

特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集要項（令和4年度協議・9月区有地活用分）に関する
質問事項への回答

足立区介護保険課
令和4年9月26日

NO	質問内容	回 答
1	5ページに記載がある、工事車両の搬入路ですが、足立区本木一丁目中公園と対象地南公園予定地を使用する際の手続き・義務等について詳しく教えてください。	<p>【本木一丁目中公園について】</p> <p>■手続き 公園占用申請手続きが必要 ※介護保険課とともに公園占用申請に関する打ち合わせ・手続きを行う。 ※公園占用許可条件については、道路公園管理課占用係にご確認。</p> <p>■留意点 本木一丁目中公園（以下、「中公園」という。）については、旧本木東小学校の解体工事及び特別養護老人ホーム整備の工事車両の搬出入路、その後、新設道路としての整備を予定しております。 新設道路整備終了までの間、中公園は、高木・低木が存置された状態で工事用仮囲いが公園周囲に設置され、工事ヤードとして全面閉鎖した形で使用していただく予定です。 なお、占用期間中は、中公園の樹木（低木）の定期的な簡易剪定の作業、中公園内の落ち葉・ゴミ等の日常清掃を実施していただくとともに、整備事業者も公園占用許可条件を守っていただく必要があります。</p> <p>【対象地南公園予定地について】</p> <p>■手続き 介護保険課とともに、資産管理課・資産活用担当課と打合せ・手続きが必要</p> <p>■留意点 他事業者が対象地南公園予定地を使用する際には協議の上、日時・使用場所の調整をしていただくことがあります。また、樹木（低木）の定期的な簡易剪定の作業、対象地南公園予定地内の落ち葉・ゴミ等の日常清掃を実施していただく必要があります。</p>
2	道路拡幅後及び対象地南公園予定地分筆後の測量図がありましたら、ご提示ください。	現在、道路拡幅予定地及び対象地南公園予定地の分筆登記作業中のため、ご提示できません。令和4年度中に分筆登記が完了する予定ですので、完了し次第、地積測量図等測量図の写しを優先交渉権者へ送付する予定です。

NO	質問内容	回答
3	道路拡幅工事は、当該各種申請並びに確認申請提出時は道路として移管済み（道路認定6m道路）でしょうか。	特別養護老人ホーム整備に伴う、建築確認申請時には道路拡幅工事が完了せず、6mの認定区道にはなりません。建築基準法第42条第1項4号道路指定を受ける予定です。
4	工事期間中特に躯体施行中は、対象地南公園予定地は仮設等で利用可能でしょうか。	対象地南公園予定地には、旧本木東小の樹木などが一部存置する予定ですが、工事ヤード等の仮設等で利用可能です。新設公園は、特別養護老人ホーム整備後に整備する予定です。
5	地質調査のボーリング調査については、区との借地権契約時前に入ることは可能でしょうか。	令和5年以降に、旧本木東小の解体工事が開始する予定ですので、地質調査等については、解体工事との協議調整によって一部実施可能になる場合があります。
6	現況重ね図や敷地図等のCADデータを配布いただけますでしょうか。	現在、道路拡幅予定地及び対象地南公園予定地の分筆登記作業中のため、ご提示できません。令和4年度中に分筆登記が完了する予定ですので、完了し次第、地積測量図等測量図の写しを優先交渉権者へ送付する予定です。
7	当該敷地の地盤状況データ（ボーリングデータ）を提供いただくことは可能でしょうか。	足立区ホームページに、参考資料として過去の調査結果を掲載しています。「あだち地図情報提供サービス」の「地盤ボーリングデータ」から閲覧可能です。
8	既存杭の処理費用は事業者負担とありますが、事業費を算出する上で、既存杭の位置がわかる既存図をすぐにいただくことは可能でしょうか。また、杭の測量情報はいつ頃確定になるのでしょうか。	旧本木東小の建築時に使用した杭図面であればすぐに提供可能です。今回の基礎撤去時に行う測量結果を反映させた杭位置図は工事進捗にもよりますが、令和6年1月以降に提供予定です。
9	対象地南公園予定地について、レイアウトや仕様など確認できる資料はありますか。	対象地南公園予定地につきましては、地元町会・自治会のご意見を伺いながら、基本設計・詳細設計を行うため、現在はお質問いただいたようなレイアウト・仕様等はありません。
10	敷地に接する道路の拡幅がありますが、横断歩道等の道路施設の変更はありますか（横断歩道付近には、施設の車の出入口が設けられないため）。	道路拡幅部の横断歩道は、廃止の予定で警視庁協議中です。その他、「止まれ」についても、若干の位置変更が生じる可能性があります。
11	保証金・権利金それぞれにつきまして返還義務等の取り扱いについてご教示ください。	保証金は、貸付期間満了時に、土地を原状回復のうえ返還し、借地権設定登記の抹消及び土地上の建物の滅失登記を完了していただいた後、返還します。ただし、未払いの債務がある場合は、保証金から契約に係る全ての未払い債務の額を差し引いた残額を返還します。権利金は返還しません。

