

賃貸物件による認可保育所設置・運営事業者募集要領

I 募集概要

1 募集の趣旨

板橋区では喫緊の課題である待機児童解消とその維持を図るため、比較的短期間に整備が可能な賃貸物件を活用した認可保育所(以下「賃貸型認可保育所」という。)の設置を計画している。

ついては、以下の条件で賃貸型認可保育所を開設する事業者を募集し、提案内容、事業者の実績、経営状況等を総合的に審査したうえで、提案の採択の可否を決定する。採択された事業者は、提案内容を基本として、開設に向けた協議を区と行うこととする。

2 募集施設数

4施設

3 募集対象地域

- ①向原1・3丁目及び小茂根1丁目
- ②大山町・大山西町(川越街道寄り)
- ③板橋3・4丁目
- ④本町

※上記地域に該当しても、物件や近隣の状況によりお断りすることがありますので、必ず事前にご相談ください。

※上記地域以外についても、今後検討できる可能性がありますのでご相談ください。

II 募集条件

1 応募資格

次のすべての条件を満たす事業者であること。

- (1) 提案書提出時点において、認可保育所を1年以上、又は、東京都認証保育所(東京都認証保育所実施要綱に定めるA型)を3年以上運営している法人格を有する事業者であり、かつ、決算期が3期以上経過していること。
ただし、新設保育所における開設後のフォローができるよう、東京近郊に本部又は事務所があること(本部等がない場合、事業者決定後の設置でも可とする)。
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当していないこと。
- (3) 東京都板橋区競争入札参加資格者指名停止要綱による指名停止を受けていないこと。
- (4) 参加事業者及びその役員等が以下の項目に該当していないこと。
 - ① 暴力団員等である、又は暴力団員等が経営に事実上参加している。
 - ② 暴力団員等を雇用している。
 - ③ 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有している。
- (5) 提案が採択された場合に、支障なく提案施設を開設できるよう、応募前にその利用について当該物件所有者と合意書等の取り交わしを行うこと。
ただし、それに係る費用は事業者負担とする。
- (6) 提出された書類に虚偽等がないこと。
- (7) その他の条件
 - ① 建物の賃貸借にあたっては、厚生労働省雇用均等・児童家庭・社会・援護局長連名通知「不動産の貸与を受けて保育所を設置する場合の要件緩和について」(平成16年5月24日付、雇児発第0524002号・社援発第0524008号(平成26年12月12日付、雇児発第1212第7号・社援発1212第8号改正))による条件を満たすこと。
 - ② 既存の建物を活用して保育所を整備する場合、建築基準法(昭和25年法律201号)に基づく建築確認申請の確認済証及び検査済証を得ていることが確認でき(原

本を紛失している場合は、板橋区建築指導課発行の記載事項証明書に代えることができる)、かつ、建築基準法における用途変更申請手続きを行い、確認済証の交付を確実に受けることが見込まれること。

また、これから建設する建物に保育所を開設する場合は、確認済証及び検査済証が発行された後、速やかに区へ提出すること。

- ③ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）導入後の建築物であること。それ以前の建築物の場合、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な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）に定める方法で行った耐震診断により、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にあつては I_s 値が 0.7 以上かつ q 値が 1.0 以上もしくは C_{tuSd} 値 0.3 以上、木造の建築物にあつては I_w 値が 1.1 以上であることが確認された建築物であること。
- ④ 提案物件（建物）がこれから建設するものである場合には、「2 開設時期」に示した開設年月日までに確実に完成し、かつ、「保育所の設置認可等について」（平成 12 年 3 月 30 日付、児発第 295 号厚生省児童家庭局長通知（平成 26 年 12 月 12 日付、雇児発第 1212 第 5 号最終改正、厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知））等の通知により認可される見込みであること。
- ⑤ 財務内容が適正であつて、直近の会計期間において、当該経営主体の全体の財務内容について、債務超過（負債が資産を上回っている状況）となつておらず、3 年連続して損失を計上していないこと。また、社会福祉法人及び学校法人以外の者が設置経営主体となる場合は、「保育所の設置認可等について」第 1 の 3 の（3）によること。

2 開設時期

令和 4 年 4 月 1 日（原則）

※上記以外の日に開設する計画の提案については、別途相談すること。

3 施設整備及び運営に関する基本的事項

前記「1 応募資格」の各規定及び「東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例」（平成 24 年 3 月 30 日条例第 43 号）、「同施行規則」（平成 24 年 3 月 30 日規則第 47 号）、「保育所設置認可等事務取扱要綱」（平成 28 年 12 月 5 日 28 福保子保第 3162 号一部改正）、「東京都保育所設備・運営基準解説」（令和 2 年 9 月 10 日版）に基づく施設基準をはじめ、以下の条件を満たすものとする。

