

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

東京都杉並区成田東三丁目の
都有地貸付による地域密着型特別養護老人ホーム等整備事業

平成29年4月

東京都福祉保健局

目 次

1	公募の趣旨	2
2	公募施設及び規模等	2
3	応募資格	3
4	貸付予定地	4
5	貸付条件等	5
6	整備費補助について（予定）	7
7	施設整備に関する基本的事項	8
8	施設運営に関する基本的条件	10
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	事業運営に関する提案内容	14
14	建築についての提案内容	14
15	借受者の選定方法	15
	【公募・審査の流れ（予定）】	17
	事業者説明会参加申込書	18
	事業者説明会会場案内図	19
	質 問 票	20
	提出資料一覧（応募申込書類）	21
	提出資料一覧（借受申請書類）	22
	【現地案内図】	23
	図面類	24
	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	25

【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、地域密着型サービス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もと、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。25ページ参照。）に基づき、地域密着型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（3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、ヒアリング、現地視察などの結果等を総合的に評価した上で行います。

なお、今回の整備は平成30年度以降の「杉並区保健福祉計画」、「杉並区介護保険事業計画」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、借受者が自ら地域密着型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。

施設の竣工は平成31年9月、施設の開設は平成31年12月を目途とします。

(1) 整備施設及び規模

ア 地域密着型特別養護老人ホーム（ユニット型：定員29人以下、サテライト型を含む。）

イ 小規模多機能型居宅介護事業所または看護小規模多機能型居宅介護事業所（登録定員25人～29人）

※（看護）小規模多機能型居宅介護の人員基準・設備基準に基づき設定してください。

ウ その他自由提案による併設施設等

その他、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。併設する場合の条件については、実施要綱第2条第2項をご確認ください。

ただし、併設を希望する場合は、杉並区（以下「区」という。）と協議の上、提案してください。

なお、提案する内容については、地域密着型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を検討してください。

(2) その他

地域密着型特別養護老人ホームに併設する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、8ページ「7 施設整備に関する基本的事項」及び10ページ「8 施設運営に関する基本的条件」による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

平成29年4月1日現在、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に定める社会福祉法人で、かつ、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（地域密着型を含む）の運営実績を1年以上有すること（ユニット型でない特別養護老人ホームの運営実績でも可とします。また、併設施設の運営実績は問いません。）。
なお、新たに社会福祉法人を設立しての応募は認めません。

(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＋法人事務費（100万円以上）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、債務超過でないこと。
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 過去3年間（平成26年度から28年度まで）の決算状況が、営業活動（通常の事業運営）に基づく赤字でないこと。
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。

(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：平成29年5月18日（木曜日）午後2時から3時まで
場所：杉並区役所分庁舎4階A・B会議室（杉並区成田東4-36-13）
※ 参加を希望される事業者は、18ページ「事業者説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、杉並区役所保健福祉部高齢者施策課施設整備推進担当宛、同年5月17日（水曜日）午後5時までに、FAXでお申込ください。FAX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、土曜日及び日曜日を除く。）。
※ 申込先
杉並区保健福祉部高齢者施策課施設整備推進担当 宛
FAX：03-5307-0698
TEL：03-3312-2111（内線1183）
※ 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 既設施設において、平成26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。
- 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 杉並区競争入札参加有資格者指名停止に関する要綱（平成22年杉並第65476号）に基づく指名停止期間中でないこと。

オ 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。

カ 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》 杉並区成田東三丁目337番2

《住居表示》 杉並区成田東三丁目26番

(2) 敷地面積

都有地約1,635㎡（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（23ページ）／図面類（24ページ）を参照

※ 詳細については、平成29年5月18日（木曜日）に開催する事業者説明会にて情報提供いたします。

(3) 地中埋設物等

事前のレーダー探査では、大きな地下埋設物の存在は確認されておりません。詳細については、平成29年5月18日（木曜日）に開催する事業者説明会にて情報提供します。地中埋設物の撤去は借受者の負担により行っていただきます。

また、予定外の地中埋設物又は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。

(4) 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	第一種低層住居専用地域
防火・準防火	準防火地域
建ぺい率	50%
容積率	100%
日影規制	種別（一）3H-2H（1.5M）
高度地区	第一種高度地区

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。

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。

(5) 接道状況

敷地東側 建築基準法第42条第2項の道路（現況：約3.45～3.84M 区道）

敷地南側 建築基準法第42条第2項の道路（現況：約3.04～3.45M 区道）

敷地西側 建築基準法第42条第2項の道路（現況：約3.81～3.98M 区道）

ア 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。都が狭あい道路拡幅整備事前協議の手続きを行いますが、借受者は、杉並区狭あい道路の拡幅に関する条例施行規則（平成元年規則第41号）第7条の2の規定に基づき、申請者変更の手続きが必要となります。

