（仮称）東品川三丁目認知症高齢者グループホーム
整備・運営事業者の選定に係る
簡易型プロポーザル（公募型）
実施要領

令和８年４月

品川区

内容

第１．公募の趣旨..... － 1 －
第２．貸付地について..... － 1 －
第３．事業内容..... － 2 －
第４．応募資格..... － 3 －
第５．施設運営に関する基本的事項..... － 5 －
第６．施設整備条件..... － 6 －
第７．貸付条件..... － 9 －
第８．整備にあたっての助成制度..... － 11 －
第９．事業者の募集および選定について..... － 12 －
第１０．お問合せ先..... － 18 －

第１．公募の趣旨

品川区（以下「区」という。）では、今後 30 年以上にわたって高齢者人口が増加し続けることが予想されています。地域の高齢者が安心して暮らせるように、多様な地域生活基盤の整備の推進を図っています。

今回の公募は、「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）」（平成 29 年２月 21 日付 28 福保高施策 1885 号）に基づき、東京都（以下「都」という。）が所有する土地である品川消防署東品川出張所跡地（以下「計画地」という。）を区が借り受け、事業者に転貸し、事業者自ら質の高い福祉サービスを継続的に提供していただく事業者を募集するものです。

区から土地を借り受ける事業者の決定は、簡易型プロポーザル方式（公募型）に準じて、この要領に定める応募資格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していただき、書類審査、ヒアリングなどの結果等を総合的に評価した上で行います。

第２．貸付地について

１．所在地

（１）地　　番　東京都品川区東品川三丁目 38 番５

（２）住居表示　東京都品川区東品川三丁目 32 番 12 号（前建物住居表示）

２．敷地面積

（１）実測面積　４６６．８８㎡

（２）貸付面積　４６６．８８㎡

※ただし、貸付地の一部に越境物が存在しているため使用制限があります。詳細は「別紙４　現況図」をご参照ください。

３．位置図

４．法規制等

（１）地域地区等

用途地域	準工業地域
建ぺい率	６０％
容積率	３００％
防火地域	準防火地域
日影規制	５－３時間／６．５ｍ
高度地区	第三種高度地区

（２）都市計画道路

計画はありません。

５．土地所有者

東京都

６．既存建物等

なし。

第３．事業内容

１．事業の概要

本事業は、計画地を、区が借り受け、本事業を担っていただくと選定した事業者（以下「選定事業者」という。）に転貸し、選定事業者が自ら認知症高齢者グループホームを建設し、運営していただくものです。

２．整備・運営する施設および規模等

（１）施設種別

認知症高齢者グループホーム

（２）定員

２７名（９名×３ユニット）

（３）その他

提案による併設施設も可能としています。

※併設施設を希望する場合は、「第９．２―（６）質問および回答」をご参照いただき、企画提案申請書提出前に区と協議の上、提案してください。

３．開設時期

令和 11 年３月 31 日までに開設してください。

ただし、開設日を早める場合には、この限りではありません。

選定事業者の責によらない事由により、当該時期に開設できない場合には、別途区との協議により開設時期を決定させていただきます。なお、開設時期の遅延等により選定事業者が損害等を被った場合は、区はその損害に対する補償を行いませんのでご了承ください。

選定事業者は、認知症高齢者グループホームを廃止または休止しようとする場合、事前に相当期間の余裕をもって区に協議し、承認を得てください。

第４．応募資格

本公募の応募資格については、以下の資格要件の全てを満たしていただく必要があります。ただし、応募後、本資格を満たさなくなった場合は、応募資格を有しないものとなり、応募は無効となります。

１．申請者の資格

（１）事業者形態

事業者について、下記ア～クのいずれかに該当していただく必要があります。

ア．社会福祉法第 22 条に規定する社会福祉法人

イ．医療法第 39 条に規定する医療法人

ウ．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

エ．一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に規定する一般社団法人および一般財団法人

オ．農業協同組合法に規定する農業協同組合および農業協同組合連合会ならびに消費生活協同組合法に規定する消費生活協同組合および消費生活協同組合連合会

カ．会社法第２条第１号に規定する会社

キ．中小企業等協同組合法第３条第６号に規定する企業組合

ク．その他法人格を有するもの

（２）事業実績

令和８年４月１日現在、下記のいずれの要件も満たしていることが必要です。

ア．認知症高齢者グループホームを都内で１つ以上運営しており、１年以上の実績があること

イ．下記の①～⑦までの高齢者事業のうち、いずれか１つ以上の運営実績が１年以上あること

①（看護）小規模多機能型居宅介護
②特別養護老人ホーム（地域密着型を含む。）
③介護老人保健施設
④介護療養型医療施設
⑤介護医療院
⑥特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）
⑦短期入所生活（療養）介護

（３）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が必要です。

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が必要です（金融機関からの借入金は認めていません。）。

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（社会福祉法人にあたっては、整備計画による借入金を含めても負債総額が資産総額の２分の１を越えない範囲に留まっていること。）。

ウ．　過去３年間（令和５年度から令和７年度まで）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が必要です。

ただし、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。なお、通常の営業活動（社会福祉事業または介護保険事業に関するものは除きます。）に基づく赤字は、一時的な理由とは認められません。

２．欠格事項

ア．国税および地方税を滞納している者
イ．社会保険料（健康保険料および厚生年金保険料）ならびに労働保険料を滞納している者
ウ．地方自治法施行令 167 条の４の規定に該当する者
エ．区の競争入札参加停止措置を受けている者やこれに準ずる措置を受けている者
オ．会社更生法に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（ただし、厚生計画または再生計画が認可されている場合を除きます。）
カ．暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２項に規定する暴力団またはその構成員もしくはこれらと密接な関係を有する者
キ．法人またはその役員等が暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有

