

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業 事業者公募要項

東京都品川区東大井三丁目(都営元芝アパート跡地)の
都有地貸付による特別養護老人ホーム等整備事業

令和4年6月

東京都福祉保健局

目 次

1	公募の趣旨	1
2	公募施設及び規模等	1
3	応募資格	2
4	貸付予定地	3
5	貸付条件等	5
6	整備費補助について(予定)	6
7	施設整備に関する基本的事項	7
8	施設運営に関する基本的条件	9
9	質疑及び回答	10
10	応募申込書類の提出	11
11	借受申請書類の提出	12
12	書類作成上の留意点(上記 10 及び 11 について)	14
13	借受者の選定方法	15
	公募・審査の流れ(予定)	16
	事業者説明会参加申込書	17
	質問票	18
	提出資料一覧(応募申込書類)	19
	提出資料一覧(借受申請書類)	20
	現地案内図	21
	図面類	22
	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)等	29

【問合せ先】

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2丁目8番1号
東京都福祉保健局高齢社会対策部
施設支援課施設整備担当
TEL 03-5320-4225 (直通)
FAX 03-5388-1391

1 公募の趣旨

東京都（以下「都」という。）では、地域の高齢者が安心して暮らせるまちづくりを推進するため、特別養護老人ホーム等の整備促進を図っています。一方で、都市部では地価水準が高く、用地の確保が困難であることなどから、都有地等を活用するなど、更なる促進を図っていく必要があります。

このため、都では、区市町村との密接な連携の下、都有地を社会福祉法人等の民間事業者（以下「事業者」という。）に低廉な価格で貸し付けることにより、地域の福祉インフラ整備を促進することとしました。

今回の公募は、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）（平成19年3月23日付18福保高施第637号。以下「実施要綱」という。29ページ参照。）に基づき、特別養護老人ホーム等を整備し、質の高い福祉サービスを継続的に提供する事業者を募集するものです。

土地を借り受ける事業者（以下「借受者」という。）の決定は、プロポーザル（提案）方式により、この要項に定める応募資格（2ページ「3 応募資格」参照。）を満たす事業者から、施設整備や運営についての具体的な提案を行っていただき、書類審査及びプレゼンテーション・ヒアリングなどの結果等を総合的に評価した上で行います。

なお、今回の整備は令和6年度以降の「品川区介護保険事業計画」に反映することを予定しています。

2 公募施設及び規模等

本事業は、都が土地を賃貸し、借受者が自ら特別養護老人ホーム等を建設し、自主運営していただくものです。

施設の竣工は令和7年11月、施設の開設は令和8年3月を目途とします。

(1) 整備施設及び規模

ア 特別養護老人ホーム

ユニット型 定員80人以上

イ 老人短期入所施設

ユニット型 定員8人以上（ただし、特別養護老人ホーム定員の1割以上とすること。）

ウ 防災拠点型地域交流スペース

規模は190㎡以上として、災害時における要配慮者の受入れに必要な設備を設けるとともに、平常時は、地域の人々との交流が可能な空間（公共的空間）として活用できるようにしてください。

(2) その他自由提案による併設施設等

事業者が提案する併設施設等を併設することも可能です。併設施設及び併設する場合の条件については、実施要綱第2条第2項を御確認ください。

なお、従来型の特別養護老人ホームを提案いただくことも可能です。ただし、提案する内容については、①借受者が併設施設等の整備及び運営を行うこと、②自由提案による併設施設等と老人短期入所施設を合計した延床面積が特別養護老人ホームの延床面積を超えない規模のものであること、③提案する内容については特別養護老人ホームを含め、安定した経営が見込めるものであること、の3点を満たすことが必要です。

また、併設を希望する場合は、借受申請書提出前に、区と協議の上、提案してください。

(3) その他

特別養護老人ホーム、老人短期入所施設、防災拠点型地域交流スペース及び上記(2)により併設する併設施設等の整備に関しては、応募事業者はそれぞれ関係する法令の規定に基づく施設基準等を満たすとともに、7ページ「7 施設整備に関する基本的事項」及び9ページ「8 施設運営に関する基本的条件」を満たすことが必要です。

3 応募資格

本事業に応募する事業者は、以下の資格要件を全て満たす法人であることが必要です。

なお、同一の応募事業者が複数の提案を行うこと及び複数法人による共同応募は認めません。

(1) 事業実績

令和4年6月30日現在、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第20条の5に定める特別養護老人ホーム（地域密着型特別養護老人ホームを含む。）の運営実績が1年以上ある社会福祉法人であること。

(2) 財務状況

ア 応募時において、事業開始当初の運営資金が確保されていること。

年間事業費（予定額）の12分の3以上を自己資金で確保していること（金融機関からの借入金は認められません。）。

また、応募事業者が行っている既存事業についても、その運営資金が確保されている必要があります。

イ 応募時において、現状及び整備計画による負債総額が資産総額のおおむね2分の1を超えない範囲にとどまっていること。新たに出資等を行い、補助協議時点では負債比率が改善する見込みであっても認められません。

ウ 過去3年間（令和元年度から3年度まで）のサービス活動増減差額が赤字でないこと。

なお、一時的な特別損失等の事由により赤字が生じた場合は相談に応じます。その場合、赤字の理由と黒字への転換計画を提出すること。ただし、過去3期連続して赤字である場合は認められません。

(3) その他

ア 事業者説明会に参加していること。

説明会開催日時：令和4年7月19日（火曜日）午前10時から11時まで

場所：品川区役所第2庁舎5階251・252会議室

（品川区広町2-1-36）

※ 参加を希望される事業者は、17ページ「事業者説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、品川区役所福祉部福祉計画課施設計画担当宛、同年7月15日（金曜日）正午までに、電子メールでお申込ください。電子メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください（午前9時から午後5時まで。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）。

※ 申込先

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当 宛

E-mail: fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

TEL: 03-5742-6738（直通）

※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため事業者説明会の開催等に変更があった場合は、参加申込を行った事業者に対して、別途、御連絡します。

※ この説明会において、公募要項・様式以外で応募申込に必要な書類を配布します。

※ 説明会には、公募要項・様式をお持ちください。

イ 既施設において、都道府県又は区市町村が実施した直近の指導検査等において指摘事項がない、又は十分に改善されていること。

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

エ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年4月1日17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。

オ 品川区工事請負業者指名停止基準（昭和55年10月22日区長決定）による指名停止期間中でないこと。

カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及びそれらの者と関係を有する者でないこと。

キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し、又は関与していないこと。

4 貸付予定地

(1) 所在地

《地番》 品川区東大井三丁目700番4

《住居表示》 品川区東大井三丁目4番1号、2号（都営元芝アパート跡地）

(2) 敷地面積（公簿）

所有地約 3,309.00㎡（現況：更地）

※ 図面類は真北調査を実施したものではありません。設計に当たっては御留意ください。

※ 面積については契約締結時に確定します。

現地案内図（21ページ）／図面積（22ページ）を参照

(3) 建築上の法規制等（主な用途地域等）

ア 当該地域地区等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火・準防火	準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	3H-2H（4M）
高度地区	第二種高度地区

イ 計画道路

計画道路はありません。

ウ 地区計画

地区計画はありません。

エ 埋蔵文化財

貸付予定地は、埋蔵文化財包蔵地ではありません。

ただし、工事中などに遺構・遺物が発見された場合には、文化財保護法第96条第1項により届出が義務付けられていますので、ただちに区教育委員会へ連絡してください。

オ その他関係法令

建築基準法・消防法その他関係法令等を十分確認し、担当部署と協議してください。

(4) 接道状況

敷地東側 建築基準法第42条第2項の道路（現況幅員：約2.83～3.92M 区道）

敷地南側 建築基準法第42条第2項の道路（現況幅員：約3.30～3.91M 区道）

敷地西側 建築基準法第42条第2項の道路（現況幅員：約3.24～4.00M 区道）

ア 当該地に接する区道の幅員は狭く、最大で約4Mとなっているため、工事車両の通行については御留意ください。

イ 建築基準法第42条第2項道路のセットバックが必要となります。借受者は、品川区細街路拡幅整備要綱第5条に基づき、細街路拡幅整備協議書により区へ協議を行う必要があります。

また、細街路拡幅整備協議書の対象部分については、借受者の費用負担によりセットバックに伴う後退用地整備を区と協議の上、整備していただきます。

なお、当該地東、西及び南側区道沿いには土留めが残置されており、一部、セットバック部分にかかっています。そのため、土留めは、借受者の負担で撤去し、竣工時には、セットバック部分に支障物が存在しない状態にしていただきます。

ウ 共有スペース（歩道状スペース、沿道緑地等）については、借受者の費用負担により品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱に基づき、区と協議の上、整備する必要があります。

(5) 地中埋設物等

ア 敷地西側区道沿いの一部に旧建物の浄化槽基礎が残置されています。敷地を最有効活用した場合でも基本的に撤去は不要と想定していますので、撤去する場合は、借受者の負担で行っていただきます。

