

千代田区賃貸物件による
保育所整備・運営事業者公募要項
(令和元年度第3期)

令和元年 11 月

千代田区

目次

千代田区がめざす子どもの姿・保育	3
I 公募概要	4
1 公募の主旨	4
2 公募に参加できる事業者の要件	4
3 スケジュール	6
4 応募方法等	7
5 選定方法等	8
6 問合せ・提出先	9
II 整備概要	10
1 整備の趣旨	10
2 募集地域	10
3 施設の内容	11
4 地域への説明	11
III 認可保育所の整備条件と補助内容	12
1 遵守すべき法令等	12
2 建物に関する条件	12
3 賃貸借について	13
4 施設及び設備に関する条件	13
5 職員に関する条件	14
6 その他運営に関する条件	14
7 補助金	15
8 施設整備に関する留意事項	15
9 開設スケジュール作成における留意事項	16

千代田区がめざす子どもの姿・保育

千代田区がめざす就学前の子どもの姿、保育の基本理念は、次のとおりです。

千代田区の就学前の保育・教育を通してめざす子どもの姿

- 様々なことに興味をもち、自分で考え工夫していく子ども
- 身近な人やものに親しみをもち、やさしく思いやりのある子ども
- 元気に体を動かして遊ぶ子ども

千代田区の子ども育成の基本理念

- 子どもの発達や学びの連続性を考慮した乳幼児期の保育・教育を推進する
0歳から1歳、1歳から2歳へと、子どもの発達や学びは連続しています。こうした「連続性」を意識し、計画的かつ意図的な指導上の工夫を行うことで、子どもたちの健やかな成長を支援していきます。
- 公立・私立等の、認可形態にとらわれない乳幼児期の保育・教育を推進する
区立保育園在園児も私立保育園在園児も、保育園在園児も幼稚園在園児も、いずれも大切な本区の未来を担う「千代田の子」です。こうした子どもたちが、等しく、健やかに学び、遊び、成長していくことができるよう、施設間相互の連携・協力を強化し、質の高い乳幼児期の保育・教育を推進していきます。
- 小学校への滑らかな接続をめざした乳幼児期の保育・教育を推進する
保育園や幼稚園では、就学前の子どもたちの健やかな成長を保障し、小学校以降の教育の基礎を培うことが重要です。本区の幼稚園と小学校との連携教育の長い歴史と良き伝統を踏まえるとともに、小学校教育への滑らかな接続をめざし、計画的かつ意図的な指導上の工夫を行っていきます。
- 家庭教育との連携を推進する
乳幼児期においては、特に家庭教育との連携は極めて重要です。少子化や核家族化などを背景に、個々の家庭の事情による生活の多様化が進んでいる今日、乳幼児期の保育・教育施設と家庭との連携を密にし、子どもの健やかな成長を支援していきます。

(出典：千代田区の子どもたちのための就学前プログラム)

