

福祉インフラ整備事業に係る都有地等の区市町村貸付けに伴う実施要綱（高齢）

28 福保高施第 1855 号

平成 29 年 2 月 21 日

改正 5 福保高施第 343 号

令和 5 年 7 月 1 日

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、「都有地等を活用した区市町村公共施設整備支援に関する要綱」（平成 29 年 1 月 17 日付 28 財財総第 278 号知事決定）及び「福祉インフラ整備事業に係る都有地等の区市町村貸付けに伴う財産処理等の方針について」（平成 29 年 1 月 25 日付 28 福保総契第 443 号知事決定）に基づき、区市町村独自の創意工夫や取組を促進する観点から、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。）の借受者を区市町村とし、区市町村から社会福祉法人や株式会社等（以下「民間法人等」という。）へ転貸する場合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及び併設施設等は「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）に準ずる。

（対象となる事業）

第 3 条 この要綱の対象となる事業は、区市町村が都有地等を借り受け、民間法人等に転貸することにより、前条に規定する地域の福祉インフラを整備するものとする。

（対象となる都有地等）

第 4 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。

（貸付対象者）

第 5 条 都有地等の貸付対象者（以下「借受者」という。）は、区市町村とする。

2 都有地等の借受けを希望する区市町村は、都有地等借受申請書（別記第 1 号様式）を福祉局長へ提出しなければならない。

3 福祉局長は、前項により区市町村から申請があった場合に、申請された事業内容を精査し、都有地等の貸付けの是非を決するものとする。

4 区市町村は、都から借り受けた都有地等を民間法人等へ転貸することにより、地域の福祉インフラの整備を推進するものとする。

（転貸条件）

第6条 所有地等を前条に定める民間法人等に転貸する場合の条件は、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等を整備運営するために民間法人等へ転貸すること。
- (2) 転貸に当たり、借受者は、公募に係る必要な事項を定め、都と協議の上、所在、面積、価格、応募者の資格及び適格者の選定基準等の事項を示して公募すること。
- (3) 借受者は、(2)による公募の期間満了後、応募があったときは、福祉局長に対し、応募者を通知すること。
- (4) 借受者は、(3)の応募者について、転借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。)を設置し、借受者が定める審査基準に基づき、適正に審査すること。
- (5) 借受者は、審査会の審査を経て転借者を決定するときは、協議書(所有地等利用事業者決定)(別記第2号様式)により、事前に都へ協議し、承諾を得ること。
- (6) 借受者と転借者との間の所有地等転貸借契約(以下「転貸借契約」という。)には、第2条で対象とする地域の福祉インフラ整備のために使用する旨の用途を指定するほか、処分制限その他必要な条件を付し、またこれに違反した場合における返還義務、違約金等を約定すること。
- (7) (1)の事業を行うために必要な施設、設備等は、借受者又は転借者の負担で設置すること。
- (8) 施設、設備等の維持管理に係る費用は、借受者又は転借者が負担すること。
- (9) (1)の事業が、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。
- (10) 転借者による更なる転貸は認めないこと。
- (11) 第8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ち切るとき又は第11条第3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又は転借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。
- (12) 前各号に定めるもののほか、福祉局長が必要と認める条件

(貸付契約)

第7条 東京都知事は、第5条第2項の規定により区市町村から所有地等借受申請書が提出され、所有地等の貸付けが決定したときは、随意契約により当該区市町村と所有地等の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。

3 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。

4 転貸借契約における貸付契約の形態は、第2項又は第3項に基づく貸付契約の形態と同様とする。

(貸付期間)

第8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。

- 2 建物の貸付けにおける貸付期間は、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、区市町村と協議の上、都において決定するものとする。
- 3 転貸借契約における貸付期間は、第 1 項又は第 2 項に基づく貸付期間の範囲内とする。

（貸付料の減額及び保証金等）

第 9 条 貸付料の減額については「所有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（高齡）」（平成 19 年 3 月 23 日付 18 福保高施第 637 号）に準ずる。

- 2 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。

ただし、土地の貸付けにおいて、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 項ただし書きに定める取扱いをすることができる。

建物を貸し付ける場合の敷金は、近傍類似の賃借事例を考慮して設定するものとする。

（貸付料の改定）

第 10 条 貸付料の改定については「所有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（高齡）」（平成 19 年 3 月 23 日付 18 福保高施第 637 号）に準ずる。

（使用状況の確認）

第 11 条 福祉局長は、土地の使用方法が転貸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 借受者は、福祉局長の求めに応じ、土地の使用方法が貸付条件に適合しているか等を調査し、福祉局長へ報告するものとする。
- 3 福祉局長は、前 2 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。
- 4 福祉局長は、財務局長から求めがあった場合は、第 1 項又は第 2 項の調査を行い、財務局長に報告するものとする。

（貸付けの開始時期）

第 12 条 貸付けの開始時期については「所有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（高齡）」（平成 19 年 3 月 23 日付 18 福保高施第 637 号）に準ずる。

（その他）

第 13 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、福祉局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 29 年 2 月 21 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年7月1日から施行する。