

# 市有地活用による地域密着型サービス事業者 公募要項

吉祥寺南町3丁目市有地活用による  
看護小規模多機能型居宅介護事業所整備事業

令和5年1月

武蔵野市健康福祉部高齢者支援課

## 目 次

1 公募の趣旨.....	2
2 公募施設及び規模等 .....	2
3 応募資格 .....	2
4 貸付予定地(市有地) .....	4
5 貸付条件等 .....	5
6 開設に伴う補助制度について(予定) .....	6
7 施設整備に関する基本的事項 .....	7
8 施設運営に関する基本的条件 .....	8
9 質疑及び回答 .....	9
10 応募申込書類の提出 .....	10
11 借受申請書類の提出 .....	10
12 書類作成上の留意点(上記10及び11について).....	11
13 借受者の選定 .....	11
【公募・審査の流れ(予定)】.....	13
事業者説明会参加申込書 .....	14
質 問 票 .....	15
【現地案内図】.....	16
【図面類】(参考) .....	17
武蔵野市市有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱.....	18

### 問い合わせ先

武蔵野市 健康福祉部 高齢者支援課 管理係  
武蔵野市緑町2-2-28 1階13番窓口  
電 話 0422-60-1940  
F A X 0422-51-9218  
メー ル SEC-KOUREI@city.musashino.lg.jp

## 1 公募の趣旨

武蔵野市（以下「市」という。）では、今後さらに高まる医療ニーズに対応するため、武蔵野市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画において、地価水準が高く、用地確保が困難な市の地域特性を踏まえ、市有地等を活用した施設整備を進める方針を決定しました。

今回の公募は、令和4年度に実施した「市有地等活用による看護小規模多機能型居宅介護事業者の公募に向けたサウンディング型市場調査」の結果をもとに、吉祥寺南町3丁目の市有地を活用し、看護小規模多機能型居宅介護の整備を促進するために実施します。

市が土地を定期借地権方式で、民間法人等（以下「事業者」という。）へ貸付け、借り受けた事業者自らが整備・運営していただきます。事業者の選定は、プロポーザル（提案）方式により、この要項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行っていただき、書類審査及びプレゼンテーション・ヒアリングなどの結果等を総合的に評価したうえで行います。

なお、今回の整備は令和6年度以降の「武蔵野市高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画」に反映することを予定しております。

## 2 公募施設及び規模等

本事業は、市から貸付する土地に、事業者が自ら看護小規模多機能型居宅介護事業所を整備し、運営していただくものです。施設の竣工は令和7年12月まで、施設の開設は令和8年3月までに行っていただくことを予定しています。

### (1) 整備施設及び規模

以下のア、イを満たす施設であること。ただし、ウの設置については任意とする。

ア 看護小規模多機能型居宅介護事業所（登録定員29人）

イ 地域交流スペース

ウ その他介護保険事業所等

本事業に応募する事業者（以下「応募事業者」という。）が提案する併設施設等を併設することも可能です。

また、併設施設及び併設する場合の条件については、武蔵野市市有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱（令和4年12月26日要綱第102号）第2条第2項をご確認ください。ただし、併設を希望する場合は、市と協議のうえ、安定した経営が見込めるものを検討し、提案してください。

### (2) その他

上記2（1）に定める事業の整備に関しては、応募事業者はそれぞれ関係する法令の規定に基づく施設基準等を満たすとともに、本要項の「7 施設整備に関する基本的事項」及び「8 施設運営に関する基本的条件」による条件を満たすことが必要です。

## 3 応募資格

応募事業者は、以下の資格要件を全て満たす法人とします。

なお、同一の応募事業者が複数の提案を行うこと及び複数法人による共同応募並びに新たに法人を設立しての応募は認めません。

### (1) 事業実績

令和5年1月1日現在、下記アからコまでのいずれかの介護保険事業の運営実績が1年以上あること。

- ア 認知症高齢者グループホーム
- イ 小規模多機能型居宅介護事業所
- ウ 看護小規模多機能型居宅介護事業所
- エ 特別養護老人ホーム（地域密着型を含む。）
- オ 介護老人保健施設
- カ 介護療養型医療施設
- キ 介護医療院
- ク 特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）
- ケ 短期入所生活（療養）介護
- コ 訪問看護事業所

## (2) 財務状況

- ア 応募時において、事業開始当初の運営資金が原則確保されていること。  
年間事業費（予定額）の1/2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（金融機関からの借入金は認めません。）。  
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、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を超えない範囲にとどまっていること。債務超過を解消するため新たに出資等を行い、補助協議時点では、負債比率が改善する見込みである場合であっても認められません。
- ウ 過去3年間（令和元年度から3年度まで）の決算において、営業活動に基づく赤字でないこと。  
なお、一時的な特別損失等の事由により赤字が生じた場合は相談に応じますが、過去3期連続して赤字である場合又は過去3期中2期が赤字である場合は認められません。

