

保育施設整備候補物件募集要項

1 募集の趣旨

区はこれまでの保育定員拡大の取組により、平成31年4月に待機児童ゼロを達成しましたが、保育施設の地域偏在が生じているため、今後開設する保育施設については、保育定員を確保する必要性の高い地域を精査しながら、より適正な配置を行っていく必要があります。

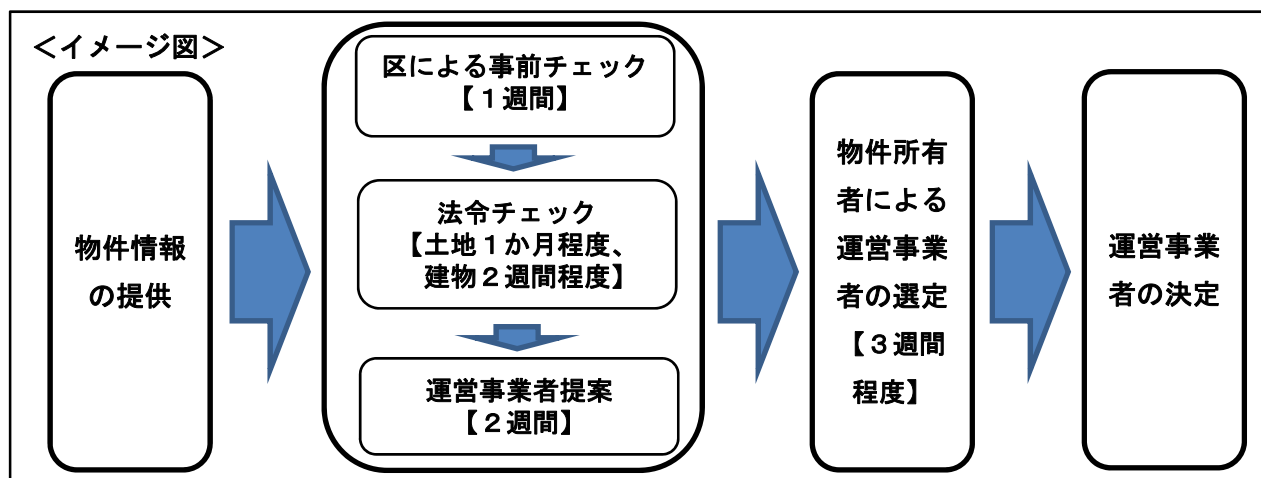
また、区が独自に実施している港区保育室については、今後の保育需要や待機児童の推移を考慮しながら、既存施設の継続や廃止、認可化等に向けた検討をしています。

このような状況を踏まえ、区は私立認可保育園の誘致に取り組んでいますが、一方で、保育施設の整備が可能な土地・建物の確保はきわめて難しいことから、区では、保育施設として活用できる土地・建物（以下「物件」という。）を募集しています。

ご応募いただいた物件については、区が仲介役となり、保育施設の整備に適した物件を探している運営事業者を紹介し、保育施設の整備につなげていきます。

地域社会への貢献及び資産活用の一環として、保育施設の整備を積極的にご検討ください。

2 運営事業者決定までの流れ



(1) 保育施設整備候補物件の募集

保育施設として活用を希望する物件を募集し、区が選定します。

(2) 運営事業者へ物件情報を提供

区が選定した物件情報を、あらかじめ情報提供の登録をいただいた運営事業者にもメールで配信します。(所在地、敷地・建築・延床面積、賃貸借料、賃貸借期間、その他特記事項、物件所有者の連絡先)

(3) 提案書等の提出

情報提供のあった物件について、保育施設の開設を希望する運営事業者が提案書等を区に提出します。

(4) 区から物件所有者に運営事業者についての情報提供

提出された提案書等を区で取りまとめの上、物件所有者に運営事業者の情報を提供します。

(5) 運営事業者の選定

物件所有者は運営事業者と面談の上、事業提案内容や契約条件等を総合的に判断し、契約する法人を選定します。

(6) 運営事業者の決定

物件所有者は、運営事業者に対して決定した旨の通知をします。

(7) 認可手続き

運営事業者が保育施設整備に向けた手続きを開始します。

3 応募に当たってのお願い

次の全てに該当する場合に、応募ができるものとします。

(1) 区内に物件を所有している個人又は法人であり、賃貸借契約の契約者となれること。

(2) 「5 整備候補物件の条件」に示す条件を満たす内容により、運営事業者又は区に当該物件を貸し付けることができること。

(3) 物件を他に斡旋することについて、応募から区が運営事業者を紹介するまで1か月程度の猶予をいただけること。

(4) 区が紹介する運営事業者の中から、物件の賃貸借契約を結ぶ運営事業者を決めること。

(5) 保育施設整備に当たって、他テナントや近隣住民との調整に、積極的にご協力いただけること。

(6) 本募集に応募した個人、法人（関連団体も含む。）又はその役員が、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行うものではないこと。

