

上大崎三丁目（旧国家公務員宿舎跡地）認定こども園等整備・  
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2年2月

品川区

## 目 次

第1	公募の趣旨	1 頁
第2	応募資格	1 頁
1	主体	
2	要件	
第3	事業の内容	3 頁
1	事業名称	3 頁
2	事業の概要	3 頁
3	整備、運営する施設および規模等	3 頁
4	事業期間	4 頁
5	運営開始までのスケジュール概要	5 頁
6	計画地の概要	5 頁
7	土地の貸付条件等	7 頁
8	既存建物の解体、撤去	9 頁
9	施設設計および施工に関する要件等	9 頁
10	管理および運営に関する要件等	12 頁
第4	施設整備・運営にあたっての助成制度等	15 頁
1	既存建物等の解体、撤去	15 頁
2	施設整備	15 頁
3	施設運営	15 頁
4	その他	16 頁
第5	事業者の募集および選定等	17 頁
1	公募から選定までのスケジュール	17 頁
2	応募手続き等	17 頁
3	提案事項	18 頁
4	事業者の選定方法	19 頁
5	応募にあたっての留意事項	21 頁
第6	契約等の締結	22 頁
1	基本事項協定	
2	事業用定期借地権設定契約	
3	その他	
第7	事業実施に係る責任等の分担	23 頁
1	事業全般に関する責任等	
2	土地貸付に係る責任等	
3	施設の設計および建設、ならびに施設運営 および維持管理に係る責任等	
4	事業終了時における責任等の分担	
第8	区の乳幼児教育の理念、区が目指す子ども像	24 頁
第9	問合せ先	24 頁

【別紙1～4】

【様式1～15】

## **第1 公募の趣旨**

品川区（以下「区」といいます。）は、区の緊急課題である待機児童対策に取り組み、平成22年度から平成31年度までに7,929人の受入れ枠を拡大し、待機児童数は12人まで減少しました（平成31年4月時点）。しかしながら、就学前人口と保育所等への入園申込者数の増加が見込まれることから、引き続き保育サービスの供給が求められるとともに、今後はより一層保育・教育の質の向上が重要になると考えています。

このことから、このたび区は、保育・教育サービスを供給し、さらに在宅子育て支援や地域社会との交流ができる施設の設置を目指し、国より取得した用地を、私立認定こども園等の用途として活用することといたしました。つきましては、認定こども園等を整備、管理および運営を担っていただく事業者を簡易型プロポーザル方式により公募します。

社会福祉事業に熱意と見識を有し、良好な実績があり、継続的に安定的で効率的な運営と質の高い保育・教育の実施が可能な皆様からの応募をお待ちしております。

## **第2 応募資格**

本公募の応募資格については、以下に定めるとおりとします。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し、応募は無効とします。

### **1 主体**

原則として、本要領に定める本公募の応募申込を行った日（以下「応募日」といいます。）現在において、以下のいずれかの法人格を有することを要します。なお、法人格を取得する見込みがある場合については、別途相談してください。

- ① 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人
- ② 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に規定する一般社団法人および一般財団法人
- ③ 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）に規定する公益社団法人および公益財団法人
- ④ 日本赤十字社法（昭和27年法律第305号）に規定する日本赤十字社
- ⑤ 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人
- ⑥ 会社法（平成17年法律第86号）第2条第1号に規定する会社
- ⑦ 前各号に定めるもののほか、区長が認める事業者

### **2 要件**

- ① 東京電子自治体共同運営サービスにおいて、区への競争入札参加資格があること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同施行令

第167条の11第1項において準用する場合を含む。)の規定に該当しないこと。

- ③ 品川区工事請負業者指名停止基準(昭和55年10月22日付区長決定)による指名停止期間中でないこと。
- ④ 本公募における特殊性などを考慮し、区への競争入札参加資格の有無にかかわらず広く提案を求める必要がある場合には、前3項(本要領第2の2の①から③まで)の規定は適用しない。
- ⑤ 品川区暴力団排除条例(平成24年品川区条例34号)の第5条を遵守すること。
- ⑥ 児童福祉法に定める認可保育所(公設民営園での業務委託を含む。以下「認可保育所」といいます。)を応募日現在1年以上運営し、認可保育所を運営するために必要な経営基盤および社会的信望を有している事業者であること。なお、保育所型認定こども園を応募日現在1年以上運営していることが望ましい。
- ⑦ 都道府県が行う指導検査等において当該法人が運営する認可保育所に関して重大な指摘事項を受けていないこと。
- ⑧ 区の乳幼児教育の理念等をよく理解し、積極的に協力をする事業者であること。
- ⑨ 施設を利用する保護者はもとより、地域との信頼関係を築ける事業者であること。
- ⑩ 社会福祉事業に熱意と見識を有し、良好な実績のある事業者であること。
- ⑪ 東京都が定める「保育所設置認可等事務取扱要綱」(以下「認可等事務取扱要綱」といいます。)に規定する設置者要件を満たす事業者であること。
- ⑫ 「東京都認定子ども園の認定要件に関する条例施行規則実施細目」に定める設置経営主体の要件を満たす事業者であること。
- ⑬ 公募説明会に参加すること。

### 第3 事業の内容

#### 1 事業名称

上大崎三丁目（旧国家公務員宿舎跡地）認定こども園等整備・運営事業（以下、「本事業」といいます。）

#### 2 事業の概要

本事業は、区が所有する用地（品川区上大崎三丁目353番3外4筆）を、区が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」といいます。）に貸し付け、選定事業者が自ら認定こども園等を建設し、運営していただくものです。

#### 3 整備、運営する施設および規模等

選定事業者が整備、運営する施設（以下、「認定こども園等」といいます。）および規模は、次のとおりとします。

##### (1) 施設種別

原則として、保育所型認定こども園（以下、「認定こども園」といいます。）とします。認可保育所でも可としますが、その場合は認定こども園と同様の機能を有する事業を別途ご提案ください。

##### (2) 開所日

月曜日から土曜日までの毎日（祝日および12月29日から1月3日を除く。）

##### (3) 定員

《総定員》 80名以上

《歳児別定員》0歳児（生後57日以降）から5歳児までとし、0歳児から3歳児までの歳児別定員は、年齢が上がるごとに増やしていただきます。3歳児から5歳児までの歳児別定員については、同数でも構いません。認定こども園を提案する場合には、教育時間や保育の運営方法等を踏まえ、1号認定児童の定員を適切に検討してください。

※ 定員は提案事項とします。ただし、最終的な定員および歳児別定員は、選定事業者の提案を参考に、区が指示します。

##### (4) 基本開所時間

午前7時30分から午後6時30分まで

##### (5) 延長保育

基本開所時間後、午後6時30分から午後7時30分までの1時間延長保育は必須とします（0歳児（生後57日以降）を含め、開所当初から、開所する毎日実施することとします。）。これ以外の時間帯については提案事項とします。

##### (6) 屋外遊戯場等

東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第43号）第41条および認可等事務取扱要綱第2（1）に規定する基準を満たすこととします。保育所の付近にある屋外遊戯場に変わるべき場所（以下、「代替遊戯場」といいます。）でも可としますが、計画地内に屋外遊戯場も

しくは水遊び等ができる外遊びスペース等（以下、「屋外遊戯場等」といいます。）を整備することとします。

#### (7) 地域・子育て貢献機能

##### ① 在宅子育て等支援事業

区が実施している生活支援型一時保育（オアシスルーム）と同様の事業を実施することとします。委託事業ではありません。利用料は選定事業者の収入とします。運営費については一部助成を行う予定です（本要領第4の3の（2）参照）。

