

**特別養護老人ホーム等施設整備・運営事業者公募要項**  
**都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業**

**東京都東村山ナーシングホーム民設民営施設への転換**  
**【特別養護老人ホーム第二期事業者公募】**

平成28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	2
5	貸付条件等	4
6	施設整備補助について（予定）	5
7	施設整備及び運営に関する基本的事項	6
8	公募・審査の流れ	8
9	事業者説明会	9
10	質疑及び回答	9
11	応募申込書類の提出等	10
12	借受申請書類等の提出	11
13	事業運営に関する提案内容	12
14	事業者の決定について	14
15	提出書類について	15
○	事業者説明会参加申込書	19
○	質問票	20
○	東村山キャンパス案内図	21
○	東村山キャンパス敷地全体図	22
○	測量図	23
○	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）	24
○	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	31
○	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	32

〒163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都福祉保健局高齢社会対策部

施設支援課施設調整担当

TEL03(5321)1111(内線)33-674

FAX03(5388)1391

## 1 公募の趣旨

高齢化・核家族化の進行により、介護基盤の整備はますます重要になっています。東京都（以下「都」という。）は「民間でできることは民間に委ねる。」という方針のもと、福祉サービスを直接提供する役割から、区市町村や民間の社会福祉法人等への財政支援による地域生活基盤の整備や東京の特性にあった福祉施策づくりなど、福祉サービス全体の向上を図ることに重点を移しています。

こうした取組の中で、都立施設である東京都東村山ナーシングホーム（以下「東村山ナーシングホーム」という。）を民設民営による運営形態へ転換します。あわせて施設の老朽化を踏まえ、東村山キャンパス敷地内の都有地を貸し付け、新たな施設整備を行うこととしました。特別養護老人ホームの整備は二期に分け、第一期の事業者公募は平成26年度に実施し既に事業者を決定しており、本公募は第二期の事業者公募となります。

また、本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。）（P24参照）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。

事業者の決定は、プロポーザル方式により、この要項に定める応募資格を満たす応募事業者から、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、書類審査及びヒアリングの結果等を総合的に評価した上で行います。

なお、今回の整備は平成30年度以降の東村山市介護保険事業計画に反映することを予定しております。

## 2 公募施設及び規模等

本事業は、都が土地を賃貸し、土地を借り受ける事業者が自ら特別養護老人ホーム等を建築し、運営していただくものです。

### (1) 整備施設及び規模

#### ア 特別養護老人ホーム（定員90名）

老人福祉法第20条の5に規定する施設及び介護保険法第86条に規定する施設として認可及び指定を受けること。

ユニット型個室 定員90名

#### イ 老人短期入所施設

老人福祉法第20条の3に規定する施設として事業開始の届出をするとともに、介護保険法第70条に規定する事業者として指定を受けること。

また、併設型及び空床型ともに実施すること。

併設型は全室ユニット型個室で定員は10名程度とすること（ただし、特別養護老人ホームの定員の1割以上とすること。）。

### (2) 開設時期

平成32年3月（予定）

### (3) 防災拠点型地域交流スペース

本施設には、「老人福祉施設整備費補助要綱」に定める基準に適合する防災拠点型地域交流スペースを整備してください。運営方法等については、都及び東村山市と協議し、地域住民が利用できるスペースとしてください。

### (4) その他自由提案による併設施設について

地域の実状を踏まえて併設を提案する施設がある場合は提案してください。

（例）居宅介護支援、認知症対応型通所介護など

### (5) 留意事項

特別養護老人ホーム、老人短期入所施設及びその他自由提案による併設施設の整備

に関しては、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を満たすとともに、「7 施設整備及び運営に関する基本的事項」及び「13 事業運営に関する提案内容」による条件を満たすことが必要です。

#### (6) 運営状況の評価

都は、開設後の運営状況について、事業者から、その業務又は会計の状況について報告を求め、審査・評価できることとします。

#### (7) その他

東村山市は、市内の福祉関連施設を災害時における要援護者用の「二次避難所」として指定している場合があります。本施設の「二次避難所」としての指定については、東村山市と協議してください。

### 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ことが必要です。

なお、同一事業者が複数の提案を行うことは禁止します。

- (1) 平成28年6月1日現在、特別養護老人ホームの運営実績が1年以上ある社会福祉法人とします。新たに社会福祉法人を設立しての応募は認めません。
- (2) 都が平成28年7月13日(水曜日)に開催する事業者説明会に参加していること。
- (3) 既設施設において、25年度以降、都道府県又は区市町村が実施した指導検査等において指摘事項がない、又は改善済みであること。
- (4) 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。
- (5) 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(地方自治法施行令第167条の4の規定に該当し、都から入札参加禁止の処分を受けている者を含む。)
- (6) 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和62年1月14日付61財経庶第922号)第5条第1項の規定による排除措置期間中でないこと。
- (7) 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。
- (8) 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(予算額)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ない。)  
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、負債金額は、資産総額の2分の1を超えない範囲であること。  
債務超過を解消するため出資等を行い、補助申請時点では債務超過が改善している場合であっても原則認められません。
  - ウ 直近の決算書において、営業活動に基づく黒字が出ていること。

### 4 貸付予定地

#### (1) 所在地

《地番》 東京都東村山市青葉町一丁目7番74及び75

《住居表示》 東京都東村山市青葉町一丁目7番地1の敷地の一部

(2) 敷地面積

所有地 約7, 220㎡

※面積については賃貸借契約締結時に確定します。

※東村山キャンパスの一区画

別添、東村山キャンパス敷地全体図参照 (P 22)

なお、測量図等の図面類は真北調査をした図面ではありません。

(3) 交通

西武池袋線：清瀬駅南口から久米川駅行きバス

西武新宿線：久米川駅北口から清瀬駅南口行きバス

新秋津駅行きバス

所沢駅東口行きバス

青葉町一丁目下車  
(徒歩5分)

J R 武蔵野線：新秋津駅から久米川駅行きバス

(4) 建築上の法規制等 (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
防火地域	準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区
日影規制	5mを超える範囲：3時間以上 10mを超える範囲：2時間以上 (測定水平面：4.0m)

イ 計画道路

計画道路はありません。

ウ 地区計画等

東村山市と協議してください。

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。

オ その他関係法令の遵守

建築基準法 (昭和25年法律第201号) その他関連法令、東京都建築安全条例、東村山市が定める条例・要綱等関係法令についても十分確認の上、遵守してください。

カ 一団地建築物設計制度

貸付予定地は現在一団地認定区域 (建築基準法第86条) の一部です。

施設の建設等に当たっては、同制度に係る建築基準法上の申請が必要となります。

キ 建築計画

貸付予定地は一団地認定区域の一部ではありますが、同制度による法規制の緩和を受けることなく、本敷地だけで建築基準上の法規制等を満たすように建築計画を完結させてください。

