

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

東京都東村山市本町三丁目及び四丁目の
都有地貸付による介護老人保健施設等整備事業

平成28年7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	3
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	5
8	施設運営に関する基本的条件	7
9	質疑及び回答	7
10	応募申込書類の提出	7
11	借受申請書類の提出	8
12	書類作成上の留意点（上記10及び11について）	10
13	借受者の選定方法	10
	公募・審査の流れ（予定）	12
	事業者説明会参加申込書	13
	質問票	14
	提出資料一覧	15
	現地案内図	17
	図面類	18
	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	19

【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、介護老人保健施設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、公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、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、平成27年4月1日に改正された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。19ページ参照）に基づき、介護老人保健施設等を整備し、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、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、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。）が自ら介護老人保健施設等を建築し、運営していただくものです。

施設の竣工は平成31年12月まで、施設の開設は平成32年4月までに行っていただくことを予定しています。

(1) 整備施設及び規模

ア 介護老人保健施設 定員80人以上（短期入所療養介護を含む。）

イ 通所リハビリテーション

(2) 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（実施要綱第2条第2項別表1及び同条第3項に定める施設など）を併設することも可能です。

ただし、併設を希望する場合は、速やかに東村山市と協議を行ってください。

なお、併設する場合の条件については、実施要綱第2条第2項及び同条第3項を御確認ください。

(3) 留意事項

介護老人保健施設及び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、5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。

(4) 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」として指定する場合があります。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

社会福祉法人、医療法人又は平成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のうち、平成28年7月1日現在、介護老人保健施設又は介護療養型医療施設の運営実績が1年以上あること。

(2) 財務状況

ア 応募時において、債務超過でないこと。

イ 応募時において、原則、法人の財務状況が以下の指標であること。

- ① 自己資本比率：20%以上
- ② 流動比率：200%以上
- ③ 長期固定適合率：100%以下

ウ 原則として、過去3期（平成25年度から27年度まで）連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。

(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28年8月25日（木曜日）午後3時から4時まで

会場：市民センター（東京都東村山市本町1丁目1番地1）

※ 参加を希望される事業者は、13ページ「事業者説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、東村山市健康福祉部高齢介護課企画保険料係宛、平成28年8月24日（水曜日）午後5時までに、Eメールにより送付するとともに、必ず電話にて到達確認をしてください。

Eメール：koreikaigo@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp

※ 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付します。

※ 説明会には、公募要項及び様式をお持ちください。

イ 既施設において、平成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。

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 東村山市競争入札参加有資格者指名停止等措置基準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、市からの入札参加禁止の処分を受けている者を含む。）。

オ 東村山市暴力団排除条例（平成24年10月9日付市条例第12号）第2条に規定する暴力団、暴力団員又暴力団関係者ではないこと。

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（(旧) 東村山本町アパート）

地番 東村山市本町三丁目1番37、38
東村山市本町四丁目7番11、14、19

(2) 敷地面積

都有地約3,540㎡（現況：更地等）

※ 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（17ページ）及び図面類（18ページ）参照

(3) 地中埋設物等

詳細については、平成28年8月25日（木曜日）に行う事業者説明会で情報提供します。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。

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。

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1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%
高度地区	第2種高度地区
日影規制	軒の高さが10mを超える建築物 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：4m)

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

北側 東村山市道800号線1 幅員 16.00m

西側 東村山市道357号線1 幅員 6.00m

南側 東村山市道357号線3 幅員 6.00m（整備予定）

(6) 最寄駅

西武新宿線「久米川駅」下車徒歩約10分

西武新宿・国分寺線「東村山駅」下車徒歩約10分

東村山市コミュニティバス グリーンバス「東村山市役所入口」下車徒歩約1分

(7) 所在地域の特性

本計画地は、東村山市庁舎、東村山消防署、東村山警察署等に近接し、計画地の北側には天王森公園が位置している他、周辺には都営住宅が点在しています。

(8) 現地の見学

木柵で囲まれているため、敷地内へ入ることはできません。現況の確認方法については、平成28年8月25日（木曜日）に行う事業者説明会で情報提供します。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、貸付けを開始します。ただし、当該施設の建設に当たって都の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

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、当該都有地を1ページ「2 公募施設、規模等」に定める介護老人保健施設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

当該都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。都の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してください。

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ので御注意ください。

(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、当該都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

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、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、御留意ください。

・介護老人保健施設施設整備費補助

補助協議に際しては、別途都が定める「介護老人保健施設整備費補助対象法人審査要領」「介護老人保健施設等施設整備の審査基準」に適合する必要があります。

＜介護老人保健施設＞…定員1人当たり

ユニット型基準単価	5,000千円
従来型個室基準単価	4,500千円
多床室基準単価	4,050千円

＜併設加算単価＞…単価への加算額※

看護小規模多機能型居宅介護事業所	350千円
認知症高齢者グループホーム	300千円
小規模多機能型居宅介護事業所	300千円
認知症対応型デイサービスセンター	100千円
介護予防拠点	75千円
訪問看護ステーション	50千円
夜間対応型訪問介護事業所	50千円
定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所	50千円