I 公募概要

1 公募の主旨

千代田区（以下「区」という。）は、出生数の増加や子育て世帯の転入等の要因により、0～5歳の就学前人口が急増しています。

そのため、保育所の待機児童ゼロをめざすために、賃貸物件を活用した認可保育所を設置・運営する事業者（以下「保育事業者」という。）を募集します。

なお、保育事業者の選定に当たっては、提案内容、実績、経営状況等を総合的に審査します。

2 公募に参加できる事業者の要件

次に掲げる項目をすべて満たしている事業者に限ります。

要件	内容
運営実績	令和元年11月1日現在、次の①～⑨の都県で児童福祉法（昭和22年法律第164号）第35条第4項の認可を受けて設置した保育所、認定こども園（保育所型）または東京都認証保育所A型を直営で3年以上運営している法人 ①東京都 ②神奈川県 ③埼玉県 ④千葉県 ⑤群馬県 ⑥栃木県 ⑦茨城県 ⑧静岡県 ⑨山梨県
経済基盤	① 保育所の年間事業費の12分の1以上に相当する資金を、普通預金等により保有していること。 ② 1年間の賃借料に相当する額と1,000万円（1年間の賃借料が1,000万円を超える場合には当該1年間の賃借料相当額）を基本とする資金を普通預金等により保有していること。 ③ 決算期が3期以上経過し、かつ、直近3年間の会計期間で連続して損失を計上していないこと。 ④ 直近期の会計期間で債務超過になっていないこと。
参加事業者	① 国税及び地方税を滞納していないこと。 ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。 ③ 事業者の選定について指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法（昭和22年法律第67号）第92条の2、同法第142条（同条を準用する場合を含む。）又は第180条の5第7項の規定に抵触していないこと。 ④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。 ⑤ 千代田区暴力団排除条例（平成24年条例第23号）に定める暴力団、暴力団員又は暴力団関係者でないこと。 ⑥ 千代田区契約関係暴力団等排除要綱（平成23年8月26日23千政契担発第71号）による入札参加除外を受けてい

	<p>ない者、または東京都や他の区市町村において同様の入札参加除外措置を受けていないこと。</p> <p>⑦ 千代田区競争入札参加有資格者指名停止措置要領に定める指名停止要件に該当していないこと。</p> <p>⑧ 事業主体及び運営している施設において、過去3年間に実施された所管庁の監査、指導検査等において、文書指摘を受けていないこと。</p> <p>※文書指摘を受けていた場合であっても、適切な改善報告がなされている場合は除く。</p> <p>⑨ 区長、副区長又は区議会議員等が無限責任社員等になっていないこと。</p> <p>⑩ 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5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体でないこと。</p> <p>⑪ 児童福祉法第59条第1項に基づく報告徴取に虚偽報告等を行っていないこと。</p> <p>⑫ 児童福祉法第59条第5項に基づく事業停止等の命令を受けていないこと。</p>
--	---

3 スケジュール

(1) 選定日程

内 容	期 間 等
公 募 開 始 ・ 公 募 要 項 の 公 表	令和元年11月12日(火)
質 問 書 の 提 出 期 限	令和2年1月10日(金) 17時まで
質 問 回 答 日	区ホームページで適宜回答を公開します。 最終回答日を以下とします。 令和2年1月17日(金)
応 募 申 込 書 類 の 提 出 期 限	令和2年1月31日(金) 17時までに <u>持参</u>
運 営 企 画 書 類 の 提 出 期 限	令和2年2月21日(金) 17時までに <u>持参</u>
第 一 次 審 査	令和2年3月上旬
第 二 次 審 査	令和2年3月中旬
保 育 事 業 者 選 定	令和2年3月下旬

(2) 保育事業者選定から工事着工までの流れ

- ① 近隣住民説明会
- ② 保育所設置に係る東京都の計画承認申請及び計画の承認
- ③ 建築確認申請
- ④ 施工業者の入札・契約

4 応募方法等

(1) 書類の提出期限等

書類の提出は、応募申込書類と運営企画書類の2回に分かれます。

- ① 応募申込書類：令和2年1月31日（金）17時までに持参により提出すること
（令和2年1月30日（木）17時までに連絡）
- ② 運営企画書類：令和2年2月21日（金）17時までに持参により提出すること
（令和2年2月20日（木）17時までに連絡）