## (3) その他

- ア 事業者説明会に参加していること（以下の2回のうちいずれかに参加）。
  - ①日時：令和5年1月26日（木曜日）18時半から19時半まで  
場所：武蔵野市役所 111会議室
  - ②日時：令和5年1月27日（金曜日）13時半から14時半まで  
場所：武蔵野市役所 111会議室

※ 参加を希望される事業者は、14ページ「事業者説明会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係宛、同年1月23日（月曜日）午後5時までに、電子メールでお申込ください。電子メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください（午前9時から午後5時まで。ただし、土曜日及び日曜日を除く）。

※ 申込先  
武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係 宛  
E-mail：SEC-KOUREI@city.musashino.lg.jp  
電話：0422-60-1940

※ 説明会には、公募要項・様式をお持ちください。
- イ 既設事業所において、令和元年度以降、都道府県又は区市町村が実施した指導検査等において指摘事項がない、又は改善済みであること。
- ウ 介護保険法（平成9年法律第123号）第78条の2第4項の規定に該当しない法人であること。
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと

- オ 武蔵野市契約事務規則（昭和39年規則第15号）に基づく出入禁止又は武蔵野市競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成7年要綱第2号）に基づく指名停止（指名保留）等の措置を受けていないこと。
- カ 武蔵野市が発注する契約における暴力団等排除措置要綱（平成25年武蔵野市要綱第9号）に基づく入札等除外措置を受けていないこと。
- キ 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。

#### 4 貸付予定地（市有地）

##### (1) 所在地

《地番》 武蔵野市吉祥寺南町3-2546-9

《住居表示》 武蔵野市吉祥寺南町3-24-6

※最寄駅

JR中央線「吉祥寺」駅から徒歩約12分

##### (2) 敷地面積

公簿面積 509.09㎡

実測面積 510.53㎡

（現況：解体中、令和5年1月末時点で更地予定）

※ 図面類は真北調査を実施したものではありません。設計に当たっては御留意ください。

※ 現地案内図（16ページ）／図面類（17ページ）を参照

##### (3) 建築上の法規制等

ア 当該地域地区等（主な用途地域等）

用途地域	第一種低層住居専用地域
防火・準防火	防火指定なし
建ぺい率	40%
容積率	80%
日影規制	敷地境界線から 5メートルを超える範囲 3時間以上 10メートルを超える範囲 2時間以上 測定面の高さ1.5メートル
高度地区	第一種高度地区

イ 計画道路

計画道路はありません。

ウ 地区計画

地区計画はありません。

エ 都市計画公園

都市計画公園の予定地ではありません。

オ 埋蔵文化財

埋蔵文化財包蔵地ではありません。

また、行政指導の対象にも含まれておりません。ただし、工事中などに遺構・遺物が発見された場合には、文化財保護法第96条第1項により届出が義務付けられていますので、

ただちに市へ連絡してください。

カ その他関係法令

建築基準法・消防法その他関係法令等を十分確認し、担当部署と協議してください。

(4) 接道状況

敷地東側 市道（現況：約5.3メートル）

(5) 敷地内の草刈等

借受者として決定し、定期借地権設定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。

(6) 現地の見学

フェンス等で囲まれているため、敷地内へ入ることはできませんが、現況は確認することができます。敷地外から御覧になる場合は、近隣住民に迷惑とならないよう、配慮してください。路上駐車や多人数での見学は御遠慮ください。

## 5 貸付条件等

借受者は、以下の条件により市と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結するものとします。

公正証書の作成費用、登記の費用等は、事業者の負担になります。

(1) 貸付期間

30年

(2) 貸付開始時期

借受者の決定後、契約を締結し、貸付を開始します。ただし、当該施設の建設に当たって施設整備費の補助を利用する場合には、契約締結の前に補助決定の内示を得ていることが必要になります。

(3) 貸付料

土地賃貸借契約の締結時点において、土地の評価をしたうえで、正式な貸付料を決めることとなります。事業計画作成にあたっての参考額については、事業者説明会にて情報提供いたします。なお、建設工事期間（施設竣工まで）の借地料は全額免除します。

(4) 保証金

貸付料の12か月分（利息を付さないものとします）。

なお、5（9）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金を算出し、既納の保証金との差額を追加で納付していただきます。

(5) 用途の指定

借受者は、当該市有地を2ページ「2 公募施設及び規模等」に定める看護小規模多機能型居宅介護事業所の用地として使用しなければなりません。

なお、市の承諾なく目的外に利用した場合、第三者に転貸した場合は、借受地を原状回復のうえ、返還していただきます。

(6) 施設整備

当該市有地で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してください。

施設整備費の補助を利用する場合には、別途補助協議が必要になります。法令、補助要綱等をよく読み、整備基準に適合した設計を行ってください。

なお、借受者としての選定は補助内示を保証するものではありませんので御注意くださ

い。

#### (7) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は借受者が負担することになります。

なお、造成、施設の整備及び土地の維持管理に伴い第三者に与えた損害については、借受者が一切の責を負い、迅速かつ誠実に対応するとともに、係る費用を全額自己負担していただきます。