※併設加算に係る単価の合計額は、500千円を上限とする。

※床数は100床を上限とする。

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（5ページ「6 整備費補助について（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、関係法令が全てではないので、注意してください。

ア 介護保険法（平成9年法律第123号）

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）

ウ 消防法（昭和23年法律第186号）

エ 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）

オ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）

カ 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）

- キ 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）
- ク 東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）
- ケ 東京都介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第42号）
- コ 東村山市安全・安心まちづくり条例（平成17年東村山市条例第32号）
- サ 東村山市環境を守り育むための基本条例（平成14年東村山市条例第21号）
- シ 東村山市緑の保護と育成に関する条例（昭和48年東村山市条例第19号）
- ス 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）
- セ 東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱（平成13年東村山市訓令第2号）
- ソ その他関係法令、条例及び規則等

(2) 補助協議における審査基準について

都が定める「介護老人保健施設整備費補助対象法人審査要領」「介護老人保健施設等施設整備の審査基準」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5月26日（木曜日）開催の介護老人保健施設整備事業計画説明会資料※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/rouken/roukensetsumeikai.html>

(3) 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。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。

また、避難対策のため、各療養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) 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、東村山市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。

(5) 着工時期

本施設整備は都の補助対象事業とする場合、対象となる補助の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。

(6) 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。

ウ 建設工事等に当たっては、安全性を確保してください。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。近隣の小中学校に対して事前協議を行うとともに、児童・生徒の通学時には特段の配慮をすること。

エ 所有地と接する土地の境界の内側に、借受者の負担でフェンス等を設置してください。

なお、既に所有地内にフェンス等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。

オ 所有地内に桜の木が存置されています。可能な限り保全した形で整備計画を立ててください。

また、緑化についても十分配慮してください。

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、東村山市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。

(3) 事業所の許可

介護保険法に基づく介護老人保健施設事業者として都から許可を受けてください。

(4) 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。

(5) 利用者負担

土地賃借料の減額や都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。

(6) 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、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。

(7) 施設の名称

施設の名称については、東村山市と協議していただくこととします。

9 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

平成28年8月25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」(14ページ参照)に記載の上、Eメールにより(3)の送付先に送付するとともに、必ず電話にて到達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28年8月26日（金曜日）から同年9月1日（木曜日）まで

※9月1日（木曜日）午後5時までに受信したものを有効とします。

※必ず電話にて到達確認をしてください。

イ 送付先

koreikaigo@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp

東村山市健康福祉部高齢介護課企画保険料係

(4) 回答の方法

平成28年9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。東村山市は次に掲げる（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 定款
- エ 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）
- オ 法人の沿革及び概要 様式3
- カ 理事会役員等一覧表 様式4
- キ 法人の概要（パンフレット可）
- ク 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。キと共通の場合、省略可）
- ケ 法人運営に関する基本的な考え方・理念 様式6
- コ 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書等）
- サ 決算書（平成25年度から27年度まで）
事業報告書、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、損益計算書等
- シ 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）
- ス 預金残高証明書（平成26年から28年までの各年3月31日付け及び応募申込前直近月末のもの）

（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（15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（15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28年9月7日（水曜日）から同月9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
東村山市本町1-2-3いきいきプラザ1階
東村山市健康福祉部高齢介護課企画保険料係
電話：042-393-5111（内線）3133

1.1 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。東村山市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。

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・添付書類一覧 | |
| イ 所有地等借受申請書 | 第1号様式 |
| ウ 介護老人保健施設等 整備事業計画概要 | 様式6 |
| エ 事業参入理由書 | 様式7 |
| オ 開設までのスケジュール | 様式8 |
| カ 介護老人保健施設等の運営に関する提案内容 | 様式9 |
| キ 事業費・資金調達内訳等一覧表 | 様式10 |
| ク 資金収支見込計算書（総括表） | 様式11 |
| ケ 資金収支見込計算書・算定根拠（収入） | 様式12 |
| コ 資金収支見込計算書・算定根拠（支出） | 様式13 |
| サ 資金収支見込計算書・算定根拠（人件費） | 様式14 |
| シ 費目別内訳表、事業費目別内訳 | 様式15 |
| ス 建物図面（配置図・平面図・立面図） | |
| セ 複合施設の建設における事業別面積表 | 様式16 |
| ソ 施設の部門別面積表 | 様式17 |
| タ 工事見積書 | |
| チ 借入金償還計画等一覧表 | 様式18 |
| ツ 建築・消防所管部署との相談経緯報告書 | 様式19 |
| テ 当該公募事業に係る理事会等の議事録（写） | |
| ※ 併設施設等に関する各様式の作成方法については、東村山市と協議の上、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（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。
- ウ CD-ROM1枚
提出書類のうち、ウ～サ、ス、セ、チ、ツについては、紙媒体のほかに電子データもCD-ROMに入力して提出してください。