狭あい道路拡幅整備事前協議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うえ実施していただきます。

イ 住環境整備を目的として、周囲の道路に面する計画地内に、借受者の費用負担により幅1.5Mの歩道状空地を区と協議のうえ整備いただきます。

(6) 防火水槽（東京消防庁）

南西角に東京消防庁の防火水槽が埋設されています。防火水槽使用部分の土地は、本件の貸付対象外です。

(7) 電柱の支線

北東角の隣地との境界付近に東京電力の電柱の支線が設置されています。建物設計においては、支線の位置を考慮してください。

(8) 越境物

隣地側（民有地）から都有地への越境があります。詳細については、平成29年5月18日（木曜日）に開催する事業者説明会にて情報提供いたします。

(9) 最寄駅

東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷駅」下車徒歩約12分

関東バス「成田東三丁目」下車徒歩約3分

(10) 所在地域の特性

計画地周辺には、保育園、中学校、図書館などがある閑静な住宅街です。

(11) 現地の見学

フェンス等で囲まれているため、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。

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となります。

(3) 貸付料

土地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。

事業計画作成に当たっての参考額については、平成29年5月18日（木曜日）に開催する事業者説明会にて情報提供いたします。

(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、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、当該所有地を2ページ「2 公募施設及び規模等」に定める地域密着型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

当該所有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となります。法令、補助要綱等をよく読み、整備基準に適合した設計をしてください。

(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となります。

(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、当該所有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、返還することとなります。

(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 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平成29年度以降の補助内容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。

なお、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。

また、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ので御注意ください。

【東京都の補助制度】

(1) 地域密着型特別養護老人ホーム

- ア 東京都地域医療介護総合確保基金における地域密着型サービス等整備助成事業
補助単価 定員1人当たり 4,483千円（併設加算(1.05)を乗じた額）
- イ 地域密着型サービス等重点整備事業
（地域密着型特別養護老人ホーム設置促進整備費補助）
補助額 定員29人の場合 64,700千円

(2) 小規模多機能型居宅介護事業所又は看護小規模多機能型居宅介護事業所

- ア 東京都地域医療介護総合確保基金における地域密着型サービス等整備助成事業
補助単価 1施設当たり 32,000千円
- イ 地域密着型サービス等重点整備事業
補助額 宿泊定員5人の場合 16,350千円

※ 上記（1）及び（2）の補助金についての補助協議等は、区と行っていただきます。
なお、補助金申請に当たっては、別途補助金申請書等の提出が必要となります。

【杉並区の補助制度】

地域密着型特別養護老人ホーム

○ 特別養護老人ホーム等整備費補助

補助単価 定員1人当たり 3,000千円（予定）

※ 上記の、地域密着型サービス等重点整備事業（地域密着型特別養護老人ホーム設置促進整備費補助）の交付の見込みがない場合は、補助対象となりません。

※ 補助金の交付時期については、補助金額の3分の1に相当する額を建設時に工事出来高に応じて年度ごとに交付する予定です。

また、補助金額の残りの3分の2に相当する額は、独立行政法人福祉医療機構（以下「福祉医療機構」という。）からの借入金に対する償還財源の一部として償還期間に応じて補助します。

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、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（7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 杉並区まちづくり条例（平成14年杉並区条例第45号）
- ク 杉並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年杉並区条例第37号）
- ケ 杉並区景観条例（平成20年杉並区条例第43号）
- コ 杉並区狭あい道路の拡幅に関する条例（平成元年杉並区条例第17号）及び同条例施行規則（平成元年規則第41号）
- サ 杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱（平成20年杉並第19569号）
- シ 杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱（平成6年杉土計発第124号）に基づく雨水流出抑制対策実施計画書の提出
- ス 杉並区みどりの条例（平成18年杉並区条例第21号）に基づく緑化計画の届出
- 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 指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）
- オ 指定地域密着型サービスに要する費用の額の算定に関する基準（平成18年厚生労働省告示第126号）
- カ 杉並区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営等の基準に関する条例（平成25年杉並区条例第4号）
- キ 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」に準じて、杉並区と協議の上、入札を行ってください。

※ 留意事項

《ユニットの定員について》

入居定員が10人を超えるユニットを設ける場合は、次の2つの要件を満たすこと。

- ・ 入居定員が10人を超えるユニットにあつては、「おおむね10人」と言える範囲内の入居定員であること。
- ・ 入居定員が10人を超えるユニットの数は、当該施設の総ユニットの数の半数以下であること。

《居室の配置について》

居室は共同生活室に近接して一体的※に設けてください。
 (※共同生活室に隣接している部屋の隣接の隣接までの配置)

《だれでもトイレの配置について》

「だれでもトイレ(オストメイト対応汚物流し、ベビーチェア及びベビーベッドを備えたもの)」をエントランス付近に設置してください。

《地域交流スペースについて》

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。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。

(3) 防災関係設備

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。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。

(4) 福祉救済所の指定及び災害用品備蓄倉庫の設置

区では、特別養護老人ホーム等の福祉施設に福祉救済所の設置を進めています。災害時に自宅や震災救済所での生活が困難な地域の要援護者(要介護高齢者、障害者等)の方を受け入れていただくため、入居者の災害用品備蓄倉庫のほかに、1階に福祉救済所の災害用品備蓄品の保管倉庫(15~30㎡)を確保の上、区と協定を締結し、福祉救済所としての指定を受けていただきます。

(5) 広場状空地の設置

計画地内に地域の方々が広場的に利用でき、災害時等には一時避難できる80㎡程度の空地を設けてください。活用方法は緑化やベンチの設置等とし、「13 事業運営に関する提案内容」において提案してください。

