

中央区 痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業 実施方針に対する質問および回答（10月11日版）

頁・項目	質問事項	回答
一般事項	本事業は全施設が国庫補助対象となるのですか。	国庫補助の対象は、ケアハウス部分のみとなります。
一般事項	中央区が想定される本事業スキームにおいて、施設整備費に係る補助金および運営費に係る補助金は、どのように想定されているのですか？中央区が受ける事となる補助金と、PFI事業者が直接受ける事となる補助金について、考え方をお示し頂けないでしょうか？	施設整備費に係る補助金は、新型ケアハウス整備に係る国庫補助の適用を想定しています。また、運営費については、「軽費老人ホーム事務費補助金」に基づく補助の対象となることを想定しています。施設整備費補助金は区が、運営費に係る補助はPFI事業者が受けることとなります。
一般事項	グループホーム、ケアハウス等の施設整備費の補助要綱等を提示願います。また、これらの補助対象施設と事業者の提案施設を合築する場合の施設整備基準等についても提示願います。	事業者募集要綱にて示します。但し、施設整備補助の対象はケアハウス部分のみとなります。
一般事項	本事業の提案において、応募者は、何の金額を入札金額として提出することになるのでしょうか。	①区による施設の買取価格 ②施設の維持管理修繕に係る費用総額 が金額面の提案となりますが、本事業は高齢者介護事業の質により重点をおいた提案審査を行いません。詳細は事業者募集要綱にて示します。
一般事項	本実施方針においては、「履行保証及び保証の方法」に関する記載が見受けられませんが、これはどのように規定されるご予定ですか。	履行保証金については免除の方向で検討しています。
一般事項	本実施方針書には、区の業務範囲に関する事項がまとまった形で記載されておりませんが、以下の項目は区の業務範囲に入ると考えてよろしいのでしょうか？ ①施設完成以降、事業期間終了までの施設の所有と、PFI事業者への賃貸 ②コミュニティ施設等(集会施設および資源ごみのストックヤード)の運営・管理 ③区の債務負担行為の設定に基づく、PFI事業者への各種支払い業務。	①施設完成後の施設の所有 ②PFI事業者への施設整備代金等の支払(債務負担行為の設定に基づく) が基本的な区の業務となります。なお、コミュニティ施設の運営・管理は町会が行いません。
一般事項	民間事業者の責により、事業不履行となった場合のペナルティー及び違約金の取り扱いはどのようなものなのでしょうか？特に、区が支払う建物・設備等代金の取り扱いについて教えてください。	施設整備代金については、モニタリングの結果による減額の対象とすることは考えていません。違約金の取扱については事業者募集要綱で示します。
一般事項	維持管理・運営期間における施設の水光熱費は区の負担となるのでしょうか？	コミュニティ施設部分については、町会が負担します。その他の部分については、事業者募集要綱にて示しますが、PFI事業者および施設利用者の負担となります。
一般事項	BTO の対象となる各施設の利用者並びに入居者の選択権は、運営業務を担うPFI事業者が持つものと考えればよろしいのでしょうか？また、この場合でも入居者の選択にかかわる区の一定条件が設定されるのでしょうか？	入居については、原則的に施設長と入居者の契約によるものですが、区民の優先、自立高齢者の受け入れ等について、区が条件を付することを想定しています。詳細は事業者募集要綱にて示します。
一般事項	本事業に提供される公有地及び施設は、地方自治法第28条にいう「行政財産」「普通財産」のいずれの取扱いでしょうか。あるいは「行政財産と普通財産の合築」ということでしょうか。お示しください。	普通財産となります。施設全体を普通財産とし、行政財産と普通財産の合築の形とはいたしません。

頁・項目	質問事項	回答
一般事項	平成14年2月に地域ケアネットワークより作成された「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPFI導入マニュアル」にいう「新型ケアハウス」を本事業の運営業務に導入した場合、その施設は「普通財産」扱いとなると理解してよろしいでしょうか。	普通財産の貸し付けとなります。
一般事項	本事業に提供される公有地及び施設は、地方自治法第238条にいう「行政財産」、「普通財産」のいずれの取り扱いでしょうか。あるいは、「行政財産と普通財産の合築」と言う事でしょうか、お示ください。	普通財産となります。施設全体を普通財産とし、行政財産と普通財産の合築の形とはいたしません。
一般事項	平成14年2月に地域ケア政策ネットワークにより作成された「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPFI導入マニュアル」にいう「新型ケアハウス」を本事業の運営業務に導入した場合、その施設は「普通財産」扱いとなると理解してよろしいでしょうか。	普通財産の貸し付けとなります。
一般事項	本施設に関して、近隣地区における利用者見込み等のデータを、区より提供して頂くことは可能でしょうか。	介護サービスに関する区のデータについては、別途示します。
一般事項	PFI事業者から区へ支払う高齢者住居の家賃相当金額は協議の上での決定と考えてよろしいですか。	事業者募集要綱にて示します。
一般事項	大規模修繕は通常10年目、20年目といったタイミングで計画することが多くありますが、今回20年でPFI事業の終了を予定しておりますが、施設はその後も継続的に利用される可能性が高いと思われます。この場合その大規模修繕を計画に組み込むかどうかにより収支が変わってきます。この点を事業者募集要綱の段階で明確にさせていただきたく、お願い申し上げます。	事業者募集要綱にて示します。
一般事項	入居者募集は全てPFI事業者が行うのですか。あるいは区としての役割分担もございませうか。	入居者募集は全てPFI事業者が行なうことを想定しています。区は募集が円滑に進むよう協力する予定です。
一般事項	入居対象者は当然中央区内在住の方と判断いたしますが、中央区以外に在住の方が、住民票だけの移動で区民になることも予想されます。この場合の対応についてのお考えをお示し下さい。	本事業は、これまで住み慣れたまちに住みつづけるための機会を提供することを目的とするものであり、中央区民を主たる対象として考えています。
一般事項	公租公課(固定資産税等)の減免はありますか？	施設を区が所有するBTO方式ですので、固定資産税等、財産保有にかかるPFI事業者の税負担は発生しないものと考えます。
一般事項	計画敷地に関する現況図、高低測量図、敷地実測図、ボーリングデータ等は事業者募集要綱に示されると考えてよいでしょうか。	事業者募集要綱の公表にあわせ、公表します。
一般事項	現在計画敷地内にプレハブ小屋が建っていますが、工事着工時には撤去されているものと考えてよいでしょうか。	撤去されています。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (2) 対象となる公共施設等の概要	どの施設に対して補助金が適用されるのでしょうか。	ケアハウスに対する施設整備費および運営費補助が適用されることを想定しています。

頁・項目	質問事項	回答
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (2) 対象となる公共施設等の概要	本事業の対象となる敷地・建物は、行政財産、普通財産のどちらに該当するのでしょうか。普通財産であれば、金融機関による担保権の設定は可能と理解してよろしいですか。	普通財産です。施設保有は区となりますので、施設そのものに担保権を設定することはできません。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (2) 対象となる公共施設等の概要	「対象となる公共施設等」の「等」とは何か、「等」に該当する施設あるいは事業の内容ならびにそれらが公共施設あるいは公共事業であるか否かをご教示願いたい。	民間の提案に係る事業を含むことを想定しています。提案できる事業には制限を付し、施設全体の質を高めることのできる事業を提案することは可能です。区は施設全体の価値を向上させると認められる提案について、当該提案事業に供する目的で整備される施設部分も、買取の対象とします。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (2) 対象となる公共施設等の概要	「ケア対応機能を有する住居(ケア付高齢者住宅、ケアハウス等)」とあるが、方針に記載された機能・サービスを満たせば、応募者が自由に住居の種類を選択してよいか、ご教示願いたい。また、「ケア付高齢者住宅」の根拠法があればご教示願いたい。併せて、入居者について区民優先枠の有無ならびに賃料等の施設利用料設定における上限があればご教示願いたい。	「軽費老人ホーム等設置運営要綱」に準拠するケアハウスとします。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (2) 対象となる公共施設等の概要	ケアハウスについては「特定施設入所者生活介護」の指定を受けるということですが、グループケアユニットに分かれた構造で整備されて介護機能を内包した「新型ケアハウス」のことでしょうか？ その場合、事業者の資格要件が新たに出来ることはあるのでしょうか？	「特定施設入所者生活介護」の指定を受けることを想定しています。経営事業者としてPFI事業者は、東京都の許可を取得する必要があります。なお、PFI事業者はSPCを想定しています。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (4) 事業目的	利用者の資格は区民に限定するのでしょうか？	基本的に区民の利用を中心とし、空きがある場合区は区外の方の利用に関しPFI事業者との協議に応じます。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (4) 事業目的	(4) 事業目的に記載されている「コミュニティ施設等」は、(7) 施設の運営業務の対象に含まれていないが、本施設の運営は区が担うと考えてよいかご教示願いたい。	コミュニティ施設は、町会が運営を行いません。
1頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (4) 事業目的	本件PFI施設の利用者が区民でないケースは考えられますか？ その際、利用者にとって何らかの利用制限、料金格差等を設定する必要がありますか？ 区の基本的な考え方を提示お願い致します	基本的に区民の利用を中心とし、空きがある場合区は区外の方の利用に関しPFI事業者との協議に応じます。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	PFI事業者は、建物を区から賃借の上、事業運営を行うと考えますが、区との間に賃借契約が締結されるのであれば、建物の維持管理業務の内、少なくとも清掃や警備については自らが実施すべきで、区から受託するのは不自然ではないでしょうか。	ご質問のとおりであり、建物の維持管理業務の範囲については、事業者募集要綱で示します。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	区の要求水準を満たす高齢者介護福祉施設及び、民間事業者からの提案施設ともに、竣工後は区が建物を所有するのでしょうか。	本施設全体がPFI事業の対象となり、提案施設部分も含み、区の所有となります。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	「本事業の事業方式はBTO方式とする」とありますが、中央区は複数の運営業務に関らず、1棟すべてを竣工後に区の所有とするのでしょうか。また部分的に所有するのであれば、運営事業(ア)～(カ)のどの部分までを対象としているのでしょうか、ご指示ください	1棟すべてを区の所有とします。運営については、コミュニティ施設の運営業務を除く運営がPFI事業者の業務範囲となります。

