民設民営放課後児童クラブ整備候補物件募集要項

（世田谷区）

令和６年１２月２３日

１　募集の趣旨

世田谷区（以下、「区」という。）では、子ども人口が減少傾向にあるものの、保護者の働き方の変化や共働き家庭の増加などにより新ＢＯＰ学童クラブの登録児童数が増加の一途を辿り、公設の新ＢＯＰ学童クラブの大規模化が大きな課題となっています。このような課題の解消を行うとともに、子ども及び保護者が様々な放課後の過ごし方を選択できる環境の充実を図るため、学校外での民設民営放課後児童クラブの整備を進めております。

この整備を進めるためには、公有地だけでなく個人や企業がお持ちの土地や建物（以下、「土地等」という。）も活用する必要があり、区では放課後児童クラブを整備するための候補物件（以下「整備候補物件」という。）を募集することといたしました。

つきましては、整備候補物件の情報を放課後児童クラブや保育施設等の運営事業者に情報提供し、整備につなげるマッチングの取り組みを行いますので、地域社会への貢献及び資産活用の一環として、土地等に放課後児童クラブを誘致し、活用することを是非積極的にご検討ください。

２　応募の資格

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）区内に土地等を所有している個人又は法人であること。

（２）「３　整備候補物件の条件」に示す条件を満たす内容により、事業者に当該土地等を貸し付けることができること。

（３）「７　欠格事項」のいずれにも該当しないこと。

※共有物件の場合は、共有者全員が応募資格を有する必要があります。代表者が申し込む場合は、共有者全員の委任状を提出してください。

３　整備候補物件の条件

種別	条件
土地	①原則として、定員４０名～８０名の放課後児童クラブを整備することができる面積の土地であること。 建物延床面積：３．３㎡以上／定員１人 ②建築基準法第４２条に定義される道路に接している土地であること。 なお、接している道路が私道であり、公道に出るまでの間、私道を避難路として使用する場合、児童が避難路として使用することについて、当該私道の所有者との覚書等を取り交わすことが可能な土地であること。 ③敷地外に出ることができる二方向の避難路が確保されていることなど、放課後児童クラブとしての安全性が担保される土地であること。 ④以下の条件を満たした事業用定期借地権の設定契約により貸し付けができる土地。 ・貸付期間を２３年以上とすること。 ・賃借料が地域の水準に照らして適正な額以下であること。（不動産鑑定により、地域の水準を確認する場合があります。）

<table>
<tr><td></td><td>
※貸付にあたっては、公証役場にて公正証書の作成が必要になります。
※整備・運営事業者が建物を建築した際に、建物の所有権保存登記を行います。
※貸付期間については、放課後児童クラブを運営する事業者と協議の上、決定していただくことになりますが、補助金を活用して放課後児童クラブの建設を行う場合、建築を予定する建物の構造によって耐用年数が異なり、原則としてそれに見合った貸付期間を設定する必要がありますので、ご承知おきください。
《参考：放課後児童クラブ等の耐用年数（子ども家庭庁告示第９号)》
<table>
<tr><th colspan="2">構造</th><th>耐用年数</th></tr>
<tr><td colspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造</td><td>４７年</td></tr>
<tr><td colspan="2">れんが造・石造又はブロック造</td><td>３８年</td></tr>
<tr><td rowspan="3">金属造のもの
（鉄骨造）</td><td>骨格材の肉厚が４ｍｍ超</td><td>３４年</td></tr>
<tr><td>骨格材の肉厚が３ｍｍ超４ｍｍ以下</td><td>２７年</td></tr>
<tr><td>骨格材の肉厚が３ｍｍ以下</td><td>１９年</td></tr>
<tr><td colspan="2">木造</td><td>２２年</td></tr>
<tr><td colspan="2">木骨モルタル</td><td>２０年</td></tr>
</table>
⑤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。
⑥抵当権等の放課後児童クラブ等運営に支障となるもの（以下「抵当権等」という。）が設定されていない、又は区が指定する期日までに抹消できる土地であること。
※定期借地権設定契約をもとに公正証書を作成し、当該物件の引き渡し後に、抵当権等（根抵当は除く）が設定・登記される場合については、この限りではありません。
⑦現存する建物等では放課後児童クラブの整備をすることができず、更地化して土地の貸付を行う場合、原則として建物等の解体費用等は土地所有者が負担すること。
</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>
①原則として、定員４０名～８０名の放課後児童クラブを整備することができる建物であること。　建物延床面積：　３．３㎡以上／定員１人
②建物の建つ土地に接している道路が私道であり、公道に出るまでの間、私道を避難路として使用する場合、児童が避難路として使用することについて、当該私道の所有者との覚書等を取り交わすことが可能な建物であること。
③敷地外、建物外に出ることができる二方向の避難路が確保されていることなど、放課後児童クラブとしての安全性が担保される土地に建築された建物であること。
④以下の条件を満たした賃貸借契約等により貸し付けができる建物。
・貸付期間が１０年以上であること。
・賃借料が、地域の水準に照らして適正な額以下であること。（不動産鑑定により、地域の水準を確認する場合があります。）
※放課後児童クラブを運営するにあたって、別途、支払うことのできる賃借料に上限設定があります。
⑤抵当権等が設定されていない、又は区が指定する期日までに抹消できる建物であること。
※賃貸借契約を締結し、当該物件の引き渡し後に、抵当権等（根抵当は除く）が設定・登記される場合については、この限りでありません。
※なお、応募対象となる建物の底地である土地について、抵当権（根抵当権は除く）が設定・登記されている、もしくはされる場合は、応募対象となる建物として取り扱う場合がありますので、詳細については、お問い合わせください。
</td></tr>
</table>

