

(仮称) 立野町こども施策関連用地における
認可保育所の整備・運営事業者募集要項

令和 7 年 5 月

練馬区

目 次

1	公募の趣旨	2
2	貸付予定地と貸付条件	2 ~ 3
3	応募の資格	3
4	欠格事項	3
5	応募条件	4 ~ 6
6	補助金	6
7	応募の方法等.....	7 ~ 8
8	選定方法	8
9	留意事項.....	8 ~ 9
10	事業者募集のスケジュール（予定）.....	9
	別紙様式 1 ~ 4	10 ~ 18
	質問票.....	19
	様式書類.....	20 ~ 66
	現地案内図・測量図等.....	67 ~ 72

1 公募の趣旨

練馬区（以下「区」という。）は、令和6年度にこども施策関連用地として用地を取得しました。取得した用地の活用について、区は、令和7年3月策定の第3期子ども・子育て支援事業計画において、認可保育所を誘致し、あわせて、地域に必要な子育て支援サービスを充実するとしました。

区は、民間の知恵と経験を活用した方が効果的な業務は民間が担うことを基本としています。つきましては、区が無償で貸し付ける区有地に、自らが設置者として認可保育所を整備し、運営する事業者（以下「事業者」という。）を募集します。

2 貸付予定地と貸付条件

貸付予定地の主な建築上の法規制

所在地 (地番)	練馬区立野町883番4
敷地面積	1,177.92 m ² ()
用途地域	東側都道境界線から20メートルまでの部分 近隣商業地域 東側都道境界線から20メートルを超える部分 第一種低層住居専用地域
防火・準防火	東側都道境界線から20メートルまでの部分 防火地域 東側都道境界線から20メートルを超える部分 準防火地域
建ぺい率・容積率	東側都道境界線から20メートルまでの部分 建ぺい率80%、容積率300% 東側都道境界線から20メートルを超える部分 建ぺい率50%、容積率100%
高度地区	東側都道境界線から20メートルまでの部分 第3種高度地区 高さ制限25M 東側都道境界線から20メートルを超える部分 第1種高度地区 高さ制限10M
日影規制	東側都道境界線から20メートルまでの部分 5h - 3h / 4M (高さ10M超が対象) 東側都道境界線から20メートルを超える部分 4h - 2.5h / 1.5M (軒高7M超もしくは3階建)
地目	畑
予定地の状況	更地
その他	敷地一部が都市計画道路補助第135号線計画区域線内 (計画幅員15m)

開発に当たり、南東側緑地の拡張が必要です。拡張後の敷地面積は1,071m²程度になります。

土地の貸付条件

ア 貸付期間 30年間

事業者決定後、適当な時期に公有財産無償貸付契約を締結する予定です。

イ 賃料 無料

ただし、練馬区財産の交換、譲与、無償貸し付け等に関する条例（昭和39年4月練馬区条例第2号）第4条第1項第1号に規定する公共団体または公共的団体以外の場合には、練馬区議会において議決が要件となります。

ウ 指定用途

貸付する土地は、保育所の運営および民設子育てのひろば事業の実施ならびに区民福祉の向上に資するとして区が事前に承認する事業以外への用途として活用することはできません。貸付期間内であっても、保育所の運営の継続が困難になった場合は、区に返還していただきます。

現地確認

応募に先立ち、必ず貸付予定地を確認してください。その際、近隣住民に迷惑とならないよう、路上駐車や多人数での来所はご遠慮ください。

なお、貸付予定地には無断で立ち入らないでください。

3 応募の資格

令和7年4月1日現在、東京都、埼玉県、神奈川県または千葉県内で定員60名以上の認可保育所を7年以上運営していること。

東京都、埼玉県、神奈川県または千葉県内に法人本部もしくは支所が存すること。または、令和10年3月31日までに設置すること。

直近3年（令和4年度～令和6年度）の間に、運営する認可保育所で福祉サービス第三者評価を1回以上受審していること。

4 欠格事項

つぎのいずれかに該当する場合は、応募できません。

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（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む）の規定に該当する者。

