

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

東京都新宿区西落合二丁目550-1
の都有地貸付による認知症高齢者グループホーム等整備事業

平成25年9月

東京都福祉保健局

目 次

1	公募の趣旨	1
2	公募施設、規模等	1
3	応募資格	1
4	貸付予定地	2
5	貸付条件等	4
6	整備費補助について（予定）	5
7	施設整備に関する基本的事項	6
8	施設運営に関する基本的条件	7
9	質疑及び回答	8
10	応募申込書類の提出	9
11	借受申請書類の提出	10
12	事業運営に関する提案内容	11
13	建築についての提案内容	12
14	借受者の選定方法	12
	公募・審査の流れ	13
	事業者説明会参加申込書	14
	質問票	15
	提出資料一覧	16
	現地案内図	18
	地積測量図	19
	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	20

【問合せ先】 〒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
施設支援助助施設整備係
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。しかし、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により、十分な整備が進んでいません。

このため、都では、区市町村と密接な連携のもと、公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、公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。20ページ参照。）に基づき、認知症高齢者グループホーム等を整備し、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（提案）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、現地視察、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、この公募は平成24年2月に策定された「第5期新宿区介護保険事業計画」に基づき行うものです。

2 公募施設、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（以下「借受者」という。）が自ら地域密着型サービス施設等を建築し、運営していただくものです。

施設の竣工は平成28年3月まで、施設の開設時期は平成28年6月を予定しています。

(1) 整備施設及び規模

- ① 認知症高齢者グループホーム（2ユニット、定員18人）
- ② 小規模多機能型居宅介護（登録定員25人、通い定員15人、宿泊定員9人）
- ③ 短期入所生活介護（ショートステイ）（2ユニット、定員20人）

(2) その他

認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護、短期入所生活介護の整備に関しては、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を満たすとともに、6ページ「7 施設整備に関する基本的事項」及び7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、複数法人による共同応募は認めません。

(1) 事業実績

平成25年9月1日現在、下記アからクまでのいずれかの高齢者事業の運営実績が1年以上あること。

- ア 小規模多機能型居宅介護
- イ 認知症高齢者グループホーム
- ウ 複合型サービス
- エ 特別養護老人ホーム（地域密着型を含む。）

- オ 介護老人保健施設
- カ 介護療養型医療施設
- キ 特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）
- ク 短期入所生活（療養）介護

※ 社会福祉法人、医療法人以外の法人については、平成25年9月1日現在、短期入所生活介護又は特定施設入居者生活介護の運営実績を1年以上有していることが必要です。

(2) 財務状況

- ① 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+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。
- ② 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。
- ③ 過去3年間（平成22年度から24年度）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。一時的な損失により赤字が生じた場合は相談に応じます。

(3) その他

- ① 事業者説明会に参加していること。
説明会開催日時：平成25年10月7日（月曜日） 午前11時から正午まで
場所：新宿区役所第二分庁舎分館1階会議室（新宿区新宿5-18-1）
※ 参加を希望される事業者は、14ページ「事業者説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、新宿区福祉部介護保険課推進系宛、10月4日（金曜日）午後5時までに、ファクシミリでお申し込みください。
※ この説明会で、公募要項・様式以外で応募申込に必要な書類を配付します。
- ② 既施設において、平成22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。
- ③ 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。
- ④ 新宿区の一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止等の措置を受けていないこと。
- ⑤ 新宿区契約における暴力団等排除措置要綱（23新総契契約第2218号）第6条に規定する入札参加除外措置を受けていないこと。

4 貸付予定地

(1) 所在地

（地番） 東京都新宿区西落合二丁目550-1

(2) 敷地面積

都有地 約1,838㎡（現況：更地）

※ 面積については契約締結時に確定します。

現地案内図（18ページ）／地積測量図（19ページ）を参照

※ 地積測量図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。

※ 敷地には、電柱が3本等存置されています。

※ 貸付予定地は、新宿消防団第12分団本部施設の建設予定地（所有地）と接しています。本施設の設計に際しては、新宿消防団第12分団本部施設の位置等を考慮してください。なお、詳細については、平成25年10月7日（月曜日）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