※連絡及び提出は上記期限前の開庁日（土曜日・日曜日・祝日を除く。）の9時～17時の間に、「6 問合せ・提出先（P.9）」へ行ってください。

※上記期限前に提出する場合は、提出の前日までに連絡すること。当日の連絡による書類の提出は受け付けません。

※提出書類の詳細は、「提出書類一覧」（別紙3、4）をご覧ください。

(2) 書類の提出部数及び製本仕様

書類	正本	副本	合計
応募申込書類	1部	2部	3部
運営企画書類	1部	7部	8部

提出書類は、上記部数をそれぞれ製本（ファイル等で綴じる。）し、次の仕様で提出して下さい。

- ① 提出書類一覧を先頭に綴じること。
- ② 提出書類一覧の項目ごとに白紙を挟み、その白紙にインデックスを付けること。
- ③ 表紙及び背表紙に、当該提出書類名（賃貸物件による保育所整備（令和元年度第3期）麴町地域 応募申込書類／運営企画書類）を付すこと。
なお、正本には当該提出書類名及び提案事業者名を付すこと。
- ④ 副本は、提案事業者が特定できる名称等（法人名、所在地、運営施設、関係者氏名、顔写真等を含む。）、ロゴマーク等は使用せず、それらが記載されている書類は、該当箇所を黒塗りしてマスキングすること。
- ⑤ 個人情報（施設利用者に関するものに限る。）については、正本・副本ともに黒塗りしてマスキングすること。
- ⑥ 提出書類は原則A4サイズで両面印刷とし、図面はA3サイズも可とする。

(3) 留意事項

- ① 公募の参加に要した経費は、全て提案事業者の負担とします。
- ② 提出された書類は、返却しません。
- ③ 提出書類は、千代田区情報公開条例に基づき情報公開の対象となります。
- ④ 様式の指定がある書類は、別紙等は使用せず様式内に記載してください。

(4) 質問方法

公募に関する質問は、提案事業者自らが「質問書」（別紙1）により、令和2年1月10日（金）17時までに、「6 問合せ・提出先（P.9）」へEメール

(件名「賃貸物件による保育所整備：法人名」)でお送りください。
※質問は、今回の募集に関することに限ります。
ただし、公平な審査等に支障をきたす恐れがある場合など、質問内容によっては回答できない場合があります。
※電話・訪問による質問及び相談には、一切応じられません。

(5) 回答方法

質問に対する回答は、区ホームページ上で適宜公開し、最終回答日を令和2年1月17日(金)17時とします。
※質問に関しての個別の対応には、一切応じられません。

(6) 参加の辞退

応募申込書類の提出後に参加を辞退する場合は、「参加辞退届」(別紙2)を令和2年2月14日(金)17時までに持参してください。
やむを得ず、メール又はファックスで提出する場合は、後日郵送等にて原本を提出してください。

5 選定方法等

(1) 選定委員会による選定

提案事業者から提出された書類・ヒアリング等をもとに、区が設置する「千代田区保育等施設設置運営事業者選定委員会」で審査し、保育事業者を選定します。

(2) 審査方法

審査は、「審査基準」(別紙5)に基づき行います。

① 第一次審査

提出された応募申込書類・運営企画書類の内容を審査し、提案者が多数の場合は、上位事業者数社を第一次審査通過者とする場合があります。
第一次審査通過者には、第二次審査の会場その他詳細を通知します。

② 第二次審査

第一次審査通過者によるプレゼンテーション審査(以下「プレゼン」という。)を実施し、保育事業者を選定します。

第二次審査の方法は、次のとおりです。

- ・出席者……………3名まで(施設長予定者は必ず出席をお願いします。)
- ・時間……………約30分(プレゼンに15分、質疑応答に15分)
- ・方法……………資料等を配付してプレゼンを行う場合は、当日に資料を6部ご用意ください。

※プロジェクター等の機器は使用できません。

(3) 採点方法

① 一次審査と二次審査において選定委員の採点合計を事業者の総得点数とします。

② 「審査基準」(別紙5)に示す合計点数に選定委員の人数を乗じて得た点数を満点とし、①の総得点数が満点の6割未満である事業者は、非選定となります。

③ 総得点数の最上位者を、保育事業者の候補として選定します。

(4) 選定結果の通知

選定結果は、令和2年3月下旬までにお知らせします。

提案事業者のうち、選定されなかった事業者には、非選定理由を書面により通知します。

(5) 提案事業者の失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 提出書類に不備又は不足があり、若しくは虚偽の記載があった場合
- ② 参加資格を満たさなくなった場合
- ③ 審査の透明性・公平性を害する行為があった場合
- ④ ①～③に定めるほか、提案に当たり著しく信義に反する行為があった場合