頁・項目	質問事項	回答
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	「本事業の事業方式は、BTO方式とする。」とあるが、中央区は多種の運営業務に関わらず、1棟全てを竣工後に区の所有とするのでしょうか。また、部分的に所有するのであれば、運営事業(ア)～(カ)のどの部分までを対象としているのでしょうかご指示ください。	1棟すべてを区の所有とします。運営については、コミュニティ施設の運営業務を除く運営がPFI事業者の業務範囲となります。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	民間事業者からの施設提案は、必須条件でしょうか。必須でない場合、施設提案を行わないことにより、採点上不利になることはないでしょうか。	必須条件とは考えていません。提案施設に係る評価方法等については、事業者募集要綱で示しますが、提案を行なうことのみにより評価が有利になることはなく、その内容により評価を行いません。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	什器・備品、設備等の償却資産の取り替えは中央区の負担でしょうか。あるいは事業者の負担なのでしょうか。	事業者募集要綱で示しますが、基本的には、施設自体及び初度設備に係る負担は区、運営事業(コミュニティ施設を除く)に必要なものはPFI事業者の負担となります。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	設備・器具・備品等、償却資産の償却後の再取得時の負担は、中央区と事業者のどちらが負うのでしょうか。	事業者募集要綱で示しますが、基本的には、施設自体(躯体等)に係る負担は区、運営事業(コミュニティ施設を除く)に必要なものはPFI事業者の負担となります。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	所有権移転後の介護保険施設および介護保険外施設の運営形態は、「SPCが区と賃貸借契約を締結し、さらにSPCが構成員の介護事業者等に転貸し、介護事業者等が運営する。」形態(転貸方式)となるか、「SPC 自体が介護事業者としての認定を取得して直接介護事業を行う。」形態(直接事業方式)、のいずれでも構わないと認識してよろしいでしょうか。あるいは業務委託など、他の形態も可能でしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら運営事業者となるものとします。その他の施設の運営に関しては、PFI事業者の出資者、協力事業者等への業務委託も可能です。区が必要と認める場合は、区は転貸を認めます。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	転貸方式をとる場合、介護保険施設の運営と保険外施設の運営を区別し、構成員の各個別の事業者にて運営することは可能でしょうか。	区が転貸を認めた場合、可能と考えます。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	転貸方式をとる場合、SPCが区に支払う賃料とSPCが介護事業者等から受取る賃料に差額を設けることは可能でしょうか。(サブリースのような形態で、SPC が賃料差益を得ることは可能でしょうか。)	SPCが区に支払う賃借料と、SPCが介護事業者等から受け取る賃料に差額を設けることは認められません。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	施設の維持管理業務などについては、応募者以外の事業者へ業務委託することは可能でしょうか。	可能です。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	施設の竣工後、PFI事業者は直接、規定された事業を運営しなければなりませんか、それとも他の運営者に建物を転貸し事業を運営させる、もしくは他の運営者に事業の運営を委託することは可能でしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら運営事業者となるものとします。その他の施設の運営に関しては、区が必要と認める場合は、区は転貸を認め、PFI事業者の出資者、協力事業者等への業務委託も可能です。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	同様に、建物の維持管理業務について、第三者(単独、もしくは複数)に再委託することは可能でしょうか。	維持管理業務については、区の承認の上、第三者に委託することができる方向で検討しており、詳細は事業者募集要綱で示します。

頁・項目	質問事項	回答
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	PFI事業者が事業の運営を行なうに当たり、事業者は区から建物を賃借し、運営するという解釈でよろしいでしょうか。	ご質問の通りです。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	その場合の家賃等の条件については、募集要綱等で区から提示されるのでしょうか？	事業者募集要綱で示します。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	本事業では、BTO方式を採用していますが、支払条件は一括払い、割賦払いのどちらになるのでしょうか	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	割賦払いの場合は、事業期間である20年間の支払いと考えればよいでしょうか。	20年間の支払となります。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	本事業の事業方式はBTO方式となっておりますが、施設費(建築・設備その他)についての支払期間は竣工後に一括払いなのでしょうか。着工時と上棟時の支払いは可能なのでしょうか。	所有権の区への移転時、ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。着工時、上棟時の支払は想定していません。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	建築費用支払いに関しては、中間支払いはありますか。もしくは完成後一括支払いでしょうか。	中間支払いは想定していません。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (5) 事業方式	PFI事業者とはSPCと同義でしょうか。	PFI事業者はSPCと同義とします。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (6) 事業期間	「事業期間終了後も引き続き事業を継続利用するときには区とPFI事業者との協議により継続できる」とありますが、終了時に事業契約が一旦解消し、改めてSPCではなくSPCの構成員企業が継続することも可能であると理解してよろしいですか。	事業を継続する場合も、事業の独立性の確保の観点から、原則的にPFI事業者が事業を継続するものとしますが、具体的には、事業継続に係る区とPFI事業者の協議によるものとします。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (6) 事業期間	「事業期間終了後、引き続き事業を継続利用するときは、……区とPFI事業者との協議により継続できるものとする」とありますが、契約事業者はSPCを指しているのでしょうか。SPCの構成員の一企業でも可能でしょうか。	事業を継続する場合も、事業の独立性の確保の観点から、原則的にPFI事業者が事業を継続するものとしますが、具体的には、事業継続に係る区とPFI事業者の協議によるものとします。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (6) 事業期間	「事業期間終了後、引き続き事業を継続しようとするときは、事業期間の満了の2年前までに、区とPFI事業者との協議により継続できるものとする。」とありますが、事業者が事業の継続を希望する場合、複合施設全体について事業を継続しなければなりませんか、それとも、施設の一部において事業を継続し、他の部分については区で事業を行われるという組立ては可能でしょうか。	事業をする場合は、原則的に一体の事業として事業を継続するものとしますが、具体的には、事業継続に係る区とPFI事業者の協議によるものとします。

頁・項目	質問事項	回答
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (6) 事業期間	高齢者に対するサービスでは、継続性が極めて重要な要件になると考えられるが、20年間の事業期間終了後は、開設者の立場を区に移管できると考えてよい。また、「ケア対応機能を有する住居」を有料老人ホームとした場合、入居者募集の際に20年後に開設者が区に移管される旨を説明してよい、ご教示願いたい。	事業を継続しない場合は、区が別途事業者を募集する等の対応を行いません。「ケア対応機能を有する住居」はケアハウスとします。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (6) 事業期間	事業が継続された場合、その期間についての制限・設定等がございましたらお教えください。	現時点では特に期間についての制限等は検討しておらず、事業継続協議時に、区とPFI事業者の協議により決定するものとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	併設事業として実施する提案事業を実施する建物、施設部分の所有権も区へ移転すると考えてよいですか。その場合、この部分の建設コストの審査評価の扱い方は、どのように考えておられますか。	本施設全体がPFI事業の対象となり、提案施設部分も含み、区の所有となります。提案施設の評価については、事業者募集要綱で示しますが、提案を行なうことのみにより評価が有利になることはなく、その内容により評価を行いません。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「施設等の所有権移転業務」について「なお、区への所有権移転を行わず、PFI事業者が引き続き所有する設備等の範囲については、事業者募集要綱で示す」とあり、「施設」については記載がありません。12ページの「建物等の機能」で求められている「(8) 提案施設」の所有権は、中央区、PFI事業者のどちらになるのでしょうか。	本施設全体がPFI事業の対象となり、提案施設部分も含み、区の所有となります。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	施設及び設備等の所有権移転後の建物の権利関係について明確な記載がないが、移転後は区とPFI事業者との建物賃貸借契約になると考えてよい、また、この場合賃料について条件があればご教示願いたい。	事業者募集要綱にて示します。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	ケア付き高齢者住宅を高齢者向け優良賃貸住宅として整備することは認められるでしょうか。また、その認定は受けられ、補助金等は貰えるのでしょうか。	ケアハウスとし、補助事業の対象となることを想定しています。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	居宅介護支援事業の収入は介護保険報酬のみでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	PFI 事業以外の中央区の事業を「その他業務」として受託することは可能でしょうか。例: デイサービスセンターにて、介護予防事業として転倒予防・痴呆予防等の教室を開催する。(中央区で介護予防事業を行っている場合)	想定していません。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	本事業における施設の運営業務は、施設を中央区から賃貸借した上で運営業務を行うという、独立採算型の運営事業形態であると理解すればよろしいのでしょうか？	基本的には独立採算型の事業となります。詳細については事業者募集要綱で示します。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	またその場合(独立採算型の運営事業形態)、区に支払う賃料は有償なのでしょうか、無償なのでしょうか？	有償とお考え下さい。ただし、具体的には事業者募集要綱にて示します。

