

旧荒川区立町屋在宅高齢者通所サービスセンター活用に係るサウンディング型市場調査の質問回答

No.	質問	回答
1	看護小規模は宿泊室が必要となる。窓先空地等確認をするため、もう少し詳細な図面の情報の提供は可能か。いただきたいのは、「平面図」「平面詳細図」「立面図」「配置図」になります。	サウンディングに参加することを前提に、別添のとおり提供します。（「貸与品借用書」をご提出ください。）
2	3 階以上が住宅となるが、他の事業を実施するにあたり配慮すること禁止事項などあるか。	現時点では、特段の配慮事項はありません。ただし、具体的な事業内容によっては、住居部分との連携や安全管理などについて、別途協議が必要となる場合も想定されます。
3	現在、現地に残っている備品等の扱いはどのような考え方になりますか？廃棄や譲渡となるかなど。	現時点では、原則として区の責任において廃棄・保管等の処分をする方向で考えていますが、 ・地下1階の厨房設備 ・2階浴室の入浴リフト につきましては、譲渡可能です。その他の備品についても、譲渡可能となる可能性があります。
4	原状回復義務の範囲と内容についてご教示ください。	原則として、貸付後に事業者が改修・設置したものについて、原状回復いただくことが基本になると考えています。
5	建物や設備の不具合発生時における、区と事業者それぞれの責任区分・費用負担について明確な基準があればご提示ください。	現時点では、明確な基準は設定しておりません。他の区有施設の事例なども踏まえ、公平な形で具体的なルールを検討してまいりたいと考えております。 責任区分や費用負担に関するご意見や類似事例などがあれば、サウンディングでお聞かせいただき、具体的な検討に活かしたいと考えております。
6	災害時等の避難や共用スペースの利用に関するガイドラインや、住居階との連携ルールがあればご教示ください。	旧町屋SCの1階正面出入口が避難経路となっています。災害時には3階から1階につながる内階段を住民が使用しますが、平時における連携は特にありません。 3階の共用スペースは、入居者の交流の場として、入居者のみ利用可能となっております。
7	壁の破砕が可能か、可能ならこの部分が教えてください。	構造的に撤去可の場合でも、法的に撤去できない場合もありますので、該当箇所をお示しいただければ、施設担当部門において構造図等を確認の上、回答させていただきます。
8	施設2階部分 今後人材不足が考えられるため、人員を少なく運営することを考えるとワンフロアでの運営が理想ですが、現状ある部屋の仕切りや壁は撤去できますか。	同上
9	2 階や 1 階に看多機を設置した場合に、簡易稼働可能な間仕切りで分けられた場合、それぞれ窓先空地を設けないといけないうか。それとも全体で 1 つで許されるのか教えてください。	具体的な間仕切りの計画や配置図をご提示いただければ、担当部署にて確認し、改めて回答させていただきます。
10	窓先空地について、上の住宅部分と 2m 確保なのか、3、4m と確保する必要があるのか。また、それを試算する為の資料もいただけますと幸いです。	4階～8階の住宅部分についての窓先空地は、平面図上、3階の屋根部分で4m確保されているように思われます。1階～3階の福祉施設の居間は道路に直接面する窓との考え方だと思います。 試算資料については「東京都建築安全条例第19条」をご参照ください。 具体的な計画については別途相談ください。
11	実施要項 2ページ (2) 区が考える当該施設活用の考え方 ③事業実施のために必要な設備整備は事業者が実施 貸付時は見学時の現状での貸付となるのか、またはある程度上下水道や空調等の補修、または施設内の改修等（大きな改修）をする予定はありますか。 運営する上で上下水や空調に問題があった場合はどこまで事業者負担を想定していますか。	上下水道や空調については、劣化度調査の結果を踏まえ、現時点では予定しておりません。その他施設内の改修については、サウンディングでの意見交換を踏まえて、区として協力できる範囲についても検討してまいります。 上下水道や空調に運営上の問題が生じた場合の事業者様のご負担範囲についても、他の区有施設などの例を踏まえ、公平な形で検討したいと考えております。
12	実施要項 2ページ (2) 区が考える当該施設活用の考え方 ④補助金活用の可否 看護多機能を実施した場合、ショートステイ部分（宿泊部分）の個室整備の補助金は適応になりますか。	該当する助成制度はありますが、支給対象となるかどうかの判断は東京都となるため、現時点で明確な回答は出来かねます。
13	内装改修・新設に係る費用について、補助金支給はあるのか。	同上
14	賃料についてはどのような想定をしていますか。	賃料については、物件の状況や周辺の賃料相場、サウンディング調査での意見交換などを総合的に踏まえて決定したいと考えております。 現時点での具体的な金額や算定方法については、今後の検討となります。
15	当該建物で賃貸契約を締結する場合の賃貸料については、今後の意見交換において出される事業所からの意見を踏まえ、公募時に区から提示されると考えてよいのか。	同上

No.	質問	回答
16	3階または区営住宅とつながっているため防災設備等やセキュリティについてどう考えているのか教えていただきたい。	区営住宅との境界になる3階階段部分につきましては、令和7年度中に常時閉鎖型の防火扉を設置し、住民と施設利用者の往来を防ぎます。 旧町屋SCの時には、施設職員が不在時には機械警備をかけて、地下1階から2階に侵入した場合には警備会社が駆けつける仕組みとなっていました。現在も、地下1階から2階には機械警備が設定されています。火災発生時にも警備会社に通報がいきます。
17	現状、地域で不足している入浴設備として機械浴とプライバシー保護のために個浴が望ましいと考えています。改修等について考えはありますか。	入浴について、特定の設備を区から指定することは考えておりません。
18	貸付はいつからを想定しているか。	区による大規模な改修がない場合は、令和8年度中の貸付開始を目指したいと考えております。区の判断で必要な改修を行うことになった場合は、その期間に応じて貸付開始が令和9年度以降となる可能性があります。 いずれにいたしましても、貸付開始時期につきましては、サウンディング調査での意見交換を踏まえ決定したいと考えています。
19	貸出期間は何年を想定しているか。	事業者様の事業計画や投資回収期間、建物の耐用年数などを考慮しながら、サウンディング調査での意見交換も踏まえて、設定してまいりたいと考えています。
20	地下1階・1階に浴室を設置することは、建物の構造・設備上可能か。	浴室の規模にもよるため、具体的な設置場所をお示しいただければ、担当部署にて確認し、改めて回答させていただきます。
21	地下1階の機械室・電気室について、メンテナンス等で業者が出入りする頻度はどの程度か。	年1回：圧送式給水装置、受水槽、汚水貯留槽、発電機点検、建築設備点検 月1回：自家用電気工作物点検（年に1回は1～2時間程度の全館停電による検査を実施） 年2回：消防設備点検 その他、保守点検等で不具合が見つかった場合には、修繕のために入室することもあります。
22	先払い金など、事前の事業者側費用負担は想定されるか。	現時点では、賃貸借契約締結時に保証金を納めていただく形が想定されます。その他の先払い金や施設整備に関する費用負担については、サウンディング調査での意見交換も踏まえて、公募条件として明確化してまいります。