

旧第六中学校南側跡地活用における特別養護老人ホーム等整備・運営事業者の 公募について

1 公募の趣旨

旧第六中学校南側跡地の活用については、本年9月8日付で区議会各委員会（企画総務委員会、生活福祉委員会、文教子ども委員会）に、特別養護老人ホームと認可保育所を整備する活用案を報告し、近隣説明会を開催したところである。

特別養護老人ホームの整備については、事業を総合的かつ効率的に展開できる民間事業者に貸し付けることとし、事業者の選定はプロポーザル方式により、具体的な提案の書類審査及びヒアリングにより事業者を決定する予定である。

2 主な経緯

平成27年5月	旧第六中学校跡地の活用素案策定
6月	同 活用素案議会報告
7月	同 活用素案近隣説明会
8月	旧第六中学校跡地の活用案策定
9月	同 活用案議会報告
9月	同 活用案近隣説明会

3 用地の概要

- (1) 所在地 目黒区中央町二丁目32番（住居表示）
目黒区中央町二丁目2689番1ほか（地番）
- (2) 敷地面積 2,221.48㎡（実測）
- (3) 用途地域 第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%
絶対高さ17m、第1種高度地区
- (4) 現況 更地

4 公募事業等

(1) 必須事業等

- ① 特別養護老人ホーム 定員90名以上（ショートステイ定員含む、ユニット型個室）
- ② ショートステイ 特養定員の1割以上
- ③ 防災拠点型地域交流スペースの設置 専用面積として190㎡以上
- ④ 防災備蓄倉庫 階高3m以上、延床面積200㎡程度の倉庫
※防災備蓄倉庫として区が無償使用する。
- ⑤ 接道部緑化以外に、300㎡以上の緑地
- ⑥ 計画道路と鷹番2丁目を結ぶ敷地内通路の整備（道路同等以上の有効幅員）

※⑤・⑥の維持管理は事業者が負担する。

(2) その他自由提案による併設施設

上記「(1) 必須事業等」に加えて、事業者の提案による併設事業の整備も可能とする。

(3) 開設時期

平成31年3月

5 応募資格

(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であること。

(2) 平成27年10月1日現在、特別養護老人ホームを1年以上運営していること。

(3) 東京都が定めた直近の「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」の審査基準を満たしていること。

6 貸付予定地の建築上の法規制等

用途地域	第一種中高層住居専用地域	
防火・準防火地域	準防火地域	
高度地区	第一種高度地区、絶対高さ17m	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
日影規制	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	平均地盤面からの高さ4m
周辺道路	北側は計画幅員20mの都市計画道路、南側は幅員4m未満の区道に接している。	
敷地内高低差	都市計画道路との間にも高低差あり。	

7 貸付条件等

貸付予定地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権を設定し、事業者に貸し付ける。

(1) 貸付期間

50年間

なお、建設工事期間は定期借地契約とは別に、使用貸借契約を締結する。

(2) 貸付開始時期

事業開始を始期として、定期借地契約を締結し貸付けを開始する。

(3) 貸付料

不動産鑑定により年間賃貸見込料を算定し、その後、定期借地契約の締結時において修正を行い、貸付料を確定する。

なお、貸付料は、本区の地価水準等を踏まえ、事業者誘致の観点及び整備支援として、財産の交換・譲与・無償貸付け等に関する条例施行規則第3条第2号エに基づき、算定された額の5割とし、工事期間中は土地を無償貸付けとする。

(4) 貸付料の見直し

- ① 貸付料は、原則として、定期借地契約の始期から3年ごとに見直す。
- ② 上記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相場と比較して著しく不相当となったとき等には、貸付料を改定できることとする。

(5) 保証金

なし

(6) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は定期借地契約の解除の際は、原則として事業者の負担により原状回復とする。