(5) 接道状況

東側：主要地方道東京所沢線 (第4号) 幅員約16m (交通開放)

接道部約9.6m

(6) 自然環境

東村山キャンパス周辺 (敷地外) は緑地保全地区、緑地保護区域及び野火止用水歴史環境保全地域が指定されています。また、東村山キャンパス敷地内には多数の希少植物が生息しているほか、武蔵野の面影を残す雑木林があり、これらの植生にふさわしい環境の再生に配慮する必要があります。

(7) 周辺環境

本計画地は、公益財団法人東京都保健医療公社多摩北部医療センター（以下「多摩北部医療センター」という。）、民間事業者が運営する特別養護老人ホーム・養護老人ホーム・保育園等を含む東村山キャンパスの南西の一区画に位置し、計画地の南側は民間事業者が運営する予定の特別養護老人ホーム（平成30年3月開設予定）に接しています。

(8) 現地の見学

都が実施する現地見学会の日以外の見学は、御遠慮願います。

## 5 貸付条件等

「4 貸付予定地」に提示する敷地（以下「本事業敷地」という。）を賃借する事業者（以下「事業者」という。）は、次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に基づく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

事業者の決定後、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です。

(3) 貸付料

土地の賃貸借契約の締結時点において、土地の評価をした上で、正式な貸付料を決めることとなります。

(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、「(11) 貸付料の見直し」の規定により、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

事業者は本事業敷地を特別養護老人ホーム用地（「2 公募施設及び規模等」（4）で認められる併設施設を含む。）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や、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

本事業敷地で事業を行うために必要な施設、設備等は、事業者の負担で設置してください。

なお、施設整備費の補助を利用する場合には、別途補助協議（「6 施設整備補助について（予定）」参照）が必要になります。

(9) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は、事業者が負担することになります。

また、当該敷地内にある既存樹木の維持管理、枝の剪定等に係る費用も事業者が負担することになります。

草刈、枝の剪定等を適宜行い、近隣住民に十分配慮した維持管理を行っていただきます。

(10) 土地の返還

貸付期間満了のとき、借受者側の理由により貸付契約を打ち切るとき又は貸付契約が解除されたときは、借受者の負担により本事業敷地の施設、設備等の撤去等を直に行い、原状に回復させ、返還することになります。

(11) 貸付料の見直し

ア 貸付料は、土地の引渡しの日から、原則として3年ごとに都と借受者の協議の上で、改定できることとします。

なお、改定貸付料は、貸付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、従前の貸付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 アにかかわらず、貸付料が土地価格の変動等により、又は近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相当となった場合、あるい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できることとします。

(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 施設整備補助について（予定）

本公募事業が適用される平成29年度以降の補助制度は決まっておりません。

参考として、平成28年度の補助単価及びスケジュールをお示しします。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。

したがって、実際の交付単価を保証するものではありませんので、御留意ください。

(1) 老人福祉施設等施設整備費補助

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」、「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」に適合する必要があります。

ア 補助単価（参考：平成28年度）

特別養護老人ホーム

定員1人当たり：ユニット型個室 5,000千円（創設）（促進係数あり）

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

高騰加算単価

定員1人当たり：ユニット型個室 1,000千円（創設）

イ 補助金内示・着工までのスケジュール ※事業予定者のみ

平成29年7月下旬

事業計画書提出

※別途事業計画に関する資料の提出を依頼します。

8月中旬

補助事業協議書提出

※別途補助協議に関する資料の提出を依頼します。

平成30年6月下旬  
7月以降

補助内示予定

土地貸付契約締結（工事着工までに）

※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。

※本公募事業における入札については、都が定める「老人福祉施設及び介護保険施設の整備費補助等に係る契約手続基準」により入札を行ってください。

## 7 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設の建築及び運営については、次の法令等及び条件を遵守していただきます。

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、補助基準に合致した計画であることが必要です（「6 施設整備補助について（予定）」参照）。

### (1) 遵守すべき法令等

※ここに掲げる法令及び条例、関係規定が全てではないので、注意してください。

- ・社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）
  - ・老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号）
  - ・介護保険法（平成9年12月17日法律第123号）
  - ・建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）
  - ・消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
  - ・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6月21日法律第91条）
  - ・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12月24日東京都条例第155号）
  - ・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3月30日条例第40号）
  - ・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3月30日条例第41号）
  - ・東京都福祉のまちづくり条例（平成7年3月16日条例第33号）
  - ・東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年12月22日条例第216号）
  - ・東京都景観条例（平成18年10月12日条例第136号）
  - ・東京都建築安全条例（昭和25年12月7日条例第89号）
  - ・東村山市安全・安心まちづくり条例（平成17年12月26日条例第32号）
  - ・東村山市環境を守り育むための基本条例（平成14年6月25日条例第21号）
  - ・東村山市緑の保護と育成に関する条例（昭和48年6月27日条例第19号）
  - ・特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第46号）
  - ・東村山市宅地開発及建築物の建築に関する指導要綱（平成13年2月16日訓令第2号）
  - ・高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年国土交通省告示第1301号）
- その他関係法令及び条例等

### (2) 施設整備に関する条件

ア 施設建設に当たっては、地域住民に対し十分な説明を行うとともに、誠実に対応してください。ただし、本公募による事業者として選定されるまでは、個別に地域住民に対する説明や調整等を行わないでください。

イ 建設工事の際には、的確な施工監理を行ってください。

また、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。

- ウ 入所者の心身の状況やプライバシーに配慮した居室等の整備を図ってください。
- エ 都が定める「老人福祉施設整備費補助審査基準」に適合する整備計画を提案してください。

詳細については、平成28年3月11日（金曜日）開催の特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度概要説明会配布資料※を確認してください。

※ 東京都福祉保健局ホームページ参照

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/tokuyou/gaiyou2803.html>

- オ 消防設備の設置に関する消防庁の指導を遵守してください。特に自動火災報知設備、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。

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

- カ ライフラインについては、東京都水道局等の各ライフライン企業者と協議の上、事業者又は各ライフライン企業者が新たに敷設してください。

接道には平成28年6月現在、上水道、下水道、ガスが供給されておりません。

また、隣接する都有地内にライフラインを敷設する場合は、都と協議が必要となり、土地の使用料負担が発生することとなります。

- キ 接道からの出入口の設置について、位置及びガードレール等の撤去、修復等及びそれらに係る費用については道路管理者と協議してください。

- ク 本事業敷地は一団地建築物設計制度（建築基準法第86条）の認定の対象区域内にありますが、今後、独立した一敷地となることを前提として、貸付敷地内において、建築基準法等関係法令等を遵守した設計としてください（「4（4）建築上の法規制（用途地域等）」を参照）。