#### (8) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は市により土地賃貸借契約が解除されたときは、借受者の負担により借受地に存する施設、設備等の撤去等を直ちに行い、借受地を原状に回復させ、返還することになります。

#### (9) 貸付料の見直し

市は、貸付料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに改定できるものとします。

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。

また、上記にかかわらず、賃料が土地価格の変動等により近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合又は貸付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、市は貸付料を改定することがあります。

#### (10) その他

契約の解除その他の事項については、市が定める契約書によります。

### 6 開設に伴う補助制度について（予定）

本公募事業が適用される令和5年度以降の補助内容は決まっておりません。参考として令和4年度の補助単価等をお示しします。事業計画作成に当たっては、下記単価を参考にしてください。ただし、実際の交付単価を保証するものではありませんので、御注意ください。

なお、借受者としての選定は補助内示を保証するものではありません。別途、補助協議による審査が必要です。特に財務状況については、補助協議時点の直近までの決算書で審査しますので、御注意ください。

また、2ページ「2 公募施設及び規模等」（1）ウの併設施設等においても補助制度等の対象となる場合があります。

#### (1) 施設整備に関する補助

地域密着型サービス等整備推進事業（看護小規模多機能型居宅介護事業所）

ア 基本単価【地域医療介護総合確保基金】（補助率：都10/10）

補助額（1施設当たり） 33,600千円

イ 加算単価【都単独補助】（補助率：都3/4、市1/4）

補助額 宿泊定員5人 20,437千円

6人 25,312千円

7人 30,187千円

8人 35,062千円

9人 39,937千円

- ウ 区市町村所有地活用モデル加算（補助率：都10/10）  
補助額（1か所当たり） 10,000千円

## (2) 開設整備に関する補助

- 介護施設等の施設開設準備経費等支援事業補助金  
宿泊定員1人あたり 839千円

※ 上記の補助金についての補助協議等は、市と行っていただきます。  
なお、補助金申請に当たっては、別途補助金申請書等の提出が必要となります。

## 7 施設整備に関する基本的事項

施設の整備については、以下の関係法令等を遵守していただきます。特に、4ページ「4 貸付予定地」(3)に記載されている規制に留意し、その定めに従うとともに近隣に与える影響も十分配慮してください。

また、国、都及び市等から指導があった場合も同様とします。

なお、施設整備に関する補助制度の利用を予定する場合には、それぞれの補助基準・条件に合致した計画・設計であることが必要です。

### (1) 遵守すべき法令等

#### <施設建設関連>

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- イ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ウ 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）
- エ 消防法（昭和23年法律第186号）
- オ 武蔵野市まちづくり条例（平成20年武蔵野市条例第39号）
- カ 武蔵野市緑化に関する指導要綱（平成9年武蔵野市要綱第30号）
- キ 武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例（平成6年武蔵野市条例第45号）
- ク その他関係法令、条例及び規則等

#### <施設設備等関連>

- ア 老人福祉法（昭和38年法律第133号）
- イ 介護保険法（平成9年法律第123号）
- ウ 指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）
- エ 指定地域密着型サービスに要する費用の額の算定に関する基準（平成18年厚生労働省告示第126号）
- オ その他関係法令、条例及び規則等

### (2) 施設建築上の留意事項

#### ア 防災関係設備

防火設備の設置に関する東京消防庁の指導を遵守してください。

また、消防法令上の設置義務が無い施設であっても、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備及びスプリンクラー設備の消防用設備を設置してください。

加えて、避難対策のため、2階以上に宿泊室を設ける場合は各居室に面したバルコニー

を設置し、原則として避難階段に接続させてください。

#### イ 地域交流スペース

(ア) 地域住民の交流の促進及び地域の健康づくりの拠点として整備するため、地域住民が集い、各種講座、行事の開催、会合等に活用できる地域交流スペースを整備してください。

(イ) 地域交流スペースに関する維持管理費については、事業者が負担してください。

(ウ) 運営方法については、市と協議してください。

※感染症対策として、施設利用者と地域交流スペースの利用者との動線分離を考慮するとともに、トイレ等の共有を避けるため、設備の配置に留意してください。

#### ウ 福祉避難所の指定

開設後、市は、本施設を災害対策基本法第49条の7に基づく福祉避難所に指定し、地域防災計画に掲載します。

なお、指定に先立ち、市と借受者で災害時における福祉避難所の設置等に関する協定書を締結し、避難所の受入場所、受入人数、施設職員の協力及び費用負担などについて定めることとします。

### (3) 地域住民への対応

借受者決定後、事業計画等について、地域住民に対して丁寧な説明に努め、十分理解を得たうえで、計画を進めてください。ただし、本公募による借受者として決定されるまでは、市が主催する場所以外で、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。

また、建設工事に伴う振動・騒音・安全等の対策のほか、地域住民からの苦情・要望に十分に対応できる事業計画を作成し、施工に当たっては、事前の説明とともに、工事期間中も苦情・要望があった際は、迅速かつ丁寧に対応してください。

