

**保育所等の物件情報提供サービス
募集要項**

(募集期間: 随時受付)

平成28年10月改正

横浜市こども青少年局保育対策課

1 事業の概要

横浜市では待機児童解消に向けて、保育所や小規模保育事業の設置、また横浜保育室からの認可保育所等への移行を進めています。保育需要の多い地域及び利便性の高い地域での保育所等の整備を推進するために、物件を有効に活用して欲しい物件所有者のニーズと、保育に適した物件を探している保育所等運営法人（以下、「運営法人」という）のニーズを結ぶため、保育所等整備候補物件を募集します。

運営法人は、保育所等整備にあたって「内装整備費補助事業」等の各種整備補助事業に応募することができます。

《事業の流れ》

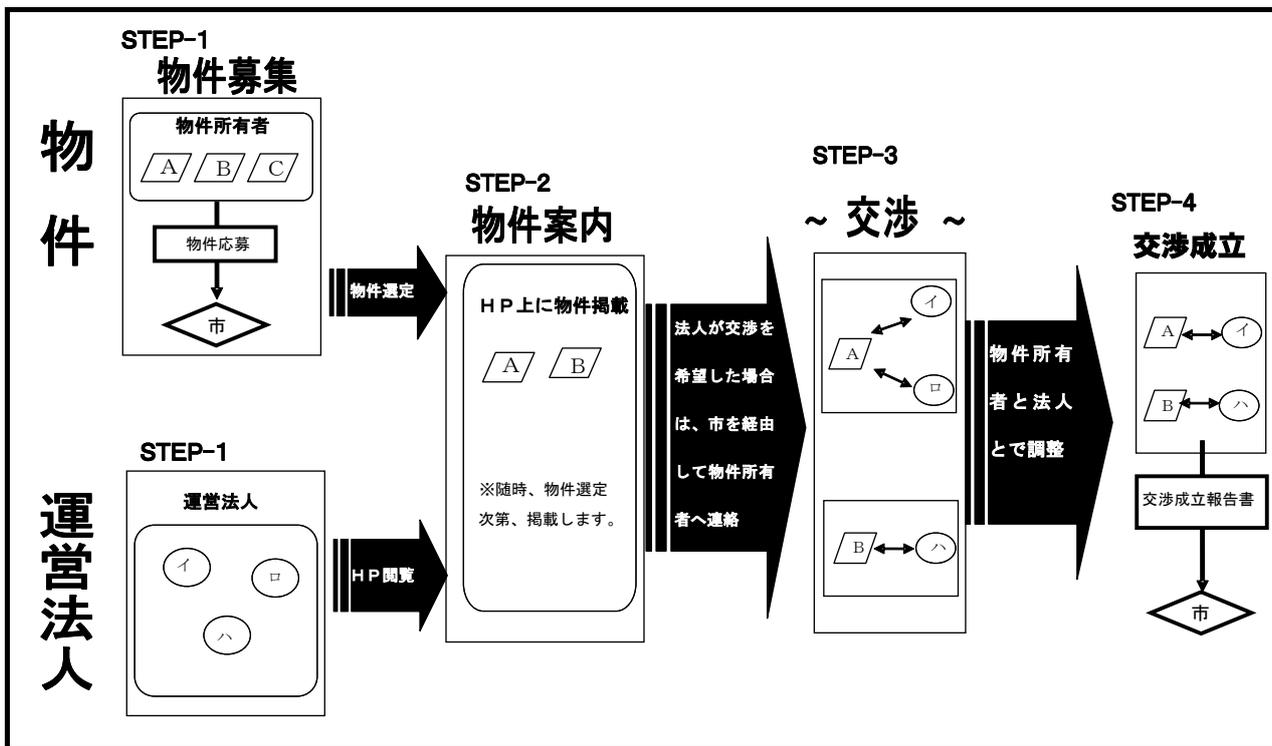
STEP-1 横浜市が保育所等に活用を希望される物件を募集します。「エントリーシート」及び添付書類の提出により、ご応募いただいた物件については、横浜市が保育に適した物件かどうかを事前に判断し、適している場合に限り、横浜市のホームページ上に随時、掲載します。※情報の内容を横浜市が保証するものではありません。

