

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	1	第1 事業の概要	4.事業目的	他の介護福祉サービス等と互いに連携・補完とありますが、想定されているものがあればお示し下さい。	区内には本計画のほかにも特別養護老人ホームなどの施設サービス、各種在宅サービスが整備されています。それらを個々のものとして見なすのではなく、本計画が中央区の高齢者サービスにおいてどのような役割を果たし、如何に充実したものになるかを考えてのご提案を御願いたします。
事業者募集要綱	3	第1 事業の概要	5.本計画で求める事業	(4)ケアハウス 全室個室化したグループケアユニットに分かれた構造を原則としていますが、ケアユニットとしない場合は、減点となるのでしょうか。自立の方までグループケアユニットに入居する必要はないと思いますが。	平成14年度老人福祉施設整備に係る協議基準等について(厚生労働省老健局計画課長 老計発第0111001号)では、都市部に設置するケアハウスに対する補助については、入居者が主に使用する談話室、食堂等とすることが可能な共用スペースを居室と隣接して整備し、かつ、特定施設入所者生活介護の指定を受けるものを優先した取扱とすること」とされており、これを踏まえたご提案をお願いします。
事業者募集要綱	3	第1 事業の概要	5.本計画で求める事業	(4)ケアハウス 1.「自立から要支援高齢者を30人以上」とありますが、この部分についても要支援認定者の対象とし、80人分全てを介護保険対象者とみなすことは可能でしょうか？ 2. 自立から要支援高齢者の受け入れ人数の上限はありますか？ 3. ほぼ健全な自立高齢者を受け入れる際、「グル-ブケアユニット」とい整備状態が利用者のニーズに馴染まないと思われそうですが、ユニット型ではない居室群を設けることは可能でしょうか？	1.ご提案に委ねます。 2.自立から要支援高齢者の受入人数の上限は設けません。 3.平成14年度老人福祉施設整備に係る協議基準等について(厚生労働省老健局計画課長 老計発第0111001号)では、都市部に設置するケアハウスに対する補助については、入居者が主に使用する談話室、食堂等とすることが可能な共用スペースを居室と隣接して整備し、かつ、特定施設入所者生活介護の指定を受けるものを優先した取扱とすること」とされており、これを踏まえたご提案をお願いします。
事業者募集要綱	3	第1 事業の概要	5.本計画で求める事業	(7)提案施設 区が想定しておられる施設は、具体的にはどのようなものでしょうか？	事業者募集要綱に記したとおりのものであり、ご提案に期待します。
事業者募集要綱	4	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 総床面積」とは、確認申請床面積(駐車場含む)と考えてよろしいでしょうか。「高さ地上12階以下」とは、地上階が建築基準法上の地下とみなされる場合は13層以下と考えてよろしいでしょうか。	総床面積とは建築基準法の延床面積とします。階については12層以下となります。
事業者募集要綱	5	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 デイサービスセンター デイサービスセンターの中央区の状況データ(事業者リスト、定員、登録者数、稼働率等)の提示をお願いいたします。できれば、事業者毎のデータを。	区立施設につきましては、区政年鑑、福祉部事業概要等の区刊行物を活用してください。 その他のデータにつきましては、別途公表します。
事業者募集要綱	5	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 ヘルパーステーション ヘルパーステーションの中央区の状況データ(事業者リスト、登録者数、サービス別利用回数等)の提示をお願いいたします。できれば、事業者毎のデータを。	区立施設につきましては、区政年鑑、福祉部事業概要等の区刊行物を活用してください。 その他のデータにつきましては、別途公表します。
事業者募集要綱	5	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 ヘルパーステーション 認定外の高齢者にも介護サービスを提供するとありますが、その場合の利用料はPFI事業者が独自に決定してよろしいのでしょうか。	可能です。
事業者募集要綱	5	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 ケアハウス 表記されている厚生省社会局長通知「軽費老人ホームの設備および運営について」は平成12老発第774号改正を基準とし、最新基準を適用しないと考えるのでしょうか。	当該通知を基準とし、改正部分については最新基準を適用します。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 痴呆性高齢者グループホーム ケアハウス 「区民の入居を優先するものとする」とありますが、区外の高齢者を入居させる際の協議方法(空室として区内入居者を募る期間等)の詳細はいつごろ決定されますか？区内入居者を募るために、一定期間空室のまま運営する場合、区からの家賃補填はありますか？	基本的に、入居者および利用者の募集はPFI事業者側が主体となって行うことを想定しています。具体的な協議方法については契約締結時まで決定します。なお、家賃補助は想定していません。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 在宅介護支援事業 居宅介護支援事業の中央区の状況データ(事業者リスト、利用者数等)の提示をお願いいたします。できれば、事業者毎のデータを。	区立施設につきましては、区政年鑑、福祉部事業概要等の区刊行物を活用してください。 その他のデータにつきましては、別途公表します。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要	(2)施設機能の概要 コミュニティ施設 既存施設の移設であるか、また移設ならば現在の施設の名称、位置等を提示願います。	新設の施設となります。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	コミュニティ施設 付随する倉庫の使用目的は、集会施設で利用する備品の収納庫として考えれば良いのか、災害備蓄庫として考えれば良いのか御指示願います。(配置計画、災害時の使用について配慮が必要でしょうか?)	収納庫としての機能とします。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	コミュニティ施設 コミュニティ施設の出入口は独立して設けるとありますが敷地内への出入口も独立しなければいけませんか。	指定はしません。 計画施設とコミュニティ施設双方の施設の管理に配慮した設計を求めます。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	コミュニティ施設 (コミュニティ施設における光熱水費の取扱いについて)運営・賃借料等についてPF事業者の対象外とされているコミュニティ施設の光熱水費の支払い及び契約形態については、どのような内容を想定されているのでしょうか。お考えをお示し下さい。	コミュニティ施設運営にかかる光熱水費については、契約および支払と他の施設から独立したものとします。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	駐車場 駐車場の出入口位置について、制限 指導などはありますか。	現時点では、具体的な制限 指導はありません。要求水準書に示したとおりです。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	駐車場 駐車場台数を付置義務台数以上に設置する場合も、買取価格に含めると考えてよいのか。	駐車場台数は東京都駐車場条例の付置義務台数とし、増加はできません。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	駐車場、駐輪場 ここで言う付置義務駐車場についての考え方ですが、本計画の用途から考えますと、条文どうの解釈の台数では多すぎるという考え方もあるとおもわれますが、この件につき、貴区のお考えをお示し下さい。	駐車場台数は東京都駐車場条例の付置義務台数とします。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	提案施設 (提案施設の事業期間について)提案施設の事業期間はPF事業の期間と一致しなければならないのでしょうか。また、期間中に事業内容を変更したり、期間中で中途撤退をすることも可能なのでしょうか。お考えをお示し下さい。	施設全体の効果を高める目的から、PF事業と同一の事業期間を想定しています。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	提案施設 (提案施設の貴区のモニタリングについて)提案施設に対し、貴区は運営期間中のモニタリングは実施しないのでしょうか。もし、モニタリングを行われるのであれば、その頻度や内容をご教示下さい。	提案施設についてのモニタリングは、想定していません。
事業者募集要綱	4	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	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の定員について、若干の増もしくは減は可能でしょうか。	指定の定員とします。
事業者募集要綱	4	第1 事業の概要	6.施設の概要 (2)施設機能の概要	集会室の収容人員数、必要面積等について出来ればお教えください。駐車場(付置義務)駐輪場の台数指定はございますか?	集会室の面積および駐輪場の台数は要求水準書のとおり、付置義務駐輪場は、東京都駐車場条例に基づく算出台数です。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	7.事業期間	事業期間終了後の事業の継続にあたっては、PF事業者のメンバー変更は可能ですか? 20年後以降は建設が含まれないため、建設会社がPF事業者の構成員を継続する必要はないと考える)または、介護事業者との賃貸借契約として再契約することは可能か。	基本協定書(案)に規定する手続に則り、区が承認した場合は、PF事業者のメンバー変更は可能と考えます。また、事業の独立性確保の観点からSPCを想定しており、介護事業者との賃貸借契約として再契約することは想定していませんが、具体的には事業継続に係る協議によるものとします。
事業者募集要綱	6	第1 事業の概要	7.事業期間	契約期間20年の始期は、H15.6事業権契約の締結、H17.10供用開始、のいずれと解釈すればよろしいですか?	H17.10供用開始の時点とします。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	ケアハウスに係る整備費用の支払いは、買取検査後、何日後に支払っていただけるのでしょうか。	事務手続き終了後、速やかに支払います。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	ケアハウスに係る整備費用をPF事業者に一括して支払うとありますが、時期及び金額算定方法を教えてください。	事務手続き終了後、速やかに支払います。 金額は当該部分の買い取り費用相当額になります。算出方法については、募集要綱のとおり
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	ケアハウス分の一括払いの時期はいつになりますか? また、ケアハウス以外の割賦支払いは、年間何回で時期はいつ頃でしょうか? 明確にさせていただきたく、お願い申し上げます。	ケアハウス分については、事務手続き終了後、速やかに支払います。 その他の施設の割賦払い分については、年1回、第1回(半年)の支払とします。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	施設整備代金の支払い(ケアハウスに係る整備費用の支払いは一括して支払われますが、施工完了後買取検査終了月末に支払われるのでしょうか、具体的にお示しください。	事務手続き終了後、速やかに支払います。 支払方法は、一括支払です。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	買取検査終了後、ケアハウスの整備費用を事業者に一括して支払うとありますが、買取検査を行った後、最大何日後に支払いを受けられるのでしょうか。最長でもかまいませんが是非ご教授ください。	事務手続き終了後、速やかに支払います。 現時点では、具体的な日数はお示しできません。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	区はケアハウスに係る整備費用をPF事業者に一括して支払うとありますが、その時期を具体的に教えてください。	事務手続きを経た後速やかに支払います。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	事業者のキャッシュフロー算出に伴い「ケアハウス及びケアハウス以外の整備費用の支払い時期」についてご提示ください。何年何月等大まかなスケジュールでも結構です。	ケアハウス部分については、事務手続きを経た後速やかに支払います。 その他の施設については、各年度の第1四半期の支払を想定しています。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.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け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すか。)	転賃料の設定は、PF事業者にゆだねます。 ただし、賃料差益を得ることは認められません。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	PF事業者の業務の範囲には、施設の警備は、含まれないと考えて宜しいでしょうか。	PF事業者の行う施設の運営業務に係る関連業務に含まれます。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	東京都より事業許可を取得するに必要な手続きをご教授ください。	ケアハウスの事業者許可は、本件における国庫補助協議と同時になされると考えられ、実際の整備事業と並行して進められます。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	施設は区名義で事業者が表示登記および保存登記を行うとありますがその費用についても区が負担するご理解でよろしいですか。その場合の費用は事業費に計上するのか事業費とは別に請求するのですか。	費用については、区が本事業費とは別途、支払います。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	PF事業者は所有権を区に移転しますが、不動産取得税、事業所税、登録免許税は非課税とご理解でよろしいでしょうか。	PF事業者が登記上の所有者となることはありません。したがって、PF事業者にかかる不動産取得税、登録免許税は生じません。事業所税はPF事業者の負担となります。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	PF事業者は、区名義で表示登記及び保存登記を行うとありますが、PF事業者は事業期間の初年度に想定される不動産取得税及び事業所税は徴税されないと考えて宜しいのでしょうか。	PF事業者が登記上の所有者となることはありません。したがって、PF事業者にかかる不動産取得税、登録免許税は生じません。事業所税はPF事業者の負担となります。
事業者募集要綱	7	第1 事業の概要	8.事業方式	(コミュニティ施設の運営受託の可否について)PF事業の対象外となっているコミュニティ施設の運営を、別途、町会と民間事業者ないしは民間事業者が業務委託をする協力業者との間で契約を締結し、運営受託をすることは可能なのでしょうか。ご教示下さい。	コミュニティ施設の管理は町会にゆだねます。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	第二次審査質問受付および回答完了後、第二次審査書類作成等のため必要がある場合、質問をできると考えてよろしいでしょうか。またそれらは全参加者に公開されると考えてよろしいでしょうか。	第二次審査質問及び回答以外では、質疑応答は想定していません。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	施設の設計および建設の期間について、平成15年7月1日～平成17年7月末日と考えるとよいでしょうか。あわせて施設の所有権移転を平成17年7月末日と考えるとよいでしょうか。	現時点では、事業日程のとおりとします。具体的な日時については、事業権契約締結時に規定します。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	施設の維持管理および運営の期間について、平成17年10月1日～平成37年9月末日と考えるとよいでしょうか。	契約締結日の翌日から発効し、施設の供用開始から20年を経過した日まで存続するものとします。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	実施方針に対する質問に関する未回答分について、回答の期日はいつでしょうか。	事業者募集要綱等への回答と併せ回答します。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	所有権移転から供用開始までの期間(約3ヶ月)に、職員の研修等は可能でしょうか。(要綱p12とよると、この期間は賃賃料が発生しないとのことですが、施設を使用しての研修は不可でしょうか。)	当該の期間に、PF事業者が職員の研修等の目的で使用する場合、区は無償でPF事業者の本施設を使用させることができるものとします。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	第一次質問書の対する回答から一次提案書提出日までの期間が非常に短く思われます。提出日の延長についてご再考いただけませんか。	事業者募集要綱に定めるとおりの予定とします。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	平成17年7月の所有権移転後、平成17年10月の供用開始まで3ヶ月間ありますが、この期間の管理責任者は区・事業者のどちらにあるのですか。その間の管理費負担について考え方も含めご教授ください。	事業権契約は、契約締結日の翌日から発効し、施設の供用開始から20年を経過した日まで存続するものとします。業務要求水準書P19第6の5「事業期間中(施設供用開始後20年間)」は「事業期間中(契約締結日の翌日より施設の供用開始から20年を経過した日まで)」と訂正します。 供用開始までの期間で職員の訓練等でPF事業者が使用する場合は、区は無償で施設をPF事業者に使用させることができるものとします。その間に要した訓練等に係る費用はPF事業者の負担とします。管理責任者はPF事業者となり、管理費の負担もPF事業者となります。
