

令和7年度「品川区東大井三丁目700番4の都市地活用による地域の福祉インフラ整備事業」質疑回答書

| No. | 公募要項等該当箇所 | 質問事項 | 回答 |
|-----|--|--|--|
| 1 | 1ページ 2 公募施設及び規模等-(1) 整備施設及び規模-U 地域交流スペース | 地域交流スペースに対する区の期待と活用実績について 地域交流スペースの整備において、品川区として特に重視される活用内容や成功事例はありますか？防災以外の平常時の活用に関する期待も具体的に伺いたいです。 | 区としては、地域の人々と入所者が交流できるスペース、近隣住民が一定程度自由に利用できるスペースといった、地域に密着した独自の活動を実施するためのスペースを想定しています。 なお、近隣住民からは、文化活動グループによる活動内容の披露の場として利用したいとのご要望がありました。 |
| 2 | 1ページ 2 公募施設及び規模等-(1) 整備施設及び規模-A 特別養護老人ホーム | 特別養護老人ホームについて特養（ユニット）での定員に制限はありますか。 | 定員の上限は定めておりませんが、施設整備に関する補助制度を利用する場合には、それぞれの補助基準に合致した計画である必要があります。施設の規模や運営計画を総合的に検討し、適切な定員数をご提案ください。 定員の下限については、公募要項に記載のとおりです。 |
| 3 | 4ページ 4 貸付予定地-(4) 接道状況-I | 2項道路のセットバックについて、説明会時の【配布資料 3 質疑回答書】NO.23、NO.35 に記述がありますが、敷地面積3,309.00㎡はセットバックおよび隅切り後、区への寄付部分を除いた面積であり、それ以降の敷地面積減はないと考えて宜しいでしょうか。 | お見込みの通りです。 |
| 4 | 7ページ 6 整備費補助について（予定） | DX 推進コンサルティング経費補助について、補助対象にかんする具体的かつ詳細な要件について知りたいのですが、資料をいただけないでしょうか | https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/2025tokuyouseumei →「特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度の概要」-「介護業務支援システム選定等に関するコンサルティング経費支援」のページをご覧ください。 |
| 5 | 9ページ 7 施設整備に関する基本的事項-(6) 地域住民への対応 | 「(6) 地域住民への対応」につきまして、「借受者決定後に地域住民に対して説明や調整等は行わないでください」との記載がございます。一方で、前回の募集においては、選定された事業者が住民説明を行っていたと認識しております。そこで、差し支えなければ、当時の建物計画・工事計画・運営計画に対して、地域住民の方々から意見や要望等が寄せられていたかどうか、可能であればご教示いただけますでしょうか。 | 応募要項は、「本公募による借受者として決定されるまでは、都又は区が主催する場所以外で、個別に地域住民に対する説明や調整等は行わないでください。」となっています。借受者の決定後には、都、区及び事業者の三者で、住民説明会を開催いたします。 前回事業者に対して寄せられていた要望等については、質疑回答No.20のとおり別途送付いたします。 |
| 6 | 9ページ 7 施設整備に関する基本的事項-(8) その他-I | 「地盤調査等を自己責任において行って下さい」とありますが、本物件での地盤データはないという理解で宜しいでしょうか？ | お見込みの通りです。 |
| 7 | 9ページ 8 施設運営に関する基本的条件 | (4) 入所調整に関して、直近の各施設の待機者数を開示していただくことは可能か。 | 具体的な待機者数は公開しておりませんが、需要状況の参考情報をお伝えします。 直近の統計では、年間約800名の入所申し込みがあり、そのうち約450名が未入所でした。また、令和7年7月時点で区内施設の入所率は約95%でした。 |
| 8 | 10ページ 8 施設運営に関する基本的条件-(6) 利用者負担 | 品川区特別養護老人ホームは区立が多いこともあり、ユニット型個室の居住費が2066円と設定されておりますが、昨今の建築費の高騰により直近に他区で整備されている特養では2500円前後からの金額設定です。今回の公募でも、2500円前後からあるいはそれ以上の価格設定をしてもよろしいのでしょうか。その場合、近隣との価格差がありますが東京都から承認されるのでしょうか。 | 品川区では、民設施設においても品川区立特別養護老人ホーム条例の規定に準じた額の設定をお願いしております。 |
| 9 | 14ページ 11 借受申請書類の提出-(1) 提出書類-U 其他 | (7) 既存運営施設の職員離職率・有給休暇取得率（令和4年度から6年度まで） 法人が運営するすべての事業を対象として提出すべきか、あるいは応募事業と同種または関連する施設に限定して提出すればよいか、ご教示いただければと思います。 | 介護保険事業に係る介護職員についてのみで結構です。様式25を作成する際は、介護保険事業の拠点ごとに1行使っていただき記載して下さい。 |
| 10 | 14ページ 11 借受申請書類の提出-(1) 提出書類-U 其他 | (4) 既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和4年度から6年度まで） こちらに様式はありますか？ ない場合、資料に記載が必要な情報の項目（日時、内容、参加人数など）に指定はありますか？ | 様式はありません。貴法人の判断で、これらの活動を最も効果的に伝えられる形式で資料をご作成下さい。 |
| 11 | 14ページ 11 借受申請書類の提出-(1) 提出書類-U 其他 | (4) 既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和4年度から6年度まで） 法人が運営するすべての事業を対象として提出すべきか、あるいは応募事業と同種または関連する施設に限定して提出すればよいか、ご教示いただければと思います。 | 介護保険事業に係る研修のみで結構です。 |
| 12 | 14ページ 11 借受申請書類の提出-(1) 提出書類-U 其他 | (4) 既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和4年度から6年度まで） 研修参加状況については様々な研修がありますが、全ての研修について開催及び参加人数等の記載が必要でしょうか。 | 介護保険事業に係る研修のみで結構です。 |
| 13 | 15ページ 13 借受者の選定方法-(1) 借受者の決定方法 | 「区の審査は、書類審査を行い、応募事業者が多数の場合には、上位5者程度を対象に、プレゼンテーション・ヒアリングにより実施します」との記載がございますが、応募者が5者程度を超えた場合には、区における書類審査（一次審査）にて対象者が絞り込まれ、選定された事業者のみが二次審査であるプレゼンテーション・ヒアリングに進む、という理解でよろしいでしょうか。 また、一次審査（書類審査）および二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施時期につきまして、ご教示ください。 | お見込みの通りです。 一次審査（書類審査）および二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施時期は、それぞれ11月、12月を予定しております。 二次審査の詳細な日程については、対象の事業者あてに通知いたします。 |