提案書提出時において、「練馬区競争入札参加有資格者指名停止基準」（昭和61年4月1日練総契発第394号）による指名停止期間中である者。

団体の役員または構成員が「練馬区契約における暴力団等排除措置要綱」（平成22年8月2日22練総経第335号）の別表に掲げる措置要件のいずれかに該当する者。

法人の場合は、法人事業税（地方法人特別税を含む）、法人税、消費税および地方消費税を、または代表者が所得税、消費税および地方消費税を滞納している者。

経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形または小切手が不渡りになったとき等。

5 応募条件

私立園の設置運営(民設民営)にあたり、以下の事項を満たすことを応募条件とします。

開設予定日 令和 10 年 4 月 1 日

認可保育所の設置認可

事業者が施設整備を行い、児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 35 条第 4 項の規定による認可保育所として東京都知事の設置認可を受けてください。

保育実施期間

土地の貸付契約期間中、安定した保育所運営をしてください。また、区がやむを得ないと認める場合を除き、貸付期間満了まで継続して保育所を運営してください。

基本協定の締結

事業者の決定後、「提案内容」を確実に履行していただくために、区と基本協定を締結していただきます。なお、基本協定に違反した場合には土地の貸付契約を解除する場合があります。

施設等整備内容

ア 建物を 3 階建以上とする場合は、エレベーターを設置してください。

イ 近隣商業地域部分を十分に活用した園舎建設を行い、施設内に民設子育てのひろば事業を実施できるスペースを確保してください。

ウ 建物(外構含む)の設計や施工は、事業者に行っていただきます。各年齢の保育室の面積は、東京都保育所設置認可等事務取扱要綱に定められた基準(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)を確保してください。屋外遊戯場については、必要面積を敷地内で確保することを原則にします。設計上敷地内に確保することが困難で、近隣の公園等を代替地とする場合は、提案書に明記してください。

エ 建物建築前の開発許可申請、まちづくり条例手続き、および宅地開発工事は、事業者に行っていただきます。工事内容については、開発許可申請後に担当所管から指示された内容を遵守してください。

オ 開発行為に当たり、貸付予定地南東の「区立立野町水道端緑地」の拡張工事を実施してください。拡張後の緑地は、南北 12m、東西 24m の長方形で整備してください。

また、園舎建設後は保育園敷地内から緑地を通して東側歩道に避難が出来るように、避難経路を確保してください。

カ 園舎の設計および施工にあたっては、児童福祉法、児童福祉施設最低基準、東京都保育所設置認可等事務取扱要綱、建築基準法、都市計画法、消防法、東京都建築安全条例、練馬区まちづくり条例、練馬区福祉のまちづくり推進条例等の関係法令を遵守してください。

また、別紙 1 - 1「設計・施工にあたっての特記事項」を遵守してください。

キ 環境への配慮として、環境負荷の低減に努めた建物の設計を行ってください。

ク 住環境への配慮

騒音や地域の交通量等に配慮した配置・設計を行ってください。また、開発工事および建築工事に当たっては、近隣住民を対象に説明会を開催するとともに、適宜、近隣住民への情報提供を行ってください。

施設の名称

施設の名称については区と協議してください。

保育に関すること

以下の保育内容を踏まえ、事業計画を提案してください。

ア 運営

保育所保育指針（平成 29 年厚生労働省告示第 117 号）に基づき、つぎの事業内容で運営を行ってください。

また、別紙 1 - 2「運営にあたっての特記事項」を必ず確認してください。

（ア）定員 95 名以上（0 歳児から 5 歳児まで）

年齢別定員については、具体的な提案を求めます。

なお、開設時のクラスについては、事前に区と協議して決定してください。

（イ）開所時間 11 時間（午前 7 時 30 分から午後 6 時 30 分までとすること）

（ウ）特別保育事業

- ・延長保育（スポット延長保育を含む）
- ・障害児保育（定員枠は設けず、可能な限りの受入を図ること）
- ・一時預かりおよび短期特例保育（練馬区短期特例事業実施要綱に基づく事業）
- ・地域における子育て支援の場としての地域交流事業
- ・その他、上記の特別保育事業以外で予定している自主事業をご提案願います。

例）医療的ケア児の受入など、具体的な内容をご提案ください。

イ 職員配置

職員配置については、東京都保育所設置認可等事務取扱要綱（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）、練馬区保育所扶助要綱、練馬区私立保育所援護費支給要綱およびその他該当事業に関する要綱等にそれぞれ示されている基準を満たす職員を配置してください。

