

## 三田フレンズ内認可保育所整備・運営事業者の公募について

### 1 経緯及び趣旨

三田地区店舗施設については平成30年3月末をもって廃止し、廃止後の当該跡スペースは区の喫緊の課題である待機児童対策として保育施設を整備する方向性が決定しているところである。

敷地面積等を踏まえ、当該跡スペースには認可保育所を整備することとし、公募により認可保育所の整備・運営事業者を選定することとする。

については、当該認可保育所の整備・運営事業者の公募を行うものである。

### 2 貸付部分

所在地 目黒区三田二丁目136番2ほか(地番)

貸付部分 三田地区店舗施設、店舗用ストックヤード(建物地上1階)及び倉庫(建物地下1階)(別紙図面網掛部分のとおり)

貸付面積 326.05㎡

### 3 整備施設

施設種別 認可保育所

保育定員 50人以上

開所時間 基本開所時間は11時間(午前7時15分から午後6時15分まで)とし、延長保育時間は区との協議に基づき設定する。

開設時期 平成31年6月1日(ただし、これよりも早い開設の提案も可とする。)

### 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(0～5歳児の定員設定がされているものに限る。)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で設定する。開設後5年間は国・都補助制度に基づき補助率7/8で補助を行う。開設後6年目以降は国・都補助制度の対象外となる見込みであることから、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50人程度）を整備（スケルトン化工事含む。）した上で、認可保育所を運営する。

施設整備費については、区の補助要綱（目黒区民間保育所施設整備費補助要綱）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、私立認可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 三田フレンズとの協議等

工事に当たっては、区営駐車場、区民用公営住宅居住者、施設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。

オ 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、自動ドア、シャッター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) 駐輪場及びバギー置き場

保護者が送迎の際に一時的に利用する自転車の駐輪場所及びバギー置き場を貸付部分内に設置すること。

(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

区の基準と同等以上とし、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こと。

## エ その他留意事項

(ア) 以下については厳禁とし、入園の前に保護者に十分説明するとともに在園中における指導の徹底に努めること。

- ・保護者の車両（自転車は除く。）による送迎。
- ・併設施設専用（区民用公営住宅、住区センター）の駐輪場の使用。
- ・保育園敷地外へのバギーの常置。
- ・中庭の使用（保護者の送迎時や日常の保育においても禁止）

(イ) 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

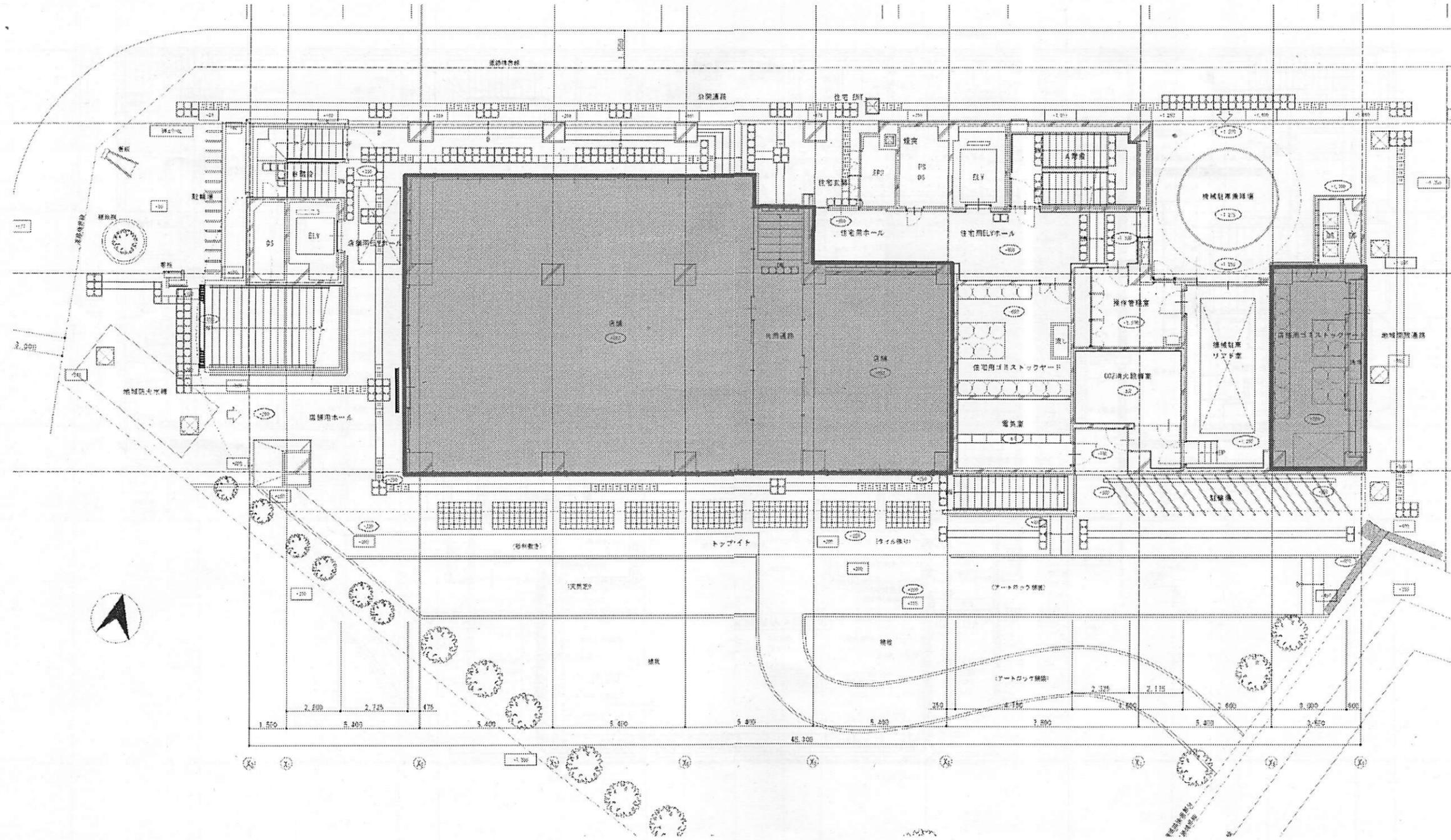
(1) 選定方法 選定に当たっては区子育て支援部職員等で構成する選定委員会を設置し、第一次審査（書類審査）と第二次審査（運営保育所の視察及びヒアリング）の二段階で行う。なお、選定委員会には、経営状況関係の審査のみに当たる経営に関する有識者を加える。

### (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
	9月以降	整備工事
平成31年	6月1日（予定）	認可保育所開設



三田フレンズ 地下1階