STEP-2 運営法人は、物件が掲載されているHPを随時閲覧し、保育所等整備に向けて交渉したい物件があった場合には、横浜市に連絡します。※物件所有者の意向によっては、横浜市を通さず直接連絡も可とします。

STEP-3 横浜市は、交渉したい運営法人がいることを物件所有者へ連絡し、その運営法人との交渉を希望されるかを確認します。希望される場合は、運営法人と物件所有者の双方で交渉をしていただきます。

STEP-4 交渉が成立した段階で運営法人から「交渉成立報告書」を横浜市へご提出いただき、物件情報をホームページ上から削除します。交渉成立後、物件所有者と運営法人の間で物件の契約を締結し、保育所等整備に向けて、調整していくことになります。

《イメージ図》



2 募集内容等

「認可保育所向き」と「小規模保育事業向き」の両タイプの物件を募集します。

(1) 認可保育所向き物件募集

ア 募集物件

募集物件	①土地 (賃貸・売却)	②土地付建物 (新築・既存の賃貸)	③ビルテナント等 (新築・既存の賃貸)
イメージ			
大きさの目安	500 m ² 以上 (目安のため、これ以下であっても可)	・土地は 500 m ² 以上 ・建物は 300 m ² 以上	300 m ² 以上の床 (園庭部分も必要)
運営法人に貸付けする部分	賃貸時：土地	土地付建物	テナント部分と園庭部分
保育所建物の所有者	賃貸時：物件所有者 売却時：運営法人	物件所有者	物件所有者 (注1)
保育所の内装	運営法人 (建物の内装部分は、運営法人が保育所に改修します。)		
対象となる補助事業	建設費補助金交付事業 (社会福祉法人に限る) または、 内装整備費補助事業	内装整備費補助事業	内装整備費補助事業

※保育所の内装の範囲(工事区分)や外構工事の実施主体は、物件ごとに地権者と法人のあいだで協議により決定していただきます。

(注1) 募集する物件は、運営法人への貸付を前提としています。ただし、③「ビルテナント等」で、「横浜市大規模マンション協力要請要綱」や「地域子育て応援マンション」の制度を活用し、分譲マンションの内に保育所を設置することが明確になっている場合、設置後の管理の問題などで、運営法人に売却せざるを得ないような場合については、運営法人の購入を前提とした交渉を行うことも可能です。

《このようなケースの場合は、ご相談ください。》

【物件の諸条件について】

- (ア) 原則として、市街化区域であること。
- (イ) 敷地が、建築基準法第42条による道路に接していること。(不明な場合は、ご応募いただいた後にこども青少年局で調査します。)
- (ウ) 関係法令(建築基準法、バリアフリー法、福祉のまちづくり条例等)を満たせることが必要です。
- (エ) ②や③で新築の場合は、目標とした開所年月日までに、竣工するものであること。(保育所開所準備の期間が確保できることが望ましい。)
- (オ) 共有者など、当該土地に関する関係権利者の了解が得られること。
- (カ) 保育所整備について、近隣の同意が得られること。
- (キ) 最寄駅からの想定される登降園ルートが安全性が確保されること。

イ 募集の対象地域

原則、「整備が必要な地域」として指定した地域(P.8 こども青少年局ホームページに掲載)※なお、こちらの「整備が必要な地域」については、随時、更新しています。

(2) 小規模保育事業向き物件募集
ア 募集物件

募集物件	①土地 (賃貸・売却)	②土地付建物 (新築・既存の賃貸)	③ビルのテナントや空き部屋 (新築・既存の賃貸)
イメージ			
大きさの目安	200 m ² 以上	・土地は 200 m ² 以上 ・建築する建物は、150 m ² 程度 保育室は原則1階 (注2)	150 m ² 程度 園庭部分は不要 保育室は原則1階 (注2)
園庭	園庭または、子どもの遊べる公園等が近隣 (子どもの歩行速度で5分以内) にあること。		
運営法人に貸付けする部分	土地	土地付建物	テナント/空き部屋
建物の所有者	賃貸時：物件所有者 売却時：運営法人	物件所有者	物件所有者
保育施設の内装	運営法人 (建物の内装部分は、運営法人が改修します。)		
対象となる補助事業	小規模保育事業改修整備補助		