(6) 地域住民への対応

借受者決定後、事業計画について、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。

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。

なお、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。

(7) 着工時期

本施設整備は、平成30年度の補助対象事業のため、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必要があります。

(8) 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。また、借受者の負担で隣地・道路との境界標を設置してください。

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

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。

(3) 事業所の指定

介護保険法に基づく地域密着型サービス事業者として区から指定を受けてください。

(4) 入所調整

必要度の高い方から入所ができるよう「杉並区指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）入所指針」に基づく入所調整に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。

また、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。

(8) 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

平成29年5月18日（木曜日）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」（20ページ参照）に記載の上、FAX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）による質問は御遠慮ください。

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

(3) 受付期間及び送付先

ア 受付期間

平成29年5月19日（金曜日）から同年5月25日（木曜日）まで

※ 5月18日（木曜日）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。

イ 送付先

FAX：03-5307-0698

杉並区 保健福祉部 高齢者施策課 施設整備推進担当 あて

(4) 回答の方法

平成29年6月中旬を目途に、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て扱います。

10 応募申込書類の提出

本公募への申込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。区に次に掲げる(1)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 事業計画者連絡先 | 様式2 |
| ウ 法人定款（最新のもの） | |
| エ 法人登記事項証明書（応募申込前3か月以内に発行されたもの） | |
| オ 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） | |
| カ 法人の沿革・概要 | 様式3 |
| キ 事業所一覧 | 様式4 |
| ク 理事会役員一覧表 | 様式5 |
| ケ 評議員一覧表 | 様式6 |
| コ 理事長の経歴書 | |
| サ 法人運営に関する基本的な考え方・理念 | 様式7 |
| シ 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） | |
| ス 過去3年間の監督官庁の実地検査等結果（指摘事項及び改善報告書等） | |
| セ 決算書関係書類 | |

法人全体（総括）の平成26・27・28年度3箇年度の貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録を提出すること。

平成28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すること。

なお、応募申込書類提出時点に、平成28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平成28年度の決算書を提出すること。

(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（21ページを参照）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12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（21ページを参照）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。

(3) 提出日時及び提出場所

ア 提出日時

平成29年6月12日（月曜日）から同年6月14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

東京都杉並区阿佐谷南1-15-1

杉並区役所保健福祉部高齢者施策課施設整備推進担当

杉並区役所 東棟1階 10番窓口

電話：03-3312-2111（内線1183）

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。

14ページ「13 事業運営に関する提案内容」、「14 建築についての提案内容」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。

(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	様式8
・別紙、他計画の事業概要（様式自由、他に計画がある場合）	
(イ) 施設長予定者の経歴書及び資格証	
(ロ) 事業参入理由書	様式9
(ハ) 事業運営に関する提案内容	様式10
(ニ) 事業費・資金調達内訳等一覧表	様式11
(ホ) 初期総投資額の積算根拠	様式12
(ヘ) 資金収支見込計算書（総括表）	様式13
(ト) 資金収支見込計算書・積算根拠（収入）	様式14-1
(チ) 資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）	様式14-2
(リ) 資金収支見込計算書の算定根拠（居住費等）	様式14-3
(ニ) 事務費及び事業費の算定根拠	
(ノ) 職員配置計画書	様式15-1
(ル) 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について | 様式 16 |
| (イ) 建設設計図面上での留意事項 | 様式 17 |
| (ウ) 建物配置図 | A3判 |
| (エ) 各階平面図 | A3判 |
| (オ) 立面図 | A3判 |
| (カ) 有効居室面積表 | 参考様式 1 |
| (キ) 室別面積表（事業別・階層別・共用面積算出表） | 様式 18 |

エ 詳細計画

- | | |
|------------------------|-------|
| (ア) 開設までのスケジュール | 様式 19 |
| (イ) 工事見積書 | |
| (ウ) 初度備品見積書 | |
| (エ) 費目別内訳書 | 様式 20 |
| (オ) 借入金償還計画等一覧表 | 様式 21 |
| (カ) 建築・消防所管部署との相談経緯報告書 | 様式 22 |

オ 預金残高証明書

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、平成29年3月末現在）

・別紙、預金残高一覧表（複数口座の場合）

カ 理事会議事録

当該公募事業に係る理事会の議事録（写）

キ 寄附者に関する書類

- | | |
|--|--------|
| (ア) 寄附者一覧 | 様式 23 |
| (イ) 贈与契約書（写） | 参考様式 2 |
| (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、平成29年3月末現在） | |
| ・別紙、預金残高一覧表（複数口座の場合） | |

※ 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。

(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（22ページを参照）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12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（22ページを参照）を記載したインデックスを付して提出してください。

ウ 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

平成29年7月5日（水曜日）から同年7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

東京都杉並区阿佐谷南 1-15-1

杉並区役所保健福祉部高齢者施策課施設整備推進担当

杉並区役所 東棟 1階 10番窓口

電話：03-3312-2111（内線1183）

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・ヒアリングの実施

都及び区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求め、又はプレゼンテーション・ヒアリング、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 事業運営に関する提案内容