イ 上記（4）イに記載のとおり、貸付予定地内の周囲には、土留めが残置されています。その撤去を行う場合は、借受者の負担により行っていただきます。

なお、土地の貸付料の算定に際しては、価格形成要因として考慮しています。

上記のほか、予定外の地中埋設物又は土壤汚染等が判明した場合は、その取扱いについて協議を行うこととします。

(6) 仮設電柱ポール及び架空電線

敷地北西角辺りに仮設電柱ポール及び架空電線を設置し、仮囲いの一部に仮設照明を設置しています。竣工後は、借受者の費用負担により、撤去・廃棄を行ってください。

(7) 町会掲示板

敷地南西角辺りに町会掲示板が設置されています。工事期間中は一時的に敷地外へ移設する予定ですが、地域交流の一環として、施設整備に当たっては、町会掲示板の設置が可能な建物一体型式の設備を設けてください。設置する位置等は事前に都及び区と協議を行ってください。

(8) 越境物

敷地南側と区道との境界線付近上空に架空電線が通っているため、設計に際しては現地状況の確認及び東京電力（品川支社）への事前相談を行ってください。

(9) 敷地内の草刈り等

借受者として決定し、定期借地権設定契約を締結した後は、事業者の負担で、敷地内の草

刈等を適宜行い、近隣住民に十分配慮した維持管理を行ってください。

(10) 最寄駅

JR京浜東北線、東急大井町線、りんかい線「大井町駅」下車徒歩約10分
京浜本線「鮫洲駅」下車徒歩約8分

(11) 所在地域の特性

貸付予定地は、閑静な住宅街で、周辺には保育園、学校、消防署があります。

隣地の東大井公園は、早朝から夕方まで多くの周辺住民が利用し、子どもたちの声が響き渡ることがあるため、施設内の居室等の配置については留意してください。

また、当該公園内には仮設の区立保育園（令和6年12月まで稼働予定）があり、近隣にも保育園・学校があることから、建設工事に際しては、通学・通園時の安全確保、午睡時間、行事等への配慮が必要となります。

なお、東大井公園は、令和7年4月以降に仮設保育園の解体工事及び公園改修工事が計画されています。施設の建設工事と工事期間が重複する場合は、綿密に調整の上、周辺道路の安全対策等を徹底するとともに、隣接する東大井公園との境界の構造については、選定後の設計段階で区公園課と事前に協議してください。

(12) 現地の見学

仮囲い等で囲まれているため、原則、敷地内へ入ることはできませんが、現況は確認することができます。敷地外から御覧になる場合は、近隣住民に迷惑とならないよう、配慮してください。路上駐車や多人数での見学は御遠慮ください。

敷地内への立ち入りを希望する場合は、都にて立ち合いのもと、対応しますので、別途御連絡ください。

※上記4（4）～（8）、（11）及び（12）の詳細については、令和4年7月19日（火曜日）に開催する事業者説明会にて情報提供を行う予定です。

5 貸付条件等

借受者は、以下の条件により都と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結するものとします。

(1) 貸付期間

50年

(2) 貸付開始時期

借受者の決定後、契約を締結し、貸付けを開始します。ただし、当該施設の建設に当たって施設整備費の補助を利用する場合には、契約締結の前に補助決定の内示を得ていることが必要になります。

(3) 貸付料

土地賃貸借契約の締結時点において、正式な貸付料を決めることとなります。

事業計画作成に当たっての参考額については、令和4年7月19日（火曜日）に開催する事業者説明会にて情報提供を行う予定です。

(4) 保証金

貸付料の30か月分（利息を付さないものとします。）。

なお、5（11）貸付料の見直しにより、貸付料が増額改定された場合には、改定後の貸

付料を基に新たな保証金を算出し、既納の保証金との差額を追加で納付していただきます。

(5) 支払方法

ア 保証金

都が別途指定する日までに支払うこととします。

イ 貸付料

都が発行する納入通知書により、四半期ごとに支払うものとします。貸付料の起算日は、契約により定めます。起算日が月の途中になった場合には、その月の貸付料は、日割り計算によって算出します。

なお、貸付料の支払が遅れた場合には、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号）第38条の2の規定により計算された額の延滞金を徴収します。

(6) 借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

(7) 用途の指定

借受者は、貸付予定地を1ページ「2 公募施設及び規模等」に定める特別養護老人ホーム等用地として使用しなければなりません。

なお、都の承諾なく目的外に利用した場合、第三者に転貸した場合は、借受地を原状回復の上、返還していただきます。

(8) 施設整備

貸付予定地で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してください。

施設整備費の補助を利用する場合には、別途補助協議が必要になります。法令、補助要綱等をよく読み、整備基準に適合した設計を行ってください。

(9) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は借受者が負担することになります。

(10) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は都により土地賃貸借契約が解除されたときは、貸付予定地を借受者の負担により施設、設備等の撤去を直ちに行い、原状回復させ、返還することになります。

(11) 貸付料の見直し

ア 都は、貸付料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに改定できるものとします。

なお、改定賃料は、賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数と従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数とにより算出するものとします。

イ 上記アにかかわらず、賃料が土地価格の変動等により近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合又は貸付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、都は貸付料を改定することがあります。

(12) その他

契約の解除その他の事項については、都が定める契約書によります。

6 整備費補助について（予定）

本公募事業が適用される令和5年度以降の補助内容は確定しておりません。参考として令和4年度の補助単価等をお示しします。事業計画作成に当たっては、下記単価を参考にしてください。ただし、実際の交付単価を保証するものではありませんので、御注意ください。

なお、借受者としての選定は補助内示を保証するものではありません。別途、補助協議による審査が必要です。特に財務状況については、補助協議時点の直近までの決算書で審査しますので、御注意ください。

また、1ページ「2（2）その他自由提案による併設施設等」においても、整備費補助等の対象となる場合があります。

補助金の協議等のスケジュール（参考）については、令和4年7月19日（火曜日）に開催する事業者説明会にてお伝えいたします。

老人福祉施設等施設整備費補助（都補助制度）

補助協議に際しては、別途都が定める「特別養護老人ホーム等施設整備基本指針」、「老人福祉施設整備費補助要綱」、「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」及び「老人福祉施設整備費補助審査基準」等に適合する必要があります。

【補助単価】

(1) 特別養護老人ホーム（併設する老人短期入所施設を含む。）

<定員1人当たり>

基準単価（ユニット型） 5,000千円×1.8（促進係数）

高騰加算 1,250千円

(2) 防災拠点型地域交流スペース

<1施設当たり>

190㎡以上380㎡未満のとき 9,000千円

380㎡以上のとき 27,000千円

※上記の補助金申請に当たっては、区へ事前相談を行った上で、別途、都に補助協議書を提出する必要があります。

※整備費補助金は、工事出来高に応じて年度ごとに支払います。

※その他自由提案による併設施設等に関する補助制度については、区への事前相談の際に個別に御説明いたします。

7 施設整備に関する基本的事項

施設の整備については、以下の関係法令等とともに留意事項を遵守していただきます。

また、3ページ「4 貸付予定地（3）建築上の法規制等」に記載されている規制に留意し、そのために従うとともに近隣に与える影響にも十分配慮してください（国、都及び区等から指導があった場合も同様とします。）。

なお、施設整備に関する補助制度の利用を予定する場合には、それぞれの補助基準に合致した計画であることが必要です（6ページ「6 整備費補助について（予定）」参照）。

(1) 施設建設

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）

イ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）

ウ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）

エ 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）

オ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）

- カ 消防法（昭和23年法律第186号）
- キ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）
- ク 品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年品川区条例第44号）
- ケ 品川区景観条例（平成22年品川区条例第31号）
- コ 品川区細街路拡幅整備要綱（昭和63年要綱制定）
- サ 品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和63年要綱第3号）
- シ 品川区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱（平成25年要綱69号）
- ス 品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）
- セ その他関係法令、条例及び規則等

(2) 施設の設備等

- ア 老人福祉法（昭和38年法律第133号）
- イ 介護保険法（平成9年法律第123号）
- ウ 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第40号）
- エ 東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第41号）
- オ 東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第111号）
- カ 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例施行規則（平成24年東京都規則第44号）
- キ 東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例施行規則（平成24年東京都規則第45号）
- ク 東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例施行規則（平成24年東京都規則第141号）
- ケ その他関係法令、条例及び規則等
 建築業者については、都が定める「老人福祉施設及び介護保健施設の整備費補助等に係る契約手続基準」に基づき、都と協議の上、入札を行ってください。

(3) 施設整備上の留意事項

各施設の設備は、上記（1）及び（2）の法令等のほか、都の定める特別養護老人ホーム及び併設ショート（ユニット型）施設整備費補助審査基準等を満たすものとし、専ら当該施設専用のものでしてください。ただし、入所者へのサービス提供に支障がない場合は、設備の一部を共用にすることができます。

(4) 防災関係設備

防火設備の設置に関する消防庁の指導を遵守してください。

また、消防法令上の設置義務が無い施設であっても、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備及びスプリンクラー設備の消防用設備を設置してください。