している者

ク．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。

ケ．社会福祉法、老人福祉法または介護保険法に基づく行政処分を受け、当該処分の日から一定期間を経過していない者

コ．介護保険法に基づく指定の取消しまたは効力停止等の処分を受け、当該処分の日から一定期間を経過していない者

サ．その他、本事業を適正かつ確実に実施することができないと認められる者

３．その他

ア．本公募の公募説明会（令和８年５月２０日（水）開催予定）にご参加していただいた方であることが必要です。

イ．複数の法人で共同事業体を結成してのご応募は認めていません。

第５．施設運営に関する基本的事項

以下の項目を施設運営の条件とさせていただきます。なお運営にあたっては、都および区の指導に従ってください。

（１）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。

（２）施設開設に向けた体制の確保等

各所管行政等の手続き等、開設準備を円滑に行うことができる体制（必要な人員を含みます。）を整えてください。また、施設で勤務する人員の確保にあたっては、施設開設時だけでなく、施設開設後も継続して安定した施設運営を行うために必要と見込まれる人員の確保策を講じてください。

（３）利用者負担

貸付料の減額や都および区の施設整備費補助等を反映し、居住に要する費用・食費等（以下「居住費等」という。）の利用者負担の軽減に努めた設定としてください。

また、認知症対応型共同生活介護の家賃設定については、全室同一賃料としてください。入居一時金の設定は認めていません。

なお、居住費等は原則として、企画提案申請時における居住費等からの増額は認めていません。

（４）地域住民への対応

施設運営にあたっては、近隣住民に対して十分な説明を行い、要望などに対して、誠実に対応してください。また、地元町会・自治会が行う町会・自治会活動への積極的な参加・協力を行ってください。日常的に地域との交流を図り、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、地域の福祉向上に貢献できるような運営を行ってください。

（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）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および介護予防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。

（７）介護予防の実施

認知症対応型共同生活介護については、介護予防認知症対応型共同生活介護も併せて実施してください。なお、自由提案として小規模多機能型居宅介護を併設する場合は、介護予防型小規模多機能型居宅介護も併せて実施してください。

（８）自主運営

介護報酬および利用者の自己負担金による自主運営としてください。

（９）研修の実施

職員の資質の向上を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保してください。

（１０）災害時の対応

災害時には、利用者のみならず地域住民と協力し、対応していただくよう運営を行ってください。

※場合によっては、区と協定を締結させていただき、福祉避難所として指定させていただく場合がございます。

（１１）基本協定の締結

選定事業者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と選定事業者の間で基本協定を締結していただきます。

第６．施設整備条件

認知症高齢者グループホームの整備にあたり、以下の事項を遵守するとともに、区や関係各署の指示に従い、近隣住民等の意見や要望に対して誠実に対応していただきます。

１．遵守すべき法令等

認知症高齢者グループホームの整備にあたり、以下の法令、条例および関連規程等の基準を満たしてください。なお、ここに掲げる法令、条例および関連規程等がすべてではありませんのでご注意ください。

ア．建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

イ．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）

ウ．消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

エ．東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）

オ．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）

カ．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）

キ．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）

ク．品川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 年品川区条例第 44 号）

ケ．品川区みどりの条例（平成 6 年品川区条例第 19 号）

コ．その他、関連法令および条例等

２．施設建設上の留意事項

（１）建物の外観は、周辺の住宅地の景観と調和するものとしてください。その際、近隣住民等のプライバシー保護に十分な配慮を講じてください。

（２）入居者の送迎のための駐車スペースおよび入居者等が利用する駐車場について、計画地内に十分なスペースを設けてください。

（３）認知症高齢者グループホームの出入口の位置、形状については、利用者の出入りに支障がないよう十分配慮してください。

（４）都の認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助金（以下「都補助金」という。）の審査基準を満たした設計としてください。

（５）本要領に定める整備、運営する施設および規模等の条件を満たした設計としてください。

３．近隣住民への対応

（１）本公募により選定されるまでは、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。

（２）設計および工事の実施にあたっては、以下項目について近隣住民からの意見を聞き、丁寧に実施してください。

ア．建物の位置と高さ（日照）

イ．出入口の位置と構造
ウ．換気扇・室外機の位置と向き
エ．窓等の位置と大きさおよび目線（目隠し板の設置等）
オ．防音対策
カ．駐車場の位置
キ．近隣住民等の安全な動線の確保と交通安全対策
ク．工事車両の搬出入経路
ケ．工事騒音や振動および粉塵対策
コ．その他、近隣住民等より要望のある事項

４．住民説明会の開催

整備に際しては、選定事業者の責任で近隣住民等を対象とした説明会を実施することとしています（品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に係る条例の規定に準じた認知症高齢者グループホーム設置計画および施設整備工事に関する説明会の実施を含みます。）。説明会の実施にあたっては近隣住民の意見を設計等に反映できるよう配慮することとし、その回数、日時および内容等について、事前に区と協議してください。説明会の周知範囲については、区が指定させていただきます。説明会終了後は速やかに議事録等を区へ提出してください。

５．建築等に関する行政機関への協議および届出等

（１）予め区建築課および管轄の消防署等の関係部署に相談し、その指導に従ってください。

（２）建築基準法以外の関係条例等については、区関係部署への事前手続きを相談してください。

〔参考：建築確認事前申請前に行っていただく主な手続き〕
https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-kenchiku/hpg000001483.html

６．入札手続き

建築業者については、都が定める「老人福祉施設および介護保険施設の整備費補助等に係る契約手続き基準」に準じて、都および区と協議の上、入札を行ってください。また、入札および契約は都補助金内示後に行ってください。

７．着工および開設時期

本施設整備は、令和９年度の補助対象事業のため、同年度中に着工し、同年度に１％以上の出来高を上げることが必要です。また、本施設については

令和 11 年３月 31 日までに開設してください。

第７．貸付条件

１．貸付期間

５０年

２．貸付開始時期

施設整備費の都補助金内示後に、契約を締結し貸付けを開始させていただきます。

３．引渡し

区は、選定事業者に対し、貸付期間の初日に計画地を現状のまま引き渡させていただきます。

選定事業者として決定し、転貸借契約を締結した後は、事業者の負担で、敷地内の草刈等を適宜行い、近隣住民に十分配慮した維持管理を行ってください。

４．貸付料

都と区の定期借地権設定契約の締結時点において、土地の評価をした上で、正式な貸付料を決定させていただきます。

事業計画策定にあたっての参考額については、令和８年５月２０日（水）に開催する公募説明会で情報提供させていただきます。

５．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年ごとに見直すことが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を比較して著しく不相応となった場合または賃料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、区は貸付料を改定することがあります。