頁・項目	質問事項	回答
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	(賃料が)有償である場合、4ページに記載されている「PFI事業者の収入」における、ア・エの区の支払いとは、PFI事業者が支払う賃料と相殺されるという意味でしょうか？ 或いは、相殺されずに区の支払い・PFI事業者の賃料はそれぞれが、支払い実行されると考えれば良いのでしょうか？	相殺は行なわず、区の支払い、PFI事業者の賃料はそれぞれが収受することとなります。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「・・・場合も、高齢者が可能な限りその居宅において個々の有する・・・」とある中の『居宅』とは(エ)の住居内の居宅を示すものなのですか、もしくは周辺の居宅をも含んだことなのでしょうか。	本施設の利用者に限らず、すべての在宅の高齢者を対象とします。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	修繕、リニューアルの費用に関しては、発生の都度契約し、確定すると考えてよいですか。	区はPFI事業者に対し、提案された維持管理修繕費用の総額を20で割った額を、基本的に毎年の業務委託費として支払い、PFI事業者はその金額により、施設の維持管理修繕業務を行なうものとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「自立から要介護まで」とありますが、いわゆる高齢者対応賃貸住宅が可能と理解してよろしいでしょうか。	ケアハウスとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「自立から要介護まで」とありますが、いわゆる高齢者対応賃貸住宅が可能と理解してよろしいでしょうか。	ケアハウスとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア機能を有する住居は、新型ケアハウスを想定しているのか。	ケアハウスとします(所謂新型ケアハウスです)。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	(ア)(イ)(ウ)(エ)(オ)に定める各種介護事業をPFI事業者が運営する、とありますが、これはPFI事業者が介護事業者として事業認定を受けて、直接、介護事業を運営しなければならないのでしょうか？ 例えば、PFI事業者が前記運営業務を適切な委託先に業務委託をすることは可能でしょうか？	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	要望施設には多くの機能が盛り込まれているが、実際の運営においては、応募者の関連会社等への業務委託は可能でしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。提案施設について、区の承認に基づき、第三者へ委託することも可能です。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	また、一部の機能に対して、応募者以外の事業者へ業務委託することは可能でしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。提案施設について、区の承認に基づき、第三者へ委託することも可能です。

頁・項目	質問事項	回答
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンター、ヘルパーステーション、居宅介護支援事業の開設者はPFI事業者(区からの業務委託ではない)と解釈してよいか。この場合、PFI事業者が施設整備補助金の申請を行い、補助金の交付を受けると考えてよいか、また、補助金を得た施設を区に売却することについて国庫側ならびに都の了解は得ていると考えてよいかご教示願いたい。併せて、各施設について法人の種類に関する制約があればご教示願いたい。	ケアハウス部分については国庫補助の適用を想定しており、東京都には基本的な理解を頂いています。なお、施設整備費補助の申請は、区が行ないます。ご質問のその他の部分については別途回答します。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「ケア対応機能を有する住居」を国土交通省の「高齢者向け優良賃貸住宅」とした場合、PFI事業者が施設整備補助金の申請を行い、補助金の交付を受けると考えてよいか、また、補助金を得た施設を区に売却することについて国庫側ならびに都の了解は得ていると考えてよいかご教示願いたい。	ケアハウスとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	本施設への入居者・利用者に関して、居住地等の制限はあるのですか。	基本的に区民の利用を中心とし、空きがある場合区は区外の方の利用に関しPFI事業者との協議に応じます。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	本施設・サービスに係る料金設定に関して、何らかの制限はあるのですか。	事業者募集要綱で示します。ケアハウスについては「軽費老人ホーム等設置要綱」の規定に準拠するものとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	(カ)その他業務に係る提案施設(民間事業者の提案による施設)を本件事業に組み入れることは必須の条件となるのでしょうか。	必須条件とは考えていません。提案施設に係る評価方法等については、事業者募集要綱で示しますが、提案を行なうことのみにより評価が有利になることはなく、その内容により評価を行ないます。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「その他業務」の併設は義務なのでしょうか。また義務ではない場合、併設しないと審査時の評価は下げられるのでしょうか。下げられるとしたら、それはどれくらいでしょうか。	必須条件とは考えていません。提案施設に係る評価方法等については、事業者募集要綱で示しますが、提案を行なうことのみにより評価が有利になることはなく、その内容により評価を行ないます。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「その他業務」の併設は義務でしょうか、また、審査段階で併設しない場合は、評価が下がるのでしょうか。審査の評価ウエイトは示されるのでしょうか。	必須条件とは考えていません。提案施設に係る評価方法等については、事業者募集要綱で示しますが、提案を行なうことのみにより評価が有利になることはなく、その内容により評価を行ないます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	修繕費に関しては、大規模修繕費は区負担、経常修繕費は事業者負担との認識でよろしいですか。	事業者募集要綱で示しますが、基本的には、施設自体及び初度設備に係る負担は区、運営事業(コミュニティ施設を除く)に必要なものはPFI事業者の負担となります。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	大規模修繕は事業範囲外と考えるとよろしいでしょうか。	事業期間中の大規模修繕は基本的に想定していません。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	損害保険(火災保険、地震保険等)は、施設所有者である区が付保されるため、事業者には保険料負担が発生しないとの理解でよろしいですか。	各種保険の付保については、事業者募集要綱で詳細を示します。

頁・項目	質問事項	回答
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	併設されるコミュニティ施設等の運営業務は、本件事業の範囲内であると理解してよろしいのでしょうか。	コミュニティ施設の運営については、本件PFI事業の範囲外となります。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	コミュニティ施設及びストックヤードの維持管理業務は、PFI事業者の業務範囲と理解してよろしいのでしょうか。	コミュニティ施設の運営については、本件PFI事業の範囲外となります。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	区が所有する行政財産における民間事業者が行う事業の制限、規制等の取扱い等は、如何になりますか。	本件施設全体は普通財産とします。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	PFI事業の対象となる事業サービスは何なのか。また、そのうち、国等からの補助金の対象となるサービスは何なのか	施設整備費に係る補助金は、新型ケアハウス整備に係る国庫補助の適用を想定しています。また、運営費については、「軽費老人ホーム事務費補助金」に基づく補助の対象となることを想定しています。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「PFI事業者が所有する設備等」とは具体的にどのようなものを指すのか、例示下さい。	事業者募集要綱で示します。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	事業者所有の設備等について、事業期間後の扱いについて明記願います。	区は買取の対象となる、施設及び初度設備のみを明記しそれ以外はPFI事業者の提案に基づくものとします。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備え、緊急通報や食事提供など生活の基礎的サービスや必要なサポートを行う住宅機能を提供する。入居者は必要に応じケアサービスを購入することができる。」とありますが、老人福祉法では常時10人以上の老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上の必要な便宜を供与することを目的とする施設であって、老人福祉施設でないものは「有料老人ホーム」とされており、設置者に届出義務があるようですが、今回の場合のケア付高齢者住宅はあくまでも類似施設であり、入居者のうち要介護の方は訪問介護や通所介護を利用するという考え方でよいのでしょうか？	当初より「特定施設入所者生活介護」の指定を受けるケアハウスを想定しています。
2頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	事業の一部を医療法人または社会福祉法人が行うことは可能でしょうか？	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定を受け、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	自立高齢者に対しての高齢者住宅は、24時間通報システムとして対応しなければならないのか。	「軽費老人ホーム等設置運営要綱」に準拠するケアハウスの基準とします。

