

緑が丘文化会館別館内小規模保育所整備・運営事業者の公募について

1 経緯及び趣旨

緑が丘行政サービス窓口については、平成30年3月末をもって業務終了することに伴い、当該跡スペースを活用して小規模保育所を整備する方向性が決定しているところである。

この小規模保育所は、公募により整備・運営事業者を選定することとする。

については、当該小規模保育所の整備・運営事業者の公募を行うものである。

2 貸付部分

所在地 目黒区緑が丘二丁目2424番1ほか（地番）

貸付部分 緑が丘行政サービス窓口スペースほか（建物地下1階部分）（別紙図面網掛部分のとおり）。なお、現児童館事務室は現児童館図書室に移設し、現児童館図書室は当該施設2階へ移設する。

貸付面積 161.02㎡

3 整備施設

施設種別 小規模保育所A型

保育定員 15から19名

開所時間 1日11時間以上（午前7時から午後6時30分までの間）

開設時期 平成31年4月1日

4 応募資格

平成30年4月1日現在次のいずれかの運営実績を有する法人格を持つ事業者

- (1) 東京都、神奈川県、埼玉県又は千葉県において認可保育所を1年以上
- (2) (1) 以外の地域において認可保育所を3年以上
- (3) 認証保育所A型を3年以上

5 貸付条件等

- (1) 条件設定の基本的な考え方

他の区有施設貸付による保育所整備との均衡を考慮しつつ、現下の待機児童の状況を踏まえ、以下の貸付条件を設定する。

- (2) 具体的な条件等

ア 貸付契約

(ア) スケルトン化工事期間

使用貸借契約とする。

(イ) 内装工事期間及び施設運営期間

定期建物賃貸借契約とする。

(ウ) 施設運営終了後の施設の原状回復期間

使用貸借契約とする。

イ 貸付期間

スケルトン化工事開始から施設運営終了後の施設の原状回復期間満了までとする。

ただし、定期建物賃貸借契約の契約期間については、内装工事開始から認可保育所開設10年を経過する日までとする。

ウ 貸付開始時期

スケルトン化工事開始をもって貸付の始期とする。

エ 貸付料

(ア) 工事期間中

a スケルトン化工事期間

無償とする。

b 内装工事期間

不動産鑑定評価により算定した額で設定する。貸付料に対しては国・都補助制度を活用し、補助率10/10で補助を行う。

(イ) 開設後

不動産鑑定評価により算定した額を財産の交換・譲与・無償貸付け等に関する条例施行規則第3条第2号エの規定に基づき5割減額した額とする。

なお、貸付料は3年ごとに見直しを行う。

オ 施設整備の内容等

事業者は、保育所事業を行うために必要な施設、設備等（基礎条件として、定員15から19人）を整備（スケルトン化工事含む。）した上で、小規模保育所を運営する。

施設整備費については、区の補助要綱（目黒区小規模保育所開設準備経費補助要綱）等による補助を行う。

カ 維持管理費の扱い

貸付部分に係る施設の維持管理費については、建物全体に係るものを除き事業者が負担する。

なお、運営費については、私立小規模保育所としての補助を行う。

キ 施設の返還

開設後10年間を経過後又は契約解除の際は、原則として事業者の負担により原状（スケルトン化後の状態まで）回復させ、返還させる。

(3) その他

食材搬入のための駐車スペースや保護者の駐輪スペース等は貸付面積に含めず、共用部分として別途事業協定により使用の範囲等を定める。

6 施設整備及び運営に関する基本的条件

(1) 整備に関する条件

ア 近隣住民の要望への対応

工事に当たっては、騒音や地域の交通量等に配慮した施工計画とし、工事車両等について近隣に説明を行うとともに、意見や要望に対して誠実に対応すること。

イ 区との協議等

(ア) 躯体の構造や耐震性に影響を及ぼさない工事内容を計画し、施工に当たってはあらかじめ工法等について区に協議するとともに、区から指導があった際にはこれに従うこと。

(イ) 給食設備等の設置については、建物の電気容量・給排水等を確認しておくこと。

ウ 緑が丘文化会館別館との協議等

工事に当たっては、児童館・学童保育クラブ・認定こども園・文化会館別館利用者の活動への配慮や安全対策等が必要となるため、あらかじめ関係所管課と十分協議の上、工事を行うこと。