６．保証料

貸付料の 30 か月分（利息は付さないものとします。）

なお前項「５．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料を算出し、既納の保証料との差額を追加で納付していただきます。

７．支払方法

（１）保証金

区が別途指定する日までにお支払いください。

（２）貸付料

区が発行する納入通知書により、四半期ごとにお支払いください。貸付料の起算日は契約により定めさせていただきます。起算日が月の途中となった場合には、その月の貸付料は、日割り計算によって算出させていただきます。なお、貸付料の支払いが遅れた場合には、契約書に定めた利率によって計算された遅延損害金を徴収させていただきます。

８．借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

９．建物に対する登記・所有権および抵当権の設定

選定事業者が建築した建物について、自己名義のみで所有権の登記をすることは妨げませんが、第三者に転売・譲渡等名目の如何に関わらず、所有権を移転することはできません。

また、計画地上に存する建物その他工作物を第三者に担保として供する場合には、事前にその理由を記載した書面によって区に申請し、その承認を得ていただく必要があります。

１０．用途の指定

選定事業者は、計画地を認知症高齢者グループホームと利用していただく必要があります（「第３．２－（３）その他」に示している併設施設を含みます。）。

なお、区の承諾なく目的外に利用した場合や、第三者に転貸した場合は、計画地を原状回復の上、返還していただきます。

１１．施設整備

計画地で事業を行うために必要な施設、設備等は、選定事業者の負担で設置していただきます。

なお、用地管理を行うため、現在設置済みである仮囲い等の撤去および整地等に必要となる費用は、選定事業者が負担することとしています。また、計画地引渡し後（転貸開始日後）の施設、設備等の維持管理にかかる費用も上記と同様です。

施設整備費の補助をご利用になる場合には、別途都および区への補助協議が必要となります。法令、補助要綱等をよくお読みいただき、整備基準に適合した設計を行ってください。

１２．土地の返還

選定事業者は、貸付期間満了日までまたは区により計画地の転貸借契約が解除された場合には、速やかに、選定事業者の負担により計画地に存する施設、設備等を撤去し、計画地を原状回復させ、返還していただきます。

１３．その他

（１）契約の解除その他の事項については、区が定める契約書によります。

（２）契約時に区と選定事業者との間で公正証書を取り交わします。なお、公正証書作成に係る費用は選定事業者にご負担いただきます。

第８．整備にあたっての助成制度

整備費等の補助金活用にあたっては、都および区と補助協議を行っていただきます。

令和８年度の補助予定額を以下別表にお示ししますので、本公募の事業計画作成にあたって参考としてください。また、補助協議においてかかる費用は選定事業者負担とします（令和９年度以降の補助に関しては、補助単価等は変更の可能性があります。）。

別表

<table>
<tr><th>サービスの種類</th><th>担当</th><th colspan="3">補助上限額</th></tr>
<tr><td rowspan="4">認知症対応型
共同生活介護</td><td rowspan="3">都</td><td rowspan="2">都補助金相当額
（施設整備費）
【認知症高齢者グループホーム整備促進事業】</td><td colspan="2">事業者創設型（１ユニットあたり）
基準額 30,000 千円
＋物価調整額 24,490 千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">基金加算（１施設あたり）
41,500 千円</td></tr>
<tr><td>都補助金相当額
（開設準備経費）
【施設開設準備経費等支援事業】</td><td>914 千円×定員数</td><td>開設前の６か月間に係る経費</td></tr>
<tr><td>区</td><td>区補助金相当額
（施設整備費）
【品川区認知症高齢者グループホーム整備事業補</td><td colspan="2">7,500 千円（１ユニットあたり）</td></tr>
</table>

		助金】	

※その他補助金については、都 HP をご確認ください。

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/03seibihisetsumeikai

１．対象経費

（１）施設整備費

- 施設等の整備に必要な工事費または工事請負費（これらと同等と認められる購入費を含みます。）
- 工事事務費（工事施工のための直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費および設計監督料費の２．６％に相当する額を限度額とします。）

※上記について、別の負担（補助）金等において補助対象とされる場合は除きます。

（２）施設開設準備経費等

- 開設前の看護職員、介護職員等の雇い上げ経費
- 開設のための普及啓発経費
- 職員の募集経費
- 開設にあたっての周知・広報経費
- その他開設の準備に必要な経費

２．補助金に係る協議書類の提出

この募集とは別に、補助金に係る協議書類の提出が必要となります。選定事業者が補助金をご希望される場合は、補助金に係る協議書類一式を別途提出していただきます（選定事業者には別途ご案内します。）。なお、提出された協議書類につきましては、都が別途指定する期日までに区から都へ提出させていただき、都の審査を経て補助の可否を決定させていただきます。

３．その他

事業者の決定にあたっては、補助金の交付を確約するものではありません。都の審査や予算の状況によっては、選定事業者であっても補助できない場合があります。

第９．事業者の募集および選定について

１．選定スケジュール

公募開始（実施要領の公表）	令和８年４月下旬
公募説明会参加申込書提出期限	令和８年５月１８日（月）正午まで
公募説明会	令和８年５月２０日（水）午前１０時から

質問期間① （応募にかかる質問）	公募開始から 令和８年５月２６日（火）午後５時まで
質問期間② （企画提案にかかる質問・併設施設）	公募説明会終了後から 令和８年５月２９日（金）午後５時まで
質問回答予定日① （応募にかかる質問）	令和８年６月２日（火）（予定）
質問回答予定日② （企画提案にかかる質問・併設施設）	令和８年６月８日（月）（予定）
応募書類・参加辞退届提出期限	令和８月６月１２日（金）午後５時まで
企画提案書類提出期限	令和８年６月２６日（金）午後５時まで
一次審査会（書類審査）	令和８年７月中旬（予定）
二次審査会・選定会議 （プレゼンテーション・ヒアリング）	令和８年７月下旬（予定）
選定結果の通知	令和８年９月下旬（予定）