##### ア. 事業概要

主に在宅で子育てをしている保護者の方が、買い物、リフレッシュ、通院等の理由で一時的な保育を希望される場合に時間単位の一時的預かりを行い、保護者のリフレッシュを応援します。

##### イ. 利用対象者

0歳児（生後4か月以降）を含む就学前の健康な児童

##### ウ. 利用料

1時間500円

##### エ. 開所日

月曜日から金曜日までの毎日（祝日および12月29日から1月3日を除く。）は必須とし、それ以外は提案事項とします。

##### オ. 開所時間

1日5時間以上を必須とし、具体的な時間帯は提案事項とします。

##### カ. 定員

3名以上とします。

※ 詳細は公募説明会で説明します。

##### ② 地域交流および地域開放事業

地域交流および地域開放事業について、提案し、実施することとします。具体的な実施内容は、地域要望を踏まえ、区と選定事業者が協議し、決定します。具体的な地域要望等については、公募説明会において説明します。

(例)・施設の一部に地域交流を目的としたスペースや部屋を設置する。

・敷地や施設の地域開放（敷地内の通り抜け通路（貫通通路）の設置）を実施するなど。なお、敷地外の道路等の相互間を連絡する貫通通路の設置を含めた提案をしていただきます（本要領第3の9の（3）参照）。

## 4 事業期間

### (1) 既存建物等解体・撤去、保育施設整備および開園準備期間

令和2年7月1日から令和4年9月30日まで（予定）

### (2) 運営期間

令和4年10月1日から令和31年3月31日まで（予定）

ただし、運営開始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は、別途区との協議により開設時期を決定します。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、区はその損害等に対する補償等を行いません。

選定事業者は、保育所を廃止または休止しようとする場合、廃止または休止をする日以前、相当期間の余裕をもって区長に協議し、承認を得ることが必要です。

### (3) 原状回復期間

令和31年4月1日から令和31年9月30日まで（予定）

ただし、貸付期間の満了（令和31年9月30日（予定））以外の事由により賃貸借契約が終了するときは、賃貸借契約が終了する期日までとします。

## 5 運営開始までのスケジュール概要（案）

令和2年5月	本要領に基づき事業者を選定
6～7月	近隣説明会（事業者主催） 基本事項協定および事業用定期借地権設定合意書を締結し、公正証書を作成（区・事業者）
8月	認可保育所設置に係る事前協議 既存建物等解体工事等着工
9月	認可保育所設置に係る計画承認申請
10月	児童福祉審議会・計画承認
令和3～4年	解体工事、施設整備工事等
令和4年6月	認可保育所設置に係る設置認可申請
7月	施設整備等完了 区現地確認・都現地確認・室内化学物質検査
9月	児童福祉審議会・設置認可
10月	開園

※上記はスケジュール案であり、変更となる場合があります。

## 6 計画地の概要

### (1) 所在

《地 番》品川区上大崎三丁目353番1、2、3  
348番  
347番7

《住居表示》品川区上大崎三丁目13番（以下未定）

(2) 位置図 (概略)



※ 計画地のおおよその位置を示したものであり、敷地としての表示は正確ではありません。詳細は、別紙2によりご確認ください。なお、上記位置図には、区有地のほか都有地部分も含まれますが、都有地の使用を約束するものではありません。

※ 計画地は、仮囲いでおおわれており、立ち入ることはできません。敷地外から見学する際には、周辺近隣に迷惑をかけないように十分配慮してください。また、計画地内の見学は、本要領第5の2の(2)とおおり予定しています。

(3) 敷地面積

1 1 3 9 . 5 0 m<sup>2</sup>(実測)

(4) 建築上の法規制等

①地域地区等

〔用途地域〕 第一種住居地域      〔防火指定〕 準防火地域

〔建ぺい率〕 60%      〔容積率〕 205%      〔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。

③土壌汚染

平成23年3月に国が実施した土壌汚染状況調査において、土壌汚染対策法(調査時点)に規定された基準値を超過する土壌汚染は認められておりません。

(5) 所有者

品川区

(6) 既存建物等

現在、計画地には以下の建物および工作物等が現存します。建物等については、選定事業者にご解体していただきます。

①建物

住居表示      品川区上大崎三丁目13番34号

種      目      住宅建

構      造      鉄骨鉄筋コンクリート造5階建(昭和47年12月築)

建築面積/延床面積      322.89m<sup>2</sup>/1614.48m<sup>2</sup>

②工作物

一式



- ※ 既存建物および工作物の詳細につきましては、公募説明会で説明します。
- ※ 現在、区で把握している情報を基に作成しているため、今後施設整備等に伴い変更となる可能性があります。

## 7 土地の貸付条件等

区および選定事業者は、以下により、本要領第3の6に定める計画地について、認定こども園等の整備用地を目的として、借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地契約を締結するものとします。

### (1) 貸付期間

令和2年7月1日から令和31年9月30日まで（29年3か月）（予定）。

※上記貸付期間には、既存建物等の解体・撤去、施設の整備、本事業終了後から原状回復を行うまでの期間を含みます。

※貸付期間の開始時期に変更が生じた場合の対応については、区と選定事業者で協議し、決定します。

※貸付期間満了日については、上記のとおり予定していますが、原状回復を実施する期間に鑑み、区と選定事業者において協議し決定することとします。

### (2) 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況のまま引き渡すものとします。既存建物等は、選定事業者が解体、撤去することとします。詳細は、本要領第3の8をご参照ください。

### (3) 土地貸付料

不動産鑑定評価を実施したうえで、区が別途決定します。支払い方法については、区が指定します。なお、本事業の公共性・公益性に鑑み、減額（認定こども園等施設相当部分：5割以内、地域交流および地域開放事業施設相当部分：10割以内）する予定です。また、既存建物等解体・撤去、認定こども園等施設整備および開園準備期間については、貸付料を無償とする予定です。詳細は、公募説明会で説明します。

### (4) 保証金

土地貸付料（月額）の12か月分とします。

支払い方法については、区が指定する日までに区に納入し、貸付期間が満了し、計画地引渡しを受けた後に返還します。ただし、未納の貸付料等がある場合および区が原状回復に要する費用を負担した場合は、保証金の額からこれらを控除した額を返還します。利子はありません。

### (5) 土地貸付料の改定

土地貸付料は、原則貸付期間の始期から3年ごとに計画地の再評価により改定します。なお、土地貸付料が土地価格の変動等により、近隣の相場と比較して著しく不相応となった場合は、将来に向かって土地貸付料を改定できることとします。

### (6) 用途の指定

選定事業者が貸与を受けた計画地は、認定こども園等の運営以外の目的に使

用することはできません。ただし、本公募において提案された事業で、地域の子育て支援に資する等の理由により区が認めた場合には、この限りではありません。

なお、区の承諾なく目的外に利用した場合、または第三者に転貸した場合は、当該地を原状回復（更地）の上返還していただきます。

#### (7) 特定教育・保育施設の整備

選定事業者は貸与を受けた計画地に、自ら施設を整備し、認定こども園等の運営および管理を行います。また、本要領第4にて提示する助成等を除き、施設の整備および運営に伴い必要となる費用については、選定事業者が負担することとします。

なお、計画地引渡し後の施設、設備等の維持管理にかかる費用は、選定事業者が負担することとします。

#### (8) 土地の返還

事業用定期借地権設定契約期間満了時または、選定事業者側の理由により事業用定期借地権設定契約が解除される時は、事業用定期借地権設定契約が終了する期日までに、選定事業者は、設置した建物および付帯設備等を自己の費用で撤去し、原状回復して区に返還していただきます。なお、ここでいう原状回復とは、本要領第3の8に定める既存建物等を解体、撤去した状態（更地）への回復とします（以下本要領において同じ。）。