(6) 審査結果の公表

提案事業者の名称と審査結果は、区ホームページ上で公表します（選定結果と事業者名は、特定しません。）。

選定事業者は、事業者名、代表者名、所在地を区ホームページ上で公表します。

6 問合せ・提出先

〒102-8688 千代田区九段南1-2-1 千代田区役所2階

千代田区子ども部子育て推進課子育て推進係

メールアドレス kosodatesuishin@city.chiyoda.lg.jp

TEL 03-5211-3653

FAX 03-3264-3988

II 整備概要

1 整備の趣旨

本事業は、保育事業者自らが賃貸物件を活用して認可保育所を整備し、運営するものです。

認可保育所の整備に際して、保育事業者は関係する法令等の規定を遵守するとともに、本公募要項に定める条件を満たすことが必要となります。

2 募集地域

千代田区内の麴町地域で募集しますが、居住世帯数が極端に少ない地域（丸の内、大手町、内幸町、有楽町、霞が関、永田町、皇居外苑、日比谷公園、千代田、北の丸公園）は除外します。

※なお、重点地域は二重下線で示した地域とし、同地域における整備提案は、総得点数を1.2倍とします。

※募集は、1事業者1案件に限ります。

募集地域 (網掛下線表記の地域を重点地域とします。)		募集 施設数
麴 町 地 域	一ツ橋一丁目、九段南一丁目、九段北一～四丁目、 富士見一～二丁目、飯田橋一～四丁目、 平河町一・二丁目、麴町一丁目、麴町六丁目 <u>麴町二～五丁目、一番町、二番町、三番町、四番町、五番町、 六番町、九段南二～四丁目</u>	1所 程度

3 施設の内容

募集施設種別	児童福祉法に定める認可保育所（民設・民営（直営））
開所年月日	令和3年10月1日 ※保育事業者の都合による開所年月日の遅延は、認めません。
定員	定員50名以上 ※生後57日から小学校就学前までの児童の定員構成 ※0歳児定員は6名以上とすること。 ※3歳児定員は、2歳児定員と同数以上とすること。 ※3～5歳児の各歳児の定員を同数とすること。
開所日 開所時間	①開所日：月曜日から土曜日まで （国民の祝日、12月29日から1月3日までを除く。） ②基本保育時間：7時30分～18時30分（11時間） 延長保育時間：18時30分～20時30分
開所期間	開所日から10年間以上運営すること

4 地域への説明

運営企画書の提出までに、下記の方法等により地域への事前説明を必ず行うこと。

（1）説明範囲

- ① 保育所の計画物件（既存物件の場合に限る）の入居者
- ② 保育所の計画予定地の同一区画内に存する建物の入居者
- ③ 計画予定地と5メートル以内の幅員の公道又は私道を挟んで向かい合う敷地に存する建物の入居者

※可能なかぎり、所有者へも情報提供するよう努めること。

（2）説明方法

説明方法は、面談を原則とし、面談ができない場合は、次の内容を記した資料を配布すること。

- ① 公募に応募すること
※応募の段階であり、設置者・運営者として選定されない場合がある旨を必ず記載すること。
- ② 施設名称（仮称）
- ③ 開設に係る法人担当者氏名・連絡先
- ④ 建設予定地住所、フロア
- ⑤ 建物の概要
- ⑥ 定員（各歳児別、総合計）
- ⑦ 駐車場の有無
- ⑧ 駐輪スペースの有無（台数も記載すること）

