

(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備・運営事業者公募に係る回答

番号	公募要項 該当頁	項目	質問内容	回答
1	1 頁	2 実施事業	地域交流スペースは、どのような事業を実施するのか。	地域住民やボランティア団体等の活動拠点・交流の場として活用していただくスペースです。子どもから高齢者まで誰もが気軽に集える場としての機能を果たすとともに、地域住民と施設が連携・交流できるように広さも考慮した設計としてください。
2	2 頁	5 貸付予定地	本敷地の測量図（現況、高低、真北等）について開示してほしい。	地積測量図については、法務局にて取得願います。土地境界図については「どうろまっぷおた (https://doro-map.city.ota.tokyo.jp) 」よりご確認ください。
3	2 頁	5 貸付予定地	本敷地の土質調査（ボーリング調査）の資料はあるか。	土壌調査については、本敷地は土壌汚染対策法における調査報告の対象外のため、区では実施しておりません。必要に応じ、借受後事業者の負担において実施してください。 また、地盤調査についても、区においては実施しておりません。建物の設計に応じた必要な調査については、借受後、事業者の負担において実施してください。
4	2 頁	5 貸付予定地	本敷地のインフラ（上下水・電気等）はどのような状況か。	本敷地内には、上下水道、ガス、電気等のインフラは、現在敷設されていません。事業実施の際に、前面道路等から事業者の負担において引込み等整備に必要な手続きを取ってください。
5	5 頁	5 貸付予定地	本敷地の地中埋設物はどのようなものがあるか。 「予定外の地中埋設物（公共溝渠時の護岸等を含む）、土壌汚染等が判明した場合には、その取扱いについて協議を行うこととします。」とあるが、予定外の地中埋設物について具体的な例はあるか。	地中埋設物については、公共溝渠時の石積みなどが残存しています。 土壌調査については、本敷地は土壌汚染対策法における調査報告の対象外のため、区では実施しておりません。必要に応じ、借受後事業者の負担において実施してください。 石積み以外の地中埋設物、土壌汚染物については具体的に想定しておりませんが、判明した場合に協議させていただきます。
6	5 頁	7 補助制度	補助単価については「参考」と記載されているが、今後増額される見込みはあるのか。	記載している補助単価は、令和7年度現在の金額です。 実際の補助金を受ける際の単価は、運営予定法人として選定された後、東京都と協議し内示を受ける令和8年度以降の補助単価となりますが、増額される見込みについては現時点では未定です。
7	5 頁	7 補助制度	介護機器等コンサルティング費用150万円とありますが、どのような経費か。	デジタル介護機器、次世代介護機器、介護の祝言業務機器等について、施設の開設時から導入し円滑に使用できるようにするため、設計段階での配置等から開設後の活用まで、コンサルティング委託を実施した場合の経費です。詳細は、東京都のホームページ (https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/2025tokuyouseitumei) をご確認ください。
8	5 頁	7 補助制度	本公募は「定期借地権設定のための一時金の支援事業」の対象となるか。	対象となります。補助事業の詳細については、東京都福祉局のホームページ (https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/kikin/teishaku) をご確認ください。