２．応募手続き全般

（１）応募書類の提出

ア．応募書類一覧

No.	様式	提出書類	提出部数	
			正	副
標準応募書類				
1	1－1	公募申請書	2	0
2	1－2	宣誓書	2	0
法人に関する書類				
3	2－1	運営施設に関する一覧表	2	1
4	2－2	法人概要書	2	1
5	任意様式	事業者概要 ● 法人・事業の概要・沿革（パンフレット可） ● 過去３年間の監督官庁の実施指導検査等の結果（指摘事項と改善報告） ● 現在、実施している事業（全ての事業）に関する資料（特色および事業概要等、パンフレット可）	2	1
6	任意様式	事業計画書 ※応募書類の提出日の属する事業年度のもの	2	1
7	任意様式	事業報告書　※前事業年度のもの	2	1
8	任意様式	収支予算書	2	1

		※応募書類の提出日の属する事業年度のもの		
9	規定様式	納税証明書 ※「法人税」および「消費税および地方消費税」について未納額税のない発行後３ヶ月以内のもの	2	0
10	規定様式	預金残高証明書（応募申込前直近月末付きのもの）	2	0
事業者経営分析用提出資料				
「事業者経営分析用資料提出書類」（別添参考）に記載の資料			1	1

イ．提出期限

令和８年６月１２日（金）午後５時必着

※持参する場合は、区役所開庁日（日曜開庁除く）の午前９時から午後５時までに持参してください。ただし、正午から午後１時までの間を除きます。

（２）企画提案書類の提出

ア．企画提案書類一覧

No.	様式	提出書類	提出部数	
			正	副
申請に関する書類				
1	1-01	企画提案書提出届	2	0
2	任意様式	理事会または準備会の議事録	2	0
提案概要				
3	2-00	提案概要資料	2	8
計画概要				
4	2-01	事業計画概要	2	8
5	2-02	支援の方針	2	8
6	2-03（ZIP）	事業参入に関する提案内容	2	8
7	任意様式	開設までのスケジュール	2	8
8	2-05	収支シミュレーション	2	8
9	2-06	収支シミュレーション積算根拠	2	8
10	2-07	資金計画表	2	8
11	2-08	借入金償還計画等一覧表	2	8
建築計画				
12	任意様式	建物配置図	2	8
13	任意様式	各階平面図	2	8
14	任意様式	居室詳細図	2	8
15	任意様式	立面図（四方向からのもの）	2	8

16	3-05	室別面積表	2	8
17	3-06	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	2	8

イ．提出期限

令和８年６月２６日（金）午後５時必着

※持参する場合は、区役所開庁日（日曜開庁除く）の午前９時から午後５時までに持参してください。ただし、正午から午後１時までの間を除きます。

（３）書類提出について

ア．作成方法

- 書類は、Ａ４サイズで作成し、ファイルに左綴じで作成してください。
- Ａ３サイズの書類等は折り込んで綴じてください。
- ファイルの表紙と背表紙には「東品川三丁目認知症高齢者グループホーム整備用地貸付事業者公募 応募書類一式」または「東品川三丁目認知症高齢者グループホーム整備用地貸付事業者公募 企画提案書類一式」と記入し、ファイルの初めに提出書類一覧表を目次として綴じてください。
- 様式ごとに見出しのインデックスをつけてください（任意様式の様式番号は、ファイル名を参考としてください。）。
- 目次を除き、ページ番号を付番してください。別添資料がある場合は、別紙等としてインデックスをつけてください。
- 副本は、法人名などの応募事業者が特定できる文字やロゴマーク等のすべてを黒塗り等でマスキングのうえ、提出してください。

イ．作成上の留意点

- 明確かつ具体的に記述してください。
- 造語、略語は専門用語、一般用語を用いて、初出の箇所に定義を記述してください。
- 他の様式や補足資料に関する事項が記載されているなど、参照が必要な場合には、該当する項を記述してください。
- 枚数の指定があるものは、それに従ってください。
- 使用する言語、通貨および単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時および計量法（平成４年法律第 51 条）に定める単位に限ってください。
- 寸法はメートル法を用い、室名等は記号を用いず図面中に表示してください。
- 各提出書類で使用する文字の大きさは、10.5pt 以上とし、見やすさに配慮してください。

● 左右に15㎜以上の余白を設定してください。

ウ．提出方法

持参、簡易書留郵便、宅配便のいずれかの方法でご提出ください。

※持参する場合は、必ず電話予約のうえご来庁ください。

エ．提出先（送付先）

〒１４０－８７１５

品川区広町二丁目１番３６号　品川区役所本庁舎３階

品川区福祉部福祉計画課施設担当

電話番号　０３－５７４２－６７３８（直通）

（４）選考基準（審査基準）

別紙１のとおりとします。

（５）選定方法

事業者の選定にあたっては、一次審査会および二次審査会を設置し、審査を行い、選定会議を設置し、審査結果を基に選定させていただきます。

①一次審査会（書類審査）

ア．審査事項

提出書類の内容に基づき、提案内容、財務状況等について書類審査を行わせていただきます。なお、応募事業者が多数の場合は、上位５者程度を対象に二次審査会においてプレゼンテーションおよびヒアリングを実施させていただきます。

イ．委員の構成

委員長：整備計画を所管する課長

委　員：関連する課長等

②二次審査会（プレゼンテーション・ヒアリング）

ア．審査事項

一次審査会の審査結果を受けて、応募事業者のプレゼンテーションおよびヒアリングを実施させていただきます。

イ．委員の構成

委員長：整備計画を所管する課長

委　員：関連する課長等

③選定会議

ア．審査事項

一次審査会および二次審査会の結果を受け、総合的に審査評価を行い選定させていただきます。

イ．委員の構成

委員長：整備計画を所管する部長

委　員：関連する課長等

（６）質問および回答

本公募に関する質問は質問票（様式４）に記入し、ＦＡＸまたはメールでお送りください（電話での質問はお受けしていません。）。質問締切および回答予定日は「第９．１ 選定スケジュール」のとおりです。回答は、説明会にご出席いただいたすべての事業者に対してメールでお送りします。なお、回答の際は、質問をした団体名は公表いたしません。

