

梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）
募集要項等に関する質問回答書

平成 26 年 8 月 15 日

世 田 谷 区

本質問回答書は、平成 26 年 7 月 11 日（金曜日）から 7 月 17 日（木曜日）までに受け付けた、梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）募集要項等に関する質問への回答を、事業者募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書（案）の項目順に整理し、記載したものです。

なお、本質問回答書は、募集要項等と一体のものとしてします。

質問受付件数は、以下のとおりです。

質問受付件数：	事業者募集要項に関する質問	22件
	要求水準書に関する質問	23件
	審査基準に関する質問	1件
	様式集に関する質問	6件
	基本協定書（案）に関する質問	0件
	<hr/>	
	総質問受付件数	52件

募集要項等に関する質問回答

事業者募集要項

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答
1	事業内容	4	第2	3	(2)		入所施設の稼働率として95%以上担保されているか又は見直しはありますか？	世田谷区HPより、世田谷区政概要等をご覧いただき、障害者手帳発行数、障害程度区分認定者数等を参考にしてください。
2	事業内容	4	第2	3	(2)		日中活動の稼働率として75%以上担保されているか又は見直しはありますか？	世田谷区HPより、世田谷区政概要等をご覧いただき、障害者手帳発行数、障害程度区分認定者数等を参考にしてください。
3	事業内容	4	第2	3	(2)		障害児通所支援事業いずれも定員50とした根拠をお示しください。	障害者手帳発行数や障害程度区分認定者数、総合福祉センターでの実績等を基に設定しました。
4	障害者支援施設の提案事業	4	第2	3	(2)		提案事業としまして、民間施設内に社会福祉法人が運営する障害者専門の診療所をつくってもよいでしょうか。	関係する法令等を踏まえた上で、施設を退所する障害者が地域で安心して暮らせるための事業としてご提案いただくことは可能です。
5	障害者支援施設の提案事業	4	第2	3	(2)		提案事業としまして、民間施設内に社会福祉法人が運営する授産施設で製造した物を小売するショップや、授産施設で製造したパンなどを提供するカフェをつくってもよいでしょうか。	利用者サービスの向上若しくは職員の福利厚生に資する施設としてご提案いただくことは可能です。
6	障害者支援施設の提案事業	4	第2	3	(2)		提案事業としまして、民間施設内に社会福祉法人が運営する障害児及び健常児の養護施設をつくってもよいでしょうか。	提案事業は、障害者の地域生活支援型施設の充実のために必要な追加機能としており、養護施設は該当しません。
7	貸付料	7	第2	8	(3)		高齢者支援施設の資金計画作成に必要なので、貸付料について建物全体についての仮算定額(月額、㎡単価)をお示しいただきたい。なお、高齢者支援施設部分の貸付料は、障害者支援施設部分との専有部分割合で按分と考えて良いか。	前段は、定期借地権設定契約の締結時点において、土地の評価をした上で、正式な貸付料を決定することになります。そのため、現時点で貸付料をお示しすることはできません。路線価等を参考にご想定ください。 後段は、ご理解のとおりです。
8	土地貸付料	7	第2	8	(3)		収支計算のため、地代額をお示しください。	定期借地権設定契約の締結時点において、土地の評価をした上で、正式な貸付料を決定することになります。そのため、現時点で貸付料をお示しすることはできません。路線価等を参考にご想定ください。