予定外の地中埋設物、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）

① 当該地域地区等

用途地域	第一種住居地域
防火・準防火	準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第二種高度地区
日影規制	5mを超える範囲： 4時間以上 10mを超える範囲：2.5時間以上 (測定水平面：4m) 高さが20mを超える建築物

② 計画道路 計画道路はありません。

③ 地区計画等 地区計画等はありません。

④ 都市計画公園

貸付予定地は、都市計画公園「野方公園」の範囲内に位置しています。そのため、建築に際しては下記条件を遵守してください。

i) 階数が3以下で、かつ地階を有しないこと。

ii) 主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。

iii) 建築物が都市計画公園・緑地区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画公園・緑地区域内の部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

※ 「都市計画公園・緑地の整備方針（改定）」（平成23年12月東京都・特別区・市町）によると、今後10年間で優先的に整備する公園・緑地として、「野方公園」は位置づけられておりません。なお、貸付期間中に公園の事業化が決定した場合には、都は土地賃貸借契約を解除することがありますので御注意願います。

⑤ 埋蔵文化財

貸付予定地は埋蔵文化財包蔵地（遺跡）ではありませんが、a) 開発事業用地の面積が1,000㎡以上の建築計画の場合、b) 開発事業用地が周知の埋蔵文化財包蔵地に近接（50m以内）している場合に該当するため、試掘調査を実施していただきます。（新宿区埋蔵文化財取扱要領第3条）

試掘調査を実施した結果、遺跡が発見され発掘作業が必要となる場合は、借受者の負担で採掘をしていただきますが、新宿区と協議の上、新宿区から一定額の補助を行うものとします。

⑥ 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

東側区道（幅員：8.36m）

(6) 最寄駅

- ① 西武新宿線「新井薬師前駅」下車徒歩約12分
- ② 関東バス「哲学堂公園入口」から徒歩約6分

(7) 所在地域の特性

貸付予定地は、中野区との区界に位置しており、低層の戸建て住宅を中心とする良好な住宅地です。周辺には、住宅以外では、学校法人目白学園や、新宿区立西落合公園などがあります。

(8) 現地の見学

フェンスで囲まれているため、敷地内へ入ることはできませんが、現況は確認できます。敷地外から御覧になる場合は、近隣の住民に迷惑とならないよう、配慮してください。車や多人数での見学は御遠慮ください。

(9) その他本施設建築上の留意事項

- ① 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、高さは20m未満にしてください。
- ② 貸付予定地と隣接する土地について、境界確認書を取り交わしていない箇所が複数存在します。施設の建築に当たっては十分留意してください。

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、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

① 保証金

都が別途指定する日までに支払うこととします。

② 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1ページ「2 公募施設、規模等(1) 整備施設及び規模」に定める高齢者福祉施設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。

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、当該所有地を借受者の負担により施設、設備等の撤去等を直ちに行い、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

① 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。

② ①にかかわらず、貸付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26年度以降の補助制度は決まっておられません。

参考として、平成25年度の補助単価、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。

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、御留意ください。

(1) 認知症対応型共同生活介護整備費補助(認知症高齢者グループホーム整備事業)

補助協議は、新宿区と行っていただきます。

① 補助単価

1ユニット当たり (都) 30,000千円

小規模多機能型居宅介護併設加算 (都) 10,000千円

1施設当たり (区) 7,500千円

※ 2ユニット整備する場合、補助金の上限は、77,500千円となります。

30,000千円×2ユニット+10,000千円+7,500千円=77,500千円

② 補助協議スケジュール(予定)