応募を希望する事業者は、10ページ「8 施設運営に関する基本的条件」を参照の上、様式10【事業運営に関する提案内容】により、提案してください。

14 建築についての提案内容

(1) 建築に関する提案

ア 設計に関する提案

建物の外観等は、周辺地域と調和したこの地区にふさわしいものとして、提案してください。

イ 設計に当たっての留意事項

(ア) 4ページ「4 貸付予定地（4）建築上の法規制等（主な用途地域等）」に記載されている事項に注意し、近隣に与える影響も十分配慮してください。

(イ) 緑化についても、十分配慮してください。

(2) 注意事項

ア 地域密着型特別養護老人ホームのユニットは、それぞれが独立した区画となるようにしてください。

イ 設計に当たっては、法令・条例等に留意し、その定めに従ってください。特に各種斜線制限には十分注意してください。

また、国、都及び区等から指導があった場合も同様とします。

ウ 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、防火・避難施設については、法令に基づく対策のみならず、居住者の安全性に十分配慮して整備してください。

15 借受者の選定方法

(1) 借受者の決定方法

区では、選定委員会の審査に基づき、区として応募者に関する意見書を都へ提出します。区の審査は、選定委員会による書類審査により行います。また、必要に応じてプレゼンテーション・ヒアリング、現地視察を行う場合があります（プレゼンテーション・ヒアリング、現地視察を行う場合は、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、都用地等利用事業者選定委員会の審査を経て、保健福祉局長が借受者を決定します。

なお、審査の結果、借受者なしとする場合があります。

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) 区の審査基準

下記の項目を応募事業者及び事業計画書の評価の要素として審査基準を定める予定です。各項目及び評価の主な視点に留意してください。

項目	評価の主な視点
法人組織・財務状況 (運営理念、応募理由、財務・運営状況、収支計画等)	計画地において地域密着型特別養護老人ホーム等を運営する明確な方針があるか。
	事業計画を確実に遂行できる財務基盤と運営体制があるか。
	長期間に渡り安定した事業運営が可能な収支計画であるか。
事業運営計画 (運営方針、職員配置、ケア内容、人材育成、職員処遇等)	ユニット型特別養護老人ホームの基本方針を理解しているか。
	個々の入居者の自律的な日常生活を支援する個別ケアが実践できる運営計画であるか。
	入居者の自己決定と尊厳の確保が運営計画の中でどのように具体化されているか。
	職員の育成と定着が図られ、安定的な職員体制が確保維持できるか。
地域・家族等との連携 (地域住民の理解、苦情・要望対応、地域交流、関係機関との連携等)	建設計画の段階から近隣住民との信頼関係を築き、開設後も入居者家族や地域住民から理解と協力を得られるか。
	長期に渡り杉並区の高齢者福祉の拠点として、行政や関係事業者・団体と協調連携しながら事業を展開できるか。
	地域包括ケアの拠点づくりが期待できるか。

施設設計 (ユニット構成、居室と共用空間の配置、機能性、労働環境、地域・景観への配慮等)	ユニット構成や各定員数が職員配置や収支計画を踏まえられているか。
	入居者一人ひとりの生活と他者との交流が調和する暮らしの場としての空間が、それぞれの場面に応じて丁寧に設計されているか。
	諸室や設備の分散と集中が適切になされ、入居者の暮らしの機能が満たされ、かつ職員が働きやすい動線や環境となっているか。
	まちに調和し、近隣の住居や施設に配慮しながら、地域との交流が可能な建物や空間となっているか。

(3) 都の審査基準

都用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（33ページ）のとおりです。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（使いやすさ、居住性、プライバシー、安全性、地域・景観への配慮等）