※保育施設の内装の範囲 (工事区分) や外構工事の実施主体は、物件ごとに地権者と法人のあいだで協議により決定していただきます。

(注2) 2階以上の物件の場合には、建築基準法 (昭和25年法律第201号) 第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は同条第9号の3に規定する準耐火建築物 (同号ロに該当する物を除く。) であり、避難に有効な設備を有する建物であることが要件となります。

【物件の諸条件について】

- (ア) 原則として、市街化区域であること。
- (イ) 敷地が、建築基準法第42条による道路に接していること。(不明な場合は、ご応募いただいた後にこども青少年局で調査します。)
- (ウ) 翌年4月までに開所できる物件であること。
- (エ) 共有者など、当該土地に関する関係権利者の了解が得られること。
- (オ) 小規模保育事業について、近隣の同意が得られること。
- (カ) 最寄駅からの想定される登降園ルートが安全性が確保されること。
- (キ) ②や③のような物件の場合、空き家 (部屋) 等の活用も考えられますが、その際には、4ページの《既存建物の活用の際に必要な条件》を参考としてください。

イ 募集の対象地域

原則、「整備が必要な地域」として指定した地域 (P.8 こども青少年局ホームページに掲載) ※なお、こちらの「整備が必要な地域」については、随時、更新しています。

★小規模保育事業とは・・・

認可保育所は、主に0歳～就学前の児童を対象としているのに対し、小規模保育事業は、0歳～3歳未満の児童を対象とする6人～19人までの児童福祉法上の認可事業です。そのため、認可保育所よりも小さなスペースで事業を行うことができます。

また、近隣に公園等があれば敷地内に園庭を確保する必要がないことや「児童福祉施設」ではなく「事業所」扱いとなっていることから、認可保育所と比べて設置しやすくなっています。

《既存建物の活用の際して必要な条件》

- ◇ 1階だけで保育に必要な面積（約 30 m²～70 m²程度（受入人数による））を確保できること
- ◇ 十分な採光があり、調理室（キッチン）、トイレ、洗面所があること
（ユニットバスの中にある洗面台・トイレや、共同トイレ、和式便器は不可）
- ◇ 調理室（キッチン）は、保育室と区画ができること
（区画については、ベビーフェンスを後から設置して区画することが可能な場合も含む）
- ◇ 園庭があること、または子どもの遊べる公園等が近隣（子どもの歩行速度で5分以内）にあること
- ◇ 昭和 56 年以前に完成した建物の場合、耐震診断書があり、耐震上問題がないこと
- ◇ 建築基準法に基づく 建築確認済証・検査済証が出ている物件であること
（上記がない場合、建築確認申請台帳記載事項証明書で交付済みであることが確認できること）
- ◇ 住宅用途の建物に対する共用廊下や駐車場部分の容積緩和（建築基準法 52 条の第 3 項（平成 6 年）、同条第 6 項（平成 9 年））を受けている場合、貸付物件を緩和の対象から外しても法定容積率以下となることが確認できること。

19 人以下の乳幼児が生活するため、こどもの泣き声や足音などについて、
周囲に影響の少ない 1 階や角部屋、鉄筋コンクリート構造などが好ましい物件です。

(3) 物件所有者の条件について

- ア 横浜市税を滞納していないこと。
- イ 事業者と、10 年以上の賃貸借契約を締結していただけること。
（ただし、保育施設の整備や内装改修に各種整備費補助を入れる場合は、財産の処分制限期間（平成 20 年厚生労働省告示第 384 号）が定められていますので、10 年以上も引き続き、賃貸借させていただくことについて、御協力をお願いいたします。）
- ウ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）でないこと。
- エ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がない者。
- オ アからエに定めるほか、不相当と認められる者でないこと。

(4) 募集期間

随時受け付けます。

※ただし、運営法人が各種整備費補助の交付を受けて開所するためには、それぞれの募集時期まで（P. 8 こども青少年局ホームページ掲載）に交渉を成立させる必要があります。

(5) 選定方法

待機児童の状況、立地（利便性）、建築法令（接道条件、建ぺい率、容積率、周辺環境、保育所施設基準）、地形、安全な登降園ルート等により総合的に判断します。

(6) 結果通知

ご応募いただいた物件は、前「(5) 選定方法」により選考し、その結果を、書面にて通します。(概ね、10日前後でご通知します。遅れる場合には、ご連絡します。)