ウ 調理・食事の提供業務

調理業務については、園内調理を実施してください。また、食事の提供は児童の発達状況、摂取状況、アレルギー等に応じて実施してください。

エ 法令等の遵守

認可保育所を運営するにあたっては、児童福祉法、児童福祉施設最低基準、東京都保育所設置認可等事務取扱要綱、東京都指導検査基準、練馬区保育所扶助要綱、練馬区私立保育所援護費支給要綱およびその他の関係法令を遵守してください。

民設子育てのひろば事業の実施

練馬区民設子育てのひろば事業補助要綱に基づく補助対象事業として、以下の内容で、本件施設内で民設子育てのひろば事業（以下を全て）を実施すること。

ア 開設時間

月曜日～土曜日（祝日を除く）午前 10 時から午後 5 時

イ 実施内容

- 子育て家庭の親とその子どもが交流できる場の提供
- 子育てに関する相談、援助の実施
- 地域の子育て関連情報の提供

子育ておよび子育て支援に関する講習の実施

地域支援事業の実施

その他、利用統計および事業報告書の提出等関連業務の実施

子育て支援サービス

上記、に加えて、地域に必要な子育て支援サービスを提案してください。

近隣住民への対応

認可保育所の整備および運営にあたっては、近隣住民の要望に対して誠実に対応してください。また、工事着手に先立って、説明会を開催するなど、近隣住民等への事前説明・調整・紛争等の解決は、事業者の責任において誠意を持って対応してください。

地域交流

地域交流事業を通じて、地域に開かれた子育て支援を行い、地域の方々に保育園運営への理解を深めてもらえるよう努めてください。

保育サービスの維持・向上

利用者に対し安定した質の高いサービスを提供するために、職員の研修等に努めてください。また、東京都福祉サービス第三者評価を3年に1回程度、受審してください。

環境配慮

環境関連法令等を遵守するとともに、環境負荷低減に努めた運営を行ってください。

練馬区への協力

練馬区の保育行政への理解を深め、区と協働して保育行政の発展に努めてください。

6 補助金

開発工事費補助

公有地等活用型私立認可保育所整備費補助金交付要綱

施設整備費補助

ア 社会福祉法人の場合

練馬区私立保育所施設整備費補助金交付要綱

イ その他の事業者の場合

多様な主体による私立保育所施設整備費補助金交付要綱

運営費補助

ア 特定教育・保育等に要する費用の額の算定に関する基準等の実施上の留意事項について

イ 練馬区保育所扶助要綱

ウ 練馬区私立保育所援護費支給要綱

エ 練馬区短期特例保育事業実施要綱

上記のほか、国や都の宿舍借り上げ補助、東京都のキャリアアップ補助金やサービス推進費補助などの制度があります。

民設子育てのひろば事業

練馬区民設子育てのひろば事業補助要綱

7 応募の方法等

(1) 応募方法

応募を希望する法人は、「応募申込書」を含む書類を以下のとおり提出してください。

ア 受付期間 令和7年6月2日(月)～6月13日(金)

イ 受付場所 こども家庭部保育計画調整課整備計画担当係(練馬区役所本庁舎11階)
〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目12番1号
電話 03-5984-1219(直通)
E-mail: HOIKUKEIKAKU@city.nerima.tokyo.jp

ウ 提出方法 下記のフォームにてご提出ください。(上記期日必着)

【<https://logoform.jp/form/G2rU/934581>】



エ 提出書類 「応募申込書」【様式1】ほか(別紙2参照)

(2) 計画書類の提出

応募申込した事業者は、以下のとおり、提案書等の計画書類を提出してください。

なお、期間内に計画書類の提出が無い場合は参加辞退と見做します。

ア 提出期間 経営診断に関わる書類: 令和7年7月14日(月)～18日(金)
その他の書類: 令和7年9月1日(月)～5日(金)

イ 提出方法 事前に連絡のうえ、区の指定する日時にご持参ください。(期日厳守)

