

令和7年度
足立区六町一丁目国有地貸付による
地域密着型サービス整備・運営事業者募集要項
(令和8年度～令和9年度整備)

令和7年7月

足 立 区

【問い合わせ先】

〒120-8510 東京都足立区中央本町1-17-1

足立区 福祉部 高齢者施策推進室 介護保険課 介護事業者支援係

TEL 03-3880-5727 FAX 03-3880-5621

I 公募について

1 公募の趣旨

足立区では、「高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」に基づき、地域密着型サービスの事業所の整備を進めています。

この募集要項は、令和8年度～令和9年度に国有地を活用して整備を行う事業者の募集内容について説明したものです。応募された事業者の中から、その提案内容を審査して対象事業者を選定することとなります。複数のサービスの提案をすることは可能ですが全て整備・運営可能な範囲で申し込んでください。なお、複数のサービスの提案をした場合、全てが選定されるとは限りません。

2 公募事業の概要

(1) 貸付地

- ①住所：東京都足立区六町1-10街区
- ②面積：1,212㎡（仮換地数量）

(2) 整備する施設

区分	サービス種別	施設定員
必須事業	認知症対応型共同生活介護	3ユニット、定員27名
	小規模多機能型居宅介護	—
提案事業 (任意)	併設施設等	—

※詳細は「Ⅲ 1 整備施設、事業内容等」をご確認ください。

(3) 貸付条件等

- ①契約形態：定期借地権設定契約
- ②貸付期間：50年以上
- ③貸付料：未定（事業者決定後、国との見積もり合わせにより決定）
- ④借受者の決定方法：区で事業者を決定後、国の審査をもって最終決定となる。

Ⅱ 貸付地及び貸付条件について

1 貸付地（【資料1】現地案内図を参照）

貸付地は六町四丁目付近土地区画整理事業施行地区内にあり、現在、更地となっています。

(1) 所在地

東京都足立区六町1-10街区

(2) 交通

つくばエクスプレス「六町」駅徒歩10分

(3) 敷地面積

1,212㎡（仮換地数量）

(4) 建築上の法規制等

用途地域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域
防火地域	準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	300%、200%
日影規制	5-3時間 測定高さ4m、3-2時間 測定高さ4m
高度地区	第三種高度地区、第二種高度地区

※ 詳細はあだち地図情報提供サービスをご参照ください。

(<https://www.sonicweb-asp.jp/adachi2/>)

(5) 敷地条件

- ① 貸付地は荒川浸水想定区域に指定されているため、浸水予防対策を考慮した施設計画を行ってください。また、足立区地域防災計画に定められた要配慮者利用施設の管理者等には、避難確保計画の作成や避難訓練の実施が義務付けられています。これらの対応に要する費用等については、借受者の負担となります。
- ② 施設建設時や運営開始後の車両通行等の安全対策を徹底してください。
- ③ 敷地内の上下水道・電気・ガス等インフラは借受者の責任と負担によって整備してください。
- ④ 国の地下埋設物調査の結果、コンクリートガラが確認されており、その取扱いについては、土地区画整理事業者である東京都と国との間で協議中です。なお、同調査において、土壤汚染調査の必要性が考えられる埋設物は確認されていません。調査の詳細については別添資料をご確認ください。

2 貸付条件、契約

借受者は、以下の条件により国と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権設定契約を締結していただきます。

(1) 貸付期間

50年以上

(2) 貸付開始時期

施設整備費の補助内示後、施設建設工事の着工前に、契約を締結し貸付けを開始します。

(3) 貸付料

未定（事業者決定後、国との見積もり合わせにより決定）

令和8年3月31日までに貸付相手方に決定された場合は、10年間貸付料が1/2を限度として減額

(4) 貸付料の見直し

3年間ごとに見直しのうえ、国より通知される。

(5) 契約保証金

介護施設整備に係る国有地活用につき、契約保証金の納付は要しない。

(6) 借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

(7) 用途の指定

借受者は、当該貸付地を「Ⅲ 1 整備施設、事業内容等」に定める施設として使用しなければなりません。

(8) 転貸の禁止等

貸付地を国の承諾なく目的外に利用し、または第三者に転貸することはできません。整備された建物についても同様です。

(9) 土地の返還

契約が解除された場合は、国の指定する期日までに、また、貸付期間が満了した場合は、貸付期間の満了日までに、借受者の責任及び負担により施設、設備等の撤去等を行い、当該貸付地を原状に回復し、更地で返還していただきます。

(10) 契約

国と、国有財産有償貸付合意書を取り交わした上で合意書の条項を内容とする借地契約を公正証書により締結します。公正証書によらず、国有財産有償貸付契約書により契約を締結することも可能です。

合意書・契約書の内容は、財務省ホームページからご確認ください。

https://www.mof.go.jp/about_mof/act/kokuji_tsuutatsu/tsuutatsu/TU-20151221-4997-14.html

(11) その他

契約の解除その他の事項については、国が定める合意書または貸付契約書によります。

Ⅲ 施設整備等について

1 整備施設、事業内容等

(1) 必須事業

- ① 認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）：3ユニット、定員27名
- ② 小規模多機能型居宅介護

(2) 提案事業（任意） ※併設施設に係る土地貸付料については時価となる場合があります。

- ① 地域交流スペース等を提案することができます。
- ② 提案要件

併設施設等の提案にあたっては、以下の要件を満たすことが必要です。

- ・借受者が施設整備及び運営を行うこと。
- ・併設施設等の延床面積が、必須事業の延床面積を超えない規模とすること。
- ・応募前に区、都または国の所管部署に事前相談を行うこと。

2 施設整備に関する基本的事項

施設整備にあたっては、「Ⅱ 貸付地及び貸し付け条件について」の記載事項及び、以下の項目を考慮してください。なお、施設整備にあたっては区、都及び国と十分に協議してください。

(1) 遵守すべき法令等

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。

また、これに加えて、施設整備費補助制度等における補助審査基準に適合した内容とし、同補助制度等に基づく補助金の交付を受けることを前提条件とします（Ⅳ 整備費補助事業について）。

- ① 老人福祉法
- ② 介護保険法
- ③ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律
- ④ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律施行規則
- ⑤ 認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領（東京都）
- ⑥ 認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準（東京都）
- ⑦ 足立区指定地域密着型サービス等の事業の人員、設備及び運営等に関する基準を定める条例
- ⑧ 都市計画法
- ⑨ 建築基準法
- ⑩ 消防法
- ⑪ 東京都建築安全条例
- 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 建築物バリアフリー条例
- ⑭ 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例
- ⑮ 足立区環境整備基準・同細則
- ⑯ 各地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- ⑰ 足立区緑の保護育成条例
- ⑱ 足立区景観条例
- ⑲ 足立区暴力団排除条例
- ⑳ その他関係法令及び条例

(2) 整備条件

施設整備にあたっては、次の事項を考慮した施設計画としてください。

- ① 入所者の良好な居住空間へ配慮した計画としてください（個室面積、共用部面積など）。
- ② 足立区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画等を反映した計画としてください。
- ③ 建物の外観は、周辺の住宅等の景観との調和を心掛けた外観としてください。
- ④ 区では、地球温暖化対策を推進するため、「第三次足立区環境基本計画」を策定していま