### (4) 着工時期

本施設整備は、補助対象事業のため、対象となる補助基準において示す着工及び出来高を上げることが必要です（補助対象期間は令和6年度から令和7年度までを予定しています）。

### (5) その他

ア 施設の建築に当たっては、周辺地域と調和したこの地区にふさわしいものとしてください。

イ 借受者は、施設整備のため必要に応じて土地の測量、地盤調査等を自己の責任及び費用において行ってください。

ウ 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、砂埃や騒音についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じてください。

## 8 施設運営に関する基本的条件

施設の運営に際しては、それぞれ該当する関係法令等を遵守するとともに下記事項について協力をお願いします。

### (1) 基本協定の締結

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

### (2) 事業実施期間

本公募に基づいて整備する施設は、市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していただきます。

やむを得ない事情により事業を中止する場合は、市と協議のうえ、借受者の責任で後任事業者を選定し、引継ぎを行うこととします。

**(3) 事業所の指定**

介護保険法に基づくサービス事業者として指定権者から指定を受けてください。

**(4) 利用対応**

利用開始受付は、市と調整のうえで行ってください。

**(5) 利用者負担**

土地賃借料の減額や市の施設整備費補助等を反映し、市内及び隣接自治体に所在する同サービス事業所の宿泊費、食費等と同程度以下の金額設定を考慮し、市民が利用しやすいよう、利用者の負担額を軽減してください。

また、低所得者にも配慮していただき、生活保護受給者が利用できるよう、宿泊費、食費等の金額設定を考慮してください。なお、生活保護の扶助基準額が改定された場合は、利用料を見直すなど利用が継続できるよう配慮してください。

開設時の宿泊費、食費等は、原則として、借受申請書類提出時における金額からの増額は認められません。

**(6) 地域住民への対応**

施設の運営にあたっては、地域住民に対し十分な説明を行い、要望に対して、誠実に対応してください。

また、日常的に地域との交流を図るなど、地域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、地域福祉向上に貢献できる運営を行ってください。

**(7) 施設の名称**

施設の名称については、市と協議していただきます。

**9 質疑及び回答**

**(1) 質疑者の資格**

3（3）事業者説明会に参加した事業者とします。

**(2) 質疑の方法**

必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」（15ページ参照）に記載のうえ、電子メールにより下記(3)イの送付先に送付するとともに、必ず電話にて到着確認をしてください。これ以外の方法（電話、訪問等）による質問には応じられません。

**(3) 受付期間及び送付先**

**ア 受付期間**

令和5年1月30日（月曜日）から同年2月6日（月曜日）まで

※ 2月6日（月曜日）午後5時までに受信したものを有効とします。

※ 必ず電話にて到着確認をしてください（午前9時から午後5時まで）。

**イ 送付先**

E-MAIL：SEC-KOUREI@city.musashino.lg.jp

武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係 あて

**(4) 回答の方法**

令和5年2月中旬を目途に、3（3）事業者説明会に参加した事業者宛にメールにて回

答します。質疑回答書は、この要項と一体のものとして、この要項と同等の効力を有するものとします。

## 10 応募申込書類の提出

本公募への申込を希望する事業者は、次により応募申込書類全てを期限までに提出してください。市にこれらの書類を提出した事業者を応募申込者とします。

### (1) 提出書類

別添「提出資料一覧（応募申込書類）」のとおり

### (2) 提出部数・綴り方

#### ア 正本2部

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号（「提出資料一覧（応募申込書類）」を参照）を記載したインデックスを付して提出してください。

#### イ 副本12部

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、各書類番号を記載したインデックスを付して提出してください。

また、決算書類等の名称が記載されている書類については、黒マジック等で名称部分を塗抹してください。

### (3) 提出日時及び提出場所

#### ア 提出日時

令和5年2月28日（火曜日）から同年3月2日（木曜日）まで  
午前9時から午後5時まで

※ 提出に際しては、電話予約のうえ、御来庁ください。

#### イ 提出場所

東京都武蔵野市緑町2-2-28  
武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係  
武蔵野市役所1階  
電話：0422-60-1940

## 11 借受申請書類の提出

応募申込者は、次により借受申請書類を提出してください。市にこれらの書類を提出した事業者を応募者とします。所定の期間内に申請書類が提出されなかった場合には、応募を辞退したものとみなします。

7ページ「7 施設整備に関する基本的事項」及び8ページ「8 施設運営に関する基本的条件」に沿って提案してください。

なお、提出締切日を過ぎてから借受者の選定が終了するまでの期間において、計画内容の変更は受け付けません。

併設施設等に関する各様式の作成方法については、市と協議のうえ、提出してください。

### (1) 提出書類

別添「提出資料一覧（借受申請書類）」のとおり

## (2) 提出部数・綴り方

### ア 正本2部

ファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、各書類番号を記載したインデックスを付して提出してください。

### イ 副本12部

ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。ファイル(A4・縦型・左綴じ)で綴り、各書類番号を記載したインデックスを付して提出してください。