（1）定員等

- ① 総定員は、50 人以上とする。
- ② 年齢構成は、原則として 0 歳児から 5 歳児とする。
- ③ 今後、近隣の地域型保育施設の卒園児（3 歳児）の受け入れを見据え、3 歳児の定員は 2 歳児の定員より 3 人以上多く設定すること。
※定員設定については、提案前に区と事前に協議すること。また、最終的な定員設定についても、区との協議により決定することとする。

（2）実施事業

- ① 基本保育
日曜日、祝日及び年末年始（12 月 29 日から 1 月 3 日まで）を除く月曜日から土曜日までの 1 日 11 時間開所
- ② 延長保育（1 時間以上）
- ③ 要支援児保育
- ④ 定期利用保育
開設当初及び開設後数年間、3 歳児から 5 歳児の幼児クラスの定員に欠員が生じた場合は、1 歳児の待機児童対策として空きスペースを活用した定期利用保育を区

との協議により実施すること。

(3) 職員配置

- ① 面積基準及び保育従事職員の配置については、板橋区保育所事業実施要綱、公定価格基本分単価及び3歳児配置改善加算に含まれる職員構成の基準を満たすこと。

区分		保育従事職員配置基準	面積基準
保 育 士	0歳児	乳児3人に対し保育士1人以上	5㎡/人以上【区】
	1歳児	幼児5人に対し保育士1人以上【区】	3.3㎡/人以上
	2歳児	幼児6人に対し保育士1人以上	1.98㎡/人以上
	3歳児	幼児15人に対し保育士1人以上	
	4歳児以上	幼児30人に対し保育士1人以上	
	その他	・定員90人以下の施設：+1人 ・保育標準時間認定を受けた子どもが利用する施設：+1人 ・上記とは別に非常勤保育士の配置：+1人	-
	充実【区】	・定員20人から60人まで、及び91人以上の施設：+1人	-
	11時間開所【区】	・定員61人以上の施設：+1人	-
保健師等【区】	・0歳児9人以上の施設：保健師等（保健師、助産師、看護師含む。）を常勤1人配置 ・0歳児6人以上9人未満の施設：保健師等（常勤が困難な場合は非常勤可）を1人配置	-	
調理員等	・定員41人以上150人以下の施設は2人、151人以上の施設は3人（3人以上の場合、うち1人は非常勤でも可） ・定員60人から149人までの施設はさらに+1人、定員150人以上の施設はさらに+2人【区】 ・0歳児6人以上の場合はさらに+1人【区】	-	

※【区】：板橋区保育所事業実施要綱

- ② 施設長は専任とし、施設長及び主任候補者は、保育施設での保育士経験(※)を原則として7年以上有し、社会福祉事業の経験が豊富で、マネジメント能力の高い人を確保し、職員配置については、年齢や経験年数などのバランスを十分考慮すること。また、運営開始後の職員の異動は、やむを得ない事情を除き極力避け、原則として施設長の異動は3年間行わないこと。

※保育士経験…認可保育所、小規模保育所、事業所内保育所、東京都認証保育所（A型）における保育経験をいう。

(4) 施設整備・運営等

- ① 施設は、火災等非常時に入所児童の避難に有効な2か所2方向の避難経路を確保していること。また、保育室等を1階に設ける場合や屋上に屋外遊戯場を設ける場合においても、2か所2方向の避難経路を確保すること。
- ② 敷地内に屋外遊戯場を設置しない場合は、施設から安全な経路により徒歩で概ね