- ケ 「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき「緑化計画」の届出を行ってください。

また、以下の点に留意して自然環境に配慮した設計としてください。

- (ア) 樹木の伐採は建築に伴う最低数とし、マツ、ケヤキ及び希少植物については、樹木医の診断により移植できるものは移植してください（土地貸付契約締結以前でも、移植等の作業を可能とします。）。

ただし、工事に伴い根が切断されるなどで倒木の危険がある樹木は安全を優先し伐採してください。

伐採及び移植等に関して地域住民等より説明を求められた場合は、誠実に対応してください。

- (イ) 伐採した樹木については、可能な限り再利用を図ってください。

- コ 予定外の地中埋設物や土壌汚染等が判明した場合には、その取扱いについて協議を行うこととします。

- サ エントランス付近に、だれでもトイレを設置してください。

- シ 入所者家族等が利用する駐車場及び駐輪場スペースを設けてください。

- ス 建物の外観（形態・意匠・色彩等）は、周辺地域と調和した設計とし、東村山キャンパス内の良好な景観を保ってください。

※市及び地域の要望を踏まえて、変更していただく場合があります。

- セ 施設整備に当たっては、都及び東村山市と協議を行うとともに、都及び東村山市から指導があった場合には、これに従ってください。

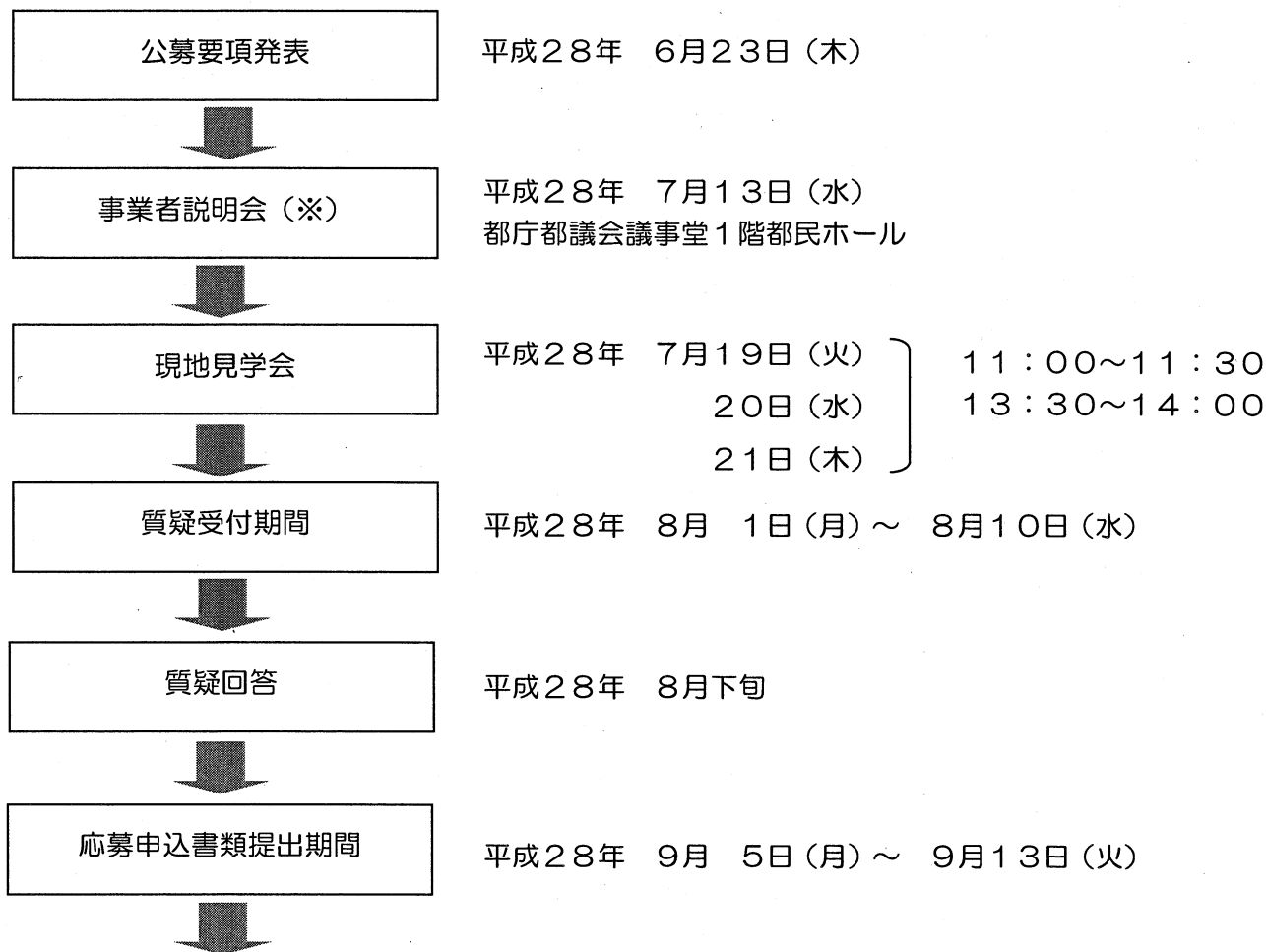
### (3) 運営に関する条件

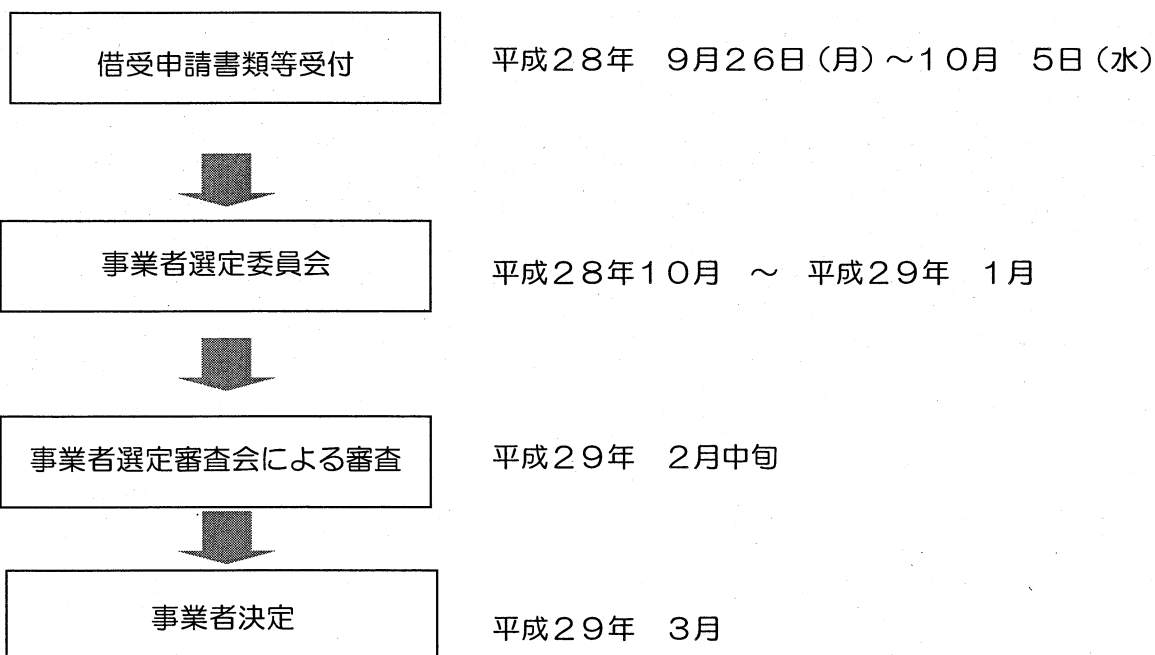
- ア 事業者の実績や創意工夫をいかし、利用者サービスの向上及び施設としての質の向上に努めてください。
- イ 事業者決定後、事業の確実な実施のために、都と事業者との間で基本協定を締結していただきます。
- ウ 本公募に基づいて整備する施設は、都がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで継続して事業を実施していただきます。
- エ 定員は「2 公募施設及び規模等(1)」のとおりです。
- オ 特別養護老人ホーム利用者の利用負担の軽減を図るため「低所得者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額の軽減制度の実施について(平成12年5月1日付老発第474号厚生省老人保健福祉局長通知)」に定める社会福祉法人による利用者負担軽減制度を活用してください。
- カ 福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。
- キ 多摩北部医療センター及び地域の介護・医療機関と連携を図ってください。
- ク 東村山キャンパス内の既存施設等との連携を図り、都の施策に積極的に参加してください。