### ウ CD-ROM1枚

提出書類のうち、所定様式のものについては、紙媒体のほかに電子データもCD-ROMに保存して提出してください。

## (3) 提出時期及び場所

### ア 提出日時

令和5年3月15日(水曜日)から同年3月17日(金曜日)まで

午前9時から午後5時まで

※ 提出に際しては、電話予約のうえ、御来庁ください。

### イ 提出場所

東京都武蔵野市緑町2-2-28

武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係

武蔵野市役所1階

電話：0422-60-1940

## 12 書類作成上の留意点(上記10及び11について)

### (1) 追加書類の提出・現地視察の実施

市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求め、又は現地視察を実施することがあります。

### (2) 提出書類(応募申込書類及び借受申請書類)の取扱い

応募申込書類及び借受申請書類の著作権は、応募申込者及び応募者に帰属します。

ただし、市は、借受者の公表等必要な場合には、応募申込書類及び借受申請書類の内容を応募申込者及び応募者の許可無く無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

### (3) 費用の負担

本公募に関し必要な費用は、応募申込者及び応募者の負担とします。

### (4) 使用言語及び単位

提出書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

### (5) 資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

また、この検討の目的の範囲内であっても、市の了承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

## 13 借受者の選定

借受者(事業者)の選定は、プロポーザル(提案)方式により、この要項に定める応募

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行っていただき、書類審査及びプレゼンテーション・ヒアリングなどの結果等を総合的に評価したうえで行います。

**(1) 事業者の審査・選定**

事業者選定は、「武蔵野市地域包括ケア推進協議会」へ意見を求め、それを踏まえて、「武蔵野市市有地活用事業者審査委員会」の審査に基づき、武蔵野市長が決定します。審査の結果、選定事業者なしとする場合があります。日程等の詳細は後日お知らせします。

**(2) 審査方法**

審査は提出された書類に基づく審査、プレゼンテーション及びヒアリングにて行います。また、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。

**(3) 審査・選定の基準**

提出された事業計画書をもとに、以下の点を中心に審査・選定を行います。

- ① 運営の確実性（財務状況、管理・運営体制等）
- ② 運営理念・基本方針（経営理念、運営方針、人材確保・養成の方針等）
- ③ サービス内容（サービス体制、利用者保護の取組等）
- ④ 地域・関係機関等との連携
- ⑤ 施設設計（利用者への配慮、環境への配慮等）