(3) 提出日時及び場所

- ア 提出日時
平成28年9月23日（金曜日）から同月27日（火曜日）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
東村山市本町1-2-3いきいきプラザ1階
東村山市健康福祉部高齢介護課企画保険料係

電話：042-393-5111（内線）3133

1.2 書類作成上の留意点（上記1.0及び1.1について）

(1) 追加書類の提出・ヒアリングの実施

都及び東村山市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（東村山市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。）。

(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、都及び東村山市は、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ます。

なお、提出書類は、理由のいかん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

都及び東村山市が提供する資料は、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、都及び東村山市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 借受者の選定方法

(1) 借受者の決定方法

東村山市では、選定委員会の審査に基づき、東村山市として応募者に関する意見書を都へ提出します。都では、東村山市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（27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 組織運営（経営理念、応募理由、指導検査結果及び改善状況）

イ 財政運営（資金の確保、事業収支見込、法人の財政状況）

ウ 事業運営（事業提供実績、施設基準・運営基準の適否）

エ サービス内容（利用者保護、職員体制・処遇改善、医療機関との連携・協力、併設施設等の有無、防災への対応等）

オ 地域への理解、協力（東村山市のニーズ・特徴の把握、家族・地域・行政との連携等）

カ その他（安定的な事業運営、質の高いサービスの継続的な提供等）

(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東村山市公式ホームページで公表します。

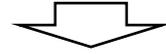
（東京都公式ホームページ <http://www.metro.tokyo.jp>）

(東村山市公式ホームページ <http://www.city.higashimurayama.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）】

平成28年7月28日（木曜日）

公募要項発表



8月25日（木曜日）

事業者説明会



8月26日（金曜日）から
9月1日（木曜日）まで

質疑受付期間



9月7日（水曜日）から
9月9日（金曜日）まで

応募申込書類提出期間



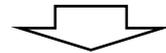
9月中旬

質疑応答



9月23日（金曜日）から
9月27日（火曜日）まで

借受申請書類提出期間



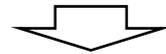
9月下旬から
12月まで

審査



1月

借受者の決定・公表



施設整備費補助内示後

賃貸借契約の締結



代金の支払い・土地の貸付け

東村山市健康福祉部高齢介護課企画保険料係 宛

Eメール：koreikaigo@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp

電話：042-393-5111 内3133

事業者説明会参加申込書

東村山市本町三丁目及び四丁目の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28年8月25日（木曜日）午後3時から午後4時まで

会場：市民センター（東京都東村山市本町1丁目1番地1）

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	

*Eメールにより、平成28年8月24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及び様式をお持ちください。