(4) 審査結果の通知

審査の結果は文書で通知します。

(5) 借受者の公表

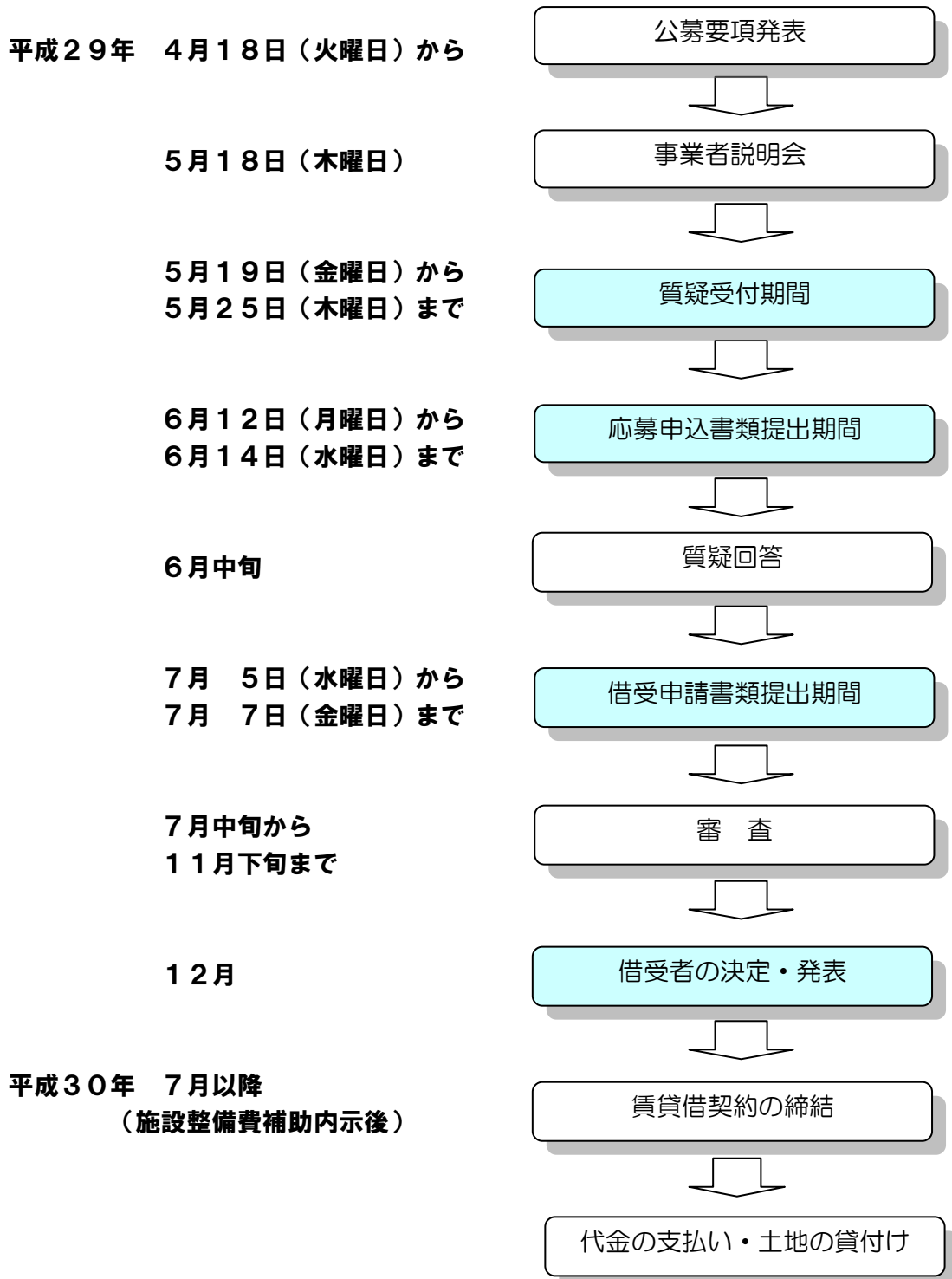
応募の状況、借受者として決定した事業者名及びその提案内容の概要について、東京都公式ホームページ及び杉並区公式ホームページで公表します。

（東京都公式ホームページ [HTTP://WWW.METRO.TOKYO.JP](http://www.metro.tokyo.jp)）

（杉並区公式ホームページ [HTTP://WWW.CITY.SUGINAMI.TOKYO.JP/](http://www.city.suginami.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）】



杉並区 保健福祉部 高齢者施策課 施設整備推進担当 宛

FAX : 03-5307-0698

TEL : 03-3312-2111 (内線1183)

※FAX送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

事業者説明会参加申込書

杉並区成田東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：平成29年5月18日（木曜日） 午後2時から3時まで

会場：杉並区役所分庁舎 4階A・B会議室（杉並区成田東4-36-13）

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	

※ FAXにより、平成29年5月17日（水曜日）午後5時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。