※ 提出された計画書に不足がある場合は減点または失格とします。虚偽の記載を行った、または故意に記載しなかったと審査上判断した場合は失格とします。

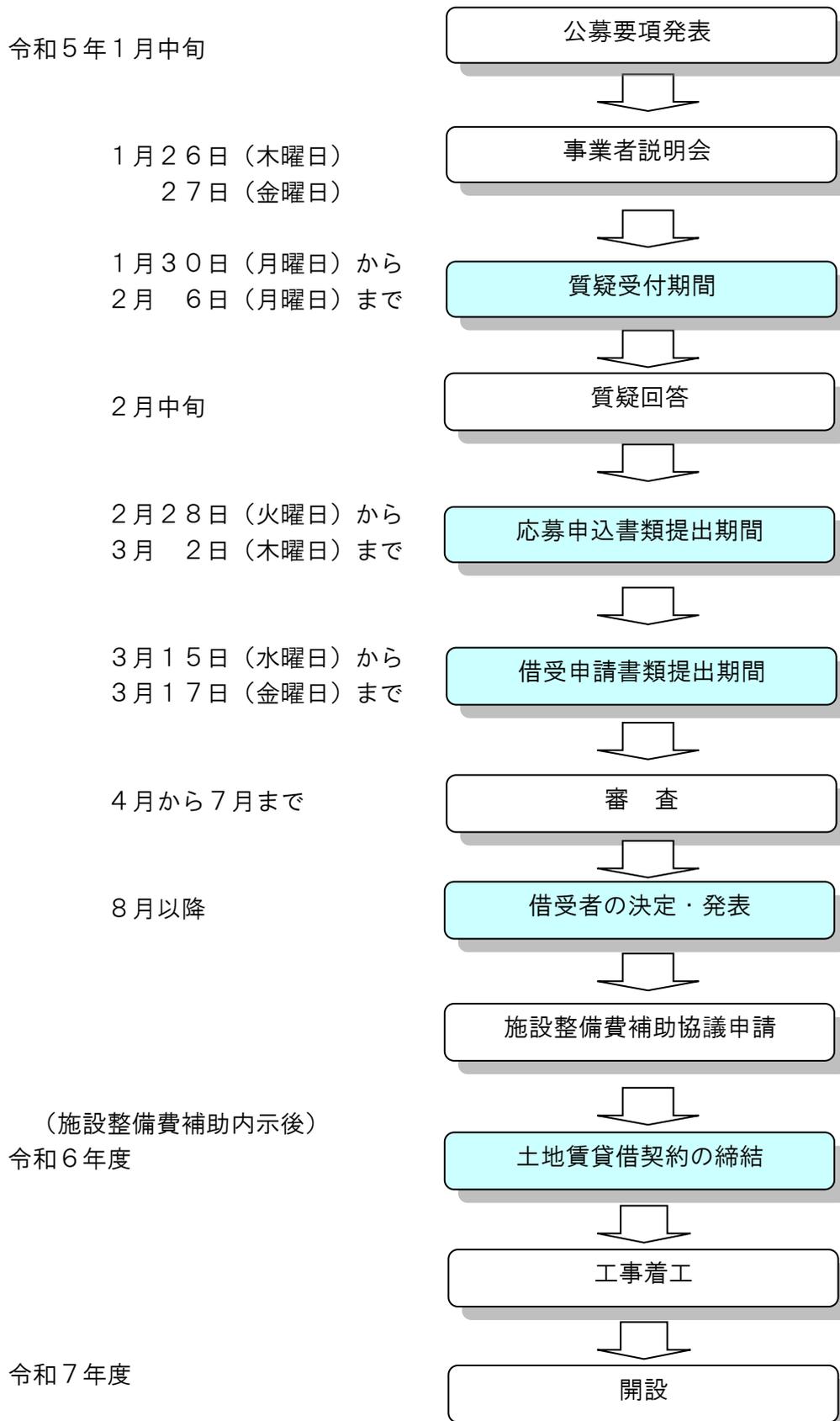
**(4) 審査結果の通知**

審査の結果は文書で通知します。

**(5) 借受者の公表**

応募の状況、借受者として決定した事業者名及びその提案内容等の概要については、市公式ホームページで公表します。原則として、借受者以外の応募者名、応募内容等は公表しません。

## 【公募・審査の流れ（予定）】



武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係 宛

E-MAIL : [SEC-KOUREI@city.musashino.lg.jp](mailto:SEC-KOUREI@city.musashino.lg.jp)

電話 : 0422-60-1940

※メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

### 事業者説明会参加申込書

#### 吉祥寺南町3丁目市有地活用による 看護小規模多機能型居宅介護事業所整備事業

日時：① 令和5年1月26日（木曜日） 午後6時半から7時半まで

② 令和5年1月27日（金曜日） 午後1時半から2時半まで

会場：武蔵野市役所 111会議室

法人名			
所在地			
担当者名		職名	
電話番号		FAX番号	
e-mail			

参加希望日時※上記日時①、②のうち希望順にご記入ください。

第1希望	
第2希望	

出席予定者（1法人3名まで）

氏名		職名	
氏名		職名	
氏名		職名	

※ 電子メール（wordファイル）により、令和5年1月23日（月曜日）午後5時までに提出してください。なお、この事業者説明会への参加は、応募申込への前提条件となります。