頁・項目	質 問 事 項	回 答
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	ケアハウスとして計画した場合、その入居部分に対して、補助金制度は利用できるのでしょうか。	施設整備費に係る補助金は、新型ケアハウス整備に係る国庫補助の適用を想定しています。また、運営費については、「軽費老人ホーム事務費補助金」に基づく補助の対象となることを想定しています。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	「また、要介護高齢者に対する、車椅子での生活に配慮した設備を備え…」とありますが、各種福祉施設における実状と照らし、すべての住戸を車椅子生活者対応とする必要性は感じません。この点、事業者募集要綱や要求水準書等で、車椅子対応住戸数の割合等のご指示が出てくると考えればよろしいのでしょうか？	民間事業者の提案に委ねます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	警備業務は全てを機械式対応とすることは可能でしょうか？	民間事業者の提案に委ねます。
3頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (7) 事業範囲	介護ショップ併設等、機能付加を目的とした設置は、事業者の判断でよろしいですか。	提案できる事業については、事業者募集要綱で示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	運営段階における維持管理修繕業務に要する費用は区が支払うとありますが、その対象は提案事業に伴う施設以外全てが対象となるのでしょうか。	維持管理業務の範囲については、事業者募集要綱で示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	PFI事業者の収入以外の記載がありませんが、PFI事業者は区有財産(建物、設備等)の使用に係る賃料等を区に支払うと言う理解で宜しいでしょうか。又、ア及びエの区の支払いはこの賃料と相殺の関係にあり、事実上区の支払いは行われないことも有り得るのでしょうか。それとも、区の支払いとPFI事業者の支払いとも現実に行われるという意味でしょうか。	相殺は行なわず、区の支払い、PFI事業者の賃料はそれぞれが収受することとなります。PFI事業者は、区に区有財産の使用にかかる賃料等を支払うこととします。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	維持管理修繕業務費は平準化して支払われるのでしょうか。	維持管理修繕費用は平準化して支払われます。具体的には事業者募集要綱にて示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	区が支払う建物、設備等代金はどのように支払われるのでしょうか。所有権移転時に補助金相当分が支払われ、残りは分割と考えてよろしいでしょうか。	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	区の支払い(建物・設備等代金、および業務委託費)に関する、支払条件はどのようなのでしょうか？ 補助金との兼ね合いも含めてお示し頂けないでしょうか？	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。施設整備費に係る補助金は、新型ケアハウス整備に係る国庫補助の適用を想定しています。また、運営費については、「軽費老人ホーム事務費補助金」に基づく補助の対象となることを想定しています。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	所有権移転の際、譲渡費用の支払方法は割賦でしょうか？それとも移転時に一括精算でしょうか？	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。

頁・項目	質問事項	回答
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	割賦の場合、支払期間と支払回数および支払方法は決定していますか？	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	「区が支払う建物、施設等代金」は『全額が20年間の割賦方式』で支払われるものと理解してよろしいですか。あるいは補助金による一括支払いもあるのでしょうか。また、支払い方式及び支払い期間は各応募者の提案によるものなのでしょうか。各応募者の提案によるものになると、審査基準にバラツキが出ることになると考えられます。支払条件は事業者募集要綱配布までに公表されると考えてよろしいですか。	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。支払方法等については、提案事項とはしません。支払方法等は事業者募集要綱に示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	施設竣工以降、区が支払う建物、設備等代金はPFI事業者の収入となるとありますが、有償譲渡される建物、設備等の代金は、いつ、どのように支払われるのか、支払条件を教えてください。また建物、設備等の費用算定(支払い代金)はどのようにして行い、金額決定されるのでしょうか。	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	建物、設備代金等は、あるスケジュールに則り均等に(割賦)支払われるという理解でよいでしょうか	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	(区が支払う建物、設備等代金)はどのような支払方法になるのか、ご教示ください。また、上限価格等を設定されるのでしょうか。設定されるのであれば、その価格もご教示ください	上限価格については事業者募集要綱にて示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	PFI事業者の収入について、区が支払う建物・設備等代金はどの施設範囲までですか。	ケアハウス部分については区が一括で買取を行いません。その他の部分の施設整備代金の支払は、事業期間中分割で支払われます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	入居者からの家賃、入居一時金の額の設定についての評価基準はどのようなものでしょうか。(区民が利用しやすい料金という指標はあるのでしょうか。また、所得階層はどのあたりまで想定して良いのでしょうか。)	ケアハウス部分については入居一時金の設定は想定していません。痴呆性高齢者グループホームについては、東京都知事の指定が得られる範囲での利用料金等の設定を行なってください。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	施設利用者から徴収する利用料金、家賃等について、基準価格、上限価格等を設定されるのでしょうか。	ケアハウス部分については、人員の上乗せ配置に伴う上乗せ配置負担を利用者の負担金に含めることは可能とします。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	施設利用料金、家賃、入居一時金等の取り扱いは、PFI事業者の裁量によりある程度の高額設定も可能になるのでしょうか？それとも、予め区によりある水準が設定されるのでしょうか？その場合事業者募集要綱等の配布前の極力早い段階で、ご開示願えないでしょうか？	ケアハウス部分については入居一時金の設定は想定していません。痴呆性高齢者グループホームについては、東京都知事の指定が得られる範囲での利用料金等の設定を行なってください。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	施設への入居者から期限を定めて預託金(入居保証金)等を徴求してよろしいでしょうか。	ケアハウス部分については入居一時金の設定は想定していません。痴呆性高齢者グループホームについては、東京都知事の指定が得られる範囲での利用料金等の設定を行なってください。

頁・項目	質問事項	回答
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	他の民間事業者でよく見られる入所時保証金(入所一時金)等の徴収はできますか。	ケアハウス部分については入居一時金の設定は想定していません。痴呆性高齢者グループホームについては、東京都知事の指定が得られる範囲での利用料金等の設定を行なってください。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	利用者から、介護保険制度に基づくサービス以上の要求があった場合、PFI事業者は独自の判断で見合う報酬を設定しサービスの提供を行う事は可能なのでしょうか？	ケアハウス部分については、人員の上乗せ配置に伴う上乗せ配置負担を利用者の負担金に含めることは可能とします。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	区が支払う建物、設備等代金と運営段階における維持管理修繕業務費の支払い区分はどのようにお考えですか。モニタリングの結果、建物、設備等代金も減額対象になるのでしょうか。又、万一SPCがデフォルトした場合でも建物、設備等代金は全額支払われるのでしょうか。	施設整備代金については、モニタリングの結果による減額の対象とすることは考えていません。また、PFI事業者に帰責する事由により契約が早期終了する場合も、施設整備代金は当初の予定通り支払われます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	事業者の提案事業について、区の推薦事業及び推薦規模についてはどのようなものをお考えですか。	事業者募集要綱にて、提案施設の条件を示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	利用者からの料金の徴収は、全てPFI事業者の収入として受領してよろしいのか。建物の所有権が中央区にあれば、地方自治法244条「公の施設」としての扱いになり、その管理者として通常の民間事業者が収入とすることは不可能と思われませんか。	公の施設として位置付けません。普通財産の貸付となります。利用者から徴収した利用料等はPFI事業者の収入となります。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	利用者からの料金の徴収は、全てPFI事業者の収入として受領してよろしいでしょうか。建物の所有権が中央区にあれば、地方自治法244条「公の施設」として扱いになり、その管理者として通常の民間事業者が収入とすることは不可能ではないでしょうか。	公の施設として位置付けません。普通財産の貸付となります。利用者から徴収した利用料等はPFI事業者の収入となります。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	本事業の基本的な機能として示されている施設(P12 ご参照)については、全て区の所有となり、「建物、設備代金」及び維持管理運営業務に係る費用を含む「業務委託費」は、全て区からPFI事業者を支払われると考えてよろしいですか。	基本的にはご質問の通りですが、具体的には事業者募集要綱にて示します。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	事業者が保有する建物・施設に係る割賦債権を、譲渡担保として金融機関に提供することは可能でしょうか。	PFI事業者は、契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分できないものとします。ただし、区の承諾がある場合は除きます。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	区がPFI事業者から買い取る不動産等の最終金額の何割の何割がPFI事業者への賃料となるのか。目安となる数字があれば教えていただきたい。	ご質問の趣旨での賃料の目安はありません。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	「介護保険制度に基づく介護報酬は、PFI事業者の収入となる。」とありますが、PFI事業者＝介護事業者という考え方になるのでしょうか。また、(別紙1)リスク分担表(案)の「介護事業者認定取得リスク」によれば、PFI事業者が介護事業者としての資格認定を取得することが求められるのでしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。