また、併設施設の協議についても同様に「第９．１ 選定スケジュール」に記載の「質問期間②」までに併設施設協議書（様式５）をＦＡＸまたはメールでお送りください（電話での協議はお受けしていません。）。いただいた併設施設の可否について、「質問回答予定日②」に回答いたします。なお、提案の併設施設が不可だった場合で、別の併設施設を希望の場合は、個別に協議させていただきます。

（７）応募にあたっての留意事項

ア．提出期限は厳守してください。提出期限日時以降、書類の受付はできません。

イ．提出書類の提出期限後の内容変更・追加はできません。

ウ．提出書類の全てが審議の対象となります。記入漏れがないようにしてください。

エ．提出期限後であっても、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。

オ．応募に必要な一切の経費は応募事業者の負担となります。

カ．応募に際しては、本要領ほか、公募説明会で配布させていただく資料も本要領と同様の効力を有しますので、十分ご留意してください。

キ．提出書類等の著作権は、作成していただいた団体に帰属します。ただし、提出書類は返却できません。区の責任において一定期間保管後、廃棄させていただきます。

ク．区は、選定事業者の選定結果等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部または一部をご使用させていただくことがあります。

ケ．提出書類は、品川区情報公開条例に基づき公開の対象となりますが、企画提案書類等は、法人が有するノウハウの流出等による応募者の不利益につながる可能性があることから、公開いたしません。

コ．次の要件に該当した場合は、選定の対象から除外させていただきます。

①提出書類に意図的な虚偽の記載があった場合

②審査選定に関する不当な要求等を申し入れた場合

③その他不正行為があった場合

サ．本要領の公表以降、公募説明会等の区が提供する機会を除き、本件提

案について、選定委員および関係する区職員への接触は禁止させていただきます。

シ．公募説明会に参加後、本公募への参加を辞退される場合は、辞退届（様式３）へ必要事項を記載し、令和８年６月１２日（金）午後５時までに電子メールにてご提出ください。受信漏れを防ぐため、送信後に電話にてご連絡をお願いします。ただし、選定事業者の選定以降については辞退することはできません。

ス．本公募の選定結果に対する異議申立ては、一切お受けいたしません。

第１０．お問合せ先

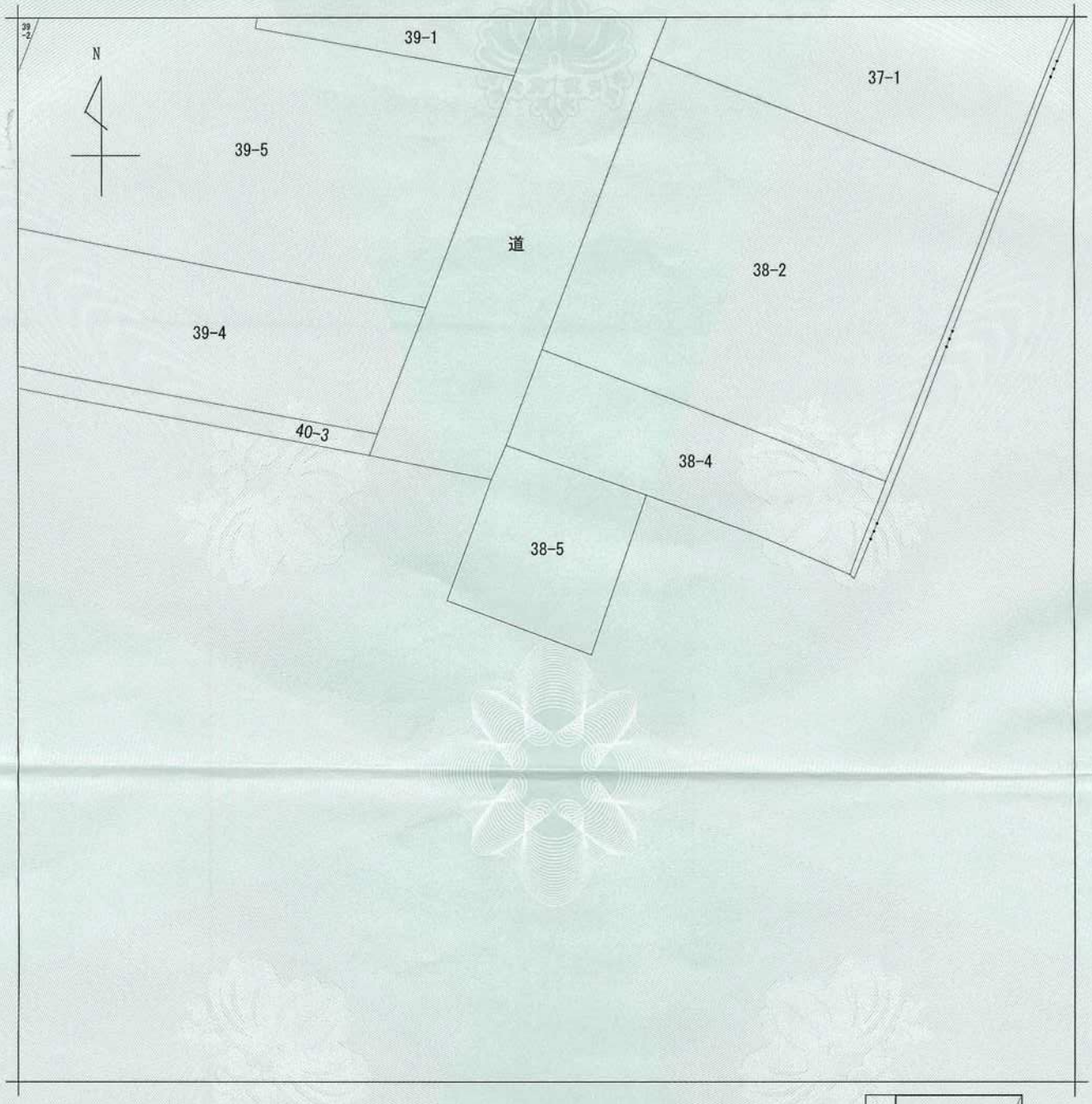
〒１４０－８７１５
東京都品川区広町二丁目１番３６号
品川区 福祉部 福祉計画課 施設担当
電　話：０３－５７４２－６７３８（直通）
ＦＡＸ：０３－５７４２－６７９７
メール：fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