事業者募集要綱	9	第1 事業の概要	9.事業日程(予定)	(二次募集要綱の配布について)第一次審査通過者に対する二次募集要綱の配布はなく、提案資料は現在公表されている資料のみで二次提案を行うと考えておけばよろしいのでしょうか。もし、二次募集要綱の公表を想定されているのであれば、どのようなタイミングで、どのような内容の公表(一次通過者のみへの通知)を想定されているのかをご教示下さい。	二次募集要綱の配布は考えていません。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件	1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 事業者としての許可取得に関わる相談は、提案提出前に、都々行ってよろしいのでしょうか。	直接東京都に照会することは不可とします。第一次提案書類の提出と同時に、区が書面にて照会事項を受けつけた上で、区経由で東京都に紹介を行うものとします(様式事由とします)。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件	1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 東京都との施設の買取補助等の補助協議に際し、設計変更を求められた場合の費用負担はPF事業者となっていますが、今回の要求水準通り設計した結果、設計変更を求められた場合は、区が負担すべきものではないのでしょうか。	本件は当初より特定施設としてのケアハウスの水準を求めるものであり、そのための許可を得られるものとしてのご提案を御願います。第一種社会福祉施設としてのケアハウスの施設設置に関する諸基準は定められており、最低限それらがなされていない限り、国庫補助協議時に設計面からの指摘を受けるものと考えます(東京都の事業者説明会での配布資料は別紙のとおり)。よって、補助協議において、社会福祉施設としてのケアハウスとしての設計水準を満たしていないとの指摘がなされた場合には、PF事業者としての負担となると考えます。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件	1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 東京都との施設の買取補助等の補助協議に際し、設計変更を求められた場合は、設計変更等に要する費用はPF事業者の負担とします。とありますがこれはどの時点で判明するのでしょうか。選定後の都の指示による設計変更についてはPF事業者ではなく区の負担とすることが妥当と思われるます。	本件は当初より特定施設としてのケアハウスの水準を求めるものであり、そのための許可を得られるものとしてのご提案を御願います。第一種社会福祉施設としてのケアハウスの施設設置に関する諸基準は定められており、最低限それらがなされていない限り、国庫補助協議時に設計面からの指摘を受けるものと考えます(東京都の事業者説明会での配布資料は別紙のとおり)。よって、補助協議において、社会福祉施設としてのケアハウスとしての設計水準を満たしていないとの指摘がなされた場合には、PF事業者としての負担となると考えます。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件	1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 東京都より設計変更を求められる場合があるのでしょうか？もし、あるとすれば具体的にはどのような場合を想定されているのでしょうか？	本件は当初より特定施設としてのケアハウスの水準を求めるものであり、そのための許可を得られるものとしてのご提案を御願います。第一種社会福祉施設としてのケアハウスの施設設置に関する諸基準は定められており、最低限それらがなされていない限り、国庫補助協議時に設計面からの指摘を受けるものと考えます(東京都の事業者説明会での配布資料は別紙のとおり)。よって、補助協議において、社会福祉施設としてのケアハウスとしての設計水準を満たしていないとの指摘がなされた場合には、PF事業者としての負担となると考えます。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 要求水準を充たした設計に拘らず、東京都より設計変更を求められた場合も、設計変更等に要する費用はPF事業者負担なのでしょうか？	本件は当初より特定施設としてのケアハウスの水準を求めるものであり、そのための許可を得られるものとしてのご提案を御願います。第一種社会福祉施設としてのケアハウスの施設設置に関する諸基準は定められており、最低限それらがなされていない限り、国庫補助協議時に設計面からの指摘を受けるものと考えます（東京都の事業者説明会での配布資料は別紙のとおり）。よって、補助協議において、社会福祉施設としてのケアハウスとしての設計水準を満たしていないとの指摘がなされた場合には、PFI事業者としての負担となると考えます。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 東京都との施設の買取補助等の補助協議に際し、設計変更を求められた場合の変更費用は事業者負担になるとありますが、官側の補助協議の結果求められる設計変更は区のみリスク分担となるのではないのでしょうか。もしくは適当な役割分担比率があるべきだと思われませんが、区のお考えについてご提示ください。	本件は当初より特定施設としてのケアハウスの水準を求めるものであり、そのための許可を得られるものとしてのご提案を御願います。第一種社会福祉施設としてのケアハウスの施設設置に関する諸基準は定められており、最低限それらがなされていない限り、国庫補助協議時に設計面からの指摘を受けるものと考えます（東京都の事業者説明会での配布資料は別紙のとおり）。よって、補助協議において、社会福祉施設としてのケアハウスとしての設計水準を満たしていないとの指摘がなされた場合には、PFI事業者としての負担となると考えます。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 所有権移転に係る費用は区の負担とするとありますが、費用は入札額に含まれるとの理解でよろしいのですか。	提案いただく買取価格とは別途区が支払います。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 東京都との施設の買取補助等の補助協議に際し、設計変更を求められた場合は、設計変更等に要する費用はPF事業者の負担とする」と記載されておりますが、この設計変更によってもし建設費や設備費が増加する場合、この増加分もすべてPF事業者の負担となるのでしょうか。PF事業者に帰責しない事由の場合はページ25 第4 2.(3) のように「2%以上は区が負担する」とはできないのでしょうか。	本件は当初より特定施設としてのケアハウスの水準を求めるものであり、そのための許可を得られるものとしてのご提案を御願います。第一種社会福祉施設としてのケアハウスの施設設置に関する諸基準は定められており、最低限それらがなされていない限り、国庫補助協議時に設計面からの指摘を受けるものと考えます（東京都の事業者説明会での配布資料は別紙のとおり）。よって、補助協議において、社会福祉施設としてのケアハウスとしての設計水準を満たしていないとの指摘がなされた場合には、PFI事業者としての負担となると考えます。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働 施設の施工完了後直ちに、所有権を区に移転するものとする、とありますが、直ちにどのようなタイミングでしょうか。また、何をもちて所有権移転とするのでしょうか。ご教示ください。	各種検査終了後とします。具体的な検査については、補助協議のプロセスの中で示されるものと考えます。
事業者募集要綱	10	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(3)施設等の所有権移転業務 不動産取得税はかかると考えてよろしいのでしょうか。	PF事業者が登記上の所有者となることはありません。したがって、PF事業者にかかる不動産取得税は生じません。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(5)施設の維持管理修繕業務 コミュニティ施設部に関わる業務範囲をご提示願います。	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置区が買い取る施設、設備総てが対象となるものであり、町会はコミュニティ施設に係る日常清掃、一般管理を行うものとします。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(5)施設の維持管理修繕業務 コミュニティ施設部に関わる躯体・外壁・設備などを含めすべての維持管理修繕業務はPFI事業者側の業務範囲外と考えてよいのでしょうか。	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置区が買い取る施設、設備総てが対象となるものであり、町会はコミュニティ施設に係る日常清掃、一般管理を行うものとします。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(5)施設の維持管理修繕業務 コミュニティ施設部に関わる外構の維持管理修繕業務はPFI事業者側の業務範囲外と考えてよいのでしょうか。	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置区が買い取る施設、設備総てが対象となるものであり、町会はコミュニティ施設に係る日常清掃、一般管理を行うものとします。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(5)施設の維持管理修繕業務 修繕業務とは、「大規模修繕」の事を意味するのでしょうか？	事業期間内に大規模修繕の発生は想定していません。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(5)施設の維持管理修繕業務 維持管理修繕業務は、...一般的に賃借人が負担する消耗品、清掃、修繕費は含まないものとする、とありますが、ここでいう賃借人とは、PF事業者（もしくは入居者、利用者）の事で、居室以外の部分の清掃、修繕費も維持管理業務に含まないと考えて宜しいのでしょうか。	賃借人とはPF事業者のことで、PF事業者は介護事業を運営するにあたり、共用部分を含め、区より施設を賃借するものであり、その部分に係る消耗品・清掃・修繕費は維持管理修繕業務には含まれません。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 消費税を5%と設定して、施設の買取価格については2,190,476,190円・維持管理修繕費については761,904,762円を税抜の上限価格と考えてよいのでしょうか。	ご質問のとおりです。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 事業期間中の施設の維持管理修繕」の業務範囲を具体的にご教示願います。	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置区が買い取る施設、設備総てが対象となるものですが、町会が行うコミュニティ施設に係る日常清掃 一般管理、PF事業者が区より賃借するグループホーム、デイサービスセンター、ヘルパーステーション、ケアハウス、居宅介護支援事業、提案施設に係る日常清掃 一般管理は含みません。具体的にはご提案ください。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 施設の買い取り価格の上限(消費税含む)には、割賦部分の長期利息は含まれますか？また、()内の「建設期間中の経費」とは工事の現場経費のことでしょうか？その場合は施設建設以外の事務手続きや協議組織(仮称)の運営経費を含みますか？	買取価格には、工事の現場経費、設計 企画費、施設整備費 (区が買い取る初度設備を含む) 建中金利を含みます。割賦部分の利息の支払い、開業費、登記費用、協議組織の運営費用は含みません。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 施設の買取価格には、開業費、登記費用、建中金利、割賦金利等が含まれると理解してよろしいでしょうか。また、現在価値金額ではなく単純合計金額でしょうか。	買取価格には、工事の現場経費、設計 企画費、施設整備費 (区が買い取る初度設備を含む) 建中金利を含みます。割賦部分の利息の支払い、開業費、登記費用、協議組織の運営費用は含みません。金額は単純合計です。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 本事業の予定価格 (上限価格) は総額31億円との理解でいいのでしょうか。例として 施設の買取価格20億 維持管理修繕費11億で総額31億以内と考えてもよいのでしょうか。	買い取り価格23億円、維持管理修繕費8億円に区分し、それぞれの金額内での提案となります。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 施設の買取価格の対象について 施設の買取価格には建設期間中の経費を含むとされていますが、工事期間金利の他、各種アドバイザーフィーやアレンジャーフィー等もこの価格に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。建設期間中の経費の内容項目について、お考えをお示し下さい。	買取価格には、工事の現場経費、設計 企画費、施設整備費 (区が買い取る初度設備を含む) 建中金利を含みます。割賦部分の利息の支払い、開業費、登記費用、協議組織の運営費用は含みません。
事業者募集要綱	11	第2 事業の条件 1. PF事業者が実施するPF事業の範囲	(6)予定価格 施設の買取価格23億」とあり 一方14頁4-(1)に 区は、分割で支払う施設の整備費用に加え、当該施設整備費用の未支払い部分の残高に応じた利息をPF事業者に支払うものとする。」とありますが、ここで言う「予定価格」とは20年間の金利分も含めたものと解釈すべきでしょうか、お示し下さい。	買取価格には、工事の現場経費、設計 企画費、施設整備費 (区が買い取る初度設備を含む) 建中金利を含みます。割賦部分の利息の支払い、開業費、登記費用、協議組織の運営費用は含みません。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	PF事業者が負担すべき運営に関わる費用の項目 範囲をご提示願います。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	外部の有識者2名の負担費用について、PF事業者側の業務範囲外と考えてよいでしょうか。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	運営に係る費用は、PF事業者が負担するものとする とありますが費用の対象となるものはなんのでしょうか。外部有識者の給料等も該当するのですか。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	運営に係る費用はPF事業者負担となっておりますが、協議組織の構成員 への報酬も事業者負担なのでしょうか？	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	区との協議組織の設置、運営にかかる費用は事業者負担となっておりますが、外部の有識者は区により算出され、費用も区が負担するとの理解でよろしいですか。事業者の提案価格に含めるのであれば、区にてあらかじめ費用を明示すべきだと思われま。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	(協議組織 (仮称) の運営コストの内容について 協議組織 (仮称) の運営に係る費用はPF事業者が負担とされていますが、学識経験者 弁護士等専門知識を有する外部の有識者への報酬は貴区が負担するとの理解でよろしいでしょうか。また、その任命権は貴区にのみあるとの理解をしておくべきなのでしょうか。お考えをお示し下さい。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	(協議組織 (仮称) の開催頻度について 協議組織 (仮称) の会議は定期的開催されるのではなく、不定期に協議範囲としてお示しの事柄があったときのみ開催されるとの理解でよろしいでしょうか。それと定例化した会議体を想定されているのでしょうか。また、その会議体開催の決定は、貴区が判断するとの理解でよろしいでしょうか。お考えをお示し下さい。	協議の必要に応じた非定期的協議を行なう組織と考えます。協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織 (仮称) の設置	運営に係る費用は、PF事業者が負担するものとする とありますが、外部有識者への謝礼等も事業者の負担ということでしょうか。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	賃借料を区に支払うものとする(消費税別) となっておりますが、どのような意味で、あえて消費税別と書いてあるのでしょうか。	区への賃借料に消費税はかかりません。募集要綱の当該記述を訂正します。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(賃借料への消費税の取扱いについて)消費税別と表記されている貴区への賃借料支払いでは、提示額は消費税別に提示するが、実際の支払いでは消費税の課税対象との理解でよろしいのでしょうか。	区へ支払う賃借料に消費税はかかりません。募集要綱の当該記述を訂正します。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(火災保険の付保について)所有権移転の日から事業運営の開始日の前日までの期間は賃借料支払いの対象とはしないと記載されていますが、この間も建物に対しては所有者である貴区が火災保険に加入し、万一の火災発生の際には、当該保険で付保されるとの理解でよろしいのでしょうか。ご教示下さい。	区名義の所有権保存登記を行った後に、区が火災保険を付保します。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	賃借料の支払いは四半期毎、業務委託費の支払いは年1回とありますが、区への支払いと区からの支払いのタイミングを合わせて年1回としていただくことが望ましいと考えます。ご検討願えないでしょうか(四半期毎の入出金は業務が煩雑になり 望ましくないと考えます)。	本施設は入居者の家賃および介護報酬を主な収入とする事業です。1年間の先払いまたは中間払いとした場合の事業者の負担を考慮して、四半期ごとの支払いとします。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 建物価格の算定式における 第1の5(2)は6(2)の間違えではないでしょうか。	第1の6(2)と訂正します。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 (建物価格の算定式について)計算式中 第1の5(2)で示す...」との記載は、第1の5で示す...」ないしは 第1の6(2)で示す...」の誤りでしょうか。ご教示下さい。	第1の6(2)と訂正します。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 純家賃計算式の0.00919の根拠を教えてください。	中央区公有財産貸付規則における純家賃算定乗率です。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 各施設の純家賃を算出する場合には、この数式で求めた「借地権利金総額」を各施設の面積で按分したものを使用すると考えてよろしいですか？	ご質問のとおりです。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 この数式でいう「区が支払う施設の買取価格」には、施設と一体となる初度設備を含まれるものと考えてよろしいでしょうか？	ご質問のとおりです。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 この数式でいう「区が支払う施設の買取価格」には、区が支払う施設整備費用に係る利息は含まれないものと考えてよろしいでしょうか？	施設整備費用に係る利息は含まれません。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 (地代相当額の計算式について)本計算式を単純に考えると PF事業の運営対象ではないコミュニティ施設の地代もPF事業者が支払うことになってしまうように思えるのですが、お考えをお示し下さい。	第2の3(1)は、地代相当額に係る定義 考え方を示したのみであり 第2の3(2)~(5)では各施設機能の床面積により地代相当額についても按分を行っています。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 (建物現在総価格の定義について)建物現在総価格とは、貴区が支払う施設の買取価格と同額との理解でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。	