(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備・運営事業者公募に係る回答

番号	公募要項 該当頁	項目	質問内容	回答
9	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	直近に施設整備を実施したため、決算書の収支に一時的な赤字があるが、翌年度以降は黒字である場合、応募することは可能か。	原則として過去3期連続してサービス活動増減差額が黒字であることを要件としますが、一時的な赤字であり、翌年度以降は黒字転換している場合は応募いただくことは可能です。 なお、過去3期連続して赤字である場合は応募することができません。
10	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	借受者の提案による「高齢者福祉に資する事業」については別途協議書を作成し提出する必要があるのか。	公募要項第1頁「2実施事業(2)事業内容」中、「ア 必須事業」以外の事業を実施する場合は、協議申請書の各様式について、必須事業とは別に書類を作成してください。
11	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	様式4: ⑦事業所一覧について 高齢者施設の運営実績が多数あるが、全て記載する必要があるか。	全て記載してください。
12	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	様式5: ⑧役員名簿について 理事・監事・評議員というが、評議員についても記載したほうがよいか。	評議員については記載していただく必要はありません。
13	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	⑫既存運営施設の指導検査結果、改善報告書(過去3か年)について 多くの事業を運営している場合、全事業のものを提出したほうがよいのか、今回の公募対象となる特別養護老人ホームと短期入所生活介護、看護小規模多機能型居宅介護の3事業分の提出でも良いか。	実施している全ての事業について、実地指導実施日、指摘事項の有無及び改善報告の有無を記載した一覧を作成し、指摘事項のあった事業所について、指導検査結果及び改善報告書の写しを提出ください。
14	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	⑬既存運営施設の第三者評価「改善すべき事項」(過去3か年)について 多くの事業を運営している場合、全事業のものを提出したほうがよいのか、今回の公募対象となる特別養護老人ホームと短期入所生活介護、看護小規模多機能型居宅介護の3事業分の提出でも良いか。	実施している全ての事業について、評価期間及び「改善すべき事項」の指摘の有無を記載した一覧を作成し、指摘事項のあった事業所について、評価結果の写しをご提出ください。
15	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	⑭決算書について 決算書の提出について多数の高齢者施設を運営している場合、法人全体のもののみの提出でよいのか。 また、提出するものについて「資金収支計算書」「事業活動計算書」「貸借対照表」の3点で問題ないか。 もし決算書類のページ数が多い場合は、別冊でファイリングをしてもよいのか。	決算書については、法人全体のもののみではなく、決算報告として作成されている全ての拠点または施設の「資金収支計算書」「事業活動計算書」「貸借対照表」の直近3年分をご提出ください。 ページ数が多くなる場合、別冊としてファイリングしていただいてもかまいません。
16	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	様式9: ②事業運営提案内容について 書ききれない場合は枠を広げる、もしくは別紙との記載があるが、ページ数の制限はあるか。	特に制限はありませんが、審査の観点から必要事項を簡潔に分かりやすく記載してください。
17	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	様式22: ⑦既存運営施設の職員離職率及び改善策(過去3か年)について 現在運営している施設が多数あるが、記載するのは今回整備対象となる施設(特別養護老人ホーム、短期入所施設、看護小規模多機能型居宅介護)の記載でよいのか。それとも全施設記載したほうがよろしいでしょうか。	今回実施する事業だけでなく、運営している全ての施設について記載してください。

(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備・運営事業者公募に係る回答

番号	公募要項 該当頁	項目	質問内容	回答
18	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	様式のサイズ変更について 各様式に枚数制限はあるのか・適宜枠の幅を広げて良いのか・行間の指定はあるのか、文字サイズ・フォントの変更が可能か。	ご提出いただく各様式の枚数については制限はありませんが、審査の観点から必要事項を簡潔に分かりやすく記載してください。文字サイズ等については印刷した際に見やすいよう適宜フォント等を変更して記載してください。
19	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	ファイルについて フラットファイル、パイプファイル等の指定があるか。	持ち運びの観点から、フラットファイルでかまいません。
20	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	印刷について 両面印刷・片面印刷の指定制限はあるか。	特に指定はありませんが、環境への配慮の観点から両面印刷を推奨します。
21	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	CD-Rについて CD-Rの提出は応募申込書、協議申請書それぞれ提出(計2枚の提出)という認識でよいのか、CD-Rに記録・提出すべきデータのマス킹に必要があるか。	CD-Rの提出は応募申込書、協議申請書それぞれ提出(計2枚の提出)ください。CD-Rに記録・提出すべきデータのマス킹については不要です。
22	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	副本については、※印の書類のみ7部以外に別途に提出ということか。これは法人名等が消されたものか。	副本については、応募申込書、協議申請書ともに7部とは別に※印の書類のみファイリングしたものを1部作成してください。※印の副本についても、法人名等は被覆してください。
23	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	各事業所すべてのパンフレットということかそれとも一枚に集約されたものでよいか。	各事業所の施設名、所在地、概要等が記載されたものであれば、一冊にまとめられているものでもかまいません。
24	10頁	10 応募申込書 11 協議申請書	応募申込書の押印は、実印か。	法務局に登録し、契約等に使用する理事長印を押印してください。
25	14頁	14 審査	(4)審査項目(予定)について 評価項目「施設整備に関する事項」 主な小項目「施設整備計画、貸付条件における諸スペース」とある。「諸スペース」という言葉が耳慣れないが、「特養や地域交流スペースをどのように配備するか、どのような使い方をするのか」ということを審査する、という意味か。	公募要項第1頁「2実施事業」の各スペースの配置等に関し、事業の運営や利用者配慮、地域への配慮等の観点から審査させていただきます。
26		16 その他	大田区の特養の申し込みが年3回と少ないようですが、待機者が少ないのか。	当区では、特別養護老人ホームへの入所に関し、優先度評価を年3回実施し、必要性の高い方から入所していただいています。 なお、1回あたりの入所希望者数は1,200人程度です。
27		16 その他	従来型とユニット型のニーズの大まかな比率について教えてほしい。	当区におけるニーズの大まかな比率は、従来型が約7割、ユニット型が約3割となります。