#### (9) 建物に対する登記、所有権および抵当権等の設定

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、抵当権、根抵当権等名目の如何に関わらず、担保権を設定することはできません。

#### (10) 都有地（水路用地）の取扱い

区有地は、都有地（水路用地）を挟んで一部飛び地となっています。都有地の使用については、現在東京都と協議中です。詳細については、公募説明会において説明します。

#### (11) 隣地越境物の取扱い

隣地への越境物については、本事業の実施にあたり、原則として解消に努めることとします。ただし、区が必要と認めた場合には、この限りではありません。詳細については、公募説明会において説明します。

#### (12) 敷地境界上に存在する擁壁の取扱い

選定事業者が擁壁を改修する場合には、選定事業者は、事前に区および隣地所有者と協議を行ったうえで、区が認めた場合に実施することとします。

計画地の南側境界に存在する擁壁（所有者不明）について、一部崩落しています（令和2年1月現在）。本擁壁については、現在区と隣地所有者でその取扱いを協議しています。詳細は、公募説明会で説明します。

#### (13) その他の事項については、区が定める契約書等によります。

## 8 既存建物等の解体、撤去

### (1) 既存建物等の解体、撤去の実施主体

既存建物等の解体、撤去は、選定事業者が実施することとします。

### (2) 既存建物等の解体撤去工事の費用負担

区が別途定める金額を上限として、適切と認めた範囲内で区が負担する予定です。

### (3) 地下埋設物の取扱い

既存建物等の解体、撤去に伴い、現在把握していない地下埋設物の存在が判明した場合は、直ちに区に報告してください。なお、その処理については、選定事業者が、区と協議のうえ、関係法令等に基づき適切に実施することとします。なお、その費用負担については、原則として既存建物等の解体、撤去工事費と同様の取扱いとします。

### (4) 石綿（以下、「アスベスト」といいます。）

平成23年に国が実施した調査において、アスベストが建物内に2か所確認されています。選定事業者に対して、当該調査結果を提供します。選定事業者は、必要に応じて追加調査を行い、既存建物解体の際には関係法令等に則った処理をしていただきます。なお、公募説明会において調査結果の一部を提供する予定です。

### (5) ポリ塩化ビフェニル（以下、「PCB」といいます。）

平成30年に区が実施した調査において、PCBは確認されておりません。選定事業者に対して、当該調査結果を提供します。

### (6) 近隣説明会の実施

解体工事実施に際しては、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ます。なお、認定こども園等設置計画等に関する近隣説明については、本要領第3の9の(7)をご参照ください。

### (7) 周辺建物等の家屋調査

既存建物等の解体工事施工にあたっては、周辺の建物等の家屋調査を実施することとします。

### (8) 施工業者

解体、撤去工事の施工業者は、工事の一貫性等に鑑み、原則として施設（躯体）の施工業者と同一の業者とすることとします。

## 9 施設設計および施工に関する要件等

施設の整備にあたり、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) 円滑な施設整備を行い、令和4年10月1日の開園を目指すこと。

### (2) 建物の構造および規模

① 原則鉄骨造（耐火構造）とすること。

② 建物は原則として地上3階建て以下とすること（最大でも4階）。

③ 建物構造は以下の事項を考慮のうえ計画すること。

【建物の構造の計画にあたって留意すべき事項】

ア 事業用定期借地権設定契約期間満了時または整備・運営事業者側の理由により事業用定期借地権設定契約が終了するときは、事業用定期借地権設定契約が終了する期日までに、計画地を自らの費用にて原状回復すること。

イ 本要領第4の2に規定する助成制度等を活用する場合、以下のとおり補助金の一部を返還していただく可能性があります。

i) 事業用定期借地権設定契約期間満了時に耐用年数が経過していない場合

ii) 施設整備補助を活用した建物の耐用年数以前に認定こども園等を廃止または建物を除却した場合

《参考：保育所等の耐用年数（厚生労働省告示第384号）》

構造		耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造		47年
れんが造・石造又はブロック造		38年
金属造のもの (鉄骨造)	骨格材の肉厚が4mm超	34年
	骨格材の肉厚が3mm超4mm以下	27年

(3) 貫通通路の設置

敷地内に敷地外の道路等の相互間を連絡する貫通通路の設置を含めて提案してください。なお、当該貫通通路は、地域の利用に供する共用スペースとし、選定事業者に自主管理していただきます。

(4) 地域・子育て貢献機能

本要領第3の3の(7)に規定する地域・子育て貢献機能について、施設設計の提案内容に反映してください。

(5) 施設等の計画にあたっての留意事項

- ① 建物の外観は、周辺の住宅地の景観と調和するものとする。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ること。
- ② 計画地内に屋外遊戯場等を設けること。ただし、屋外遊戯場等を使用している間に発生する音等について、近隣住民に配慮した設計とすること（例えば、中庭とする、防音パネルを設置する等）。
- ③ 保護者が送迎の際に一時的に利用する自転車駐輪場およびベビーカー置き場について、計画地内に十分なスペースを設けること。
- ④ 保育所の出入り口の位置、形状については、来園者の往来に支障がないよう十分配慮をすること。
- ⑤ 登降園に関する保護者や園児の往来について、近隣住民への影響が分散されるよう、出入口は接道している東側区道および西側区道双方に設置すること。
- ⑥ 給食の材料搬入や緊急時等に利用する車両置場を確保すること。

⑦ 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すること。

(6) 施設の設計や工事の実施にあたっての近隣住民等への配慮

設計および工事の実施にあたっては、以下について近隣住民と十分に話し合い、区の指示に従うこと。

- ① 建物の位置と高さ（日照）
- ② 出入口の位置と構造
- ③ 換気扇・室外機の位置と向き
- ④ 窓等の位置と大きさ
- ⑤ 防音対策
- ⑥ 保護者や園児の安全な動線の確保と交通安全対策
- ⑦ 工事車両の搬出入経路
- ⑧ 工事騒音や振動
- ⑨ その他、近隣住民等より要望のある事項

(7) 近隣説明会の実施

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ます（既存建物等解体工事、認定こども園等設置計画および施設整備工事に関する説明を含みます。）。説明会は児童福祉審議会（計画承認）の40日前まで、かつ解体工事に着手する40日前までに終わることとします。説明会の実施にあたっては、回数、日時および内容等について、事前に区に協議することとします。説明会の周知範囲については、区が指示します。説明会終了後は速やかに議事録等を区へ提出していただきます。

(8) 契約等に係る適正な事務取扱の徹底

認定こども園等の整備に伴う施工業者等との契約や物品購入については、適正な事務取扱の徹底を図ることとします。

※本要領第4の助成制度等を利用する場合は、契約の相手方の決定方法について、区の指示する方法にて実施していただきます（一般競争入札等）。

(9) 施工業者

施設（躯体）の施工業者は、工事の一貫性等に鑑み、原則として既存建物等の解体、撤去工事の施工業者と同一の業者とすることとします。

(10) 建築等に関する行政機関への協議および届出等

- ① 建築基準法による保育所用途として設計を確定する前に、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、その指導に従うこと。
- ② 品川区中高層建築物の建設に関する開発環境指導要綱への対応について、予め区都市計画課景観担当に相談し、その指導に従うこと。
- ③ 建築基準法以外の関係条例等については、区関係部署へ事前に相談すること。また、調理室・調乳室の構造設備については、図面を確定する前に予め区保健所に相談し、その指導に従うこと。

〔 参考：建築確認申請前に行っていただく主な手続き（品川区ホームページ） 〕

<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/page000001500/hpg000001483.htm>

