

公社用地活用による地域の福祉インフラ整備事業 質問票

No.	該当箇所	内容	回答
1	7ページ 10～12行目	地球温暖化対策の一環として、整備施設（建物）の構造種別を木造（耐火建築物）とする事は可能でしょうか？不可の場合は理由をご教授ください。	■木造の耐火建築物とすることは可能です。
2	2～3ページ 31～12行目	補助138号線を道路状空地として計画するにあたり、整備内容の詳細（歩道の要否、歩道の幅員、興野町いちょう公園側の歩道との連続性等）をご教授ください。 また、残地樹木のいちょうは道路状空地の整備に伴い、撤去となる予定でしょうか。	■道路状の空地については、補助138号線都市計画道路予定部分をアスファルト舗装での整備とし、いちょう公園側の歩道と連続するようにして下さい。（貸付地といちょう公園側の歩道との境界にある縁石については、撤去してください。）詳細については区及び公社と事前調整を行ってください。 ■補助138号線都市計画道路予定地内にある残置樹木（いちょう）については、地域の方から残していただきたいとのお声があります。景観ガイドラインに則り保全に努めていただき、建築計画上、どうしても撤去する必要がある場合には、対応方法について区及び公社へ事前にご相談下さい。 ■なお、上記の費用については、公社の積算額を上限として公社が負担します。
3	8ページ 23～26行目	入札に関して質問させていただきます。 実施予定事業に対して、プロポーザル方式で提案をもらうことはできず、用意した建築計画に対して、価格での建築業者による入札でなければならないでしょうか。後者の場合には何者業者が必要でしょうか。よろしくお願ひいたします。	■8ページに記載のとおり、都が定める「老人福祉施設及び介護保険施設の整備費補助等に係る契約手続基準」に準じ、原則として、不特定多数の入札参加者から、価格による一般競争入札を行ってください。
4	2ページ (5) 建築上の法規制等	本計画地は地区計画により、建ぺい率の上限が40%になっていますが、準防火地域内の準耐火建築物または耐火建築物とした場合は10%の緩和がありますが、緩和可能でしょうか。	■「足立区興野周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第五条より、建築基準法第53条第3項の規定は適用しないため、緩和できません。
5	3ページ (7) 敷地条件④	前面道路に対して敷地内の地盤が高い状況とありますが、具体的にどの部分がどの程度高いのか分かる資料はありますか。 あれば頂きたく思います。	■前面道路に対して、敷地全体が高い状況です。測量図等が無いため、詳細は現地をご確認下さい。

6	3ページ (7) 敷地条件	従前にあった建物の地中埋設物はありますか。あるようでしたら資料を提示ください。	<p>■従前建物については、基礎及び杭等を撤去済みです。</p> <p>■なお、3ページに記載のとおり、予定外の地中埋設物が判明した場合には、その取扱いについて公社と協議してください。</p>
7	7ページ (2) 整備条件⑧ キ	二方向避難の確保とありますが、すべての部屋が対象ですか。 居室や食堂など施設利用者が使用する部屋のみが対象と考えてよろしいでしょうか。 ※関係法令に遵守していればいいのでしょうか。	<p>■関係法令に遵守していれば宜しいです。</p>
8	20, 21ページ	地積測量について、確認申請時の敷地面積は1971.36m ² でよろしいでしょうか。 また、計画道路完了後の敷地面積や角地緩和等の基準による制限も満足する必要がありますか。現在の申請敷地において合法であればよろしいでしょうか。	<p>■確認申請時に138号線、253号線が共に計画段階の都市計画道路であれば面積算入可能のため、敷地面積は1971.36m²となります。ただし、事業決定され道路扱いとなった部分は敷地から除外して頂く事となります。</p> <p>■法適合は工事着工時点の法適合が求められます。</p> <p>■工事着工後に事業決定され道路扱いとなった場合、以下のとおり計画変更等の手続きをお願い致します。工事着工後以降、都市計画道路の整備により、敷地面積が減少し、容積率、建ぺい率が不適合となった場合においては、建築基準法第86条の9により「既存不適格」として扱うこととなります。但し、道路斜線等の斜線規制は対象ではありませんので、計画道路完了後の敷地で道路斜線、隣地斜線、高度斜線制限に適合するように計画変更等を行う必要がありますのでご注意願います。</p> <p>■工事着工前に事業決定され道路扱いとなった場合も同様に計画変更等の手続きが必要となります。その際、敷地面積が減少し、容積率、建ぺい率が不適合となった場合においては「既存不適格」にはなりませんのでご注意ください。</p>
9	22ページ	人、車両ともに位置指定道路からの出入りは可能でしょうか。	<p>■当該位置指定道路については、現状、人のみが通行できる仕様です。</p> <p>■区道上における車両の出入りに関わるガードパイプ等の取り外しについては、道路法第24条の届出が必要になります。</p> <p>■なお、車両の出入りについては、近隣への配慮をお願いします。</p>