エ 設備に関する留意事項

(ア) 既存設備の活用

空調設備、照明設備等、既存設備を残置した現況引渡しとする。貸付部分以外に影響のない範囲であれば、事業者の費用で撤去・新設することも可能とするが、工期の短縮、経費の削減の観点から、出来る限り既存設備の活用を検討すること。

(イ) 保育園の入口

文化会館別館の出入口は文化会館別館、児童館、学童保育クラブの利用者専用とし、小規模保育所の出入口を別途設置すること。

(ウ) 駐輪場

保護者が送迎の際に一時的に利用する自転車の駐輪場は、施設の既存の駐輪場を使用することとする。ただし、施設の利用者も使用する駐輪場のため、保護者へ常時駐輪しないよう説明・指導を徹底すること。

(エ) ベビーカー置き場

保護者が送迎の際に使用するベビーカーの置き場を保育所敷地内に設置すること。

(2) 運営に関する条件

ア 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事業内容について、区と基本協定を締結すること。

イ 事業実施期間

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（開設後10年間）満了まで継続して事業を実施すること。

ウ 職員配置

小規模保育事業A型の基準に従い、年齢や経験年数等のバランスを考慮した配置計画を提案すること。また、開設までに職員研修等を十分に行い、人材育成に努めるとともに施設長候補者については、十分な経験者を配置すること。

（ア）施設長の配置

十分な経験を有する保育士であること。児童福祉施設、認証保育所又は区市町村が認定する保育室において、同一施設で継続して1年以上常勤職員の保育士として勤務した実績があることを最低条件とする。原則として専任の常勤職員とし、他の施設との兼任は不可とする。ただし、保育従事職員との兼任は可とする。

（イ）保育従事職員などの配置

- a 定員に対しての保育従事職員配置基準は、0歳児3人に1人以上、1・2歳児6人に1人以上とする。（保育士の配置については、経験年数を考慮すること。）
- b aの配置以外に、保育従事職員を1人以上配置すること。
- c 上記a及びbの職員配置において、全員が保育士資格を有する常勤職員とすること。
- d 開所時間中は、現に登園している児童数に対して、aに規定する保育従事職員を配置すること。ただし、2人を下回らないこと。
- e 相当の経験を有する調理員を1人以上配置し、自園調理を基本とすること。栄養士を調理員として配置する等、業務上安全な給食提供へ注意を払う体制を取ること。なお、アレルギー児対応や衛生管理を含めて給食等を円滑かつ適切に提供できるよう栄養士の配置又は栄養士への相談体制の確保により対応すること。なお、連携施設がある場合、連携施設からの給食搬入は可とする。
- f 嘱託医を選任・配置すること。

エ その他留意事項

- （ア）保護者の車両（自転車は除く。）による送迎は禁止とし、入園の前に保護者に十分説明するとともに在園中においても指導の徹底に努めること。
- （イ）文化会館別館の事業及び利用者に配慮した整備・運営を行うこと。
- （ウ）地域交流事業を通じて、地域に開かれた子育て支援を行い、地域の方々に事業運営への理解を深めてもらえるよう努めること。

7 事業者の選定

(1) 選定方法 選定に当たっては区子育て支援部職員等で構成する選定委員会を設置し、第一次審査(書類審査)と第二次審査(運営保育所の視察及びヒアリング)の二段階で行う。

なお、選定委員会には、経営状況関係の審査のみに当たる経営に関する有識者を加える。

(2) 評価項目

評価項目(大項目)	主な小項目
保育所運営管理	保育理念・運営方針、職員配置・育成、安全管理等、施設設計案
保育内容	保育目標・計画(デイリープログラム等)、給食、健康管理
既存施設の状況	立入調査結果、保育事業実績
ヒアリング・施設視察	ヒアリング・事業者運営施設の状況

8 今後の予定

平成30年	3月上旬	公募開始 事業者説明会 応募申込書提出期限
	4月	事業申請書提出期限 第一次審査(書類審査)
	5月	第二次審査(運営保育所の視察及びヒアリング)
	6月	事業者決定
	8月以降	整備工事
平成31年	4月1日	小規模保育所開設

緑が丘文化会館別館 1階