※ 必ず電話にて到達確認をしてください。

※ 説明会には、公募要項及び様式をお持ちください。

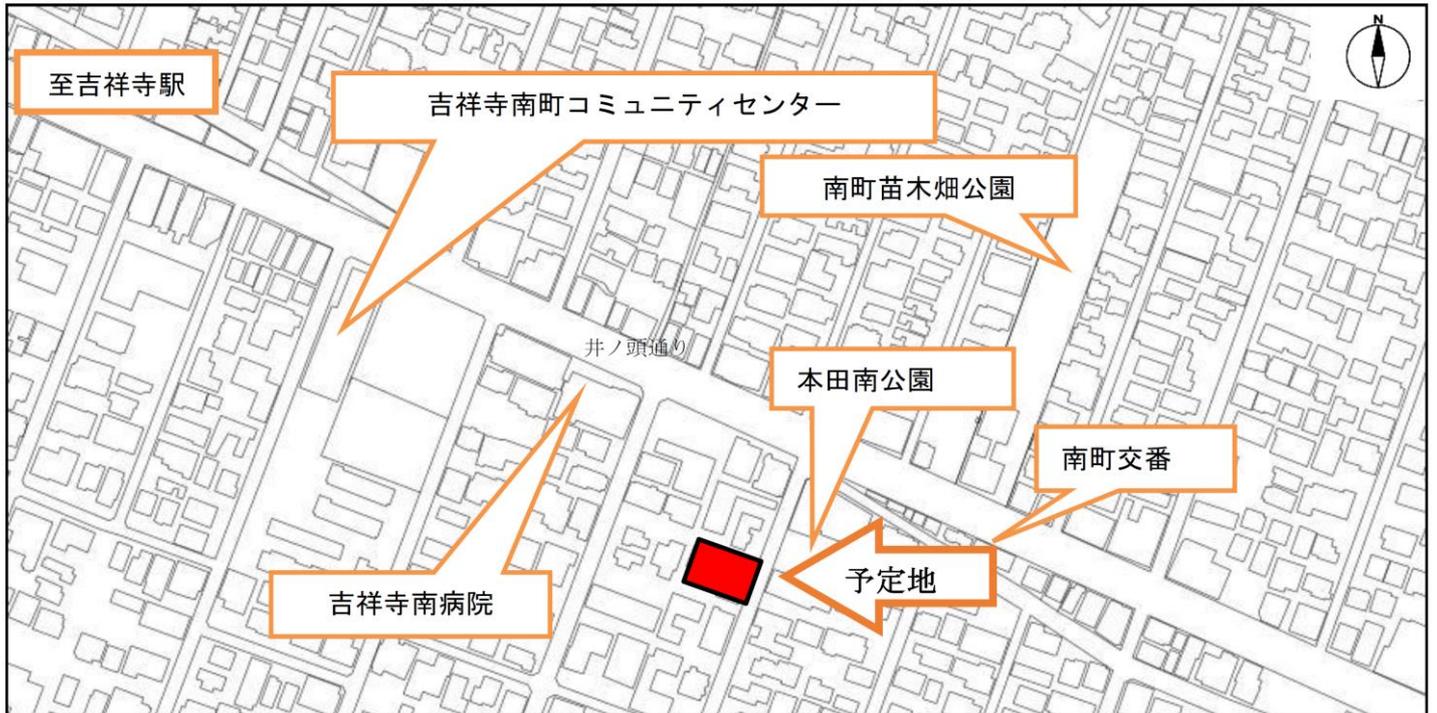


## 【現地案内図】

《地 番》 武蔵野市吉祥寺南町3-2546-9

《住居表示》 武蔵野市吉祥寺南町3-24-6

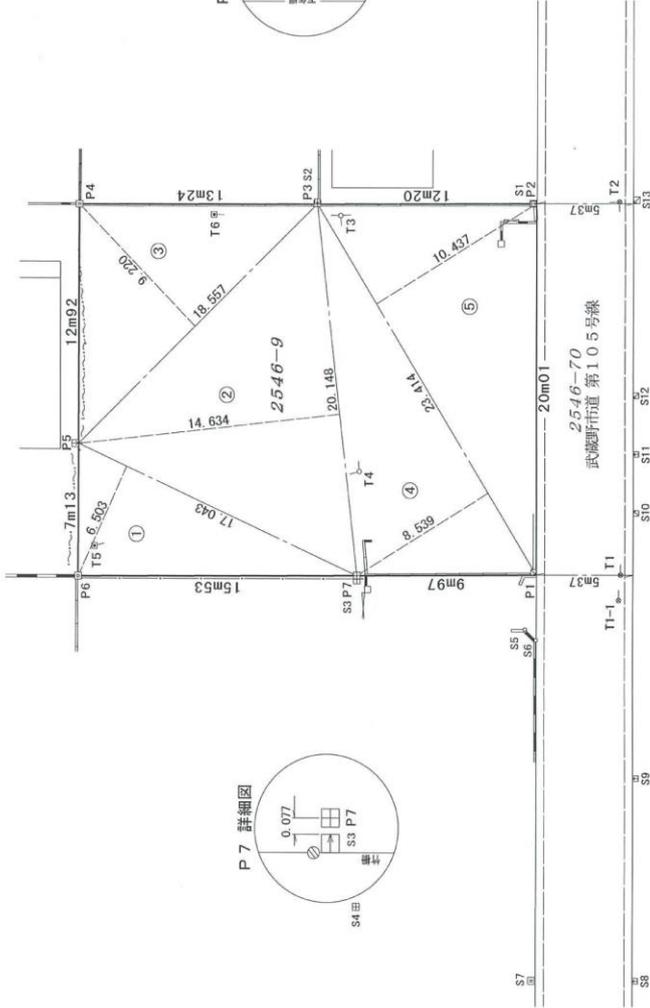
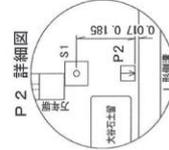
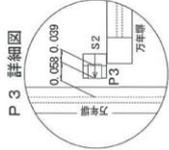
JR中央線「吉祥寺」駅から徒歩約12分



【図面類】（参考）

三斜求積表

地番	2546-9	底辺	高さ	倍面積
NO.				
①		17.043	6.503	110.830629
②		20.148	14.634	294.845832
③		18.557	9.220	171.095540
④		23.414	8.539	199.932146
⑤		23.414	10.437	244.371918
			倍面積	1021.076065
			面積	510.5380325
			地積	510.53 m <sup>2</sup>



成果表

点名	X座標	Y座標	備考
P1	502.497	496.046	民金高麗
P2	519.399	506.769	民金高麗
P3	525.908	496.441	民金高麗
P4	532.968	485.239	御影石杭
P5	522.080	478.283	底コンクリート杭
P6	516.066	474.442	御影石杭
P7	507.805	487.595	底コンクリート杭
S1	519.498	506.611	御影石杭
S2	525.942	496.462	底コンクリート杭
S3	507.740	487.553	底コンクリート杭
S4	492.709	478.007	底コンクリート杭
S5	500.354	493.949	コンクリート隅タイル角
S6	499.536	494.158	コンクリート隅タイル角
S7	484.166	484.133	御影石杭
S8	481.149	488.874	民金高麗
S9	490.349	494.708	民金高麗
S10	502.559	502.455	民金高麗
S11	505.098	504.066	民金高麗
S12	507.638	505.678	民金高麗
S13	516.529	511.315	市コンクリート杭
T1	500.000	500.000	板
T2	517.028	510.716	板
T3	524.681	497.203	黄ペンキ印
T4	512.476	490.702	黄ペンキ印
T5	516.955	476.088	小版(木杭)
T6	528.492	491.268	小版(木杭)
T1-1	498.891	499.187	板