NO	質問内容	回答
12	貸付条件にある保証金は、貸付契約期間満了時に返還されるのでしょうか。また、権利金は前払地代なののでしょうか。	保証金は、貸付期間満了時に、土地を原状回復のうえ返還し、借地権設定登記の抹消及び土地上の建物の滅失登記を完了していただいた後、返還します。ただし、未払いの債務がある場合は、保証金から契約に係る全ての未払い債務の額を差し引いた残額を返還します。 権利金は、前払地代には該当しません。別途、前払地代として一時金を設定することは可能です。
13	本件建物への担保権設定をすることができないとありますが、独立行政法人福祉医療機構借入及び協調融資を受ける場合には事前に区の書面による承諾を受ければ担保設定は可能でしょうか。また、足立区から承諾を受けることができない場合はありますか。	建物に担保権を設定したい場合は、優先交渉権者に決定後、都の補助金内示後等の区が指定する期間に、直近3か年の財務資料及び今後10年間と過去3年間の資金計画を添えて担保権設定を申し出ていただきます。税理士の財務審査により、財務状態が公募審査時から著しく悪化していないこと、将来に渡り悪化する資金計画ではないことを確認した場合に承諾します。
14	防災行政無線（屋外拡声器や機器、受信アンテナ）のスペース及び電源の確保にあたり、区が設置する各機器の仕様をお知らせください。	別添資料のとおりです。
15	「第一次避難所」の運営主体は、地域の方々を想定しています」とありますが、災害発生直後に運営事業者の職員が初動対応を行うことはありますでしょうか。	選定事業者は、災害時に避難所として円滑に開設できるよう、以下のことについて担保しておく必要があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・（避難所スペースまで通じている）出入口や避難スペース、防災備蓄倉庫が、休日や夜間を含め災害時にいつでも開閉できること。 ・照明、空調等の電気や水道等ライフラインが、休日や夜間を含め災害時にいつでも使用できる状態であること。 上記を担保するにあたり、地域および区に対して事前に鍵の提供や設備の操作方法等の教授があれば、避難所における運営事業者の初動対応はありません。 なお、区と防災協定を結ぶ際、「いつ」「誰が」「何をする」か具体的な避難所の開設・運営手順について、運営事業者・区（災害対策課）・地域の方々と協議したいと考えております。 その上で、施設の運営事業者の初動対応としては、施設利用者の安全確保に最善を尽くしてください。

NO	質問内容	回答
16	「荒川氾濫時の最大浸水深は4.17mを想定している」とありますが、このことを想定して避難スペースを1階部分に配置することは避けた方がよいという認識でよろしいでしょうか。	1階部分を避けて避難スペースを設けてください。浸水深4.17mは建物の構造によっては2階部分にも影響を及ぼすため、その場合は3階以上に配置するなど浸水深に十分配慮してください。
17	防災拠点型地域交流スペースの「有効避難スペースは400㎡程度」とありますが、この面積の中に固定の間仕切りを作り、用途が複数あるスペースに分けて計画することは可能でしょうか。	防災拠点型地域交流スペースとして整備するため、固定ではなく、可動式の間仕切りなどで活用ください。
18	災害備蓄倉庫の必要規模について「概ね50㎡以上」とありますが、複数個所（室数）で整備することにより、この基準を満たす計画となっても差し支えないでしょうか。	災害備蓄倉庫は複数箇所でも構いませんが、災害時に防災拠点型地域交流スペースで使用するため、できる限り同一フロアかつ防災拠点型地域交流スペースに近い場所にまとめて設置するようお願いいたします。また、設置するフロアは浸水深に十分配慮してください。
19	地域の方や施設従業員の福利厚生のための保育施設（小規模）を併設することは可能でしょうか。	現在、足立区では小規模保育事業の公募を行っていないため併設できません。企業主導型保育所等の認可外保育施設であれば併設可能です。認可外保育施設を併設する場合は、別途東京都へ届出をお願いいたします。
20	自由提案による併設施設は、認知症対応型通所介護と居宅介護支援事業所もしくは看護小規模多機能居宅介護を想定しております。併設に係る留意事項がございましたらご教示お願いいたします。また、応募後に事業の提案を変更することは可能でしょうか。	認知症対応型通所介護と居宅介護支援事業所は併設可能です。看護小規模多機能居宅介護につきましては、公募指定のため今回は併設でご提案頂くことができません。また、応募締切後すぐに区の審査が始まるため、応募後の変更はできません。
21	都市型軽費老人ホームの併設は可能でしょうか。可能な場合に東京都の施設整備補助の対象となるでしょうか。	足立区では、生活保護受給者が入居できるアパート、サービス付き高齢者向け住宅もあることから、都市型軽費老人ホームの整備計画はありませんが、併設は可能です。都市型経費老人ホームを併設した場合、補助金の対象となります。
22	「ユニット型個室と従来型多床室の両方の整備を必須とし」とありますが、足立区で特養利用申込者において、従来型多床室の要望や需要についてご教示ください。	足立区では、ユニット型個室よりも安価な従来型多床室の入居希望が多い状況です。
23	経済面等の観点から、利用者がユニット型と従来型を行き来することは可能でしょうか。	ユニット型と従来型を行き来することはできません。