10	10ページ 別表1	<p>認知症対応型生活介護 都補助金相当額（施設整備費）について 「事業者創設型（1ユニットあたり）2,000万円+物価調整額1,675万円」とあるが、東京都ホームページの「認知症高齢者グループホーム整備促進事業の概要」の令和6年度の改正点において、足立区は重点整備促進区域に該当するため、「事業者創設型（1ユニットあたり）3,000万円+物価調整額1,675万円」の補助金額と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>■令和6年時点では、重点整備促進区域に該当しています。ただし本事業は令和7年度の補助協議となり、令和7年度以降の補助に関しては、重点整備促進区域に該当しているか確約できません。</p>
11	10ページ 別表2	<p>（看護）小規模多機能居宅介護 都補助金相当額（施設整備費）について 「1施設当たり3,660万円×併設加算1.05」とあるが、それ以外に東京都のホームページ「地域密着型サービス等の整備推進事業の概要」において、小規模多機能居宅介護（9名）の場合「地域密着型整備促進事業」の「加算単価」が52,420千円との記載がある、但し書きで「加算単価の有無は各市町村の任意」とあるが、足立区は補助実施を行っているのでしょうか。</p>	<p>■令和6年度時点においては、足立区では行っておりません。</p>
12	10ページ その他	<p>地域交流スペース整備に関する「区市町村支援事業」について、東京都のホームページの「認知症高齢者グループホーム整備促進事業の概要」において</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区市町村が地域の実情に応じて独自に補助の対象とする施設整備費及び設備整備費のうち、都が必要と認める額を補助する。 ・対象地域：重点整備促進地域 ・内容：地域交流スペース整備費、解体撤去費等 ※備品費は原則対象外です。 ・補助額 <ul style="list-style-type: none"> ア) 都補助基準額 (10,000千円×1ユニット) イ) 補助対象事業費の1/2 ウ) 区市町村が事業者に等に補助した額 上記記載があるが足立区は「区市町村支援事業」の対象市町村となるでしょうか又なる場合の補助金額はいくらの額となるでしょうか。 	<p>■令和6年度時点においては、足立区では行っておりません。</p>

13	13ページ 14行目～15行 目	<p>資料作成要領 提出書類一覧 「22収支見込シミュレーション」について 「注意」において「併設施設がある場合は、各施設分及び全体分をそれぞれ作成すること。」とあるが様式10-1、10-2、10-3以外に全体合計の別シートを作成する形式でよいか。</p>	<p>■お見のとおりです。</p>
14	13ページ 14行目～15行 目	<p>資料作成要領 提出書類一覧 「22収支見込シミュレーション」について 「6年目以降は別葉とし、借入金元金の返済が終わるまでの期間について記入すること。」とあるが別様で6年目以降から返済終了期間迄、同様の書式内容で1シートにて作成する形式で良いか。</p>	<p>■お見のとおりです。</p>
15	13ページ 14行目～15行 目	<p>資料作成要領 提出書類一覧 「22収支見込シミュレーション」について 「支出」の科目については、記載科目以外の「支出」については「その他」に入れることで良いか。</p>	<p>■お見のとおりです。</p>
16	7ページ 22行目～36行 目	<p>要項には、認知症対応型共同生活介護の居室の有効面積と看護小規模多機能型居宅介護の居室有効面積は、7.43m²以上とあります。 区の条例に、「足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例」⑤小規模特定寄宿舎には居住水準の確保として、住居専用面積は9.0m²以上とありますが、要項にある7.43m²ですすめたいと考えますが、いかがでしょうか。</p>	<p>■公募要項に記載のとおり、7.43m²以上で宜しいです。 (足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例第4条により適用除外)</p>
17	2ページ	<p>都市計画道路補助第138号線部分として計画してくださいとありますが、進入路部分（幅員≈6.0m）の工事費は計画に含める考えますが、いかがでしょうか。</p>	<p>■都市計画道路補助第138号線部分については、道路状の空地（アスファルト舗装）として整備して頂きます。 ■道路状の空地部分について、敷地への出入り（進入路）に使用することは可能ですが、詳細については区及び公社と事前調整を行ってください。</p>