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 借家権利金のうち、借家権利金総額は建物価格に依存するため当該施設の面積比によることになっていますが、借地権利金総額は本算定式によると当該施設の面積によらず敷地全体分の金額を重複して計算することになります。借地権利金総額についても当該施設の面積比によるもの理解でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。(別途、正誤表を公表します。)	
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(1)定義 (計画地の敷地面積について)本項目の対象地表示では、敷地面積は「1,593.77㎡」と記載され、P.4では「1,593.93㎡」と記載されています。登記簿上は「1,593.77㎡」、実測値は「1,593.93㎡」との理解でよろしいのでしょうか。	ご質問のとおりです。	
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(2)痴呆性高齢者グループホームに係る賃借料(年額)	グループホームに係る賃借料は、住居に対する家賃扱いなので、消費税はかからないと理解してよろしいでしょうか。	区へ支払う賃借料に消費税はかかりません。
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(2)痴呆性高齢者グループホームに係る賃借料(年額)	賃付を受ける部分の床面積」に、共有部分の面積は含まれるのでしょうか？	施設機能ごとに面積按分した上で含みます。
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(2)痴呆性高齢者グループホームに係る賃借料(年額)	(グループホームに係る賃借料の計算式について)年間地代相当額の計算に際し、賃付を受ける部分の床面積」と記載がありますが、占有面積といふことでよろしいのでしょうか。それとも共用部の按分合算となるのでしょうか。ご教示下さい。	施設機能ごとに共用部分の面積も含んだ按分合算です。
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(3)ケアハウスに係る賃借料(年額)	ケアハウスに係る賃借料は、住居に対する家賃扱いなので、消費税はかからないと理解してよろしいでしょうか。	区へ支払う賃借料に消費税はかかりません。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答	
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(3)ケアハウスに係る賃借料(年額)	(ケアハウスに係る賃借料の計算式について)年間地代相当額の計算に際し、「賃付を受ける部分の床面積」との記載がありますが、占有面積ということでもよろしいでしょうか。それとも共用部の按分合算となるのでしょうか。ご教示下さい。	施設機能ごとに共用部分の面積も含んだ按分合算です。
事業者募集要綱	13	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(3)ケアハウスに係る賃借料(年額)	ケアハウスに係る賃借料は、区が受ける公的補助によって決まるとのことですが、平成15年度の補助金によるということでしょうか。また平成14年度の金額の決定時期、平成13年度の実績を合わせてご教示ください。	国庫補助金の単価は毎年変動しており、本件も事業年度の補助単価によるものを根拠とすることになります。平成14年度の補助単価の決定は通常年度末となります。また、平成13年度の実績については補助の仕組が異なるのでお示ししません。
事業者募集要綱	12	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(3)ケアハウスに係る賃借料(年額)	賃借料の支払時期が四半期の中間月末では、家賃、管理費の収納時期とずれるため不都合があると考えますが、区のお考えをお示しください。	賃借料の支払い時期は、各四半期の最終月の10日前後とし、具体的には事業権契約締結時に規定するものとします。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(4)賃借料(ケアハウスおよび痴呆性高齢者グループホーム部分を除く)(年額)	(4)賃借料は、非住居に対する家賃扱いなので、消費税はかかると理解してよろしいでしょうか。	区へ支払う賃借料に消費税はかかりません。募集要綱の当該記述を訂正します。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(4)賃借料(ケアハウスおよび痴呆性高齢者グループホーム部分を除く)(年額)	示されている数式で算出される賃借料が適用されるのは、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、提案施設と考えてよろしいでしょうか？また、付帯事業部分の床面積の大きさにかわらず、この価格設定でよろしいのでしょうか？	ご質問のとおりです。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(4)賃借料(ケアハウスおよび痴呆性高齢者グループホーム部分を除く)(年額)	(グループホーム、ケアハウスを除いた施設に係る賃借料の計算式について)年間地代相当額の計算に際し、「賃付を受ける部分の床面積」との記載がありますが、占有面積ということでもよろしいでしょうか。それとも共用部の按分合算となるのでしょうか。ご教示下さい。	共用部の按分合算になります。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(5)ケアハウス部分を除く賃借料の見直し	区はケアハウス部分を除く賃料について運営事業開始後5年毎に建物敷地の更地価格の見直しを行い、これに基づきケアハウス部分を除く賃料の改定を協議できるとありますが、賃料の増額に対する事業者の収入は何処で確保するものとお考えですか。	区有財産の有効活用の視点から、施設の賃貸にあたっては相応の賃料を設定すべきものと考えています。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(5)ケアハウス部分を除く賃借料の見直し	(更地価格の見直しを行うことの妥当性について)民間法人間の借地契約では、地主側が固定資産税を納付しているため、土地保有コストの増減に応じて賃借料の見直しの機会を設けるのは一般的に行われていることと認識しています。しかしながら、今回のように自治体地主と民間法人テナン間でこのような取り決めを行うというのは、どのような着眼からのものなのでしょうか。ご教示下さい。	区有財産の有効活用の視点から、施設の賃貸にあたっては相応の賃料を設定すべきものと考えています。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 3. PF事業者の賃借料の支払い	(5)ケアハウス部分を除く賃借料の見直し	(更地価格の見直し手続きについて)更地価格の見直しの基礎資料は誰がどのような方法で作成することをお考えなのでしょうか。また、当該協議については、どの程度の期間で合意することを想定しているのでしょうか。また、この協議結果は、合意に達した時点で当該期初に溯り適用することをお考えなのでしょうか。ご教示下さい。	区は不動産鑑定評価に基づき更地価格を決定します。見直しのタイミングについては、見直し時期に先立つ基準日を想定していますが、具体的には契約締結時に規定します。適用を遡及するかについても契約締結時に規定するものとします。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF事業者の収入	(1)区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息	「施設竣工以降、区が支払う建物、設備等代金(ケアハウス以外の部分)」は各事業年度の何時の支払を予定されますか、お示し下さい。	ケアハウス分については、事務手続き終了後、速やかに支払います。その他の施設の割賦払い分については、年1回、第1四半期の支払とします。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF事業者の収入	(1)区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息	利息の料率は10年毎に見直すがありますが、見直すのは「基準金利」だけでなく、「PF事業者が提案した上乗せ料率」も見直すのでしょうか？	上乗せ料率の見直しは想定していません。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF事業者の収入	(1)区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息	利息の利率の見直しは10年毎となっておりますが、更地価格および賃料見直しに合わせて、5年後との見直しにすることは可能でしょうか？	認められません。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF事業者の収入	(1)区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息	区の支払い開始時期は、いつか。また、毎年の支払い時期は、四半期毎か半年毎かご指示ください。	支払は、当該年度分を一括による支払を想定しています。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF事業者の収入	(1)区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息	区から支払われる施設整備費は年何回いつ頃支払うことを予定していますか。	支払は、各年度の第1四半期に当該年度分を支払うことを想定しています。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答	
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(1)区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息	区が支払う利息 = 基準金利 + PF事業者が提案した上乗せ料率との理解でよろしいでしょうか。:6ヶ月 LIBOR10年物 (円 円)スワップレートとの記載がありますがどの指標を使用するのでしょうか。	区の支払う利息はご質問のとおりです。指標は当該日の午前10時に共同通信社より発表されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR)の仲値とします。
事業者募集要綱	14	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(2)介護保険給付費	介護保険給付費は、PF事業者の収入ととなっておりますが、PFI事業者構成員以外に、ケアハウス以外の事業を委託した場合は、委託事業者が介護保険給付費を収入とすることは可能ですか。	事業の運営に必要な区が認める場合は転貸を許可します。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(3)施設利用者からの収入	のグループホームの収入には、家賃以外に光熱費、食費等を含みますか？ (P2との対比)	社会福祉事業において通常の事業運営時に発生する収入項目について想定してください。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(3)施設利用者からの収入	のケアハウスの収入には、管理費以外に光熱費、食費等を含みますか？ (P2との対比)	社会福祉事業において通常の事業運営時に発生する収入項目について想定してください。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(3)施設利用者からの収入	デイサービスの収入 (食費等)の有無についてお教えてください。(P2との対比)	社会福祉事業において通常の事業運営時に発生する収入項目について想定してください。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(3)施設利用者からの収入	ヘルパーサービスの収入の有無についてお教えてください。(P2との対比)	社会福祉事業において通常の事業運営時に発生する収入項目について想定してください。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(3)施設利用者からの収入	水道光熱費については、利用者から実費に管理上必要となる経費を加えた金額を請求できるものと考えてよろしいですか。	通常、ケアハウスの居室部分は個別メーターを設置するなどして実費を支払っており 共用部分は事務費や特定施設の介護報酬の中でまかなわれるものと考えられます。グループホームでは実費を利用者が分担しており 経費の上乗せは適当ではないと考えられます。デイサービス、ヘルパーサービスは介護報酬の中に含まれています。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(3)施設利用者からの収入	施設利用者からの収入として、ケアハウスの入居者から管理費とは別に家賃を徴収することは可能でしょうか。	認められません。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(4)区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費	区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費の維持管理対象範囲を教えてください	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置し区が買い取る施設、設備総てが対象となるものですが、町会が行うコミュニティ施設に係る日常清掃 一般管理、PF事業者が区より賃借するグループホーム、デイサービスセンター、ヘルパーサービス、ケアハウス、居宅介護支援事業、提案施設に係る日常清掃 一般管理は含みません。具体的にはご提案ください。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(4)区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費	毎年の収入と支出の金額が一致しないことが予想されますが、その差額を税務上、翌期繰越とすることは認められますか？	特段の問題は無いものと考えます。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(4)区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費	業務委託費の支払いは年1回なのですか。その支払い時期は何月何日ですか。第一回支払い対象開始日が供用開始日と理解してよろしいですか。	四半期ごととします。具体的な支払日については事業権契約締結時に規定するものとします。所有権移転日からとします。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 4. PF 事業者の収入	(4)区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費	(維持管理修繕業務の委託費支払いのタイミングについて)維持管理修繕業務委託費は、年払い年度末払いとされていますが、このような方法では、貴区への受託コストに当該期間の金利を含めることとなり貴区財政にとってはマイナスになるのではと懸念します。支払いのタイミングを複数回に分けるなどの措置を講じるべきかどうか再考をお願いします。	維持管理修繕業務費の支払いは四半期ごととします。
事業者募集要綱	15	第2 事業の条件 5. ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整		区が実際に請求する賃借料の金額を、PF事業者の得た管理費収入の合計額まで引き上げる場合の具体的なプロセスについてご教示願います。	各四半期の最終月の管理費収納日から賃借料の支払日 (各四半期)までの間に区とPF事業者が協議を行うものとします。具体的なプロセスは事業権契約締結時に規定することとします。また、賃借料を管理費収入の合計まで増減させることに係る協議は、協議組織 (仮称)での協議の対象から除くこととします。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件 5. ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整		基本的には、区が実際に請求する賃借料と管理費収入が同額近くなるようにするのと考えてよろしいでしょうか。事業者の利益を認めないとの理解でよろしいでしょうか。	ケアハウスは第一種社会福祉事業として国庫補助協議を受けて整備するものであり 管理費設定においても建物部分による利益は見込めないこととなっています。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件 5. ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整		(1)(2) 運用はどのようにおこなわれるのか。90%云々は当四半期の入居状況の結果で翌四半期の賃借料・管理費の見直しがおこなわれるのか。	見直しは5年毎とします (事業者募集要綱P16 5(3)をご参照ください)。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	5.ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整	・入居状況が想定稼働率を下回る、或いは上回る等の状況確認は月毎に判断されますか、四半期毎の平均で判断されますか、具体的にお示し下さい。	四半期ごとの平均とします。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	5.ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整	入居率90%を基準として賃貸料を変動させるとのことですが、変動の協議を開始する時期は決定されておりますか？もしくは、事業者判断に任せると考えてよろしいでしょうか？	各四半期の最終月の管理費収納日から賃借料の支払日(各四半期)までの間に区とPF事業者が協議を行うものとします。具体的なプロセスは事業権契約締結時に規定することとします。また、賃借料を管理費収入の合計まで増減させることに係る協議は、協議組織(仮称)での協議の対象から除くこととします。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	5.ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整	入居実績が90%に過不足があった場合の賃貸料の調整をし、金額が変更になった時に変更時期は見直しを行った日の属する期の翌四半期からと理解してよろしいですか。	