(1 1) 周辺道路環境

計画地に接道している道路のうち、東側区道については一方通行(一部)であり、西側区道については行き止まりです。必ず事前に確認し、施設整備に際して無理がなく、近隣への影響に配慮した計画を立ててください。

(1 2) 原状回復

本事業終了後、貸付期間満了日までに原状回復するものとし、その際、関係法令を遵守し区や関係各署の指示に従い、誠実に対応すること。

(1 3) その他、遵守すべき法令、条令および関連規程等

認定こども園等の整備にあたり、以下の法令、条例および関連規程等の基準を満たしていただきます。なお、ここに掲げる法令、条例および関連規程等が全てではないため注意してください。

- ① 児童福祉法(昭和22年法律第164号)および関係法令
- ② 子ども・子育て支援法(平成24年法律第65号)および関係法令
- ③ 都市計画法(昭和43年法律第100号)および関係法令
- ④ 建築基準法(昭和25年法律第201号)および関係法令
- ⑤ 消防法(昭和23年法律第186号)および関係法令
- ⑥ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)(平成18年法律第91号)および関係法令
- ⑦ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)
- ⑧ 東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年東京都条例第43号)
- ⑨ 東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例施行規則(平成24年東京都条例第47号)
- ⑩ 東京都認定こども園の認定要件に関する条例(平成18年東京都条例第174号)および関連規定
- ⑪ 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)
- ⑫ 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)
- ⑬ 東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)および関係法令
- ⑭ 火災予防条例(東京都)(昭和37年東京都条例第65号)
- ⑮ 保育所設置認可等事務取扱要綱(東京都)(平成10年3月31日付9福子推第1047号)
- ⑯ 品川区中高層建築物の建設に関する開発環境指導要綱(昭和63年品川区要綱第3号)
- ⑰ 品川区みどりの条例(平成6年3月30日品川区条例第19号)
- ⑱ 品川区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱(平成25年品川区要綱第69号)
- ⑲ その他、建築確認申請等に伴い必要な法令および条例等の手続き

10 管理・運営に関する要件等

## (1) 職員体制

- ① 職員配置基準については、以下の条例等による規定以上とします。なお、東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例施行規則に規定される1歳児の職員配置については、幼児おおむね6人につき1人以上を、幼児おおむね5人につき1人以上と読み替えるものとします。また、基準外職員として、常勤看護師（正看護師）を1名配置していただきます。
- ・東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例第43条
  - ・東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例施行規則第16条
  - ・保育所設置認可等事務取扱要綱（東京都）第2の4の（1）職員配置基準、同要綱第2の8その他
  - ・「特定教育・保育、特別利用保育、特別利用教育、特定地域型保育、特別利用地域型保育、特定利用地域型保育及び特例保育に要する費用の額の算定に関する基準等（平成27年内閣府告示第49号）」による国基準の額（公定価格）に求められる水準
  - ・東京都認定こども園の認定要件に関する条例第6条
  - ・東京都認定こども園の認定要件に関する条例施行規則第5条
  - ・品川区私立認定こども園等運営費助成等に関する要綱（平成20年品川区要綱第140号）
  - ・品川区特定保育所運営費助成要綱（昭和60年品川区要綱第197号）
- ② 施設長（園長）は専任とし、他の施設と兼任してはなりません。また、保育士資格を有し、認可保育所の保育士としての実務経験が豊富で、認可保育所の施設長または主任保育士に準じた経験が1年以上あることとします。
- ③ 主任保育士は専任とし、保育士資格を有するもので、認可保育所の施設長または主任保育士に準じた経験が1年以上あることとします。
- ④ 保育士は、原則として、常勤保育士および短時間勤務保育士とします。ただし、各クラスの担当保育士のうち1名は、クラスリーダーとして保育実務経験3年以上の者とします。なお、保育の安定性の面から、運営開始後のクラスリーダーの異動は極力避けてください。

## (2) 開設までに施設長・職員研修等

開設までに、施設長・職員研修等を十分に行い、人材育成に努めていただきます。

## (3) 保育短時間認定における保育時間

午前7時30分から午後6時30分までの間で保護者の就労に応じた預かり時間としていただくことが望ましいですが、保育時間を固定し、その時間を除く基本開所時間内の預かりについて延長保育料を必要とする可とします。なお、保育短時間認定児童については、基本開所時間（午前7時30分から午後6時30分まで）以外の時間帯の預かりは行いません。

## (4) 特別支援児（障がい児）等特に配慮が必要な児童への対応

受け入れられる体制を整備していただきます。

(5) 給食

園内調理とします。調理員はその半数以上が集団給食施設の実務経験を有するものとし、栄養士を配置するなどの体制を確保していただきます。

(6) 登園および降園時の保護者による送迎

保護者の車両（自転車、ベビーカーは除きます。）による送迎は、近隣住民等への迷惑となることから厳禁とし、あわせて、自転車送迎の際の駐輪場の適正利用や事故防止についても、入園前に保護者に十分説明していただきます。また、送迎の集中する時間帯に職員を配置して指導にあたらせる、定期的に自転車講習会を行うなど、駐輪によるトラブルや交通事故等を未然に防ぐよう十分な対策を講じていただきます。なお、計画地だけではなく、周辺道路等についても特段ご配慮ください。

(7) 地域・子育て貢献機能

本要領第3の3の(7)に規定する地域・子育て貢献機能について、選定事業者は、管理・運営していただきます。

(8) 外部評価

教育・保育の質の向上のため、次の外部評価を受ける必要があります。

- ① 東京都福祉サービス第三者評価を受審し、評価結果を公表すること。
- ② 区が実施する保育内容等に関する助言指導に対し積極的に協力し、その助言指導に対する改善を図ること。

(9) 区および選定事業者の役割分担

区は「整備・運営の支援」を、選定事業者は、創造性、柔軟性などを生かした「質の高い保育・教育を安定的、効率的、継続的に提供する」ことなど、互いの協働を前提とした役割分担のもとに運営等をしていただきます。

(10) 区との連携・協力

区は、品川区長期基本計画および品川区子ども・子育て支援事業計画等により、総合的な子育て支援施策を推進していますので、区との連携・協力を図っていただきます。

また、区では、独自の就学前乳幼児教育プログラムを作成し、幼稚園・保育所に在園するお子さんに同一の就学前教育を行っていますので、内容を理解し保育・教育にあたってくださいようご協力をお願いいたします。

(11) その他、遵守すべき法令、条例および関係規程等

以下の法令、条例および関係規程等の基準を満たしていただきます。ただし、ここに掲げる法令、条例および関係規程等が全てではないので、注意してください。

- ① 児童福祉法（昭和22年法律第164号）および関係法令
- ② 子ども・子育て支援法（平成24年8月22日法律第65号）および関係法令
- ③ 東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第43条）
- ④ 東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例施行規則（平成



- 24年東京都規則第47号)
- ⑤ 食品製造業等取締条例（昭和28年東京都条例第111号）
  - ⑥ 保育所設置認可等事務取扱要綱（東京都）（平成10年3月31日付9福祉推第1047号）
  - ⑦ 健康増進法（平成14年法律第103号）
  - ⑧ 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
  - ⑨ 社会福祉施設における衛生管理について（平成9年3月31日付社援施第65号厚生省大臣官房障害保健福祉部企画・社会・援護局施設人材・老人保健福祉局老人福祉計画・児童家庭局企画課長連名通知）
  - ⑩ 児童福祉施設における「食事摂取基準」を活用した食事計画について（平成27年3月31日雇児母発0331第1号厚生労働省雇用均等・児童家庭局母子保健課長通知）
  - ⑪ 東京都認定こども園の認定要件に関する条例（平成18年12月22日条例第174号）および関連規定
  - ⑫ 区の条例および要綱等