加えて、避難対策のため、各居室に面したバルコニーを設置し、避難階段に接続させてください。

(5) 福祉避難所の指定及び災害用品備蓄倉庫の設置

当該施設は、福祉避難所の開設及び運営に関し、区と協定を締結し、品川区地域防災計画に基づく福祉避難所としての指定を受けていただきます。

また、福祉避難所として、災害時に被災した要配慮者を受入れていただくため、入所者の災害用備蓄倉庫のほかに、福祉避難所の災害用備蓄倉庫（受入人数に対応する広さ）を確保してください。

(6) 防災拠点型地域交流スペース

地域住民が集い、各種講座、行事の開催、会合等に活用できる地域交流スペースを設置してください。

また、災害時には、被災した要配慮者の受入れが可能となる設備等を備えていただく必要があります。地域交流スペースの広さ、形態等は事業者の提案によるものとしますが、詳細については「老人福祉施設整備費補助審査基準」のうち、「防災拠点型地域交流スペース補助審査基準」を参照してください。

加えて、感染症対策として、施設利用者と地域交流スペースの利用者との動線分離を考慮するとともに、トイレ等の共有を避けるため、設備の配置にも留意してください。

(7) 地域住民への対応

借受者決定後、事業計画について、日影、騒音、視線、通行車両等の周辺の住環境に十分に配慮するとともに、地域住民に対して丁寧な説明に努め、十分理解を得た上で、計画を進めてください。ただし、本公募による借受者として決定されるまでは、都又は区が主催する場所以外で、個別に地域住民に対する説明や調整等は行わないでください。

また、建設工事に伴う振動・騒音・安全等の対策のほか、地域住民からの苦情・要望に十分に対応できる事業計画を作成し、施工に当たっては、事前の説明とともに、工事期間中も苦情・要望があった際は、迅速かつ丁寧に対応してください。

(8) 着工時期

施設整備に関する補助制度を利用する場合は、対象となる補助基準において示す着工及び出来高を上げることが必要です。

(9) その他

ア 施設の建築に当たっては、周辺地域と調和したこの地区にふさわしいものとしてください。

イ 借受者は、施設整備のため必要に応じて土地の測量、地盤調査等を自己の責任及び費用において行ってください。

ウ 工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じてください。

8 施設運営に関する基本的条件

以下の項目を施設運営の条件とします。

(1) 基本協定の締結

借受者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と借受者の間で基本協定を締結していただきます。

(2) 事業実施期間

本公募に基づいて整備する施設は、都及び区がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで継続して事業を実施していただきます。

やむを得ない事情により事業を中止とする場合は、都及び区と協議の上、借受者の責任で後任事業者を選定し、引継ぎを行うこととします。

(3) 指定・認可

本事業で整備する介護サービス事業所・施設の開設に当たっては、関係法令等に基づき、都又は区の指定・認可を受けるなど、必要な手続きを行ってください。

(4) 入所調整

入所判定は、申込者の優先度等を基に施設の入所審査会で判断していただきますが、品川区では特別養護老人ホームに入所を希望する区民について、必要度の高い方から入所できるよう、基準を設け全体の調整を図っております。区民の入所については、品川区特別養護老人ホーム入所調整等に御協力をお願いします。

(5) 福祉サービス第三者評価

福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。

(6) 利用者負担

土地賃借料の減額や都及び区の施設整備費補助等を反映し、利用者の負担額を軽減してください。

なお、施設開設時の居住に要する費用・食費等(以下「居住費等」という。)は、原則として、借受申請書類提出時における居住費等からの増額は認められません。

また、特別養護老人ホーム及び老人短期入所施設入所者の利用料負担の軽減を図るため、「低所得者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額の軽減制度の実施について(平成12年5月1日付厚生労働省通知)」に定める社会福祉法人による利用者負担軽減制度を利用してください。

(7) 地域住民への対応

施設の運営に当たっては、地域住民に対し十分な説明を行い、要望に対して、誠実に対応してください。

また、日常的に地域との交流を図るなど、地域住民との友好関係を構築し、地域に開かれた運営を行うとともに、地域福祉向上に貢献できる運営を行ってください。

なお、敷地周辺道路は近隣小学校の通学路等となっていますので、施設への送迎及び利用などによる車両の通行に当たっては、地域住民を含め危険を伴わない車両動線及び運行計画としてください。

(8) 防災拠点型地域交流スペースの活用

平常時には、防災拠点型地域交流スペースを活用して、子どもから高齢者まで多世代の地域住民等が参加できる地域交流事業を実施してください。

(9) 施設の名称

施設の名称については、区と協議していただきます。

9 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

令和4年7月19日(火曜日)に開催する事業者説明会に参加した事業者とします。

(2) 質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」(18ページ参照)に記載の上、電子メールにより(3)イの送付先に送付するとともに、必ず電話にて到着確認をしてください。これ以外の方法(電話、訪問等)による質問には応じられません。

(3) 受付期間及び送付先

ア 受付期間

令和4年7月20日（水曜日）から同年7月26日（火曜日）まで

※ 7月26日（火曜日）午後5時までに受信したものを有効とします。

※ 必ず電話にて到着確認をしてください（午前9時から午後5時まで。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）。

イ 送付先

品川区福祉部福祉計画課施設計画担当 宛

Email : fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

TEL : 03-5742-6738（直通）

(4) 回答の方法

令和4年8月下旬を目途に、全ての質疑回答書を東京都公式ホームページに掲載します。質疑回答書は、この要項と一体のものとして、この要項と同等の効力を有するものとします。

10 応募申込書類の提出

本公募への申込みを希望する事業者は、次により応募申込書類を提出してください。区にこれらの書類を提出した事業者を応募申込者とします。

(1) 提出書類

- | | |
|---|-----|
| ア 応募申込書 | 様式1 |
| イ 法人の沿革・概要 | 様式2 |
| ウ 事業所一覧 | 様式3 |
| エ 理事会役員一覧表 | 様式4 |
| オ 評議員一覧表 | 様式5 |
| カ 理事長の経歴書 | |
| キ 法人運営に関する基本的な考え方・理念 | 様式6 |
| ク 現在、実施している全ての施設に関する資料（特色及び事業概要等、パンフレット可） | |
| ケ 法人及び既存運営施設の直近の監督官庁の現地検査等結果（指摘事項及び改善報告書等）及び既存運営施設の第三者評価結果（改善すべき事項） | |
| コ 担当者連絡先 | 様式7 |
| サ 法人定款（最新のもの） | |
| シ 法人登記事項証明書（全部事項証明、応募申込前3か月以内に発行されたもの） | |
| ス 法人代表者の印鑑証明書（応募申込前3か月以内に発行されたもの） | |
| セ 決算書及び財務関係書類（令和元年度から3年度まで） | |

法人全体（総括）の貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録、現況報告書、社会福祉充実残額算定シート、監事監査報告書、計算書類の付属明細書、事業報告書、計算書類の注記（各拠点区分も含む）、社会福祉充実計画（社会福祉充実残額が生じた場合のみ）を提出してください。

令和3年度の決算書については、本計画の自己資金としてどの資金を充当するか該当箇所をマーキングし注書きしてください。

なお、応募申込書類提出時点に、令和3年度決算が確定していない場合は、借受申請書類提出日までに令和3年度の決算書及び財務関係書類を提出してください。

ソ 預金残高証明書（令和2年から4年までの各年3月31日付及び応募申込前直近月末付けのもの）

タ 納税証明書

対象：法人税、消費税、法人地方税・事業税

期間：直近過去3か年分（令和元年度から令和3年度まで）

(2) 提出部数・綴り方

ア 正本2部

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号（19ページを参照）及び書類名を記載したインデックスを付して提出してください。

イ 副本2部

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、各書類番号（19ページを参照）及び書類名を記載したインデックスを付して提出してください。

また、決算書類等の名称が記載されている書類については、黒マジック等で名称部分を塗抹してください。

ウ 抄本10部

対象書類については、19ページを御参照ください。

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、各書類番号（19ページを参照）及び書類名を記載したインデックスを付して提出してください。

また、名称が記載されている書類については、黒マジック等で名称部分を塗抹してください。

(3) 提出日時及び提出場所

ア 提出日時

令和4年8月8日（月曜日）から同年8月10日（水曜日）まで

午前9時から午後5時まで

※ 提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

イ 提出場所

東京都品川区広町2-1-36

品川区役所福祉部福祉計画課施設計画担当

品川区役所 本庁舎3階

電話：03-5742-6738（直通）

11 借受申請書類の提出

応募申込者は、次により借受申請書類を提出してください。区にこれらの書類を提出した事業者を応募者とします。所定の期間内に申請書類が提出されなかった場合には、応募を辞退したものとみなします。