頁・項目	質問事項	回答
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	PFI事業者が介護保険認定事業者である必要はなく、認定事業者がコンソーシアムメンバーに入っていれば良いという理解でよろしいでしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	SPC が御区との特定事業契約を締結する主体となり、実際の運営業務は、SPC に出資する構成メンバーとの業務委託契約にて遂行することで運営を安定させる事業スキームは可能でしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	施設利用者からの収入は、SPC と業務委託契約を結ぶ構成メンバーの収入となる事業スキームでもよろしいのでしょうか。	ケアハウスについては、PFI事業者が自ら介護事業者としての認定をうけ、運営することとします。その他の介護事業については、出資者、または協力事業者が行うことは可能です。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	PFI事業者の収入のうち、提案事業による収入はPFI事業者の収入となる。とありますが、提案事業の内容が床の賃貸事業である場合に中央区様はPFI事業者に対して一定の床の賃貸料を徴収すると考えて宜しいでしょうか。	ご質問の通りです。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 209 (8) PFI事業者の収入	サービス購入費として、毎年一定額が確保されると考えてよろしいでしょうか。	介護事業部分については、PFI事業者は区から施設等を賃借した上で、事業運営を行なうことになるため、ご質問のような一定額は確保されません。維持管理修繕業務については、区は、提案に基づく維持管理修繕費総額を20で割った額を基本的に毎年の業務委託費として支払います。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	区内に現存の同類施設の年度別事業収支について、出来れば最近3ヶ年程度の実績数値を判る範囲で開示(収支項目別、支出項目別)して頂けますか？	必要を認めないため開示しません。
4頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (8) PFI事業者の収入	施設、設備等にかかる維持管理修繕業務について、いわゆる大規模修繕は含まれているのでしょうか。含まれているのであれば、その費用は、期間均等払いではなく、実施時にお支払いいただきますようお願いいたします。また、維持管理修繕費については、物価上昇を反映させていただけないでしょうか	大規模修繕は想定していません。維持管理修繕費用については物価変動を反映させる予定ですが、具体的には事業者募集要綱にて示します。
5頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (9) 事業の日程(予定)	事業契約書案の公表は、いつ頃を予定されていますか。	事業者募集要綱の公表とあわせ、公表する予定です。
5頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (9) 事業の日程(予定)	本事業の日程において、平成14年4月中旬から平成14年7月下旬の提案書提出までに約3ヵ月半と他の事業スケジュールと比べても非常にタイトなスケジュールとなっていますが、どのような理由でこのような短い事業スケジュール設定とされたかお教え願えないでしょうか。応募に向けた事業計画作成上、透明性、公平性確保の為にスケジュールの再考をお願い致します。	事業者募集要綱にて示します。
6頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (9) 事業の日程(予定)	平成14年8月中旬に予定されている提案書に対するヒアリングとは具体的にどのような形式で行われ、又ヒアリングにおいて審査基準においてどれ位の比重・配点となるのかお教えください。	提出された提案書の追加的説明、提案書に対する質疑応答の場とし、ヒアリングの結果に関して別途評点を付することは考えていません。

頁・項目	質問事項	回答
5頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (9) 事業の日程(予定)	所有権移転から供用開始までに2ヶ月の期間がありますが、この期間についてはどのような運営を想定されていますか？	事業運営を行なう上での準備期間とします。
5頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (9) 事業の日程(予定)	また、この期間の賃料は発生しますか？	区はこの間の賃料をPFI事業者に請求しません。賃借料は事業の運営開始日より発生するものとします。また、維持管理修繕業務の対象期間からも除くものとします。
5頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (9) 事業の日程(予定)	「施設の所有権移転 平成17年1月 供用開始 平成17年3月」とありますが、これらは遵守すべき日程でしょうか。あるいは、設計及び工期の短縮、効率化を含め、事業日程についても事業提案の一部と考えてもよいのでしょうか。	日程については事業者募集要綱にて示します。
6頁 第1 特定事業の選定に関する事項 1. 事業内容に関する事項 (10) 遵守すべき法令等	本事業における優先交渉権者のコスト負担リスクを回避する為にも本件特定事業の選定に併せて区の長期債務負担行為の設定されることについて区はどのようなお考えですか。又、予め設定されない場合における優先交渉権者のコスト負担リスクについて区のお考えをお聞かせください。	ご質問の趣旨が不明ですので、再度ご質問ください。
6頁 第1 特定事業の選定に関する事項 2. 特定事業の選定の方法及び基準 (1) 選定方法	事業予定地隣接に計画されている都のスーパー堤防及び区の石川島公園整備事業、運営時におけるISO9000の認証取得等に関するスケジュールのお考えを本事業スケジュールと照合されて総合的なスケジュールについて区のお考えはどのようになっていますか。	ISO9000取得については、事業条件としません。 都のスーパー堤防および区の石川島公園整備事業については、基本的なスケジュール調整は区において行ないませんが、具体的な工事施工上の調整はPFI事業者に行なっていただくこととなります。
6頁 第1 特定事業の選定に関する事項 2. 特定事業の選定の方法及び基準 (1) 選定方法	スーパー堤防工事、公園整備事業は当事業へどのような影響をおよぼすのでしょうか。事業者募集要綱で提示されるとありますが早めに開示していただけないでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
6頁 第1 特定事業の選定に関する事項 2. 特定事業の選定の方法及び基準 (1) 選定方法	計画敷地に隣接して行われる隅田川スーパー堤防工事、及び石川島公園整備事業の内容は事業者募集要綱に示すとありますが、その内容は施工時期、計画図、堤防の断面図等も含まれると考えてよいでしょうか。	スーパー堤防、石川島公園整備事業の概要は事業者募集要綱にて示しますが、具体的な内容については、本計画との整合が必要となるため、PFI事業者が事業の範囲として調整を行なっていただくこととなります。
6頁 第1 特定事業の選定に関する事項 2. 特定事業の選定の方法及び基準 (2) 選定基準	コスト算出による定量的評価(区の負担額及び利用者の負担額)については、グループホーム及びビデサービスに限定される(この評価の基準はケア付き住宅には及ばない)と解釈して宜しいでしょうか？	事業者募集要綱にて示します。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 1. 募集及び選定の方針	事業者の選定方式は、総合評価一般競争入札ではなく、公募型プロポーザル方式と考えてよろしいでしょうか。	公募型プロポーザル方式です。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 1. 募集及び選定の方針	本事業選定における点数配分を示す選定基準は公表されないのでしょうか。事業の透明性及び公平性の確保の為に、この選定基準の公表が欠かせないものだと思いますが、事業者募集要綱配布までに公表されると理解してよろしいですか。	事業者募集要綱の公表とあわせ、公表する予定です。

頁・項目	質問事項	回答
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 1. 募集及び選定の方針	本事業に参画する民間事業者を公募しますが、事業提案に際して事前に区の負担額、利用者の負担額の評価基準は公表されるのでしょうか。要求するサービス水準については、(事業者募集要綱とあわせて公表する) 業務要求水準書で提示すると実施方針にありますが、サービス内容について区としての評価基準(内容の重要度、ニーズ等)を示して頂けるのでしょうか。	事業者募集要綱の公表とあわせ、公表する予定です。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 1. 募集及び選定の方針	区の負担額の構成はどのようなものでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 1. 募集及び選定の方針	事業提案の審査にあたっては、区の負担額、利用者の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計能力、建設能力、技術能力、維持管理能力、運営能力、資金調達能力等を総合的に評価することとする。とありますが、仮に余剰容積を使って提案事業を行う場合に、提案内容によっては区の負担額に差異が生じると思いますが、区の負担額を評価する際にどのように調整するのでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。提案を行なうことが直ちに有利な評価となることはありません。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 1. 募集及び選定の方針	事業提案の審査の評価項目にある「区の負担額」とは、建物、設備等代金及び維持管理修繕業務から区の収入である賃貸料を差し引いたものという理解でよろしいでしょうか。	基本的にはそのとおりです。詳細は事業者募集要綱にて示します。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 2. 募集及び選定の日程(予定)	提案前に契約の詳細な内容を確認したいのですが、事業者募集要綱の配布時に「条件規定書」をいただけるのでしょうか。	事業者募集要綱の公表に合わせ、契約書(案)を示す予定です。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 2. 募集及び選定の日程(予定)	事業者募集要綱の配布時に「条件規定書」も配布いただけるのでしょうか、スケジュール上、契約の詳細な内容を示していただけないと、提案する事について問題となります。	事業者募集要綱の公表に合わせ、契約書(案)を示す予定です。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 3. 要求する性能及びサービス水準	施設の仕様・住戸の一戸当り面積等、ハード面で求めるグレードについては、具体的に示されますか？	事業の運営に必要な通知等に求めるものを最低限とし、それ以上についてはご提案に委ねます。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 3. 要求する性能及びサービス水準	介護事業者の運営能力の水準については、老人福祉法・介護保険法・厚生省令などに規定するもののほか、具体的に示されますか？	提案を頂いたグループの介護事業者の運営する施設への実地調査等も含め、総合的に判断します。
7頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 3. 要求する性能及びサービス水準	上記各要求水準を具体的に示される場合、明示の時期は事業者募集要綱配布の時点となりますか？	要求水準書は事業者募集要綱と同時に公表します。