#### **第4 施設整備・運営にあたっての助成制度等**

選定事業者として決定した場合、施設を整備および運営するにあたり、以下の助成制度等を利用することができる予定です。ただし、当該事業の経費を含む区の前算が成立し、かつ予算の範囲内の額を前提とします。

##### **1 既存建物等の解体、撤去**

区が別途定める金額を上限として、適切と認めた範囲内で区が負担する予定です。

##### **2 施設整備**

今後改正される予定である国および都の保育所整備関係補助要綱を踏まえ区が決定する「品川区認可保育所等開設等支援事業補助要綱」に基づき、施設整備費用の一部を補助する制度を利用することができる予定です。この補助金は、国、都および区からの補助金であるため、各々の関連要綱等にも従っていただきます。認定こども園等廃止時には「品川区認可保育所等開設等支援事業補助要綱」他関連要綱等に基づいた財産処分の手続きがあるため留意してください。なお、保育所等整備交付金を活用する場合には、補助決定の内示後でなければ、補助対象経費に係る契約および着手等（建築工事实施設設計の契約、建築工事施工業者入札、建築工事の着手等）を行うことができません。

##### **3 施設運営**

- (1) 認定こども園等

認定こども園の場合、運営費（施設型給付費）については、「特定教育・保育、特別利用保育、特別利用教育、特定地域型保育、特別利用地域型保育、特定利用地域型保育及び特例保育に要する費用の額の算定に関する基準等（平成27年内閣府告示第49号）」による国基準の額（公定価格）から利用者負担額を差し引いた額に、「品川区私立認定こども園等運営費助成等に関する要綱（平成20年品川区要綱第140号）」に定める区が加算した額を、月の初日の入所児童数に応じて支払う予定です。

認可保育所の場合、運営費（委託費）については、「特定教育・保育、特別利用保育、特別利用教育、特定地域型保育、特別利用地域型保育、特定利用地域型保育及び特例保育に要する費用の額の算定に関する基準等（平成27年内閣府告示第49号）」による国基準の額（公定価格）に、「品川区特定保育所運営費助成要綱（昭和60年品川区要綱第197号）」に定める区が加算した額を月の初日の入所児童数に応じて支払う予定です。

#### （2）在宅子育て等支援事業

別途、運営助成を予定しています。詳細は公募説明会で説明します。

## 4 その他

本計画において実施する自主事業等において、区が上記以外の特段の助成等を行う予定はありません。ただし、本公募における提案事業で、かつ区が認めた場合には、別途助成等を行うことがあります。

## 第5 事業者の募集および選定等

### 1 公募から選定までのスケジュール

「上大崎三丁目（旧国家公務員宿舎跡地）認定こども園等整備・運営事業者の選定に係る簡易型プロポーザル（公募型）スケジュール」（別紙1）のとおり。

### 2 応募手続き等

#### (1) 応募申込書の提出

- ① 提出期限 令和2年2月17日（月）午後5時まで
- ② 提出書類 「簡易型プロポーザル方式（公募型）参加申込書」（様式1）

#### (2) 公募説明会

- ① 日時 令和2年2月21日（金）午後2時から（予定）
- ② 場所 品川区役所 ※同日に計画地の現地見学を行う予定です。
- ③ 対象 上記(1)応募申込を行った事業者（1事業者あたり3名まで）

#### (3) 事業者経営分析用書類の提出

- ① 提出日 令和2年2月25日（火）から令和2年3月4日（水）まで
- ② 提出書類
  - ア. 事業者経営分析用資料 提出票（様式4）
  - イ. 事業者経営分析用資料 提出票（様式4）に記載された書類
  - ※ 法人の種別により提出票および提出書類が異なります。法人の種別により様式4-1もしくは様式4-2を使用してください。該当する法人用のものがない場合は、事前にお問い合わせください。

- ③ 提出部数 正本1部、副本1部

※ 提出書類は、A4縦型ファイルに左綴じで提出してください。

#### (4) 提案書、ならびに事業者概要および運営実績に関する書類の提出

- ① 提出期間 令和2年3月9日（月）から令和2年3月23日（月）まで
- ② 提出書類
  - ア. 提案書チェックリスト（別紙3）
  - イ. 提案書チェックリストに記載された書類
  - ウ. 事業者概要および運営実績に関する書類チェックリスト（別紙4）
  - エ. 事業者概要および運営実績に関する書類チェックリストに記載された書類

- ③ 提出部数 正本1部、副本8部

※ 副本は、事業者が特定できる記載部分（ファイルの表紙、各資料に記載されている名称、ロゴマーク等）について、マスキング（塗りつぶし）を施してください。

※ 提出書類は、上記②のア、ウ、イ、エの順番でA4縦型ファイルに左綴じとします。イおよびエについては、項目ごとに表紙を挿入し、表紙に項目名のインデックスを付して提出してください。

※ 作成にあたっては各様式の記載要領に従ってください。

※ 指定がある場合を除き、原則として書類はA4サイズ、両面印刷として  
ください。ただし、A4サイズでは文字が小さすぎるなどの場合はA3  
サイズでも可とします。

(5) 質問および回答

本公募に関する質問は「質問票」(様式2)に記入し、FAXまたはメール  
で送付してください(電話での質問は不可)。質問締切および回答予定日は別  
紙1のとおりです。ただし、確認に時間のかかる質問については、追って回  
答させていただく場合があります。

(6) 辞退

本公募への申込を辞退する事業者は、別紙1の「参加辞退届提出期限」まで  
に「簡易型プロポーザル方式(公募型)参加辞退届」(様式3)を提出してく  
ださい。

(7) 書類の提出先および提出方法

品川区 子ども未来部 保育支援課 開設・計画担当 担当：妻木あて  
住 所：東京都品川区広町2-1-36 (品川区役所第二庁舎7階)  
電 話：03-5742-6936 (直通)  
FAX：03-5742-9178  
メール：hoikushien-kaisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

※ 書類の提出方法は、質問票を除き、窓口を持参するものとします。持参  
にあたっては、事前に電話予約のうえご来庁ください。

※ 受付日時は、月曜日から土曜日まで(祝日を除く)の午前9時から午後  
5時までです。

### 3 提案事項

提案事項は以下のとおりです。各項目に記載すべき内容の詳細および作成上の注  
意事項は、別紙提案書チェックリストおよび各様式をご確認ください。

(1) 提案理由、管理運営、理念・方針

- ① 本事業の概要
- ② 本事業の実施方針・コンセプトおよび提案するに至った理由
- ③ 施設種別および施設名称
- ④ 定員、年齢区分別内訳
- ⑤ 延長保育時間等
- ⑥ 保育・教育に対する理念、運営方針、大切にしている事項
- ⑦ 職員配置および勤務体制
- ⑧ 職員の採用計画
- ⑨ 職員の育成計画
- ⑩ 職員の健康管理
- ⑪ 法人本部と施設の運営体制
- ⑫ 危機管理対策
- ⑬ 利用者の人権・プライバシー等の個人情報保護体制

- ⑭ 意見の把握・反映
- ⑮ 近隣住民等への配慮
- ⑯ 地域との連携
- ⑰ 苦情処理の対応

(2) 教育・保育内容等

- ① 教育・保育目標とこれに基づく全体的な計画（※）および指導計画  
（※ 認定こども園を提案する場合は、教育及び保育の内容並びに子育ての支援等に関する全体的な計画とする。）
- ② 一日の教育・保育の流れ（各年齢別）
- ③ 一年間の行事計画
- ④ 特別支援児（障がい児）等特に配慮が必要な児童の受け入れ方針および対応方針
- ⑤ 食育・給食提供に対する考え方
- ⑥ 園児の健康管理
- ⑦ 建物設備・保育用品等の安全・衛生
- ⑧ 保護者との連絡・連携
- ⑨ 保育・教育中における事故発生時の対応
- ⑩ 虐待等への対応
- ⑪ その他自主事業（内容および利用料金）