7ページ「7 施設整備に関する基本的事項」及び9ページ「8 施設運営に関する基本的条件」に沿って提案してください。

なお、提出締切日を過ぎてからの計画内容の変更は受け付けません。
併設施設等に関する各様式の作成方法については、区と協議の上、提出してください。

(1) 提出書類

ア	所有地等借受申請書	第1号様式
イ	事業計画	
(ア)	事業計画概要 ・別紙、他計画の事業概要（様式自由、他に計画がある場合）	様式8
(イ)	事業参入理由書	様式9
(ウ)	事業運営に関する提案内容	様式10
(エ)	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式11
(オ)	初期総投資額の積算根拠	様式12
(カ)	資金収支見込計算書（総括表・内訳書）	様式13
(キ)	資金収支見込計算書・積算根拠（収入）	様式14-1
(ク)	資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）	様式14-2
(ケ)	資金収支見込計算書・算定根拠（居住費等）	様式14-3
(コ)	事務費及び事業費の算定根拠	参考様式1
(サ)	職員配置計画書	様式15-1
(シ)	ローテーション表	様式15-2
ウ	図面等	
(ア)	建設設計図面上での考え方	様式16
(イ)	建物配置図	A3判
(ウ)	各階平面図	A3判縮尺1/200以上
(エ)	立面図（四方向からのもの）	A3判縮尺1/300以上
(オ)	有効居室面積表	参考様式2
(カ)	室別面積表（事業別・階層別、共用面積算出表）	様式17
エ	詳細計画	
(ア)	開設までのスケジュール	様式18
(イ)	工事見積書	
(ウ)	工事費費目別内訳書、面積・事業費按分表等	様式19
(エ)	借入金償還計画等一覧表	様式20
(オ)	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式21
オ	当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写）	
カ	預金残高証明書（「事業費・資金調達内訳等一覧表」の自己資金が確認できる口座分（令和4年9月末現在）） ・別紙、預金残高一覧表（複数口座の場合）	参考様式3
キ	寄附者に関する書類	
(ア)	寄附者一覧	様式22
(イ)	贈与契約書（写）	参考様式4
(ウ)	寄附者の印鑑証明書	
(エ)	寄附者の預金残高証明書（寄附予定額が確認できる口座分（令和4年9月末現在）） ・別紙、預金残高一覧表（複数口座の場合）	参考様式3

ク その他

(ア) 既存運営施設の職員離職率・有給休暇取得率（令和元年度から3年度まで）

様式23

(イ) 既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和元年度から3年度まで）

(2) 提出部数・綴り方

ア 正本2部

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号（20ページを参照）及び書類名を記載したインデックスを付して提出してください。

イ 副本2部

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、各書類番号（20ページを参照）及び書類名を記載したインデックスを付して提出してください。

ウ 抄本10部

対象書類については、20ページを御参照ください。

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、各書類番号（20ページを参照）及び書類名を記載したインデックスを付して提出してください。

エ CD-ROM1枚

提出書類のうち、所定様式のものについては、紙媒体のほかに電子データもCD-ROMに保存して提出してください。

(3) 提出時期及び場所

ア 提出日時

令和4年10月5日（水曜日）から同年10月7日（金曜日）まで

午前9時から午後5時まで

※ 提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

イ 提出場所

東京都品川区広町2-1-36

品川区役所福祉部福祉計画課施設計画担当

品川区役所 本庁舎3階

電話：03-5742-6738（直通）

12 書類作成上の留意点（上記10及び11について）

(1) 追加書類の提出・現地視察の実施

都及び区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求め、又は現地視察を実施することがあります。

(2) 提出書類（応募申込書類及び借受申請書類）の取扱い

応募申込書類及び借受申請書類の著作権は、応募申込者及び応募者に帰属します。ただし、都及び区は、借受者の公表等必要な場合には、応募申込書類及び借受申請書類の内容を応募申込者及び応募者の許可無く無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

(3) 費用の負担

本公募に関し必要な費用は、応募申込者及び応募者の負担とします。

(4) 使用言語及び単位

提出書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

(5) 資料の取扱い

都及び区が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

また、この検討の目的の範囲内であっても、都及び区の了承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

13 借受者の選定方法

(1) 借受者の決定方法

区で審査を行い、応募者に関する意見書を都へ提出します。区の審査は、書類審査、プレゼンテーション・ヒアリングにより実施します。なお、必要に応じて現地視察を行う場合があります（実施する際は、区より別途通知します。）。

都では区からの応募者に関する意見書を踏まえ、都府県等利用事業者選定委員会の審査を経て、借受者を福祉保健局長が決定します。なお、審査基準により、該当する事業者がないときは、借受者を決定しない場合があります。

また、借受者が事業の実施が困難となった場合には、再度審査会を開催し、改めて借受者の選定を行う場合があります。

(2) 審査基準

都においては、「都府県等利用事業者選定委員会による地域の福祉インフラ整備事業に関する利用事業者審査基準（38ページ）」、区においては区の選定委員会が別途定めた審査基準により審査を行います。具体的には下記の事項を重視して審査を行います。

ア 運営の確実性（財務状況、管理・運営体制、採算性等）

イ 運営方針・理念（経営理念、運営方針、人材養成の方針等）

ウ サービス内容（サービス体制、権利擁護の取組等）

エ 地域・関係機関との連携

オ 施設内容（各施設機能（使いやすさ、居住性、プライバシー、安全性等）、地域・景観への配慮等）

(3) 審査結果の通知

審査の結果は文書で通知します。

(4) 借受者の公表

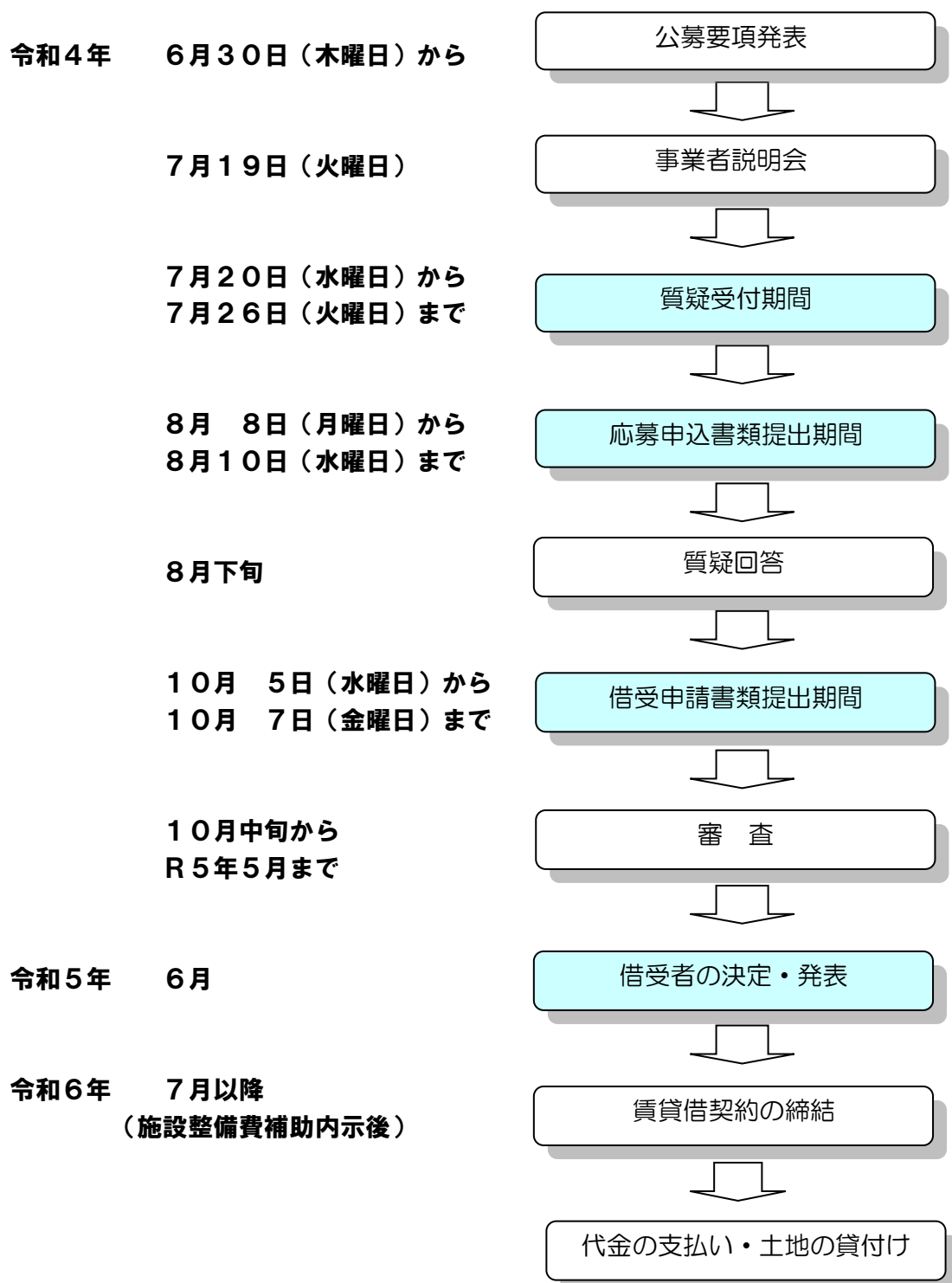
応募の状況、借受者として決定した事業者名及びその提案内容の概要について、東京都公式ホームページ及び品川区公式ホームページで公表します。

（東京都公式ホームページ <http://www.metro.tokyo.jp>）

（品川区公式ホームページ <http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/>）

原則として、借受者以外の応募者名、応募内容等は公表しません。

【公募・審査の流れ（予定）】



品川区 福祉部 福祉計画課 施設計画担当 宛

Email : fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

TEL : 03-5742-6738 (直通)

