

梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）  
事業者募集要項別添資料 1 要求水準書

平成 26 年 6 月 26 日

世 田 谷 区

## 目 次

|     |                            |    |
|-----|----------------------------|----|
| 第 1 | 総則                         |    |
| 1   | 事業名称                       | 1  |
| 2   | 事業の概要                      | 1  |
| 3   | 土地の貸付期間                    | 1  |
| 4   | 事業スケジュール(予定)               | 1  |
| 5   | 業務範囲                       | 1  |
| 6   | 敷地について                     | 1  |
| 7   | 遵守すべき法令等                   | 3  |
| 8   | モニタリング                     | 4  |
| 9   | 社会情勢や区民ニーズの変化等への対応         | 4  |
| 10  | 報告及び協議                     | 5  |
| 第 2 | 施設整備に関する要求水準               |    |
| 1   | 基本的な考え方                    | 6  |
| 2   | 施設整備に含まれる業務                | 6  |
| 3   | 敷地内の建物配置・アプローチ計画           | 8  |
| 4   | 建物及び設備の基本性能                | 8  |
| 5   | 要求水準・提案内容等の変更の必要性が生じた場合の対応 | 13 |
| 6   | スケジュールに沿った建設               | 13 |
| 7   | 競合する工事                     | 13 |
| 8   | 近隣への配慮                     | 13 |
| 9   | 高齢者支援施設の整備に関する事項           | 13 |
| 10  | 障害者支援施設の整備に関する事項           | 16 |
| 第 3 | 運営(サービス提供)に関する要求水準         |    |
| 1   | 基本的な考え方                    | 21 |
| 2   | 高齢者支援施設・障害者支援施設の共通事項       | 22 |
| 3   | 高齢者支援施設の運営に関する事項           | 25 |
| 4   | 障害者支援施設の運営に関する事項           | 27 |
| 第 4 | 維持管理に関する要求水準               |    |
| 1   | 基本的な考え方                    | 33 |
| 2   | 維持管理に含まれる業務                | 33 |
| 3   | 業務報告等                      | 33 |
| 4   | 業務実施上の留意点                  | 33 |
| 5   | その他の留意点                    | 34 |

## 第1 総則

### 1 事業名称

梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）（以下、「本事業」という。）

### 2 事業の概要

本事業は、世田谷区（以下、「区」という。）が梅ヶ丘拠点の整備用地として使用する梅ヶ丘病院跡地（以下、梅ヶ丘病院跡地を「跡地」といい、梅ヶ丘拠点の整備用地として使用する跡地を「整備用地」という。）の一部を、民間事業者（以下、「事業者」という。）に貸し付け、事業者が高齢者支援施設・障害者支援施設を整備・運営するものである。

事業の具体的な内容は、平成25年12月に区が公表した「梅ヶ丘拠点整備プラン」を参照のこと。

### 3 土地の貸付期間

土地の貸付期間は、運営期間 50 年間に、工事期間を加えた期間とする。

### 4 事業スケジュール（予定）

- |                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| （1）基本協定の締結      | 平成 27 年 3 月       |
| （2）定期借地権設定契約の締結 | 平成 29 年 9 月頃      |
| （3）設計・工事期間      | 平成 27 年度～平成 30 年度 |
| （4）施設の供用開始      | 平成 31 年 4 月       |

なお、後述する整備費補助を受ける場合は、定期借地権設定契約締結前に補助決定の内示を受けていることが必要である。

### 5 業務範囲

本事業の業務範囲は、高齢者支援施設、障害者支援施設の合築棟（以下、「民間施設棟」という。）を整備し、運営するために必要な業務とし、具体的には基本設計、実施設計、建設工事、工事監理、運営、維持管理を含む。

なお、梅ヶ丘拠点全体としての一体性の確保のため、区が整備、運営する区複合棟との間で、整備、運営の各段階を通じ十分に調整を行うこと。

### 6 敷地について

#### （1）範囲

整備用地のうち、事業者が整備する範囲は「別紙 1 グランドデザイン」に示す民間施設棟敷地内の民間施設棟・外構とする。

#### （2）敷地概要

[地番] 世田谷区松原六丁目 281-3 の一部、281-4 の一部、286-5 の一部ほか

[住居表示] 世田谷区松原六丁目 37

現在の地番及び住居表示であり、今後、整備用地を敷地分割することに伴い変更になる可能性がある。

[敷地面積] 約 7,500 m<sup>2</sup>

[用途地域] 第 1 種住居地域

[容積率] 200%

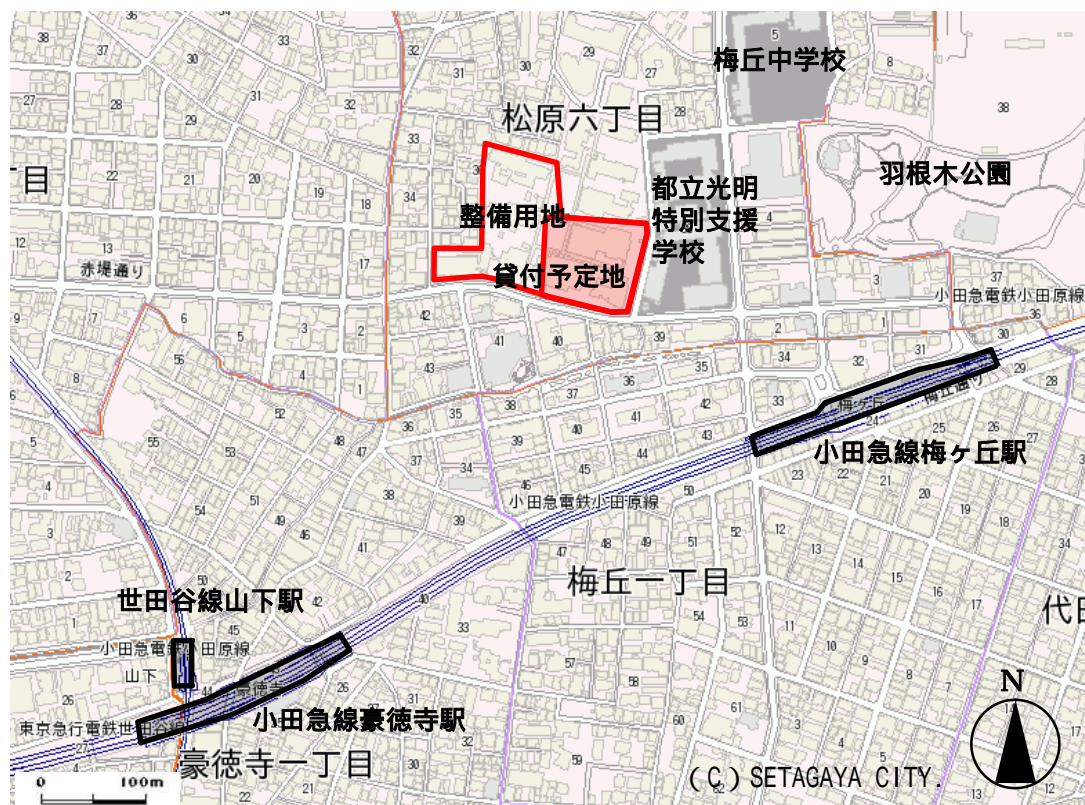
[建ぺい率] 60%

[防火地域] 準防火地域

[高度地区] 45m 第 2 種高度地区

[日影規制] 5m ライン 4 時間

10m ライン 2.5 時間 測定面 平均 GL+4m



[ 図表 - 1 ]

### ( 3 ) 現況

#### 測量図

「別紙 2 敷地図」「別紙 3 現況測量図」による。

#### 地盤状況

「別紙 4 地質調査報告書」による。

#### 既存工作物等

「別紙 5 既存工作物」による。

既存樹木

「別紙6 既存樹木」による。

インフラ整備状況

「別紙7 インフラ現況図（電気・ガス）」、「別紙8 インフラ現況図（上水道・下水道）」による。

土壌汚染

平成23年3月及び平成24年3～4月に、「土壌汚染対策法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、土壌ガス調査、土壌調査を東京都が実施した結果、すべての項目で不検出又は標準値を下回った。また、調査箇所の表層土壌において、注射針等の医療系廃棄物及び一般廃棄物の混在はなかったとの報告がされている。詳細は以下のHPを参照のこと。