す。今回の提案についても、太陽光発電や高効率機器の採用など、地球環境に配慮した施設設備を計画してください。

- ⑤ 送迎及び利用などによる車両を道路上に駐車し、又は停車させ、地域住民の通行を妨げることがないように、貸付地に必要な駐車スペース及び駐輪スペースを確保してください。
- ⑥ 2階以上の階層に居室又は宿泊室を設ける場合、各居室等に面したバルコニーを設置してください。また、バルコニーは原則として避難階段に接続したものとし、車いすでの通行も想定して十分な幅（目安として有効90cm以上）を確保してください。
- ⑦ 認知症対応型共同生活介護については、以下を満たす計画として下さい。
 - ア 1事業所について3ユニットの整備とし、1ユニットに係る設備は、全てを同一の階に設けること。
 - イ 1ユニットの利用者定員は9名とすること。
 - ウ 居室面積（収納、トイレ等を除いた居室スペース部分）が実測での有効面積で内法7.43㎡以上であること。
 - エ 夜勤職員を1ユニットにつき1人以上配置すること。なお、そのうち1人以上は、常勤職員の配置が望ましい。
 - オ 利用者用トイレを1ユニットにつき3カ所以上分散して配置すること。
 - カ 居間・食堂は利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ（3㎡×（利用者＋職員数））があること。 ※職員数は3とします。
 - キ 二方向避難を確保すること。
- ⑧ 小規模多機能型居宅介護については、以下を満たす計画として下さい。
 - ア 1事業所について宿泊定員は、通いサービスの利用定員の3分の1から9人までとします。
 - イ 居間、食堂の面積に宿泊室の面積を含めることはできません。
 - ウ 居室面積（収納、トイレ等を除いた居室スペース部分）が実測での有効面積で内法7.43㎡以上であること。
 - エ 居間・食堂は、利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ（3㎡×通いサービス利用者数）があること。
 - オ 二方向避難を確保すること。

(3) 地域住民への対応

- ① 本公募による借受者として選定されるまでは、個別に地域住民に対する説明や調整等を行わないでください。また、選定された後に住民説明会等を行う際も、区と協議の上で実施してください。
- ② 施設整備にあたっては、日影、騒音、視線、通行車両等の周辺の住環境に十分に配慮した計画とし、次の事項については、近隣の住民に対し、十分な説明を行い誠実に対応してください。
 - ア 建物の位置と大きさ
 - イ 建物による日影の影響
 - ウ 出入口の位置と構造
 - エ 車両運行計画

オ その他、近隣の住民などから要望のある事項

- ③ 建設工事に伴う振動、騒音、安全等対策を十分に行ってください。次の事項については、近隣住民に対し、事前の説明を丁寧に行うとともに適宜家屋調査を実施するなど、工事期間中も苦情・要望があった際には迅速かつ丁寧に対応してください。

ア 工事車両の搬出入経路

イ 工事騒音や振動

ウ その他、近隣の住民などから要望のある事項

- ④ 施設への送迎及び利用などによる車両の通行にあたっては、地域住民を含め危険を伴わない車両動線及び運行計画としてください。

(4) 入札手続き

建築業者については、都が定める「老人福祉施設及び介護保険施設の整備費補助等に係る契約手続基準」に準じて、都及び区と協議の上、入札を行ってください。また、入札及び契約は補助内示後に行ってください。

(5) 着工及び開設時期

本施設整備は、令和8年度の補助対象事業のため、同年度中に着工し、同年度に1%以上の出来高を上げることが必要です。また、本施設については令和10年3月31日までに開設してください。

3 施設運営に関する基本的事項

以下の項目を施設運営の条件とします。なお、運営にあたっては、都及び区の指導に従ってください。

(1) 事業実施期間

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。

(2) 施設開設に向けた体制の確保等

各所管行政などへの手続き等、開設準備を円滑に行うことのできる体制（必要な人員を含む）を整えてください。また、施設で勤務する人員の確保にあたっては、施設開設時だけでなく、施設開設後も継続して安定した施設運営を行うために必要と見込まれる人員の確保策を講じてください。

(3) 利用者負担

貸付料の減額や都の施設整備費補助等を反映し、居住費等の利用者負担の軽減に努めた設定としてください。

また、「低所得者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額の軽減制度の実施について（平成12年5月1日付老発第474号厚生省老人保健福祉局長通知）」に定める社会福祉法人による利用者負担軽減制度を活用してください。（該当するサービス全て）

また、認知症対応型共同生活介護の家賃設定については、区内平均家賃（補助金対象施設：70,994円（令和7年1月現在））を参考に設定し、全室同一料金としてください。なお、入居一時金の設定は認めません。

(4) 地域住民への対応

施設の運営にあたっては、近隣住民に対して十分な説明を行い、要望などに対して、誠実に対応してください。また、地元町会が行う町会活動へ積極的に参加・協力してください。日常的に地域

との交流を図り、近隣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、地域の福祉向上に貢献できるような運営を行ってください。

(5) 福祉サービス第三者評価

福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。

(6) 事業所の指定

介護保険法に基づく地域密着型サービス事業者及び介護予防地域密着型サービス事業者として、区から指定を受けてください。

(7) 介護予防の実施

認知症対応型共同生活介護、小規模多機能型居宅介護については、それぞれ、介護予防認知症対応型共同生活介護、介護予防型小規模多機能型居宅介護も併せて実施してください。

(8) 自主運営

運営に関しては、介護報酬及び利用者の自己負担金による自主運営としてください（運営に関して区からの補助金は基本的にありません。）。

(9) 研修の実施

職員の資質の向上を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保してください。

IV 整備費補助事業について

1 整備費補助

整備費等の補助金の活用にあたっては、都及び区と補助協議を行っていただきます。

令和7年度の補助予定額を以下のとおりお示ししますので、本公募の事業計画作成にあたって参考としてください。また、補助協議においてかかる費用は借受者負担とします。

（令和8年度以降の補助に関しては、補助単価や促進係数等は変更の可能性があります。）

サービスの種類	補助上限額		
認知症対応型 共同生活介護	都補助金相当額（施設整備費） <small>（認知症高齢者グループホーム整備促進事業）</small>	事業者創設型(1ユニットあたり) 20,000千円+物価調整額 24,490千円	
		基金加算(1施設あたり) 39,600千円×併設加算 1.05	
	都補助金相当額（開設準備経費） <small>（施設開設準備経費等支援事業）</small>	989千円×定員数	開設前の6か月間に係る経費

※ グループホームに小規模多機能型居宅介護または看護小規模多機能型居宅介護、認知症対応型通所介護を併設する場合は、併設加算（1施設あたり10,000千円）の対象になります。

サービスの種類	補助上限額		
小規模多機能型居 宅介護	都補助金相当額（施設整備費） <small>（地域密着型サービス等整備補助事業）</small>	1施設あたり 39,600千円×併設加算 1.05	
	都補助金相当額（開設準備経費） <small>（施設開設準備経費等支援事業）</small>	989千円×宿泊定員数	開設前の6か月間に係る経費

(1) 対象経費

ア 施設整備費

- ・施設等の整備に必要な工事費又は工事請負費（これらと同等と認められる購入費含む）
- ・工事事務費（工事施工のための直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は工事費又は工事請負費の2.6%に相当する額を限度額とします。）

※上記について、別の負担（補助）金等において補助対象とされる場合は除きます。

イ 施設開設準備経費等

- ・開設前の看護職員、介護職員等の雇い上げ経費
- ・開設のための普及啓発経費
- ・職員の募集経費
- ・開設に当たっての周知・広報経費
- ・開設準備事務経費
- ・その他開設の準備に必要な経費