事業者説明会参加申込書

品川区東大井三丁目都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

日時 : 令和4年7月19日(火曜日) 午前10時から11時まで

会場 : 品川区役所 第2庁舎5階 251・252会議室(品川区広町2-1-36)

法人名			
所在地			
担当者名		職名	
電話番号		FAX番号	
メールアドレス			

出席予定者(1法人2名まで)

氏名		職名	
氏名		職名	

- ※ 電子メールにより、令和4年7月15日(金曜日)正午までに提出してください。
なお、この事業者説明会への参加は、応募申込への前提条件となります。
- ※ 必ず電話にて到達確認をしてください。
- ※ 説明会には、公募要項・様式をお持ちください。

品川区 福祉部 福祉計画課 施設計画担当 宛

Email : fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

TEL : 03-5742-6738 (直通)

質 問 票

品川区東大井三丁目都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

法人名	
所在地	
担当者	
連絡先	Email : TEL :

※質問事項 1 件ごとに記入してください。質問数に応じて、行の追加・削除をしてください。

No.	公募要項該当箇所	質問内容
	○ページ○行目	
	○ページ○行目	
	○ページ○行目	
	○ページ○行目	
	○ページ○行目	

※ 電子メールにより、令和 4 年 7 月 26 日（火曜日）午後 5 時までに提出してください。

※ 必ず電話にて到達確認をしてください。

提出資料一覧（応募申込書類）

	No.	提出書類	様式	提出物 ※
応募 申 込 書 提 出 時 必 要 書 類	1	応募申込書	様式 1	○
	2	法人の沿革・概要	様式 2	○
	3	事業所一覧	様式 3	○
	4	理事会役員一覧表	様式 4	○
	5	評議員一覧表	様式 5	○
	6	理事長の経歴書		○
	7	法人運営に関する基本的な考え方・理念	様式 6	○
	8	現在、実施している全ての施設に関する資料（特色及び事業概要等、パンフレット可）		○
	9	法人及び既存運営施設の直近の監督官庁の現地検査等結果（指摘事項及び改善報告書等）及び既存運営施設の第三者評価結果（改善すべき事項）		○
	10	担当者連絡先	様式 7	▲
	11	法人定款（最新のもの）		▲
	12	法人登記事項証明書（全部事項証明、応募申込前3か月以内に発行されたもの）		▲
	13	法人代表者の印鑑証明書（応募申込前3か月以内に発行されたもの）		▲
	14	決算書及び財務関係書類（令和元年度から3年度まで） 法人全体（総括）の貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録、現況報告書、社会福祉充実残額算定シート、監事監査報告書、計算書類の付属明細書、事業報告書、計算書類の注記（各拠点区分も含む）、社会福祉充実計画（社会福祉充実残額が生じた場合のみ）		▲
	15	預金残高証明書（令和2年から4年までの各年3月31日付及び応募申込前直近月末付けのもの）		▲
	16	納税証明書（法人税、消費税、法人地方税・事業税、過去3か年分（令和元年度から3年度まで））		▲

※「○」の書類は、正本、副本、抄本いずれも御提出ください。

「▲」の書類は、正本、副本のみ御提出ください。

提出資料一覧（借受申請書類）

	No.	提出書類	様式	提出物 ※
借 受 申 請 書 類 提 出 時 必 要 書 類	1	所有地等借受申請書	第1号様式	○
	2	事業計画概要	様式8	○
	3	事業参入理由書	様式9	○
	4	事業運営に関する提案内容	様式10	○
	5	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式11	○
	6	初期総投資額の積算根拠	様式12	○
	7	資金収支見込計算書（総括表・内訳書）	様式13	○
	8	資金収支見込計算書・積算根拠（収入）	様式14-1	○
	9	資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）	様式14-2	○
	10	資金収支見込計算書・算定根拠（居住費等）	様式14-3	○
	11	事務費及び事業費の算定根拠	参考様式1	○
	12	職員配置計画書	様式15-1	○
	13	ローテーション表	様式15-2	○
	14	建設設計図面上での考え方	様式16	○
	15	建物配置図	A3判	○
	16	各階平面図	A3判	○
	17	立面図（四方向からのもの）	A3判	○
	18	有効居室面積表	参考様式2	○
	19	室別面積表（事業別・階層別、共用面積算出表）	様式17	○
	20	開設までのスケジュール	様式18	○
	21	工事見積書		○
	22	工事費費目別内訳書、面積・事業費按分表等	様式19	○
	23	借入金償還計画等一覧表	様式20	○
	24	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式21	○
	25	当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写）		○
	26	預金残高証明書（「事業費・資金調達内訳等一覧表」の自己資金が確認できる口座分、令和4年9月末現在） ・別紙 預金残高一覧表（複数口座の場合）	参考様式3	▲
	27	寄附者一覧	様式22	▲
	28	贈与契約書（写）	参考様式4	▲
	29	寄附者の印鑑証明書		▲
	30	寄附者の預金残高証明書（寄附予定額が確認できる口座分（令和4年9月末現在）） ・別紙 預金残高一覧表（複数口座の場合）	参考様式3	▲
	31	既存運営施設の職員離職率・有給休暇取得率（令和元年度から3年度まで）	様式23	○
	32	既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和元年度から3年度まで）		○

※「○」の書類は、正本、副本、抄本いずれも御提出ください。

「▲」の書類は、正本、副本のみ御提出ください。

【現地案内図】

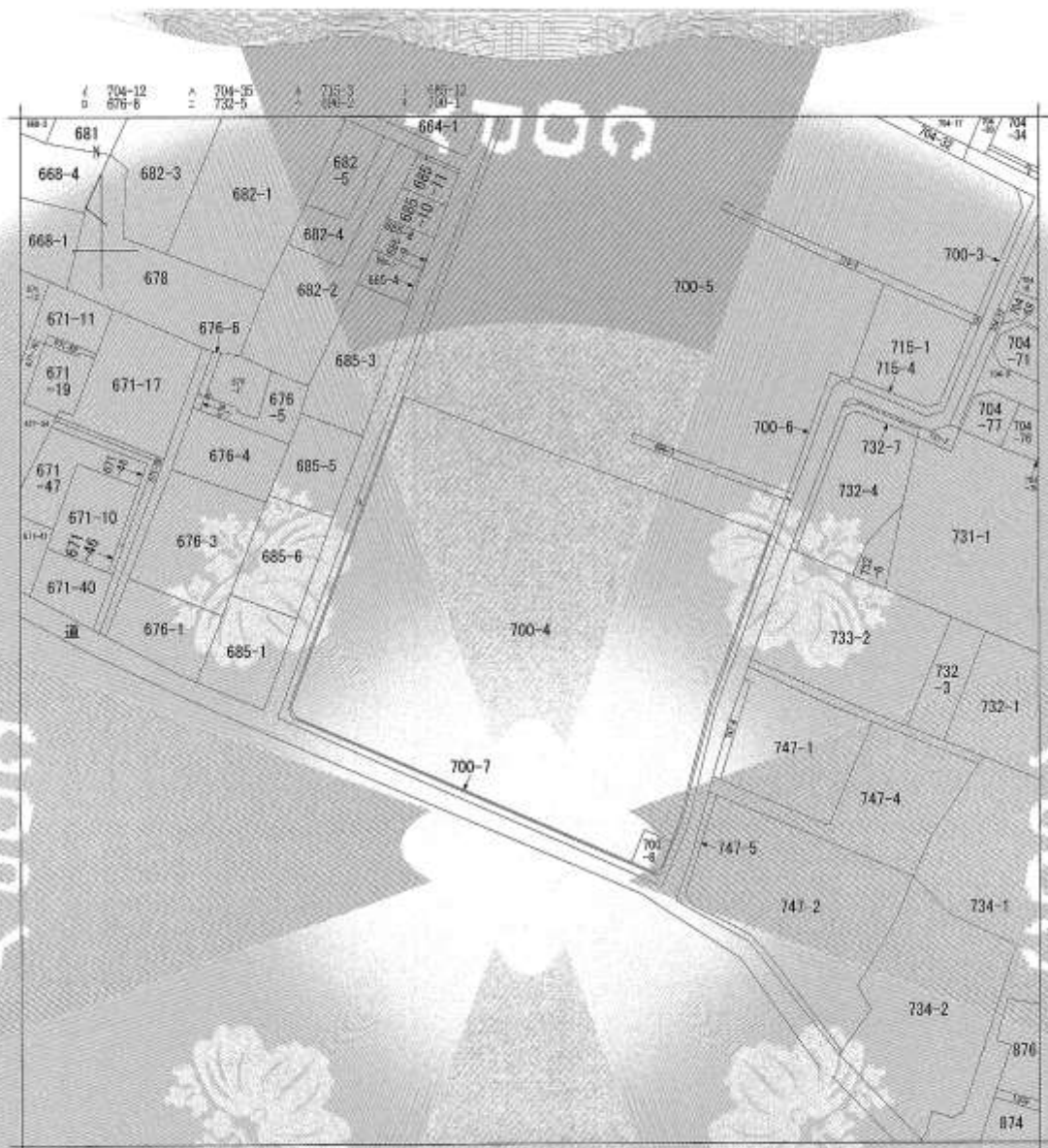
貸付予定地住所：品川区東大井三丁目4番

最寄駅：JR京浜東北線、東急電鉄東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線
「大井町駅」 徒歩 約10分

