

整理番号	1 - 1
質問タイトル	買取価格の上限について
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	民間企業の場合、総事業費は、設計費、什器備品、開業前人件費、募集費用(広告費用) それらの金利等を事業費としてカウントしますが、合計が4億円を超える場合も想定されます。4億円を超えた部分は、事業者の負担部分と考えて良いか。
回答	買取価格の上限4億円は、本件施設及び付属初度設備を区が購入する価格の上限です。 什器備品、開業前人件費、募集費用等は、新型ケアハウスの運営維持管理業務として、事業者が負担する部分です。買取価格上限4億円には含まれません。

整理番号	1 - 2
質問タイトル	管理費に関して
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	事業者説明会において、賃料=管理費との説明でした。民間事業者の場合、総事業費は、建築費だけでなく、開業前人件費、募集費用、金利等を事業費として考えるため、買取価格4億円を超える場合があります。超えた分は、管理費に上乗せして、入居者から徴収することは可能であるか。
回答	入居者から上乗せ徴収はできません。 管理費は、区に支払う賃料です。 開業前人件費等の名目で、入所者から徴収することもできません。 入所者から徴収できる費用は、募集要項8ページの5(4)新型ケアハウス利用料のみです。これ以外の徴収はできません。

整理番号	1 - 3 7 - 1 0				
質問タイトル	事務費に関して				
質問箇所	要項 8 ページ				
質問内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者説明会において、事務費は41,800円とのことでしたが、国通知によると74,300円ですが、減額の理由はあるのか。</li> <li>・事務費、生活費を示してもらえないか。</li> </ul>				
回答	<p>軽費老人ホームの設備及び運営について（昭和47年社老第17号社会局長通知）は、改正が行われています。また、軽費老人ホームのA型、B型及びケアハウスの事務費等がそれぞれ規定されていますので、最新通知のケアハウス部分を確認してください。</p> <p>最新通知での事務費、生活費は次のようになります。</p> <p>ケアハウス、特定施設入所者生活介護事業の指定を受けた場合の単独設置型、特別区50人規模</p> <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">事務費</td> <td>41,800円/月</td> </tr> <tr> <td>生活費</td> <td>45,310円/月（冬季加算2,100円）</td> </tr> </table>	事務費	41,800円/月	生活費	45,310円/月（冬季加算2,100円）
事務費	41,800円/月				
生活費	45,310円/月（冬季加算2,100円）				

整理番号	1 - 4
質問タイトル	管理費に関して
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	<p>管理費 = 区負担額 + 金利 / 入所者数 × 12ヶ月 × 20年間と思われ ますが、この考え方でよいか。（入所者負担が増えると、入居率に影響 がでるため、算出基準を教えてください）</p>
回答	<p>管理費の算定方法等は現在調整中です。</p> <p>管理費には、建設費（買取費）の区負担分及び金利に加え、土地代 を含めることができます。土地代については、PFI法により、低額 または、無料にすることになっています。</p> <p>質問の算式では、入所者数（稼働率100%）で管理費を算出して いますが、この稼働率についても、現在調整中です。</p>

整理番号	1 - 5
質問タイトル	管理費に関して
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	管理費を算出する場合、入所率は100%稼働が前提であり、運営開始後、100%を切った場合、区への賃料との差額は、運営事業者の負担となるか。
回答	管理費は、家賃として区に支払っていただくことになります。 入所者の稼働率をどの程度に想定するか等は、決定していませんが、区への家賃支払いに、事業者負担がないように設定する予定です。

整理番号	1 - 6
質問タイトル	事業者選定委員に関して
質問箇所	要項 12 ページ
質問内容	事業者選定委員のメンバーについては、その人数、名前、所属組織等、公表されるのでしょうか。
回答	ホームページ等での公表は考えていません。 委員会は、事業者選定委員設置要綱に基づき、設置するため、区の情報公開に基づきお伝えすることはできます。

整理番号	1 - 7
質問タイトル	事業者選定経過に関して
質問箇所	要項 6 ページ
質問内容	審査に当たっての、経緯経過、各提案に対する評価は、結果発表時に、公表されるのか。また、提案書類を提出して応募者数、応募者名は、公表されるか。
回答	<p>公表するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書応募者数</li> <li>・ 第一位の評価となった法人名</li> <li>・ 第一位の評価順位となった理由及びその提案内容の概要等</li> </ul> <p>各提案に対する評価は、その提案者に対し、区の情報公開手続きに基づき対応する予定です。</p>