(2) 補助金に係る協議書類の提出

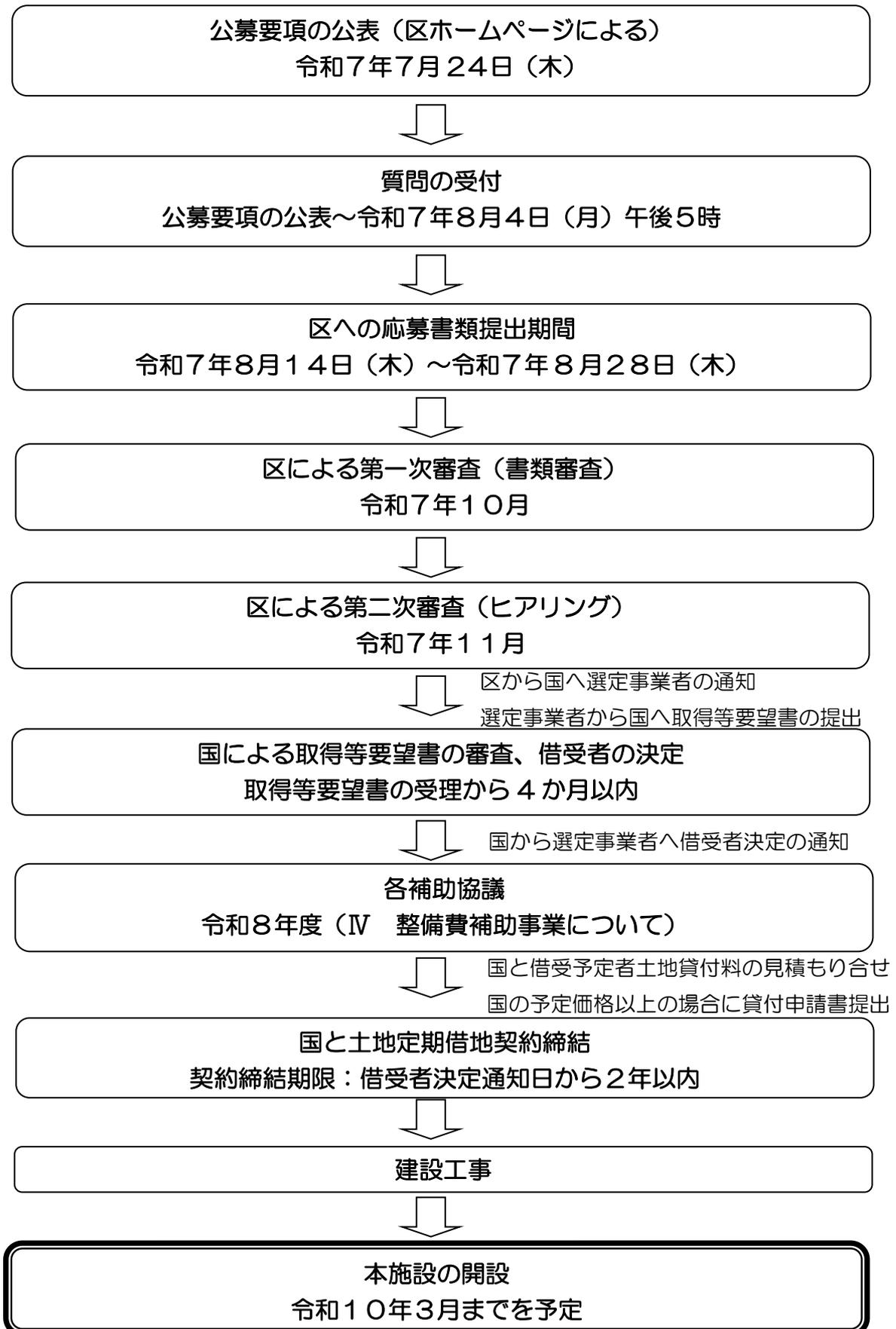
この募集とは別に、補助金に係る協議書類の提出が必要となります。選定された事業者が補助金を希望される場合は、補助金に係る協議書類一式を別途提出していただきます。（選定された事業者には別途ご案内します。）なお、提出された協議書類につきましては、都が別途指定する期日までに区から都へ提出させていただき、都の審査を経て補助の可否を決定します。

(3) その他

事業者の決定にあたっては、補助金の交付を確約するものではありません。都の審査や予算の状況によっては、決定事業者であっても補助できない場合があります。

V 応募、審査について

1 公募、審査の流れ（予定）



2 応募資格

以下（１）～（３）の要件を全て満たすことが必要です。なお、同一の法人が本公募に複数の提案を行うことはできません。

（１）事業者

社会福祉法第２２条に規定する社会福祉法人

（２）運営実績・財務状況について、次の①～④を全て満たすこと。

- ① 現に介護保険サービス事業を運営し、かつ認知症高齢者グループホームの運営実績があること。
- ② 当該事業に経験を持つ職員を配置するなど開設までに職員育成を確実にを行う予定があることなど、事業を円滑に実施する能力があること。
- ③ 原則として、過去３期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。
ただし、特別損失等の一時的な事由による赤字の場合は、赤字の原因と黒字への転換計画を審査において確認します。なお、通常の営業活動（社会福祉事業又は介護保険事業に関するものは除く）に基づく赤字は、一時的な事由とは認められません。
過去３期のうち２期に営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められません。
- ④ 法人及び提案事業の長期的に安定した運営が見込めること。
 - ア 応募時において、事業開始当初の運営資金が確保されていること。
年間事業費（予算額）の１／２分の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られません。）。
 - イ 応募時において、債務超過でないこと。さらに、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を超えていないこと。

（３）その他

- ① 既設の施設において、都道府県又は区市町村が実施した直近の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。
- ② 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。
- ③ 応募申し込み日現在において、国、都、区から指名停止、業務停止等の処分を受けていないこと。
- ④ 都が定めた直近の「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」等の補助金申請に係る審査基準を満たすこと。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらの利益となる活動を行う団体ではないこと。
- ⑥ 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。

3 応募手続き

(1) 応募書類の受付日時（閉庁日を除く）

令和7年8月14日（木）から令和7年8月28日（木）まで
午前9時00分から午後4時30分まで（正午から午後1時を除く）

※提出に際しては、来庁予定日の1週間前までに電話で予約の上、来庁願います。

(2) 提出場所

足立区中央本町1-17-1 足立区役所北館1階
足立区 福祉部 高齢者施策推進室 介護保険課 介護事業者支援係
TEL：03-3880-5727 FAX：03-3880-5621

(3) 応募書類一覧

応募書類一覧及び各書類の様式は区ホームページよりダウンロードしてください。

(4) 提出部数

- ① 正本 ……1部
- ② 副本 ……10部

※ 副本10部は、応募者が特定される箇所（法人名、事業所名、個人情報、印影等）を全てマスキング（塗りつぶし）して提出ください。

(5) 著作権の帰属等

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、区は事業者の公表等、必要な場合には応募書類等の内容が無償で使用できるものとします。

(6) 情報の公開

提案事業者の提案内容については、個人情報を除いて公開することがあります。なお、提案事業者等の利益を明らかに損なうと認められる事項は、非開示情報とすることがあります。

(7) 応募書類の変更

応募書類の提出以降、応募者の都合による応募書類の変更は認めません。

(8) 費用の負担

応募に関して要する費用については、応募者の負担となります。

(9) その他

- ① 追加書類の提出
国及び区が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。
- ② 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。

4 質問及び回答

(1) 質問の方法

この要項に関する質問につきましては、【別紙1】質問票に記入のうえ電子メールで送信してください。質問の受付は電子メールでのみ受け付けます。電話等での問合せには応じられません。

送信の際は件名に「六町一丁目地域密着型サービス公募に関する質問（事業者名）」を記

載をお願いします。

また、質問は事業運営を予定している事業者のみとし、設計会社、コンサルタント会社等からの質問には、一切応じられませんので、ご注意ください。

なお、送信後は受信確認のため、下記担当あてに電話にて確認をお願いします。

○送付先及び電話確認先

メール kaigo@city.adachi.tokyo.jp

電話 03(3880)5727 午前8時30分から午後5時15分まで
(土曜日・日曜日・祝日を除く)

足立区福祉部 高齢者施策推進室 介護保険課 介護事業者支援係 あて

(2) 受付期間

募集要項の公開から令和7年8月4日(月)午後5時まで

(3) 質問票の記載について

- ① 質問票は質問事項1件ごとに作成してください。(1枚の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。)
- ② 質問提出後、質問内容に関し、確認をさせていただく場合があります。

(4) 質問の回答について

提出いただいた質問の回答については、取りまとめのうえ令和7年8月14日(木)を目途に、全ての質問回答書を区ホームページに掲載します(質問を行った方に対する個別回答は行いません。)