頁・項目	質問事項	回答
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	特別目的会社は、各事業を外部に委託することなく全て自ら行うことが義務づけられているのですか。ISO9000や介護事業認定も自ら取得することが必要なのですか。	ISO9000の取得は事業条件としません。ケアハウス部分についてはPFI事業者自らが東京都知事の許可を得る必要があります。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「構成員には、経営事項審査結果通知書の総合評点が900点以上の建設事業者を含む」とありますが、どの分野の総合評点を指すのでしょうか。(建築一式と考えてよろしいでしょうか。)	建築一式とします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「本事業の独立性を確保できる体制」とは、具体的にどのようなことを想定した要求事項なのですか。特別目的会社であることは実施方針に記載されていますが、この他にプロジェクトファイナンス等を意味するのでしょうか。	特別目的会社(SPC)により事業の独立性を確保することとします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「(か)本事業の独立性を確保できる体制を確保することとする」とありますが、具体的に「本事業の独立性の確保できる体制」とはどのような体制をお考えでしょうか？一般的には、特別目的会社を設立することが「独立性の確保できる体制」であると考えられると思いますが、この他にも特段の手当てが必要であるとのことでしょうか？	特別目的会社(SPC)により事業の独立性を確保することとします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	本事業の独立性を確保できる体制」と記載されておりますが、具体的に「独立性の確保」とは、どのような体制を意味するのでしょうか。又、応募者の資格を「独立性の確保」という観点でどのように評価されるのでしょうか。	特別目的会社(SPC)により事業の独立性を確保することとします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「本事業の独立性を確保できる体制を確保する」とは、どのような体制でしょうか。具体的にお教え下さい。	特別目的会社(SPC)により事業の独立性を確保することとします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「本事業の独立性を確保できる体制」とは、特別目的会社の倒産隔離措置を講ずることとの理解でよろしいでしょうか。	特別目的会社(SPC)により事業の独立性を確保することとします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	特別目的会社の倒産隔離措置とした場合、海外SPCの利用は可能でしょうか。	想定していません。

頁・項目	質問事項	回答
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「特別目的会社」は商法上の特別目的会社でよろしいのでしょうか。また、この会社は株式会社もしくは有限会社のどちらでもよろしいのでしょうか。	商法上の株式会社とします。最低資本金を求める予定です。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「特別目的会社」は、「資産流動化法」に基づくSPC(特定目的会社)でもよろしいのでしょうか	商法上の株式会社とします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	PFI事業者を SPC 法による特定目的会社とする場合、PFI事業者の主体は、特別目的会社自体が設置主体となることが可能か、それとも 特別目的会社から当該事業について委託を受けた事業者が当該事業を運営することが可能なのか。	商法上の株式会社とします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	SPC の出資と配当の方法、劣後証券の組み入れなどについては任意に組み立ててよろしいのでしょうか？	最低資本金を求める予定です。それ以上の部分については提案に委ねます。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	SPC の資金調達方法については、必ずしも応募者となる構成企業からの出資に限定しなくともよろしいのでしょうか？	特に限定することは考えていませんが、グループの代表者は必ず出資を行うものとします。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「代表者は必ず特別目的会社へ出資を行うものとする」とありますが、代表者以外の構成員の出資は任意と考えてよろしいのでしょうか。	ご質問の通りです。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	「代表者は必ず特別目的会社へ出資を行うものとする」とありますが、出資の種類は想定されているのでしょうか。	普通株式による資本金の払込を想定しています。最低資本金を求める予定です。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	特別目的会社への出資の割合は、一定の制限を設けるのでしょうか。	最低資本金を求める予定です。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1)応募者の構成等	構成グループの代表者については、出資比率に関らず選定してよろしいのでしょうか？	特に制限はしませんが、株主間協定等により株主相互の役割・責任を明確にするようにして下さい。

頁・項目	質問事項	回答
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	「複数の企業等により構成されるグループとし、代表者を定める」と有りますが、この代表者になる者(企業等)に一定資格もしくは制限(介護支援業者、建設会社等)がありますでしょうか。	特に制限はしませんが、株主間協定等により株主相互の役割・責任を明確にするようにして下さい。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	出資持分の譲渡については、特に制限されないでしょうか(代表者、代表者以外の構成員の各々について)。	当初10年間は譲渡を制限したく考えています。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	応募者の構成員全員への出資の可否について詳細・説明ください。	構成員全員の出資は求めません。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	特別目的会社は、本事業を実施するにあたって、社会福祉法上の許可等を取得する必要があるのでしょうか。	社会福祉法人としての認可は必要ないものと考えます。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	運営を担当する構成員として、社会福祉法人を含めることは可能でしょうか。	ご提案に委ねます。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	構成員の資格要件として、資産規模による制限はないものと理解してよろしいでしょうか。例えば、「新型ケアハウス整備・運営事業のための PFI 導入マニュアル」58 ページ 4. 応募者の資格(1) 基本的な資格要件 アのように純資産額3億円以上といった制限がありますと、構成員を募る際に大きな制約となりますのでお伺いいたします。	最低資本金のみ求めます。
8頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (1) 応募者の構成等	運営実績を有するとあるが、実績年数・規模等の制限は事業者募集要綱で示されるものと理解してよろしいですか。	実績年数、規模による介護事業者の制限は考えていません。
9頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 4. 応募者の資格等 (3) 参加資格確認基準日	優先交渉権者において、代表者以外の構成員が参加資格要件を欠いた場合も失格となるのでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。

頁・項目	質問事項	回答
9頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項 (3) 事業者の選定	選定方式については、公募型プロポーザル、総合評価一般競争入札のどちらになるのでしょうか。	公募型プロポーザル方式です。
9頁 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項 (4) 審査結果の公表	審査結果の公表は、各応募者がすべての提案に対する審査委員会の評価を知りうる程度に行われるのでしょうか。	事業者募集に際しては、第一次、第二次募集を行なうことを想定しており、第二次募集で頂いた提案書の評価については公表を行いません。
11頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1. 基本的考え方	記載されているISO9000シリーズの認証取得は、SPC 中の運営業務を担う企業が取得しているという意味でしょうか？それとも SPC 自体が新たに認証取得を行うことを意味するのでしょうか？後者の場合、落札し SPC が設立されたからの認証取得とならざるを得ませんが、実質的にいつまでに認証取得することを想定されているのでしょうか？	ISO9000取得は事業条件としません。
11頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1. 基本的考え方	PFI 事業者は ISO の認証取得を求めると検討しているとありますが、これは各種介護事業に対する認証を取得すると理解してよろしいのでしょうか？その場合に、介護事業における ISO 認証の取得実績のある企業は少なく、幅広い民間事業者からの提案が阻害される可能性があると思いますが、いかがお考えでしょうか？	ISO9000取得は事業条件としません。
11頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1. 基本的考え方	実施方針8頁、「4. 応募者の資格等の(1)応募者の構成等のオ」で応募者は「特別目的会社を設立」との項目が提示されております。この「特別目的会社」は実質的な業務を行う会社ではなく、ISO9000シリーズを取得することは無理と考えますが、この項目は、SPCから業務を受託する介護事業者等がISO9000シリーズを取得していれば良いとの理解でよろしいでしょうか。	ISO9000取得は事業条件としません。
11頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1. 基本的考え方	ISO9000シリーズの認証取得については、SPC が取得するのではなく SPC の構成員が取得すればよいのでしょうか。	ISO9000取得は事業条件としません。
11頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1. 基本的考え方	ISO9000シリーズの認証取得を求められるのは、SPC でしょうか。SPC の構成メンバーのうち最低一社が取得済みであればよいのでしょうか。	ISO9000取得は事業条件としません。

頁・項目	質問事項	回答
11頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1. 基本的考え方	ISO9000 シリーズの認証取得を求めるところを検討中とのことですが、取得すべきは特別目的会社でしょうか、各構成員でしょうか。	ISO9000取得は事業条件としません。
20頁 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 3. 事業の監視	「但し区は事業の安定性を確保する目的から、PFI事業者に対する経済的支援を行なう。」とありますが、具体的にはどのような状況(移動率等)になったとき、どの程度の支援を想定されていますか？	事業者募集要綱にて示します。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	建設予定地の実測図、および高低測量図は、事業者募集要綱の公表時に合わせて配布されるのでしょうか。	実測図、高低測量図は事業者募集要綱の公表時に併せて示します。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	本件施設へのメインアプローチとなる前面道路の一般車輛等の排気ガスによる大気汚染や騒音の状況は、本件施設の利用者、従業員にとって健康上問題が生じないか懸念されます。大気汚染並びに騒音の測定を実施していただき、許容基準値と比較して問題がないかどうか、今後の改善対策の見直し等を含めて所見をご提示いただけないでしょうか。	区としては、特に対応は検討していません。周辺に対する工事の影響については、PFI事業者のリスクと考えます。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	実施方針12の1.施設の立地条件(5)建蔽率 80/60(6)容積率 600/400 が正しいのではないかと。	(建蔽率/容積率) 道路境界線より 30m 以内個所 80% / 600% 道路境界線より 30m 超個所 60% / 400%
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	(7)その他 ウ.街並誘導型地区計画の変更予定あり、とありますが、どのような変更をいつまでにお考えでしょうか？	本件施設は、街並誘導型地区計画の変更の対象とはならないため、本項目は削除します
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	「街並誘導型地区計画の変更予定あり」とありますが、内容についてお教え下さい。	本件施設は、街並誘導型地区計画の変更の対象とはならないため、本項目は削除します
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	街並み誘導型地区計画の変更内容を明示いただきたい。	本件施設は、街並誘導型地区計画の変更の対象とはならないため、本項目は削除します
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1. 施設の立地条件	地区計画の変更はいつ頃を予定していますか。また、高さ制限が撤廃される可能性があるということなのでしょうか。	本件施設は、街並誘導型地区計画の変更の対象とはならないため、本項目は削除します
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	(3)の自立高齢者の住居をなくして、すべてを要介護高齢者の住居にすることは可能でしょうか。	認められません。