Ⅲ 認可保育所の整備条件と補助内容

以下に掲げる法令、関係規定、条件等が全てではないので注意して下さい。

1 遵守すべき法令等

- ① 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
- ② 子ども・子育て支援法（平成 24 年法律第 65 号）
- ③ 児童福祉施設最低基準（昭和 23 年厚生省令第 63 号）
- ④ 児童福祉施設最低基準の一部改正について（平成 14 年雇児発第 1225008 号）
- ⑤ 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 年東京都条例第 43 号）
- ⑥ 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施行規則（平成 24 年東京都規則第 47 号）
- ⑦ 保育所設置認可等事務取扱要綱（東京都 平成 10 年 9 福子推第 1047 号）
- ⑧ 東京都保育所設備・運営基準解説（平成 29 年 6 月 15 日版）
- ⑨ 建築基準法及び関係法令
- ⑩ 消防法及び関係法令
- ⑪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ⑫ 東京都福祉のまちづくり条例
- ⑬ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（東京都）
- ⑭ 食品製造業等取締条例（東京都）

2 建物に関する条件

- (1) 保育室は、原則として 1～3 階に設置することとし、職員更衣室、職員休憩室、調理室については、4 階以上とすることも可能である。
- (2) 運営企画書類の提出時に、募集地域内に物件を確保（仮押さえで可能）できていること。
※確保に係る費用は、事業者負担とする。
- (3) 建築基準法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は、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）に定める方法により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っては I_s 値 0.7 以上かつ q 値が 1.0 以上若しくは C_tuS_d 値 0.3 以上、木造の建築物にあっては、 I_w 値 1.1 以上であることが確認された建築物であること。
※耐震性能は、保育所を整備する階だけでなく、建物全体で満たすこと。
※（3）に示す耐震性能を有していない場合は、耐震補強を行い、耐震性能を有する建物とすること。
- (4) 建築時の建築確認申請書・建築確認済証及び検査済証（検査証を紛失している場合は台帳記載事項証明書）等の提出が可能で、かつ建築基準法による保育所への用途変更が確実にできるものであり、認可保育所として使用するための基準を満たすこと。

す建物であること。

- (5) 物件所有者が「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ないこと。

3 賃貸借について

以下の条件(1)～(3)のいずれか(原則(1))かつ(4)を満たすこと。

- (1) 賃借権を設定し、かつこれを登記すること。
(2) 賃貸借期間を保育所の開所から10年以上確保すること。
(3) 貸主が、地方住宅公社若しくはこれに準ずる法人、または、地域における基幹的交通事業等の信用力の高い主体である場合。
(4) 賃借料が、地域の水準に照らして適正な額以下で契約できること。

4 施設及び設備に関する条件

- (1) 必要な居室等

区 分		面積等
保育室	0歳児	3.3㎡/人 以上
	1歳児	※各居室に手洗設備を設けること
	2歳児	1.98㎡/人 以上 ※各居室に手洗設備を設けること
	3歳児	
	4歳児	
	5歳児	
屋外遊戯場(園庭)	3.3㎡/(2歳児以上)人 以上 ※水飲み場、手洗い設備を設置すること	
医務室	事務室内に設けることが可能	
調理室	定員に見合う面積、設備を有すること	
便 所	年齢・定員に見合う面積、設備を有すること	
駐輪場	登園・降園の際に仮置き可能なスペースを設けること。	
バギー置き場	※駐輪場は、定員の1割程度の台数を確保すること。	

- (2) 各部屋の面積の計算
有効内法面積(内法面積から、建具・固定式家具、棚、ピアノ及び手洗設備等、利用できない面積を除外した面積をいう。)で計上して下さい。
- (3) 保育施設の名称
他保育施設と混同する恐れがないものとし、区と協議の上決定します。
- (4) 避難経路
各保育室等から2方向に建物外へ出て公道まで退避できるもので、建物外及び敷地外に出るまでの経路は、いずれも2か所2方向が必要であり、重複している経路がある場合は避難経路として認められません。
- (5) 代替遊戯場
保育所敷地内に屋外遊戯場を設置できない場合には、屋外遊戯場の基準を満た