※ 質問回答書は、本要項と一体のものとして、本要項と同等の効力を有するものとします。

5 借受者の決定方法

(1) 借受者の決定方法

区が第一次審査（書類審査）及び第二次審査（ヒアリング）を行い、国の審査後に決定します。

※第一次審査において、税理士による財務審査（最適合～不適合の3段階評価）の結果、総合評価が不適合と判断された又は区の定める基準点に満たない事業者は第一次審査で失格となります。

※なお、第一次審査の評点は第二次審査に引き継ぎません。

※審査の結果、借受者なしとする場合があります。

※区が必要と認める場合は、応募事業者の既設運営施設の実地調査を実施することがあります。

(2) 審査事項

No.	審査項目（配分）	評価の視点	指標
■第一次審査			
1	組織の安定性	経営状況 （15%）	【税理士による財務状況の評価】 財務諸表（決算、貸借対照表、損益計算書等）の分析
2		運営実績 （15%）	類似の介護保険事業の実績
3		監査 ・ 指導状況 （10%）	類似の介護保険事業の実績
4	事業に対する考え方	事業概要 （30%）	【税理士による財務状況の評価】 財務諸表（決算、貸借対照表、損益計算書等）の分析
5		事業スケジュール （10%）	類似の介護保険事業の実績
6		事業概要 （30%）	類似の介護保険事業の実績
7	運営の安定性	職員の体制 （10%）	過去の関係行政庁の監査・指導状況、改善の状況
8		職員の確保 （10%）	過去の関係行政庁の監査・指導状況、改善の状況
9	加点	区内事業者	区内に本店のある業者 10%を加算

■第二次審査				
1	理念・事業計画	経営理念 ・ 熱意 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> 介護保険事業を運営する法人として信頼できる経営理念か 足立区及び本事業周辺地で事業を実施する理由が明確か 	<ul style="list-style-type: none"> 介護保険事業に対する法人としての理念 関連法令等の理解度
2		資金計画 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> 実現可能な資金計画か 積算根拠は明確になっているか 	<ul style="list-style-type: none"> 明確な資金計画、収支シミュレーション
3		施設設計 (15%)	<ul style="list-style-type: none"> 法令等に適合した施設の設計がされているか 近隣住民及び周辺環境等に配慮した設計がされているか 	<ul style="list-style-type: none"> 居室の面積、トイレ・浴室の数、食堂・居間の配置 バリアフリーへの対応 避難経路、バルコニーの確保等の災害時に対応した設計 職員の更衣室、休憩室の設置 建物の配置、高さ、日照等の近隣住民への配慮
4		事業計画 ・ スケジュール (5%)	<ul style="list-style-type: none"> 適切な定員（3ユニットまで）、利用者の負担軽減を配慮した利用料を設定しているか 開設までのスケジュールは具体的かつ実現可能なものになっているか 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の具体性 具体的な整備スケジュール
5		個人情報保護 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報保護を保証する指標の認定を受けているか 本事業における個人情報保護の規定の整備、研修の実施計画を策定しているか 	<ul style="list-style-type: none"> ISO/IEC27001（ISMS）またはPマークの取得状況 規定等の整備

6	施設の管理運営体制	利用者サービス (15%)	<ul style="list-style-type: none"> ・健康管理、身体機能の維持回復、重度化予防が期待できるか ・認知症高齢者に対するケアの取り組みがあるか ・ターミナルケアを含めた重度化への取り組みがあるか ・家族等の関係者との連携・協力を得るための取り組みがあるか ・医療機関との連携体制が構築されているか 	取り組み内容の具体性
7		虐待防止 事故対応 苦情対応 (10%)	<ul style="list-style-type: none"> ・身体拘束の禁止、虐待防止策等の対策が取られているか ・事故対応、衛生管理のマニュアルが整備されているか ・自主評価、第三者評価、運営推進会議、要望・苦情をサービス向上につなげる仕組みが構築されているか 	<ul style="list-style-type: none"> ・取り組み内容の具体性 ・再発防止策
8		緊急対応 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時のマニュアルは整備されているか ・夜間時の緊急対応の体制が整備されているか 	・マニュアル、体制等の具体性
9		職員体制 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の規模に必要な職員の採用及び規定に則した配置計画がされているか ・研修等による計画的な人材育成の支援があるか 	・取り組み内容の具体性
10		生産性の 向上 (10%)	<ul style="list-style-type: none"> ・サービスの向上及び人材確保・定着の取り組みはされているか 	<ul style="list-style-type: none"> ・ICTの活用、業務改善 ・職員の待遇改善、離職防止
11		地域との 関係づくり (10%)	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民との日常的な交流はあるか ・災害時に備えた交流はあるか 	・活動内容、地元説明会

12	プレゼンテーション	説明力 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・論理的で分かりやすい説明か ・質問に対して端的かつ明確に回答しているか 	プレゼンテーション等における説明力や論理性、資料の正確性や見やすさ、業務への意欲等
13		資料作成能力 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・提案書等の資料がわかりやすいか ・誤字、脱字の有無 	
14	加 点	区内事業者	<ul style="list-style-type: none"> ① 区内に本店があり、業務区域が区内である場合 5% ② 区内に本店があり、業務区域が区外である場合 4% ③ 区内に支店があり、業務区域が区内である場合 3% ④ 区内に支店があり、業務区域が区外である場合 2% 	

(3) 審査結果の通知

審査の結果は、令和7年12月以降に文書で通知する予定です。

(4) 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の概要については、区ホームページで公表します。

借受者として決定した事業者以外の応募者名、応募内容等は公表いたしません。

(5) 応募資格の取消

公募要項の応募資格に示す要件を欠いた場合や応募書類に虚偽の記載が確認された場合は応募資格を取り消すことがあります。

(6) 借受者の取消等

借受者の決定後、公募要項の応募資格に示す要件を欠いた場合や応募書類に虚偽の記載が確認された場合は決定を取り消すことがあります。

また、応募書類に虚偽の記載をするなど信頼関係を損なう行為が確認された場合や借受者決定後に自己都合により辞退する場合などは、違約金を請求することがあります。

(7) 国による審査、決定

区の審査結果を国に通知します。選定事業者は、国に「取得等要望書」を提出し、国の審査後に最終決定となります。

取得等要望書については財務省関東財務局ホームページからご確認ください。

<https://lfb.mof.go.jp/kantou/kanzai/pagekthp035000111.html>

現地案内図



仮換地明細図

縮尺 500分の1



凡 例	
	道路及び街区
	仮換地及び符号
	仮に権利の目的となるべき宅地及び借地符号
	仮に権利の目的となるべき宅地及び転借符号
	指定箇所及び周囲長 (数字はメートル単位であり、約で表示)

埋設物調査工事報告書(掘削調査)

1. 所在地 足立区六町1-1305-7外4筆
指図書番号 N o 122

土地面積 1,212.99 m²

2. 調査目的 令和5年度指図書番号N o 145(当初N o 122・2回目N o 135)により報告したボーリング調査の内、支障物により地山まで調査し得なかった範囲における地下埋設物(廃棄物等)の有無を調査するため

3. 現地調査日及び調査数量

令和5年9月26日	～	令和5年9月29日
実施ボーリング点数		109点
令和6年10月17日	～	令和6年10月22日
実施掘削面積	0～1m	0.0 m ²
	1～2m	20.0 m ²
	2～3m	98.0 m ²

4. 調査結果

当該地における詳細な調査結果は「表2. 調査総括表」と「表3. 埋設量」および「調査野帳」に示すとともに、以下に結果の概要を示す。

(1) 地山の確認状況

当該地において地山地層の目安としたボーリング地点は以下の通りである。

表1 地山確認状況

地点名	外-1	外-15	外-21	外-38
地山確認深度	2.30m	1.40m	1.60m	1.50m

(2) 埋設物の確認状況

- ボーリング調査によって出土した埋設物の内、土地利用等における阻害要因となるおそれのあるもの調査の結果、埋設物は確認されたが、全ての埋設物が土地利用等における阻害要因となるおそれがないと考えられる。