京浜急行電鉄京急本線
「鮫洲駅」 徒歩 約8分



公図（写し）



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区割を明確にした不動産登記法指定の地図が納入されるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
東大井3丁目

図面 番号	所在 品川区東大井三丁目			地番	700番4	
出力 尺数	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成 年月日	昭和46年3月1日		備付 年月日 (原簿)	補正 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を複製した書面である。

令和3年2月22日
東京法務局品川出張所
登記官

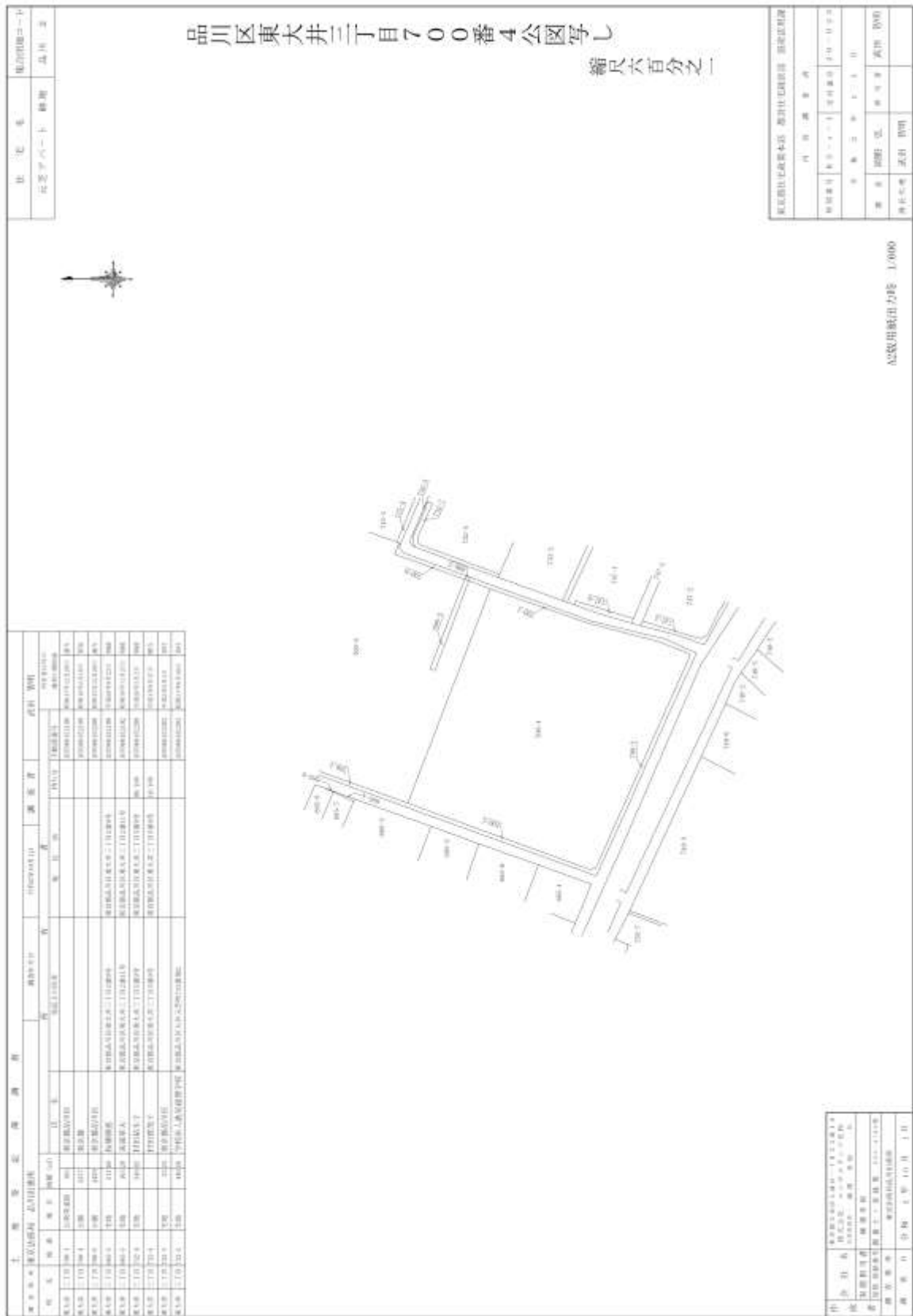
岡村多津男



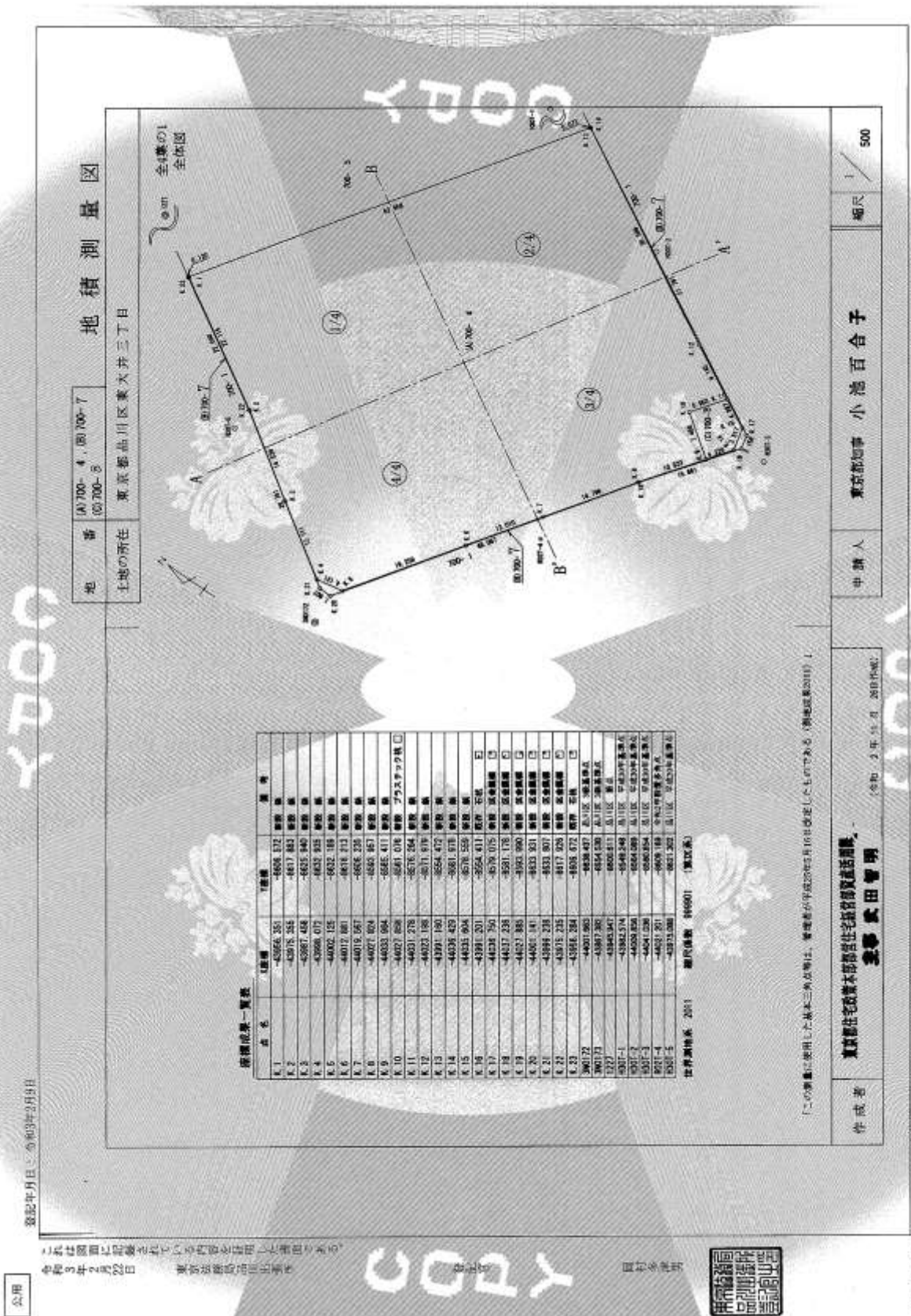
請求番号：20-1
(1/1)