No.	質問項目	頁	該当箇所			質問	回答
9	貸付料	7	第2	8	(3)	定期借地権設定契約の締結時に、貸付地の適正な時価を評価した上で貸付料を決定する、と記載されております。平成26年3月4日の「梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）実施方針等に関する質問回答」No. 5の質問に対する回答では、路線価等を参考にご想定下さいとあります。路線価にて想定しようと思いますが、土地代に対する貸付料の%はどの程度を見込めば良いでしょうか。2011年11月末受付締切の梅ヶ丘病院跡地利用事業意向調査募集時の世田谷区の資料の中では2%との参考数値がありましたのでこの2%で想定すればよろしいでしょうか。路線価÷80%の土地代で2%で想定して5割の減額した場合におきましても地価が高いためかなり高い貸付料となることからこの質問をしております。	利回りも含め、応募者にて想定してください。
10	貸付料	7	第2	8	(3)	貸付料は、契約の締結時に決定するとの事ですが、本応募資料作成にあたり、長期収支計画の作成が必要になります。収支計算上の貸付料は、応募者毎に想定金額を設定すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答
11	整備費補助	8	第 2	9			<p>1月の実施方針への質疑回答において、整備費補助については、東京都および世田谷区のHPを参照との事でしたが、東京都の障害者（児）施設整備費、世田谷区の介護老人保健施設施設整備費、世田谷区の障害者（児）施設整備費の補助要綱等の掲載がありません。今後掲載予定ということでしょうか。</p>	<p>関係する整備費補助については、東京都及び世田谷区のHPをご確認ください。</p> <p>東京都介護老人保健施設施設整備費補助要綱 http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/rouken/kihonsisin.files/26roukenhojoyoukou.pdf なお、本要綱別表4に記載の併設加算のうち、認知症高齢者グループホームは提案事業の対象外とさせていただきます。</p> <p>東京都介護老人保健施設併設型訪問看護ステーション施設整備費補助要綱 http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/rouken/kihonsisin.files/houmonkangohojoyoukou.pdf</p> <p>東京都施設開設準備経費助成特別対策事業等補助金交付要綱 http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/kaigokiban/youkou.html</p> <p>東京都障害者（児）施設整備費補助要綱 http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/105/143/570/d00130599.html</p> <p>世田谷区介護老人保健施設施設整備費補助要綱 http://www.city.setagaya.lg.jp/static2/houki/d1w_youkou/youkou.html</p> <p>世田谷区障害者（児）施設整備費補助金交付要綱 http://www.city.setagaya.lg.jp/static2/houki/d1w_youkou/youkou.html</p>
12	補助金	8	第 2	9			<p>資金計画を作成する上での都の補助単価を書類等でお示してください。特に障害施設についてHP上で公表されておらず、詳細が不明です。各自が都に確認するのは、都担当課にとっても効率が悪く、公平性が保たれないおそれがあります。</p>	同上
13	補助金	8	第 2	9			<p>資金計画を作成する上での区の補助単価を書類等でお示してください。</p>	同上
14	補助金	8	第 2	9			<p>老健に対する世田谷区の補助金はどのくらいですか。</p>	同上

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答
15	事業内容	9	第2	10	(1)~(4)		補助協議について、事業開始後毎年行うのでしょうか？	毎年、事業計画書等必要書類とともに交付申請をしていただくことになります。
16	事業内容	9	第2	11	(1)		委託費の算出根拠又は内訳をお示し願うことは可能ですか？	事業費として障害者ケアマネジメント研修、自立支援協議会運営等の経費を想定しています。また、専有スペースの施設使用料相当額としては、30㎡程度で計算しています。残りが人件費となります。
17	応募資格要件について	11	第3	3	(1)		障害福祉サービスの運営実績が1年以上ある社会福祉法人と、株式会社である弊社がコーディネートする介護老人保健施設の運営実績が1年以上ある医療法人と共同にて応募する予定であり、この共同体での応募により応募資格要件を満たすことになると思いますが、この場合コーディネーターである弊社は応募者一覧表に連名して応募する予定ですがよろしいでしょうか。	応募者は、基本協定及び定期借地権設定契約の当事者となり、民間施設棟を整備、所有及び運営する必要がありますので、ご質問のコーディネーターは該当しません。
18	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	21	第5	2	(1)		現時点での越境範囲および、近隣住民様との取り決めはどのようになっているのでしょうか。既設解体時における、越境解消の取り決めや現状わかっている越境物、地中障害などを示した資料（現状の万年堀・フェンスを含めた測量図など）があればご提示いただけますでしょうか。	民間施設棟の敷地に係る越境物として、都用地との隣地境界際に既存樹木（シデ・サクラ・ケヤキ）の根と枝があり、今後、保存活用を基本とした東京都と区との協議が必要となります。また、要求水準書別紙3及び別紙5に示した工作物で、区が行う開発工事の影響範囲のものは区が撤去します。その他の地中障害等については、要求水準書別紙を参照してください。
19	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	21	第5	2	(2)		既存建物の杭等の地中埋設物は事業者募集要綱で明示してあるもの以外はすべて撤去されているものと考えて宜しいでしょうか。それ以外で地中に存置しているものがあれば、教えていただけますでしょうか。	地中埋設物は、要求水準書別紙にお示ししたとおりです。
20	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	21	第5	2	(2)		「撤去が必要となる敷地内既存構築物等の処理については事業者が責任及び費用を負うこととする」とありますが、事業者募集要項で想定しえない地中埋設物の撤去費用についても同様の考え方でしょうか。	ご理解のとおりです。
21	初期救急診療所・薬局						区複合棟にて整備する「初期救急診療所・薬局」は、民間棟施設での通常利用も可能ですでしょうか。	区複合棟の「初期救急診療所・薬局」は、区における夜間や休日の初期救急医療の中核として設置するものです。ご利用は、初期救急診療所・薬局が定める利用範囲内において、可能です。