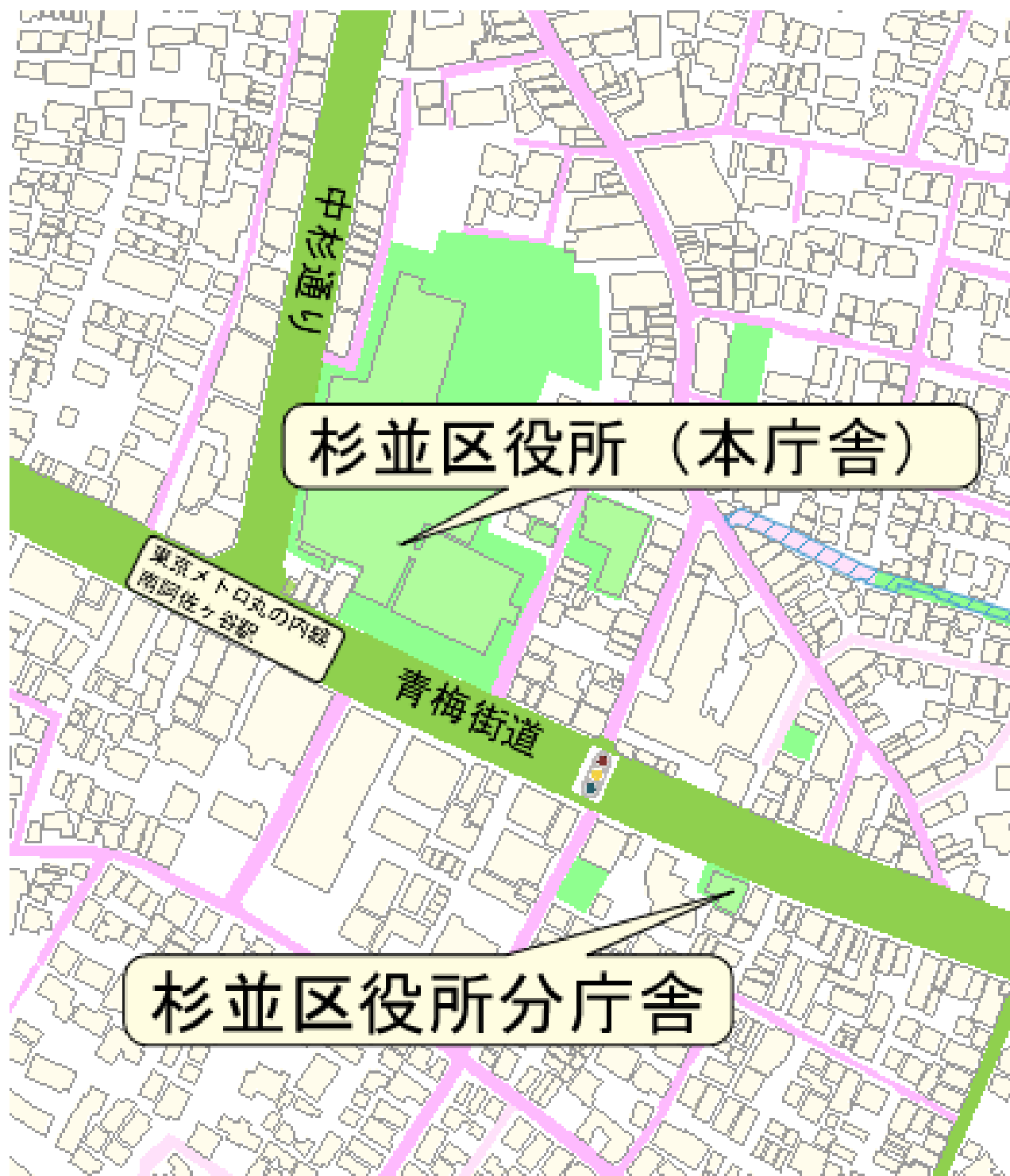
※ 説明会には、公募要項・様式をお持ちください。

事業者説明会会場案内図

日時：平成29年5月18日（木曜日） 午後2時から3時まで

会場：杉並区役所分庁舎 4階 A・B会議室

住所：杉並区成田東4-36-13



杉並区 保健福祉部 高齢者施策課 施設整備推進担当 宛

FAX : 03-5307-0698

TEL : 03-3312-2111 (内線1183)

※FAX送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

質 問 票

杉並区成田東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	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	

*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
応募 申 込 書 提 出 時 必 要 書 類	1	応募申込書	様式 1
	2	事業計画者連絡先	様式 2
	3	法人定款（最新のもの）	
	4	法人登記事項証明書（応募申込前 3 か月以内に発行されたもの）	
	5	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）	
	6	法人の沿革・概要	様式 3
	7	事業所一覧	様式 4
	8	理事会役員一覧表	様式 5
	9	評議員一覧表	様式 6
	10	理事長の経歴書	
	11	法人運営に関する基本的な考え方・理念	様式 7
	12	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）	
	13	過去 3 年間の監督官庁の实地検査等結果（指摘事項及び改善報告等）	
	14	決算書（平成 26 年度から平成 28 年度まで） 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	