[http://www.byouin.metro.tokyo.jp/oshirase/umegaoka\\_dojou.html](http://www.byouin.metro.tokyo.jp/oshirase/umegaoka_dojou.html)

[http://www.byouin.metro.tokyo.jp/oshirase/umegaoka\\_dojou\\_kouseienergy.html](http://www.byouin.metro.tokyo.jp/oshirase/umegaoka_dojou_kouseienergy.html)

## 7 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたっては、関係する法令、条例及び規則等（以下、「法令等」という。）を遵守する。改定があった場合は改定版を適用する。

高齢者支援施設及び障害者支援施設の整備、運営及び維持管理に係る関係法令等については後述する。

### （1）関係法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 消防法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律
- ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・ その他関係法令

### （2）関係条例及び規則等

- ・東京都建築安全条例
- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・東京都高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- ・東京都火災予防条例
- ・東京都駐車場条例
- ・東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・東京都景観条例
- ・世田谷区街づくり条例
- ・世田谷区みどりの基本条例
- ・世田谷区風景づくり条例
- ・世田谷区環境基本条例
- ・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
- ・世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
- ・世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例
- ・世田谷区清掃リサイクル条例
- ・梅ヶ丘病院跡地周辺地区街づくり誘導指針（別紙10）
- ・その他関係条例及び規則等

## 8 モニタリング

区は、事業の実施状況についてモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実に履行し、要求水準書の内容をすべて満たしているかを確認する。区は、モニタリングの結果、要求水準が満たされていないと合理的に判断した場合には、事業者に対し業務改善計画書の提出を求める。事業者は、業務改善計画書に従い、業務改善に取り組む。

また、区はモニタリングの一環として、事業者に対し監査済みの財務諸表等の提出を求め、事業者の経営状況を確認する。

## 9 社会情勢や区民ニーズの変化等への対応

区は、社会情勢や区民ニーズの変化等に対応するため、外部委員より構成される評価委員会等（梅ヶ丘拠点の整備にあわせて設置予定）とも協議のうえ要求水準書の内容の変更が必要となった場合、事業者に対し、変更に向けた協議を申し入れることができる。この場合、区及び事業者は、相互に誠実に協議を行うものとする。

## 10 報告及び協議

事業者は基本協定等の履行に支障が生じるおそれ等がある場合、直ちに区に報告し、区と対応を協議すること。

## 第2 施設整備に関する要求水準

### 1 基本的な考え方

以下は梅ヶ丘拠点整備全体に係る基本的な考え方である。梅ヶ丘拠点整備は大規模な土地利用の更新ともなることから、周辺地域への影響や、街づくりとの関係についても考慮し、地域環境との共生を図る必要があるため、施設整備にあたっては、以下を念頭に業務を遂行すること。

- ・ユニバーサルデザインの理念を基調とした施設計画とし、周辺地域一体のやさしいまちづくりとの調和を図る。
- ・羽根木公園や北沢川緑道等の周辺地域の緑との連続性に配慮したみどり豊かな環境を創出する。
- ・省エネルギー設備の導入、自然エネルギーの利用により環境負荷の低減を図る。
- ・オープンスペースの確保、安全な歩行者空間の確保等による地域の防災性・安全性の向上を図る。
- ・周辺地域に配慮した施設整備と景観形成を図る。
- ・東日本大震災を踏まえた防災拠点として整備する。

### 2 施設整備に含まれる業務

#### (1) 基本設計

##### 調査業務

- ア 基本設計を行う上で必要となるもの、法令等により必要となるもの、その他事業者が必要と判断したもの等の調査を行う。

##### 基本設計

- ア 基本設計説明書を作成し、区に提出する。
- イ 業務着手時に工程表を作成し、区に提出する。
- ウ 近隣住民及び関係団体への説明を実施し、周知・理解を求めるとともに誠実な対応を行う。なお、説明方法や時期等については、区と協議し、決定する。
- エ 上記の基本設計説明書等のほか、区の求める書類等を作成のうえ、区に提出する。

#### (2) 実施設計

##### 調査業務

- ア 実施設計を行う上で必要となるもの、法令等により必要となるもの、その他事業者が必要と判断したもの等の調査を行う。

##### 実施設計

- ア 設計図書を作成し、区に提出する。



- イ 法令等に伴う事前協議、届出のほか、確認申請業務等の設計に係る一連の業務を行う。
- ウ 業務着手時に工程表を作成し、区に提出する。
- エ 近隣住民及び関係団体への説明を実施し、周知・理解を求めるとともに誠実な対応を行う。なお、説明方法や時期等については、区と協議し、決定する。
- オ 上記の設計図書等のほか、区の求める書類等を作成のうえ、区に提出する。

### (3) 建設工事

#### 建設工事

- ア 民間施設棟の建設工事及び外構工事を行う。
- イ 法令等に伴う事前協議、届出等の建設工事に係る一連の業務を行う。
- ウ 業務着手時に工程表を作成し、区に提出する。
- エ 近隣住民及び関係団体への説明を実施し、周知・理解を求めるとともに誠実な対応を行う。なお、説明方法や時期等については、区と協議し、決定する。
- オ 定例会議を開催し、区に施工状況を報告する。
- カ 上記の工程表等のほか、区の求める書類等を作成のうえ、区に提出する。

#### 近隣への配慮

- ア 工事着手前に周辺状況の調査を実施し、調査記録を残す。工事完了後、工事に起因する破損等があった場合は復旧に努める。
- イ 住戸・学校等に近接していることに配慮した車両動線・施工計画等とする。

### (4) 工事監理

- ア 民間施設棟の建築工事及び外構工事の工事監理業務を行う。
- イ 法令等に伴う事前協議、届出、検査等の工事監理に係る一連の業務を行う。
- ウ 工事監理記録を取りまとめ、毎月区へ提出する。
- エ 上記の工程表等のほか、区の求める書類等を作成のうえ区に提出する。

### (5) その他

- ア 設計・工事期間中、事業者は適時区に作業・進捗状況報告を行うとともに、必要書類・図面を提出のうえ要求水準書に記載の事項を満たしているか等について区の確認を受ける。
- イ 設計・工事に際して関係各所と協議・打合せを行い、適時区に報告を

行う。また必要に応じ、区と協議を行う。

ウ 開発行為に係る申請手続き、書類・図面作成、許認可申請・取得等については区が行うが、事業者が関係する範囲に必要な図面・書類等は事業者が作成の上、区に提出する。

### 3 敷地内の建物配置・アプローチ計画

#### (1) 配置計画

整備用地を分割し、西側敷地に区が整備する区複合棟、東側に事業者が整備する民間施設棟を配置する。

#### (2) 建物位置

「別紙1 グランドデザイン」に示す民間施設棟の整備範囲内に建物を配置する。

また、建物は赤堤通りから15m以上の離隔距離を確保する。

#### (3) アプローチ計画

車両アプローチは民間施設棟東側道路からとし、民間施設棟東側部分を車両寄付きとして設定する。また、歩行者は民間施設棟東側部分のほか、南側を主アプローチとし、駐車場等からのアクセスに配慮して北側からもアプローチできる設定とする。

### 4 建物及び設備の基本性能

#### (1) 施設規模・構造

##### 延床面積

容積率制限による許容延床面積 15,000 m<sup>2</sup>を上限とする。

##### 階数・建物高さ

階数は地上7～8階建て程度とし、高層となる部分を設ける場合は南側へ配置する。また、高さ（建築基準法上の最高高さ）は30m以下とする。なお、北側隣接地の環境に十分配慮すること。

##### 構造種別

構造種別については提案によるものとするが、災害時には二次避難所となる防災拠点型地域交流スペースを合わせ持つことから、耐震安全性は「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（平成8年版）」の構造体 類 建築非構造部材 A類 建築設備乙類とする。