整理番号	2 - 1 3 - 4 7 - 3
質問タイトル	基本設計書について
質問箇所	要項 13 ページ
質問内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本設計書について、縮尺が示されていませんが、縮尺は自由に設定して良いか。</li> <li>・ 平面図、立面図、断面図、パースを含め、枚数の制限はありますか。</li> <li>・ 図面を A 3 版で作成し、A 4 版に折り込んで良いか。</li> </ul>
回答	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特に縮尺は定めませんが、おおむね 1 / 200 程度での提出を想定しています。</li> <li>・ 枚数制限は設けていません。</li> <li>・ A 3 版で作成し、A 4 版に折り込んで結構です。</li> </ul>

整理番号	2 - 2
質問タイトル	提出書類について
質問箇所	要項 13ページ
質問内容	提出書類の各様式について、A4版1枚にまとめなくてはならないか。2枚以上に記述することは可能か。
回答	A4版2枚以上で、記述されて結構です。

整理番号	2 - 3 7 - 5
質問タイトル	提出に当たっての留意点
質問箇所	要項 13ページ
質問内容	提出についての留意点で、「410を除き、フロッピーディスクに記録」とありますが、4基本設計書 10その他資料 と考えてよろしいか。
回答	結構です。

整理番号	2 - 4
質問タイトル	仕様について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	建物仕様については、18ページの新型ケアハウス仕様以外は、提案によることとしてよいか。
回答	18ページ仕様のほか、募集要項10ページからの提案にあたっての要求仕様を満たす必要があります。

整理番号	2 - 5
質問タイトル	施設買取価格の上限について
質問箇所	要項 8ページ
質問内容	買取価格4億円(税別)とありますが、施設についての事業所税については課税されない又は、税別に含まれると考えて良いか。
回答	<p>買取価格の税別とは、消費税のみのことで事業所税は含まれていません。</p> <p>事業所税は、現行法では、課税基準面積2,000㎡以下は非課税になります。当該用地の容積率から、課税基準面積が2,000㎡を超える想定はしておりません。</p> <p>詳細については、都税事務所(杉並区の管轄は新宿都税事務所になります)にお問合せください。</p>

整理番号	2 - 6
質問タイトル	設計・建設会社の扱いについて
質問箇所	要項 11ページ
質問内容	<p>「民間事業者は、施工を請け負う建設業者名等を区に届出て確認を受けてください」とあるが、民間事業者が特命で建設業者に発注する と考えると良いか。建設業者・設計業者は、提案者として登録する必要 はないと考えると良いか。 また、設計と施工を同一会社で行うことは可能か。</p>
回答	<p>区への届け出についての詳細は契約書（案）9ページの第8条をご 覧ください。 建設業者、設計業者は、新型ケアハウス整備等事業の提案者として の、資格審査及び応募提案書の提出は必要ありません。 設計業者が、募集要項11ページ6（4）建物の施工を請け負う建 設業者に関する資格要件を満たしているのであれば、施工業者となる ことは可能です。</p>

整理番号	2 - 7
質問タイトル	敷地内樹木の扱いについて
質問箇所	
質問内容	<p>現在、敷地内に樹木が十数本ありますが、この樹木の取扱いは、ど のようになるか。</p>
回答	<p>杉並区では、みどりの条例を定めています。 募集要項11ページ6（3）その他関係法令等の遵守に該当します ので、よろしく申し上げます。 なお、みどりの条例の詳細については、次の担当部署にお問合せく ださい。</p> <p>杉並区 都市整備部 公園緑地課 みどりの係 TEL 3312 - 2111 内線3448</p>

整理番号	3 - 1
質問タイトル	敷地の基礎について
質問箇所	
質問内容	当該敷地は、以前、仮設の保健所があったが、その撤去の際、基礎は除去されているか。
回答	撤去されています。

整理番号	3 - 2
質問タイトル	土地の利用履歴について
質問箇所	
質問内容	当該土地の戦後の利用履歴を杉並区で把握されている範囲で、提示ください。
回答	当該建設地は、平成3年に区が購入したものです。 購入以前の、利用履歴は把握していません。 購入後は、保健所仮庁舎（プレハブ）の建設を行い、その撤去後は、駐車場として、民間に貸し付けています。



整理番号	3 - 3
質問タイトル	プレゼンテーションの機会について
質問箇所	要項 12ページ
質問内容	プロポーザル提出後、応募提案についてプレゼンテーションを実施する機会は設定されるか。
回答	応募提案についてのプレゼンテーションを行っていただく予定です。