平成26年7月上旬・・・区補助協議締切り

8月上旬・・・都補助協議締切り

8月から10月・・・審査

- ① 老人福祉法
- ② 介護保険法
- ③ 新宿区介護保険条例
- ④ 新宿区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を定める条例
- ⑤ 新宿区指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営並びに指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準を定める条例
- ⑥ 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
- ⑦ 東京都指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法の基準に関する条例
- ⑧ 指定居宅サービスに要する費用の額の算定に関する基準
- ⑨ 指定介護予防サービスに要する費用の額の算定に関する基準
- ⑩ その他関係法令及び条例等

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険施設の整備費補助等に係る契約手続基準」に準じて、都及び新宿区と協議の上、入札を行ってください。

(3) 防災関係設備

消防法令上の設置義務がない施設であっても、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。

(4) 地域住民への対応

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、本公募による借受者として選定されるまでは、新宿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を行わないでください。

(5) 建築確認申請

新宿区都市計画部建築指導課又は民間審査機関へ申請してください。

(6) 着工時期

本施設整備は平成26年度の補助対象事業のため、26年度中に着工し、26年度に1%以上の出来高を上げることが必要です。

(7) その他

- ① 借受者は、施設整備のため必要に応じて土地の測量、地質調査等を自己の責任及び費用において行ってください。
- ② 本施設に、地域住民が利用可能な会議スペースを設置してください。
- ③ 本計画地と接する土地との境界の内側に、借受者の負担でフェンスを設置してください。
(既にフェンスが設置されている部分については、引き続き使用することも可能です。)

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、新宿区と借受者と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。

貸付予定地は都市計画公園に位置しており、鉄筋コンクリート造の建物は建設できないため、鉄骨造等により建物を建設していただきます。仮に重量鉄骨造の建物を建設した場合、財産処分の制限期間は34年となりますが、土地の貸付期間（50年）中は、本公募に基づいて整備

する事業を継続していただく必要があります。(3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) ④都市計画公園」参照)

(3) 事業所の指定

認知症高齢者グループホーム及び小規模多機能型居宅介護については、介護保険法に基づく、認知症高齢者グループホーム及び小規模多機能型居宅介護を実施する介護サービス事業者としての指定基準を満たし、新宿区から事業所指定を受けてください。

また、短期入所生活介護については指定基準を満たし、都から事業所指定を受けてください。

(4) 施設の利用

認知症高齢者グループホーム及び小規模多機能型居宅介護については、原則として新宿区民のみが利用可能となります。

(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

認知症高齢者グループホームにおける家賃、小規模多機能型居宅介護及び短期入所生活介護における宿泊費・滞在費については、土地賃借料の減額や都及び新宿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、施設開設時の家賃等は、借受申請書類提出時における家賃等からの増額は認められません。

(7) 地域住民への対応

施設の運営に当たっては、近隣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、地域住民が利用可能な会議スペースを活用し、日常的に地域との交流を図るなど、近隣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、新宿区と協議することとします。

9 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

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」(15ページ参照)に記載の上、ファクシミリ又はメールにより(3)の送付先に送付してください。

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

1 受付期間

平成25年10月8日(火曜日)から同月15日(火曜日)まで

※ 10月15日午後5時までに受信したものを有効とします。

2 送付先

ファクシミリ：03-3209-6010

新宿区福祉部介護保険課推進係

メール：kaigo@city.shinjuku.lg.jp (組織アドレス)

(4) 回答の方法

平成25年11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。新宿区に次に掲げる(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

- 1 応募申込書 様式1
- 2 事業計画者連絡先 様式2
- 3 定款
- 4 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)
- 5 法人の沿革・概要 様式3
- 6 理事会役員一覧表 様式4
- 7 評議員一覧表 様式5
- 8 法人の概要(パンフレット可)
- 9 法人運営に関する基本的な考え方・理念 様式6
- 10 現在、実施している全ての施設に関する資料
(事業所一覧、特色及び事業概要等、パンフレット可)
- 11 過去3年間の監督官庁の現地検査等結果(指摘事項及び改善案)
- 12 決算書(平成22年度から24年度)
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
(決算書類名は社会福祉法人の例。他法人の場合は上記に類する書類。)
- 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 預金残高証明書(平成23年から25年までの各年3月31日付けのもの)
- 15 納税証明書
 - ・対象：法人税、消費税、法人地方税・事業税
 - ・証明を受けようとする期間：直近過去3か年分