#### (2) 整備する施設・機能

民間施設棟で整備する機能は以下のとおりであり、当該機能整備に伴う必要諸室（機械室、厨房、廃棄物庫等）は適宜整備する。

| 施設・機能                           |  | 規模概要   |                                       |
|---------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| 高<br>齢<br>者<br>支<br>援<br>施<br>設 | 介護老人保健施設（在宅強化型）<br>（短期入所療養介護を含む。）          | 定員100名、ユニット型<br>（一般療養棟 定員60名）<br>（認知症専門棟 定員40名）<br>短期入所療養介護は空室利用で20名程度 |                                       |
|                                 | 地域交流スペース                                   | 災害時二次避難所として要介護者を30名程度収容  |                                       |
|                                 | 通所リハビリテーション                                | 定員30名  |                                       |
|                                 | 訪問看護                                       | 定員 30 名 / 日  |                                       |
|                                 | 療養通所介護                                     | 定員 9 名   |                                       |
|                                 | 提案事業                                       | （例）地域密着型特別養護老人ホーム、短期入所生活介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、訪問介護、訪問リハビリテーション、居宅介護支援 等  |                                       |
| 障<br>害<br>者<br>支<br>援<br>施<br>設 | 施設入所<br>支援<br>（地域生活<br>支援型）<br>日中活動<br>と一体 | 施設入所支援   | 定員60名、ユニット型                           |
|                                 |  | 生活介護   | 定員60名<br>（うち10名拠点外通所）                 |
|                                 |  | 自立訓練<br>（機能訓練、生活訓練）  | 定員20名<br>（機能訓練・生活訓練定員各10名、うち10名拠点外通所） |
|                                 | 地域交流スペース                                   | 災害時二次避難所として要介護者を30名程度収容  |                                       |
|                                 | 短期入所                                       | 定員20名、ユニット型<br>緊急受入用を確保する。   |                                       |
|                                 | 障害児通所<br>支援                                | 児童発達支援事業   | 定員50名                                 |
|                                 |  | 放課後等デイサービス   | 定員50名                                 |
|                                 |  | 保育所等訪問支援   |                                       |
|                                 |  | 技術支援   |                                       |
|                                 | 基幹相談支援センター                                 |  |                                       |
| 相談支援<br>事業所                     | 指定一般相談支援<br>指定特定相談支援<br>指定障害児相談支援          |  |                                       |
| 提案事業                            | （例）居宅介護、重度訪問介護、行動援護、就労移行支援、就労継続支援B型 等      |  |                                       |
| 共<br>用<br>施<br>設                | 廊下、階段、エレベータ、機械室等                           |  |                                       |

[ 図表- 2 ]

提案事業は、高齢者支援施設としては区が必要とする在宅生活の継続支援の強化に資する事業、障害者支援施設としては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を想定し、いずれも住宅系サービスは

除く。

上記に掲げる施設以外で、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の設置を希望する場合は、事業者の判断により計画することができる。

### (3) 施設内配置

高齢者支援施設、障害者支援施設各々の特性、運用・維持・管理等に配慮したエリア・ゾーニング計画とすること。

### (4) 外装・内装計画

維持管理及び環境に配慮し、清掃しやすく耐久性に優れた計画・材料選定とする。また、将来の間仕切り壁位置変更、設備増強等の改修工事に配慮した施設計画とする。

#### 外装計画

ア 敷地周辺でのまちづくりの取組みを尊重し、区複合棟及び周辺地域との調和を図るとともに、入所・リハビリ・相談等の機能を有する施設としてふさわしい計画とする。

イ 景観上、区複合棟との兼ね合いにより意匠について区が変更を求めた場合、これに協力する。

#### 内装計画

ア 高齢者・障害者が利用する入所・リハビリ・相談等の機能を有する施設にふさわしい快適性・機能性・衛生面・安全性等に配慮した、利用者によさしい計画とする。

イ 揮発性有機化合物の室内濃度測定を第三者の専門業者に委託して室内濃度を測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認する。

### (5) 外構計画

#### 事業区分

事業者は「別紙1 グランドデザイン」「別紙3 現況測量図」に示す民間施設棟敷地境界範囲内について整備する。

#### 造成計画

ア 「別紙1 グランドデザイン」を参考に、地盤レベルを設定する。

事業者は、あらかじめ区の確認を得た上で、法令等に抵触しない範囲で地盤レベルを変更することができる。

イ 北側の隣地境界には擁壁を設置せず、現状の地盤レベルに合わせる。

ウ 区複合棟との隣地境界には段差を設けない。

エ 歩行者の通行部分には原則として段差を設けない。

#### 整備方針

- ア 「別紙1 グランドデザイン」は、建物の配置、アプローチ、空地部分の利用等について整備方針を取りまとめ、図面化したものであり、事業者はこれに基づき施設整備を行う。
- イ 利用者や来街者、近隣住民が集う交流の場として一般開放を前提としたオープンスペース（赤堤通りに面した空地（歩道状空地、緑地帯を含む。）、区複合棟ピロティ、公園及び敷地西側スペースを含む広場として有効に活用できる空地部分を示す。駐車場、駐輪場、車路等は含まない。）を整備用地全体で約3,000㎡確保する。民間施設棟敷地内においてはこのうち2,000㎡以上を確保し、敷地西側は交流の場として、南側は緑地帯、歩行者動線としての歩道状空地を整備するとともに、憩いの場として有効に活用できるようオープンスペースを整備する。
- ウ 敷地西側はイベント等にも対応できるよう、フラットなオープンスペースとして整備する。舗装材については区複合棟の敷地と一体空間として整備することから、区と協議のうえ、選定する。
- エ 敷地南側は緑地として整備し、敷地東南の交差点付近の歩道から広場に続く遊歩道を整備する。
- オ 車両の車寄せ、乗降スペースは、敷地東側に整備する。
- カ 駐車場・駐輪場は、敷地北側に整備する。
- キ 道路境界については、「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」に基づき、歩道状空地を整備する。東側道路については、2m以上の幅員を、赤堤通り側については4m以上の幅員を確保する。なお、赤堤通り付近の既存樹木についてはできる限り残置するものとし、植栽帯を除いた部分において4m以上の幅員を確保する。
- ク 開発行為に係る東側道路の拡幅工事は区が行うが、境界取り合い等について区と協議のうえ、対応する。なお、拡幅道路区域内の樹木の保存・移植・伐採も区が行う。
- ケ ユニバーサルデザインの理念に基づき、高齢者や障害者、子どもに配慮した歩行空間を整備するとともに、適切な誘導用ブロックの配置、案内表示等を行う。
- コ 塀等を設けない開かれた空間とし、フェンス等で区画するのは管理上必要な部分のみとする。また死角となる部分を設けない、屋外照明の適切配置等による防犯対策を行う。

#### 緑化計画

- ア 「世田谷区みどりの基本条例」に基づく緑化基準に5ポイント程度上乗せした面積を目標とする。
- イ 既存樹木は施設計画に影響がない限り残置する。
- ウ 既存樹木が赤堤通り側の街路樹の一部として周辺の景観づくりに寄

与していることを踏まえ、接道緑化を積極的に行う。

エ 画一的にならない四季を感じられる植栽計画とし、病・害虫の被害が少なく育成し易いなど、メンテナンス性にも優れた樹木を選定する。

駐車場・駐輪場

ア 法令等による附置義務台数及び運用上必要となる台数分の駐車場・駐輪場を整備する。

その他

ア 雨水排水は敷地内で処理するため、600 m<sup>3</sup>/ha の雨水流出抑制施設を整備する。

イ 防火水槽（100 t）1基を設置する。

ウ マンホールトイレを整備する。

#### （6）電気・機械・その他設備整備

本事業の整備・運営・維持管理等に必要となる電気・機械・その他設備は、すべて事業者が自らの費用負担により整備する。

設備整備の基本的な考え方

区複合棟を含む梅ヶ丘拠点整備事業では、環境負荷の低減を図るものとしている。民間施設棟においても外構を含め、省エネルギー設備の導入、自然エネルギーの利用等積極的な環境負荷の低減策を図る。