整理番号	3 - 5
質問タイトル	周辺加工柱状図について
質問箇所	要項 17ページ
質問内容	周辺の加工柱状図について、もっと鮮明なものを提示できないか。また、作成した具体的な場所はどこか。
回答	加工柱状図の詳細については、次の担当部署にお問合せください。 杉並区 都市整備部 建築課 構造係（区役所3階） TEL 03 - 3312 - 2111 内線3349

整理番号	3 - 6
質問タイトル	仕様書について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	収納クローゼットは、家具扱いとし、事業者が利用者にリースして整備する形でもよいか。
回答	<p>募集要項18ページの付帯設備については、すべて整備することを前提にした提案が原則です。</p> <p>したがって、収納クローゼットについて、整備した提案をお願いします。</p>

整理番号	3 - 7
質問タイトル	仕様書について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	「暖房、洗浄便座」は、全個室に標準装備しなくてはならないか。
回答	<p>軽費老人ホームの設備及び運営について（社老第17号）の基準のとおり、ユニットの居室に隣接して設置しても、全個室に設置してもかまいませんが、設置便座の仕様は、「暖房、洗浄便座」便座としてください。</p> <p>なお、募集要項18ページ「暖房、洗浄便座」とは、便座の暖房及び洗浄機能のことです。室内を暖房するものではありません。</p>

整理番号	3 - 8
質問タイトル	仕様書について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	<p>附帯設備に関しては定められた仕様の性能を規定するものと捉え、設備システムに関する、変更提案を行って良いか。(例：電気温水器をセンターボイラー方式による給湯に変更する。)</p>
回答	<p>附帯設備については、すべて整備することが原則です。しかし、同等機能を備える設備であれば、変更提案も可能と考えます。</p> <p>変更提案で、同等の機能を備える設備かどうかは、区との個別協議にさせていただきます。</p> <p>例示は、個室に温水が給湯可能であるので、変更提案でかまいません。</p>

整理番号	3 - 9
質問タイトル	瑕疵担保責任
質問箇所	契約書(案) 13ページ
質問内容	<p>本件施設の瑕疵担保責任については、財団法人住宅保証機構の標準保証約款に準じて考えてよいか。また、初度備品の保証については、所有権移転時にメーカーの保証責任をそのまま移転することで良いか。</p> <p>危険負担(台風で壊れて修復が必要等)の移転時期は、建設及びその関連業務期間の最終日と考えて良いか。</p>
回答	<p>瑕疵担保責任については、事業者と区との協議事項と考えています。財団法人住宅保証機構の標準保証約款については、参考程度とお考えください。</p> <p>初度備品の保証、危険負担の移転時期については、おっしゃるとおりで結構です。</p>

整理番号	3 - 10
質問タイトル	仕様書について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	事業者が整備し、杉並区に所有帰しせしめる「厨房設備」の範囲は、どの程度と考えれば良いか。
回答	通常の調理に必要な設備であり、本体施設に固着しているもの及び取り外して移動することが現実的でないものと考えています。

整理番号	4 - 1
質問タイトル	附帯設備
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	仕様書にある附帯設備は、すべて整備する必要があるか。
回答	仕様書のとおり、すべて整備してください。

整理番号	4 - 2
質問タイトル	初度設備更新
質問箇所	契約書(案) 16ページ
質問内容	<p>区の所有となる初度設備については初期投資のみ民間事業者負担であり、事業期間中の更新費用は、区の負担と理解するが、更新の必要性の決定権は事業者と考えて良いか。</p>
回答	<p>区の所有となる初度設備とは、契約書(案)の付属初度設備になりますが、これについては、事業者が整備した後、区が本件施設と共に買い取りますので、初期投資についても、区の負担となります。</p> <p>更新費用の負担区分は、契約書(案)11ページ第11条及び23ページからの修繕負担区分表によります。</p> <p>また、更新の必要性については、事業者と区の協議によって、決定することになると考えています。</p>

整理番号	4 - 3
質問タイトル	税金について
質問箇所	
質問内容	不動産取得税、登録免許税は免除と考えて良いか。
回答	不動産取得税、登録免許税ともに、事業者には課税されません。