東品川三丁目都有地活用による認知症高齢者グループホーム整備･運営事業者選定　第一次審査採点表

No.	大項目	配点	評価項目	評価点
1	全体（15点）	10	法人の実績、組織体制、財政基盤 本計画に対する意欲･ビジョン等	1　2　3　4　5　×2
2		5	自由提案による併設施設	1　2　3　4　5
3	利用者へのサービス（20点）	10	利用者のケア	1　2　3　4　5　×2
4		10	利用者保護･処遇等	1　2　3　4　5　×2
5	事業計画（30点）	5	開設準備	1　2　3　4　5
6		10	運営収支計画	1　2　3　4　5　×2
7		5	人材配置における運営体制の確保	1　2　3　4　5
8		5	職員の処遇改善･研修体制	1　2　3　4　5
9		5	安全衛生･危機管理、災害に対する考え方	1　2　3　4　5
10	連携（10点）	5	利用者家族への配慮･連携	1　2　3　4　5
11		5	行政、区内事業所、地域等との連携	1　2　3　4　5
12	設計（25点）	10	建築計画の提案力	1　2　3　4　5　×2
13		5	地域･景観への配慮	1　2　3　4　5
14		10	入居者の居住環境	1　2　3　4　5　×2
		100		/100点

【採点基準】

5点：極めて優れており、提案力･実現性･信頼性が高い。
4点：優れた内容であり、魅力を感じる。
3点：平均的･標準的な内容。特段の魅力は感じられない。
2点：工夫･理解が不足しているため改善を要する。提案内容にやや不安がある。
1点：大規模な改善が必要で、提案内容に不安がある。



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

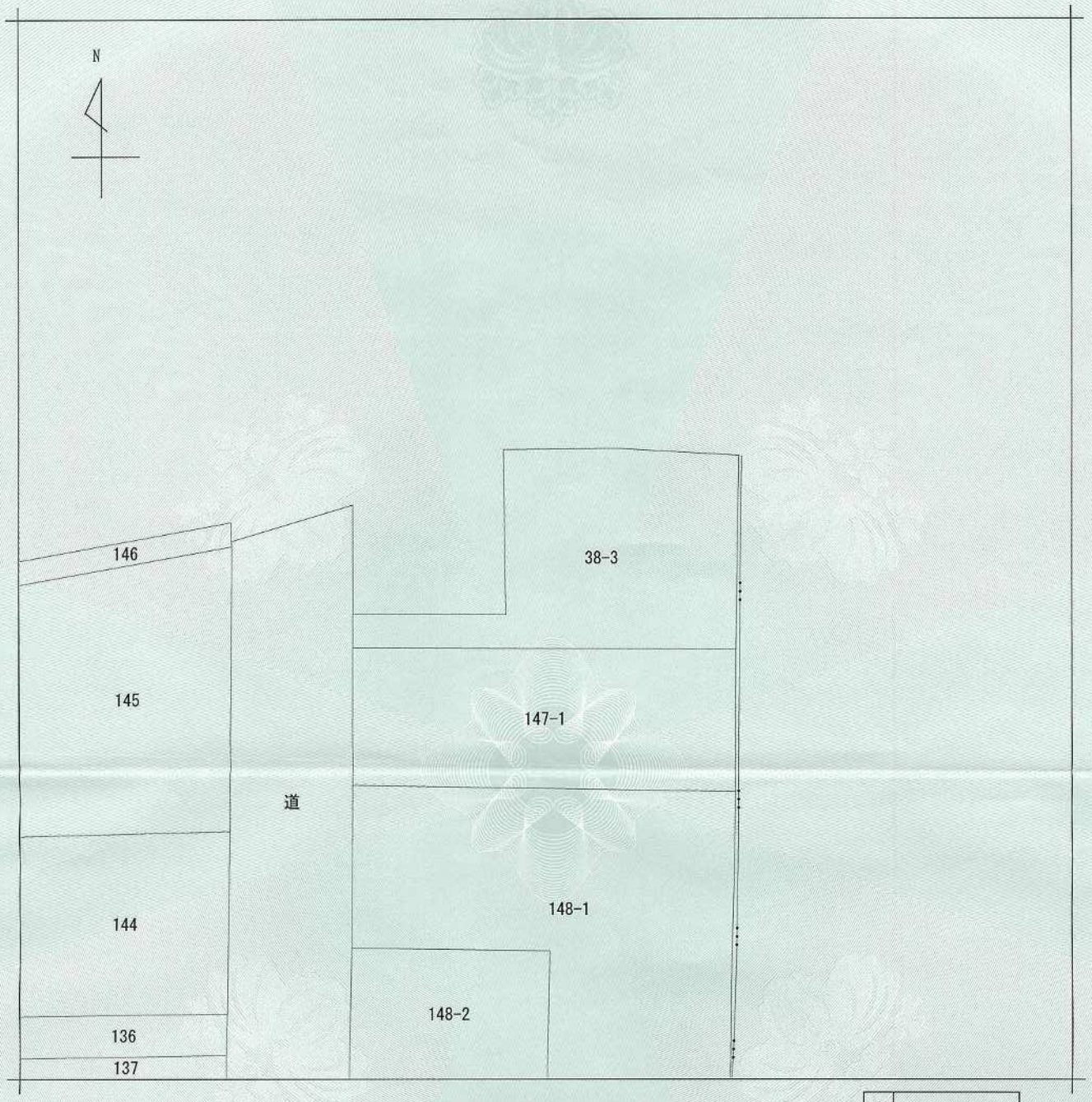
請求部分	所在	品川区東品川三丁目				地番	38番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