NO	質問内容	回答
24	従来型多床室は、定員の3割以内とありますが、その定員は短期入所を含む増加定員という解釈でよいですか。	短期入所は含まず、特養の定員の3割以内です。
25	都の基準では特養の1ユニットの入居定員は原則12人以下と記載がありますが、特養、ショートステイ両方について1ユニット15人での整備は可能でしょうか。また、全ユニットにて同様の対応が可能でしょうか。	入居者の処遇に支障がない場合は、15人以下とすることが可能です。この場合、全ユニットにて同様の対応が可能です。
26	ショートステイの定員は特養の定員の1割以上とありますが、小数点以下は切り上げとの解釈でよいでしょうか。また、定員の1割とは、ユニット型特養のベッド数に対しての1割でしょうか。	小数点以下は切り上げとなります。また、従来型特養を含めた特養全体の定員に対しての1割以上となります。
27	「足立区特別養護老人ホーム等整備助成要綱」に基づき、都補助金額の1/4を補助する予定であるとのことですが、東京都の補助基準単価（例 ユニット型5,000千円）の1/4にあたる補助金が別途交付されるということか、それとも補助基準単価の額は変わらず、東京都3/4、足立区1/4比率で補助金が交付されるということでしょうか。また、その他併設加算、促進係数、高騰加算についても同様でしょうか。	「足立区特別養護老人ホーム等整備助成要綱」に基づく補助金は、東京都が補助決定した総額（併設加算等含む）の1/4を、別途区が補助するものです。
28	防災拠点型地域交流スペースの整備費用（工事費、工事請負費、工事事務費）とは、建築工事費、設計監理料と考えてよろしいでしょうか。他、備品整備費は含まれないのでしょうか。	防災拠点型地域交流スペースの整備費用とは、都の老人福祉施設整備費補助要綱で補助対象とする建築工事費（工事費、工事請負費）、設計監理料等（工事事務費）です。備品整備費は含まれません。
29	防災拠点型地域交流スペースの整備費用についての追加の区の補助金の計算方法を教えてください。	計算シートを作成しましたので、「追加補助金試算シート」の計算式をご利用ください。なお、この計算シートでの補助額の交付を保証するものではありません。事業計画作成に当たり、参考としてご使用ください。
30	保証金、権利金については、東京都福祉保健局施設支援課「特別養護老人ホーム等整備費補助制度の概要」（令和4年3月）p50～p66「6 定期借地権の一時金に対する補助」に該当するでしょうか。	保証金、権利金は該当しません。なお、別途、前払地代として一時金を設定することは可能です。
31	提案書提出後、想定よりも工事費見積が増えた場合、見積額の変更は可能でしょうか。	東京都の補助内示前であれば、変更は可能です。