### (4) 入所者支援に関する条件

- 重度の要介護者の医療必要度等を踏まえて、医療ニーズへの対応が可能となるよう、人員配置・体制の確保を図ってください。
- あわせて、介護保険制度の看護体制加算の算定が十分可能となる体制を講じてください。

## 8 公募・審査の流れ





**※事業者説明会に参加しない事業者は、本公募へ応募することができません。**

## 9 事業者説明会

本事業についての説明会を開催します。応募を予定(検討を含む。)している事業者は、必ず事業者説明会に参加してください。

### (1) 日時

平成28年7月13日(水曜日) 午後2時から午後3時30分まで

### (2) 会場

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
都庁都議会議事堂1階都民ホール

### (3) 内容

- ア 公募要項について
- イ その他

### (4) 現地見学会

平成28年7月19日(火曜日)、7月20日(水曜日)及び7月21日(木曜日)に、現地見学会を行います。「事業者説明会参加申込書」に現地見学会希望日を記入し提出してください。

### (5) 申込方法

平成28年7月8日(金曜日)午後5時までに、別添「事業者説明会参加申込書」(P19参照)をファクシミリにより送付してください。

(送信先) 東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設調整担当  
ファクシミリ: 03(5388)1391

**※送信後、必ず電話にてご一報ください。**

**電話によるご連絡が無い場合、申込受付が完了されません。**

## 10 質疑及び回答

### (1) 質疑者の資格

「9 事業者説明会」(P9)に参加した法人とします。

(2) 質疑の方法

必要事項及び質問の内容を別添「質問票」(P20参照)に記載の上、送付又はファクシミリにより提出してください。

これ以外の方法(電話、口頭等)による質問は御遠慮ください。

質問については、法人内で精査し取りまとめの上、提出してください。

なお、質問票様式は、質問事項1件ごとに作成してください(1枚の質問票様式に複数の質問事項を記載しないようにしてください。)

(3) 受付期間及び提出先

注意事項	受付期間及び提出先
質問の要旨を簡潔にまとめ、文書(P20質問票)で提出してください。 右記期日必着とし、期限後の質問及び不着等についてはお答えできませんのでご注意ください。	ア 受付期間 平成28年 8月 1日(月曜日)から 8月10日(水曜日)まで 持参の場合: 平日 午前9時30分から午後5時まで (土日祝日を除く。) 送付の場合: 8月10日(水曜日)午後5時必着 イ 提出先 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目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調整担当 東京都庁第一本庁舎24階中央 ファクシミリ 03(5388)1391 電話03(5320)4587  ※送付後、必ず電話にて御一報ください。電話による御連絡が無い場合、質問受付が完了されません。

(4) 回答の方法

平成28年8月31日(水曜日)を目途に、すべての質問に対する回答書を全応募申込者に送付します(質問を行った方に対する個別回答は行いません。)

質問回答書は、公募要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

1.1 応募申込書類の提出等

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持参又は送付により提出してください。

平成28年7月13日(水曜日)の事業者説明会に参加した上で、都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) 提出書類及び提出先等

提出書類	提出日時及び提出先
(1) 応募申込書 (2) 事業計画者連絡先	ア 日時 平成28年 9月 5日(月曜日)から 9月13日(火曜日)まで

<p>(3) 定款  (4) 法人登記事項証明書  (5) 印鑑証明書  (6) 事業者概要  (7) 決算書類</p> <p>【詳細は、P 1 5 参照】</p>	<p>持参の場合：平日 午前9時30分から午後5時まで  (土日を除く。)</p> <p>送付の場合：9月13日(火曜日)午後5時必着  ※持参に際しては、事前に電話予約の上、来庁願います。  ※送付の場合は、送付後、必ず電話にて御一報ください。電話による御連絡が無い場合、申込受付が完了されません。</p> <p>イ 提出先  〒163-8001  東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  東京都庁第一本庁舎24階中央  東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設調整担当  電話03(5320)4587</p>
--	--

(2) 提出部数・綴り方

- ア 提出書類は、(1) から (5) までは各1部、(6) は2部、(7) は各16部提出してください。
- イ 提出書類は、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、書類名にインデックスを付して提出してください。  
様式等詳細は、P 3 4を参照してください。

1 2 借受申請書類等の提出

応募申込者は、次により借受申請書類等を提出してください。

これらの書類を都に提出した事業者を応募者とします。

なお、所定の期間内に借受申請書類等が提出されなかった場合は、応募を辞退したものとみなします。

提出締切日以降の計画内容の変更は受け付けません。

(1) 提出書類及び提出先等

提出書類	提出日時及び提出先
<p>(1) 所有地等借受申請書  (2) 法人・施設の現在の運営状況(理事会議事録含む。)  (3) 事業計画(図面含む。)等  (4) 詳細計画  (5) 預貯金残高証明書</p> <p>【詳細は、P 1 6 ~ P 1 8】</p>	<p>ア 日時  平成28年 9月26日(月曜日)から  10月 5日(水曜日)まで  持参の場合：平日 午前9時30分から午後5時まで  (土日祝日を除く。)</p> <p>送付の場合：10月 5日(水曜日)午後5時必着  ※持参に際しては、事前に電話予約の上、来庁願います。  ※送付の場合は、送付後、必ず電話にて御一報ください。  電話によるご連絡が無い場合、申込受付が完了されません。</p> <p>イ 提出先  〒163-8001  東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  東京都庁第一本庁舎24階中央  東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設調整担当  電話03(5320)4587</p>