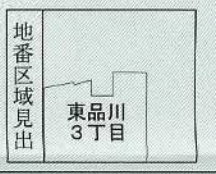
令和8年1月5日
東京法務局品川出張所
登記官　鹿田和輝

請求番号：10-1
(1/1)

公用



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	品川区東品川三丁目				地番	38番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年3月1日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月5日
東京法務局品川出張所
登記官　鹿田和輝

請求番号：10-3
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成30年3月6日

令和8年1月5日　東京法務局品川出張所　登記官　鹿田和輝

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。

地　番	38－5
土地の所在	品川区東品川三丁目

地積測量図

座標求積表

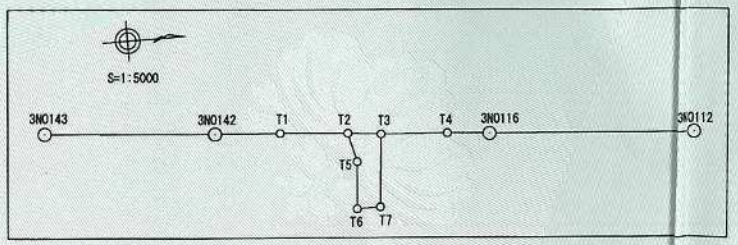
地　番	38－5		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn－1) Yn
K1	－42910.033	－7520.873	－183313.758502
K2	－42887.355	－7518.990	－157718.334240
K3	－42889.057	－7498.520	182768.926480
K4	－42911.729	－7500.448	157329.397248
		倍面積	－933.769014
		面積	466.884507
		地積	466.88 ㎡

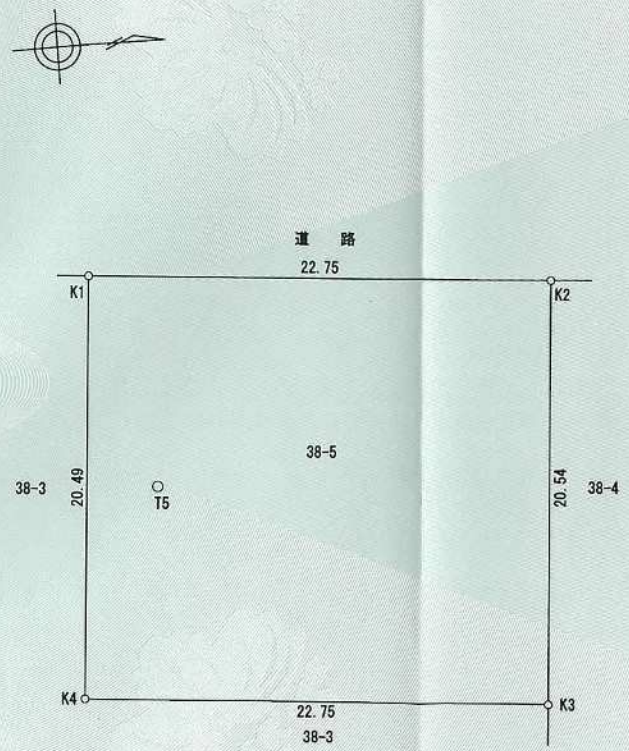
座標一覧表

測　点	X	Y	備　考
K1	－42910.033	－7520.873	区プレート（新設）
K2	－42887.355	－7518.990	区プレート（新設）
K3	－42889.057	－7498.520	民プレート（新設）
K4	－42911.729	－7500.448	鋲（新設）

基準点座標一覧表

測　点	X	Y	備　考
3NO112	－42561.307	－7510.022	品川区3級基準点
3NO116	－42775.560	－7526.557	品川区3級基準点
3NO142	－43043.693	－7548.723	品川区3級基準点
3NO143	－43209.589	－7562.637	品川区3級基準点
T1	－42980.142	－7544.320	鋲
T2	－42914.013	－7538.789	鋲
T3	－42881.774	－7535.119	鋲
T4	－42816.434	－7530.342	鋲
T5	－42907.420	－7510.486	プラスチック杭
T6	－42911.307	－7464.431	鋲
T7	－42888.496	－7464.414	鋲