(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(16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10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(16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) 提出日時及び場所

1 日時

平成25年10月31日(木曜日)から同年11月6日(水曜日)まで(土・日・祝日を

除く。)

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。

2 場所

東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

新宿区福祉部介護保険課推進係

区役所2階9番窓口

電話：03-5273-4596（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。新宿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。

11ページ「12 事業運営に関する提案内容」、12ページ「13 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

【事業計画】

- | | |
|------------------|-------|
| 1 所有地等借受申請書 | 第1号様式 |
| 2 事業計画概要 | 様式7 |
| 3 事業参入理由書 | 様式8 |
| 4 開設までのスケジュール | 様式9 |
| 5 事業費・資金調達内訳等一覧表 | 様式10 |
| 6 初期総投資額の積算根拠 | 様式11 |
| 7 資金収支見込計算書 | 様式12 |
| 8 資金収支見込計算書の算定根拠 | 様式13 |
| 9 事業運営に関する提案内容 | 様式14 |

【図面等】

- | | |
|----------------------|------|
| 10 建設設計図面上での考え方について | 様式15 |
| 11 建物図面（配置図・平面図・立面図） | |
| 12 室別面積表 | 様式16 |

【詳細計画】

- | | |
|-----------------------|------|
| 13 費目別内訳書 | 様式17 |
| 14 工事見積書 | |
| 15 職員配置計画書 | 様式18 |
| 16 人件費積算根拠 | 様式19 |
| 17 借入金償還計画等一覧表 | 様式20 |
| 18 建築・消防所管部署との相談経緯報告書 | 様式21 |

【理事会議事録】

- | | |
|-----------------------------|--|
| 19 当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写） | |
|-----------------------------|--|

(2) 書類作成上の留意点

- ① 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（17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10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（17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。

② 追加書類の提出・ヒアリングの実施

都及び新宿区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります（新宿区での審査については、第二次審査として現地視察・ヒアリングを予定しています。）。

③ 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、都及び新宿区は、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なく無償で使用できるものとしします。

なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

また、提出書類は、「新宿区情報公開条例」による情報公開の対象となります。

④ 費用の負担

現地視察時における検食代等も含め、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。

⑤ 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。

⑥ 資料の取扱い

都及び新宿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、都及び新宿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。

(3) 提出日時及び場所

1 日時

平成25年11月27日（水曜日）から同年12月3日（火曜日）まで（土・日を除く。）
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。

2 場所

東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号
新宿区福祉部介護保険課推進係
区役所2階9番窓口
電話：03-5273-4596（直通）

12 事業運営に関する提案内容

応募を希望する事業者は、7ページ「8 施設運営に関する基本的条件」を参照の上、様式の14-1【認知症高齢者グループホーム事業所運営に関する提案内容】、14-2【小規模多機能型居宅介護事業所運営に関する提案内容】、14-3【ショートステイ運営に関する提案内容】の留意事項を踏まえ、提案してください。

13 建築についての提案内容

(1) 建築に関する提案

① 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。

② 設計に当たっての留意事項

ア 3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）①当該地域地区等」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

① 認知症高齢者グループホーム、短期入所生活介護のユニットは、それぞれが独立した区画となるようにしてください。

② 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、都及び新宿区等から指導があった場合も同様とします。

③ 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。

14 借受者の選定方法

(1) 借受者の決定方法

新宿区では、選定審査会の審査に基づき、新宿区として応募者に関する意見書を都へ提出します。都では、新宿区からの応募者に関する意見書を踏まえ、都営地等利用事業者選定審査会の審査を経て、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) 審査基準

