条の 45 の 5 第 1 項
事業所内保育事業を行う施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項

※ 1 居宅サービス事業とは、訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、特定施設入居者生活介護、福祉用具貸与及び特定福祉用具販売を行う事業をいう。

※ 2 地域密着型サービス事業とは、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護及び複合型サービスを行う事業をいう。

※ 3 介護予防サービス事業とは、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所生活介護、介護予防短期入所療養介護、介護予防特定施設入居者生活介護、介護予防福祉用具貸与及び特定介護予防福祉用具販売を行う事業をいう。

※ 4 地域密着型介護予防サービス事業とは、介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護及び介護予防認知症対応型共同生活介護を行う事業をいう。

別表 2（第 8 条関係）

都有地等利用事業者選定審査会委員構成

1	福祉局高齢者施策推進担当部長
2	福祉局企画部企画政策課長
3	福祉局企画部計理課長
4	福祉局総務部調整担当課長
5	福祉局高齢者施策推進部企画課長
6	福祉局高齢者施策推進部介護保険課長
7	福祉局高齢者施策推進部施設支援課長
8	その他、福祉局長が必要と認めた者