(2) 追加書類の提出等

都が必要と認める場合は、追加資料の提出を求め、又はヒアリングを実施すること

があります。

(3) 書類作成上の留意点

ア 提出部数・綴り方

(ア) 正本1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、書類名にインデックス及びページを付して提出してください。

また、各書類の右上に、法人名を表示してください。

(イ) 副本15部

副本は15部作成してください(資料の提出部数についてはP16を参照してください)。

正本と同様にファイル(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、書類名にインデックス及びページを付し、各書類の右上に法人名を表示して提出してください。

(4) 著作権の帰属等

応募申込書類及び借受申請書類等の著作権は、応募申込者及び応募者に帰属します。ただし、都は、事業者予定者の公表等に必要な場合には、応募申込書類及び借受申請書類等の一部又は全部を無償で使用できるものとします。

なお、提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

(5) 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。

(6) 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、金額は円を使用することとします。

(7) 資料の取扱い

都が提供する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

また、この検討の目的の範囲内であっても、都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。

### 1.3 事業運営に関する提案内容

事業計画等の提案については「7 施設整備及び運営に関する基本的事項」を参照の上、次の通り提案してください。

なお、P16～P18の「借受申請書類等一覧」で様式が指定されている場合は、指定様式に記入の上、提出してください。

(1) 運営理念・方針

本事業所の運営理念・方針を提案してください。

(2) 施設の名称

利用者及び地域に分かりやすく親しみやすい施設名称を提案してください。

(3) 新施設の概要

ア 施設整備の設計上の考え方(施設運営方針との整合性の観点から提案してください)。

イ 設計上の工夫

設計上の考え方及び心身の状況やプライバシーに配慮した設計上の工夫などについて明記してください。

(4) サービス内容

ア (1)で記述した運営理念・方針を踏まえ、利用者本位の視点に立った具体的なサービス内容(食事・排せつ等の介護内容、個別支援計画など)について、その考

- え方及び具体的なサービス内容とともに、設備なども提案してください。
- イ 認知症高齢者に対する具体的なケアの内容について提案してください。
- ウ 身体拘束  
身体拘束廃止に関する考え方及び具体的な対応策を提案してください。
- エ 入所者の医療ニーズ等への対応について
- (ア) 医療必要度の高い入所者に対して、施設内で行う医療提供の体制・取組について具体的に提案してください（施設内での対応範囲と協力医療機関に求める後方支援の範囲の考え方を明記してください。）。
- (イ) 上記を踏まえ、医療必要度の高い入所者の受入れに対する考え方について説明してください。
- (ウ) 終末期における看取りと医療提供の考え方について具体的に提案してください。
- (5) 入所者（利用者）について
- ア 入所者（利用者）保護  
入所者（利用者）支援の基本的な考え方及び次の3点を中心とする具体的な方策を提案してください。
- (ア) 選択の支援、権利擁護・・・契約の適正化の確保、日常生活上の自己決定の支援、プライバシーの配慮等
- (イ) 苦情解決の仕組み・・・施設内での苦情処理等
- (ウ) 事業の透明性の確保・・・情報公開等
- イ 入所者（利用者）の費用負担  
本施設の居住費、滞在費、食費、日常生活費の額について、算出根拠及びその考え方を説明してください。
- ウ 入所者（利用者）の居住環境に配慮した施設整備の考え方を説明してください。
- (6) 衛生管理・感染症対策  
食中毒や感染症対策等の衛生管理に関する考え方及び具体的な対応策を提案してください。
- (7) 事故防止  
事故防止に関する考え方及び具体的な対応策を提案してください。
- (8) 多摩北部医療センター及び地域の介護・医療機関との連携について  
多摩北部医療センターをはじめとした地域の医療機関等と連携した要介護者の支援等について、具体的に提案してください。
- (9) 家族との交流・連携について  
利用者の家族と交流・連携を図る手段について、具体的に提案してください。
- (10) 地域住民との交流・連携について  
ボランティアの受入れや地域と連携したイベントの実施など、具体的に提案してください。
- (11) 職員について
- ア 職員配置・勤務体制  
施設を運営する上での職員の採用及び配置に対する考え方を説明してください。  
合わせて、経験者と未経験者の比率、常勤非常勤の割合、本施設における職員給与、職員の勤務体制及び職員採用方法等について、現在の都内の状況を踏まえた上で、具体的に提案してください。
- イ 管理者・職員  
本施設の管理者及び職員に求める資質や経験・資格等について明記してください。
- ウ 職員のスキルアップ

職員のスキルアップのために現在行っていること及び本施設において行う具体的な方策を提案してください。

エ 職場環境

職員の声を施設運営に反映する仕組み等、良好な職場環境作りについて、考え方や具体的な取組を提案してください。

(12) 資金計画・収支計画について

P16～P18の「借受申請書類等一覧」で求める資料を提出してください。

14 事業者の決定について

(1) 事業者の決定方法

学識経験者などの外部委員を含めた「特別養護老人ホーム等施設整備・運営事業者選定委員会」により事前審査を行った上で、「都有地等利用事業者選定審査会」において、応募者から提出された借受申請書類等を審査し、事業者を決定します。

(2) 審査基準

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(P31)のとおりですが、次の項目についても重視して審査を行います。

【その他審査事項】

項目	審査ポイント
(現在の法人・施設運営状況) 事業主体の適格性	1 法人運営実績 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 運営理念・方針</li> <li>○ 透明性の確保</li> <li>○ 職員の資質向上・人材育成・施設間での人材交流</li> <li>○ 職員の確保・定着状況</li> </ul>
	2 経営実績・基盤 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 経営の効率性</li> <li>○ 財政基盤の安定性</li> <li>○ 年度計画・中期計画の策定など経営の計画性</li> </ul>
	3 施設運営実績 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特別養護老人ホーム及び介護保険サービスの運営実績</li> <li>○ 利用者支援方針・施設サービス・管理の質</li> </ul>
(施設整備・運営に関する計画) 事業計画の妥当性	1 企画力・創造力 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設運営や処遇方針の企画力・創造力</li> <li>○ 公募条件に対する提案の独自性・実効性</li> </ul>
	2 施設建設計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業計画・入所者・利用者支援計画との整合性</li> <li>○ 各公募条件等との整合性</li> </ul>
	3 資金・収支計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資金計画及び資金調達方法の妥当性・確実性</li> <li>○ 施設建設における資金計画の妥当性</li> <li>○ 収支計画の妥当性・安定性</li> <li>○ 施設維持管理経費・償還計画の妥当性</li> </ul>