	⑥検査済証（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児童厚生施設への用途変更が行えるものであり、児童厚生施設として使用するための施設基準を満たす建物であること。ただし、その用途に供する部分の床面積の合計によって、用途変更の確認申請が不要な場合がありますので、詳しくは指定確認検査機関等にご確認ください。 ⑦原則として、昭和５６年６月１日以降に建築確認を受けている建物（新耐震基準）。ただし、これ以前に建築確認を受けている場合であっても、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、Ｉｓ値（構造耐震指標）が０．７以上かつ、ｑ値１．０以上若しくは、ＣｔｕＳｄ値０．３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、Ｉｗ値が１．１以上の木造の建築物は、対象となる場合があります。 ⑧検査済証の交付を受けていない建物の活用については、放課後児童クラブ等事業者が区長に関係書類の提出することにより、次のｉからⅲのすべて満たすことを条件に認められる場合があるため、事前に相談してください。 ｉ）建築基準法の新耐震基準に基づく建築確認済証が交付されていること。 ⅱ）建物用途について建築基準法に基づく児童厚生施設用途への変更確認が認められていること、あるいはその見込みにあること。 ⅲ）建築物の構造耐力や耐震性能について、建築確認時の設計図書、構造計算書及び施工図等に基づき新耐震基準を満たす建築物であること、あるいは鉄筋コンクリート造等にあっては、Ｉｓ値が０．６を超えることなどの証明ができること。

４　整備候補物件の選定

区が、応募いただいた土地等の中から、建築条件（接道・建ぺい率・容積率・地形・地区計画等）、放課後児童クラブの設置基準（児童一人あたりの専有面積・延床面積・二方向避難等）、「大規模化・狭隘化の解消への寄与度」「送迎の安全性」などを総合的に判断して、整備候補物件を選定させていただきます。

選定させていただいた土地等は、整備候補物件として、放課後児童クラブ等運営事業者に情報提供を行うなどのマッチングを図ります。

なお、選定された土地等の全ては、国や都、区の予算の成立及び整備・運営事業者の決定後の、整備候補物件所有者と整備・運営事業者との契約の成立をもって、正式決定となりますのでご留意ください。

また、選定された整備候補物件全てについての活用が保証されるものではありません。

５　整備候補物件選定後の流れ

（１）整備候補物件の所有者と事業者のマッチングを図る場合

①整備候補物件に関する情報提供等

整備候補物件に関する情報について、放課後児童クラブ等運営事業者に対して情報提

供等を行うか、もしくは、区に整備候補物件に関する情報提供を希望している事業者を整備候補物件の所有者にご紹介します。その際、土地等所有者が選任した宅地建物取引士（仲介業者）にご対応いただくことも可能です。

②整備候補物件に関する契約条件等の交渉

整備候補物件に関する契約条件等の交渉については、整備候補物件の所有者と事業者で直接行うこととなります。

③業者による整備・運営計画の作成、整備・運営事業者募集への応募

契約内容等について合意に至った事業者は、放課後児童クラブ整備・運営計画に関する提案書類を作成し、区が別に実施している「「民設民営放課後児童クラブ等運営事業者 募集要項【提案型】」に応募します。

④委員会による審査、整備・運営事業者決定

応募のあった提案書類等について、区が設置する委員会で審査を行い、その審査結果に基づき、世田谷区長が整備・運営事業者を決定します。なお、決定後は、土地所有者等と整備・運営事業者の双方で、放課後児童クラブの開設に向けて両者が協力していく旨の申出書を作成していただきます。