No.	質問項目	頁	該当箇所			質問	回答
22	2011年の梅ヶ丘病院跡地利用事業意向調査における優遇措置について					<p>弊社は、2011年11月末受付締切の梅ヶ丘病院跡地利用事業意向調査募集に応募させて頂きました。その時の世田谷区の募集資料の中の文章に、以下の文章がありました。「事業実施となり、あらためて事業者を公募することとなった場合には、一定の優遇措置を検討させていただくこととしております。</p> <p>事業化が決定した場合の取り扱い 将来事業化が決定された場合には、あらためてプロポーザル等により事業者を公募して選定させていただくことを想定しております。</p> <p>事業者を公募することになった際には、今回の意向調査にご協力いただいた皆様に対し、参加資格の審査を免除するとともに、提案内容の審査にあたり、1割以上の加点配点を行う等の優遇措置を検討させていただきます。」</p> <p>今回の事業者募集におきまして、弊社と連携する社会福祉法人・医療法人が共同体にて応募させて頂く予定ですが、優遇措置はどのような扱いとなりますでしょうか。</p>	<p>先の梅ヶ丘病院跡地利用事業意向調査にご協力いただき誠にありがとうございました。</p> <p>この調査は、平成23年3月に取りまとめた梅ヶ丘病院跡地利用基本構想の具体化、検証を図るため、民間事業者の皆様より跡地利用事業に係るご意向をお伺いしたものです。</p> <p>今回の公募は、平成25年12月に策定した梅ヶ丘拠点整備プランに基づき、梅ヶ丘拠点整備事業のうち民間施設棟の整備・運営を担う事業者を募集するものです。公募にあたりご質問の優遇措置についても検討いたしましたが、設定は困難との結論に至りましたので、ご了承ください。</p>

別添資料1 要求水準書

No.	質問項目	頁	該当箇所			質問	回答
23	区分所有	1	第1	6	(2)	高齢者支援施設と障害者支援施設の事業者が異なる(別法人)となる場合、区分所有となるか。別棟とする、一方の法人が他方の法人に賃貸することは可能か。	区分所有が前提となります。別棟とすることや、一方の法人が他方の法人に賃貸することはできません。ただし、利用者サービスの向上若しくは職員の福利厚生に資する施設をご提案いただく場合、賃貸等運営方法は、応募者の定款等の許容範囲内で提案してください。
24	総則	2	第1	6	(3)	敷地図において隣接地の都有地について、今後の使用計画はありますか？	東京都が管理していますが、現時点で使用計画は公表されていません。
25	ユニット	9	第2	4	(2)	ユニットに100床すべてをしなければならないか。	100床すべてをユニット型としてください。
26	老健の個室料	9	第2	4	(2)	老健施設のうち個室料をとれる割合は上限があるか。個室利用を取る室と取らない室で面積、設備等で差を設けることが必要か。	前段は、「厚生労働大臣の定める利用者等が選定する特別な居室等の提供に係る基準等(平成12年3月30日 厚生省告示第123号)」により、特別な療養室の定員の合計数は入所定員のおおむね50%を超えないことが必要です。後段は、同基準等を参照のうえ提案ください。ただし、利用者負担が過度に大きくならないよう、十分留意してください。
27	認知専門棟	9	第2	4	(2)	認知専門棟は50床程度でよろしいのか。	「厚生労働大臣が定める施設基準(平成12年2月10日 厚生省告示第26号)」により、認知症専門棟の定員は40人を標準とします。定員の拡大については、提案事業としてご提案いただくことが可能です。
28	認知症専門棟	9	第2	4	(2)	ユニット型の認知症専門棟の設備基準があるのでしょうか？	「認知症専門棟に係る施設基準について(平成12年老健第115号)」他、関係する法令等を参照ください。
29	提案事業	9	第2	4	(2)	カフェ、コンビニ等の生活利便施設の設置の検討をする事は可能でしょうか。施設運営者として、それを自ら運営できないケースでは、そのサブリースとしてテナントから賃料を徴収する事は可能でしょうか。賃料を取らずに運営委託という方向で試算するのでしょうか。また、面積按分で試算すればよいのか、別棟にする事が要件になるのでしょうか。	カフェ、コンビニ等利用者サービスの向上若しくは職員の福利厚生に資する施設をご提案いただくことは可能です。運営方法は、応募者の定款等の許容範囲内で提案してください。別棟にする必要はありません。