(3) 地域・子育て貢献機能

- ① 在宅子育て等支援事業
- ② 地域交流および地域開放事業

(4) 適正な施設管理および運営

(5) 設計

- ① 設計にあたっての基本的理念
- ② 建物の平面図
- ③ 建物の立面図

(6) 工程等

- ① 認定こども園等開設までの工程表
- ② 本事業終了後から原状回復までの工程表

(7) 設計、施工および原状回復に係る必要経費

- ① 既存建物等の解体に係る設計および施工等の必要経費
- ② 認定こども園等の設計および施工等の必要経費
- ③ 本事業終了から原状回復までに係る経費

(8) 資金計画・収支計画

- ① 資金計画書（開設までに要する費用）
- ② 当該認定こども園等の今後5年間の収支予算書

## 4 事業者の選定方法

(1) 選定方法

区職員5名（子ども未来部長、企画調整課長、施設整備課長、保育課長、保育支援課長）で構成する「上大崎三丁目（旧国家公務員宿舎跡地）認定こども園等整備・運営事業者審査会」の審査および区職員5名（副区長、企画部長、子ども未来部長、子ども育成課長、保育支援課長）で構成する「上大崎三丁目（旧国家公務員宿舎跡地）認定こども園等整備・運営事業者選定会議」での選定を踏まえ、区長が決定します。

審査方式は、応募者数によりますが、現在、書類審査による一次審査およびヒアリングによる二次審査を予定しています。なお、応募者が1事業者のみの場合でも、上記選定方法により、当該事業者の選定の可否を決定します。

## （2） 審査基準

審査は、保育所保育指針、幼保連携型認定こども園教育・保育要領、区の乳幼児教育の理念および区が目指す子ども像に鑑み、次の点を重視して行います。

### ① 運営管理

- ア. 事業者の教育・保育運営方針が上記の指針等を総合的に踏まえているか。
- イ. 計画的な職員採用・人材育成により、質の高い職員が確保されるか。
- ウ. 近隣住民等への配慮がなされているか。
- エ. 本部等のバックアップ体制が確立しているか。

### ② 教育・保育内容

- ア. 事業者の教育・保育に対する理念、方針、大切にしている事項は、上記の指針等を総合的に踏まえているか。
- イ. 子ども本来の発達・育ちを重視し、子どもの視点にたった優良な教育・保育を実施しているか。
- ウ. 子ども本来の発達・育ちを重視し、子どもの発育に沿った給食の提供がされているか。
- エ. 園児の健康管理、感染症について、十分な対策を行っているか。
- オ. 保育中の事故発生時の対応について、適切に考えているか。
- カ. 虐待に関する考え方について、適切か。
- キ. 特別支援児（障がい児）保育について積極的かつ適切な受け入れをしているか。
- ク. 防災的な観点からの取り組みについて、適切か。

### ③ 地域・子育て貢献機能

- ア. 在宅子育て等支援事業について、地域の子育て支援に貢献する提案がされているか。
- イ. 地域交流および地域開放事業について、地域要望等を踏まえて、子育て家庭や地域社会に対し、地域において身近な児童福祉施設としての役割を果たし、地域社会との連携や交流が期待できる提案がされているか。

- ④ 適正な施設管理および運営  
管理運営にあたり、近隣住民等に配慮した提案がされているか。
- ⑤ 教育・保育の実績・評価  
教育・保育現場や客観的な外部の意見を取り込むなど、民主的な運営がなされているか。
- ⑥ 財務状況  
ア. 運営にあたっての安定性・継続性が担保されるか。  
イ. 財務内容が適正か。
- ⑦ 設計  
ア. 設計の基本理念が区と一致しているか。  
イ. 本要領に規定する要件等を満たした設計となっているか。
- ⑧ 工程および必要経費  
既存建物等の解体および認定こども園等工事着手から開設まで、ならびに本事業終了から原状回復までの工程等が適切であるか。

(3) 審査結果の通知

審査の結果は、上記(1)の審査の都度、文書で通知します。最終選考結果は5月上旬を目途に文書で通知します。

## 5 応募にあたっての留意事項

- (1) 応募書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。
- (2) 区が必要と認める場合は、追加資料等の提出を求めることがあります。
- (3) 区が必要と認める場合は、本公募に応募した事業者の名称および提出書類等の内容を公表する場合があります(個人情報を除く。)
- (4) 区に提出された書類は、理由を問わず返却しません。
- (5) 応募に関する費用は、すべて応募する事業者の負担とします。
- (6) 区が提供する資料は応募に係る検討以外の目的で使用することはできません。
- (7) 応募事業者は、提案書等の提出をもって、本要領等の記載内容を承諾したものとします。
- (8) 提案事項は、現時点での各応募事業者の考え方を確認するものであり、事業内容の詳細等は、事業者選定後に区と選定事業者が協議の上、決定することとします。なお、提案内容は、収支やスケジュール等を含め、実現可能な内容に限ります。
- (9) 提案書等の著作権は応募事業者に帰属しますが、区が必要と認めたときは、区は無償で使用できるものとします。

## 第6 契約等の締結

### 1 基本事項協定

事業者選定後、区と選定事業者は、本事業に係る基本事項協定を締結します（令和2年6～7月予定）。なお、基本事項協定は、本事業における基本的合意事項について定めることとします。協定期間は、基本事項協定締結日から事業用定期借地権設定契約に基づく計画地の返還（明渡し）のときまでとします。

### 2 事業用定期借地権設定契約

区と選定事業者は、本事業の計画地に関する事業用定期借地権設定合意書を締結のうえ、公正証書（事業用定期借地権設定契約）を作成します（令和2年6～7月予定）。契約期間は、原則として令和2年7月1日から令和31年9月30日までとします。ただし、やむを得ない事情により工事期間等が想定から大幅に変更した場合には、この限りではありません。

### 3 その他

現在区が東京都と協議している所有地の使用および維持管理等について、区、都および事業者において協定書等を締結する場合があります。



## **第7 事業実施に係る責任等の分担**

本事業に係る責任等の分担の概要は以下のとおりです。詳細については、本要領の第6に規定する基本事項協定等によるものとします。

### **1 事業全般に関する責任等の分担**

- (1) 選定事業者の提案内容に起因する損害については、選定事業者がその責任および費用を負うこととします。
- (2) 計画内容および施設の建築工事に係る関係機関や近隣住民等への説明は、選定事業者が行うものとし、選定事業者がこれらに関する責任および費用を負うこととします。
- (3) 自然災害等の不可抗力、法令や許認可の新設または変更、ならびに税制度の新設または変更により、選定事業者に損害または増加費用等が生じた場合は、選定事業者が責任および費用を負うこととします。
- (4) 本事業により起因して発生する事故等については、選定事業者がその責任および費用により対応することとします。

### **2 土地貸付に係る責任等の分担**

- (1) 選定事業者は、基本事項協定および事業用定期借地権設定契約締結後、計画地における土地貸主である区に対する貸付料の支払いをはじめ、土地借主としての義務等を負うこととします。
- (2) 計画地において、施設建設に伴い撤去等が必要となる敷地内既存建物等の解体撤去工事の処理については、選定事業者の責任により実施していただきます。既存建物等の解体撤去工事の費用については、区が別途定める金額を上限として、適切と認めた範囲内で区が負担する予定です。(再掲)
- (3) 平成23年3月に国が実施した計画地の土壤汚染状況調査において、土壤汚染対策法(調査時点)に規定された基準値を超過する土壤汚染は確認されておりませんが、別途調査等により計画地内において土壤汚染が新たに発見された場合には、その処理について区と選定事業者が協議して決定します。