省エネルギー設備・自然エネルギー

ア 節電・節水等の省エネルギー設備、高効率設備、太陽光・太陽熱利用設備、雨水再利用設備等を積極的に採用すること。

イ 通風による換気、自然光による採光等を最大限活用し、エネルギー依存の低減を図る。

ウ 高断熱建物とし、環境負荷低減を図る。

エ 区複合棟においてはコージェネレーションシステムの導入を予定している。コージェネレーションシステムの運転に伴い発生する排熱は区複合棟で活用するが、余剰分は民間施設棟に供給することを検討しており、基本設計等の計画段階で区との協議に協力すること。ただし、民間施設棟単独でもまかなえる設備は設けること。また、必要供給熱量については区と事業者との間で協議する。

オ ソーラー外灯、ソーラー時計、小型風力発電等省エネルギー設備・自然エネルギーの活用を図るとともに、目に見える環境配慮設備を設ける。

その他の設備

ア 昇降機設備については、階数・機能（車いすやストレッチャーの利用、配膳、廃棄物等）等を考慮した仕様・台数を設置する。

イ 非常呼出設備を居室、便所、浴室、その他必要と思われる場所にはすべてつけること。

ウ 災害時対応として、非常用電源等を整備し、医療的ケア等の確実な継続を確保すること。

#### (7) その他

本事業の整備・運営・維持管理等に必要な機器・什器・備品等の付帯設備は、すべて事業者が自らの費用負担により整備する。

#### 5 要求水準・提案内容等の変更の必要性が生じた場合の対応

施設整備に際しては、関係各所と協議・確認を行い、行政指導、法令等の改定、その他の理由により要求水準・提案内容等の変更の必要性が生じた場合は、区とも協議のうえ、対応すること。また、合築の特性上、高齢者支援施設又は障害者支援施設のどちらか一方に変更が生じた場合、他方に影響が及び、施設全体として調整を行う可能性があることから、この点に特に留意する。

#### 6 スケジュールに沿った建設

施設の開設は平成31年4月を予定している。そのため、平成30年度中に施設を竣工させ、円滑な利用が図れるよう適切に設計工程及び工事工程等を立案し、その管理を行うこと。

なお、拠点全体のグランドスケジュールは、「別紙9 工程表(想定)」を参照のこと。

#### 7 競合する工事

整備用地では、西側敷地における区複合棟の建設及び開発行為に係る東側道路拡幅を含む基盤整備が同時に予定されている。梅ヶ丘拠点整備事業は、これらを含めた全体整備であり、設計・工事期間を通じ、区及び事業者の関係者間で必要な調整を十分に行うこと。なお、この全体整備の調整業務は、区が主体となり執り行う。

また、整備用地に隣接する都立光明特別支援学校は改築が予定されており、今後、調整が必要となる。なお、同校の改築計画について、東京都及び同校に問い合わせをしないこと。

#### 8 近隣への配慮

施設に起因する騒音、振動、臭気、空気質(排気)、光害(日射の反射、夜間の光漏れ)等が、近隣に悪影響を及ぼさないように十分に配慮すること。また、建設工事においては、騒音、振動、粉塵等の飛散、臭気、濁水、工事車両の交通等が近隣に悪影響を及ぼさないように十分に配慮すること。

#### 9 高齢者支援施設の整備に関する事項

( 1 ) 遵守すべき法令等

各施設・機能を整備するにあたり関係する主な法令等を以下に示す。事業者はこれらを遵守し、本事業の整備を行うこと。

なお、法令等に改定があった場合は改定版を適用する。

介護老人保健施設（在宅強化型）（短期入所療養介護を含む。）

ア 介護保険法

イ 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）

ウ 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準について（平成12年3月17日老企第44号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）

エ 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第37号）

オ 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について（平成11年9月17日老企第25号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）

カ 東京都介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営の基準に関する条例（平成24年3月30日条例第42号）

キ 東京都介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営の基準に関する条例施行規則（平成24年3月30日規則第46号）

通所リハビリテーション

ア 介護保険法

イ 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第37号）

ウ 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について（平成11年9月17日老企第25号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）

エ 指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準（平成18年3月14日厚生労働省令第35号）

訪問看護

ア 介護保険法

イ 健康保険法ほか医療保険について定めた法律

ウ 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第37号）

エ 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について（平成11年9月17日老企第25号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）

療養通所介護

ア 介護保険法

イ 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第37号）



ウ 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について（平成11年9月17日老企第25号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）  
提案事業

ア 提案施設・事業を整備・運営等するために必要な法令等を遵守する。

## （2）整備費補助について

本事業は、東京都の介護老人保健施設施設整備費、東京都の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、東京都の施設開設準備経費助成特別対策事業費、世田谷区の介護老人保健施設施設整備費の補助協議対象となる。補助協議に際しては、関係する要綱等に適合する必要がある。

## （3）各事業の整備における要求水準

### 全事業共通

高齢者支援施設は、世田谷区がめざす「高齢者が住み慣れた地域で、いつまでも安心して暮らし続けられる地域社会」の実現を力強く推進する全区的な拠点として整備するものである。施設整備においては、この基本理念に基づき計画を行うこと。

介護老人保健施設（在宅強化型）（短期入所療養介護を含む。）

ア ユニットは運用面・利用面を考慮した構成とし、必要な諸室・設備を整備すること。

イ サービス・ステーションは各療養室への見通し、動線等に配慮した位置とすること。

ウ 各療養室内にはトイレ及び洗面台を設け、またベッド・収納等を配置したうえで各機能に応じた快適な生活ができる面積を確保すること。

エ 各療養室内のトイレ以外に、各ユニット内にも適宜トイレを配置すること。職員用トイレは専用とし、個別に設けること。

オ 浴室はユニットごとに設けること。

カ 共同生活室は、リビング・ダイニングの機能を持たせ、調理設備を設置すること。

キ 機能訓練室、相談室、談話コーナーをフロアごとに配置すること。

ク リネン、器材等の用途に応じた収納設備を設けること。

ケ 2階以上の階に配置する場合は、避難等を考慮し、外周にバルコニーを設けること。

コ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。

### 地域交流スペース

ア 災害時において、要援護者の二次避難所として30名程度が避難生活が可能なスペース及び設備を確保すること。

イ 障害者支援施設の地域交流スペースと隣接配置し、通常時は一体的な

使用もできるように配慮すること。

ウ 地域交流機能、災害時二次避難所機能として必要な備蓄庫、調理設備など運用に必要な諸室・設備を整備すること。なお、要援護者のために必要となる水・食料等は、二次避難所の開設に合わせて区が配布する。

エ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。

通所リハビリテーション

ア 通所リハビリテーションに必要な諸室・設備を整備すること。

イ トイレは通所リハビリテーション専用とし、通所リハビリテーションエリア内に設けること。ただし、職員用は除く。

ウ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。

訪問看護

ア 専用の事務室のほか、カンファレンス室、倉庫等の訪問看護に必要な諸室・設備を整備すること。

イ 障害者支援施設との連携を考慮した配置とすること。

療養通所介護

ア 療養通所介護に必要な諸室・設備を整備すること。

イ 浴室（脱衣室を含む。）を設けること。個浴のほか機械浴槽（1台以上）も設けること。

ウ 定員に応じた静養室を設けること。

エ トイレは療養通所介護専用とし、療養通所介護エリア内に設けること。ただし、職員用は除く。

オ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。

提案事業

ア 提案事業に係る法令等を遵守し、必要な諸室・設備を整備すること。

## 10 障害者支援施設の整備に関する事項

### (1) 遵守すべき法令等

各施設・機能を整備するにあたり関係する主な法令等を以下に示す。事業者はこれらを遵守し、本事業の整備を行うこと。

なお、法令等に改定があった場合は改定版を適用する。

施設入所支援（地域生活支援型）

ア 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（以下、「障害者総合支援法」という。）

イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者支援施設等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日厚生労働省令第172号）