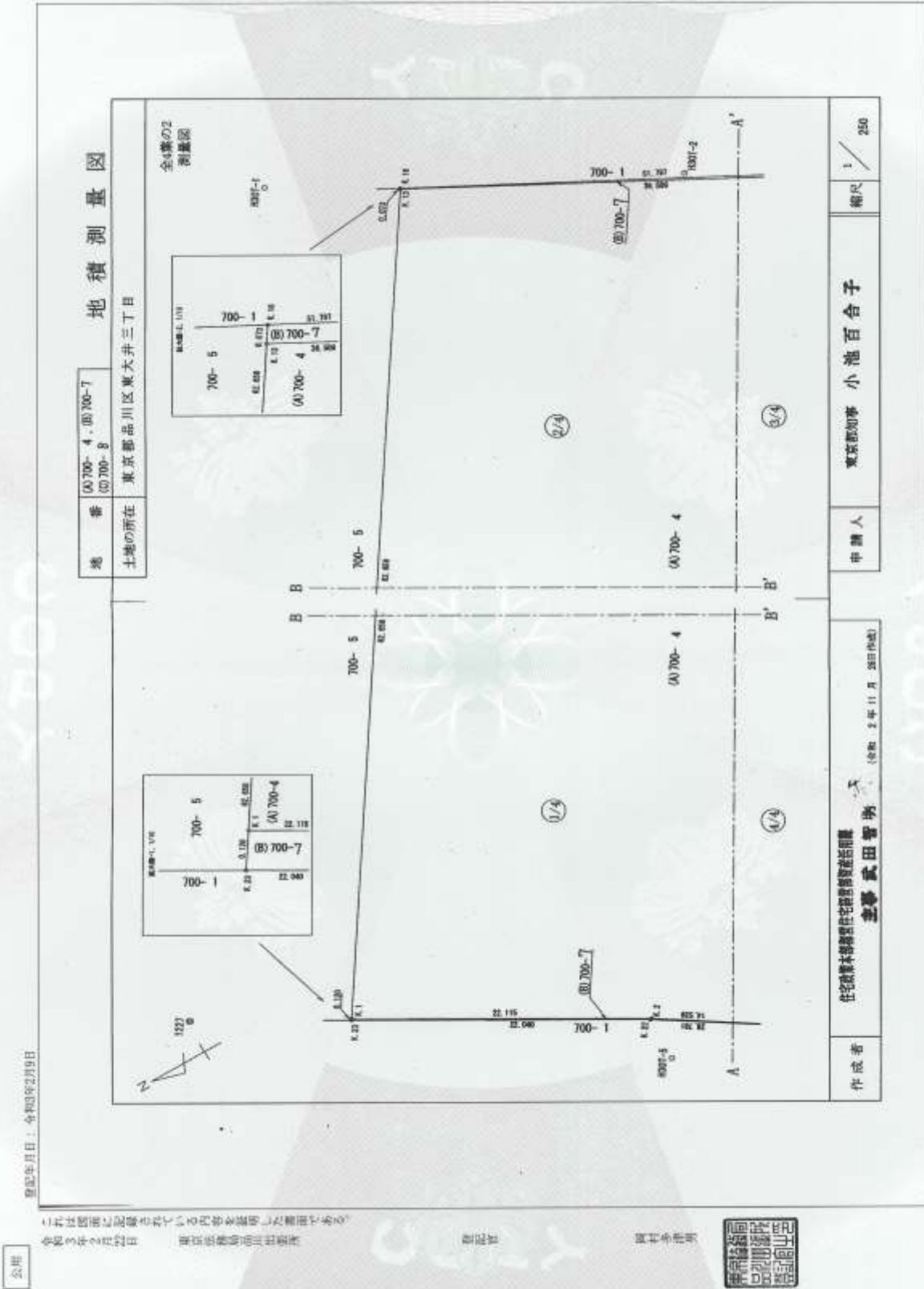
公用

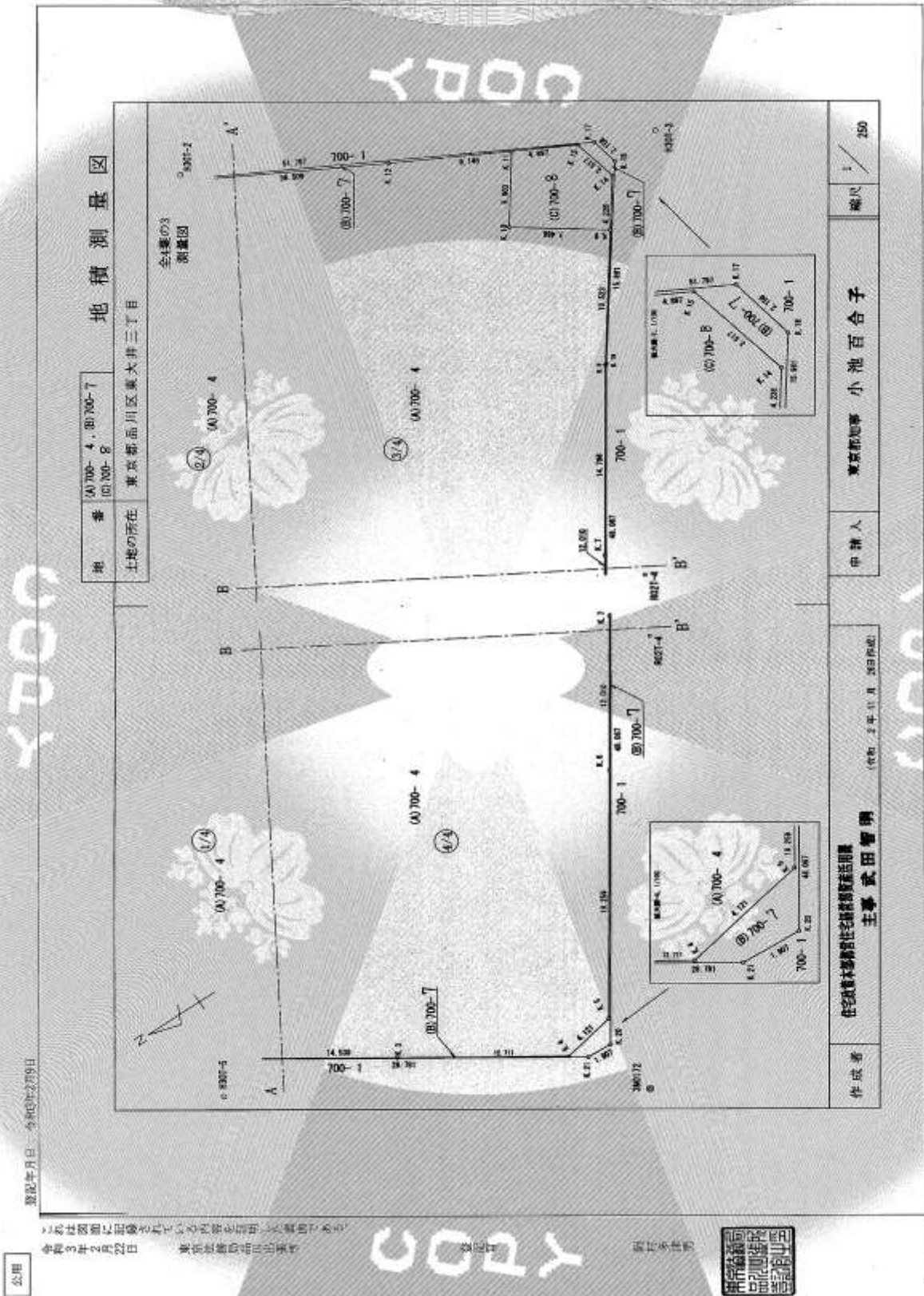
公図写し連続図（写し）



地積測量図 (写し) (1/4)







公用

登記年月日：令和3年2月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和3年2月29日 東京地方法院民事部 主事 武田智明

登記官

明証事務所



請求番号：20-2



地積測量図

地帯番 (A)700-4, (B)700-7
 (C)700-8
 土地の所在 東京都品川区東大井三丁目

全棟の4
 求積表

土地の所在 東京都品川区東大井三丁目

求積表			
階層	区分	面積	積算
1階	101-1	10.11	10.11
	101-2	10.11	10.11
	101-3	10.11	10.11
	101-4	10.11	10.11
	101-5	10.11	10.11
	101-6	10.11	10.11
	101-7	10.11	10.11
	101-8	10.11	10.11
	101-9	10.11	10.11
	101-10	10.11	10.11
	101-11	10.11	10.11
	101-12	10.11	10.11
	101-13	10.11	10.11
2階	201-1	10.11	10.11
	201-2	10.11	10.11
	201-3	10.11	10.11
	201-4	10.11	10.11
	201-5	10.11	10.11
	201-6	10.11	10.11
	201-7	10.11	10.11
	201-8	10.11	10.11
	201-9	10.11	10.11
	201-10	10.11	10.11
	201-11	10.11	10.11
	201-12	10.11	10.11
	3階	301-1	10.11
301-2		10.11	10.11
301-3		10.11	10.11
301-4		10.11	10.11
301-5		10.11	10.11
301-6		10.11	10.11
301-7		10.11	10.11
301-8		10.11	10.11
301-9		10.11	10.11
301-10		10.11	10.11
301-11		10.11	10.11
301-12		10.11	10.11
4階		401-1	10.11
	401-2	10.11	10.11
	401-3	10.11	10.11
	401-4	10.11	10.11
	401-5	10.11	10.11
	401-6	10.11	10.11
	401-7	10.11	10.11
	401-8	10.11	10.11
	401-9	10.11	10.11
	401-10	10.11	10.11
	401-11	10.11	10.11
	401-12	10.11	10.11
	合計		
面積		404.44	404.44
積算		404.44	404.44