東村山市健康福祉部高齢介護課企画保険料係 宛

Eメール：koreikaigo@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp

電話：042-393-5111 内3133

質 問 票

東村山市本町三丁目及び四丁目の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	

*Eメールにて提出し、必ず電話にて到達確認をしてください。

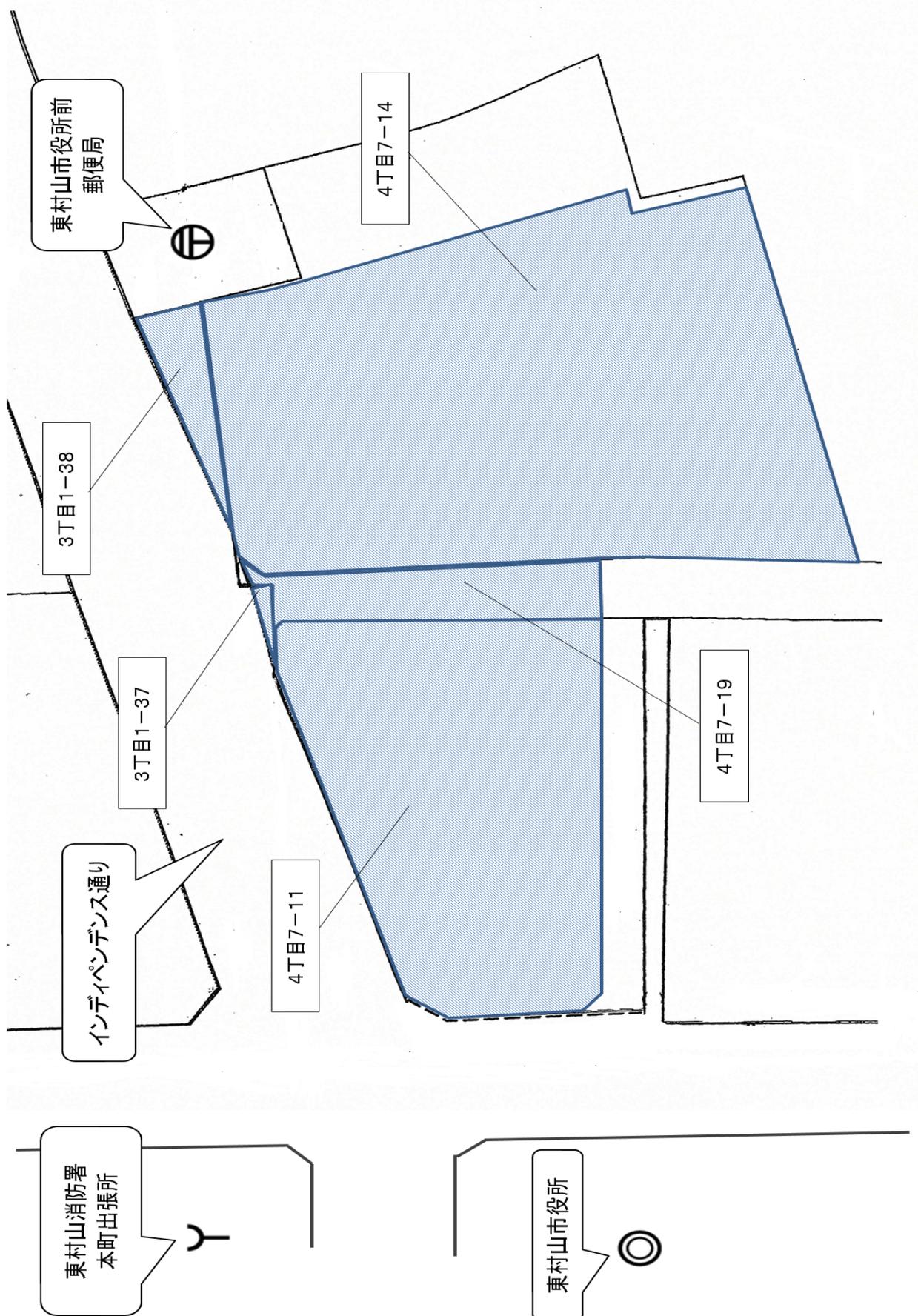
提出資料一覧（応募申込書類）

	No.	提出書類	様式	確認
応募 申込 書 提出 時 必 要 書 類	ア	応募申込書	様式1	
	イ	事業計画者連絡先	様式2	
	ウ	定款		
	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	法人の沿革・概要	様式3	
	カ	理事会役員等一覧表	様式4	
	キ	法人の概要（パンフレット可）		
	ク	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）		
	ケ	法人運営に関する基本的な考え方・理念	様式5	
	コ	過去3年間の監督官庁の現地検査等結果（指摘事項及び改善報告等）		
	サ	決算書（平成25年度から27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		
	シ	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	預金残高証明書（平成26年から28年までの各年3月31日付け及び応募申込前直近月末のもの）		

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	ア	都有地等借受申請書・添付書類一覧		
	イ	都有地等借受申請書（第1号様式）		
	ウ	介護老人保健施設等 整備事業計画概要	様式6	
	エ	事業参入理由書	様式7	
	オ	開設までのスケジュール	様式8	
	カ	介護老人保健施設等の運営に関する提案内容	様式9	
	キ	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式10	
	ク	資金収支見込計算書（総括表）	様式11	
	ケ	資金収支見込計算書・積算根拠（収入）	様式12	
	コ	資金収支見込計算書・積算根拠（支出）	様式13	
	サ	資金収支見込計算書・積算根拠（人件費）	様式14	
	シ	費目別内訳表、事業費目別内訳	様式15	
	ス	建物図面（配置図・平面図・立面図）		
	セ	複合施設の建設における事業別面積表	様式16	
	ソ	施設の部門別面積表	様式17	
	タ	工事見積書		
	チ	借入金償還計画等一覧表	様式18	
ツ	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式19		
テ	当該公募事業に係る理事会等の議事録（写）			

【図面類】（参考）



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（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、都有地等の貸付けを行うことができるものとする。

- (1) 当該公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公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、公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。

（対象となる公有地等）

第3条 この要綱の対象となる公有地等は、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 公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、対象となる公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 公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、貸し付ける公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、借り受けた公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、公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、公有地等借受申請書（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 貸付対象となる公有地等の所在、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公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、都用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用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用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用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都用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都用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。）。

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。

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

※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、地域密着型特別養護老人ホーム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。