

「品川区東大井三丁目700番4の都有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 (2) その他自由提案による併設施設等	従来型の提案も可能とありますが、品川区や特養利用申込者において従来型（多床室・個室）の要望や需要はございますか。	特養の利用申込においては、従来型の需要が一定程度あり、特に多床室の需要が高いところです。そのため、ユニット型を基本としつつ、従来型の提案も可能としています。
2	1ページ	2 公募施設及び規模等 (2) その他自由提案による併設施設等	併設可能とされている実施要綱第2条第2項(2)において「区の長からの要請」を要件としていますが、品川区長が要請する併設施設とは具体的に何でしょうか。 例示ではなく、限定列举の形でお示しください。	本公募の併設施設等につきまして、事前に特定はしておりません。併設施設等の整備をご検討される場合は、需給や地域バランス等を踏まえての判断となりますので、品川区へ事前にご相談していただくようお願いいたします。
3	2ページ 7ページ 30ページ	2 公募施設及び規模等 (2) その他自由提案による併設施設等、6整備費補助について(予定)、実施要綱第2条第2項(2)	併設施設について、2ページ「区と協議」、7ページ「区への事前相談」、30ページ第2条第2項(2)「区市町村の長から要請があること」とありますが、協議、相談及び要請を受けるにあたり、必要な手続き、申請はございますか。借受申請前と記載しておりますが、手順や手続き期間、それらを証する書類等の有無、添付の有無と合わせてお示しください。	併設施設の整備を希望される場合は、まずは品川区へお電話にてご連絡ください。その際、ご相談の内容に応じ、協議の手順やご準備いただく書類等についてご案内いたします。 なお、協議に要する期間の目安は1週間程度を見込んでおります。余裕を持ってご相談くださいますようお願いいたします。
4	4ページ	4 貸付予定地 (5) 地中埋設物等	敷地西側区道沿いをセットバックした場合、旧建物の浄化槽基礎の残置部分に干渉することはないでしょうか。	セットバック工事の際に旧建物の浄化槽基礎残置部分に干渉する可能性は低いと判断しております。
5	5ページ	4 貸付予定地 (11) 所在地域の特性	公園の改修は、保育園の仮設部のみでしょうか、全体的に工事するのでしょうか。改修工事についての資料の提示は可能でしょうか。	公園の改修は以下のとおり予定しています。 【仮設保育園・解体工事】 令和7年1月～5月 (仮設保育園は令和6年12月頃まで稼働予定) 【公園改修工事】 令和5年度：基本設計、令和6年度：実施設計、令和7年度以降：改修工事 ※現時点での予定であり、今後の計画により変更となる可能性があります。隣接する東大井公園との境界の構造も含め、選定後の設計段階で区公園課と事前に協議してください。 また、改修工事に関する資料は、現時点で提示できるものではありません。
6	5ページ	5 貸付条件等 (1) 貸付期間	貸付期間は50年とありますが、建設工事期間や開設準備期間は含まれるでしょうか。 また、その場合、建設工事期間中にも貸付料は発生するでしょうか。	貸付期間50年には、建設工事期間及び開設準備期間が含まれます。 また、貸付料は土地賃貸借契約締結以降に発生し、着工は土地賃貸借契約締結以降となるため、建設工事期間中も貸付料をお支払いいただきます。