- 掘削調査によって出土した埋設物の内、土地利用等における阻害要因となるおそれのあるもの調査の結果、全掘削調査地点数の約52%に当たる13点において、土地利用等における阻害要因となるおそれのある埋設物が確認された。

確認された埋設物の種類は、「表3. 埋設量」の埋設量合計よりコンクリートガラである。

- 追跡調査によって出土したもの

当該地においては、複数の大型埋設物が確認されている。以下にその概要を示す。

調査地点	確認深度	大型埋設物	現地における対応
I-2地点	GL-1.3m	コンクリートガラ	全てを撤去し、出土量を計測
I-3地点	GL-1.3m	コンクリートガラ	全てを撤去し、出土量を計測
J-4地点	GL-1.3m	コンクリートガラ	全てを撤去し、出土量を計測
J-5地点	GL-1.3m	コンクリートガラ	全てを撤去し、出土量を計測
K-3地点	GL-1.4m	コンクリートガラ	全てを撤去し、出土量を計測
K-4地点	GL-1.4m	コンクリートガラ	全てを撤去し、出土量を計測

尚、撤去したものについては同様のものが周辺に分布していないものとして出土量を集計の上、撤去費用に運搬、処分費用のみを計上するものとし、残置されたものについては「表3. 埋設量」において別途推計埋設量を計上し、他の埋設物同様に撤去費用を算出している。

(3) 補足的事項

- 土壤汚染調査など

調査の結果、土壤汚染調査の必要性が考えられる埋設物は確認されていない。

- 掘削調査により知り得た補足事項

特になし

5. まとめ

調査結果を基に推計される埋設物とその範囲、撤去に関する現地特記事項を以下に示す。

(1) 埋設物撤去の推計量

「表2. 調査総括表」および「表3. 埋設量」より、推計の対象となる埋設量の総量は0.7m³である。

推計の対象となる埋設物の深度は主にGL-1.0～1.5mである。

調査によって得られた埋設物の分布状況を「表2. 調査総括表」、「添付図面4. 調査結果概要図」に示す。

(2) 埋設物撤去の工法

調査の結果、土地面積1,212.99㎡の内約10%を占める118.0㎡において、埋設物の存在が推定される。

埋設物撤去を必要とする場合の、当該地全体における埋設物の最大深度は1.5mである。

また、埋設物撤去を必要とする場合の、外周点における埋設物の最大深度は1.5mであり、撤去の際に隣地への影響を考慮する必要があると考える。

撤去の工法として、車両系建設機械(バックホウ等)による撤去・埋め戻しと中型車による運搬・処分を想定している。

6. 埋蔵文化財包蔵地に関する立会等

該当なし

7. 添付図面等

①調査物件位置図	添付図面 1	- 案内図
②ボーリング調査位置図	添付図面 2	- 実施図
③掘削調査位置図	添付図面 3	- 実施図
④調査結果概要図	添付図面 4	
⑤調査野帳		
⑥写真撮影方向位置図	添付図面 5	
⑦写真帳		

表2. 調査総括表

調査地点	調査終了 深度	深度毎の調査概要						支障物
		0.0~0.5m	0.5~1.0m	1.0~1.5m	1.5~2.0m	2.0~2.5m	2.5~3.0m	
B-4掘	2.50m	●						コンクリートガラ
C-4掘	2.50m	●						コンクリートガラ
F-2	2.00m	○						
F-3掘	2.40m			●				コンクリートガラ
H-2	2.00m	○						
H-3	2.00m	○						
I-2掘	2.20m							コンクリートガラ
I-3掘	2.20m							コンクリートガラ
I-4	2.00m	○						
I-5掘	1.60m			●				コンクリートガラ
J-4掘	2.10m							コンクリートガラ
J-5掘	2.10m							コンクリートガラ
J-6掘	1.70m			○				コンクリートガラ
K-3掘	2.30m							コンクリートガラ
K-4掘	2.30m							コンクリートガラ
K-5掘	1.70m			○				コンクリートガラ
K-8A	3.00m		○					
L-3掘	1.70m			○				コンクリートガラ
L-4掘	1.70m				○			コンクリートガラ
L-5掘	1.70m				○			コンクリートガラ
M-3	2.00m	○						
N-5	3.00m			○				
外-19掘	2.20m			●				コンクリートガラ
外-22掘	1.60m			●				コンクリートガラ
外-23掘	2.20m		●					コンクリートガラ
外-24掘	2.20m			●				コンクリートガラ
外-26掘	1.60m			●				コンクリートガラ
外-27掘	1.60m			○				コンクリートガラ
外-28掘	1.60m			●				コンクリートガラ
外-29掘	1.60m			●				コンクリートガラ
外-30掘	2.20m			●				コンクリートガラ
外-41掘	2.50m			●				コンクリートガラ

上記表は当該地において確認された埋設物を地点ごとに抽出し50cm区分の範囲毎にまとめたものである。

表において、「○」は推計の対象とならない埋設物のみが確認されている。

「●」は推計の対象となる埋設物も合わせて確認されている。

「■」は地山確認深度より下層に位置するため、調査されていない。

表において、確認された埋設物が下記要件を満たす場合は当該埋設物が路盤材等として使用された場合においても土地利用等における阻害要因にはならないと考えるため「○」としている。

- ① 少量かつ小サイズである（再生砕石 RC-40相当である）
- ② 当該埋設物の存在により、当該地が土壤汚染対策法に定める要措置区域等に指定されるおそれはない。
- ③ 当該埋設物の存在により、当該地が土壤・地下水環境基準を超過するおそれはない。

表3. 埋設量

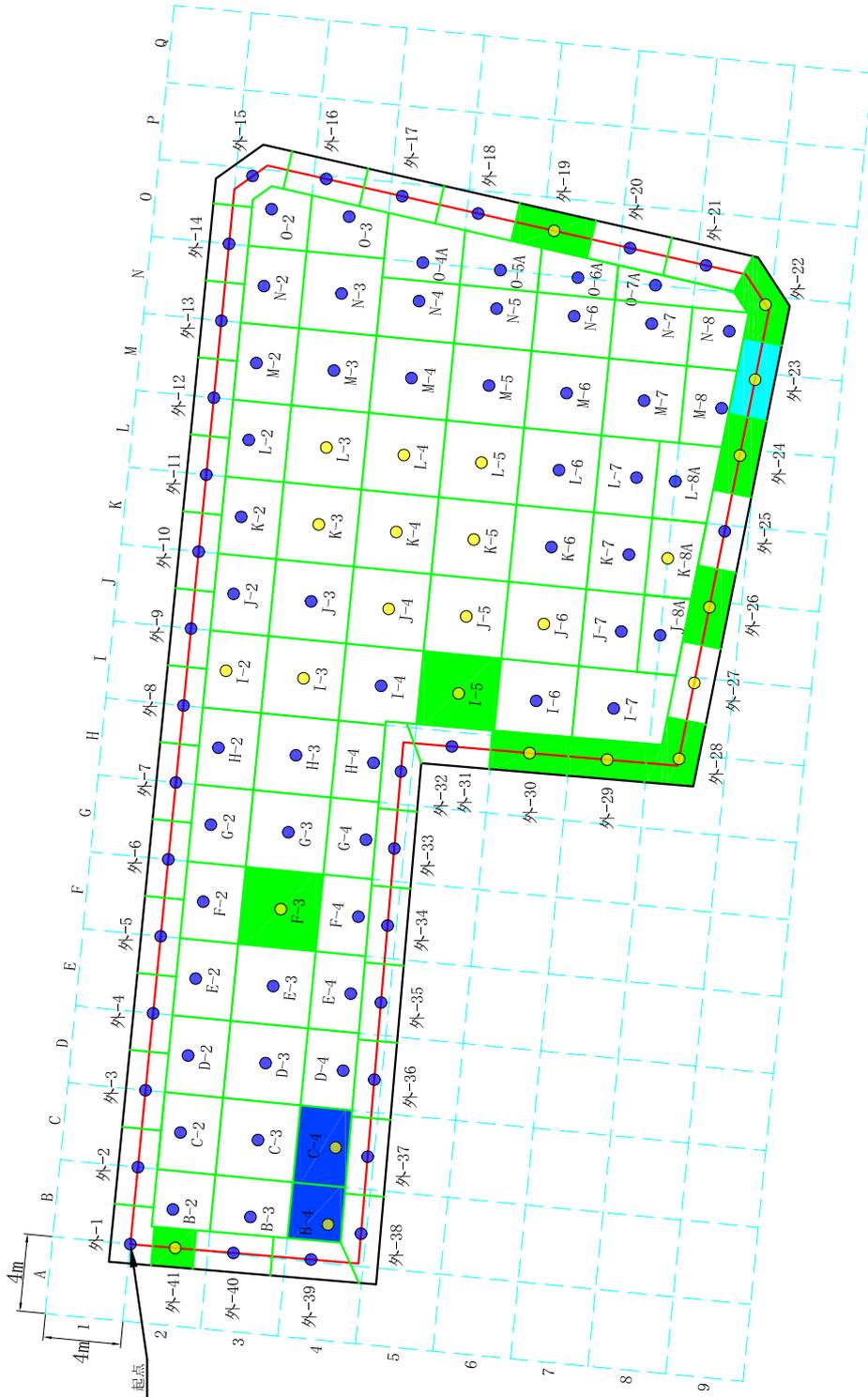
調査地点	埋設物種類	埋設物確認深度	含有率 (%)	埋設範囲 (m ²)	推計埋設量 (m ³)
B-4掘	コンクリートガラ	GL-0.0~0.5m	1	7.9	0.040
C-4掘	コンクリートガラ	GL-0.0~0.5m	1	10.7	0.054
F-3掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	16.0	0.080
I-5掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	2	15.1	0.151
外-19掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-22掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-23掘	コンクリートガラ	GL-0.5~1.0m	1	8.0	0.040
外-24掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-26掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-28掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-29掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-30掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	8.0	0.040
外-41掘	コンクリートガラ	GL-1.0~1.5m	1	4.3	0.022
推計埋設量合計 (コンクリートガラ)					0.7
推計埋設量総計					0.7