見直しは5年毎とします(事業者募集要綱P16 5(3)をご参照ください)。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	5.ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整	(3)賃借料、管理費の見直し 賃借料の見直しにあたっては議会承認が必要となるのでしょうか。	必要ないものと考えます。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(1)提案施設の考え方 「複数の提案施設の提案」とは、「複数の施設」、「複数の提案」のどちらを意味するものかお教えください。	複数の施設、複数のご提案を頂いても結構です。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(1)提案施設の考え方 「PF事業者は、区の許可に基づき、PF事業者以外の第三者に対し提案施設の運営を行わせることができる。」とありますが、転貸可能と考えてよろしいでしょうか。また、転貸不可の場合例外的に区が認める条件はありますか。	区が必要と認めた場合、転貸を認めます。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(1)提案施設の考え方 提案事業部分について、診療所等の誘致は可能でしょうか？その場合にPF事業者が医療法人等に場所を転貸し、テナント料と区へ支払う賃貸料に差額を設けてSPCの収入とすることは可能でしょうか？	個別の業種の照会には応じかねます。区が認めた場合は転貸は可能です。差額を設けることは不可とします。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(1)提案施設の考え方 区の許可に基づき、PF事業者以外の第三者に対し提案施設の運営業務を行なわせることができるとありますが、その場合第三者に請求する賃借料はPF事業者が独自に設定することができるのでしょうか。	区が必要と認めた場合、転貸を認めます。区へ支払う賃借料と、転貸料に差額を設けることは不可とします。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(1)提案施設の考え方 事業SPCから提案事業実施者への床転貸は可能でしょうか。	区が必要と認めた場合、転貸を認めます。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(1)提案施設の考え方 「PF事業者以外の第三者に対し提案施設の運営業務を行わせることが出来る。」とありますので、PF事業者が構成員以外の他事業者に転貸することは可能と考えてよろしいでしょうか。	基本的には応募者の構成員として頂きたいと考えますが、必要と認めた場合はこの限りではないと考えます。なお計画事業については、PFI事業者の出資者または協力企業が転貸の対象となるものとお考え下さい。
事業者募集要綱	17	第2 事業の条件	6.提案施設について	(2)提案にあたっての留意点 提案施設に関する具体的な評価方法 項目をご提示願います。	事業者選定基準P14 提案施設の評価の視点をご覧下さい。
事業者募集要綱	17	第2 事業の条件	6.提案施設について	(2)提案にあたっての留意点 「2 提案にあたっての留意点」の中に、提案施設を提案する場合に当該事業内容に対して単独で評価を行うのではなく、全体への効果を基準に評価がされる旨の記述がありますが、この場合の「全体への効果」に関する評価基準または採点基準についてご教示願いたい。	ご提案の内容、施設全体との連携等を勘案し、総合的に評価します。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(3)提案することのできない事業、施設 商業施設のサービス対象は、施設内利用者、入居者のみに限定されますか？施設外の一般利用は不可のものですか？	本施設の入居者、利用者に限定するものではないと考えますが、具体的にはご提案に委ねます。
事業者募集要綱	16	第2 事業の条件	6.提案施設について	(3)提案することのできない事業、施設 表記されている「提案することのできない事業、施設」についての「商業施設」は物販業のみでなくサービスを提供する施設(健康産業など)も含まれると考えるのでしょうか。また、本施設利用者に提案施設のみ利用するものは含まないと解釈してよいでしょうか。	個別の業種の照会には応じかねます。事業者募集要綱の趣旨に従ったご提案をお願いします。
事業者募集要綱	17	第2 事業の条件	6.提案施設について	(3)提案することのできない事業、施設 有料老人ホーム等の入所施設、住宅等とありますが、有床診療所もこれに含まれますか？	含まれません。
事業者募集要綱	17	第2 事業の条件	6.提案施設について	(3)提案することのできない事業、施設 第1の5(2)～…とありますが、第1の6の誤りではないでしょうか。	第1の6(2)と訂正します。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	17	第2 事業の条件	6.提案施設について	(3)提案することのできない事業、施設 提案することができない事業、施設として「在宅介護支援センター」があげられておりますが、本件施設の「居宅介護支援事業」との違いは何なのでしょう。	居宅介護支援事業とは、介護保険を受けるための要介護認定時の手続代行、それに伴うケアプランの作成や、介護保険にかかる在宅サービス・施設サービスなどの利用検討の相談を受けるものです。在宅介護支援センターは上記の機能も有しますが、それに加えて介護保険の対象外の高齢者やその家族から、在宅介護一般、保健福祉サービスについての相談を受けるもので、中央区では計画配置を行っています。
事業者募集要綱	17	第2 事業の条件	6.提案施設について	(3)提案することのできない事業、施設 「(3)提案することの出来ない事業、施設」に、「有料老人ホーム等の入所施設、住宅等」とありますが、高齢者対応の賃貸住宅は提案することは可能なのでしょうか。	住宅等は提案できないものとしています。
事業者募集要綱	18	第2 事業の条件	8.保険	事業者に求められる保険について、SPCの構成員が担当する業務各々に加入することは可能ですか。	ご質問の内容を妨げるものではありません。
事業者募集要綱	18	第2 事業の条件	8.保険	PF事業者は工事完成履行保証を区に提出する必要はないのでしょうか。	区とPF事業者間の契約にかかる保証金を免除するものであり履行保証の免除は予定しておりません。
事業者募集要綱	19	第2 事業の条件	13.区と金融機関との直接契約	この項の主旨はPF事業者がデフォルトした際、当該施設運営を暫定的に継続させるため、区がPF事業者が融資契約している民間金融機関と当該事業に係る融資の継続を別途契約締結するものと解釈してよろしいでしょうか？	区が金融機関と融資の継続を規定することは直接契約には含まれないと考えます。
事業者募集要綱	19	第2 事業の条件	14.日本政策投資銀行による「PF無利子融資制度」	プロポーザル提出前に、応募者が当該金融機関と事前に調整することは可能でしょうか？事業の実施が確定しないことを理由に、当該金融機関との事前調整が出来ない場合、別紙2の内容のみを参照し、本融資制度の利用を見込んだ資金計画を提案するものと考えてよろしいでしょうか？	資金計画作成にあたっては、区がその時点で公表する金利を使用し、無利子融資または低利融資の利用は見込まないで下さい。なお、日本政策投資銀行との協議を行なうことについては区はこれを妨げるものではありません。
事業者募集要綱	19	第2 事業の条件	14.日本政策投資銀行による「PF無利子融資制度」	本制度または低利融資の適用が受けることができた場合、その利益は民間事業者が享受できるものと理解してよろしいですか。	資金調達に係る事項はPF事業者が判断するものと考えます。
事業者募集要綱	19	第2 事業の条件	14.日本政策投資銀行による「PF無利子融資制度」	区は本事業への融資金融機関等と直接契約を締結し.....とありますが意味がよく判りません。PF事業者に替わって区が直接契約し、その後区がPF事業者に必要な資金を融資するということなのでしょうか。	直接契約とは、区と金融機関が直接、融資契約を結ぶ」という意味ではありません。ここでは一般的に、ダイレクトアグリーメント、または介入権契約と言われているものを想定しています。
事業者募集要綱	21	第2 事業の条件	4.施設供用開始後	(1)財務状況 PF事業者は各事業年度の四半期ごとに財務状況報告を区に提出するものとしますが報告内容を明示ください。	試算表ベースのものを想定しています。具体的には契約締結時に規定するものとします。
事業者募集要綱	21	第2 事業の条件	4.施設供用開始後	(1)財務状況 各事業年度の四半期毎に財務状況報告を区に提出することとありますが、SPCが四半期決算をする必要があるということでしょうか。そうでなければ四半期毎の財務状況報告はSPCの経理業務を煩雑にするだけで意味のないものと考えます。ご検討のほど、よろしくお願い致します。	試算表ベースのものを想定しています。具体的には契約締結時に規定するものとします。
事業者募集要綱	22	第2 事業の条件	4.施設供用開始後	(4)業務の改善勧告 改善勧告一件あたり10万円という数字の妥当性を示していただきたい。	過剰金として牽制効果が期待でき、かつ適用された場合も事業の安定性を損なわない金額として想定したものです。
事業者募集要綱	22	第2 事業の条件	4.施設供用開始後	(4)業務の改善勧告 業務の改善勧告による過剰金の支払いは、区の支払う施設整備割賦代金並びに維持管理費とは区別して請求されると理解してよろしいですか。	ご質問のとおりです。
事業者募集要綱	22	第2 事業の条件	4.施設供用開始後	(4)業務の改善勧告 財務状況報告、施設利用状況報告ともに2回連続しての問題発生の場合に改善勧告を行うということですが、2回とは2年という意味に理解してよろしいでしょうか。	連続する2四半期です。
事業者募集要綱	23	第2 事業の条件	2.契約の早期終了	(1)PF事業者に帰すべき事由による早期終了 PF事業者が自己の負担する金百万円以上の債務の履行を60日以上遅延した場合の早期終了とありますが、これは誰に対する債務の履行なのか具体的に明示してください。SPCから委託する各企業への支払い遅延は双方合意事項に基づくものであれば本項には当てはまらないと思われま	債務の履行先については特に限定していませんが、PF事業者（SPC）が債務を負担する先としては、基本的には委託先企業・融資金融機関等に限られることになると考えられます。なお、ご指摘の双方合意による場合は、そもそも「履行遅延」の概念に当たらないと考えます。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	23	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 契約に定める施設の引渡し予定日から30日が経過しても本施設の引渡しができない場合、とありますが、引渡しの定義(何をもって引渡しとするか)は、PF事業者から区へ「引渡し書」を交付することという理解でよろしいでしょうか。また、本引渡し書面の交付をもって所有権の移転という理解でよろしいでしょうか。	引渡し書を交付していただくこととなります。引渡しは各種検査終了後とします。具体的な検査については、補助協議のプロセスの中で示されるものと考えます。 引渡し書の交付をもって所有権が移転するものではありません。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 違約金規定についての要素は示されているものの、具体的な上限が示されていません。契約の解除にあたり損害賠償が生じる場合は保険にて対応できる部分もあると考えます。(別項の損害賠償規定)事業者が事業リスクを具体的に把握することを目的に、契約(案)別紙20などに早期に規定の内容を教えてください。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより、第2次審査でご提案を頂くPF事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。事業権契約書(案)別紙20,21については、違約金の金額を示すことを想定しています。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 運営期間中の場合の施設整備費の支払いは当初の予定通り支払うとありますが、支払い先はPF事業者と理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 違約金は定量化されないと民間事業者側は資金計画全般の構築が不可能です。区にてあらかじめ金額提示をするか、或いは維持管理、運営費の%と、いように事業者側にて定量化が可能ないようにして頂けないでしょうか。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより、第2次審査でご提案を頂くPF事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。定量化の可能な条件は示していると考えます。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 施設利用者の他の施設などに移転させることが必要となった場合とありますが、これは具体的にどのような場合を想定していますか。	PF事業者の責による事業の早期終了の際、施設が供用可能な状況に無い時等を想定しています。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 施設利用者の移転費用とありますが、「移転先の確保は区が行い、その費用を事業者が負担する」との理解でよろしいのですか。その場合、最大どれだけの費用を想定すればよろしいのですか。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより、第2次審査でご提案を頂くPF事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。定量化の可能な条件は示していると考えます。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 施設利用者の移転先の確保が民間事業者の負担の場合、移転先の住所・規模等の制限を明示してください。具体的な対策の可、不可も判断しかねます。	施設利用者の移転先の確保については介護事業を行う者の責務として当然のことと考えますが、区は可能な限り協力を行うこととします。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 区が事業者の再選定に要する費用とありますが資金計画を立てるためにも金額の明示を確定してください。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより、第2次審査でご提案を頂くPF事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 施設利用者の移転費用の考え方は中央区内の同等施設に対して本施設内から、利用者および利用者の備品のみを移転する費用であるとの考えでよろしいのですか。この場合の移転先は誰が示すことになるのでしょうか。	利用者にと同等な環境が整備されることに対する費用と考えます。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 本施設の現状復帰費用とは内装の費用も含まれるのですか。	含みます。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 施設利用者は移転させずにある一定期間(最長6ヶ月)において、事業者がデフォルトしているも、出資者(又は代表企業)が賃料並びに運営・維持管理費用を負担するということが可能になれば違約金の定量化も可能となり、施設利用者の保護にもなるかと思われそうですが、ご再考ください。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより、第2次審査でご提案を頂くPF事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 施設供用開始後の違約金については、...とありますが、具体的な金額が表示されていませんが、PF事業者が想定した金額と考えて宜しいのでしょうか。または、想定された金額がありましたら、御提示願います。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより、第2次審査でご提案を頂くPF事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 (契約の早期終了の際の違約金について 施設供用開始後の違約金のうち、本施設の現状復帰費用とは、提案施設部分を指すのでしょうか。その場合、「現状」とは何をもって示すのでしょうか。ご教示下さい。	施設の引渡し時の状態とします。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 (契約の早期終了の際の違約金について 建設期間中の PF 事業者の責による契約の早期終了の場合の措置として 構造物撤去、と施設完成 の2つの方法をあげられていますが、どのような観点から判断するのでしょうか。	協議組織の議を経て区が判断します。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(1)PF 事業者に帰すべき事由による早期終了 違約金の考え方の項目によりますと 想定される違約金が民間事業者にとり 相当大きな負担となります。再考願う余地はあるのでしょうか。	違約金規定については、ご提案の内容を踏まえた、契約交渉の中で決定すべきものと考えます。ただ単に金額で示すより 第2次審査でご提案を頂くPF 事業者に対する出資者等の支援の内容等を踏まえた上で規定すべきとの考えから、違約金の考え方のみお示しさせて頂いたものです。
事業者募集要綱	24	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(2)区の債務不履行 区の債務不履行により契約を早期終了する場合、区は施設整備費用を契約に定めるスケジュールに従い支払うとの記載がありますが、整備費用全額につき支払われるのでしょうか。財源はどのように確保されるのでしょうか。また「契約」と具体的に何の契約になるのでしょうか	区は施設整備費用の支払い及びその利息支払いについて債務負担行為を設定します。契約は事業権契約を指します。
事業者募集要綱	25	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(3)区および PF 事業者に帰責しない事由による契約の早期終了 所有権移転後の地震等天災による施設の損傷で、復旧せず契約を早期終了する場合、施設整備費の支払いはどうなりますか。	事業権契約書の規定に基づき、区は当初予定通り PF 事業者に対し施設整備費用およびその利息支払いを行います。
事業者募集要綱	25	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(3)区および PF 事業者に帰責しない事由による契約の早期終了 復旧のために必要となる追加的費用の PF 事業者の負担は、本件施設および附属初度設備の買取価格の2%となっております。PF 事業における事業者負担は1%が一般的ですが、2%とされた根拠をご教示願います。	他の事例を参考に設定しました。
事業者募集要綱	25	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(3)区および PF 事業者に帰責しない事由による契約の早期終了 事業開始後の代表者の変更は可能でしょうか？	合理的な理由があり区が認めた場合は可能と考えます。