品川区公共基準点

測地系	世界測地系(測地成果２０１１)
座標系	ＩＸ系
縮尺係数	０．９９９９０１
測量年月日	平成２９年　８月　３日

作成者	東京都財務局財産運用部管理課 東京都主事　篠原　豪	（平成29年 9月12作成）

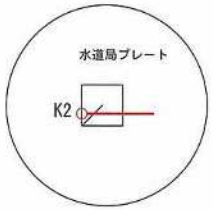
申請人	東京都知事　小池百合子	縮尺	1／250

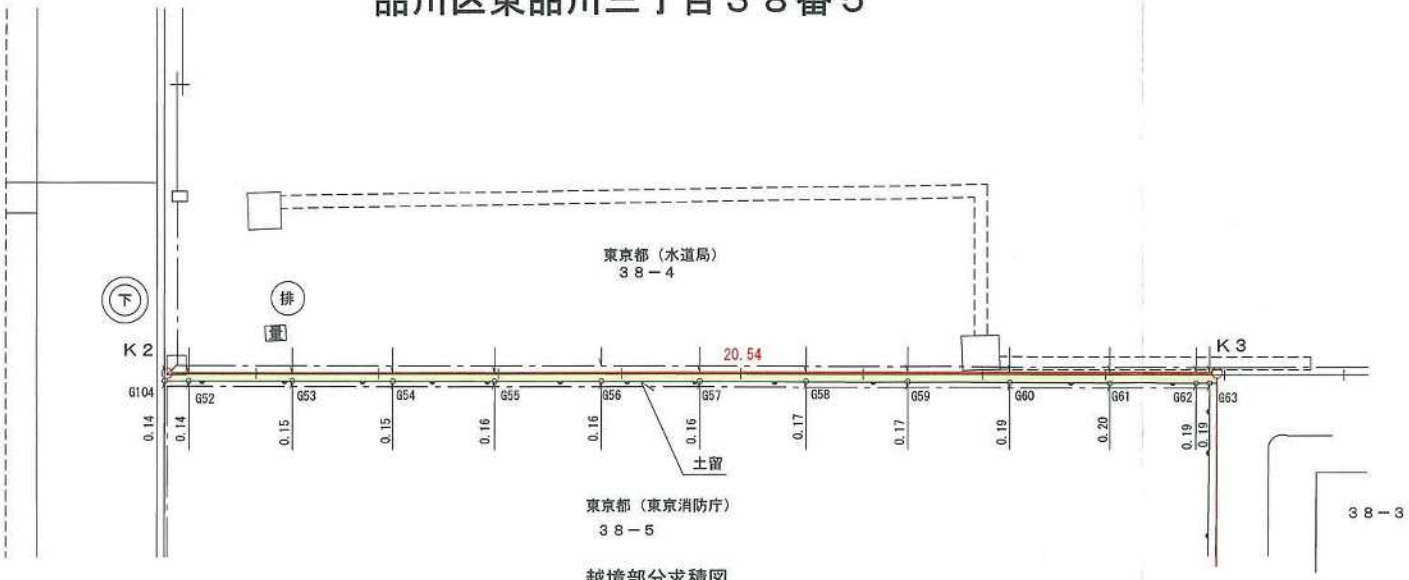
請求番号：10-2

現　況　図

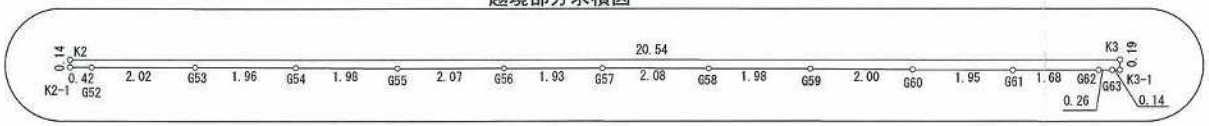
品川区東品川三丁目３８番５

S=1:100





越境部分求積図



座　標　値

測　点	X	Y	備　考
K2	−42887. 355	−7518. 990	ペンキ
K2−1	−42887. 503	−7519. 002	計算点
K3	−42889. 057	−7498. 520	ペンキ
K3−1	−42889. 254	−7498. 537	計算点
G39	−42887. 381	−7518. 992	土留
G52	−42887. 539	−7518. 577	土留
G53	−42887. 708	−7516. 557	土留
G54	−42887. 877	−7514. 600	土留
G55	−42888. 049	−7512. 624	土留
G56	−42888. 223	−7510. 552	土留
G57	−42888. 384	−7508. 627	土留
G58	−42888. 561	−7506. 551	土留
G59	−42888. 730	−7504. 572	土留
G60	−42888. 911	−7502. 580	土留
G61	−42889. 083	−7500. 631	土留
G62	−42889. 220	−7498. 949	土留
G63	−42889. 242	−7498. 685	土留
G66	−42889. 333	−7498. 694	土留
G104	−42887. 499	−7519. 048	土留縁石交点

座標求積表

地　番	越境部分		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
K2	−42887. 355	−7518. 990	11684. 510460
K3	−42889. 057	−7498. 520	14239. 689480
K3−1	−42889. 254	−7498. 537	1387. 229345
G63	−42889. 242	−7498. 685	−254. 955290
G62	−42889. 220	−7498. 949	−1192. 332891
G61	−42889. 083	−7500. 631	−2317. 694979
G60	−42888. 911	−7502. 580	−2648. 410740
G59	−42888. 730	−7504. 572	−2625. 600200
G58	−42888. 561	−7506. 551	−2597. 268846
G57	−42888. 384	−7508. 627	−2537. 915926
G56	−42888. 223	−7510. 552	−2516. 034920
G55	−42888. 049	−7512. 624	−2599. 367904
G54	−42887. 877	−7514. 600	−2582. 478600
G53	−42887. 708	−7516. 557	−2540. 698266
G52	−42887. 539	−7518. 577	−1541. 308285
K2−1	−42887. 503	−7519. 002	−1383. 498368
		倍 面 積	−7. 029730
		面　積	3. 514865
		地　積	3. 51 m²

境 界 線

越境箇所

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
改正　２９福保高施第６１号
平成２９年５月２日
改正　２９福保高施第２２３８号
平成３０年３月３０日
改正　３福保高施第３８号
令和３年４月１日
改正　４福保高施第３８４号
令和４年５月３０日
改正　５福保高施第３４２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
（７）介護医療院
介護保険法に規定する介護医療院

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、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又は介護医療院に、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、都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、福祉局長が必要と認める条件。

（公募）
第６条　福祉局長は、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、別途福祉局長が定める。

（関係区市町村長への意見聴取）
第７条　福祉局長は、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局長に通知する。

（審査会）
第８条　福祉局長は、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都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、併設病院等の整備に用いる都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。）。

減額率 ＝ １－｛(土地価格 － 一定額) × 0.1 ＋ 一定額 × 0.5｝÷ 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、令和９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。

附　則

この要綱は、平成２９年５月２日から施行する。

附　則

この要綱は、平成３０年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、決定の日から施行し、令和４年４月１日から適用する。

附　則

この要綱は、令和５年７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２８項
介護医療院	介護保険法第８条第２９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	福祉局高齢者施策推進担当部長
2	福祉局企画部企画政策課長
3	福祉局企画部計理課長
4	福祉局総務部調整担当課長
5	福祉局高齢者施策推進部企画課長
6	福祉局高齢者施策推進部介護保険課長
7	福祉局高齢者施策推進部施設支援課長
8	その他、福祉局長が必要と認めた者

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　都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、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（都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都有地等転貸借契約（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、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。
（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、借り受けた都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都有地等借受申請書が提出され、都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都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貸借契約とする。
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都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「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。

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「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。

（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「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。

（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。