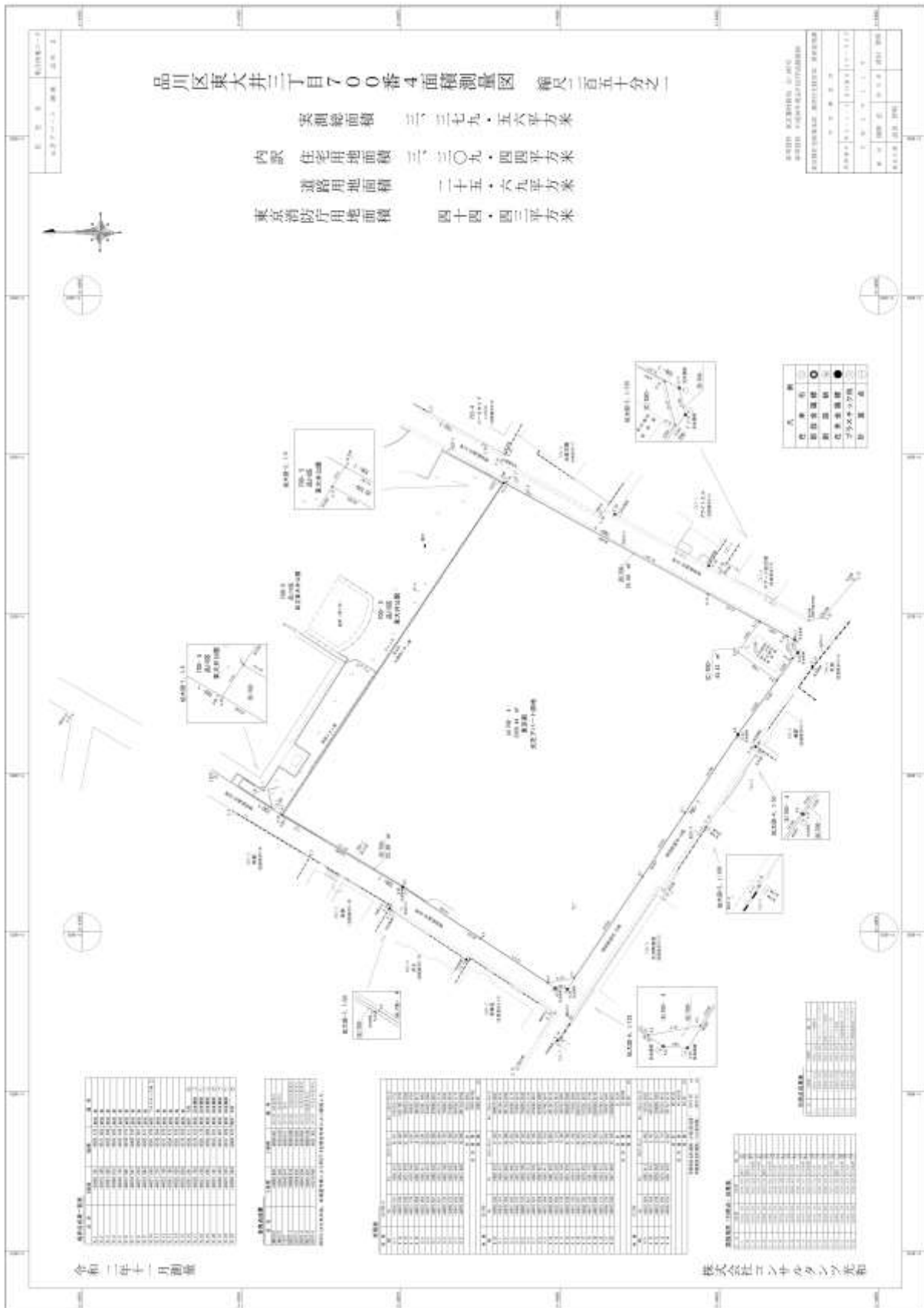
申請人 東京都知事 小池百合子

縮尺 1/

作成者 住宅政策本部登記部登記課 主事 武田智明

作成年月日 令和3年2月24日

面積測量図（写し）



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

（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、福祉保健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、福祉保健局長が必要と認める条件。

(公募)

第6条 福祉保健局長は、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 福祉保健局長は、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部を福祉保健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、別途福祉保健局長が定める。

(関係区市町村長への意見聴取)

第7条 福祉保健局長は、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保健局長に通知する。

(審査会)

- 第8条 福祉保健局長は、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、福祉保健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 福祉保健局長は、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 福祉保健局長は、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。）。

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

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 福祉保健局長は、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 福祉保健局長は、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 福祉保健局長は、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 福祉保健局長は、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、福祉保健局長が別に定める。

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。

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	福祉保健局高齢者施策推進担当部長
2	福祉保健局企画部企画政策課長
3	福祉保健局企画部計理課長
4	福祉保健局総務部契約管財課長
5	福祉保健局高齢社会対策部計画課長
6	福祉保健局高齢社会対策部介護保険課長
7	福祉保健局高齢社会対策部施設支援課長
8	その他、福祉保健局長が必要と認めた者

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業の貸付対象事業者について

19 福保高施第998号
平成20年3月26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2376号
平成27年4月1日

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）（平成19年3月23日付18福保高施第637号）第4条に規定する貸付対象者は、以下に定める民間事業者とする。

1 認知症高齢者グループホーム

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人
- (2) 医療法第39条に規定する医療法人
- (3) 特定非営利活動促進法第2条に規定する特定非営利活動法人
- (4) 一般社団法人及び一般財団法人
- (5) 農業協同組合法に基づく農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法に基づく消費生活協同組合及び消費者生活協同組合連合会
- (6) 会社法第2条第1号に規定する会社
- (7) 中小企業等協同組合法第3条第4号に規定する企業組合

2 特別養護老人ホーム

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人

3 介護老人保健施設

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人
- (2) 医療法第39条に規定する医療法人
- (3) 平成11年3月31日付厚生省告示第96号に規定する介護老人保健施設を開設できる者

4 軽費老人ホーム

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人
- (2) 医療法第39条に規定する医療法人
- (3) 特定非営利活動促進法第2条に規定する特定非営利活動法人
- (4) 一般社団法人及び一般財団法人
- (5) 農業協同組合法に基づく農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法に基づく消費生活協同組合及び消費生活協同組合連合会
- (6) 会社法第2条第1号に規定する会社
- (7) 中小企業等協同組合法第3条第4号に規定する企業組合
- (8) その他法令に基づき法人格を与えられた者であつて、東京都知事が適当であると認めたもの

5 小規模多機能型居宅介護事業所

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人
- (2) 医療法第39条に規定する医療法人
- (3) 特定非営利活動促進法第2条に規定する特定非営利活動法人
- (4) 一般社団法人及び一般財団法人
- (5) 農業協同組合法に基づく農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法に基づく消費生活協同組合及び消費者生活協同組合連合会
- (6) 会社法第2条第1号に規定する会社
- (7) 中小企業等協同組合法第3条第4号に規定する企業組合

6 複合型サービス事業所

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人
- (2) 医療法第39条に規定する医療法人
- (3) 特定非営利活動促進法第2条に規定する特定非営利活動法人
- (4) 一般社団法人及び一般財団法人
- (5) 農業協同組合法に基づく農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法に基づく消費生活協同組合及び消費者生活協同組合連合会
- (6) 会社法第2条第1号に規定する会社
- (7) 中小企業等協同組合法第3条第4号に規定する企業組合

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業に関する利用事業者審査基準

19 福保高施第998号
平成20年3月26日
改正 26 福保高施第2376号
平成27年4月1日

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）（平成19年3月23日付18福保高施第637号）第8条第2項に規定する利用事業者の審査基準は下記のとおりとする。

（1）組織運営に関する事項

- 1-1 それぞれの法人類型に応じた法律の規定、指導基準等に基づき、適切な構成の運営組織による事業運営が行われると認められること。
- 1-2 当該事業の事業内容について、理解と熱意を十分に有していること。
- 1-3 指導検査等において、過去に問題点がないか、あるいは過去に指摘された問題点が十分に改善されていること。

（2）財政運営に関する事項

- 2-1 施設整備資金のほかに事業開始当初の運営資金が確実に確保されていること。
- 2-2 法人としての財政状況及び収支状況が健全であること。

（3）事業運営に関すること

- 3-1 当該事業を実施するにあたって必要な事業者指定等を受ける見込みがあること。
- 3-2 当該事業の経験のある社会福祉法人、医療法人等との連携を図ることができ、必要に応じてその支援を得られること。
- 3-3 法令に基づく施設の最低基準その他の要件を満たしていること。

（4）事業計画に関すること

- 4-1 当該土地に当該施設の建設が可能であり、建築確認の見通しが確実であること。
- 4-2 計画にあたって当該区市町村の理解が得られていること。
- 4-3 当該建物は、当該施設に改修が可能であること。（建物を改修して利用の場合）
- 4-4 当該事業を継続的・安定的に運営するために必要な資金計画・収支計画が策定されており、事業開始から10年以上継続して事業を行う見込みがあること。

（5）その他

- 5-1 事業計画や過去の実績等を総合的に勘案し、安定的な事業運営が図られ、質の高いサービスが継続的に提供されると判断されること。

以上に定めるものの他、福祉保健局長は、個別事案に応じて、必要な審査基準を別途定めることができるものとする。