ウ 提出場所 上記7のイに同じ

エ 提出書類 別紙2を参照してください。

(3) 参加の辞退

「応募申込書」提出後に、事情により辞退する場合は、「辞退届」(様式自由)を提出してください。

(4) 事業者説明会(事前予約制・一事業者2名まで)

ア 日時 令和7年5月25日(日)13時から()

申込状況により、2部制にする場合があります。

イ 説明会場所 練馬区立野町15番42号 練馬区立立野地区区民館内

ウ 予約方法 下記のフォームからお申し込みください。

【<https://logoform.jp/form/G2rU/947634>】



(5) 質問の受付および回答

ア 質問資格者

応募申込事業者または事業者説明会に参加した事業者とします。

イ 質問方法

応募に関する質問がある場合は、1事業者につき担当者1名でお願いします。
要旨を簡潔にまとめ、下記のフォームでご提出ください。

【<https://logoform.jp/form/G2rU/934503>】



ウ 質問期間 令和7年5月19日(月)～令和7年5月30日(金)

質問期間を過ぎた後の質問は受け付けできません。

エ 回答方法

質問のあった事業者に、随時個別に回答した後、応募申込書を提出したすべての事業者に令和7年6月2日(月)以降一括して、電子メールで回答を送付します。

資料の取扱い

区が提供する資料は、応募に係わる検討以外での使用を禁じます。また、この検討の目的の範囲であっても、区の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用したり、内容を提示したりすることを禁じます。

園舎設計の検討に当たり、設計会社・施工予定会社等に提供することは可能です。

8 選定方法

選定方法

ア 審査は選定委員会による一次審査(法人の事業運営状況、新設園の保育提案内容、施設等整備計画の適格性等の書類審査)と二次審査(書類審査に加えて、現地視察およびプレゼンテーションを踏まえて審査)を行います。

イ 二次審査は、一次審査の通過(合格)事業者を対象に実施します。

事業者の決定

事業者選定委員会で審査し決定します。審査の結果、適切な事業者がいけないときは、再募集します。

選定結果の通知

選定結果については、応募されたすべての法人に文書により通知します。また、選定情報の公開については、区の情報公開基準によるものとします。審査内容、選定理由について、個別の問い合わせには応じられません。

事業者の公表

事業者として決定した法人名については公表します。

9 留意事項

区が必要と認める場合には、追加書類の提出を求めることがあります。

提出書類等は、いかなる理由においても返却しません。

提出された書類等については、別紙4「プロポーザル方式による事業者選定情報に係る公開基準(平成25年3月13日付)」に基づき情報公開の対象文書とします。

区は、提出された文書等について、必要に応じて無償で使用できるものとします。

応募に必要な費用は、応募事業者の負担となります。

応募事業者の認可保育所のうち、区の事業者選定委員会の視察を受け入れる保育所は、東京都、埼玉県、千葉県または神奈川県内で本件設置予定保育所と定員規模が近い保育所を選ぶように留意してください。また、区が必要と認める場合は、視察予定保育所の変更をお願いすることがあります。

区との基本協定締結後、重大な過失や協定内容に反すると区が認める行為があった場合は、協定を解除することがあります。

協定の解除の場合や計画の延期等においても、認可保育所整備のために要した費用は、事業者が負担するものとし、区は一切の費用を負担しないものとします。

この公募は、現行の制度等を前提にしています。そのため、制度等変更がある場合は、変更内容に沿って対応してください。

事業者決定後、国制度や諸事情等に大幅な変更が生じた場合は、区と事業者間で整備方法等について協議することがあります。

施設・設備整備に当たっては、練馬区内の業者の活用や区民雇用に努めてください。また、物品・サービスの調達に関しても、可能な限り区内事業者から購入するように努めてください。