都営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（26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。

① 運営の確実性（財務状況、管理・運営体制、採算性等）

② 運営方針・理念（経営理念、運営方針、人材養成の方針等）

③ サービス内容（サービス体制、権利擁護の取組等）

④ 地域・関係機関との連携

⑤ 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）

(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は、東京都公式ホームページ及び新宿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>）

（新宿区公式ホームページ <http://www.city.shinjuku.lg.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）】

平成25年 9月30日（月曜日）

公募要項発表



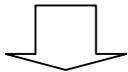
10月 7日（月曜日）

事業者説明会



10月 8日（火曜日）から
10月15日（火曜日）まで

質疑受付期間



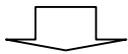
10月31日（木曜日）から
11月 6日（水曜日）まで

応募申込書類提出期間



11月中旬

質疑回答



11月27日（水曜日）から
12月 3日（火曜日）まで

借受申請書類提出期間



12月から
平成26年 3月まで

審査



4月

借受者の決定・公表



10月以降
（施設整備費補助内示後）

賃貸借契約の締結



代金の支払・土地の貸付け

新宿区福祉部介護保険課推進係 宛

FAX：03-3209-6010

電話：03-5273-4596（直通）

事業者説明会参加申込書

新宿区西落合二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25年10月7日（月）午前11時から12時まで

会場：新宿区役所第二分庁舎分館1階会議室

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25年10月4日（金）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。

*説明会には公募要項・様式をお持ちください。

新宿区福祉部介護保険課推進係 宛

FAX：03-3209-6010

電 話：03-5273-4596 (直通)

質 問 票

新宿区西落合二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	

提出資料一覧（応募申込書類）

	No.	提出書類	様式	確認
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	定款		
	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	法人の沿革・概要	様式3	
	6	理事会役員一覧表	様式4	
	7	評議員一覧表	様式5	
	8	法人の概要（パンフレット可）		
	9	法人運営に関する基本的な考え方・理念	様式6	
	10	現在、実施している全ての施設に関する資料（事業所一覧、特色及び事業概要等、パンフレット可）		
	11	過去3年間の監督官庁の实地検査等結果（指摘事項及び改善案）		
	12	決算書（平成22年度から24年度） 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 （決算書類名は社会福祉法人の列。他法人の場合は、上記に類する書類）		
	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	預金残高証明書（平成23年から25年までの各年3月31日付けのもの）		
	15	納税証明書 ・対象：法人税、消費税、法人地方税・事業税 ・証明を受けようとする期間：直近過去3か年分		

提出資料一覧（借受申請書類）

	No.	提出書類	様式	確認
借 受 申 請 書 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7	
	3	事業参入理由書	様式8	
	4	開設までのスケジュール	様式9	
	5	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式10	
	6	初期総投資額の積算根拠	様式11	
	7	資金収支見込計算書	様式12	
	8	資金収支見込計算書の算定根拠	様式13	
	9	事業運営に関する提案内容	様式14	
	10	建設設計図面上での考え方について	様式15	
	11	建物図面（配置図・平面図・立面図）		
	12	室別面積表	様式16	
	13	費目別内訳書	様式17	
	14	工事見積書		
	15	職員配置計画書	様式18	
	16	人件費積算根拠	様式19	
	17	借入金償還計画等一覧表	様式20	
	18	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式21	
	19	当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写）		