※通知させていただいた後、横浜市のホームページ上に随時掲載していきます。なお、掲載期間は、原則2か月以上ですが、調整可能とし、いずれの場合も運営法人から「交渉成立報告書」が提出された時点で、掲載は終了します。

3 応募にあたって

(1) 応募者

物件所有者、または、委任を受けた不動産業者等。なお、不動産業者等が代理で応募する場合は、(2) 提出書類(添付書類)のうち、公図・登記簿謄本の提出については省略可とします。※不動産業者等で確認を行ってください。

(2) 提出書類

エントリーシート (P.6 添付)

(添付書類)

- | | |
|---|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 現地案内図、位置図 (原則、公表します) | <input type="checkbox"/> 現地写真 |
| <input type="checkbox"/> 公図 | <input type="checkbox"/> 平面図 |
| <input type="checkbox"/> 登記簿謄本 | |

※ご応募の際、エントリーシートに記載していただいた(希望賃料等)については、運営法人にお伝えしていくこととなりますので、実際のものとは相当な相違がないようお願いいたします。また、エントリーシートの内容に変更が生じた場合には、必ず、ご連絡ください。

(3) 提出方法

状況やご意向の確認などを合わせて行いますので、お手数ですが、電話予約の上、直接当課までお持ちください。「6 担当課」欄参照)

不動産事業者等が代理で応募される場合は、電話連絡の上、FAXまたはEメール等の提出も可とします。その際は物件所有者からの委任状(P.7参照)をご提出ください。

4 交渉成立後の流れ

各種整備費補助を活用する、しないにかかわらず、保育所等の設置は、「横浜市児童福祉審議会」の審議を経ないと、事業化されません。そのため、事業の実施を検討される運営法人は、適切な時期までに、必要な書類を横浜市まで提出する必要があります。

※運営法人が、整備補助事業を活用される場合には、それぞれの募集期間に応募いただき、審査を受けていただく必要があります。

5 その他

(1) 本事業の実施は、開所年度における横浜市議会の予算の成立が条件となります。

(2) 横浜市が運営法人をご紹介しますが、賃貸借契約の内容協議や契約締結については、物件所有者と運営法人の責任において実施していただくこととなります。

本件に関して両者間でトラブルが発生したとしても、横浜市はその一切の責を負いかねますので、ご留意ください。

(3) ご応募いただいた書類は保育所整備等以外の目的で利用することはありません。また、募集終了後担当課において処分します。原則として返却はいたしかねます。

6 担当課

横浜市こども青少年局 保育対策課

(JR 根岸線・市営地下鉄、関内駅徒歩2分。関内新井ビル5階)

電話 045-671-4468

FAX 045-663-1925

Email: kd-hoikutaisaku@city.yokohama.jp

横浜市保育対策課長 宛

委任状

保育所等の物件情報提供サービス応募手続きや市との協議調整等を委任します。

平成 年 月 日

【委任者（申請者）】

印

【受任者】

印

（受任者情報）

ご住所	〒
お電話番号	
Eメールアドレス	
担当者氏名	

平成 年 月 日

交渉成立報告書

横浜市こども青少年局あて

法人名： _____
 代表者： _____ ㊟
 住所： _____

1. 申請者情報

申請法人名	
所在地	〒
電話番号	
Eメールアドレス	
担当者氏名	

2. 交渉が成立した物件

※下記内容を横浜市に提出する旨、物件所有者の了解を必ず得てください。

物件番号	NO.	
物件内容	施設種類	認可保育所 / 小規模保育所
	形態	賃貸 / 売却 ①土地（賃貸・売却）②土地付建物（新築・既存） ③ビルテナントや空き部屋等（新築・既存）
所在地	区	
面積	土地： m ² /	建物・床： m ²
物件所有者氏名（共有含む）		
物件所有者 連絡先	住所	
	電話番号	
	Emailアドレス	
交通	鉄道（ 線 駅） バス（約 ）分、（バス停： ）	
交渉している賃料等	賃貸 円/月 ・ 売却 円	
その他貸付条件		

<参考>

横浜市子ども青少年局ホームページ「ヨコハマはびねすぽっと」
認可保育所等の整備 <http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/incubator/>

※お越しになる際は、必ず事前にお電話にてお時間をご予約くださいますようお願いいたします。