頁・項目	質問事項	回答
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	(3)の自立高齢者の住居をなくし、すべてを要介護高齢者の住居にすることは可能でしょうか。	認められません。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	ケア付き高齢者住宅とケアハウスとでは事業主体も異なるし、施設内容・スペックも異なってきます。区の考え方を出来るだけ詳細に明示お願い致します。	ケアハウスとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	(3)の「ケア対応機能を有する住宅(ケア付高齢者住宅、ケアハウス等)」は、どちらになるのでしょうか。運営上(主に収入面)でかなり違ってきます。あらかじめ、早い段階で明確にご提示願えないでしょうか。	ケアハウスとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	(3)のケア対応機能を有する住居とは、ケア付高齢者住宅なのでしょうか。それともケアハウスなのでしょうか。この件は応募者では決められない事項でありますので、予め区にて明確な位置付けをご提示願えないでしょうか。	ケアハウスとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	「自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住宅」との記載がありますが、この住居は開設当初は、健常者のみと想定出来ますので通常の賃貸住宅(高齢者対応バリアフリー住宅)と解釈してよろしいでしょうか。	ケアハウスとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	本住宅はケアハウスでなくてよろしいでしょうか。若しくは、提案事項の一つでしょうか。	ケアハウスとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	「自立から要支援まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居」の一つの例として、ケアハウスが挙がっていますが、採用される場合は、いわゆる「新型ケアハウス」を想定されているのでしょうか。	所謂新型ケアハウスです。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	(3)のケア対応機能を有する住宅60戸以上、内30戸以上は自立高齢者の住宅とありますが、①30戸は要介護者と考えればよいのでしょうか。②60戸を超える住戸についての所有は区でしょうか、応募者でしょうか。	ケアハウスの定員は80名とし、うち開所時には自立から要支援の高齢者を30名以上含むものとするものとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	60戸以上の内30戸は要介護対象者住戸という意味でしょうか。	ケアハウスの定員は80名とし、うち開所時には自立から要支援の高齢者を30名以上含むものとするものとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	全体が「60戸以上」という意味は、「最低60戸ということ、それをを超える住戸数は応募者の提案により、施設費は応募者負担となる」という意味でしょうか。又、この場合、BTOである区所有施設とは分離し、区分所有となるのでしょうか。	ケアハウスの定員は80名とし、うち開所時には自立から要支援の高齢者を30名以上含むものとするものとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	住居のグレード(仕様、一戸当り面積等)については、事業者募集要綱で具体的に示されますか？	事業の運営に必要な通知等に求めるものを最低限とし、それ以上についてはご提案に委ねます。

頁・項目	質問事項	回答
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	賃料および入居一時金等の金額、償却方法等について、事業者において自由に設定することは可能でしょうか？それとも、住居の全部または一部において、区として金額の上限を定める等の条件を付される可能はあるのでしょうか	ケアハウス部分については入居一時金の設定は想定していません。痴呆性高齢者グループホームについては、東京都知事の指定が得られる範囲での利用料金等の設定を行なってください。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	ケア対応住宅となっており、住居機能と提供しているが、この部分は居室ではなく、住居と解釈して宜しいでしょうか？ (バス・トイレ等が各住戸に付帯している独立した住戸)→容積率(共用廊下が容積対象となるか否か)の考え方も異なる為。	「軽費老人ホーム等設置運営要綱」に準拠するケアハウスとします。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	コミュニティ施設の運営は区が直接担当するのですか。その場合、この部分の賃借契約はどうなりますか。	コミュニティ施設は、町会が直接運営を行ない、PFI事業者の賃借の対象とはなりません。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	機能構成に含まれるコミュニティ施設(集会施設、ストックヤード)は、複合施設の閉鎖時でも利用が可能にする等、動線計画他を分離する必要がありますのでしょうか？	動線は分離することを求めます。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	提案施設は、民間の所有となり施設費は応募者負担となるのでしょうか。又、その場合、区所有の施設と区分所有を前提とした合築形態となるのでしょうか。それとも区所有の施設をPFI事業者が賃貸した上で提案事業を行うという意味でしょうか。区分所有を前提とした合築形態を採用されるならば、共有部分における維持管理業務区分、施設の天災等不可抗力による損傷におけるリスク分担、区又は、事業者所有の施設に起因して施設全体が使用不可能になった場合の営業上の損害賠償等、これら問題についてどのようにお考えでしょうか。	ケアハウスの定員は80名とし、うち開所時には自立から要支援の高齢者を30名以上含むものとするものとします。施設の区分所有は想定していません。施設全体が区の所有となります。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	施設構成において、実施方針に定める施設に併せ民間事業者の提案による施設の提案が認められておりますが、この提案させていただく施設につき導入に相応しくないと考えられる施設または、業種等はいかがでしょうか。	事業者募集要綱にて提案することのできない施設・事業について示します。
12頁 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 2. 建物等の機能	「民間事業者の提案による施設」とありますが、利用用途に制約はあるのでしょうか？この点においても「高齢者介護福祉に係る」複合を求められるのでしょうか？	高齢者介護福祉に関する施設・事業に限定はしませんが、事業者募集要綱にて提案することのできない施設・事業について示します。
14頁 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 2. 事業の継続が困難となった場合の措置	(事業の継続が不可能になった場合の措置) 当該事項は、民間事業者及びSPCへの融資団にとっては非常に重要であります。本実施方針にある内容は曖昧な表現になっているかと思われます。今後事業者募集要綱の配布までに明確に表現されると考えてよろしいですか。	事業者募集要綱にて示します。
14頁 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 2. 事業の継続が困難となった場合の措置	PFI事業者の責めに帰す事由で事業継続が困難となった場合においても、建物代金(割賦金)は、区より事業者に全額支払われるのでしょうか。	事業者募集要綱にて示しますが、施設完成後の建物代金の支払については、PFI事業者破綻の場合でも当初予定通り支払を行いません。

頁・項目	質問事項	回答
14頁 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 3. 金融機関と区との協議	事業の安定的な継続を図るために、区は、必要に応じて、一定の事項について、あらかじめ金融機関と協議するとありますが、どの時点で協議することになるのでしょうか？協議する時点が、優先交渉権者となった後の場合も考えられると思いますが、「一定の事項」として区が想定している内容を予めお示しいただくことは可能でしょうか？	介入権契約を想定しています。
14頁 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 3. 金融機関と区との協議	PFI事業者＝SPCになると思われますが、応募時にSPCに対する融資等を行う金融機関を決定している必要があるのでしょうか。	決定する必要はありませんが、金融機関の関心表明書の提出はお願いする予定です。
15頁 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 2. 財政上及び金融上の支援	PFI事業者への区有財産貸付に係る貸付料については、民間事業者にとって、事業計画、ファイナンスの組成、事業の安定性及び継続性を図る為にも重要な事項であります。これら重要事項を、事業者募集要綱配布までに明示されると理解してよろしいでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
15頁 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 2. 財政上及び金融上の支援	PFI事業者が事業を実施するに当たり、財政及び金融上の支援を受けることができるものについて、何がどれほど支援を受けられるのか、具体的に教えて頂けないでしょうか。また区のPFI事業に対する支援措置として、PFI事業者への区有財産の貸付に係る貸付料の減免を検討中とありますが、他に検討されている支援措置はないでしょうか。	施設整備費に係る補助金は、新型ケアハウス整備に係る国庫補助の適用を想定しています。また、運営費については、「軽費老人ホーム事務費補助金」に基づく補助の対象となることを想定しています。
15頁 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 2. 財政上及び金融上の支援	「PFI事業者への区有財産の貸付けに係る貸付料の減免等について検討中」とありますが、PFI事業者が支払う貸付料は具体的にどの程度の水準になるのでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
15頁 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 2. 財政上及び金融上の支援	リスク分担表事業運営リスク欄「需要リスクは事業者負担。但し区は事業の安定性を確保する目的から、PFI事業者に対する経済的支援等を行う」と記載されていますが、具体的にどのような支援を考えておられるのですか。	事業者募集要綱にて示します。
15頁 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 2. 財政上及び金融上の支援	事業に適用される補助金の種類・金額並びに交付時期をお教え下さい。	施設整備費に係る補助金は、新型ケアハウス整備に係る国庫補助の適用を想定しています。また、運営費については、「軽費老人ホーム事務費補助金」に基づく補助の対象となることを想定しています。
15頁 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 2. 財政上及び金融上の支援	区有財産の貸付けに係る借料の減免等について、借料支払免除の可能性はありますか。	免除は想定していません。
16頁 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 2. 実施方針に対する意見等の受付及び回答	実施方針に対する質疑応答書は、HP上にて公開されると理解してよろしいでしょうか。又、意見書に関する記述がありませんが意見書は公開されないのでしょうか。	頂いたご質問は、ご意見とともに公表します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	金利変動リスク(事業運営段階)がPFI事業者負担となっていますが、このことは20年超の割賦契約に固定金利を条件としているということですか。	20年の固定金利を条件とはしていません。