4 入所者（利用者） 支援内容	<input type="checkbox"/> 入所者・利用者支援方針の適切さ <input type="checkbox"/> 特養における施設内の医療提供体制（人員配置を含む。）・取組の具体性・確実性 <input type="checkbox"/> 入所者・利用者支援における透明性の確保 <input type="checkbox"/> 医療機関との連携
5 人員配置・ 育成計画	<input type="checkbox"/> 職員の採用・配置計画 <input type="checkbox"/> 職員人材育成の仕組み
6 地域の介護・医療 機関との連携	<input type="checkbox"/> 地域の介護・医療機関との連携策の具体性・実効性
7 家族・地域住民 との連携	<input type="checkbox"/> 入所者・利用者家族との連携に対する考え方及び具体的取組 <input type="checkbox"/> 地域住民との交流
総合評価	<input type="checkbox"/> 事業への参画意欲や地域の高齢者福祉への貢献 <input type="checkbox"/> 計画全般を通じ、総合的観点から判断した総合評価

## 15 提出書類について

### (1) 応募書類一覧

提出書類	記載内容	様式
(1) 応募申込書		様式1
(2) 事業計画者連絡先		様式2
(3) 定款	最新のもの	
(4) 法人登記事項証明書	全部事項証明 応募申込日前1か月以内の発行のもの	
(5) 印鑑証明書	応募申込日前1か月以内の発行のもの	
(6) 事業者概要	ア 事業経歴（沿革・概要）  イ 法人運営の基本的な事項 ・役員・評議員等の構成 ・役員の経歴書 ・法人運営に関する理念・方針 ・法人の概要（パンフレット可）	様式3   様式4、5 様式自由 様式6 様式自由

	ウ 現在開設及び受託している施設及び事業に関する資料 ・事業所一覧 ・特色、施設構成 ・敷地・延べ床面積・定員 ・利用者の状況（要介護度その他特記事項）  エ 所轄庁の指導検査における直近の指摘文書及び改善報告書一式  オ 現在整備中の施設に関する資料（整備中の施設がある法人のみ） ・施設所在地、施設概要、開設予定年月日等	様式自由  書類の写し  書類の写し
(7) 決算書類	平成25～27年度の決算書類 （貸借対照表・収支計算書・財産目録等事業報告書一式、及び決算付属明細書） ※目次に見出しを付けてください。	

- (注) 1 (6) は、事業者の概要を知るための資料です。既存の資料がある場合は、新たに作成する必要はありません。
- 2 提出書類は、(1) から (5) までは各1部、(6) は2部、(7) は各16部提出してください。
- 3 提出書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

(2) 借受申請書類等一覧

提出書類	記載内容	様式	
(1) 所有地等借受申請書		第1号様式	
(2) 法人・施設の現在の運営状況	① 本公募への応募動機	様式自由	
	② 運営理念・方針	ア 法人の概要 イ 法人の運営理念・方針 ウ 職員・利用者等への周知状況	様式2 応募書類と同様 様式自由
	③ 透明性の確保	情報の公開・提供	様式自由
	④ 職員の資質向上、人材育成	ア 法令、倫理等遵守の徹底状況(虐待の防止等) イ 各種研修実施状況 ウ 能力開発や自己啓発を促進する仕組み エ 職員の提案等を施設運営に反映させる仕組み	様式自由

	⑤ 職員の確保・定着状況	ア 人材確保の方法 イ 職員の配置状況、異動・退職状況（平成27年度）	様式自由
	⑥ 経営の効率性	ア 年度計画・中長期計画の策定状況 重点・改善課題への取組状況 イ 組織内での情報共有、活用 ウ 効率性を図る取組	様式自由
	⑦ 施設運営実績	ア 社会福祉施設の運営実績 イ 外部評価（第三者サービス評価等）を受ける仕組み・受審実績	様式自由
	⑧ 理事会議事録等	当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写）〔当該公募事業に申し込む旨の意思決定をしたもの〕	議事録（写）
(3) 事業計画書等	① 事業概要	ア 事業計画概要 イ 事業運営に関する提案内容	様式3 様式4
	② 開設までのスケジュール		様式5
	③ 職員採用・配置計画	ア 職員採用及び配置に対する考え方・方針 イ 職員採用計画 ウ 配置計画 エ 勤務体制（1日の人員配置体制、日課等。その他の職員は勤務時間、勤務体制等） オ 適任人材の確保（施設長等）	様式6 様式7 様式8 様式9 様式自由
	④ 人材育成計画	ア 職員の人材育成に対する考え方・方針 イ 各種研修の実施計画等 ウ 職員の能力開発、自己啓発に対する取組	様式自由

	⑤ 施設建設計画	ア 建設設計図面上での考え方について (公募条件を踏まえて検討) イ 施設設計図(建物配置図・各階平面図・ 立面図) ウ 有効居室面積表 エ 室別面積表(事業別・階層別) オ 共用面積算出表	様式10 様式自由 様式自由 様式11-1~2 様式12
	⑥ 資金計画	ア 事業費資金調達内訳等一覧表 イ 借入金償還計画等一覧表(施設整備) (新規・既存・総合) ウ 寄付者一覧(寄付により資金を調達す る場合) エ 資金調達方法と裏付け資料 (金融機関の残高証明書・融資計画書・ 贈与契約書・課税証明書等)	様式13 様式14-1~3 様式15 様式自由
	⑦ 収支計画	ア 資金収支見込計算書(開設後20年間) (総括・人件費・収入)	様式16-1~4
(4) 詳細計画 (補助金計算)	ア 補助金積算表 イ 面積・事業按分表 ウ 費目別内訳書 エ 工事費見積書 オ 機構借入金算出内訳 カ 利子補給費対象額算定表	様式17 様式18 様式19 様式自由 機構様式 財団様式	
(5) 預貯金残高証明書	平成28年、27年、26年の各年5月31 日付けのもの		

- (注) 1 提出書類は、16部提出してください。ただし、(1)、(3)⑥エ、(5)は原本(正本)1部、写しを各15部としてください。
- 2 提出書類は表紙を付け左綴じとし、目次を付けるとともに、ページを付してください。  
また、各書類には上表中の記載内容を記したインデックスを付けてください。
- 3 各書類の右上に、法人名を表示してください。
- 4 様式自由とある書類の作成に当たっては、上記「借受申請書類等一覧」中の記載内容を基に小見出しを様式内に必ず付けてください。  
例) (2)②ア 法人の概要
- 5 提出書類は、理由のいかんを問わず返却しません。
- 6 借受申請書類等作成・提出に当たっては、「7 施設整備及び運営に関する基本的事項」、「13 事業運営に関する提案内容」全般に留意してください。



## 事業者説明会参加申込書

受付期間：7月8日午後5時まで

特別養護老人ホーム等施設整備・運営事業者公募  
 （都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業）  
 <東京都東村山ナースィングホーム民設民営化施設への転換>