4 整備候補物件を募集している地域

【高輪地区】高輪四丁目
【芝浦港南地区】芝浦一・二・三・四丁目
既存の港区保育室周辺

※ 既に近隣に保育施設（開設予定含む）がある場合や、特定の地域に物件が集中した場合は、別の物件の情報提供をお願いすることがあります。

5 整備候補物件の条件

種別	条 件
土地	①原則として、敷地面積が300㎡以上であり、定員60名以上の保育施設が設置できるだけの建築面積及び延床面積を確保できること。 ※これを満たさない場合でも対象となることがありますので、積極的にご相談ください。 ②建築基準法42条に定義される道路に接している土地であること。

	<p>③原則として、隣地・道路との境界が確定している土地であること。</p> <p>④敷地外に出ることができる二方向の避難経路が確保できることなど、保育施設としての安全性が担保される土地であること。(同一面の避難経路についても、建物から出口及び最終的な避難位置のいずれかについても、二か所の非常口が原則として 10m 以上離れていること)</p> <p>⑤10 年以上の賃貸借契約が締結でき、その契約期間を継続できること。</p> <p>⑥共有者など、当該土地に関する関係権利者の了承が得られること。</p>
建物	<p>①原則として、延床面積が 300 ㎡以上であること。</p> <p>②建築基準法 42 条に定義される道路に接している土地に建てられた建物であること。</p> <p>③原則として、隣地・道路との境界が確定している土地。</p> <p>④敷地外に出ることができる二方向の避難路が確保できることなど、保育施設としての安全性が担保される土地であること。</p> <p>⑤10 年以上の賃貸借契約が締結でき、その契約期間を継続できること。</p> <p>⑥建築確認申請書・建築確認済証及び検査済証（紛失している場合は台帳記載事項証明書）の提出が可能であること。</p> <p>⑦保育所専有面積が 100 ㎡を超える場合は、建築基準法による保育所への用途変更が行えること。</p> <p>⑧原則として、建築基準法における新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日）により建築された建物であること。ただし、これ以前に建築確認を受けている建物であっても、耐震補強を実施するなどして、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）に定める方法により行った耐震診断を受け、I s 値が 0.7 以上かつ q 値が 1.0 以上となる鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物は、対象となる場合があります。</p>

6 応募の方法

応募の方法については、次のとおりとします。

(1) 事前相談

本募集に関して事前相談を受け付けますので、下記担当まで（4 ページ（4））ご連絡ください。当該物件の確認をさせていただき、速やかに整備候補物件としての可能性の有無についての一次判断をします。

物件所有者以外の方からのご相談をお受けするに当たっては、物件所有者との媒介契約書の写し、又は委任状（様式 2）を作成し、ご持参ください。

(2) 応募書類

上記事前相談後の応募に当たっては、次の書類をご提出ください。

確認	書類	備考
<input type="checkbox"/>	整備候補物件募集に関する応募申請書兼誓約書（様式1）	共有物件の場合は、（様式1-2）も添付してください。
<input type="checkbox"/>	物件所有者との媒介契約書の写し、又は委任状（様式2）	物件所有者以外の方が応募の手続きをされる場合、提出してください。
<input type="checkbox"/>	物件調書（様式3）	
<input type="checkbox"/>	案内図	最寄駅からの位置関係がわかるもの
<input type="checkbox"/>	公図	写し
<input type="checkbox"/>	敷地測量図	写し
<input type="checkbox"/>	（不動産に関する）登記事項全部証明書	3か月以内に発行されたものを提出してください。
<input type="checkbox"/>	建築確認申請書、建築確認済証及び検査済証の写し	建物の場合のみ提出してください。紛失している場合は、台帳記載事項証明書を提出してください。
<input type="checkbox"/>	配置図、建物各階平面図	建物の場合のみ提出してください。

※ 添付資料のうち、書類の取り寄せに時間を要する場合等については、ご相談ください。また、区が必要と認める場合は追加書類の提出を求めることがあります。

（3）応募受付

窓口を持参される場合は、必ず事前に下記担当までご連絡の上、平日の午前9時から正午まで、午後1時から午後5時までの間でお越しください。

（4）事前相談窓口・応募書類提出場所

〒105-8511 港区芝公園一丁目5番25号

港区子ども家庭支援部保育政策課保育政策係

TEL：03-3578-2466 FAX：03-3578-2384

7 その他

- （1）ご応募いただいた物件に関して、区が委託する調査会社が法令チェック等を行いますので、あらかじめご承知おきください。
- （2）提出された書類は、理由を問わず返却いたしませんので、ご了承ください。
- （3）物件に関する区の調査を除き、応募に関する費用は、全て本募集に応募する方の負担となります。
- （4）区が直接借り受ける場合を除き、貸付契約等については、物件所有者と運営事業者の責任において締結していただくこととなります。本件に関して、トラブルが発生した場合、当事者間で解決していただくこととなりますのでご注意ください。
- （5）応募いただいた後に、何らかの事情により当該物件の応募を取り下げることになった場合は、至急担当までご連絡ください。なお、運営事業者に物件情報を提供後に応募を取り下げるとは、原則、認められませんのでご注意ください。
- （6）選定された整備候補物件全てについての活用が保障されるものではないことをご了承ください。