- 5分以内の場所に、トイレ・水飲み場を備える代替の屋外遊戯場を指定できること。
- ③ 0歳児室については、安全性への配慮等から他の児童が立ち入れないよう物理的に区画すること。
 - ④ 0歳児室には「前室（独立した受渡しスペース）」を設けるよう努めること。
 - ⑤ 開設する賃貸型認可保育所には、火災通報装置、学校110番、自動体外式除細動器（AED）を設置すること。
 - ⑥ 敷地内に給食の食材搬入や緊急時等に一時的に利用する車両の駐停車スペースを確保すること。なお、敷地内に確保できない場合については、代替として近隣の駐車場を確保すること。
 - ⑦ 保育を複数階に分けて行う場合は、原則、給食専用の昇降機を設置し、適宜配膳室を設けること。
 - ⑧ 食材搬入口を原則、食材の検収場所付近に設けること。
 - ⑨ 調理員専用のトイレを設けるよう努めること。
※調理室内のレイアウト等を検討する際は、大量調理施設衛生管理マニュアル（平成29年6月16日付け生食発0616第1号）を参考にするとともに、区の保健所に相談すること。
 - ⑩ 検便については、月1回以上実施すること。ただし、調理業務従事者に対しては月2回以上実施するよう努めること。
 - ⑪ 別紙「室内化学物質対策実施基準」に基づき、室内化学物質を測定するとともに必要な対策を講じ、安全性が確認された後に開設すること。
 - ⑫ 苦情解決の仕組みとして、中立・公正な第三者の立場から助言を行う弁護士、学識経験者等による「第三者委員」を設置すること。
 - ⑬ 福祉サービス「第三者評価制度」を定期的に受審すること。
 - ⑭ 敷地内にブロック塀等がある場合は、撤去しフェンスを設置するなど安全対策を講じるよう所有者と協議すること。なお、ブロック塀等への安全対策は補助の対象とはならない。
 - ⑮ 以下の場合には施設整備費補助金の一部返還の可能性があることに留意した上で、建物の構造を計画すること。
ア 敷地使用期間満了時に耐用年数が経過していない場合
イ 施設整備補助を活用した建物の耐用年数以前に保育所を廃止又は建物を除却した場合

（5） その他の要件

- ① 区の保育行政を理解し、連携・協力すること。
- ② 認可保育所整備・運営に関して、町会関係者、地域住民等へ説明を行い、理解を得られるよう努めること。また、近隣住民との連携、居住環境の保全に努めること。
- ③ 地域型保育事業者または区から要望された場合は、積極的に連携施設になるよう努めること。
- ④ 入園を希望する保護者に園運営の考え方をご理解いただくため、翌年度4月入所の一次申込受付開始までに説明会を実施すること（会場の手配等含む）。なお、会場については、板橋区内など板橋区民が参加できる範囲を考慮すること。
- ⑤ 保育施設の名称は、他の保育施設と混同する恐れがないものとし、区と協議の上決定すること。
- ⑥ 改修工事の契約は、入札とすること（板橋区契約事務規則に準ずることを基本とするため、入札参加事業者を募集する前に、入札説明書等を区に確認すること）。
- ⑦ 工事等の進捗状況を定期的に区に報告すること。

4 開設経費及び運営経費に対する補助

令和3年度の板橋区予算の成立を前提に、予算の範囲内において以下の補助を行う。ただし、国や東京都の補助制度の変更などに伴い、補助率や補助金額などの補助内容が変更

される場合があることに留意すること。

(1) 開設準備経費

①改修経費	
対象経費	保育所用途とするための建物の改修工事費（内装改修費及び設計料）
補助額	対象経費の実支出額に8分の7を乗じて得た額 ※対象経費の実支出額は、保育所床面積1㎡あたりの改修単価を182千円として算出した改修経費に、設計料と設備整備費（空調設備等）を加えた額を上限とする。
②開設前賃借料等経費	
対象経費	賃借物件を用いて保育所を設置し、保育所を実施する場合に貸主に対して支払う礼金及び建物賃借料（敷金を除く）にかかる費用（当該保育所を新たに整備するための内装工事等の着工日または契約日のいずれか遅い方から開設日の前日までの期間に係る費用に限る）。
補助額	対象経費の実支出額に8分の7を乗じて得た額
③学校110番	
補助額	299千円を上限とする。

(2) 保育所運営費 ※添付ファイル参照

運営費は、子ども・子育て支援新制度に基づき、その他、「板橋区保育所事業実施要綱」及び「板橋区私立保育所法外援護実施要綱」に基づき、区内私立認可保育所と同様の補助を行う。

※ 社会福祉法人以外が保育所を設置する場合、保育所の会計は、「保育所の設置認可等について」（平成12年3月30日付、児発第295号厚生省児童家庭局長通知（平成26年12月12日付、雇児発第1212第5号最終改正、厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知）の定めるところにより処理すること。

Ⅲ 募集スケジュール及び選定方法

1 募集から選定までのスケジュール（予定）

令和2年12月21日（月）	募集案内開始
12月21日（月）	事前相談・質問受付
事前相談後	提案書類・建物関係書類・財務関係書類受付

第1期	
令和3年1月14日（木）	提案書類・建物関係書類・財務関係書類〆切
1月中旬～1月下旬	第一次審査（書類審査）
1月下旬～2月上旬	第二次審査（プレゼンテーション・財務審査）
2月上旬～2月下旬	事業者決定