日時：平成28年7月13日（水）午後2時から午後3時30分まで  
 会場：東京都庁議会棟1階 都民ホール

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3名まで）

氏名		職名	
氏名		職名	
氏名		職名	

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。

※ 説明会には公募要項・様式をお持ちください。

### 【現地見学会】

下記のとおり現地見学会を予定しております。下表に希望日を第3希望まで（①から⑥の番号）及び当日の参加者数を御記入ください。

- ① 平成28年7月19日（火） 11時00分～11時30分
- ② 平成28年7月19日（火） 13時30分～14時00分
- ③ 平成28年7月20日（水） 11時00分～11時30分
- ④ 平成28年7月20日（水） 13時30分～14時00分
- ⑤ 平成28年7月21日（木） 11時00分～11時30分
- ⑥ 平成28年7月21日（木） 13時30分～14時00分

第1希望	第2希望	第3希望	参加者数

東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設調整担当 宛  
 FAX: 03 (5388) 1391  
 電話: 03 (5321) 1111 (内線) 33-674

質問受付期間: 8月1日(月) から 8月10日(水)

## 質 問 票

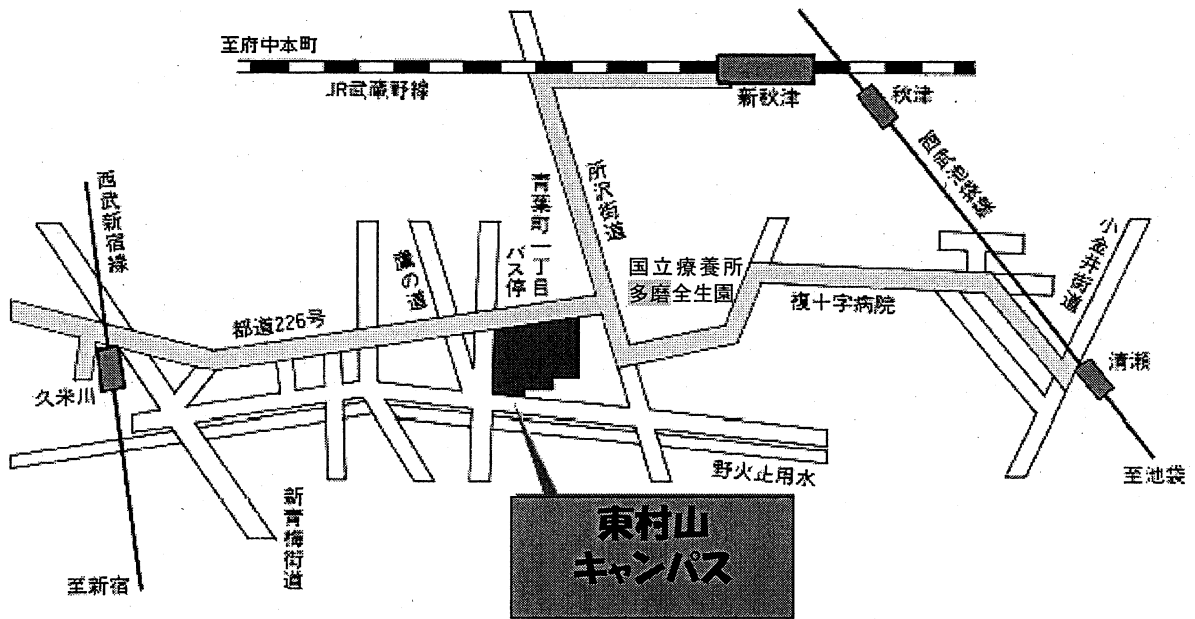
特別養護老人ホーム等施設整備・運営事業者公募  
 (東京都東村山ナーシングホーム民設民営施設)