調査地点	埋設物種類	出土量 (m ³)
I-2追	コンクリートガラ	0.240
I-3追	コンクリートガラ	0.500
I-3追	廃プラスチック類	0.009
I-3追	金属くず	0.070
I-3追	可燃物(木くず)	0.024
J-4追	コンクリートガラ	0.103
J-5追	コンクリートガラ	0.144
K-3追	コンクリートガラ	0.275
K-4追	コンクリートガラ	0.390
追跡出土量総計 (コンクリートガラ)		1.7
(廃プラスチック類)		※5 0.0
(金属くず)		0.1
(可燃物)		※5 0.0

撤去費算出用数量 (コンクリートガラ)		2.4
(金属くず)		0.1

- ※1.「含有率」は、当該50cm深度範囲に存在する、確認された埋設物の量を割合で示したものである。
 ※2.「埋設範囲」は、当該埋設物が存在するおそれのある範囲であり、添付図面(調査結果概要図)に示す。
 ※3.「推計埋設量」は、当該埋設範囲において推計の対象とする埋設物の体積(m³)を示す。
 ※4.「推計埋設量」の算出方法は以下の通り
 含有率(%)×埋設範囲(m²)×0.5(m)【表中の含有率は計算時においては100分の1を乗ずる】
 (但し、含有率に分別不可と記された埋設物がある場合は、その埋設物確認深度の対象土壌を全て入れ替えると想定し、その深度の含有率を100%として推計埋設量を計算する。また、同じ深度に他の埋設物がある場合、分別不可と記された埋設物の含有率は、100%から同じ深度にある他の埋設物の含有率を差し引いた率とする。)
 ※5.追跡出土量合計が少量(合計を四捨五入しても「0.0」としか表示されない)であるため、当該埋設物は土地利用の阻害要因にはならないものと判断し、推定埋設量の評価対象にしない。

所在地：足立区六町1-1305-7外4筆



調査地点 ● ボーリング ● 掘削

推定される埋設物分布範囲とその最大深度(掘削の対象となる範囲)

- ~0.5m
- ~1.0m
- ~1.5m
- ~2.0m
- ~2.5m
- ~3.0m

介護施設整備に係る国有地活用について

「介護離職ゼロ」の実現に向け、用地確保が困難な都市部等において、賃料減額といった国有地の更なる活用などにより、介護施設等整備を促進することとされました。（「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」(平成27年11月26日)）
これを受け、財務省としては、都市部等における介護施設整備の加速化に資するよう、地方公共団体との連携の下、以下の方策により、国有地の更なる活用を進めます。

国有地活用策のポイント

1. 介護施設整備に利用可能な国有地の情報提供

- ・ 介護施設整備に利用可能な国有地について、国(財務局)より地方公共団体に対して、前広に情報提供します。

2. 介護施設整備における初期投資の負担軽減

- ・ 初期投資の負担軽減を図るため、平成28年1月1日から令和8年3月31日までの間に定期借地権による貸付相手方に決定される場合は、貸付始期から10年間、貸付料を減額(5割を限度)します。

➤ 介護施設整備に係る国有地活用策の内容(骨子)

1. 対象期間

平成28年1月1日から令和8年3月31日までの間に貸付相手方に決定されるもの。

2. 対象地域

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、兵庫県及び福岡県

3. 対象施設 (別添参照)

別添【第1】に定める施設を対象とする。なお、当該施設に別添【第2】に定める施設が合築又は併設される場合は、当該施設を対象施設に含める。

4. 貸付条件等

イ. 定期借地権による貸付料

地方公共団体又は社会福祉法人を貸付相手方とし、対象期間内に対象地域において対象施設の用に供するため定期借地権による貸付契約を締結する場合は、貸付始期から10年間に限り、国有財産特別措置法(昭和27年法律第219号)第3条に基づき、貸付料を減額

- (注)
1. 減額貸付の対象となる敷地規模、減額率については、昭和48年12月26日付蔵理第5722号「国有財産特別措置法の規定により普通財産の減額譲渡又は減額貸付けをする場合の取扱いについて」及び平成27年12月21日付財理第4997号「介護施設整備に係る国有地の有効活用について」に定めるところによる。
 2. 貸付始期から10年を超える期間の貸付料については、時価によるものとなる。
 3. 地方公共団体が借受けし社会福祉法人に転貸する場合、貸付料は時価によるものとなる。
 4. 上記「3. 対象施設」に規定する対象施設に社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設で対象施設以外の施設が併設される場合、当該併設施設に係る貸付料は、時価による。

ロ. 一時金の取扱い

(イ) 契約保証金

定期借地権に係る貸付契約締結にあたって、地方公共団体に加え、社会福祉法人も契約保証金の納付を免除

(ロ) 前納貸付料

減額貸付を行わないとした場合の貸付期間における貸付料合計額(貸付当初の貸付料年額×貸付期間)の2分の1を限度額として、貸付料の前納可

(参考) 前納貸付料は、地域における医療及び介護の総合的な確保の推進に関する法律に基づき設けられる地域医療介護総合確保基金における定期借地権設定のための一時金の支援事業の対象(路線価の1/2が上限)となる。

➤ 対象施設

(別 添)