事業者として決定するまでは、区が主催する場以外で、個別に近隣住民や区民に対する説明や調整等を行わないでください。

10 事業者募集のスケジュール（予定）

募集要項公表	令和7年5月12日（月）
事業者説明会	令和7年5月25日（日）
応募受付期間	令和7年6月2日（月）～6月13日（金） 下記のフォームにてご提出ください。（上記期日必着）  【 https://logoform.jp/form/G2rU/934581 】
質疑および回答	令和7年5月19日（月）～5月30日（金） 質問のあった法人に随時、個別に回答した後、応募事業者および応募予定事業者へ6月2日（月）以降に一括して電子メールで回答します。
提案書類提出（要予約）	経営診断に関わる書類 令和7年7月14日（月）～18日（金） その他の提出書類 令和7年9月1日（月）～5日（金） 事前に予約し、区が指定する日時にお越しください。 メールによる提出は不可とします。 事前に郵送する場合は、お越しになる日までに届くように指定してください。
一次審査結果通知	10月中旬から下旬ごろ
運営保育所の現地視察・事業者プレゼンテーション	区から通知の上、令和7年10月下旬～11月中に実施します。 一次審査通過事業者のみ。
選定審査結果通知	令和8年2月末までに一次審査を通過した全法人に通知を発送します。

設計・施工にあたっての特記事項

1 近隣環境への配慮

隣接する住民に配慮した設計・施工を行ってください。工事前に近隣住民を対象に説明会を実施し、可能な限り近隣住民の要望を取り入れてください。

隣接する宅地化農地に配慮した設計・施工を行ってください。設計・施工にあたっては、近隣土地所有者と、区を介して協議を行っていただきます。

練馬区景観条例を遵守し、周辺環境に配慮した外観・デザインで整備してください。

2 開発許可申請について

土地の貸付後、速やかに下記の部署に「現場調査依頼書」を提出の上、開発許可およびまちづくり条例の手続を行ってください。開発に当たる宅地造成工事等は、事業者が実施してください。

【提出先】建築・開発担当部 開発調整課 開発審査係

電話：03-5984-1648（直通）

3 立野町水道端緑地の拡張および避難経路の確保について

貸付予定地の開発に当たり、開発面積の一部を緑地として提供する必要があります。ついては、南東側の立野町水道端緑地を南北 12m、東西 24mの幅になるように（ ）拡張工事を実施してください。拡張後は、保育園敷地から東側歩道までの避難経路を確保してください。

拡張工事の実施にあたっては、工事内容・手続について、事前に下記の担当まで相談してください。

現状南北 9.55m、東西 19.10mの緑地を拡張してください。

【担当部署】土木部 道路公園課 公園係

電話：03-5984-1365（直通）

4 保育所の建築について

本件土地は、路地状敷地となっております。園舎の設計および施工にあたっては、建築基準法、東京都建築安全条例等の関係法令を遵守してください。

5 外構工事

園舎建設後、敷地外周にフェンスを設置するなどの外構工事を行ってください。

6 駐車場・駐輪場の設置

物品搬入時等のための駐車場と保護者の送迎用の駐輪場を敷地内に設置し、路上駐車のないようにしてください。

7 樹木の活用について

現在、敷地内に存する樹木（柿の木1本、みかんの木2本）は、前地権者が作物として育て、区に譲渡されたものです。保育園の建設、その後の運営に当たり活用してください。現在の位置での活用が困難な場合は、撤去せずに事業者負担で移設してください。

8 民設子育てのひろばのスペースについて

施設内に民設子育てのひろばを実施できる専用スペースを確保してください。面積や必要な設備の詳細については、練馬区民設子育てのひろば事業補助要綱を参照のうえ、事前に下記の担当まで確認してください。（面積は区として90㎡以上を想定しています。）

また、本件施設完成後から運営開始までの期間で、専用スペースの視察を行います。視察後、区から施設・設備上の指摘事項がある場合は、開設までに改善してください。

【担当部署】こども家庭部 在宅育児支援担当課 育児支援係

電話：03-5984-5673（直通）

運営にあたっての特記事項

1 募集要項の内容および応募時の提案内容について

本募集要項の内容およびご提案頂いた内容は、事業者決定後に締結する基本協定等に反映します。保育所開設後に変更する場合は、事前に区に協議を申し出たうえで、区が承認する必要があります。

2 練馬区の保育行政への協力について

私立認可保育所として開設した後も、事業者決定後に締結する基本協定等に基づき、区の保育行政に協力を依頼する場合があります。

区からの協力依頼に対して、可能な限りの対応をお願いします。

（協力依頼の例）

- ・待機児童対策としての1歳児（2歳児）1年保育の実施
- ・誰でも通園制度への対応
- ・その他、社会情勢に応じて区から実施の協議を求める事業