<任意座標系>

丈量図	縮尺	1/250
土地の所在	武蔵野市吉祥寺南町三丁目2546番9	
立会年月日	平成28年1月30日 平成28年2月13日	
作成年月日	平成28年3月28日	

# 武蔵野市市有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱

令和4年12月26日要綱第102号

(目的)

第1条 この要綱は、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年3月武蔵野市条例第12号）第4条第1項の規定に基づき、武蔵野市（以下「市」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「市有地等」という。）のうち未利用の市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、福祉の増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)

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型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 市長は、前項各号に定める地域の福祉インフラ（以下「対象施設」という。）に別表に掲げる介護保険法若しくは老人福祉法に規定する施設又は事業所（以下「併設施設等」という。）を併設する場合であって、次の要件を全て満たすと認めるときは、市有地等の貸付けを行うことができるものとする。

- (1) 当該市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。この場合において、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。

(対象となる市有地等)

第3条 この要綱の対象となる市有地等は、市において利用予定のないものの中から、市長が決定する。

(対象となる借受者)

第4条 市有地等の借受者は、市長が別に定める公募要項等に基づき、対象となる市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 市有地等を借受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条第1項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) 前号に規定する施設の運営に係る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は借受者が負担すること。
- (4) 第1号に規定する施設の運営に係る事業が、貸し付ける市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) 当該市有地等を第三者に転貸しないこと。

(6) 第10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終了するとき又は第13条第3項の規定により貸付契約を解除するときは、直ちに借受者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、借り受けた市有地等を原状に回復させ、返還すること。

(7) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認める条件  
(公募)

第6条 市長は、市有地等の借受者を公募する。

2 公募に応じる者（以下「応募者」という。）は、市有地等借受申請書（第1号様式）を市長に提出しなければならない。

3 貸付対象となる市有地等の所在、面積その他公募に必要な事項は、別に市長が定める。  
(審査会)

第7条 市長は、応募者について、借受者としての適格性等を審査するため武蔵野市市有地活用事業者審査委員会設置条例（令和4年6月武蔵野市条例第14号）に基づく武蔵野市市有地活用事業者審査委員会（以下「審査会」という。）を設置する。

2 審査会は、市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。  
(借受者の決定等)

第8条 市長は、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市有地等貸付決定通知書（第2号様式）により、貸し付けないことを決定したときは市有地等不貸付決定通知書（第3号様式）により、その旨を応募者に通知する。

(貸付契約)

第9条 市長は、前条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、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、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10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年未満とする。ただし、施設整備にあたり補助制度を活用する場合は、定期借地権の設定期間を原則として財産処分制限期間（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）に定める耐用年数に相当する期間をいう。）以上とするものとする。

2 建物の貸付けについては、市における将来の利用計画等の当該市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11条 貸付料及び保証金又は敷金は、市長が別に定める。

2 前項の貸付料の決定にあたって、対象施設及び併設施設等を整備する場合は、通常に算定された額から50パーセントの減額を行う。ただし、土地の貸付けにおいて、貸付対象となる土地の1平方メートル当たりの更地価格（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、土地価格が都内の住宅地の地価公示平均額を考慮して設定した一定額（以下「一定額」という。）を上限として、一定額を超える場合には、次に定める計算式によって減額率を算定する。この場合において、減額率については、小数点以下第2位までとし、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 =  $1 - \{ (\text{土地価格} - \text{一定額}) \times 0.1 + \text{一定額} \times 0.5 \} \div \text{土地価格}$

3 土地を貸し付ける場合の保証金は、貸付料月額額の30か月分とする。ただし、事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額額の12か月分とする。

4 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。

(貸付料の改定)

第12条 市長は、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13条 市長は、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、借受者に借受市有地等使用状況報告書(第4号様式)を提出させ、調査を行うものとする。

2 市長は、前項の調査において、その使用方法が不適切と認めるときは、借受者に対し改善を勧告するものとする。

3 市長は、前項の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。

(その他)

第14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、市長が別に定める。

2 この要綱の対象となる市有地等は、武蔵野市公民連携(P P P)に関する基本的な考え方及び運用ガイドライン(平成30年3月)に定めるP P P運用ガイドライン(市有資産貸付方式)の適用を受けないものとする。

付 則

この要綱は、令和4年12月26日から施行する。

別表(第2条関係)

第2条第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
特別養護老人ホーム	老人福祉法第20条の5
有料老人ホーム	老人福祉法第29条第1項
居宅サービス事業を行う事業所	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を行う事業所	介護保険法第115条の12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

注

- 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。