事業者募集要綱	25	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(3)区および PF 事業者に帰責しない事由による契約の早期終了 区が本事業に係わる契約を早期終了させる場合、施設の整備費は当初予定通り区が支払うと理解してよろしいでしょうか	事業権契約書の規定に基づき、区は当初予定通り PF 事業者に対し施設整備費用およびその利息支払いを行います。
事業者募集要綱	25	第2 事業の条件	2. 契約の早期終了	(3)区および PF 事業者に帰責しない事由による契約の早期終了 所有権移転前の天災により施設の復旧をしない場合の出来高部分の支払いについて所有権移転前に天災等により施設が損傷を受け、かつ契約を早期終了することとなった場合の出来高に関する費用負担者は誰になるのでしょうか。ご教示下さい。	区が支払います。出来高部分の金額の算定方法及び支払方法については別途、事業権契約に盛り込むこととします。
事業者募集要綱	26	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(1)応募者の構成等 第一次審査様式4等において、応募者の構成員のうち特別目的会社への出資を行わない協力事業者を示す必要がありますか。	お示しください。
事業者募集要綱	26	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(1)応募者の構成等 当初より 維持管理会社を応募者の構成とする必要があるか。	ご判断にお任せします。
事業者募集要綱	26	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(1)応募者の構成等 SPCが自ら事業運営を前提としていますが、社会福祉法人、医療法人は株式会社の行う営利事業に有償で技術協力することは法的に制約されています。 の高齢者介護サービスの実績を有する介護事業者とは株式会社に限定されるのでしょうか？また、高齢者介護サービスの実績を有する医療法人のうちMS法人もしくは法人の代表者個人による出資、参画によって上記の要件を満足するものとして考えてよろしいでしょうか？上記の場合、応募者としては当該法人群を1つのグループとし、そのグループ名での記載でよいのか、MS法人とともに医療法人名も記載すべきなのか、ご指示ください。	介護事業者を株式会社に限定するものではありません。提案にあたっては、介護サービスの提供が確実に担保できることに配慮し、それが明確になるような記載としてください。MS法人が含まれる場合は医療法人名もお示しください。
事業者募集要綱	26	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(1)応募者の構成等 高齢者介護サービス事業の運営実績を有する介護事業者には、社会福祉法人、医療法人も含まれると理解してよろしいでしょうか。	介護事業者を株式会社に限定するものではありません。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
事業者募集要綱	26	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(1) 応募者の構成等 参加の意志を表明した応募者の構成員の変更は認めない。」とありますが、二次提案段階において、構成員が追加される可能性もあると考えられますが、追加となりうる構成員は、一次で落選した他グループの構成員ではないという前提において、この場合も「変更」と判断され、「やむを得ない事情が生じた場合は区と協議を行う」の対象となるのでしょうか。	ご質問の場合は「変更」とみなします。基本的には第一次提案内容との同一性を担保できる範囲で変更を認めることはありますが、具体的には個別の状況により判断します。
事業者募集要綱	26	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(1) 応募者の構成等 「(1) 応募者の構成等」の「やむを得ない事情が生じた場合」を除き、応募者の構成員の変更は認めない」とありますが、どのような事情の時はご考慮頂けるのか、想定している事情があればご教示下さい。	基本的には第一次提案内容との同一性を担保できる範囲で変更を認めることはありますが、具体的には個別の状況により判断します。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 運営事業開始後10年間に於いて、PF事業者の株式の一部を協力事業者に譲渡することは可能でしょうか。	基本協定書(案)に規定する手続に則り、区が承認した場合は可能と考えます。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 「PF事業者の株式は、運営事業開始後10年間は原則的に譲渡することを認めない」とありますが、事業開始後に、構成員(協力事業者を含む)への株式の譲渡は可能でしょうか。	基本協定書(案)に規定する手続に則り、区が承認した場合は可能と考えます。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 PF事業者の株式は運営事業開始後10年間は原則的に譲渡することは認めない」とありますが、ケースによっては例外も認められますか？(当初の出資者と本来配当を受けるべき出資者とのアンバランスが生じたときに、調整を行いたい為)	基本協定書(案)に規定する手続に則り、区が承認した場合は可能と考えます。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 株式の譲渡は、運営事業開始後10年間は原則認めないとのことですが、事前に区の承諾を得た上で、SPC出資者間においての株式の譲渡は自由であると理解してよろしいですか。	基本協定書(案)に規定する手続に則り、区が承認した場合は可能と考えます。自由であるということではありません。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 「ケアハウス運営事業以外の社会福祉事業について、PF事業者は自ら事業者許可、事業所指定を東京都知事より取得することも可能である。」とは、取得せず、その事業を許可指定取得済の業者に委託する(=スペースの転貸を含めて)ことは可能と考えてよろしいでしょうか。	可能です。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 「事業の経営者」とは、SPCの代表者の事を言うのでしょうか？その場合、「事業の経営者」は代表企業の間人でなければならないのでしょうか？それとも構成員(協力事業者を含む)から選任してもよいのでしょうか？	「事業の経営者」はSPCの代表権を持つ取締役を指します。なお、SPCの代表権を持つ取締役は代表企業の役職員であることを求めるものではありません。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 ケアハウス運営事業以外の社会福祉事業について、PF事業者は自ら事業者許可、事業所指定を東京都知事より取得することも可能である」とありますが、自ら事業を行わず、第三者に委託した場合の賃借料はPF事業者が決定し、第三者に請求することができるのでしょうか。	PF事業者が区に支払う賃借料と転貸料に差額を設けることは認められません。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 (事業の経営者について) 「事業の経営者とは、特別目的会社の役員を指すのでしょうか。例えば、設計事務所が構成員かつ特別目的会社に出資、役員を派遣する」というようなことができなくなるような懸念がございます。この場合の事業の経営者とは、特別目的会社から委託を受ける事業者として頂くか、特別目的会社の経営者のうち最低1名は、社会福祉事業への関与等の実績があること、というような解釈はできないのでしょうか。ご教示下さい。	「事業の経営者」はSPCの代表権を持つ取締役を指します。なお、SPCの代表権を持つ取締役は代表企業の役職員であることを求めるものではありません。事業の経営者(代表権を持った取締役、複数の者が代表権を持っている場合には、全員が対象となる。)について、これまでの社会福祉事業への関与等の実績や社会貢献活動の経験、これまでの事業活動の実績、又は過去の賞罰等の状況を総合的に勘案し、社会的信望を有していると認められることが求められます。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 ケアハウス運営事業以外の社会福祉事業について、PF事業者はグループを構成する介護事業者に事業許可、事業所指定の所得並びに事業そのものを委託しても良いと理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 PF事業者への出資金は1億円以上とする」とありますが、出資金の1億円の定義は事業者の自己調達金額(SPC資本金+劣後ローン等)の総額の最低ラインと理解すればよろしいでしょうか。	資本金1億円以上とします。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等 2. 応募要件等	(2) PF 事業者の要件 「出資金額は1億円以上とする」とありますが、通常出資とは資金及び資本を出すことと解釈されますが、今回についても出資金額=資本金ではない、と理解をしておりますが、この件について区のお考えをお示し下さい。	資本金1億円以上とします。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答		
事業者募集要綱	28	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(2)PF事業者の要件	「入居者保護に必要な資金を確保するために必要に応じて具体的な手段を有する事」とありますが、具体的にどのような事を指しているのでしょうか。	現時点では、PF事業者の責による違約金の考え方と同じと考えます。
事業者募集要綱	28	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(2)PF事業者の要件	入居者保護に必要な資金の確保とありますが、資本金の1億円では不足とお考えでしょうか。またPF事業者の出資者による誓約書・保証等を具体的な手段と考えてよろしいでしょうか。	現時点では、PF事業者の責による違約金の考え方と同じと考えます。
事業者募集要綱	28	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(2)PF事業者の要件	「入居者保護に必要な資金を確保するために必要に応じて具体的な手段を有する」とは、追加出資等の方策を指しますか、お示し下さい。	現時点では、PF事業者の責による違約金の考え方と同じと考えます。
事業者募集要綱	27	第5 応募手続き、スケジュール等	2. 応募要件等	(2)PF事業者の要件	から の要件を充たした場合、PF事業者は東京都知事よりケアハウス運営事業者許可を取得することができると考えてよろしいのでしょうか？	事業運営者としての要件であり 施設整備面、運営体制面等の要件についても満たした上、東京都との協議を受けての結果となります。
事業者募集要綱	30	第5 応募手続き、スケジュール等	3. 応募の手続きと提出書類	(1)募集要綱等の公表	敷地図の座標値もしくはCADデータ等を配布願います。	敷地図の座標値もしくはCADデータはありません。
事業者募集要綱	30	第5 応募手続き、スケジュール等	3. 応募の手続きと提出書類	(1)募集要綱等の公表	敷地の高低図を配布願います。	別途配布します。
事業者募集要綱	30	第5 応募手続き、スケジュール等	3. 応募の手続きと提出書類	(1)募集要綱等の公表	参考にすべき中央区の福祉施設整備に関する資料がありましたら、閲覧もしくは配布頂くことは可能でしょうか。	区立施設につきましては、区政年鑑、福祉部事業概要等の区刊行物を活用ください。
事業者募集要綱	31	第5 応募手続き、スケジュール等	3. 応募の手続きと提出書類	(4)第一次審査書類の受付	(第一次審査への提出書類での様式13の扱いについて)様式6~12を併せて提出する、との記載がございますが、様式13に属する提案施設がない場合は様式13の提出は不要というこの理解でよろしいでしょうか。あるいは、「提案なし」として様式13を添付するのでしょうか。また、第一次審査で様式13に属する提案をしていなかった場合、第二次提案では、提案事業を提出することはできないと理解するべきなのでしょうか。ご教示下さい。	提案施設のない場合は別紙13の提出は不要とします。 第一次審査書類提出時に別紙13の提出を頂かない場合は、提案の同一性の担保の観点から、第二次提案において提案施設の提案はできないものとします。
事業者募集要綱	31	第5 応募手続き、スケジュール等	3. 応募の手続きと提出書類	(4)第一次審査書類の受付	第一次審査提出書類の提出後、単純な落丁等があった場合は書類の追加提出を認めていただけるのでしょうか。	郵送または持参としていましたが、提出書類受け渡しの確実性を期す観点から、提出は持参によるものとします。
事業者募集要綱	32	第5 応募手続き、スケジュール等	3. 応募の手続きと提出書類	(8)第二次審査書類の受付	幸いにも第一次審査に合格し、第二次審査書類を検討する中で、何らかの理由により提案ができなくなった場合の対応はどのようにすればよろしいですか。また、辞退届なるものは存在しないのでしょうか。	第二次審査書類の様式に含めます。
事業者募集要綱	35	第6 審査方法	2. 審査の手順	(1)第一次審査	設計者のプロフィール(様式6)「参考書類」となっていますが、第一次審査の評価項目とは無関係であると理解してよろしいですか。	評価時の参考書類としての扱いになります。
事業者募集要綱	35	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	第一次審査における提出書類に「5.設計者のプロフィール」とあります。様式6にこの内容を記述しますが、その評価方法があいまいです。事業者選定基準の中にもその評価基準が見当たりません。様式6の記述通り「参考書類」と認識でよろしいでしょうか。	評価時の参考書類としての扱いになります。
事業者募集要綱	35	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	印鑑届とは何に対する届で、具体的に何を記入すればよろしいのでしょうか？ご指示ください。	印鑑届は代表企業のみご提出をお願いします。印鑑届は代表企業の代表者の方のお名前、役職を記入し、実印を押印した上で(印鑑証明書を添付)提案書類等に使用する印鑑を押印してください。
事業者募集要綱	35	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	法人税納付証明書(地方税に係るものを含む.....)とありますが、この地方税に係るものとして 法人事業税、固定資産税及び都市計画税等と考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
事業者募集要綱	35	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	法人税納付証明書の地方税分について、事業所が多数ある場合は原本ではなく納付書のコピーを提出することで宜しいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	第一次提案書類のA4縦ファイルの左側を綴じる方法は自由と考えてよろしいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	第一次提案書類の表紙の様式は自由と考えてよいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	第一次提案書類のインデックスの様式は自由と考えてよいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	第一次提案書類のフロッピーディスクでの提出について、容量の問題からCD-ROMで提出してもよいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3. 提出書類	(1)第一次審査	第一次提案書類のフロッピーディスクでの提出について、アプリケーションの問題からPDFファイルの提出も可能と考えてよいでしょうか。	様式が公表されているものに関しては、それを雛型としてMicrosoft Wordによるファイル提出を御願います。但し、エクセルやその他のものによる図表を作成し、上記の様式内に貼り付けてWord形式で提出することは可能です。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3.提出書類	(1)第一次審査 提出書類をフロッピーディスクに保存する際、アプリケーションの指定をされているもの以外は任意のアプリケーション(Excel)としてよろしいでしょうか？	様式が公表されているものに関しては、それを雛型としてMicrosoft Wordによるファイル提出を御願いたします。但し、エクセルやその他のものによる図表を作成し、上記の様式内に貼り付けてWord形式で提出することは可能です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3.提出書類	(2)第二次審査 第二次提案書類のA4縦ファイルの左側を綴じる方法は自由と考えてよろしいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3.提出書類	(2)第二次審査 第二次提案書類のA3用紙について、折込むものと考えてよいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3.提出書類	(2)第二次審査 第二次提案書類の表紙の様式は自由と考えてよいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3.提出書類	(2)第二次審査 第二次提案書類のインデックスの様式は自由と考えてよいでしょうか。	結構です。
事業者募集要綱	36	第6 審査方法	3.提出書類	(2)第二次審査 第二次提案書類のフロッピーディスクもしくはCD-Rでの提出について、アプリケーションの問題からPDFファイルの提出も可能と考えてよいでしょうか。	様式が公表されているものに関しては、それを雛型としてMicrosoft Wordによるファイル提出を御願いたします。但し、エクセルやその他のものによる図表を作成し、上記の様式内に貼り付けてWord形式で提出することは可能です。
事業者募集要綱	42	(別紙1)協議組織(仮称)について		“経費は、PF事業者が負うもの”と記載されておりますが、出来れば詳細内容をお教えください。	協議組織の運営にかかる費用については、外部の有識者の招請費用は区とPF事業者が折半するものとします。
事業者募集要綱	44	(別紙3)リスク分担表		所有権移転後にPF事業者が所有する施設、設備等とは、具体的にどのようなものを指しているのでしょうか。	PF事業者が所有する設備等とは、区の買取の対象となる初度設備以外のもので、PF事業者が事業を行なう上で必要となる設備等です。
事業者募集要綱	44	(別紙3)リスク分担表		介護保険制度、その他法制度、税制共に区とPF事業者が協議を行うとありますが、PF事業の前提として公共事業であるために、本来、これらのリスクは公共(区)が負担すべきものではないでしょうか。	本計画事業は公共的サービスの位置づけとなりますが、事業者側にも一定の収益性はあるものと考えています。その意味で、PF事業者側にも相応のリスクは存在するものと考えています。