NO	質問内容	回答
32	<p>社会福祉法人の創設の場合、提出書類一覧のNo86～89、No. 96～98は提出不要ということになるのでしょうか。また、その他社会福祉法人創設の場合に提出不要又は追加提出となる書類はあるのでしょうか。</p>	<p>No. 86, 96, 97 は提出不要です。 No. 87 就業規則等は、社会福祉法人設立時の案をご提出ください。No98につきましても、想定している就業規則等に照らしてチェックしたものをご提出ください。 また、社会福祉法人創設の場合に提出不要な書類は、No. 32, No. 58～65 です。 なお、区、東京都への補助協議とは別に、社会福祉法人設立の申請書類等が必要です。社会福祉法人の設立については、以下のホームページをご参照ください。 https://www.city.adachi.tokyo.jp/fukushi/fukushi-kenko/sekatsu/houjin01.html</p>
33	<p>No14 資金収支見込計算書は開設年度が令和7年度のため、令和11年度までの作成でよいでしょうか。 同じく No21 資金収支見込計算書は開設年度が令和7年度のため、令和27年度までの作成でよいでしょうか。</p>	<p>No. 14 は令和10年度まで、No. 21 は令和26年度までで作成してください。</p>
34	<p>各階平面図は1/300でもよいでしょうか。</p>	<p>図面全体が入りきらない場合は、1/300の縮尺でも差し支えありません。</p>
35	<p>完成予想図は添付してもよいでしょうか。</p>	<p>必要な図面は、建物配置図、各階平面図、立面図のみのため、不要です。</p>
36	<p>No32 決算書については、法人合算のみでよいでしょうか。 また、副本の別綴りについてはマスキングが必要でしょうか。</p>	<p>法人合算分のみでかまいません。法人合算分がわかる決算書類をご提出ください。 副本の別綴りについては、マスキング対応をお願いします（施設名等）。</p>
37	<p>No33 預金残高証明書について、各指定日付を教えてください。</p>	<p>各指定日付は、令和元年、2年、3年、4年の各10月31日付です。 ※記入例にも記載がありますが、都への提出は第3回提出分（令和5年2月10日締切）となります。 なお、No33 預金残高証明書については、区への公募時には提出不要です（都への補助協議時に提出）。</p>
38	<p>No34 通帳（写し）について、取引明細書（金融機関発行）で可能でしょうか。指定期間についても教えてください。</p>	<p>提出は、取引明細書ではなく、通帳の写し（該当期間全ページ）をお願いいたします。 該当期間は、令和元年1月31日から令和5年1月31日までの期間中全ページです（記入例参照）。 なお、No33 預金残高証明書については、区への公募時には提出不要です（都への補助協議時に提出）。</p>

NO	質問内容	回答
39	<p>「話し合いの経過がわかる詳細な資料」や、「各理事の発言内容が分かる詳細な議事録」とありますが、一言一句録音テープを書き起こすようなレベルのものでしょうか。また、議事録の写しとは別に議案書の提出も必要でしょうか。</p>	<p>一言一句までは求めませんが、誰がどのような発言をされたかが分かる議事録をご提出ください。 議案書の提出は必須ではありませんが、議事録だけでは内容が不明確な場合はご提出ください。</p>
40	<p>提出書類7「設計事務所の選定理由・基準」については、公募の選定結果前なので契約は必須ではないが、理事会での承認が必要という解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>設計事務所との契約は必須ではありません。契約した場合は、提出書類7の提出が必要です。</p>
41	<p>指導検査について、「直近のもの」というのは令和3年度に指導を受けていない場合、令和2年度以前の最新版を1か年度分提出という認識でよいでしょうか。</p>	<p>ご質問のとおりです。</p>
42	<p>第三者評価について、「直近のもの」のような指定がありませんが、期間の指定がありますでしょうか。</p>	<p>期間の指定はありません。直近のものをご提出ください。</p>
43	<p>リサイクルに配慮した用具とは、具体的に何を示していますでしょうか。</p>	<p>紙製のものや、金具部分を簡単に外せるリングファイルなど、再利用できる用具です。</p>
44	<p>提出書類のインデックス貼付について、足立区へ提出の必要がない書類も含めて全番号（101まで）貼付の必要がありますか。添付する必要がない場合には、必要番号のインデックスを順番に貼付する様でよいでしょうか。また、決算書、提出書類にページ番号を付する必要があるでしょうか。</p>	<p>すべてのインデックスを貼り付け、該当がない場合には「該当なし」の用紙を入れてください。 No5～7など、同一理事会で決議され、議事録が一つの場合は、1枚の中表紙に複数のインデックスの貼付でかまいません。 ページ番号は不要です。</p>
45	<p>「インデックスには書類名を記載」とありますが、書類名称が長い場合等に、タイトルの代わりに小項目に分かれている場合「A-1」のような記載方法でもよいでしょうか。</p>	<p>書類名で記載をお願いします。</p>
46	<p>実地調査の時期はいつ頃になるでしょうか。また、調査施設は指定となりますか。</p>	<p>実地調査については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、実施の有無を検討しています。実施する場合は、11月下旬から12月上旬を予定しています。</p>