提出資料一覧（借受申請書類）

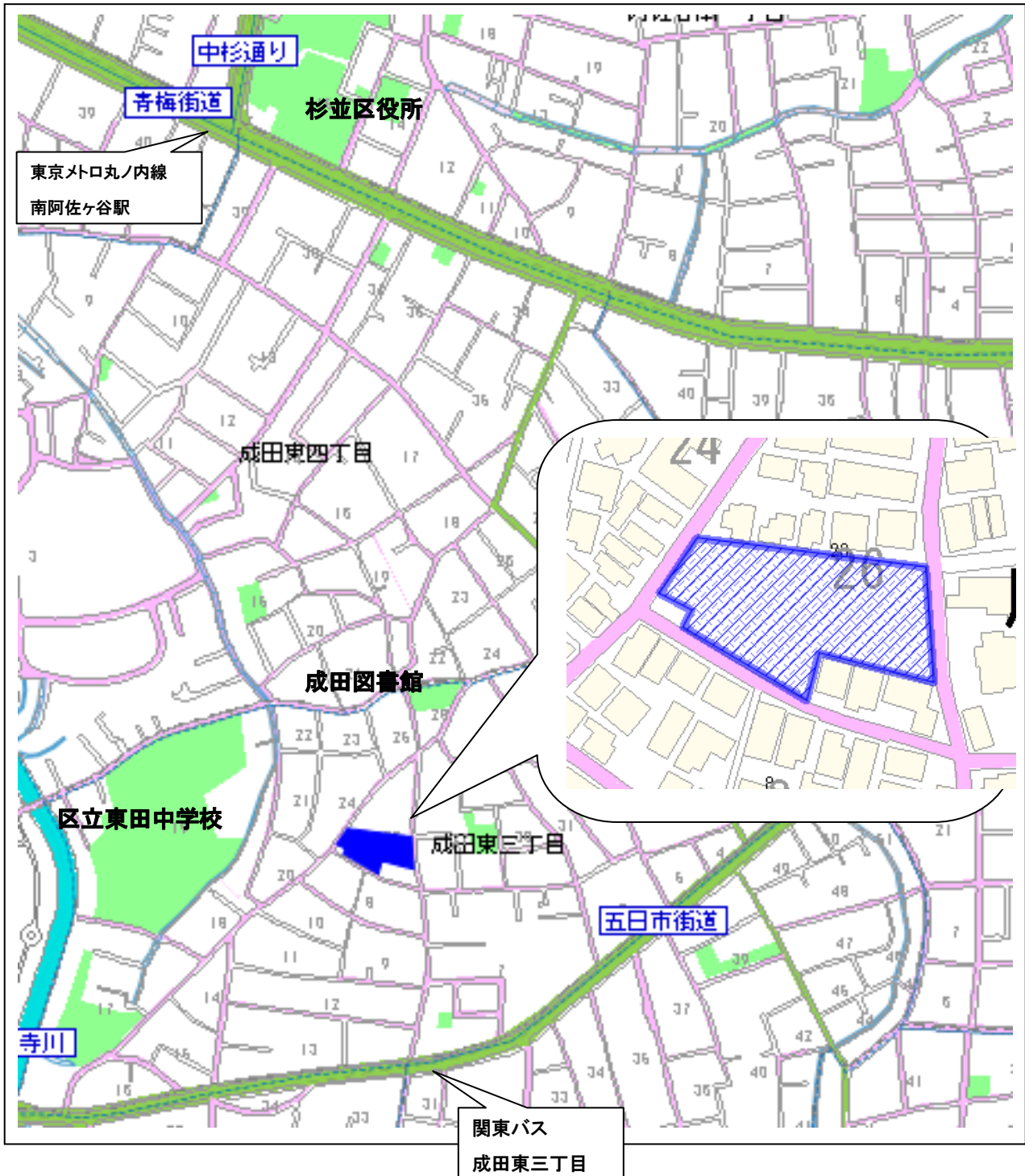
	No.	提出書類	様式
借 受 申 請 書 提 出 時 必 要 書 類	1	都有地等借受申請書	第1号様式
	2	事業計画概要 ・別紙 他計画の事業概要（様式自由、他に計画がある場合）	様式8
	3	施設長予定者の経歴書及び資格証（写）	
	4	事業参入理由書	様式9
	5	事業運営に関する提案内容	様式10
	6	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式11
	7	初期総投資額の積算根拠	様式12
	8	資金収支見込計算書（総括表）	様式13
	9	資金収支見込計算書・積算根拠（収入）	様式14-1
	10	資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）	様式14-2
	11	資金収支見込計算書の算定根拠（居住費等）	様式14-3
	12	事務費及び事業費の算定根拠（様式自由）	
	13	職員配置計画書	様式15-1
	14	ローテーション表	様式15-2
	15	建設設計図面上での考え方について	様式16
	16	建設設計図面上での留意事項	様式17
	17	建物配置図	A3判
	18	各階平面図	A3判
	19	立面図	A3判
	20	有効居室面積表	参考様式1
	21	室別面積表（事業別・階層別・共面積算出表）	様式18
	22	開設までのスケジュール	様式19
	23	工事見積書	
	24	初度備品見積書	
	25	費目別内訳書	様式20
	26	借入金償還計画等一覧表	様式21
	27	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式22
	28	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、平成29年3月末現在） ・別紙 預金残高一覧表（複数口座の場合）	
	29	当該公募事業に係る理事会の議事録（写）	
	30	寄附者一覧	様式23
	31	贈与契約書（写）	参考様式2
	32	寄附者の印鑑証明書	
	33	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、平成29年3月末現在） ・別紙 預金残高一覧表（複数口座の場合）	