整理番号	4 - 4
質問タイトル	所有権移転業務
質問箇所	要項 9ページ 契約書(案) 13ページ
質問内容	募集要項に、所有権移転業務は事業者とあり、契約書(案)には所有権移転の法的手続の責任、費用負担は区となっている。両者の業務分担を明確にしてほしい。
回答	登記手続は区の責任、費用負担で行います。 事業者が行う施設所有権移転業務とは、区が行う囑託登記手続に必要な書類等を本件施設の引渡し時に区へ提出することです。

整理番号	4 - 5
質問タイトル	管理費
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	管理費は、利用者から徴収したものを全額、区に支払うと理解して良いか。
回答	結構です。

整理番号	5 - 1
質問タイトル	介護保険上乗せ負担分について
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	介護保険の上乗せ負担分の徴収を想定する場合、サービス内容、職員配置等に係る基準はありますか。
回答	上乗せ負担分の職員配置基準はありません。 介護報酬の25%を上乗せ負担額の上限とし、職員：入所者割合について提案してください。

整理番号	5 - 2
質問タイトル	付帯設備の仕様について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	付帯設備には、特別浴槽機械装置、浴室リフト、ベッド、厨房設備、選択設備が含まれているが、これらを買取設備に含めると相当な金額となる。詳細仕様が分かれば、教えてほしい。
回答	事業者募集要項11ページ 5(2)事業推進に対する要求条件を十分クリアする仕様で計画してください。

整理番号	5 - 3
質問タイトル	仕様書について
質問箇所	要項 18ページ
質問内容	小荷物運搬用リフト1基とあるのは、用途は給食用か洗濯用か。リフトを設置しないことはできるか。
回答	洗濯用を想定しています。 なお、小荷物運搬用リフトについては、付帯設備となるので、設置をした提案をお願いします。



整理番号	6 - 1
質問タイトル	人員配置について
質問箇所	
質問内容	入所者と職員の人員配置は、各ユニット単位で考えるのか。
回答	人員配置は、施設全体の入所定員：職員で考えてください。

整理番号	6 - 2 8 - 1
質問タイトル	
質問箇所	施設面積について
質問内容	個室等の面積基準は。 調理設備は個室に設置しなくてはならないか。
回答	<p>要介護者の入所施設となるため、軽費老人ホームの設備及び運営について（社老第17号）第4 4（4）エに該当します。平成14年1月30日改正の最新の通知によると次のようになっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定員総数を概ね10名程度ずつの単位に区分し、主にそれぞれの単位ごと、入居者が談話、娯楽、集会室及び食堂として使用することが可能な部屋をそれらの入居者の居室と隣接して一体的に整備する。</li> <li>・ 入所者に一人当たり建物面積 39.6㎡以上</li> <li>・ 個室面積 15.63㎡以上（収納スペース、洗面所を除いた有効面積は13.2㎡以上）</li> <li>・ 夫婦部屋 23.45㎡以上</li> <li>・ 居室に便所及び簡易な調理設備を設けることに代えて、居室に隣接して便所及び調理設備を適当数設けることで足りる。</li> </ul>

整理番号	6 - 3
質問タイトル	敷地面積について
質問箇所	要項 2 ページ
質問内容	要項 2 ページの敷地面積 2,167.89 <sup>m</sup> <sup>2</sup> 要項 16 ページの面積求積表 2,167.84 <sup>m</sup> <sup>2</sup> どちらの面積で計画すれば良いか。
回答	要項 16 ページの面積求積表の面積 2,167.84 <sup>m</sup> <sup>2</sup> で計画してください。

整理番号	7 - 1
質問タイトル	都市計画について
質問箇所	
質問内容	予定敷地の隣接地における地域地区等の指定は、当該敷地と同じで しょうか。
回答	<p>西側 バス通り道路境界から 20 m 以内 用途地域 第一種中高層住居専用地域 第二種高度地区 準防火地域 建ぺい率 60% 容積率 200%</p> <p>北側 中央大学付属杉並高校用地 用途地域 第一種中高層住居専用地域 第一種高度地区 準防火地域 建ぺい率 50% 容積率 100%</p> <p>用途地域等の詳細については、次の担当部署にお問合せください</p> <p>杉並区 都市整備部 都市計画課 庶務係 TEL 03 - 3312 - 211 内線 3506</p>

整理番号	7 - 2
質問タイトル	インフラについて
質問箇所	
質問内容	予定敷地周辺のインフラ（上下水道、都市ガス等）について、提示してください。
回答	事業者説明会でも説明のとおり、関連窓口で確認してください。