8 補助金について

特別養護老人ホームを整備するにあたり、東京都の補助制度の活用の他に区の独自補助を行う。

＜東京都及び区の補助金一覧表＞

種別	東京都	目黒区
特別養護老人ホーム (併設ショートステイ含む)	8,000千円/1床当たり ※促進係数1.4及び高騰加算反映済み	3,500千円/1床当たり
防災拠点型 地域交流スペース	190㎡～380㎡未満の場合 9,000千円/1施設 ----- 380㎡以上の場合 27,000千円/1施設	

※平成27年度の東京都の補助金額参照

9 施設整備及び運営に関する基本的条件

関係法令の遵守とともに、施設整備や運営委に当たっての必要な条件を公募要項に明記するとともに、特に近隣からの要望事項について、十分な配慮を求める。

(1) 施設整備に関する条件

①設計上の条件

ア 東京都特別養護老人ホーム等施設整備費補助審査基準に適合する計画とすること。

イ 防火設備の設置に関する消防庁の指導の順守

ウ 建物の外観や植栽及び外構は計画地周辺の景観と調和すること。

※区及び地域の要望を踏まえて選定後の調整で設計変更の場合がある。

エ 隣接地内で整備する認可保育所等との境界部分（公開通路）の設計は、日常的な運営、交流活動及び安全・防犯の両面を考慮した計画とすること。

②近隣の要望に対する対応

施設整備にあたっては、近隣の意見を真摯に受け止め、十分に配慮すること。また、近隣に対し十分な説明を行うとともに、誠実に対応すること。

③ 工事請負契約手続

東京都がさだめる契約手続き基準に則り、入札により行うこと。

④ 競合する工事

隣接敷地内において、同時期に認可保育所の建設工事等が予定されているため、各工事の関係者間で必要な調整を十分に行い、的確な施工管理を行うこと。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・振動等についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じること。

(2) 運営に関する条件

① 基本協定の締結

事業者決定後、提案された事業の確実な実施を確保するため、施設運営等について、区と基本協定を締結すること。

② 事業実施機関

本公募に基づいて整備する事業は、区がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで継続して事業を実施すること。

③ 特別養護老人ホーム入所調整への協力

④ 福祉サービス第三者評価の受審

⑤ 利用者負担

土地貸付料の減額や東京都及び区の施設整備補助等を活用することから、居住費をはじめとする利用者が負担する費用はできる限り低額な設定とすること。

⑥ 防災安全対策の確保

10 事業者の選定

本公募における事業者は、目黒区特別養護老人ホーム等整備運営事業者選定委員会における第一次審査及び第二次審査を経て、区が決定する。

(1) 第一次審査

第一次審査では提出された応募申込書、事業提案書及び財務分析結果に基づき書類審査を行う。

(2) 第二次審査

書類審査による第一次審査を通過した3～5応募事業者を対象にヒアリング（プレゼンテーションを含む）による第二次審査を行う。

第一次審査と第二次審査の結果を総合的に判定し、選定事業者と次点を決定する。

(3) 審査項目（予定）

項目	主な審査内容
法人体制	◇運営方針・体制について ◇運営実績・経験について ◇既存施設の運営状況について ◇財務状況について
事業計画	◇資金計画・収支計画について ◇人材確保策等について

事業運営	◇サービスの質の確保について ◇地域・家族・関係機関との連携・交流について ◇権利擁護について ◇事故対応・衛生管理について ◇苦情処理・情報公開について ◇防災について ◇利用料について
施設整備計画	◇施設設計について ◇貸付条件における諸スペースについて
近隣への配慮	◇近隣への配慮について

(4) 選定事業者の公表

選定された事業予定者の法人名称、所在地及び提案内容の概要及び選定結果の概要等を目黒区ホームページに公表する。

1.1 今後のスケジュール

平成27年10月18日	近隣説明
22日	現地見学会・整備運営事業者説明会
11月13日	応募申込書提出期限
12月24日	事業提案書類提出期限
平成28年 2月中旬	第一審査（書類審査）
3月上旬	第二次審査（ヒアリング等）
3月下旬	事業予定者の決定
4月～	近隣説明
平成29年10月頃	工事着工
平成31年 3月	特別養護老人ホーム開設

以 上