ウ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害者支援施設の設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日厚生

労働省令第177号)

日中活動(生活介護・自立訓練)

ア 障害者総合支援法

イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平成18年9月29日厚生労働省令第171号)

ウ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者支援施設等の人員、設備及び運営に関する基準(平成18年9月29日厚生労働省令第172号)

エ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準(平成18年9月29日厚生労働省令第174号)

オ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年12月13日条例第155号)

カ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例施行規則(平成24年12月21日規則第175号)

短期入所

ア 障害者総合支援法

イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平成18年9月29日厚生労働省令第171号)

ウ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年12月13日条例第155号)

エ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例施行規則(平成24年12月21日規則第175号)

障害児通所支援(委託事業による技術支援を含む)

ア 児童福祉法

イ 児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平成24年2月3日厚生労働省令第15号)

ウ 児童福祉法に基づく指定障害児相談支援の事業の人員及び運営に関する基準(平成24年3月13日厚生労働省令第29号)

エ 地域生活支援事業の実施について(平成18年8月1日付障発第0801002号厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部長通知)

基幹相談支援センター

ア 障害者総合支援法

イ 地域生活支援事業の実施について(平成18年8月1日付障発第0801002号厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部長通知)

相談支援事業所(指定一般・指定特定・指定障害児)

- ア 障害者総合支援法
  - イ 児童福祉法
  - ウ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日厚生労働省令第171号）
  - エ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者支援施設等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日厚生労働省令第172号）
  - オ 児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成24年2月3日厚生労働省令第15号）
  - カ 児童福祉法に基づく指定障害児相談支援の事業の人員及び運営に関する基準（平成24年3月13日厚生労働省令第29号）
- 提案事業
- ア 提案施設・事業を整備・運営等するために必要な法令等を遵守する。

## （2）整備費補助について

本事業は、東京都の障害者（児）施設整備費、世田谷区の障害者（児）施設整備費の補助協議対象となる。補助協議に際しては、関係する要綱等に適合する必要がある。

## （3）各事業の整備における要求水準

### 全事業共通

障害者支援施設は、せたがやノーマライゼーションプラン並びに世田谷区障害福祉計画（第3期）の基本理念である「安心して地域で自立した生活を継続できる社会の実現」をめざして、障害者の地域生活を支える拠点として整備するものである。施設整備においては、この基本理念に基づき計画を行うこと。

### 施設入所支援（地域生活支援型）

ア 個室10室を単位とした関連諸室を含む6ユニットを整備し、うち1つは地域移行のための生活体験型ユニットとすること。

なお、事業者の提案により、定員を減じないことを前提に各ユニットを10室以下（ユニットは6以上）とすることも可能とする。この場合、生活体験型ユニットとして1～2ユニットを設けることとする。

イ ユニット内の諸室は障害の種類や程度・性別等を考慮した構成とし、諸室・設備を整備すること。居室の配置・面積・内部の設え等についても同様とする。

ウ 各居室内には洗面所を設け、またベッド・収納等を配置したうえで各機能に応じた快適な生活ができる面積を確保すること。

- エ トイレは、ユニット内に障害の種類や程度に配慮し設けること。
- オ ユニットごとに入所者が談話・娯楽・集会室及び食堂として使用することが可能な部屋（以下、「ラウンジ」という。）を設けること。ラウンジはリビング・ダイニングの機能を持たせ、調理設備を設置すること。
- カ 入所者用の洗濯室を設けること。
- キ リネン、器材等の用途に応じた収納設備を設けること。
- ク 2階以上の階に配置する場合は、避難等を考慮し、外周にバルコニーを設けること。
- ケ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。
- 日中活動（生活介護・自立訓練）
- ア 日中活動（生活介護）
- ・作業訓練室、生活訓練室、多目的室、食堂、相談室等の必要な諸室・設備を整備すること。
  - ・トイレは日中活動（生活介護）専用とし、日中活動（生活介護）エリア内に設けること。ただし、職員用は除く。
  - ・医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。
- イ 日中活動（自立訓練）
- ・訓練作業室、生活活動室、多目的室、相談室等の必要な諸室・設備を整備すること。
  - ・トイレは日中活動（自立訓練）専用とし、日中活動（自立訓練）エリア内に設けること。ただし、職員用は除く。
- 地域交流スペース
- ア 災害時において、障害者等30名程度が長期的に避難生活が可能スペース及び設備を確保すること。
- イ 高齢者支援施設の地域交流スペースと隣接配置し、通常時は一体的な使用もできるように配慮すること。
- ウ 地域交流機能、災害時二次避難所機能として必要な備蓄庫、調理設備など運用に必要な諸室・設備を整備すること。
- エ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。
- 短期入所
- ア 個室10室を単位とした関連諸室を含む2ユニットを整備すること。  
なお、事業者の提案により、定員を減じないことを前提に各ユニットを10室以下（ユニットは2以上）とすることも可能とする。
- イ 短期入所内の諸室は障害の種類や程度・性別等を考慮した構成とし、諸室・設備を整備すること。居室の配置・面積・内部の設え等についても同様とする。
- ウ 各居室内には洗面所を設け、またベッド・収納等を配置したうえで各機能に応じた快適な生活ができる面積を確保すること。

- エ トイレは、短期入所内に障害の種類や程度に配慮し設けること。
- オ ラウンジを設けること。ラウンジはリビング・ダイニングの機能を持たせ、調理設備を設置すること。
- カ 入所者用の洗濯室を設けること。
- キ リネン、器材等の用途に応じた収納設備を設けること。
- ク 2階以上の階に配置する場合は、避難等を考慮し、外周にバルコニーを設けること。
- ケ 医療的ケアに対応できる施設・設備を整備すること。

#### 障害児通所支援

- ア 指導訓練室等の諸室・設備を整備すること。
- イ 指導訓練室は、運用等に応じて多様な使い方ができる工夫を行うこと。
- ウ 児童発達支援事業のための指導訓練室は障害児一人当たり面積3.0㎡以上を確保すること。
- エ 放課後等デイサービスのための指導訓練室は障害児一人当たり面積4.0㎡以上を確保すること。
- オ トイレは障害児通所支援専用とし、障害児通所支援エリア内に設けること。ただし、職員用は除く。
- カ 指導訓練室では機能訓練が行われることを踏まえ、転倒等に対する安全性に配慮した仕上げ等とするとともに、床・壁・天井等に固定する訓練器具を設置する場合は必要な補強等を行うこと。
- キ 静養室を設けること。

#### 基幹相談支援センター

- ア 相談室、事務室、会議室等の必要諸室・設備を整備すること。
- 相談支援事業所（指定一般・指定特定・指定障害児）
- ア 相談室、事務室、会議室等の必要諸室・設備を整備すること。

#### 提案事業

- ア 提案事業に係る法令等を遵守し、必要な諸室・設備を整備すること。

### 第3 運営（サービス提供）に関する要求水準

#### 1 基本的な考え方

##### （1）理念

民間施設棟では、高齢者・障害者が住み慣れた自宅や地域で暮らし続けるための拠点機能を果たしていくとともに、医療的ケアの必要な利用者の受け入れが可能な施設とする。

高齢者支援施設としては、医療機関からの在宅復帰支援と在宅生活の継続を支援する機能を充実させ、ターミナルケアにも対応する在宅強化型の介護老人保健施設を運営することで、世田谷区の高齢者福祉をリードする。

また、障害者支援施設としては、3年以内を目途に地域生活への移行、定着をめざす通過型の施設入所支援及び乳幼児期から学齢期までを対象とする障害児の中核施設として位置づけるとともに、基幹相談支援センター、相談支援事業所を併設することで相談からサービス提供に至る一体的かつ総合的な施設として区内における障害福祉の拠点とする。