事業者募集要綱	44	(別紙3)リスク分担表		予想できないような経済変動(例えば極端なインフレなど)が起きて、物価が高騰するような場合は、事業者リスクとは言えないのでしょうか。	本計画事業は公共的サービスの位置づけとなりますが、事業者側にも一定の収益性はあるものと考えています。その意味で、PF事業者側にも相応のリスクは存在するものと考えています。維持管理修繕業務については、事業者募集要綱 第2の4(4)にて物価変動への対応を行っています。
事業者募集要綱	44	(別紙3)リスク分担表		制度、法令の変更に伴うリスクは民間事業者においてはリスクを負いきれないものと考えますが、リスクの分担は区が主、PF事業者が従との理解でよろしいですか。	本計画事業は公共的サービスの位置づけとなりますが、事業者側にも一定の収益性はあるものと考えています。その意味で、PF事業者側にも相応のリスクは存在するものと考えています。
事業者募集要綱	45	(別紙3)リスク分担表		土壌汚染調査は行うのですか。行う場合、誰が行うのですか。費用負担はどなたが行うのですか。	土壌汚染調査は予定していません。
事業者募集要綱	46	(別紙3)リスク分担表		瑕疵担保リスクはPF事業者となっておりますが、区が想定されている担保期間をご教示願います。	区が瑕疵の事実を知った時より1年間とします。
事業者募集要綱	46	(別紙3)リスク分担表		法制度等の変更に係わるリスクは区とPF事業者で分担することになっていますが、予見不可能な事項のため、PF事業者で分担出来ないと考えられますが、如何でしょうか。	本計画事業は公共的サービスの位置づけとなりますが、事業者側にも一定の収益性はあるものと考えています。その意味で、PF事業者側にも相応のリスクは存在するものと考えています。
事業者募集要綱	47	(別紙3)リスク分担表		対利用者リスク中の施設内での怪我、盗難等について、コミュニティ施設利用者も対象に含みますか？	コミュニティ施設利用者は含みません。
事業者募集要綱	49	(別紙4)利用者からの苦情受付 対応手順について		区が行う苦情受付の窓口の施設内設置について、出来るだけ詳細をお教えください。	施設内には区の苦情受付窓口は設けません。
事業者募集要綱		(別紙4)利用者からの苦情受付 対応手順について		SPCと区で契約する事業契約を金融機関に譲渡する前提において区議会にて連年債務の負担行為の承認を得ることは可能でしょうか。	事業契約自体を金融機関に譲渡することは想定していません。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設		施設を設計及び建設していく上で、特に考慮すべき議会スケジュールはありますか。	事業日程のとおりです。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(1)事業予定地 募集要項に関する説明会にて配布された敷地現状図(管理境界等確認図計3枚)以外に敷地面積1593.93㎡の根拠となる敷地測量図(三斜測量図等)及び敷地周辺を含めた高低差測量図をご提示願いたい。	第一次提案書類受付時に配布します。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(1)事業予定地 募集要項に関する説明会にて配布された敷地現状図(管理境界等確認図)に示される現存のプレハブ小屋は、工事着工時に撤去されているものと考えてよろしいですか。	ご質問のとおりです。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(1)事業予定地 都市計画上の街並み誘導地区計画(佃二、三丁目地区)や中高層階住居専用地区における建築制限等についてお教え下さい。また、応募期間中に区担当部と協議しても宜しいでしょうか。	事業者募集要綱に所定の問合せ先(高齢者福祉施設係)にて希望者に配布します。 区担当部との協議は禁止とします。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(2)地質条件 地質条件については、区が実施した詳細地質の資料(別添)を参照することになってますが、PF事業者が追加調査が必要と考える場合は費用計上してよろしいでしょうか。	ご判断にお任せします。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(2)地質条件 詳細地質調査の資料を配布願います。	区のホームページにある、地質調査資料(位置図、柱状図)をご参照ください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(2)地質条件 本施設の建設予定地内の地質条件については、区が実施した詳細地質調査の資料(別添)を参照する事とありますが、図面の御提示願います。(いつ何処で閲覧できるのでしょうか)	区のホームページにある、地質調査資料(位置図、柱状図)をご参照ください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(3)地中障害 本計画において、旧建物の基礎杭以外に旧建物等の給排水、ガス、電気等の敷地内地中障害物を御指示ください。	杭以外の地中障害物はないものとしてご提案ください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(3)地中障害 地中障害については、施設に支障とならない部分は埋設のままとしてよいと解釈してよいでしょうか。	ご質問のとおりです。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(3)地中障害 本施設の建設予定地内には、旧区立青年館の既製コンクリート杭が埋設されている。(別紙資料参照)とありますが、別紙の資料において、当敷地内での位置関係が不明です。御指示願います。また、GL下の基礎コンクリート部分は撤去されているものと考えて宜しいのでしょうか。	配布資料の説明については一次審査書類提出時に行います。 基礎コンクリート部分は撤去されているものとしてご提案ください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 位置、幅等について図示した資料を配布願います。	位置について要求水準書をご確認ください。現地をご確認頂いた上で、ご提案に委ねることとします。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 隅田川スーパー堤防工事および石川島公園整備事業の工事に関わる車両も、本事業と同一の進入路を利用すると考えるのか、または進入路が隣接すると考えるのかご教示ください。	同一の進入路を利用するとお考え下さい。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 "本設の進入路"に関して、所轄警察署以外で、各関連部署との協議があれば、その協議方法についてお教え下さい。	現時点では不要です。具体的な質問がある場合は、二次質問でお問い合わせください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 工事車両等の事業予定地への進入は、本事業予定地北東側の相生橋交差点内から行うとありますが、清澄通り一番月島駅に近い場所からの進入は認めてもらえないでしょうか。	車道及び歩道と敷地との高低差があるため、不可能と考えます。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 第一次提案にあたって、施設計画の考え方を検討するにあたり、進入路の考え方について直接所轄警察署と協議することは可能でしょうか。	協議は禁止とします。具体的な質問がある場合は、二次質問でお問い合わせください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 応募期間中に車両の敷地進入等について警察など官庁協議をしても宜しいでしょうか。	協議は禁止とします。具体的な質問がある場合は、二次質問でお問い合わせください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 工事車両の進入路は相生橋交差点内から行ない、実施にあたっては、所轄警察署との協議を行ない...とありますが、施設計画・施工計画を行う上で、事前に関係諸官庁へのヒアリングを行ってもよいと考えても宜しいでしょうか。	関係諸官庁へのヒアリングは禁止とします。具体的な質問がある場合は、二次質問でお問い合わせください。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 東京都安全条例題5節自動車庫庫等では、本来交差点内及び5m以内については、進入路を設けてはならないという規定がございますが、事業の実施にあたっては、事業者は所轄警察署との協議を行うものとする。』と書かれております。この件に関し、区と当局の間である程度の協議が事前に行われていると推測されますが、そのように解釈してよろしいでしょうか。	基本的な合意は得ています。
要求水準書	2	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 所轄警察署との協議は事業者が行うことでしょうか。その場合、警察署との協議により警察より条件を付された場合のリスクは事業者が負担するということでしょうか。また協議の場での区のご協力を願います。	警察署との協議により警察より条件を付された場合のリスクは区が負担します。 なお、具体的な協議にあたっては、区が協力します。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(4)本事業予定地への進入路 本事業予定地への進入路は、相生橋交差点内から行うとのことですが、工事中 道路と現状地盤の高低差を構台(仮設)を組んで対応する必要がありますが、その際、河川区域(堤防側)の借地、占有は可能でしょうか。お示し下さい。	不可能とお考え下さい。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 工期について、根固め工事が平成15年3月末日まで、盛土工事(養生込)が平成15年12月末日まで、被覆コンクリート工事が平成16年4月末日まで、と考えてよいでしょうか。	施設の1、2階躯体工事との整合性を図った工期の設定になると考えられますが、具体的な工期は、現時点では不明です。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 本事業に関わる堤防高までのコンクリート打設後に隅田川スーパー堤防工事の盛土工事を実施すると考えて宜しいでしょうか。また、その場合の隅田川スーパー堤防工事の根固め工事、盛土工事、被覆コンクリート工事の工期(年月日)を提示願います。	本施設の堤防高さまでの躯体施工後に盛土工事を行うことを想定しています。それ以後のスーパー堤防工事については都とPF事業者の協議によります。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 スーパー堤防の工事計画、スケジュールの詳細を明示していただけないでしょうか。	現時点では決定しておりません。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 施工期間中に、スーパー堤防の用地を借用する事は可能でしょうか。	不可能とお考え下さい。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 「盛土工事は、本事業建設工事で発生する根切土を転用する予定」とあります。平成15年7月からの設計施工期間を前提とすると本施設の1、2階躯体工事終了後の盛土工事着工時期は、平成16年夏以降と判断されますが、宜しいでしょうか。区のお考えをお示し下さい。	現時点では不明です。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 東側(堤防側)隣地境界まで建物計画が可能とありますが、参考図(基本断面図)の管理用通路は敷地外(堤防側)と考えて宜しいでしょうか。また相生橋たもと部分(敷地北側角)は清澄通りから管理用通路への車両アクセスを考慮する必要がありますがあるのでしょうか。	管理用通路は敷地外とします。相生橋たもと部分(敷地北側角)は清澄通りから管理用通路への車両アクセスは本事業敷地内で確保してください。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 墨田川スーパー堤防工事の概要で2.盛土工事で本施設の1、2階部分の躯体工事終了後に行ない、かつ、本施設で発生する残土を利用するとありますが、躯体工事完了までの残土の仮置場はスーパー堤防工事側で用意するものと考えて宜しいのでしょうか。	本施設の堤防高さまでの躯体施工後に盛土工事を行うことを想定しています。それ以後のスーパー堤防工事については都とPF事業者の協議によります。残土置き場について東京都調整を行なう必要があります。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 「6.本事業の実施に際し必要となる調整」の「隅田川スーパー堤防工事の概要」中に、本事業建設工事で発生する根切土をスーパー堤防工事の盛土に転用する予定があり調整が必要とありますが、その調整の中で、PF事業者が費用の負担を求められることはあるのでしょうか。	予定しておりません。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 工期について、平成16年10月末日まで、と考えてよいでしょうか。	現時点では不明です。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 石川島公園整備事業の計画概要が分かればご提示ください。隅田川スーパー堤防の上に作られるものと考えてよろしいのでしょうか。	詳細は決定しておりませんが、スーパー堤防上につくられるものと考えて結構です。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 石川島公園整備事業の概要でスーパー堤防工事終了後6か月を要する。とありますが、公園の着工は、盛土工事の養生6ヶ月が終了した時点から、開始されるのでしょうか。または、被覆コンクリート工事が完了した時点からの着工なのでしょうか。御指示願います。	被覆コンクリート工事が完了した時点から着工します。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 隅田川スーパー堤防工事および石川島公園整備事業の図面など詳細資料を配布願います。	計画中の事業であり 現時点で配付できる資料はありません。
要求水準書	3	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(5)本事業実施に際し必要となる調整 本施設着工後も、上記工事が重複する可能性があるため、隅田川スーパー堤防工事、石川島公園整備事業のより詳細なスケジュールを教えてください。	現時点では決定しておりません。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 地震・火災・水害等災害に強くありますが、区が要求する安全性、耐震性の指数、及びレベルに基準はあるのでしょうか。	関連法規によるものとします。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 基準法床面積に含まれる屋内駐車場も含めて、最大8000㎡でしょうか。	ご質問のとおりです。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 建設予定地の東南角から5mの範囲は建物の建設不可となっていますが、建物に附属しない独立した外部階段等簡易なものの設置計画は可能ですか。	工作物等の建設も不可とします。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設	1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 「建築予定地の東南角から5mの範囲には、建築物を建設しないこととありますが、スーパー堤防の盛土部の範囲、及びその端部(現状地盤面との取合い部)の処理に関し区のお考えをお示し下さい。	現時点では詳細は決定しておりません。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 東南角から5mを開けるのは既存道路と河川とを接続するためでしょうか。説明会にて頂いた隅田川(佃三丁目地区)調査測量図では既存道路と敷地が絡んでいないようにも見えますが、いかがでしょうか。また、東南の角とは上記測量図上どこでしょうか。(東南の隣地境界点が測量図上不明です。)	東南の角とは、敷地南西側隣地境界線の南端部分を指します。5mの距離をとることについては、この部分にスーパー堤防と既存堤防の接続が生じることによるものです。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 植栽を施すのはフェンスの敷地側でしょうか、隣地側でしょうか。隣地側の場合でも維持管理は事業者で行なうのでしょうか。	提案にゆだねます。 敷地内の植栽の維持管理は、事業者が行います。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 隣地境界上の既存ブロック壁は基礎を残して上部は撤去すれば良いのでしょうか。基礎形状をお教え下さい。	基礎形状を示す図面等は現在残っておりません。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 施設計画にあたっての留意事項 - 4の隣地境界線から50cm内側にフェンスを新設するとともに植栽を施すこと、とありますが、植栽の設置場所はフェンスと隣地境界の間に設置するものと考えれば宜しいのでしょうか。また、このときの植栽の維持管理については、事業者側の範囲になるのでしょうか。ご指示願います。	提案にゆだねます。 敷地内の植栽の維持管理は、事業者が行います。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 施設計画にあたっての留意事項 - 4の隣地境界上のブロック壁については、隣地の影響を考慮して基礎部分を残すこと、とありますが、ブロックの設置形状等図面がありましたら、御提示願います。また、隣地の影響を考慮するなら、ブロック壁は残すべきだと思いますが、如何でしょうか。御指示ください。	隣地への影響のない部分で基礎部分を残し撤去するものとします。 図面はありません。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 コミュニティ施設への外部からの出入口は独立した形とすることが要求事項となっておりますが、スーパー堤防管理用通路からのアプローチと考えることは可能ですか。	不可とします。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 駐車場は自走式となっているが、計画駐車場すべてに対して自走式とするべきか。2段式機械駐車等の簡易なものの採用は可能ですか。	可能とします。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 コミュニティ施設以外の各施設において設備機能的に独立させる必要がある施設を御指示ください。	特にありません。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 施設へのアクセスは、他の施設機能と分け、とありますが、どの部分から分ければよいでしょうか。例えば共用部からエレベーターの乗り口から分けられておればよろしいでしょうか。	施設へのアクセスは、他の施設機能と分け、エレベータはグループホーム専用のものを設置すること、を削除することとします。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 「エレベータは、グループホーム専用のものを設置すること」とありますが、キー操作などのシステム運用によって、他の施設と機能上独立されることで代替することは可能ですか。	施設へのアクセスは、他の施設機能と分け、エレベータはグループホーム専用のものを設置すること、を削除することとします。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 「駐車場は自走式とし、とありますが、全ての台数を自走式で確保する必要がありますか。もしそうでない場合、最低限確保しなければならない台数をお示しください。	駐車場は自走式を原則としますが、部分的に簡易な2段式機械式駐車設備はご提案いただくことは可能とします。ただし駐車場への円滑な進入に配慮した提案としてください。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 グループホームへのアクセスは、施設サービスや建物管理機能の向上のため施設全体の受付機能を有す全体共用エントランスを経由し専用EVにてアクセスしても宜しいでしょうか。また、敷地への出入りは他の施設と共用しても宜しいでしょうか。	可能とします。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 ヘルパーステーションの出入口は、施設サービスや建物管理機能の向上のため施設全体の受付機能を有す全体共用エントランスを経由して屋内専用口よりアクセスして宜しいでしょうか。敷地への出入りは他の施設と共用しても宜しいでしょうか。また、室面積は東京都基準50㎡を確保する必要がありますでしょうか。	可能です。但し、ヘルパーステーションに関しては巡回型の設置を御願いますので、相応の備えを御願います。また、ヘルパーステーションの面積は業務上支障のないものであれば最低面積は問いません。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 コミュニティ施設の敷地への出入りは他の施設と共用しても宜しいでしょうか。	PF事業とコミュニティ施設の双方の管理を考慮した提案になります。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 駐車場は、施設有効率向上のため、利用者用を自走式とし職員用は機械式としても宜しいでしょうか。	駐車場は自走式を原則としますが、部分的に簡易な2段式機械式駐車設備はご提案いただくことは可能とします。ただし駐車場への円滑な進入に配慮した提案としてください。