法人名		
所在地		
担当者		
連絡先	FAX	TEL

※質問事項1件ごとに記入してください。

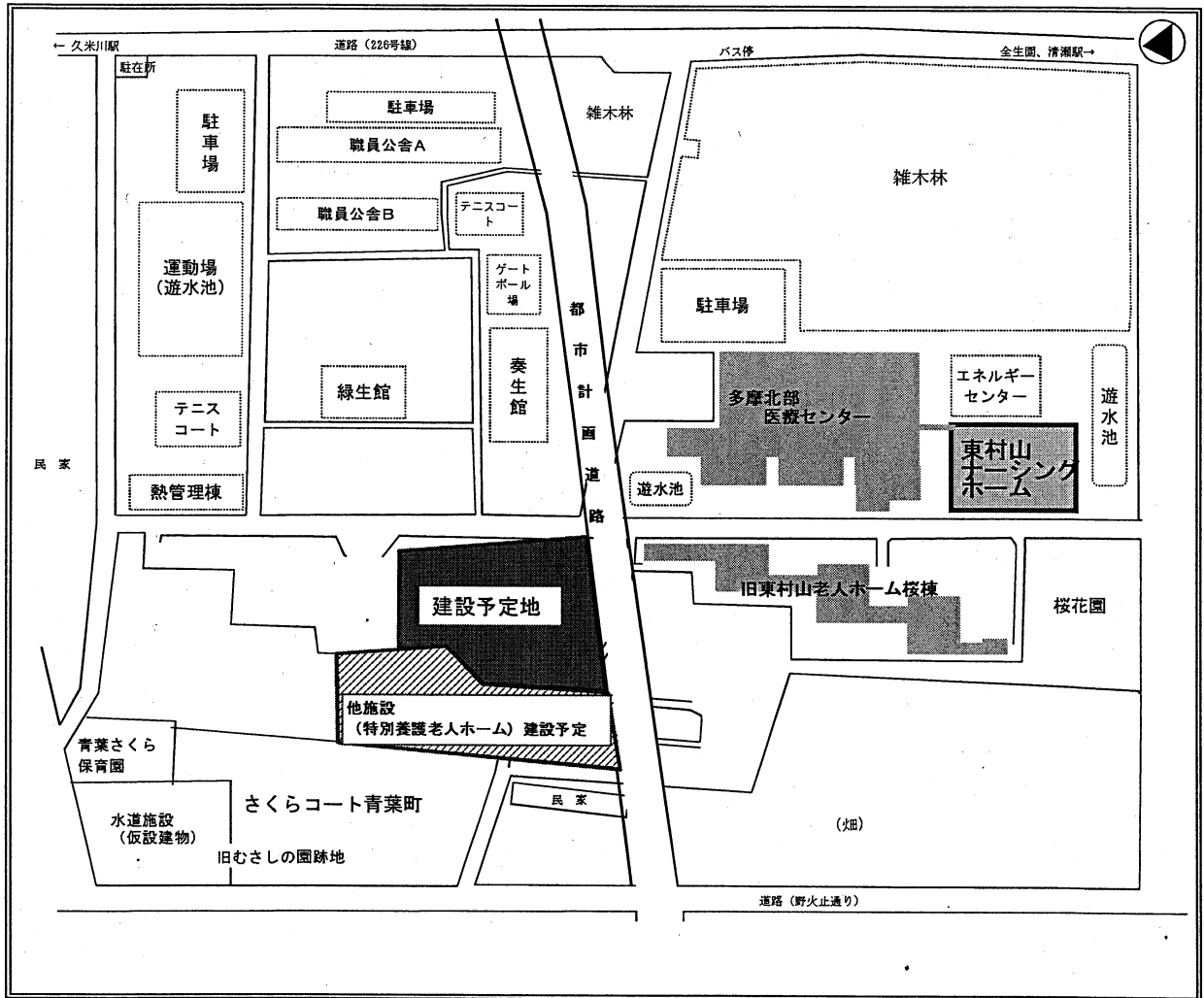
質問事項	(公募要項 ページ 行目)
内 容	

# 東村山キャンパス案内図

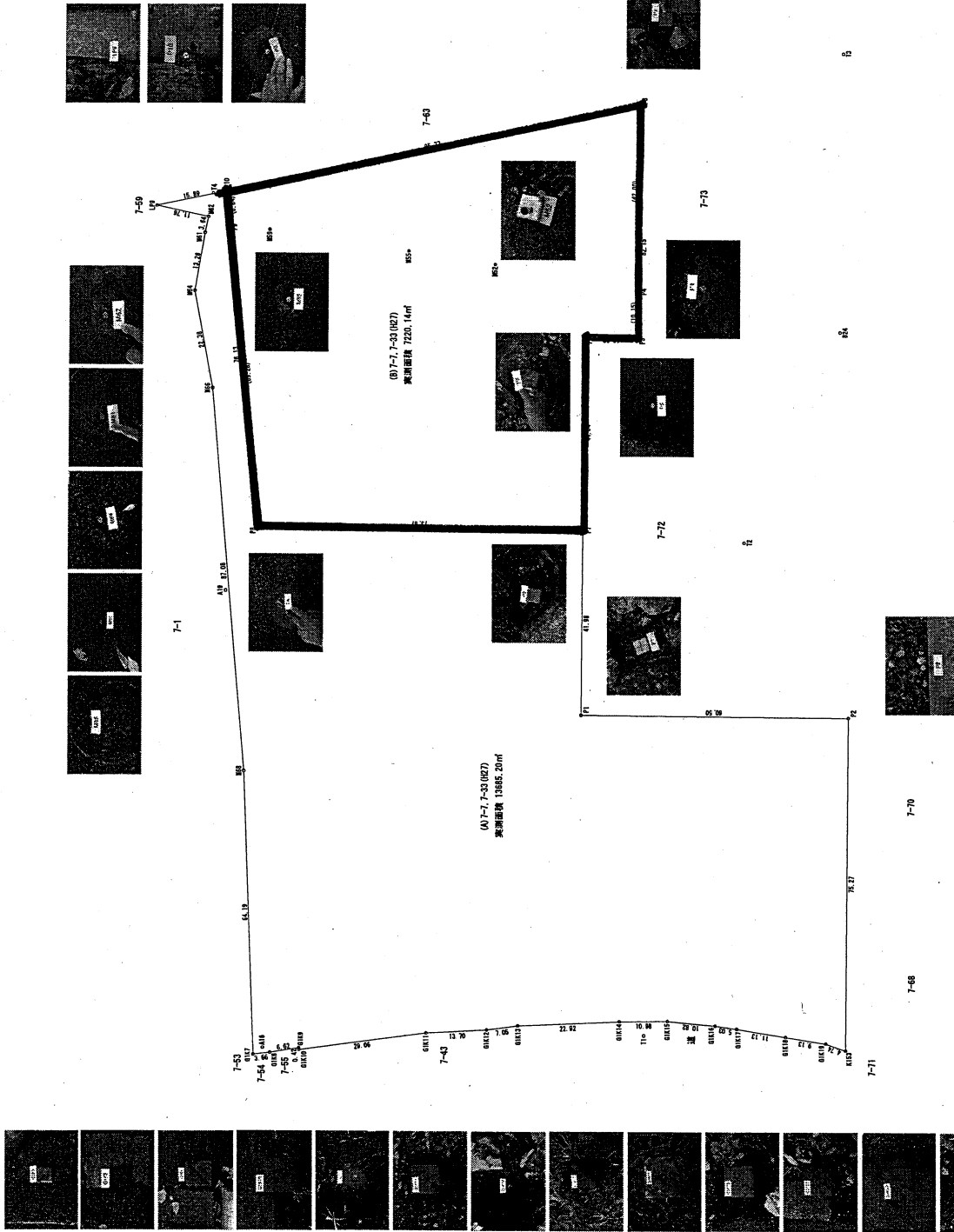
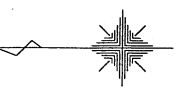


■交通	西武池袋線： 清瀬駅南口から	久米川駅行きバス	} 青葉町一丁目下車
	西武新宿線： 久米川駅北口から	清瀬駅南口行きバス	
		新秋津駅行きバス	
		所沢駅東口行きバス	
		久米川駅行きバス	
	J R 武蔵野線： 新秋津駅から	久米川駅行きバス	
■所在地	東京都東村山市青葉町一丁目 7 番		

# 東村山キャンパス敷地全体図







区画番号	面積	用途
01-7-7-33(027)	7220.14	雑種雑草
01-7-7-33(027)	1865.20	雑種雑草
01-7-7-33(027)	7220.14	雑種雑草

区画番号	面積	用途
01-7-7-33(027)	7220.14	雑種雑草
01-7-7-33(027)	1865.20	雑種雑草
01-7-7-33(027)	7220.14	雑種雑草

図面の名称	東村山カーニングホーム敷地測量図(027)
土地の表示 (所在地)	東村山市青葉町一丁目7番7、7番33
測量依頼機関	東京都福祉保健局高齢社会対策施設支援課
測量作業機関	東京都府務局財産課内部管理課
測量完成日	平成27年12月1日
縮尺	1/500
備考	本測量図は、平成27年12月1日現在のもので、測量当時の状況を示す。測量当時の状況と異なる場合は、測量当時の状況による。

## 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

### （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型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

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（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。

3 第1項に定める対象施設のうち介護老人保健施設に、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) 併設病院等が当該介護老人保健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、都有地等借受申請書（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 貸付対象となる都有地等の所在、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、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、平成26年8月20日から平成30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340,000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、平成37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。

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27項
居宅サービス事業 <sup>※1</sup> 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 <sup>※2</sup> 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 <sup>※3</sup> 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 <sup>※4</sup> 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

※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、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、介護予防訪問介護、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、介護予防通所介護、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	福祉保健局高齢社会対策部長
2	福祉保健局総務部企画政策課長
3	福祉保健局総務部計理課長
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。

## 都用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

都用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って、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