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答
					()			
30	提案事業	9	第2	4	(2)		高齢者の在宅生活継続支援強化および障がい者の施設退所後の安心した暮らしの為、医療ケアの一環として訪問診療ステーションの設置は可能でしょうか。また可能な場合、医療的ケアの区複合棟の「初期救急診療所」との棲み分けはどのように考えれば良いでしょうか。	関係する法令等を踏まえた上で、提案事業として提案いただくことは可能です。 なお、区複合棟の「初期救急診療所」は、区における夜間や休日の初期救急医療の中核として設置する内科・小児科の診療所であり、質問の中で想定されている訪問診療ステーションとは役割が異なると考えます。
31	駐車場・駐輪場	12	第2	4	(5)	ア	「法令等による附置義務台数」とは、どのように計算するのでしょうか？	東京都駐車場条例及び世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例を参照してください。
32	整備費補助	15	第2	9	(2)		必置事業について、東京都および世田谷区の施設整備費補助額をお示しいただきたいです。	関係する整備費補助については、東京都及び世田谷区のHPをご確認ください。 東京都介護老人保健施設施設整備費補助要綱 http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/rouken/kihonsisin.files/26roukenhojoyoukou.pdf なお、本要綱別表4に記載の併設加算のうち、認知症高齢者グループホームは提案事業の対象外とさせていただきます。 東京都介護老人保健施設併設型訪問看護ステーション施設整備費補助要綱 http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/rouken/kihonsisin.files/houmonkangohojoyoukou.pdf 東京都施設開設準備経費助成特別対策事業等補助金交付要綱 http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/kai gokiban/youkou.html 世田谷区介護老人保健施設施設整備費補助要綱 http://www.city.setagaya.lg.jp/static2/houki/d1w_youkou/youkou.html
33	各事業の整備における要求水準	16	第2	9	(3)		事務室・カンファレンス室など、障害者支援施設との共用は可能でしょうか？ *事務室については、設備基準に「間仕切りする等他の事業の用に供するものと明確に区分される場合は、他の事業と同一の事務室でも差支えない」とありますが、障害者支援施設との共用は可能でしょうか？	関係する法令等及び施設運用上等、支障がなければ提案は可能です。

No.	質問項目	頁	該当箇所			質問	回答
			第 2	10	(2)		
34	整備費補助	18	第 2	10	(2)		<p>必置事業について、東京都および世田谷区の施設整備費補助額をお示しいただきたいです。</p> <p>関係する整備費補助については、世田谷区のHPをご確認ください。</p> <p>東京都障害者（児）施設整備費補助要綱 http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/105/143/570/d00130599.html</p> <p>世田谷区障害者（児）施設整備費補助金交付要綱 http://www.city.setagaya.lg.jp/static2/houki/d1w_youkou/youkou.html</p>
35	各事業の整備における要求水準	20	第 2	10	(3)		<p>事務室・相談室・会議室など、高齢者支援施設との共用は可能でしょうか？ *事務室については、設備に関する基準に「間仕切りする等他の事業の用に供するものと明確に区分される場合は、他の事業と同一の事務室でも差支えない。」とありますが、高齢者支援施設との共用は可能でしょうか？</p> <p>関係する法令等及び施設運用上等、支障がなければ提案は可能です。</p>
36	短期入所療養介護	26	第 3	3	(3)	ウ	<p>短期入所療養介護について、「20名程度を大幅に下回った場合は、達成に向けた取り組みを行うこと」とありますが、空室が20床以下の場合は、「20名程度を大幅に下回った」との判断には至らないとの解釈でよろしいでしょうか？</p> <p>短期入所療養介護として20名程度を受け入れられるよう努めてください。</p>
37	高齢者施設の提案事業	27	第 3	3	(3)	イ	<p>a 「上記 ~ の実施事業の規模拡大を想定する。」と有り、説明会の中で「定員を10名増やす等」と発言があったと思うが、入所定員を120名、あるいは極端に150名に増やした提案をすることは可能か？</p> <p>b 1日30人規模の訪問看護を行うことを考えると診療所を併設することが望ましいと考えるが提案することは可能か？（区の建物内に入る医師会の診療所との関係を考えて訪問専門の診療所と考えても良い）</p> <p>a 他の要求水準をすべて満たすことを前提に、提案いただくことは可能です。 b 関係する法令等を踏まえた上で、在宅生活の継続支援の強化に資する事業としてご提案いただくことは可能です。</p>