さらに、区複合棟を含め相互に関連する機能・施設の連携、情報の収集と発信、スタッフ間のネットワーク機能等の構築等による先駆的事業の実践、利用者だけでなく周辺住民や地域との連携、多世代の交流を図るための交流プログラムの企画などを通じ、公民連携で健康づくり、高齢者福祉、障害者福祉に関するサービスを総合的に提供しつつ区全体をネットワークするとともに、多様な交流を実現する世田谷にふさわしい新しい総合的な保健医療福祉の拠点づくりをめざす。

##### （2）利用者及び家族への配慮

利用者の安全面に十分配慮したサービスの提供を行うこと。

利用者へのサービス提供に当たり、利用者の事故防止（転落・転倒等）に努めること。

利用者の権利擁護、プライバシーの尊重に努めること。

利用者及び家族の「知る権利」を守り、情報開示に努めること。

##### （3）個人情報保護

世田谷区個人情報保護条例の趣旨に基づき、個人情報保護のために必要な措置を講ずること。

利用者へのサービス提供に当たり、個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。）の取扱いについて、職員に周知・徹底を図ること。

##### （4）情報公開

世田谷区情報公開条例の趣旨に基づき、情報の公開に関する規定を定める等、必要な措置を講ずるよう努めること。

(5) 防災管理

事業者は、以下の防災管理項目について、適切に対応、処置を行うこと。

二次災害の防止

緊急対応マニュアルの作成

自主防災組織の整備

防災訓練の実施

事故報告書の作成

(6) 環境・衛生管理

事業者は、利用者へのサービス提供に当たり、環境・衛生面に十分留意すること。

(7) その他

利用者支援の向上を図るため、以下の内容に関するしくみを整備すること。

虐待の対応と防止

苦情への対応と解決

事故の対応と防止

職員のスキルアップ

2 高齢者支援施設・障害者支援施設の共通事項

(1) 入所者・利用者の選定方針

入所者・利用者の選定方針については、事業者は区と協議の上、施設の供用開始前までに決定し、覚書を締結すること。

(2) 利用者負担

サービスに対する利用者の自己負担額の設定が過度に大きくなるよう、十分留意すること。

(3) 施設機能全体としての相乗効果の発揮

整備する施設機能全体としての相乗効果を十分得られるような工夫を行うこと。

(4) 拠点全体での取組み（全体調整）に対する協力

保健医療福祉拠点の一部をなす施設であることを踏まえ、拠点の全体調



整をつかさどる（仮称）梅ヶ丘拠点運営協議会（代表たる総括調整責任者及び事務局は区が担う。以下、「運営協議会」という。）に参加し、区及び区複合棟の各施設の運営事業者と常に相互連携を図り、拠点内で行われる以下の取組みに協力すること。

拠点内における連携及び拠点外の施設との連携

拠点全体の一体性確保やノウハウの集積と地域への発信、バックアップを促進するための取組み

例）・運営協議会の定例会や研修会等への参加

- ・拠点内で実施する災害時の対応訓練への参加
- ・地域の福祉保健施設やサービス事業者等との機能連携に係る拠点内スタッフ会議（情報共有・意見交換等）への参加
- ・関係機関、関係団体との連絡会（情報共有・意見交換等）への参加

多様な交流の創出

高齢者や障害者、子ども等を含め、世代や障害の有無等を超えて多様な人々が参加できるしくみや場の提供

例）・高齢者支援施設・障害者支援施設におけるボランティアの受入れ

- ・高齢者支援施設と近隣保育園との交流会の開催
- ・民間施設棟の地域交流スペースでの交流会の開催
- ・公開セミナーやイベントの開催
- ・保健医療福祉に関する情報提供

周辺地域との交流・ネットワークの構築

地元町会自治会や商店街等の周辺地域との交流を活性化させるしくみや場の提供

例）・憩いの場の開放

- ・地域イベント（まつりなど）
- ・地域での防災活動や商店街イベントへの協力

関係団体との交流・ネットワークの構築

関係団体と拠点内施設との交流や、団体間相互交流を活性化させるしくみや場の提供

例）・公開セミナー、講座、講演会の開催

- ・研究成果の発表

#### （５）先駆的な取組み

運営協議会による全体調整のもと、区複合棟の福祉人材育成・研修センターにおける研究機能と連携しながら先駆的なモデル的事業に取り組み、その成果・プログラムを発信すること。モデル的事業のテーマとしては、例えば以下が考えられる。

- ・福祉介護にかかわる民間事業者等に現場のニーズ把握、効果検証を行うフィールドとして拠点内の各施設を提供するとともに、人材やノウハウの集積により在宅生活を支える新たなサービスを共同開発する（例：福祉用具や健康器具の開発、困難事例に対応した在宅療養プログラムの開発）。
- ・拠点内の各機能が連携して、認知症の予防や早期発見プログラムなどを研究、開発する。
- ・拠点内の施設や業務を活用して障害者向けの新しい就労メニューを開発する。

なお、モデル的事業のテーマは、先駆性を担保するため外部委員により構成される評価委員会等（梅ヶ丘拠点の整備にあわせて設置予定）とも協議のうえ区が示し、事業者はその枠組みの中で具体的な取組みについて計画を立てる。事業の実施後、事業者はその成果を区に報告し、区はこれを評価委員会等に示し、取組み内容及びその評価について助言を求める。

区と事業者は、その助言を基に今後の取組みについて協議し、その結果を事業運営に反映させる。また、成果発表会を開催し、取組みの成果を地域に発信する。

- （６）区複合棟の福祉人材育成・研修センターの研修生及び関係者の受入れ  
区複合棟の福祉人材育成・研修センターの研修生及び関係者を積極的に受け入れ、実践的な人材育成・研修や職場体験の場を提供すること。
- （７）障害者雇用の促進  
施設内の清掃や調理等の業務において、障害者の雇用促進に努めること。
- （８）モニタリング  
自己点検、利用者アンケート  
事業者は自らの運営について自己点検を行う。また、利用者・住民、団体等の意見、要望を定期的に聞く場を設け、適宜、運営に反映する。  
区によるモニタリング  
区は、事業の実施状況についてモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実に履行し、要求水準書の内容をすべて満たしているかを確認する。  
第三者評価  
福祉サービス第三者評価を定期的に受審し、その結果を区に報告する。
- （９）業務報告等

事業者は、運営に関し、以下の区が合理的に満足する形式及び内容の文書を作成し、区に報告すること。

運営業務計画書（施設の供用開始前及び供用開始後毎年）

運営業務報告書（年2回）

事故報告書（事故発生時）

苦情報告書

### 3 高齢者支援施設の運営に関する事項

#### (1) 実施する事業

実施する事業は、[ 図表- 2 ] による。

#### (2) 遵守すべき法令等

各施設・機能を運営するにあたり関係する主な法令等を以下に示す。事業者はこれらを遵守し、本事業の運営を行うこと。

なお、法令等に改定があった場合は改定版を適用する。

ア 介護保険法

イ 健康保険法ほか医療保険について定めた法律

ウ 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）

エ 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準について（平成12年3月17日老企第44号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）

オ 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第37号）

カ 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について（平成11年9月17日老企第25号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）

キ 指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準（平成18年3月14日厚生労働省令第35号）

ク 東京都介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営の基準に関する条例（平成24年3月30日条例第42号）

ケ 東京都介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営の基準に関する条例施行規則（平成24年3月30日規則第46号）

コ 世田谷区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

サ 世田谷区個人情報保護条例

シ 世田谷区情報公開条例

#### (3) 各事業の運営における要求水準

介護老人保健施設（在宅強化型）（短期入所療養介護を含む。）

- ア 介護老人保健施設（在宅強化型）として介護サービスを提供すること。  
なお、在宅強化型の算定要件は、開設後1年以内を目途に満たすこと。
- イ 一般療養棟（定員60名）と認知症専門棟（定員40名）を設けること。
- ウ 介護老人保健施設（在宅強化型）と一体となった短期入所療養介護を、介護老人保健施設の空室利用で20名程度実施すること。なお、空室利用の状況については随時、区に報告するものとし、20名程度を大幅に下回った場合は、達成に向けた取組みを行うこと。
- エ 医療的ケア（経管栄養、たん吸引、酸素吸入など）に取り組むとともに、利用者に対するターミナルケアにも対応すること。
- オ 介護サービスの提供にあたり、ユニットケアを実施すること。
- カ 入所者に対する在宅復帰支援プログラムを実施すること。
- キ 本事業の実施における職員配置については、上記の要求水準を確実に実施できる配置とすること。