第1に定める施設を対象とする。なお、当該施設に第2に定める施設が合築又は併設される場合は、当該施設を対象施設に含める。

【第1】

対象施設は、令和元年9月20日改正時点のもの。

施設名	根拠法令	特記事項
・特別養護老人ホーム及び併設されるショートステイ用居室	社会福祉法第2条第2項第3号 老人福祉法第20条の5 社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第4項	併設されるショートステイ用居室とは、特別養護老人ホームと同一敷地内又は隣接する敷地において、サービスの提供、夜勤を行う職員の配置等が特別養護老人ホームと一体的に行われているものを指す。
・養護老人ホーム	社会福祉法第2条第2項第3号 老人福祉法第20条の4	
・軽費老人ホーム	社会福祉法第2条第2項第3号 老人福祉法第20条の6	ケアハウス（介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の指定を受けるもの）又は都市型軽費老人ホームに限る。
・小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第5項、第7項	看護小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設のうち小規模多機能型居宅介護に係るものの用に供する部分も含む。
・認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設（認知症高齢者グループホーム）	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第6項	
・生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業の用に供する施設	社会福祉法第2条第3項第10号	「社会福祉法第2条第3項に規定する生計困難者に対して無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業について」（平成13年7月23日社援発第1277号・老発第275号）において基準が示されていることに留意する。

【第2】

施設名	根拠法令	特記事項
・老人居宅介護等事業の用に供する施設	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第2項	定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業の用に供する施設のうち、社会福祉法第2条に規定する事業の用に供する施設に限る。
・老人デイサービスセンター	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第20条の2の2	認知症対応型通所介護に係る施設又は介護予防認知症対応型通所介護に係る事業の用に供する施設に限る。
・老人短期入所事業の用に供する施設	社会福祉法第2条第3項第4号 老人福祉法第5条の2第4項 地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第5条第2項第2号ロ	地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に基づく緊急の対応を行うものとして整備される施設に限る。（虐待のほか要介護者の急な疾病等に対応するための緊急ショートステイ）

（注1）第1の複数の施設を合築又は併設により整備した場合についても、対象施設となる。

（注2）第1及び第2の施設は、定期借地権設定のための一時金の支援事業（「医療介護提供体制改革推進交付金、地域医療対策支援臨時特例交付金及び地域介護対策支援臨時特例交付金の運営について」（平成26年9月12日付厚生労働省医政発 0912 第5号・老発0912第1号・保発0912第2号）別紙「地域医療介護総合確保基金管理運営要領」別記1-2の2-（3）に規定する事業をいう。）の対象となる施設のうち、社会福祉法第2条に規定する事業に係る施設。

（注3）第1又は第2の施設に付設される施設内保育施設であって、上記事業の遂行上直接必要と認められるものを含むものとする。

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、減額、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人国（以下「甲」という。）と借受人〇〇（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条第1項の規定に基づく一般定期借地権【又は「第23条第1項」若しくは「第23条第2項」の規定に基づく事業用 定期借地権】（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を令和〇年〇月〇日までに公正証書により締結する。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
	土地		詳細は別紙1のとおり。

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

（減額の根拠及び期間）

第3条 甲は、第2条第1項に定める貸付期間のうち令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの10年間については、国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第3条第1項の規定に基づき、甲の定める基準により減額した貸付料で貸し付ける。

2 令和〇年〇月〇日（減額貸付期間満了日の翌日）以降の貸付料については、第1項に定める減額を行わないものとする。

（借地権の設定等）

第4条 甲は、第1条に定める貸付財産を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

2 本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求は

できない。

- 4 本件借地権は、法第4条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（注）借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地（貸付期間：10年～30年未満）の場合には、第4条第4項について以下の条文とする。

- 4 本件借地権は、法第3条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されない。

（指定用途）

- 第5条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途で自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

（指定期日）

- 第6条 乙は、令和〇年〇月〇日までに前条で定める用途での一切の工事を完了し、直ちにその用途に供さなければならない。

（貸付料）

- 第7条 貸付料は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第2年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第3年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。

なお、その適用期間は3年間とする。

- 3 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、貸付期間満了まで前項の規定を準用する。

（前納貸付料）

- 第8条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間における貸付料の一部として金〇円を、

甲が定める納付期限までに甲の発行する納入告知書又はその他の方法により納付しなければならない。

- 2 前項の規定により納付する貸付料の一部（以下「前納貸付料」という。）のうち金〇円は第3条第1項に定める減額貸付期間中の貸付料に充てるものとし、残りの金〇円を減額貸付期間満了日の翌日から第2条第1項に定める貸付期間が満了する日までの貸付料に充てるものとする。

なお、前条第1項に規定する期間の貸付料の一部に充てる前納貸付料は、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	前納貸付料
第1年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円
第2年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円
第3年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円

（貸付料の納付）

- 第9条 乙は、第7条第1項に定める貸付料から前条第2項の規定による第1年次から第3年次までの前納貸付料を控除した金額を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書又は口座振替により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第2年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第3年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		

2 前項の規定は、第7条第2項（同条第3項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第7条及び第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（貸付料の延滞金）

第11条 乙は、甲が定める納付期限までに、第8条に基づく前納貸付料及び第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第27条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序等）

第12条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

（物件の引渡し）

第13条 甲は、第2条第1項に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡ししたものとす。

（物件の修補請求等）

第14条 乙は、貸付財産に別添資料記載の〇〇【地下埋設物・土壌汚染等の物件の状況が明確になるよう記載すること】が存在することを了承したうえ、貸付財産を借り受けるものとする。なお、乙は、本項の別添資料記載の〇〇の存在を理由として、民法第559条において準用する第562条から第565条に規定する担保の責任に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除並びに民法第606条第1項に規定する修繕請求並びに第608条の必要費償還請求及び有益費償還請求を行うことができない。【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は本項削除】

2 乙は、貸付財産に契約不適合部分（「目的物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、当該通知が引渡しの日から2年以内であるときは、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとする。

3 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙

に通知し、乙はこれに協力するものとする。

- 4 乙は、第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の契約不適合部分の存在を理由として、民法第559条において準用する第563条から第565条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除を行うことができない。
- 5 乙は、第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用（民法第608条に規定する必要費及び有益費を含む）を甲に償還請求しないものとする。
- 6 乙は、第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 7 第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の規定に基づく甲による契約不適合部分の修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、第4項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第3項と修正】の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができるものとする。

（使用上の制限）

第15条 乙は、貸付財産について、第5条に基づき指定用途に供した後、使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。
- 3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

（財産保全義務）

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(修繕等)

第17条 乙は、貸付財産の引き渡しを受けた後に、貸付財産について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。

ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 4 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 5 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第18条 乙は、貸付財産に必要費、有益費（それぞれ、民法第608条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第19条 乙は甲に対して、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。

- 2 乙は甲に対して、本契約締結の日から第6条に定める指定期日までの間、3ヵ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。
- 3 乙は甲に対して、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において甲に対して提出した事業収支計画に対して、当該年度までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。
- 4 甲及び乙は、少なくとも毎年度1回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況

の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

- 5 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで、毎年〇月〇日に甲の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。また、第21条第2項第1号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。
- 6 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考える場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第20条 乙は、第7条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

- (1) 第6条、第15条第1項又は前条第3項及び第4項に定める義務に違反した場合
金(貸付料年額)円
- (2) 第5条、第22条第1項に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額の3倍)円
- (3) 第23条第1項に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額)円

2 乙は、第7条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金は、第7条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第3条第1項に規定する令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの期間については、第3条第1項により算定した減額後の貸付料を基に算定し、令和〇年〇月〇日(減額貸付期間満了日の翌日)以降については、減額前の貸付料を基に算定する。

4 前3項に定める違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

5 乙が第1項から第3項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第25条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料及び前納貸付料の全部又は一部と相殺したときは、第1項から第3項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲の契約解除権)

第21条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第14条第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第14条第1項と修正】に規定する契約不適合部分の修補若しくは第17条第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(乙による契約の解除)

第22条 第2条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の1年前までに甲に対し

書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第23条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。

- 2 乙は甲に対し、第2条第1項に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
- 4 前項に定める金員は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 乙は、第1項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料等滞納時の強制執行)

第24条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第25条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本契約の解除により、乙が第20条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料及び前納貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第26条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損

害を賠償しなければならない。

- 2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間にかかる貸付料及び前納貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第27条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

- 2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示（昭和32年大蔵省告示第8号）に定める率とする。

(本契約にかかる日割計算)

第28条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(契約内容の公表)