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答
					()			
38	光明特別支援学校との連携	29	第3	4	(4)		光明特別支援学校との連携を図るにあたり、教育目標・教育活動・行事・児童の状況(病名・重症度など)などについて、区から情報を提供して頂くことはできないでしょうか？	都立光明特別支援学校のHPをご覧ください。
39	障害児通所支援	30	第3	4	(4)	エ	「げんき」との連携において、対象者を調整する「一定の基準」とは、区が設けるのでしょうか？	そのように考えています。
40	総合福祉センター	31	第3	4	(5)		現在運営されている総合福祉センターのスタッフの職種および人数をお示ください。	「世田谷区立総合福祉センター事業概要」に掲載しております。本事業概要は、区政情報センター(世田谷区民会館内)、総合支所区政情報コーナーで閲覧できます。また、平成26年度版事業概要が、9月3日より世田谷区立総合福祉センターのHPから閲覧可能になります。 http://www.setagaya-sofuku.net/
41	総合福祉センター	31	第3	4	(5)		現在受入している児童の診断名や疾患、重症度などお示ください。	同上
42	総合福祉センター	31	第3	4	(5)		現在、高次脳機能障害者の受け入れは何名程度でしょうか？	同上
43	総合福祉センター	31	第3	4	(5)		現在の総合福祉センターの建物の設備の詳細をお示ください。	同上
44	総合福祉センター	31	第3	4	(5)	イ	技術支援について現在のサービス内容を教えていただきたい。	同上
45	交流・レクリエーション事業	32	第3	4	(5)	ケ	総合福祉センターで実施している交流・レクリエーション事業の規模(定員)、頻度、利用実績はどの程度なのでしょうか？	同上

別添資料2 審査基準

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答
46	一次審査	3	第2	2	(2)		<p>「点数の高い上位3者程度とする。」とありますが、審査項目毎の点数配分などは決まっているのでしょうか？ 点数をつける際の基準・指標は決まっているのでしょうか？</p>	<p>選定前に点数配分などを公表する予定はありません。</p>

別添資料3 様式集

No.	質問項目	頁	該当箇所				質問	回答	
			第1	1	(1)				
47	法人税証明	1	第1	1	(1)		(ア)	法人事業税納税証明書は直近年度分のみで良いか。	直近1年分をご提出ください。
48	法人税証明	1	第1	1	(1)		(ア)	法人事業税納税証明書の種類をお示ください。	法人事業税の納税証明書(その1)をご提出ください。
49	製本方法	4	第1	2	(2)	イ		応募資格確認申請時必要書類の製本は、一次審査時必要書類と同様、A4縦型左綴じのフラットファイルに綴じる方法でよろしいでしょうか。	ファイルに綴じる必要はありません。
50	建築費見積書	5	第1	2	(3)	ア	(イ)	j 建設費見積書の「主体工事については各機能毎の額」とありますが、「各機能毎」とは建築工事、電気設備工事、空調換気設備工事、給排水衛生設備工事、昇降機設備工事を指すのでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	資金計画	54	第2	様式-39				事業収入積算のため、要介護度および支援区分ごとの人数の基準をお示ください。	応募者にて想定してください。
52	収支計画	53	第2	様式-38				償還金利子補給について、補給額もしくは割合を事業ごとにお示ください。	公益財団法人東京都福祉保健財団のHPをご覧ください。