### **3 施設の設計および建設、ならびに施設運営および維持管理に係る責任等**

施設の設計および建設、ならびに施設の運営および維持管理については、修繕等を含め、選定事業者が責任および費用を負うこととします。

### **4 事業終了時における責任等の分担**

選定事業者は、借り受けた計画地について、貸付期間終了時(事業用定期借地権設定契約が解除された場合を含む。)に、選定事業者の責任と費用において敷地を更地にし、原状に回復したうえで、区に一括して返還する義務を負うこととします。

## 第8 区の乳幼児教育の理念、区が目指す子ども像

### 1 品川区の乳幼児教育の理念

人間尊重の精神に基づき、一人一人の子どもがよさと可能性を發揮し、望ましい未来をつくり出す力の基礎を培う。

### 2 品川区が目指す子ども像

- (1) 健やかな体と心をもつ子ども
- (2) 豊かな感性と創造性にあふれる子ども
- (3) 自分で考え行動する子ども

※ 参考：品川区の保育・教育ガイドライン「のびのび育つしながわっこ」を区ホームページで公開しています。

<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kodomo/kodomo-hoyou/20181221164041.html>

## 第9 問合せ先

〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36

品川区 子ども未来部 保育支援課 開設・計画担当 担当 妻木

電話：03-5742-6936（直通）

FAX：03-5742-9178

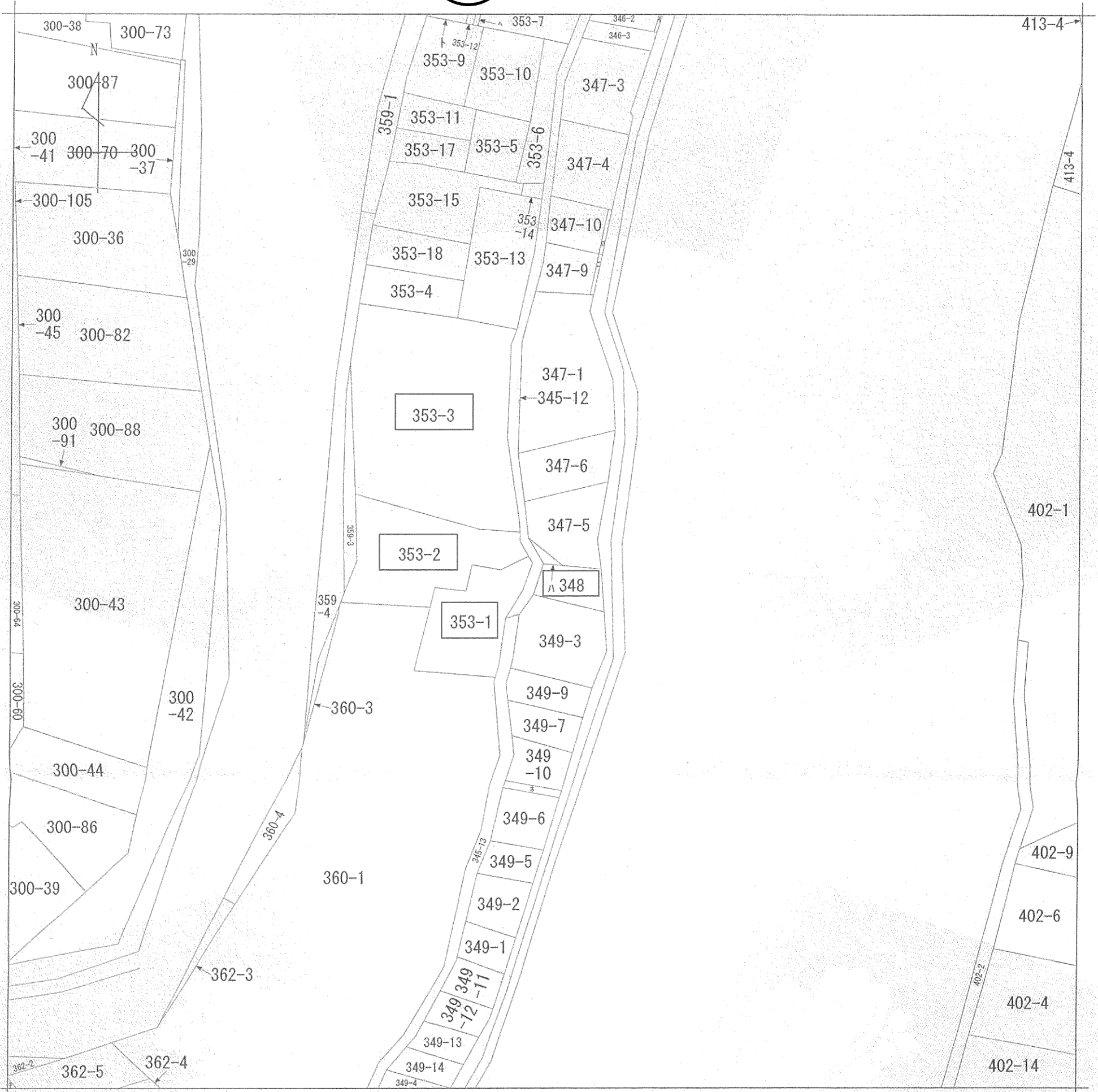
メール：hoikushien-kaisetu@city.shinagawa.tokyo.jp

上大崎三丁目(旧国家公務員宿舎跡地)認定こども園等整備・運営  
事業者の選定に係る簡易型プロポーザル(公募型)スケジュール

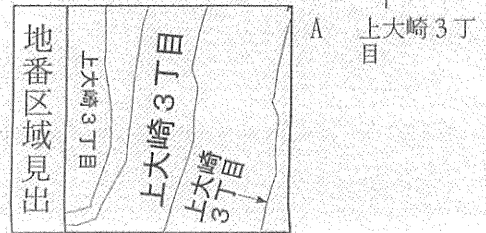
内容	日 程
公募期間	令和2年2月7日 (金) ~ 令和2年2月17日 (月)
参加申込書提出期限	令和2年2月17日 (月) 午後5時まで
説明会開催通知発送	令和2年2月18日 (火)
公募説明会	令和2年2月21日 (金) 午後2時から (予定)
質問票締切	令和2年2月25日 (火) 午後5時まで
質問回答	令和2年2月28日 (金) (予定)
事業者経営分析用 書類提出期間	令和2年2月25日 (火) ~ 令和2年3月4日 (水)
参加辞退届提出期限	令和2年3月4日 (水) 午後5時まで
提案書、事業者概要等 に関する書類提出期間	令和2年3月9日 (月) ~ 令和2年3月23日 (月)
第一次審査会 (書類審査)	令和2年4月9日 (木)
第一次審査結果通知	令和2年4月13日 (月) (予定)
第二次選考事業者 の保育所視察	令和2年4月13日 (月) ~ 令和2年4月17日 (金)
第二次審査会 (プレゼン・ヒアリング)	令和2年4月下旬 (予定)
選定会議	令和2年4月下旬 (予定)
最終結果通知	令和2年5月上旬 (予定)



※公図を一部加工しています。



(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。



請求分	所在	品川区上大崎三丁目			地番	347番7			
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。