ク 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

#### 地域交流スペース

- ア 施設利用者である高齢者、障害者、地域住民及び利用者の家族等各々との交流など、世代や障害の有無等を超えた理解と交流を深める場となるよう運営を行うこと。また地域への開放も行うこと。  
災害時には、世田谷区地域防災計画に位置づけられる二次避難所として機能するよう区と協定を締結し協力すること。

イ 要援護者の一時受入等の災害時二次避難所機能、交流機能が効果的に展開されるような運営方法を計画すること。

ウ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

#### 通所リハビリテーション

ア 介護老人保健施設（在宅強化型）と一体となった通所リハビリテーションを実施すること。

イ 介護予防通所リハビリテーションを行うこと。

ウ 定員30名を限度にサービスを提供すること。

エ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

#### 訪問看護

ア 介護老人保健施設（在宅強化型）と一体となった訪問看護を、365日24時間体制で実施すること。

イ 利用対象者には障害者も含めること。

ウ 定員30名を限度にサービスを提供すること。

エ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

#### 療養通所介護

ア 介護老人保健施設（在宅強化型）と一体となった療養通所介護を実施すること。

イ 利用対象者は難病等を有する重度要介護者又はがん末期の者とするこ  
と。

ウ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

提案事業

ア 介護や医療が必要な高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けら  
れるために必要な追加機能について、必ず提案を行うこと。

イ 事業内容としては、地域密着型特別養護老人ホーム、短期入所生活介護、  
定期巡回・随時対応型訪問介護看護、訪問介護、訪問リハビリテーション、  
居宅介護支援など、区が必要とする在宅生活の継続強化に資するための事  
業の実施、上記 ~ の実施事業の規模拡大を想定する。ただし、住宅系  
サービスは除く。

ウ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

4 障害者支援施設の運営に関する事項

(1) 実施する事業

実施する事業は、[ 図表- 2 ] による。

(2) 遵守すべき法令等

各施設・機能を運営するにあたり関係する主な法令等を以下に示す。事  
業者はこれらを遵守し、本事業の運営を行うこと。

なお、法令等に改定があった場合は改定版を適用する。

ア 障害者総合支援法

イ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づ  
く指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準(平  
成18年9月29日厚生労働省令第171号)

ウ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づ  
く指定障害者支援施設等の人員、設備及び運営に関する基準(平成18年9  
月29日厚生労働省令第172号)

エ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づ  
く障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準(平成18年9月29日  
厚生労働省令第174号)

オ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づ  
く障害者支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年9月29日厚生労  
働省令第177号)

カ 児童福祉法

キ 児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関す  
る基準(平成24年2月3日厚生労働省令第15号)

ク 児童福祉法に基づく指定障害児相談支援の事業の人員及び運営に関す

る基準（平成24年3月13日厚生労働省令第29号）

ケ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24年12月13日条例第155号）

コ 東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例施行規則（平成24年12月21日規則第175号）

サ 世田谷区障害福祉計画

シ 世田谷区子ども子育て支援事業計画

ス 世田谷区基幹相談支援センターの運営に関する要綱（平成24年3月29日23世障施第2225号）

セ 世田谷区自立支援協議会設置要綱（平成19年7月1日19世障施第391号）

ソ 世田谷区個人情報保護条例

タ 世田谷区情報公開条例

### （3）運営費補助について

本事業は、現在区が導入を予定している（仮称）世田谷区梅ヶ丘障害者支援施設運営費の補助協議対象となる。補助協議に際しては、関係する要綱等に適合する必要がある。

### （4）各事業の運営における要求水準

施設入所支援（地域生活支援型）及び日中活動（生活介護・自立訓練）  
共通事項

ア 入所者の3年以内の地域移行をめざして、専門職（高次脳機能障害者対応を含む）を配置し、生活訓練等のプログラムの作成・実施、相談支援事業所等の関係機関や家族との調整、グループホーム等の住まいの場との連携や環境整備などを、日中活動と一体となって取り組むこと。

イ 内科等の嘱託医・看護師の配置等により、医療的ケアを含む適切な支援体制を一体的に整備すること。

ウ 医療的ケア（経管栄養、たん吸引、酸素吸入など）の必要な利用者を受け入れられるよう、必要な専門職を配置すること。

エ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

施設入所支援

ア 個室及び関連諸室で構成される10人又は10人以下のユニットを基本とした運営を行い、地域移行のための生活体験型ユニットも設けること。

なお、ユニットは障害の程度や特性、性別等を考慮した構成とすること。

日中活動（生活介護・自立訓練）

ア 拠点外からの通所者については、総合福祉センターの機能移転であることを踏まえ、高次脳機能障害を含めた自立訓練を行うこと。

イ 拠点外からの通所者については、送迎を行うこと。

## 地域交流スペース

ア 施設利用者である高齢者、障害者、地域住民及び利用者の家族等々との交流など、世代や障害の有無等を超えた理解と交流を深める場となるよう運営を行うこと。また、地域への開放も行うこと。

災害時には、世田谷区地域防災計画に位置づけられる二次避難所として機能するよう区と協定を締結し協力すること。

イ 要援護者のための災害時二次避難所機能、交流機能が効果的に展開されるような運営方法を計画すること。

ウ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

## 光明特別支援学校との連携

ア 隣接する光明特別支援学校との連携により、障害者支援施設の拠点機能を高める工夫を行うこと。なお、同校の教育活動や事業等について、東京都及び同校に問い合わせをしないこと。

## 短期入所

ア 緊急受入のための居室を1以上設けること。

イ 医療的ケア（経管栄養、たん吸引、酸素吸入など）の必要な利用者を受け入れるため、必要な専門職を配置すること。

ウ 看護師や重度障害者に対応できる生活支援員の配置等により、医療的ケアを含む適切な支援体制を整備すること。

エ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

## 障害児通所支援

障害児通所支援の実施にあたっては、総合福祉センターの機能移転であることを踏まえ、児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援、技術支援を行うこと。各事業の実施にあたっては以下の内容を実施すること。

ア 児童発達支援の実施にあたって、対象児童のアセスメント及び個別指導等を行うこと。

- ・児童発達支援の定員は、午前、午後各25名の合計50名とする。
- ・OT、PT、ST、心理士等の配置により対象児童のアセスメントに基づく療育計画を作成し、実施すること。
- ・必要に応じ、上記の専門職による個別指導や保護者支援等を行うこと。
- ・医療的ケア（経管栄養、たん吸引、酸素吸入など）の必要な児童を受け入れるため、必要な専門職を配置すること。

イ 放課後等デイサービスの定員は50名とし、サービスの実施にあたって、高校生まで対象とすること。

- ・必要に応じ、対象児童のアセスメント及び個別指導等を行うこと。
- ・医療的ケア（経管栄養、たん吸引、酸素吸入など）の必要な児童を受け入れるため、必要な専門職を配置すること。