令和7年度「品川区東大井三丁目700番4の都市地活用による地域の福祉インフラ整備事業」質疑回答書

| No. | 公募要項等該当箇所 | 質問事項 | 回答 |
|-----|---|---|---|
| 14 | 15ページ 13 借受者の選定方法 -1) 借受者の決定方法 | もし上位5者を選んでいただいた場合のプレゼンテーションは資料は、その時のために内容をまとめなおしたりなど再作成したものを使用してもよろしいのでしょうか。あるいは、事前に提出した「応募申込書」「仮受申請書」に使用した資料のみになりますでしょうか。 | プレゼンテーションは、原則、事前に提出いただいた「応募申込書」および「仮受申請書」に基づいて行っていただきますが、提出済みの書類の内容を再構成したプレゼンテーション用資料を使用することは可能です。ただし、新たな情報や図版、動画等の追加は認められません。正式な詳細は、対象の事業者あてに通知いたします。そこに記載される指示に従ってプレゼンテーションの準備を進めていただくようお願いいたします。 |
| 15 | 23ページ 公図写し連続図（写し） | 敷地の地目が公園となっています。特別養護老人ホームの建設にあたり宅地以外の土地を宅地として利用する場合は『質』の変更が該当し、一般的には開発許可が必要と考えますが、前用途を踏まえ、借受申請書類 NO.23『開設までのスケジュール』では開発許可を含まない工程として宜しいでしょうか。協議により開発許可が必要となった場合、スケジュール変更が見込まれます。 | 『開設までのスケジュール』では開発許可の申請を含まない工程としてかまいません。 |
| 16 | 事業者説明会資料 資料1 4ページ 14 仮設電柱とポール及び架空電線 | 「原則、工事期間中も維持して下さい。」とありますが、万が一、工事期間中にポールなど移動が必要になった場合でも仮設照明を維持すれば問題ないでしょうか？ | お見込みの通りです。 |
| 17 | 事業者説明会資料 資料1 5ページ 19 施設の稼働率および要介護度割合について | 品川区において、特別養護老人ホームの入居者のうち利用者負担段階が第4段階の方の割合が分かれば教えていただけますでしょうか。 | 割合は公開しておりません。なお、利用者負担額については、品川区立特別養護老人ホーム条例の規定に準じて設定をお願いしております。 |
| 18 | 事業者説明会資料 資料1 1ページ 3 自由提案による併設施設等について | 「自由提案による併設施設等について」売店、地域食堂、カフェなどの収益事業を併設することはできません」とのことであるが、社会福祉法人において、収益事業として定款に記載する必要のない場合の要件に適合すれば、上記例に挙がっているものと類似するものは実施可能と考えてよいのか。 | 併設施設及び併設する場合の条件については、実施要綱第2条第2項を御確認ください。（公募要項30ページ）この規定に基づき、カフェや地域食堂は併設施設として設置することはできません。また、特別養護老人ホームの施設整備費補助の審査基準で設置が規定されている地域交流スペースを活用し、東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例第29条に規定する地域との交流の一環として、特別養護老人ホームが実施主体となるカフェ等の運営を検討して頂くことは可能です。ただし、法人所轄庁となる自治体や所管の税務署に事前相談を行い、計画している活動が「収益事業」に該当しないことを確認の上で提案して下さい。 |
| 19 | 事業者説明会資料 資料1 5ページ 19 施設の稼働率および要介護度割合について | 「特別養護老人ホーム要介護度の割合について要介護度29%、要介護度1 2%」との記載があるが、原則的に特養入所対象者は要介護3以上であるため、資金収支見込計算書・積算根拠（収入）（様式16-1）の作成においてどのように考えるべきか。また、所得段階の割合について、指定はあるか。 | 区内施設の実績を踏まえた計画として頂くため、要介護1・2の利用者も収入計算の対象にして下さい。所得段階の割合については指定はありません。 |
| 20 | - | - 前回公募時含めて、これまでの住民説明会の議事録を共有いただくことは可能でしょうか。 | 住民説明会のより詳細な要望や意見をまとめた追加資料を、応募申込者に対して別途送付いたします。 |