第29条 乙は、本契約締結後、別紙2に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第30条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第31条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第32条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第33条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務局所在地を管轄区域とする〇〇地方
裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通
を保有する。

令和〇年〇月〇日

貸付人 国

契約担当官〇〇財務(支)局長

借受人 住所(所在地)

氏名(名称)

別紙 1

(貸付財産及び付属施設の内訳)

区分	種目	構造	数量	備考

記載要領

- 1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。
- 2 土地については、地番を備考欄に記載すること。

別紙 2

- ・ 所在地
- ・ 登記地目
- ・ 面積
- ・ 契約年月日
- ・ 年額貸付料
- ・ 契約期間
- ・ 契約相手方名
- ・ 法人番号
- ・ 用途
- ・ 減額貸付の有無
- ・ 定期借地権の設定の有無
- ・ 価格形成上の減価要因
- ・ 都市計画区域
- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率
- ・ 容積率

国有財産有償貸付契約書

貸付人国（以下「甲」という。）と借受人〇〇（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条第1項の規定に基づく一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
	土地		詳細は別紙1のとおり。

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

（減額の根拠及び期間）

第3条 甲は、第2条第1項に定める貸付期間のうち令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの10年間については、国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第3条第1項の規定に基づき、甲の定める基準により減額した貸付料で貸し付ける。

2 令和〇年〇月〇日（減額貸付期間満了日の翌日）以降の貸付料については、第1項に定める減額を行わないものとする。

（借地権の設定等）

第4条 甲は、第1条に定める貸付財産を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

2 本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求はできない。

4 本件借地権は、法第4条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（指定用途）

第5条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途で自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

（指定期日）

第6条 乙は、令和〇年〇月〇日までに前条で定める用途での一切の工事を完了し、直ちにその用途に供さなければならない。

（貸付料）

第7条 貸付料は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	
第2年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	
第3年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。

なお、その適用期間は3年間とする。

3 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、貸付期間満了まで前項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第8条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間における貸付料の一部として金〇円を、甲が定める納付期限までに甲の発行する納入告知書又はその他の方法により納付しなければならない。

2 前項の規定により納付する貸付料の一部（以下「前納貸付料」という。）のうち金〇円は第3条第1項に定める減額貸付期間中の貸付料に充てるものとし、残りの金〇円を

減額貸付期間満了日の翌日から第2条第1項に定める貸付期間が満了する日までの貸付料に充てるものとする。

なお、前条第1項に規定する期間の貸付料の一部に充てる前納貸付料は、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	前納貸付料
第1年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円
第2年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円
第3年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円

(貸付料の納付)

第9条 乙は、第7条第1項に定める貸付料から前条第2項の規定による第1年次から第3年次までの前納貸付料を控除した金額を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書又は口座振替により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第2年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第3年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		

2 前項の規定は、第7条第2項（同条第3項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

(貸付料の改定)

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第7条及び第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(貸付料の延滞金)

第11条 乙は、甲が定める納付期限までに、第8条に基づく前納貸付料及び第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第27条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第12条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

(物件の引渡し)

第13条 甲は、第2条第1項に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡ししたものとする。

(物件の修補請求等)

第14条 乙は、貸付財産に別添資料記載の〇〇【地下埋設物・土壤汚染等の物件の状況が明確になるよう記載すること】が存在することを了承したうえ、貸付財産を借り受けるものとする。なお、乙は、本項の別添資料記載の〇〇の存在を理由として、民法第559条において準用する第562条から第565条に規定する担保の責任に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除並びに民法第606条第1項に規定する修繕請求並びに第608条の必要費償還請求及び有益費償還請求を行うことができない。

【地下埋設物・土壤汚染等に関する資料がない場合は本項削除】

- 2 乙は、貸付財産に契約不適合部分（「目的物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、当該通知が引渡しの日から2年以内であるときは、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとする。
- 3 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 4 乙は、第2項【地下埋設物・土壤汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の

契約不適合部分の存在を理由として、民法第559条において準用する第563条から第565条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除を行うことができない。

- 5 乙は、第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用（民法第608条に規定する必要費及び有益費を含む）を甲に償還請求しないものとする。
- 6 乙は、第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 7 第2項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第1項と修正】の規定に基づく甲による契約不適合部分の修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、第4項【地下埋設物・土壌汚染等に関する資料がない場合は第3項と修正】の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができるものとする。

（使用上の制限）

第15条 乙は、貸付財産について、第5条に基づき指定用途に供した後、使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。
- 3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

（財産保全義務）

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

（修繕等）

第17条 乙は、貸付財産の引き渡しを受けた後に、貸付財産について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。

ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 4 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 5 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第18条 乙は、貸付財産に必要費、有益費（それぞれ、民法第608条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

- 第19条 乙は甲に対して、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。
- 2 乙は甲に対して、本契約締結の日から第6条に定める指定期日までの間、3ヵ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。
 - 3 乙は甲に対して、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において甲に対して提出した事業収支計画に対して、当該年度までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。
 - 4 甲及び乙は、少なくとも毎年度1回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。
 - 5 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで、毎年〇月〇日に甲の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。

また、第21条第2項第1号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。

- 6 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考えられる場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第20条 乙は、第7条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

(1) 第6条、第15条第1項又は前条第3項及び第4項に定める義務に違反した場合
金（貸付料年額）円

(2) 第5条、第22条第1項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円

(3) 第23条第1項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円

- 2 乙は、第7条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金は、第7条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

- 3 前2項に定める違約金は、第3条第1項に規定する令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの期間については、第3条第1項により算定した減額後の貸付料を基に算定し、令和〇年〇月〇日（減額貸付期間満了日の翌日）以降については、減額前の貸付料を基に算定する。

- 4 前3項に定める違約金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

- 5 乙が第1項から第3項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第24条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料及び前納貸付料の全部又は一部と相殺したときは、第1項から第3項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲の契約解除権)

第21条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第14条第2項【地下埋設物・土壤汚染等に関する資料がない場合は第14条第1項と修正】に規定する契約不適合部分の修補若しくは第17条第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合には、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（乙による契約の解除）

第22条 第2条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（原状回復）

第23条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。

- 2 乙は甲に対し、第2条第1項に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
- 4 前項に定める金員は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 乙は、第1項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料の清算)

- 第24条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。
- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料には利息を付さないものとする。
 - 3 甲は、本契約の解除により、乙が第20条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料及び前納貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

- 第25条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間にかかる貸付料及び前納貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

- 第26条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

- 2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示（昭和32年大蔵省告示第8号）に定める率とする。

(本契約にかかる日割計算)

第27条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(契約内容の公表)

第28条 乙は、本契約締結後、別紙2に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第29条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(契約の費用)

第30条 本契約の締結に必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第31条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

貸付人 国

契約担当官〇〇財務(支)局長

借受人 住所(所在地)

氏名(名称)

別紙 1

(貸付財産及び付属施設の内訳)

区分	種目	構造	数量	備考

記載要領

- 1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。
- 2 土地については、地番を備考欄に記載すること。

別紙 2

- ・ 所在地
- ・ 登記地目
- ・ 面積
- ・ 契約年月日
- ・ 年額貸付料
- ・ 契約期間
- ・ 契約相手方名
- ・ 法人番号
- ・ 用途
- ・ 減額貸付の有無
- ・ 定期借地権の設定の有無
- ・ 価格形成上の減価要因
- ・ 都市計画区域
- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率
- ・ 容積率

足立区介護保険課 介護事業者支援係 行

令和 年 月 日

募集内容・募集条件に対する質問票

「足立区六町一丁目国有地貸付による地域密着型サービス整備・運営事業者募集要項」について、次のとおり質問を提出します。

法人名	
所在地	
部 署	
質問者氏名	
連絡先	電 話： F A X： メー ル：

質問事項（タイトル）	
募集要項での対応部分	ページ： 該当箇所： 行目～ 行目

質問内容	
------	--

質問票の受付期間：令和7年8月4日（月） 午後5時まで