要求水準書	5	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能 本施設で必要となる機能に対する施設計画画面からの要求事項 - 3.区買取以外で各機能に必要な什器・備品については、PF事業者が設置すること、とありますが、この什器・備品の費用は、買い取り予定価格と別と考えると宜しいのでしょうか。	別となります。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答	
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能	交差点側についての留意事項があればお教えください。	現時点では、具体的な留意点はありません。
要求水準書	4	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(6)要求する施設機能	中央区では、平成14年2月に「地域新エネルギービジョン報告書」を策定されていますが、本PFIも当該報告書を反映した形で計画すべきと考えますが、いかがでしょうか。	ご提案に期待します。
要求水準書	6	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(7)買取予定価格	区買取価格には次のものを含まれますか。含まない場合、これらは事業者負担とするのでしょうか。近隣補償費(調査・日照・電波障害・風害等)、消火器、電気引込工事負担金、電話施設設置負担金、確認申請等申請手数料、CATV引込負担金、防犯(機械警備)設備	買取価格には、施設整備に係る諸経費総てを含むものとします。ただし施設整備代金の割賦部分の利息の支払い、開業費、登記費用、協議組織の運営費用は含みません。
要求水準書	6	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(8)設計業務についての区の確認	設計図書類中工事費内訳書は区買取分の工事費内訳書であり事業者が負担する各種介護設備機器 什器 備品等は含まないのでしょうか。	ご質問のとおりです。
要求水準書	6	第2 施設の設計、建設 1.企画 設計業務	(8)設計業務についての区の確認	工事費内訳書の項目 採用単価等は事業者委ねられると考えて宜しいでしょうか。	採用単価については応募者に委ねます。項目は第二次審査書類の様式の公表に併せ公表します。
要求水準書	7	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(3)業務の基本的考え方	隣地の下水道管が埋設されているとありますがその位置、深さをご教示ください。	民地のため把握していませんが、業務要求水準書 第2(6)で建設予定地の南西側の住宅隣接面において外壁面を最低2.5m、地下躯体および山留壁等を最低1m後退させることを求めており隣地下水道管への影響は回避できるものと考えられます。
要求水準書	7	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(3)業務の基本的考え方	南西側隣接地の敷地境界線付近の下水導管埋設図面をご提示頂けないでしょうか。	民地のため把握していませんが、業務要求水準書 第2(6)で建設予定地の南西側の住宅隣接面において外壁面を最低2.5m、地下躯体および山留壁等を最低1m後退させることを求めており隣地下水道管への影響は回避できるものと考えられます。
要求水準書	7	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(3)業務の基本的考え方	南西側隣地の既存下水管の位置をご指示下さい。また、その他の敷地内また敷地周囲の既存インフラ埋設設備(上下水・ガス等)の位置をご指示ください。	民地のため把握していませんが、業務要求水準書 第2(6)で建設予定地の南西側の住宅隣接面において外壁面を最低2.5m、地下躯体および山留壁等を最低1m後退させることを求めており隣地下水道管への影響は回避できるものと考えられます。
要求水準書	7	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(3)業務の基本的考え方	-6.南西側隣地の敷地境界線付近には、隣地の下水道管が埋設されている。とありますが、埋設図等ございましたら、御提示願います。	民地のため把握していませんが、業務要求水準書 第2(6)で建設予定地の南西側の住宅隣接面において外壁面を最低2.5m、地下躯体および山留壁等を最低1m後退させることを求めており隣地下水道管への影響は回避できるものと考えられます。
要求水準書	7	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(3)業務の基本的考え方	施工計画を立てるにあたり 初期資材及び重機等の搬入については歩道を利用が不可欠かとおもわれますが、近隣住民及び警察等関係部署の説明はされているのでしょうか。	今後、区が説明を行います。
要求水準書	8	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(4)着工前業務	周辺影響調査とは、どのような調査を想定されているのかをご教示ください。	家屋調査、電波障害事前調査等です。
要求水準書	8	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(5)建設期間中の業務	「工事施工状況を定期的に報告」とありますが、その報告内容及び頻度について区のお考えをお示し下さい。	具体的には契約締結時に規定するものとします。
要求水準書	8	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(5)建設期間中の業務	什器備品の所有権移転は、施設の所有権移転と同時にでしょうか、それとも 施設開設時なのでしょうか。例えば、ケアハウスの場合は、もし施設開設時とすれば、什器備品に対する支払いはいつ行っていたのでしょうか。	施設の所有権移転と同時にとなります。
要求水準書	8	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(5)建設期間中の業務	事業契約に規定される什器 備品とありますが、要求水準書にも記載がありません。備品リスト等をお示し下さい。	業務要求水準書 第4の3に定める初度設備」と訂正します。
要求水準書	8	第2 施設の設計、建設 2.建設・工事監理関連業務	(5)建設期間中の業務	文化財調査の実施による工事遅延リスク等は区の負担と考えてよろしいでしょうか。	区の負担とします。
要求水準書	10	第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働	1.運営業務を行うにあたり必要となる検査、東京都知事からの事業者認可取得およびその関連業務	第3 事業者認可取得 2. PF による新型ケアハウスに係る施設買取補助に関わる、都の基準はどのようなものなのでしょうか。	平成14年度老人福祉施設整備に係る協議基準等について(厚生労働省老健局計画課長 老計発第0111001号)では、都市部に設置するケアハウスに対する補助については、入居者が主に使用する談話室、食堂等とすることが可能な共用スペースを居室と隣接して整備し、かつ、特定施設入所者生活介護の指定を受けるものを優先した取扱とすること」とされています。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
要求水準書	10	第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働 1.運営業務を行うにあたり必要となる検査、東京都知事からの事業者認可取得およびその関連業務	PFによる新型ケアハウスに係る施設買取補助に関わり区は、都と事前協議を行っていると思いますが、どのような内容だったのでしょうか。	事業実施に係る基本的了解を頂いています。
要求水準書	10	第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働 2.区が行うケアハウス施設買取の補助協議の協働	「本事業に含まれるケア対応型住居部分は、PFによる新型ケアハウスに係る施設買取補助」の対象になるものである。」と記述されていますが、定員80名のうち自立から要支援高齢者30名以上を含むものとする「自立から要支援高齢者が居住する床面積分」も買取補助の対象になりますか？また、介護保健給付費は50人分として事業収支の計算をしますのでしょうか？	定員80人のケアハウス全体が買い取り対象となります。要介護1以上の入居者が介護給付費収入の対象になります。
要求水準書	10	第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働 2.区が行うケアハウス施設買取の補助協議の協働	「本事業に含まれるケア対応型住居部分は、PFによる新型ケアハウスに係る施設買取補助」の対象になるものである。」と記述されていますが、その他の施設「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」について所有者が区である事は、設置者が市区町村である事と同義語で、国庫補助を受けることが出来ると考えられますが如何ですか？	平成14年10月時点でPFによる施設整備において国庫補助が可能とされているのはケアハウスのみであり、その他施設については示されていません。
要求水準書	10	第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働 2.区が行うケアハウス施設買取の補助協議の協働	「本事業に含まれるケア対応型住居部分は、PFによる新型ケアハウスに係る施設買取補助」の対象になるものである。」と記述されていますが、要求仕様、審査基準、修繕負担区分は、地域ケア政策ネットワーク発行の「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPF導入マニュアル」に準拠するのでしょうか？また、自立高齢者が居住する部分も「新型ケアハウス」に準拠するのでしょうか？	ケアハウスにかかる整備基準については「軽費老人ホームの設備及び運営について」に定める水準をクリアするものとします。その他の要求水準、審査基準、修繕区分等は本区の各書類にて示したとおりです。自立高齢者の居住する部分もケアハウスに含まれます。
要求水準書	10	第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働 2.区が行うケアハウス施設買取の補助協議の協働	「新型ケアハウス」とおっしゃっていますが、何をもち「新型ケアハウス」と言うのでしょうか。地域ケア政策ネットワークがまとめた、「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPF導入マニュアル」を参考にすればよろしいのでしょうか。	平成14年度老人福祉施設整備に係る協議基準等について（厚生労働省老健局計画課長 老計発第0111001号）をご参照ください。（都市部に設置するケアハウスに対する補助については、入居者が主に使用する談話室、食堂等とすることが可能な共用スペースを居室と隣接して整備し、かつ、特定施設入所者生活介護の指定を受けるものを優先した取扱とすることとされています。）
要求水準書	11	第4 施設等の所有権移転業務 3.本施設および設備等の区への所有権移転の範囲	什器備品類について、(2)デイサービスセンターと(4)ケアハウスで示された4項目以外は、本事業範囲外でありPF事業者が独自に整備すると考えてよいのでしょうか。	事業者による整備となります。
要求水準書	11	第4 施設等の所有権移転業務 3.本施設および設備等の区への所有権移転の範囲	厨房機器において、食事サービスや運用効率向上のため、ケアハウスに付随する主厨房から、保温保冷機能等を有するパントリーを經由し、デイサービスに供給するシステムとしても宜しいでしょうか。また、ケアハウスの非常通報設備は施設全体のシステムの一部と考えて宜しいでしょうか。	厨房機器部分のご質問についてはその内容を否定するものではありません。補助協議上、非常通報装置は備品項目の中の一つとなっています。施設全体のシステムの一部とはなりません。あらかじめ見積作成時に備品項目での計上となることとさせていただきます。
要求水準書	11	第4 施設等の所有権移転業務 3.本施設および設備等の区への所有権移転の範囲	その他の機能部分で利用する厨房機器類、および食器類、調理器具類などの所有権は、SPC事業者にあると理解してよろしいでしょうか。	結構です。
要求水準書	12	第4 施設等の所有権移転業務 3.本施設および設備等の区への所有権移転の範囲	各施設の厨房機能を集約し、独立の厨房とする提案は可能でしょうか。可能な場合、考慮すべき課題やお考えをお示しねがえないでしょうか。	可能です。この場合、ケアハウス、デイサービスが対象となると考えます。グループホームについては、事業の性格上、グループホーム内で食事をつくるのが想定されると思われます。
要求水準書	12	第4 施設等の所有権移転業務 3.本施設および設備等の区への所有権移転の範囲	その他機能部分と共用する厨房機器類、および食器類、調理器具類の所有はどのように理解すればよろしいですか。	所有権は事業者となります。
要求水準書	11	第4 施設等の所有権移転業務 3.本施設および設備等の区への所有権移転の範囲	(2)デイサービスセンター 厨房機器、特殊浴槽類の様子は、PF事業者の運営の考え方にもとづき提案に任されると考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
要求水準書	14	第5 施設の運営業務 2.痴呆性高齢者グループホームの運営およびその関連業務	(2)業務の要求水準 (2)業務の要求水準 上記基準以上の人員配置とすること、とは何処を意味するのでしょうか。御指示願います。また、同様に3.デイサービスセンター、4.ヘルパーステーション、6.居宅介護支援事業も何処を意味しているのでしょうか。	介護保険法等における各介護サービスの求める基準以上の人員配置とすることを意味しています。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答	
要求水準書	15	第5 施設の運営業務 5.ケアハウスの運営およびその関連業務	(1)業務の内容	ケアハウスの定員についての「自立から要支援の高齢者30名以上」の「以上」については上限はなく事業者による判断と考えるのでしょうか。	ご質問のとおりです。
要求水準書	16	第5 施設の運営業務 5.ケアハウスの運営およびその関連業務	(1)業務の要求水準	人員の上乗せ配置負担に上限はありますか。	上乗せ負担分としては、介護報酬の27%を上限とします。
要求水準書	18	第6 施設の維持管理 修繕業務 2.業務の対象範囲		「一般的に、建物等所有者が行うべき施設全体の維持管理修繕の範囲」と、「PF事業者が施設の運営業務を行うにあたり賃借する部分」の区分はどのように理解すればよろしいですか？	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置し区が買い取る施設、設備総てが対象となるものですが、町会が行うコミュニティ施設に係る日常清掃・一般管理、PF事業者が区より賃借するグループホーム、デイサービスセンター、ヘルパーステーション、ケアハウス、居宅介護支援事業、提案施設に係る日常清掃・一般管理は含みません。具体的にはご提案ください。
要求水準書	18	第6 施設の維持管理 修繕業務 3.業務遂行上の留意点		2.業務の対象範囲P18の内容と事業者募集要項P11の(5)施設の維持管理修繕業務との内容では食い違いがあります。区はPF事業者に対し、本施設に係る維持管理修繕業務を委託する。」とありますが、PF事業者は区に変わって維持管理業務を遂行するものと考えて宜しいのでしょうか。	区はPF事業者に対し、本施設に係る維持管理修繕業務を委託するものとします。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 4.業務の種類	(2)修繕業務	大規模な修繕・更新の定義をお教えください。	外装材、防水等の大幅な修繕、設備機器の大幅な更新等です。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 4.業務の種類	(2)修繕業務	長期修繕計画による予定額を上回る部分については、区が負担すると思いますが、予定額とは事業期間中の区の支払予定価格のことか、毎年の業務委託費のことか、または、それ以外のことかお教えください。	各年の業務委託費となります。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 4.業務の種類	(2)修繕業務	長期修繕計画の策定にあたって、設備の更新時期は法定耐用年数から決定して宜しいのでしょうか。	ご提案によるものとします。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 4.業務の種類	(2)修繕業務	計画外の修繕・更新が必要となった場合、これに要した費用のうち、長期修繕計画による予定額を上回る部分については、区が負担すると思いますが、計画外とは具体的にどのような場合でしょうか。例えば、突発的な設備の故障による修繕や更新は、区が負担するのでしょうか。	計画外とは地震等の天災を想定しています。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 4.業務の種類	(2)修繕業務	一般的に発生する竣工後5年目、10年目、15年目、20年目の所謂大規模修繕費は、実施方針のご回答によると基本的に想定していないと云うことですが、「長期修繕計画作成上の留意点」における取り扱いはどちらでしょうか、また、予定価格8億円に含まれないと理解してよろしいのでしょうか。	大規模修繕の必要のない施設計画をご提案ください。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 5.維持管理修繕業務の予定価格		合計8億円(単純合計、消費税含む)となっていますが、単純合計とはどのような意味でしょうか。	20年間の合計金額で、現在の消費税率を適用した金額となります。実際の各年度の業務委託費は、8億円から消費税(6%)を控除し、事業期間で割ったものに当該年度で適用される消費税を加えたものとなります。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 5.維持管理修繕業務の予定価格		地域コミュニティ施設の長期修繕計画は作成しなくて良いと理解してよろしいですか？	維持管理修繕業務は、PF事業者が設置し区が買い取る施設、設備総てが対象となるものであり、したがってコミュニティ施設部分も長期修繕計画の対象となります(町会はコミュニティ施設に係る日常清掃、一般管理を行うものとして、長期修繕計画の様式については第二次提案の様式の公表とあわせ公表します。