No.	公募要項該当箇所		質問事項	回答
7	7ページ	6 整備費補助について(予定)【補助単価】	特養整備について品川区単独補助はございますか。	現在、特養整備に係る品川区単独補助はございません。なお、認知症高齢者グループホーム整備については、品川区単独補助がございます。
8	7ページ	6 整備費補助について(予定)	老人福祉施設等施設整備費補助(都補助制度)について、※「上記補助金申請に当たっては区への事前相談を行った上」とありますが、選定された場合の補助協議書提出時のことでしょうか。借受申請提出前に事前相談が必要でしょうか。	老人福祉施設等整備費補助金申請に当たっての区への事前相談は、本公募事業の借受者として決定した後に行っていただきます。なお、借受申請書類の提出前に事前相談を行う必要はありません。
9	7ページ	7 施設整備に関する基本的事項	特別養護老人ホームの整備について、区としての独自基準はありますか。	整備における区の独自基準は設けておりませんが、事業者の判断で最善の提案をしてください。
10	8ページ	7 施設整備に関する基本的事項	確認になりますが、東京都特別養護老人ホームの設備運営の基準に関する条例(平成24年東京都条例第40号)により、東京都独自の設備基準に則り整備することよろしいでしょうか。	施設の整備については、都独自の設備基準もありますので、公募要項7ページ「7 施設整備に関する基本的事項」に記載のとおり、関係法令等を遵守してください。
11	8ページ	7 施設整備に関する基本的事項	上記に続き、ユニット型個室的多床室(準個室)の新設は不可であり、当公募において整備可能なものはユニット型個室及びユニット型個室80床に加え、従来型(多床室若しくは個室)との認識でよろしいでしょうか。	特別養護老人ホームの整備については、お見込みのとおりです。
12	8ページ	7 施設整備に関する基本的事項 (5) 福祉避難所の指定及び災害用品備蓄倉庫の設置	福祉避難所への受入れ人数についての目安や条件はありますか。	福祉避難所は、学校等の区民避難所において他の避難者と生活を送ることが困難で、原則、あらかじめ区が指定した避難行動要支援者※を受け入れる施設となります。なお、受入状況等により、区民避難所等の避難者も利用することが想定されます。受入れ人数は、防災拠点型地域交流スペースの面積が190㎡以上の場合15名以上、380㎡以上の場合30人以上を想定しています。また、1人当たり7㎡の避難有効面積及び受入れ人数分の備蓄物資を保管できる倉庫を確保していただきますようお願いいたします。 ※避難行動要支援者とは、要配慮者(高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する者)のうち災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難な者であって、その円滑かつ迅速な避難の確保を図るため特に支援を要する方となります。
13	13ページ	11 借受申請書類の提出(1) 提出書類 ウ 図面等	ウ図面等において提出した図面等の軽微な変更は認められますでしょうか。	提案された設計図面を受け、借受者を選定しているため、原則として事業者側の都合による変更はできません。ただし、都補助協議等の過程で変更を求める場合があります。

No.	公募要項該当箇所		質問事項	回答
14	13ページ	11 借受申請書類の提出 (1) 提出書類 ウ 図面等 (ウ) 各階平面図	各階平面図はダブルラインでしょうか。	各階平面図はダブルラインで作成してください。
15	13ページ	11 借受申請書類の提出 (1) 提出書類 ウ 図面等	地下部分を建築することは可能でしょうか。	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等の規定により、居室、共同生活室及び静養室を地階に設けることはできません。 ただし、本件地においては特段支障となる地中埋設物等は確認されておりませんので、地階に駐車場等の設備を設けることは可能です。
16	24～28ページ	地積測量図 (写し)、面積測量図 (写し)	地積測量図、面積測量のCADデータ等の提示は可能でしょうか。	地積測量図及び面積測量図のCADデータはありませんが、本件地の座標値等を反映した測量資料のCADデータを応募申込者に対して、別途参考送付いたします。
17	28ページ、事業者説明会資料 資料1別添2	面積測量図、残置物位置図	面積測量図 (写し) をCADデータ等で提供お願いいたします。計画案作成に有用かと思えます。また説明会時に配布の残置物位置図のCADデータ提供もお願いいたします。	面積測量図及び残置物位置図のCADデータはありませんが、本件地の座標値等を反映した測量資料のCADデータを応募申込者に対して、別途参考送付いたします。
18	26ページ	地積測量図 (写し)	敷地の角部分 (南西側、南東側) は隅切りされている様に見受けられます (地番700-7) ので、東京都建築安全条例第2条による隅切り整備及び寄付は不要と考えて宜しいでしょうか。	現状、敷地角 (南西側及び南東側) の隅切り部分は、区道区域に編入されておりません。 竣工後に、セットバック部分及び隅切り部分について、区へ寄付を行う予定です。 また、寄付に当たっては、L字型の位置補正等の工事が必要になる可能性があります。詳細は借受者として決定した後、品川区都市環境部建築課細街路担当と協議を行ってください。
19	事業者説明会資料1のうち2ページ	8 整備計画に当たっての留意事項について	令和4年5月27日に住民説明会を開催したとのことですが、住民からの要望や意見をもう少し詳しく知りたいため、当日の議事録等の開示をしていただくことは可能でしょうか。	事業者説明会の資料の補足として、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。 なお、借受者の決定後には、都、区及び事業者の三者で、再度住民説明会を開催いたします。
20	事業者説明会資料1のうち3ページ	12 仮設電柱ポール及び架空電線について	仮設照明に係る電気料金の負担とありますが、具体的に土地賃貸借契約はいつ頃を想定されているのでしょうか。	公募要項16ページ「公募・審査の流れ (予定)」に記載のとおり、土地賃貸借契約の締結は令和6年7月以降 (施設整備費補助内示後) を予定しております。