# 提案書チェックリスト

別紙3

事業者名			
項目	提出書類・提案内容	事業者 チェック	区 チェック
提案書（様式5）			
(1) 提案理由、 管理運営、理 念・方針	表紙(1) 提案理由、管理運営、理念・方針		
	① 本事業の概要（様式6-1）		
	② 本事業の実施方針・コンセプトおよび提案するに至った理由（様式6-2）		
	③ 施設種別および施設名称（様式6-3）		
	④ 定員、年齢区分別内訳（同上）		
	⑤ 延長保育時間等（同上）		
	⑥ 保育・教育に対する理念、運営方針、大事にしている事項（同上）		
	⑦ 職員配置および勤務体制（様式6-4） （資格の有無・経験年数（施設長については、保育士、主任保育士、施設長それぞれの経験年数も記載）、正社員パートの別・所定労働時間等、施設長・主任保育士・クラスリーダーの各役割に応じた人材確保、保健師・助産師・看護師のいずれかの配置の有無についても記載）		
	⑧ 職員の採用計画（様式6-5）		
	⑨ 職員の育成計画（様式6-6）		
	⑩ 職員の健康管理（様式6-7）		
	⑪ 法人本部と施設の運営体制（様式6-8）		
	⑫ 危機管理対策（様式6-9）		
	⑬ 利用者の人権・プライバシー等の個人情報保護体制（様式6-10）		
	⑭ 意見の把握・反映（様式6-11）		
	⑮ 近隣住民等への配慮（様式6-12）		
	⑯ 地域との連携（様式6-13）		
⑰ 苦情処理の対応（様式6-14）			
(2) 教育・保育 内容等  (次項へ続く)	表紙(2) 教育・保育内容等		
	① 教育・保育目標とこれに基づく全体的な計画および指導計画（様式7-1） （全体的な計画、年間保育計画、月案、週案、個別指導計画、各児童に対する配慮、発達に見合った遊具および幼稚園・小学校との連携について）		
	② 一日の保育・教育の流れ（各年齢別）（様式7-2）		
	③ 一年間の行事計画（様式7-3）		
	④ 特別支援児（障がい児）等特に配慮が必要な児童の受け入れ方針および対応方針（様式7-4）		
⑤ 食育・給食提供に対する考え方（様式7-5） ア. 発育に応じた配慮 （メニュー、食器、食具、離乳食および3歳未満児の配慮等） イ. 給食運営体制（直営・委託等） ウ. 食物アレルギー、宗教等に対する配慮 （除去、代替食、調理から提供までの流れ等） エ. 延長保育児に対する配慮（補食の提供等） オ. 衛生管理体制（調理従事者・調乳担当者の検便および健康チェック、食材の検収、作業中の衛生、調理室内の清掃、器具および機器の点検等） カ. 献立例（春季、夏季、秋季および冬季のそれぞれ1ヶ月のもの） キ. 食育計画等			

(前項からの続き) (2) 教育・保育 内容等	⑥ 園児の健康管理 (様式7-6) ア. 入所時健診および定期健康診断その他の健康診断 イ. 保護者や嘱託医等関係機関との連携 ウ. 入所の際の既往歴・予防接種の状況の把握 エ. 日々の健康記録の把握・記録 オ. 感染症・食中毒の予防対策 カ. 保健計画		
	⑦ 建物設備・保育用品等の安全・衛生 (様式7-7) (建物設備や保育用品等の点検・保全、建物全体の衛生管理等)		
	⑧ 保護者との連絡・連携 (様式7-8) (連絡帳および緊急時の連絡体制等)		
	⑨ 保育・教育中における事故発生時の対応 (様式7-9)		
	⑩ 虐待等への対応 (様式7-10)		
	⑪ その他自主事業(内容および利用料金) (様式7-11)		
(3) 地域・子育て 貢献機能	表紙(3) 地域・子育て貢献機能		
	① 在宅子育て等支援事業 (様式8-1) ② 地域交流および地域開放事業 (様式8-2)		
(4) 適正な施設 管理および運営	表紙(4) 適正な施設管理および運営		
	当該施設の管理運営にあたっての事業者としての考え (様式9)		
(5) 設計	表紙(5) 設計		
	① 設計にあたっての基本的理念 (様式10) ② 建物の平面図 (任意様式 A3サイズ) (室別面積、避難経路(避難経路(各室から公道にいたるまでの2か所2方向 避難)を明示)		
	③ 建物の立面図 (任意様式 A3サイズ)		
(6) 工程等	表紙(6) 工程等		
	① 認定子ども園等開設までの工程表 (様式11-1) (既存建物等および施設整備にあたり障害となる構造物等の解体・撤去工 事、基本設計、実施設計、建築関係確認、入札、解体工事、躯体工事、内装 設備工事、検査、備品搬入、保育士・看護師採用期間、近隣説明、計画承認 申請および認可申請に係わる届出・検査など) ② 本事業終了後、原状回復までの工程表 (様式11-2)		
(7) 必要経費	表紙(7) 必要経費		
	① 既存建物等の解体に係る設計および施工等の必要経費 (様式12-1) ② 認定子ども園等の設計および施工等の必要経費 (様式12-2) ③ 本事業終了から原状回復までに係る経費 (様式12-3)		
	表紙(8) 資金計画・収支計画		
(8) 資金計画・ 収支計画	① 資金計画書(開設までに要する費用) (様式13-1) ② 当該認定子ども園等の今後5年間の収支予算書 (様式13-2)		

※各項目ごとに表紙を挿入し、表紙には項目名を記載したインデックスを貼付してください。

# 事業者概要および運営実績に関する書類チェックリスト

別紙 4

事業者名			
項目	提出書類	事業者 チェック	区 チェック
(9)事業者 概要	表紙(9)事業者概要		
	① 登記事項全部証明書(登記簿謄本) ※ 提出書類提出日の3か月以内のもの		
	② 定款		
	③ 事業者の概要(パンフレット等)		
	④ 直近3か年分の決算書(貸借対照表・損益計算書等)		
	⑤ 事業者全体の今後5年間の収支(損益)予算書		
	⑥ 事業者全体の今後5年間の借入金等返済(償還)計画書		
	⑦ 普通預金・当座預金等の残高証明書 (書類提出日前1か月以内のもの)		
	⑧ 就業規則(労働基準監督署の受付印が押印されたもの)、 非常勤就業規則、給与規程(給料表を含む)		
	⑨ 経理規程(提出書類提出日直近のもの)		
(10)事業実 績等	表紙(10)事業実績等		
	① 事業者の概要・代表の経歴書		
	② 事業者の運営体制		
	③ 事業者が運営している認可保育所および認定こども園一覧(様式14)		
	④ 法人が運営している認可保育園、東京都認証保育所等における直近3年間の指導検査等の結果および改善状況		
	⑤ 職員の状況等{職員の平均勤続年数、平均年齢、離職率、人件費比率(売上高ベース)、初任給(内訳含む)}		
(11)モデル 認可保育所 等	表紙(11)モデル認可保育所等		
	① モデルとする認可保育所等の概要(様式15)		
	② 園のしおり(重要事項説明書)		
	③ 施設調査書(平成30年度分) (都道府県等への施設の実施状況について報告している監査用書類)		
	④ 都道府県等が実施した施設の指導検査結果および改善報告書の写し		
	⑤ 第三者評価結果(直近に実施したもの)の写し		
	⑥ 「保育所の設置認可等について(平成12年3月30日児発第295号厚生省児童家庭局長通知)」の第1の2の(3)の②のオの都道府県知事に対して提出している書類(過去2年分) ア. 貸借対照表 イ. 収支計算書または損益計算書 ウ. 資金収支計算書等 エ. 積立金・積立資産明細書		
⑦ ヒヤリハットおよび事故簿(平成30年度分) ※個人情報部分はマーカー等で消して提出			

※各項目ごとに表紙を挿入し、表紙には項目名を記載したインデックスを貼付してください。

※事業者概要および運営実績に関する書類については、上記チェックリストに様式の指定がある項目を除き、任意様式です。