- ウ 技術支援は、区の委託事業として実施する。
  - ・技術支援は、保育所等へOT、PT、ST等の専門職を派遣し、当該保育所等の職員に対して環境整備や児童へのかかわり方等について助言、支援を行うこと。
- エ 発達障害相談・療育センター「げんき」と連携をとること。
  - ・本施設は、身体障害、知的障害、精神障害、その他の障害（またはそれら疑いのある未診断者を含む。）を対象とし、発達障害相談・療育センターは発達障害（またはそれら疑いのある未診断者を含む。）を対象とする。知的障害と発達障害を併せ持つ場合、及びいずれの障害か判断が難しい場合については、一定の基準を設けた上で、発達障害相談・療育センター「げんき」との間で利用者の調整や情報交換などの連携を行うこと。
- オ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。
  - ・乳幼児期の要配慮児童の早期発見・早期対応に関する機関及び事業との連携を図ること。
  - ・特に、区複合棟の「専門相談」、区総合支所健康づくり課が実施している乳幼児健康診査と実務的な連携を確立すること。
- 基幹相談支援センター
- ア 基幹相談支援センター事業は、区の委託事業として実施するものとし、相談支援の中核的機能を担うため、社会福祉士、保健師、精神保健福祉士等の専門的な専従職員を配置すること。
- イ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。
  - 相談支援事業所（指定一般・指定特定・指定障害児）
  - ア 障害者相談支援に関する制度改正等に柔軟に対応すること。
  - イ 拠点施設の利用者に対して積極的に相談対応を行うこと。
- ウ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。
- エ 特に、地域移行については施設入所支援機能、日中活動機能と必要な連携を行うこと。
- 提案事業
- ア 地域生活支援型施設の充実のために必要な追加機能について、必ず提案を行うこと。
- イ 事業内容としては、居宅介護、重度訪問介護、行動援護、就労移行支援、就労継続支援B型など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の実施、上記～、（技術支援を除く）、の実施事業の規模拡大を想定する。ただし、住宅系サービスは除く。
- ウ 拠点内及び拠点外の関係機関との連携を行うこと。

(5) 各事業の運営における要求水準に関する留意事項



## 総合福祉センターからの機能移行

(4) 「各事業の運営における要求水準」には、現在、区立総合福祉センターが実施する事業を一部含む。それら事業については、梅ヶ丘拠点の開設を前に、区及び関係機関等と事業の対象、規模、内容について協議し継続ケース等の引継ぎを十分に行い滞りなく移行するとともに、サービスの質が低下しないよう留意すること。なお、具体的な引継ぎ方法等については、事業者選定後、区と協議すること。

区立総合福祉センターから移行する事業は以下のとおり。

### ア 児童発達支援

- ・平成26年度現在、年間約700人の児童に対して支援を行っている。
- ・本事業は「障害児通所支援」に移行する。

### イ 技術支援

- ・保育所、幼稚園、学童クラブ等の依頼によりOT、PT、ST等の専門職を派遣し、施設職員に対する技術援助を行っている。平成26年度現在、年間約150箇所（約300回）に派遣している。
- ・本事業は区の委託事業として実施する。

### ウ 自立訓練（機能訓練・生活訓練）

- ・平成26年度現在、年間約120人の訓練を行っている。
- ・高次脳機能障害者も事業対象とする。
- ・本事業は「自立訓練（機能訓練、生活訓練）」に移行する。

### エ 基幹相談支援センター

- ・区の障害相談支援体制の統括、総合的・専門的な相談支援、人材育成および世田谷区自立支援協議会事務局等を担っている。
- ・本事業は区の委託事業として実施する。

### オ 指定障害児相談支援

- ・平成26年4月に開設した総合福祉センター相談支援事業所で、障害児支援利用計画を作成し、モニタリング等を行っている。
- ・本事業は「指定障害児相談支援」に移行する。

### カ 育成相談

- ・児童発達支援を開始するにあたり、保育士、看護師、心理士、OT、PT、ST等の専門職による、面接、発達検査、言語評価、運動評価等を行っている。
- ・本事業は「障害児通所支援」に移行する。

### キ 特別支援教育への協力

- ・年長児の保護者を対象とした就学相談説明会の開催や、「就学支援シート（\*）」の作成など、サービス利用児童の就学に向けて協力する。

\* 就学前機関での児童の様子や支援の様子等を区立小学校または都立特別支援学校に引き継ぐとともに、就学後に必要と思われる支援等につ

いて、保護者、就学前機関、小学校がともに考えていくことを目的としている。作成・活用等は保護者の同意のもとに行われる。

- ・ 本事業は「障害児通所支援」に移行する。

#### ク 指定特定相談支援

- ・ 平成26年4月に開設した総合福祉センター相談支援事業所で、サービス等利用計画を作成し、モニタリング等を行っている。
- ・ 本事業は「指定特定相談支援」に移行する。

#### ケ 交流・レクリエーション事業

- ・ 総合福祉センターではこれまで、手工芸サークル、パソコン教室、聴覚障害者との体操サークル、手話入門教室、さくらまつり、ふれあい音楽会などを実施してきた。
- ・ これらを踏まえ、障害の有無に関わらず、地域社会で共に生き、社会参加や生活の充実を図れるような、各種講習会や行事を提案すること。

質の高いサービスを提供するための専門職の人材確保・人材育成

区立総合福祉センターから移行する事業については、移行後も現在のサービス水準を維持しつつ、質の高いサービスを提供することが求められる。

そのため、区立総合福祉センターの事業実施状況等を踏まえ、質の高いサービスを提供するための専門職の人材確保・人材育成に関する具体的な提案を行うこと。

## 第4 維持管理に関する要求水準

### 1 基本的な考え方

事業者は、施設を常時適法な状態に維持するとともに、機能を常に十分発揮してサービス提供を行い、かつ、利用者が快適にサービスを受けることができるよう、事業期間中において施設に係る点検、保守、更新、修繕・大規模修繕、清掃、警備等、維持管理業務を自ら行うものとし、その費用は事業者の負担とする。

### 2 維持管理に含まれる業務

事業者は、以下の維持管理業務を行う。

建物点検保守業務、建築設備運転監視業務、警備業務、施設内清掃業務、修繕業務、大規模修繕業務、環境・衛生管理業務、その他維持管理に係る業務  
なお、防災・交流広場等外構維持管理業務、植栽管理業務、施設外の清掃業務については、区複合棟の敷地にかかる部分との一括実施について区と協議すること。

### 3 業務報告等

事業者は、維持管理に関し、以下の区が合理的に満足する形式及び内容の文書を作成し、区に報告すること。

- 維持管理業務計画書（施設の供用開始前及び供用開始後毎年）
- 維持管理業務報告書（年2回）
- 維持管理業務の外部委託を行う場合の事前計画、実施報告
- 事故報告書（事故発生時）

### 4 業務実施上の留意点

事業者は、利用者・入所者、業務従事者等の関係者が常に快適に過ごせる環境を保つため、維持管理業務を実施するにあたり、以下に留意するものとする。

- (1) 施設の利用環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等につき配慮すること。
- (2) 省資源・省エネルギーに努めること。
- (3) 廃棄物の抑制とリサイクルに努めること。
- (4) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (5) 維持管理業務に事業者の創意工夫を活かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

## 5 その他の留意点

### (1) 外部委託

維持管理業務については、事業者がその業務の一部を外部に委託することも可能である。委託に際しては、以下の点に留意すること。

事業者は、維持管理業務にあたっては、業務遂行に最適と思われる委託先を選定し、適切で丁寧な作業を実施できるようにすること。

委託に際し資格が必要な作業には、有資格者を配置するよう条件を付けること。

事業者は、委託作業の実施が施設の利用者、入所者及び来訪者に対して不快感を与えないよう外部委託先を十分指導監督すること。

外部委託による維持管理業務の実施に際しては、委託先に看板等の設置による作業内容、名札による従業者氏名の明示を条件付けるものとする。

### (2) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、法令等に基づき関係官庁等への報告・届出を実施し、緊急時の関連機関への連絡等を責任を持って行うこと。

### (3) 事故などへの対応

事業者は、維持管理業務の実施にあたっては、業務に必要な法令等を守り事故防止に万全を期することとし、万一事故により器物の損傷、作業従事者又は利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取るとともに区に速やかに報告すること。

添付資料

- 別紙 1 グランドデザイン
- 別紙 2 敷地図
- 別紙 3 現況測量図
- 別紙 4 地質調査報告書
- 別紙 5 既存工作物
- 別紙 6 既存樹木
- 別紙 7 インフラ現況図（電気・ガス）
- 別紙 8 インフラ現況図（上水道・下水道）
- 別紙 9 工程表（想定）
- 別紙10 梅ヶ丘病院跡地周辺地区街づくり誘導指針

別紙 4 については、平成26年10月に追加情報を公表する予定である。