頁・項目	質問事項	回答
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	10年ごとの基準金利見直し(区による金利変動リスクの負担)の可能性はありますか。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「共通 物価変動リスク 金利変動リスク」で、これらの変動により事業実施に影響がおよぶ場合は、民間側のリスク分担とありますが、この場合、PFI事業者としては利用者負担額の増額などにより、事業継続は図ることになると考えます。その場合、本事業の性格上、区側の財政的な支援も含めた弾力的な対応により、利用者負担額の急激な増加などが無いようにすることが望ましいと考えます。区側の見解をお示し下さい。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	物価変動リスク・金利変動リスクは他のPFIの事例から考え、両者の分担と考慮していただけないでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	事業期間にわたり、物価変動リスクをPFI事業者(SPC)が負担することは、事業運営を不安定にすることから、当該変動リスクは区の負担となるものと考えてよろしいでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	介護保険制度、物価変動リスク、金利変動リスクについて、区のリスク分担はないことになっていますが、考え方をお教え下さい。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	税制の変更に関するリスクは両者の分担と考慮していただけないでしょうか。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	(契約リスク)考え方の欄に、合理的理由という表現がありますが、スーパー堤防工事の影響は合理的理由に含まれるのでしょうか。	含まれると考えます。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「共通 制度・法令リスク 介護保険制度」で、「介護保険制度の改定(介護報酬の引下げ等)が行われた場合」のリスクの分担が民間事業者側になっていますが、当該リスクのヘッジ方法で適当なものを手当てするのは難しく、法令変更によるリスクは区・事業者において協議の上、互いにシェアするのが妥当と考えます。介護保険制度の改定リスクを民間側にした根拠をお示し下さい。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「共通 不可抗力リスク PFI事業者が所有する設備等」に関して、「天災等により損害を受けた施設の修復等のコストが発生した場合」のリスク分担が民間側になっていますが、具体的にはどのような物がその対象となるのでしょうか？具体例をお示し下さい。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	介護保険制度、税制の変更リスクはPFI事業者負担とされておりますが、これらはPFI事業者側でコントロールできませんので、対応を協議することとさせていただきます。	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	リスク分担のうち、物価変動、金利変動、不可抗力における選定事業者の分担の内容を、出来るだけ具体的に説明して頂きたいのですが？	事業者募集要綱にて示します。
17頁 (別紙1) リスク分担表(案)	BTO方式から、セキュリティのリスク負担は区であると考えられるがいかがなものでしょうか、お考えをお示し下さい。	セキュリティの意味が不明ですので回答いたしません。

頁・項目	質問事項	回答
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「スーパー堤防工事に起因するもの」において、PFI事業者側にもリスクの負担があるとの明示ですが、どのような場合を想定してPFI事業者のリスク負担が生じるとお考えなのですか。具体的にお教え願えないでしょうか。	PFI事業者による工事によって、スーパー堤防工事に影響を及ぼした場合を想定しています。
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	都が実施するスーパー堤防工事により本事業の設計変更、又はこれに伴う施設整備費用の増加が発生した場合のリスクは、都と区の協議により双方の間でリスク分担がなされるべきであり、事業者に起因するリスクは無いと考えます。想定されている事業者に起因する(事象)についての区の見解を明示願います。	PFI事業者による工事によって、スーパー堤防工事に影響を及ぼした場合を想定しています。
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「スーパー堤防工事に起因するもの」については、事業者としてのリスク及び費用負担となるのでしょうか。	PFI事業者による工事によって、スーパー堤防工事に影響を及ぼした場合を想定しています。
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	スーパー堤防に起因するリスクは、区およびPFI事業者両者の負担となっております。分担基準をお示しください。	事業者募集要綱にて示します。
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「計画段階での対近隣リスク」は、区が分担することになっていますが、近隣住民との調整は選定事業者の施設計画に基づいて、区が全て行うと考えてよろしいでしょうか。	本事業計画自体についての周辺住民への説明等については区の責任とします。工事計画の説明、工事に伴う周辺住民への対応はPFI事業者の責任となります。
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	埋蔵文化財、有害物質埋蔵等の調査、及びそれらが確認された場合の措置は、区の責任と負担においてなされると考えてよろしいか。また、地質調査のデータ等は応募要綱に含まれるのでしょうか、あるいは選定事業者が行うのでしょうか。	区の責任と考えます。
19頁 (別紙1) リスク分担表(案)	文化財が出土した場合の調査費用の負担は、土地所有者の区が負担すると考えてよいでしょうか。また、調査による工期の遅れについては事業者側のリスクではないと考えてよいでしょうか。	区の責任と考えます。
18頁 (別紙1) リスク分担表(案)	計画・設計段階での設計監理とはどのような業務でしょうか。	誤りであり、PFI事業者の負担、と訂正します。
19頁 (別紙1) リスク分担表(案)	工事管理リスクが区の負担ということは、工事監理は区が自ら実施し、かつ費用も負担するということですか。	誤りであり、PFI事業者の負担、と訂正します。
19頁 (別紙1) リスク分担表(案)	主要な瑕疵担保リスクの期間は、建物完成後10年と考えてよいですか。	契約書(案)にて示します。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「区の経済的支援等」には、「区が支払う業務委託費の増額」を含むと考えてよいでしょうか。	経済的支援として、PFI推進法に従い、相場比、相応の低廉な賃料とすることを検討しています。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	事業運営リスクのリスク分担の考え方で「事業の安定性を確保する目的から、PFI事業者に対する経済的支援等を行う。」とありますが、具体的にどのような支援を区はお考えなのかお教えください。	経済的支援として、PFI推進法に従い、相場比、相応の低廉な賃料とすることを検討しています。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「事業運営リスク」について区が行う経済的支援の具体的内容をお示しください。	経済的支援として、PFI推進法に従い、相場比、相応の低廉な賃料とすることを検討しています。

頁・項目	質問事項	回答
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	経済的支援について、具体的に提示をお願いします。	経済的支援として、PFI推進法に従い、相場比、相応の低廉な賃料とすることを検討しています。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「事業運営リスク」について区が行う経済的支援の具体的内容をお示ください。	経済的支援として、PFI推進法に従い、相場比、相応の低廉な賃料とすることを検討しています。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	事業所轄官庁等から「施設形態の指導」を受けた場合のリスクもPFI事業者となっておりますが、民間が設計・建設した施設とはいえ、しかるべき審査・査証を受けた後に区に所有権を移転した部分についての施設に関する指導は、区の負担するリスクになるのではないのでしょうか。この点に関する区のお考えをお示し頂けないでしょうか。	提案に際し、必要な許認可を受け得ることを条件としており、基本的にはPFI事業者のリスクと考えます。詳細については事業者募集要綱にて示します。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	「運営段階 介護事業者認定取得リスク」で、「介護事業者としての資格認定を得られない場合」とありますが、PFI事業者そのものが介護事業者認定の取得をする必要があるとの理解でよろしいのでしょうか？	PFI事業者(SPC) 自らがケアハウスの経営事業者として必要となる東京都知事の許可を取得するものとします。その他の業務(痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンター、ヘルパーステーション等)については、SPCが自ら許認可を得ることも可能とします。
20頁 (別紙1) リスク分担表(案)	運営リスクが事業者側にありますが、入居金等の設定は事業者に決定権があると判断してよろしいでしょうか。	ケアハウス部分については入居一時金の設定は想定していません。痴呆性高齢者グループホームについては、東京都知事の指定が得られる範囲での利用料金等の設定を行なってください。
21頁 (別紙2) 整備予定地	右上の図に入口と書いてありますが、出入口をここに想定するようこの指示と考えてよいでしょうか。また、車の出入りはどこからと想定すればよいでしょうか。これらに関して警察の了解は得ているのでしょうか。	図の「入口」の表示は現在の事業予定地への入口です。本事業での事業予定地への進入は事業者募集要綱で示しますが、図の上(交差点内)からとなります。これについては警察の了解を得ています。
21頁 (別紙2) 整備予定地	整備計画について、近隣にはどのように説明をしているのでしょうか。(説明資料を開示していただけないのでしょうか。)反対はないのでしょうか。	近隣住民の了解は得ています。