【現地案内図】



所在地：新宿区西落合二丁目 550-1（地番）

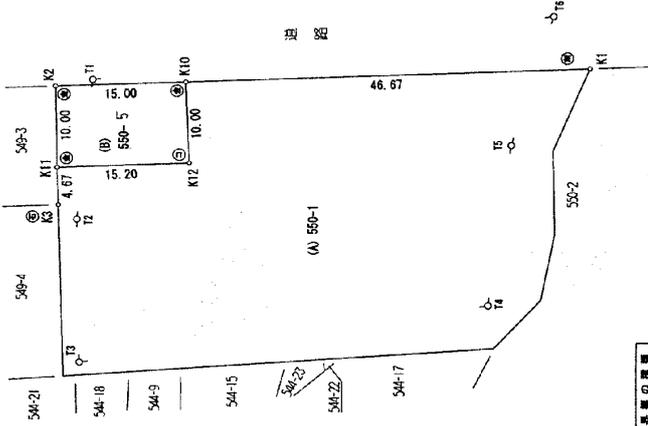
交通：西武新宿線「新井薬師前駅」から徒歩約12分
関東バス「哲学堂公園入口」から徒歩約6分

【地積測量図】

公用

地積測量図

地番 (A)550-1
(B)550-5
土地の所在 新宿区西落合二丁目



邊長求積表

地番	(B)550-5	Xn	Yn	(On+1 - Xn-1)Yn	距離
K10	-31213.566	-13023.987	215017.737969	10.00	10.00
K12	-31213.959	-13063.985	-206935.010030	15.20	15.20
K11	-31198.798	-13894.583	-215180.78621	10.00	10.00
K2	-31198.572	-13874.577	206795.790446	15.00	15.00
合 計				-302.260236	
面積				151.1301180	m ²
坪数				45.71	

地番	(A)550-1	Xn	Yn	(On+1 - Xn-1)Yn	距離
公測	1990.08	151.1301180	1838.9488920	1838.94	m

点	名	X座標	Y座標	備 考
K1		-31260.208	-13072.150	(既) 瓦葺
K2		-31198.572	-13874.577	(既) 瓦葺
K3		-31198.560	-13899.252	(既) 瓦葺
K10		-31213.566	-13873.877	(既) 瓦葺
K11		-31198.798	-13894.583	(既) 瓦葺
K12		-31213.959	-13885.985	(既) 瓦葺
多角点座標値				
T1		-31202.884	-13972.744	仮
T2		-31201.038	-13991.074	仮
T3		-31201.339	-14008.658	仮
T4		-31248.821	-14001.511	ア3477板
T5		-31251.120	-13981.676	ア3477板
T6		-31255.957	-13985.720	仮

境界点	境界線の種類
①	石
②	コンクリート壁
③	プラスチック壁
④	金属
⑤	鉄
⑥	計算点

測地系	世界測地系2011
座標系	(区系)
縮尺係数	0.999802
測量年月日	2014年2月14日

申請人 東京都新宿区西新宿二丁目8番地 猪瀬 直樹
 東京都知事 猪瀬 直樹
 縮尺 1/500

作製者 東京都財務局財産運用部管理課
 東京都主簿 橋原 謙一 (甲成 25 年 12 月 25 日作製)

登記年月日：平成25年3月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 平成25年5月1日 東京都財務局新沼出資所

測量士

測量士



申請番号：15-1

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

（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23年3月28日付22福保総企第868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）

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

2 前項に定める対象施設に加え、介護保険法又は老人福祉法により併設が認められている施設又は事業所（以下「併設施設等」という。）を併設する場合であって、以下の条件をすべて満たす場合については、これを貸付対象施設とみなすことができるものとする。

（1） 当該都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） 併設施設等が貸付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 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 貸付契約の形態は、土地の貸付けについては、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し、建物の貸付けについては、同法第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 貸付期間は、土地の貸付けについては50年、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項に定める貸付対象施設及び同条第2項に定める併設施設等を整備する場合は、通常に算定された額から50%の減額を行う。

3 土地を貸し付ける場合の保証金は、貸付料月額分とし、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。

(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28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。

別表（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計理課長
3	福祉保健局総務部企画担当課長
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

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消費生活協同組合法に基づく消費生活協同組合
- (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消費生活協同組合法に基づく消費生活協同組合
- (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

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20年3月26日19福保高施第998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。