18		提案事業として介護事業（訪問介護・訪問看護）も含めています。これらの提出書類について、提出書類一覧の備考欄に併設の場合作成することとある範囲と考えますが、いかがでしょうか。	■お見込のとおりです。なお、公募要項6ページに記載のとおり、訪問介護・訪問看護を実施することについては、都の所管部署に事前相談を行ってください。
19		借入金の予定先金融機関（信用金庫）では、融資証明を発行していない支店名と担当者名を届けるので、必要な時に問合せすることで替わることが出来ませんか、いかがでしょうか。	■お見込のとおりです。（「提出書類における注意事項」に記載のとおり）
20	5ページ 13行目	今回の整備施設、事業内容において提案事業として「軽費老人ホーム」を併設することは可能か	■足立区高齢者保健福祉計画において、新たな軽費老人ホームの開設は予定していないため、併設することはできません。
21		<p>①容積計算に使っていいのか</p> <p>②特記事項があるのか（駐車場にしらければならないとか、解放スペースにしなければならないとか）</p>	<p>①都市計画道路予定地を容積計算に使用して問題ございません (※確認申請時に138号線、253号線が共に計画路線であれば算入可能です。事業決定され道路扱いとなった時点で道路になりますので、敷地算入はできません。道路となった部分は除外頂きご検討をお願い致します。)</p> <p>②補助第138号線については、道路状の空地として計画してください。また、補助第253号線については、特記事項等はございませんが、都市計画法53条が適用されるため、撤去困難な建築物を設置しない等、都市計画事業の支障にならないよう配慮してください。</p>

22	24ページ	<p>①現地にいくつか残存している樹木・植栽が見受けられましたが、全て保存が義務付けられておりますでしょうか。</p> <p>建築計画の内容によっては伐採も可能か、ご教示頂けますでしょうか。</p> <p>②既存塀・万年塀の築年数及び保存状況についてご教示頂けますでしょうか。</p>	<p>①補助138号線都市計画道路予定地内にある残置樹木（いちょう）については、地域の方から残していただきたいとのお声があります。その他の樹木とあわせて、景観ガイドラインに則り保全に努めていただき、建築計画上、どうしても撤去する必要がある場合には、対応方法について区及び公社へ事前にご相談下さい。なお、上記の費用については、公社の積算額を上限として公社が負担します。</p> <p>②万年塀の築年数は不明です。また、保存状況は現地をご確認下さい。その他のフェンスの施工時期は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目隠しフェンス（南東側、隣地境界部）：平成22年頃 ・メッシュフェンス（南側、隣地境界部）：令和6年 ・メッシュフェンス（西側、いちょう公園敷地内）：令和4年
23	資料作成要領	<p>①正本副本を綴じ込むファイルの種類に指定がございましたらご教示頂けますでしょうか。（フラットファイルか、パイプファイルか等）</p>	<p>■ファイルの種類について、特に指定はございません。</p>
24	提出資料一覧	<p>①決算書（過去3年分）につきまして、法人全体の提出が必要か、特に必要な項目・帳票の指定があるか、ご教示頂けますでしょうか。</p> <p>②提案書内容の文字サイズ・フォント・幅の広さの変更が可能か、ご教示頂けますでしょうか。</p> <p>③両面印刷・片面印刷の指定制限はありますでしょうか。</p>	<p>①法人全体の決算書を提出してください。なお、販売費一般管理費の勘定科目が分かる決算書として下さい。</p> <p>②変更可能です。</p> <p>③印刷方法について、特に制限はございません。</p>
25	9ページ	<p>①家賃設定について、区内平均家賃からの金額の変更は問題がないかどうか、ご教示頂けますでしょうか。</p>	<p>■区内平均家賃を超える家賃設定を行うことは可能ですが、低所得者に配慮した家賃設定が必要です。</p> <p>家賃設定の際は「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領別紙」の内容に沿っていただくようお願いいたします。</p>