⑤契約等の締結

④で決定した整備・運営事業者と②により既に合意している契約内容に基づき、契約を締結してください（土地の場合は事業用定期借地権設定に関する公正証書を作成してください。）。

⑥放課後児童クラブの整備

整備・運営事業者は、決定後直ちに、建物設計等に入り、具体的な放課後児童クラブの整備を進めます。

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、担当（７ページ）までご連絡ください。窓口又は現地にて、当該土地等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させていただきます。

土地等所有者以外の方からのご相談をお受けするにあたっては、土地等所有者との媒介契約書の写し、または様式２「委任状」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あたっては、次の書類をご提出いただくことになります。

なお、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。

※応募書類のうち、確認欄に◎印のついているものについては、３ヶ月以内に発行されたものを提出してください。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。

申請者	確認	応募書類	備考
【共通】	□	放課後児童クラブ整備候補物件募集に関する応募申請書兼誓約書（様式１）	
	□	委任状（様式２）	・共有物件の場合は、共有者全員が応募資格を有する必要があります。代表者が申し込む場合は、共有者全員の委任状を提出してください。 ・土地等所有者が選任した宅地建物取引士（仲介業者）にご対応いただく場合は、宅地建物取引士と委任契約を締結の上、提出してください。
	□	物件調書（様式３）	
	□	案内図	最寄り駅からの位置関係が分かるもの
	□	公図	写し
	□	敷地測量図	写し
	□ ◎	（不動産に関する）登記事項全部証明書	
	□	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。
	□	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。
	□	土地等の現況を示す写真	２方向以上からの写真

（３）応募受付

窓口に持参される場合は、必ず事前に電話連絡の上、日程を調整し（平日の午前８時３０分から午後５時１５分まで)、児童課の窓口までお越しください。

（４）事前相談窓口・応募書類提出場所

〒１５４－８５０４
世田谷区世田谷４－２１－２７　世田谷区役所第二庁舎２階２０番窓口
世田谷区 子ども・若者部　児童課
担当：廣津・宮崎・田中・西井
ＴＥＬ：０３－５４３２－２４９３　ＦＡＸ：０３－５４３２－３０１６

7　欠格事項

次のいずれかに該当する場合は応募することができません。また、応募後に該当した場合も同様です。

（１）地方自治法施行令第１６７条の４の規定に該当するもの（地方公共団体の一般競争入札の参加者資格に抵触するもの）

（２）国税及び地方税を滞納しているもの（応募事業者のほか、その代表者・役員、運営しようとする放課後学童クラブの施設に対する物件権利者（土地所有者、建物所有者）のいずれかがこれらの税金を滞納しているもの）

（３）破産法、民事再生法、刑事罰、会社更生法の適用を受けている、又は受けようとしているもの

（４）役員または職員が刑事罰を受けているもの。（禁錮以上の刑並びに児童福祉法の規定、その他の児童の福祉に関する法律の規定であって政令で定めるものにより罰金の刑に処せられ、その執行を終わるまでまたは執行を受けることがなくなるまでのもの）

（５）応募事業者（関連団体も含む。）のほか、その代表者・役員、運営しようとする放課後児童クラブの施設に対する物件権利者（土地所有者、建物所有者）のいずれかが、暴力団体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。

※なお、必要に応じて、資格審査のため関係機関への照会を行うことがあります。

８　その他

（１）応募書類を郵送により提出された場合、郵便事故等による未着については、区は責任を負いかねますので、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）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）貸付契約等については、整備候補物件所有者と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。なお、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留意ください。

（５）整備候補物件として応募した後に、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。

（６）放課後児童クラブの整備にあたって、近隣住民との調整は整備・運営事業者の責任にて行いますが、適宜ご協力をお願いいたします。

（７）所有されている土地や建物等、放課後児童クラブを運営する事業者への売却を検討されている方がいらっしゃいましたら、別途ご相談ください。放課後児童クラブの整備を目的として、個人所有の土地を社会福祉法人に売却する場合については、５，０００万円の譲渡所得に関する控除の適用対象となる場合がありますので、管轄の税務署にご相談ください。

（８）必要に応じて、固定資産評価証明書（不動産を管轄する都税事務所において発行するもの）の提出をお願いする場合があります。

【問い合わせ先】
〒１５４－８５０４
世田谷区世田谷４－２１－２７
世田谷区役所第二庁舎２階２０番窓口
世田谷区 子ども・若者部　児童課
担当：廣津・宮崎・田中・西井
電話：０３－５４３２－２４９３
FAX ：０３－５４３２－３０１６
e-mail：SEA02247@mb.city.setagaya.tokyo.jp