要求水準書	19	第6 施設の維持管理 修繕業務 5.維持管理修繕業務の予定価格		維持管理修繕の費用の支払について、区は各事業年度の最終日までに行うとありますが、これは年一回の後払いと云うことでしょうか。そうであるならば、支払について、例えば四半期毎あるいは半期毎等となる可能性はありませんでしょうか。	支払は、四半期ごととします。 募集要綱の当該記述は修正します。
要求水準書	20	第6 施設の維持管理 修繕業務 6.その他留意点	(5)緊急時の対応	地域コミュニティ施設の維持管理について、緊急時等、町会からの要請により事業者が修理復旧した場合の費用は、区又は町会が負担すると考えてよろしいですか？	コミュニティ施設の運営は町会に委ねます。
事業者選定基準	7	第2 審査・選定 2.第一次審査	(3)第一次提案書類	頁制限が6頁となっていますが、様式9-1で2頁・様式9-2で2頁とあるため、4頁が正と考えてよいのでしょうか。	様式9-1 3頁、様式9-2 3頁、計6頁とします。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目		質問内容	回答
事業者選定基準	7	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 3. 施設計画についての考え方(様式9)の頁制限6頁の内訳として、(1)施設の計画方針(様式9-1)頁制限4頁と(2)工事上の留意点(様式9-2)頁制限2頁と考えてよろしいですか。	様式9-1 3頁、様式9-2 3頁、計6頁とします。
事業者選定基準	7	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 様式9は頁制限が、6頁であるが、内訳様式9-1が2頁、様式9-2が2頁で合計4頁となっておりますが、内訳は3頁ではないでしょうか。どちらが正しいでしょうか。	様式9-1 3頁、様式9-2 3頁、計6頁とします。
事業者選定基準	7	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 3. 施設計画の考え方の様式は6頁で、様式9-1、2を合わせ4頁となっておりますが、残り2頁は自由に頁を増やすものと考えて宜しいの	様式9-1 3頁、様式9-2 3頁、計6頁とします。
事業者選定基準	8	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 明朝10.5ポイントありますが、見出し等においてその他の書体の使用は可能と考えてよいでしょうか。	様式が公表されているものの文章中に使用する文字は、明朝10.5ポイント以上を標準とし、それ以下の文字は極力避けて下さい。但し、見出しなどについては、それ以外のポイント数、書体の使用も可能です。また、様式内に表や図を記載する場合には、9ポイントを最低とします。
事業者選定基準	8	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 提案事業を行わない場合においてもその理由を明記のことありますが、行わない場合においても最大5点の配点があるものと考えてよいでしょうか。	提案事業を提案しない場合は、理由の明記を求めないこととします。またその場合配点を行いません。
事業者選定基準	8	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 「7.提案事業についての考え方」(様式13)は、施設全体の価値を向上させるものと判断された場合のみ評価配点するとありますが、その基準が主観的であると感じます。より具体的な評価基準をお示し下さい。	事業者選定基準P14 .提案施設の評価の視点をご覧ください。
事業者選定基準	8	第2 審査 選定	2. 第一次審査	(3)第一次提案書類 各様式の文字の使用可能範囲は、明朝9ポイント～10.5ポイントの範囲のみとの指定でしょうか。それ以上、以下の大きさの文字は使用できないとの判断でしょうか。	様式が公表されているものの文章中に使用する文字は、明朝10.5ポイント以上を標準とし、それ以下の文字は極力避けて下さい。但し、見出しなどについては、それ以外のポイント数、書体の使用も可能です。また、様式内に表や図を記載する場合には、9ポイントを最低とします。
事業者選定基準	11	第2 審査 選定	3. 第二次審査	(2)事業提案審査(実質審査) 付属提出書類において、パースにかえて模型写真は可能でしょうか。	不可とします。
事業者選定基準	11	第2 審査 選定	3. 第二次審査	(2)事業提案審査(実質審査) 付属提出書類において、模型の提出は可能でしょうか。	不可とします。
事業者選定基準	14	第2 審査 選定	3. 第二次審査	(4)第二次提案書類 第二次提案書類の内訳明細書は、実施設計前のため概算でも宜しいでしょうか。また、書式は事業者に委ねられると考えて宜しいでしょうか。	PF事業者として選定した場合の契約についてはご提案を頂いた金額とする予定です。なお、書式は第二次応募書類の様式と併せ指定します。
事業者選定基準	15	第2 審査 選定	3. 第二次審査	(4)第二次提案書類 提案事業を行わない場合においてもその理由を明記のことありますが、行わない場合においても最大10点の配点があるものと考えてよいでしょうか。	提案事業を提案しない場合は、理由の明記を求めないこととします。またその場合配点を行いません。
様式集				公表された様式はMicrosoft Wordで作成されていますが、エクセルや一太郎など、その他のソフトによる作成は可能でしょうか	様式が公表されているものに関しては、それを雛型としてMicrosoft Wordによるファイル提出を御願いたします。但し、エクセルやその他のものによる図表を作成し、上記の様式内に貼り付けてWord形式で提出することは可能です。
様式集	5	設計者のプロフィール		「設計者」とありますが、設計担当企業の会社プロフィールと考えて、設計担当者を提示するのではなく、会社全体の実績について提示すると考えてよろしいでしょうか。	結構です。
様式集	6	設計者のプロフィール		「設計者のプロフィール」について、ここで言う設計者とは、実際に設計を担当する個人のことか、あるいは企業等団体のことか、どちらをイメージしているのかお示し下さい。同じく施設(設計)の経歴についても、個人かあるいは企業等団体でもよいのか、併せてお示し下さい。	企業など団体が結構です。
特定事業の選定	4	3.財政負担額の比較		PF事業として実施する場合、87という指標が提示されているが、それに相当する金額が、予定価格(上限)の施設の買取価格(消費税を含む)23億円 事業期間中の施設の維持管理修繕費の合計8億円に相当すると考えてよいのか。	同指標には介護事業費用部分も含まれています。
基本協定書(案)	2	第5条(2)		PF事業者の本店所在地は、事業予定地としてよろしいのでしょうか?	特段の支障は無いものと考えます。
事業権契約書(案)		工事一時中止条項		建設工事の一時中止条項がありませんが、規定されないのでしょうか。	一時中止条項を規定しないという趣旨ではありません。必要に応じて一時中止条項の挿入も検討します。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答	
事業権契約書 (案)	2	第5条第2項		契約保証金を免除すると思いますが、本免除に建設の履行保証も含まれると解釈して宜しいでしょうか。	区とPFI事業者間の契約にかかる保証金を免除するものであり、履行保証の免除は予定しておりません。
事業権契約書 (案)	3	第11条		強制執行可能な乙の債務が生じるとありますが、強制執行とは如何なるものを想定しているのでしょうか。	一般的に、債務者が自発的に履行しない場合は裁判によって強制することができます。という趣旨であり、債務の通常の性質を述べたものです。特別なものを想定したものではありません。
事業権契約書 (案)	4	第13条		土地の使用貸借について別途契約は行わず、別紙1にて規定すると考えて宜しいのでしょうか。	ご質問のとおりです。
事業権契約書 (案)	7	第23条第2項		「募集要項」に規定する施工事業者の資格要件とは何を指しているのですか。	募集要項P26第5-2-(1)- によります。
事業権契約書 (案)	9	第28条		事業者が事業権契約書(案)第28条に規定されている近隣対策を適切に履行し、かつ、建築基準法等の各種関連法規を準拠して事業を行ったにもかかわらず、一部の住民による反対運動等により事業計画等を変更する事により生じた費用は、区にご負担願えるのでしょうか？	区が負担します。
事業権契約書 (案)	9	第34条第2項		第35条第3項の関係もござりますので、甲は合理的な理由なく工期延長を拒否しない旨、追加願いたく存じます	第34条第2項については、災害その他の不可抗力が生じた場合、本件土地に軟弱地盤、湧水、不発弾、遺跡等、本施設の施工の妨げとなる隠れたる瑕疵が存在した場合、甲は合理的な理由なく工期延長を拒否しないものとします。また、第3項として、乙の責めに帰すべき事由により工期の遵守が困難になった場合、甲に対して工期の延長を請求することができる旨を規定します。
事業権契約書 (案)	10	第35条		協議が整わなかったときも、乙の負担とするのは乙に酷であると考えます。少なくとも遅延損害金については、省いていただきたいのですが、如何でしょうか。	甲に帰すべき事由、及び 災害その他の不可抗力が生じた場合、本件土地に軟弱地盤、湧水、不発弾、遺跡等、本施設の施工の妨げとなる隠れたる瑕疵が存在した場合、甲による追加的費用は甲の負担とします。第34条第3項として、乙の責めに帰すべき事由により工期の遵守が困難になった場合、甲に対して工期の延長を請求することができる旨を規定し、第35条ではこの場合の追加的費用負担を乙の負担とし、協議が整わなかった場合の遅延損害金を規定するものとします。
事業権契約書 (案)	10	第37条第2項		甲の責めに帰すべき事由により生じたもの以外の場合の費用は乙が負担するのでしょうか？	第三者の責に帰すべき事由により生じたものについては甲の負担とします。
事業権契約書 (案)	10	第38条第3項		第38条3項の内容では、乙が付保する意義が薄いと考えます。乙が受領した保険金を買取価格の2%を超える場合に、当該超過額を甲が負担すべき金額から控除する。」として頂きたく存じます。	「乙が受領した保険金を買取価格の2%を超える場合に、当該超過額を甲が負担すべき金額から控除する。」とします。
事業権契約書 (案)	10	第38条第3項		不可抗力による損害が発生し、損害又は損失に係る追加的費用は買取価格の2%に到るまでの額についてはPFI事業者が負担する、とありますが、2%という数値を再考していただくことは可能でしょうか。一般的には1%だと理解しております。	他の事例を参考に設定したものです。
事業権契約書 (案)	12	第49条		運営会社への転貸はお認め願いたく存じます。	事業の運営に必要な区が認める場合は転貸を許可します。
事業者募集要綱 事業権契約(案)	16	第49条		事業権契約(案)第49条では、原則として第三者への貸貸は禁止しているものの、区があらかじめ認めた場合は転貸が可能とあります。提案施設に関して、PFI事業者が区から賃借している床の一部を第三者に転貸する形での提案は、可能でしょうか。ご教示のほど、よろしくお願ひ致します。	区が必要と判断する場合は認めます。
事業権契約書 (案)	12	第50条第3項		不可抗力、並びに利用者以外の第三者の責に帰すべき事由によるものである場合には、甲の費用負担にて現状回復願いたく存じます。	本事業以外の事項と考えます。
事業権契約書 (案)	13	第53条		第三者に対する甲の責めに帰すべき理由による損害の規定は設けないのでしょうか	本事業以外の事項と考えます。
事業権契約書 (案)	15	第64条第1項		協議組織での協議を経て、本契約を解除できる。」とありますが、協議組織での協議が不調時の場合の契約解除に至るプロセスをご教示願います。	プロセスの詳細については事業件契約締結時に規定するものとします。
事業権契約書 (案)	15	第64条第2項		不可抗力により「本件施設」の施工の続行が物理的に困難となり、本契約が解除された場合の出来形部分の対価については、どのようにお考えなのでしょうか？	区が支払います。出来高部分の金額の算定方法及び支払方法については別途、事業権契約に盛り込むこととします。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
事業権契約書(案)	16	第64条第2項	不可抗力により本契約が解除された場合、区、PFI事業者はそれぞれ相手方に対していかなる請求も行わないとありますが、完成直前に河川氾濫等の不可抗力により建物が崩壊し、区が本事業の続行不可能と判断した上で契約解除となった場合、建設工事費についてはPFI事業者のリスクとなるのでしょうか。	施設整備代金については、事業者募集要綱 第40の2(3)に定めるとおり当初予定通り支払いを行います。
事業権契約書(案)	16	第66条	甲の責めに帰すべき事由で契約が終了した場合は、甲が負担すべきと考えますが、第67条第5項の損害賠償に含まれると理解して宜しいでしょうか。このとき、乙の負担で乙が設置した備品等については買取の補償がなされると考えて良いのでしょうか。	甲の事由による契約解除の場合の甲の原状回復義務については事業権契約に含める必要性を認めません。また、乙の設置した備品等については甲が支払う違約金の範囲内に含まれるものとします。
事業権契約書(案)	16	第66条第1項	事業期間内においてある時期賃借物件の改修を行った後に事業の早期終了になった場合の原状回復義務は、賃貸借の開始時点(平成17年10月頃)の原状回復義務を負うのか、改修を行った時点までよろしいのかご提示ください。	区の承認により維持管理修繕業務に定める以外の施設の改修を行った場合は、原状回復義務は改修を行った時点までとします。
事業権契約書(案)	16	第66条第1項	原状回復において甲が本契約の終了又は解除の時点における現状での返還を求めた場合はこの限りではないとありますが、この場合事業者が施設に設けた備品等の買取は可能でしょうか。	PF事業者の設置した備品等の買取は想定していません。
事業権契約書(案)	16	第66条第1項	通常使用に伴う汚れ及び劣化、経年劣化は原状回復義務に含まれないものと理解してよろしいですか。	ご質問のとおりです。
事業権契約書(案)	17	第68条	不可抗力にて本契約を終了した場合の、施設整備費用及び利息の支払方法についてご教示願います	施設整備代金については、事業者募集要綱 第40の2(3)に定めるとおり当初予定通り支払いを行います。
事業権契約書(案)	72	別紙20	契約書(案)別紙20は白紙になっていますが近々改めて公表されるものでしょうか。	別紙20,21は、契約締結の過程において合意された金額を表示することを想定しています。
実施方針に対する質問および回答	13	4頁(8)PFI事業者の収入	今回のPFI事業者が行う維持管理修繕業務に「大規模修繕は想定してない」とありますが、下記については今回業務に含まれないと考えてよろしいでしょうか。熱源設備の更改 配管全館取り替え 全面足場が必要となる外壁改修、外部塗装 屋上防水取り替え	大規模修繕の必要のない施設計画をご提案ください。
実施方針に対する質問および回答	20	12頁施設の立地条件	敷地形状が不明確なため、敷地実測図については、各ポイント地点の座標数値を提示下さい。また車路乗り入れの検討に必要となりますので、敷地周辺を含めた高低測量図を提示下さい。	第一次提案書類受付時に配布します。
一般事項			計画地の高低測量および現況測量をご明示ください。	第一次提案書類受付時に配布します。
一般事項			近隣同意等は済まれていますか？済まれている場合は近隣からの要望等、ご明示ください。	募集要綱、要求水準書に示したとおりです。
一般事項			駐車場は自走式とありますが、2-3段式の機械式駐車設備の導入は可能でしょうか？	駐車場は自走式を原則としますが、部分的に簡易な2段式機械式駐車設備をご提案いただくことは可能とします。ただし駐車場への円滑な進入に配慮した提案としてください。
一般事項			本計画にあたり各設備インフラの情報をご提示ください。ない場合は当方にて、調査及び各関連機関との協議を行ってもよいですか。	設備インフラの情報は第二次審査書類様式の公表と併せ公表します。調査及び各関連機関との協議は原則禁止とします。具体的な質問がある場合は二次質問でお問い合わせください。
一般事項			実施方針に対する質問および回答」における回答は全て有効ですか。	全て有効です。ただし、本回答と実施方針に関する回答に齟齬がある場合は、本回答が有効となります。
一般事項		隅田川(佃三丁目地区)調査測量敷地形状、方位	測量上の敷地境界点(南東側の境界が不明)をご指示下さい。また、敷地の高低、面積根拠図(求積図)真北図等があればご指示下さい。図上の方位は右側が北と考えられますが、各要綱内の方位表現は現状方位と考えて宜しいでしょうか。	敷地の高低、面積根拠図については、第一次提案書類受付時に配布します。
一般事項			コミュニティ施設部分以外の光熱水費はPFI事業者および施設利用者の負担となっていますが、光熱水費の算出にあたっての基準値をお示しください。(電力負荷原単位(W/(h・m ²), kWh/(y・m ²)), 冷温熱負荷原単位(kcal/(h・m ²), Mcal/(y・m ²)), 電気・ガス・水道の料金単価)また、実績値が基準値と比較し差異が生じた場合は、施設利用者の光熱水費に反映させることができるのでしょうか。	第二次募集書類様式の公表時に併せ示します。
一般事項			第一次提案にあたって施設計画に必要なため、敷地及び周辺敷地(全面道路、隣地等)のレベル測量(高低)のデータを提示していただきたいと思っております。	第一次提案書類受付時に配布します。

募集要綱等に関する第一次質問に対する回答

書類名	頁	項目	質問内容	回答
一般事項			第一次提案にあたって施設計画に必要となるため、スーパー堤防の計画図(平面図、断面図)のデータを提示していただきたいと思いません。	計画段階であるため、現時点では提示できません。
一般事項			実施方針に対する質問および回答のなかで、別途回答」はいつになるのでしょうか。	本回答と併せて回答します。
一般事項			中央区内の既存類似施設(グループホーム、他)について、説明会時に口頭で説明がりましたが、高齢化率、介護認定者数と利用者数、待機者数等のデータは区担当窓口にて入手可能でしょうか。	資料としての配付はいたしません。
一般事項			価格の評価に対するライフサイクルコストと環境負荷低減効果の相関関係はどのように評価されるのでしょうか。	ライフサイクルコストと環境負荷低減効果の相関関係については評価の対象とは考えておりません。
一般事項			提案施設を除いた部分のPSCIはいずれかの段階で公表される予定はあるのでしょうか。	予定していません。