

以下「障害者総合支援法」という。)に規定する共同生活援助の用に供する施設

(2) 日中活動系サービス事業所

障害者総合支援法に規定する生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援及び就労継続支援の用に供する施設

(3) 児童発達支援センター又は児童発達支援若しくは医療型児童発達支援を行う事業所

児童福祉法(昭和22年法律第164号)に規定する児童発達支援センター又は児童発達支援若しくは医療型児童発達支援の事業の用に供する施設

(4) 主として重症心身障害児を通わせる放課後等デイサービス

児童福祉法に規定する放課後等デイサービスのうち、児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平成24年厚生労働省令第15号)に定める人員に関する基準を満たす主として重症心身障害児を通わせる事業所

2 前項(1)及び(2)に定める対象施設に、障害者総合支援法、医療法(昭和23年法律第205号)、健康保険法(大正11年法律第70号)、介護保険法(平成9年法律第123号)に規定する別表1-1の事業種別の用に供する施設若しくは事業所を併設する場合、前項(3)に定める対象施設に、児童福祉法、医療法、健康保険法、介護保険法に規定する別表1-2の事業種別の用に供する施設若しくは事業所を併設する場合、又は前項(4)に定める対象施設に、児童福祉法、医療法、健康保険法、介護保険法に規定する別表1-3の事業種別の用に供する施設若しくは事業所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、都有地等の貸付けを行うことができるものとする。

- (1) 当該都有地の借受者が併設する施設又は事業所(以下「併設施設等」という。)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、当該都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。

(対象となる都有地等)

第3条 この要綱の対象となる都有地等は、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 都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、対象となる都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 都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、貸し付ける都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、借り受けた都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、都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、日中活動系サービス事業所、児童発達支援センター、児童発達支援事業を行う事業所、医療型児童発達支援事業を行う事業所又は主として重症心身障害児を通わせる放課後等デイサービスについては、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、同法第38条に基づく定期建物賃借契約とする。

#### （貸付期間）

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

建物の貸付けについては、都における将来の利用計画など当該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条に定める貸付対象施設を整備する場合は、併設施設等のうち、医療法に規定する診療所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、以下の計算式によって減額率を算定する。

この場合、減額率については、小数点以下第2位までとする（小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。）。

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

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