第2期	
令和3年2月15日（月）	提案書類・建物関係書類・財務関係書類〆切
2月中旬～3月中旬	第一次審査（書類審査）
3月中旬～3月下旬	第二次審査（プレゼンテーション・財務審査）
4月上旬～4月下旬	事業者決定

第3期	
令和3年3月30日（火）	提案書類・建物関係書類・財務関係書類〆切
4月上旬～4月中旬	第一次審査（書類審査）
4月中旬～5月上旬	第二次審査（プレゼンテーション・財務審査）
5月上旬～5月中旬	事業者決定

- ※ 第2期終了時点で整備予定数に達した場合、それ以降の募集は行わないため、提案前に必ず事前相談及び確認を行うこと。
- ※ 第3期終了以降、整備予定数に達していない場合は、令和4年1月末竣工かつ令和4年4月開設が可能な案件については提案を随時受け付けるが、提案前に必ず事前相談及び確認を行うこと。
- ※ 本事業に係る予算が成立しない場合や開設準備経費補助金の対象事業とならなかった場合は事業化されないため、留意すること。

2 選定方法

事業者から提出された提案内容について、次の手順で選定する。

- (1) 第一次審査
提案書等による書類審査を行う。
- (2) 第二次審査
事業者プレゼンテーション、財務審査を行い、総合評価により事業者を選定する。

3 応募の手順・方法

- (1) 応募の流れ
事前相談 ⇒ 提案書類提出 ⇒ (第一次審査通過) ⇒ (第二次審査通過) ⇒ 事業者決定
- (2) 提案書類の提出・書類作成方法・部数について
別紙「提案書類一覧」参照

4 提出方法

提案書類については、板橋区子育て支援施設課に持ち込み（持参）とする。

※必ず電話により、訪問予定日時を予め連絡すること。

5 事前相談及び質疑について

- (1) 事前相談及び質疑の資格
応募申込予定者とする。
- (2) 事前相談及び質疑の方法等
事前相談については、事前に電話で日時を確認した上、来庁すること。
また、質疑については、要旨を簡潔にまとめ当課までメールで送信すること。
- (3) 質疑に対する回答
応募書類の作成に関する事項については、質問者が特定できない形で、応募者全員に質疑と回答を周知する予定である。なお、質疑の回答は、本要領と一体のものとして、要領と同様の効力を有する。

6 選定結果について

第一次審査結果及び第二次審査結果は、提出された封筒を使用し、郵送にて適宜通知する。

7 その他

- (1) 板橋区が必要と認める場合は、追加書類の提出を依頼することがある。
- (2) 事業者の提案内容については、板橋区との協議により変更する場合がある。
- (3) 応募書類等の著作権は応募者に帰属する。ただし、板橋区は、事業者の公表等が必要な場合には、応募申込書類等の内容を、個人に関する情報を除き、無償で使用できるものとする。なお、提出された書類は、理由の如何にかかわらず返却は行わない。
- (4) 選定委員等に対し、本件提案についての接触は禁止する。なお、接触の事実が認められた場合は、失格となることがある。
- (5) 応募書類の虚偽又は不正の記載があった場合は失格となる。
- (6) 各種書類は提出期限内に提出すること。

- (7) 応募申込後に辞退する場合は、辞退届（様式自由）を提出すること。
- (8) 応募に関する一切の費用（物件確保等に関する費用を含む）は事業者の負担とする。
- (9) 情報公開について

① 応募書類等

区に提出された書類については、当該法人の内部情報などを除き、すべて公文書公開請求（情報公開）の対象となり、原則公開となることから、あらかじめ了承のうえ提出すること。

なお、区から要請がある場合には、事業者は提案書の補足説明書の作成を速やかに（概ね2週間以内）行うものとする。補足説明書は公文書公開請求により開示した提案書の内容を補足する必要があった場合に作成するもので、どのような提案がなされているか想起できる具体的な内容のものとする。

② 評価結果

事業者決定後、応募事業者の個別評価結果について、情報公開請求があった場合には、事業者が特定できない形での公開となる。

8 問合せ先及び書類提出先

〒173 - 8501 板橋区板橋二丁目6 6 番1号 （区役所南館3階2 2 番窓口）

板橋区子ども家庭部子育て支援施設課計画・待機児対策係

電話 03 - 3579 - 2493

Eメール kk-mshisetsu@city.itabashi.tokyo.jp