【現地案内図】

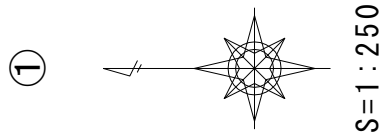
計画地住所：杉並区成田東三丁目26番

最寄駅：東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷駅」 徒歩12分

関東バス「成田東三丁目」 徒歩3分

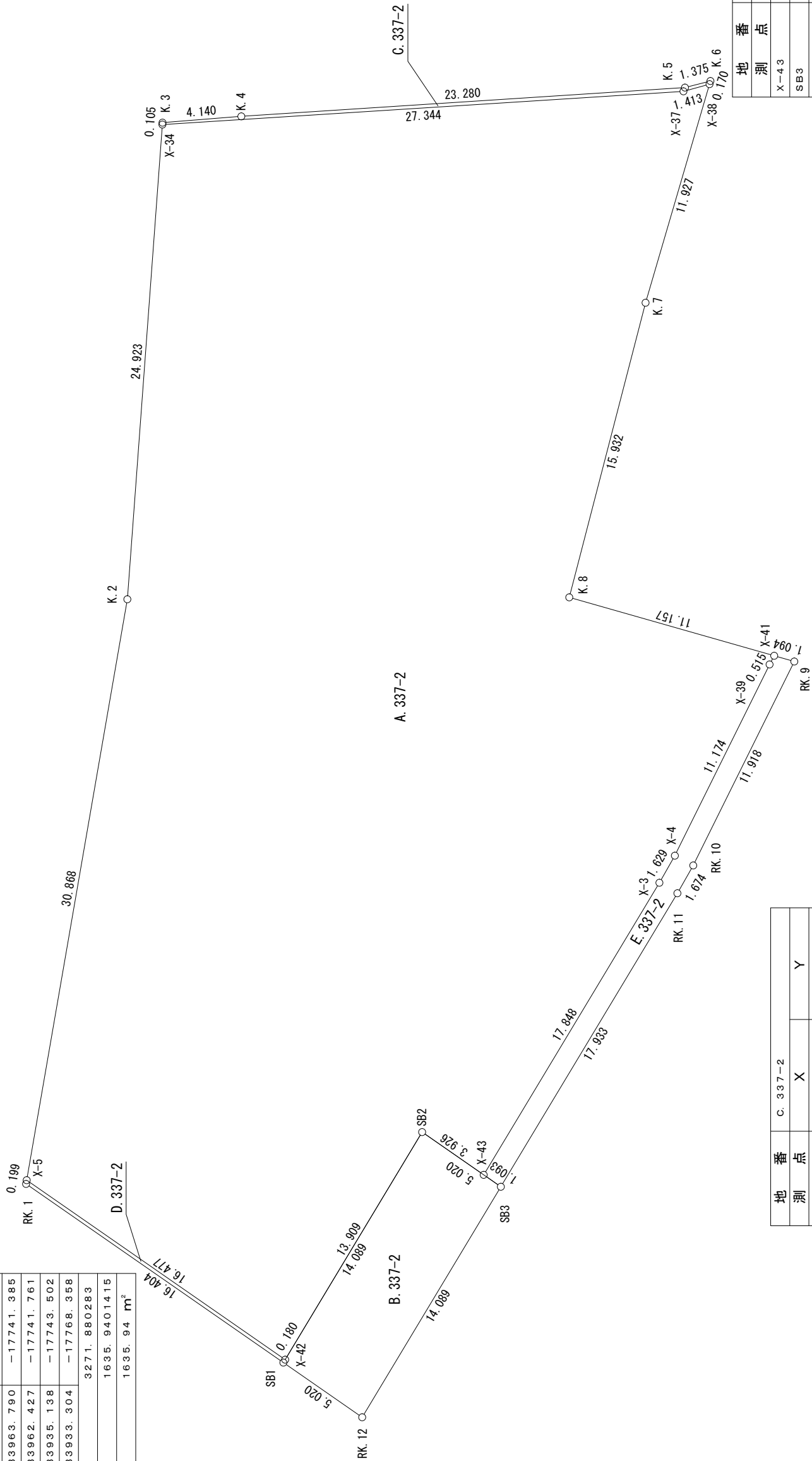


【図面類】（参考）



杉並区 成田東三丁目

A. 337-2		
地番	X	Y
X-5	-33928.035	-17798.773
X-42	-33941.569	-17808.171
SB2	-33948.740	-17796.253
X-43	-33951.966	-17798.492
X-3	-33961.167	-17783.198
X-4	-33961.973	-17781.782
X-39	-33966.935	-17771.770
X-41	-33967.177	-17771.315
K.8	-33956.447	-17768.256
K.7	-33960.439	-17752.832
X-38	-33963.790	-17741.385
X-37	-33962.427	-17741.761
X-34	-33935.138	-17743.502
K.2	-33933.304	-17768.358
倍面積	3271.880283	
地積	1635.9401415	
	1635.94 m ²	



C. 337-2		
地番	X	Y
X-34	-33935.138	-17743.502
X-37	-33962.427	-17741.761
X-38	-33963.790	-17741.385
K.6	-33963.838	-17741.221
K.5	-33962.505	-17741.562
K.4	-33939.273	-17743.069
K.3	-33935.146	-17743.397
倍面積	9.997588	
地積	4.998794	
	4.99 m ²	

B. 337-2		
地番	X	Y
SB1	-33941.476	-17808.326
RK.12	-33945.600	-17811.189
SB3	-33952.864	-17799.116
SB2	-33948.740	-17796.253
倍面積	141.171768	
地積	70.585884	
	70.58 m ²	

E. 337-2		
地番	X	Y
X-43	-33951.966	-17798.492
SB3	-33952.864	-17799.116
RK.11	-33962.109	-17783.749
RK.10	-33962.937	-17782.294
RK.9	-33968.230	-17771.615
X-41	-33967.177	-17771.315
X-39	-33966.935	-17771.770
X-4	-33961.973	-17781.782
X-3	-33961.167	-17783.198
倍面積	68.402396	
地積	34.201198	
	34.20 m ²	

D. 337-2		
地番	X	Y
RK.1	-33928.001	-17798.970
SB1	-33941.476	-17808.326
X-42	-33941.569	-17808.171
X-5	-33928.035	-17798.773
倍面積	5.944463	
地積	2.9722315	
	2.97 m ²	

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

（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

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、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、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。

附 則

この要綱は、平成29年3月3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 ^{※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

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。