整理番号	7 - 4
質問タイトル	応募提案書類のファイルについて
質問箇所	要項 13 ページ
質問内容	正本1部、副本4部はそれぞれ1部ずつ、別冊にファイルするのか。
回答	別冊にファイルしてください。

整理番号	7 - 6
質問タイトル	応募提案書類の応募者名
質問箇所	要項 13ページ
質問内容	「応募提案においては、添付した表紙を除き、応募者が特定できるような名称及びロゴマーク等の使用はしないでください。」とあるが、表紙とは様式5を指すのか。また、様式6及び様式7の法人名欄は空欄での提出でよいか。
回答	<p>提出は、次のようにお願いします。</p> <p>正本1部  ファイルに法人名を明記  様式6及び7について、法人名を記入</p> <p>副本4部  ファイルには法人名を明記しない  様式6は法人名を記入せず、また、事業所名も記入しない。  様式7について、法人名を記入しない。</p>

整理番号	7 - 7
質問タイトル	事業期間終了後の措置について
質問箇所	要項 10ページ
質問内容	「PFI事業期間終了後の施設の賃貸については、民間事業者と区が協議を行うもの」とあるが、20年後の更新契約の内容は、従前契約と変更する部分はあるか。
回答	契約内容も含めての協議を行うことになると考えています。

整理番号	7 - 8
質問タイトル	コスト一覧表の記入について
質問箇所	要項 26ページ
質問内容	様式8の入居者の費用負担について、事業者説明会において、管理費は空欄で良いとのことだったが、合計欄は空欄か。又は管理費を除いた合計額を記入するのか。
回答	管理費を除いた合計額を記入してください。

整理番号	7 - 9
質問タイトル	修繕区分について
質問箇所	要項 19ページ
質問内容	修繕区分について、20年経過後の甲・乙の修繕区分は従前契約と変更する部分はあるか。
回答	PFI事業期間終了後の賃借については、民間事業者と区が協議を行うものとなっています。(募集要項10ページ) この協議の中に、修繕区分についての協議も含まれると考えます。

整理番号	8 - 2
質問タイトル	廊下幅員について
質問箇所	
質問内容	廊下幅員は、中廊下は有効で1.8m以上、片廊下は有効で1.4m以上を確保する計画でよいか。
回答	<p>新型ケアハウスの廊下幅については、軽費老人ホームの設備及び運営について(社老第17号)で、「廊下、居室等利用者が通常移動する範囲の設備については、車椅子での移動が可能なスペースとすること」と定まっています。また、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について(平成11年厚生省老人保健福祉局企画課長通知)で、「利用者が車椅子で円滑に移動することが可能な空間と構造とは、段差の解消、廊下幅の確保等の配慮がなされていることをいうものである。」と定まっています。</p> <p>なお、東京都福祉のまちづくり条例の対象施設であるため、この基準も満たすよう、設計をしてください。</p>

整理番号	8 - 3
質問タイトル	事業推進に対する要求条件について
質問箇所	要項 11ページ
質問内容	軽費老人ホームの設備及び運営について(社老第17号)に規定されるケアハウスの基準と、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に規定される特定施設入所者生活介護の基準に相違がある場合、いずれの基準を採用すべきか。
回答	今回の施設は、ケアハウスの運営と特定施設入所者生活介護事業の運営の両方を行うこととなります。よって、どちらの基準も満たすようお願いいたします。

整理番号	8 - 4
質問タイトル	施設定員について
質問箇所	要項 8 ページ
質問内容	施設定員は、50名から多少の増減があつてよいか。 その場合、50名より多い方がよいか。少ない方がよいか。
回答	事業者説明会での説明のとおり、定員は50名を基準に多少の増減はどちらでも認めます。。

整理番号	8 - 5
質問タイトル	夫婦部屋について
質問箇所	要項 27 ページ
質問内容	夫婦部屋は必ず設置するのか。全室個室で構わないか。
回答	夫婦部屋数については、事業者提案によります。夫婦部屋は、必ず設置が必要なものではありません。

整理番号	8 - 6
質問タイトル	物件の維持管理・修繕
質問箇所	契約書(案)19ページ
質問内容	建物の維持管理及び修繕について、通常は、建物所有者の負担区分において行われると思われる範囲も賃借人の負担区分となっている。建物所有者と賃借人の間に実質的には建物管理委託契約関係が成立し、賃借料の設定等において、甲乙双方の経済的合理性を満たすべく配慮がなされると考えて良いか。
回答	建物の維持管理については、賃貸借契約書の修繕区分表に基づき定める予定です。