し保育所から徒歩で概ね5分の距離にある、近隣の公園等を代替の屋外遊戯場として指定することが可能です。

なお、代替の公園等には水飲み場とトイレが設置されていることが必要です。

(6) その他の設備

上記に掲げる以外に、保育所運営上、必要な設備を設けて下さい。

5 職員に関する条件

区 分		保育従事職員配置基準（公定価格イメージ）	
施設長		1人	
保育士	年齢別配置基準	0歳児	乳児3人につき1人以上
		1歳児	幼児6人につき1人以上
		2歳児	
		3歳児	幼児20人につき1人以上
		4歳児	幼児30人につき1人以上
	5歳児		
	加配	休憩	定員90人以下の施設は、常勤保育士を1人加配
保育標準時間対応		保育標準時間認定を受けた子どもが利用するため、常勤保育士を1人、非常勤保育士を1人それぞれ加配	
調理員		定員50人以上150人以下の施設は2人、151人以上の施設は3人（うち1人は非常勤可） ※調理業務を委託する場合は配置しないことが出来る。	
嘱託医・嘱託歯科医		内科医（小児科）・歯科医の配置。非常勤でも可	
非常勤事務職員		施設長等の職員が兼務する場合又は業務委託する場合は、配置は不要	

※保育士は、各年齢の定員を年齢別配置基準数で除し、小数第2位以下を切り捨て、各々を合計し、小数第1位以下を四捨五入した人数とすること。

※提案施設の職員がアレルギー対応等の相談を、栄養士へ常に行える態勢とすること。

※児童の健康管理上、看護師又は保健師の配置が望ましい。

6 その他運営に関する条件

- (1) 児童福祉法等関係法令を遵守し、かつサービスの自己評価や第三者評価、相談・苦情対応の仕組みを整備し安定した質の高いサービスを行うこと。
- (2) 千代田区保育施設等運営基準条例を遵守し、利用に関する説明に努め、質の高いサービスを提供すること。
- (3) 自園内で調理を行い、給食を提供すること。また、業務上安全な給食を提供する態勢をとること。
- (4) 情報公開、個人情報保護、危機管理、給食及び感染症等のマニュアルを作成すること。
- (5) 地域型保育事業で保育されている児童が当該地域型保育施設を卒園する

場合は、卒園後の受け入れ施設として協力すること。

7 補助金

区では、開設経費及び運営経費に対する補助を実施しています。詳細は、ホームページでお知らせのとおりです。

開設経費及び運営経費に対する補助金は、予算案が千代田区議会において可決されることが支給の条件です。

8 施設整備に関する留意事項

(1) 契約手続き

施設整備を行う場合の契約手続きについては、一般競争入札を行う等、区が行う契約手続きに準じること。

(2) 地域住民等への対応

保育事業者に選定された場合は、保育所整備・運営に関して、町会関係者、地域住民等への説明を保育事業者の責任において行い、理解を得られるよう努めること。

また、施設の設計や工事の実施にあたっては、以下の事項等について近隣の住民等に配慮し、保育事業者の責任において解決を図るよう努めること。

- ① 建物の外観及び色彩
- ② 出入口の位置と構造
- ③ 換気扇の位置と向き
- ④ 窓等の位置と大きさ
- ⑤ 植栽樹木等の管理
- ⑥ 防音対策
- ⑦ 工事車両の搬出入経路
- ⑧ 工事騒音や振動
- ⑨ 保護者や園児の安全な動線の確保と交通安全対策

9 開設スケジュール作成における留意事項

運営企画書類提出資料の「開設までのスケジュール」の作成に当たっては、以下スケジュールを参考に作成してください。

手続内容	令和2年度											令和3年度														
	3月	4月	5月			6月			7月			8・9月	10月	11月	6月			7月			8月			9月		
			上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬				上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬
選定	■																									
事前協議		■																								
財務書類提出			■																							
計画承認申請						■																				
児童福祉審議会										■																
建築確認											■	■	■	■												
工事															■	■	■	■	■							
認可申請 (審査含む)															■	■	■	■	■							
都・区検査																	■	■								
建築検査																		■	■							
消防検査																			■	■						
VOC検査																				■	■					
児童福祉審議会																									■	
開所																										

※補助の対象となる内装工事は、入札を必ず実施し、令和3年4月以降に工事着手すること。