

吹田市指定地域密着型サービス事業者 応募申請に係る質疑書に対する回答

質問番号	質問項目 (募集要領の該当箇所)	質問内容	回答	回答日
1	応募資格(P3)	過去に採択いただいた実績がある場合、今回も申し込むことは可能でしょうか。	可能です。	8/17
2	本市が指定する市有地での応募(P11)	「必置施設である認知症高齢者グループホームと小規模特別養護老人ホーム(以下、「高齢者施設」という。)は、一体のものとして選定します。」の記載についてですが、グループホーム単体での公募提出は受け付けないとの解釈でしょうか。	グループホーム単体での公募提出は受け付けません。	8/17
3	本市が指定する市有地での応募(P14)	今回の市有地での公募で、グループホーム・小規模特別養護老人ホーム・保育園・サービス付き高齢者向け住宅を併設しての応募は可能でしょうか。	P12「キ 隣地で公募する私立保育所との併設施設の提案」、P14「ク 併設可能なサービス」に記載のとおり、サービス付き高齢者向け住宅を併設する計画での応募はできません。	8/17
4	本市が指定する市有地での応募(P14)	今回の市有地の公募で、グループホーム・小規模特別養護老人ホーム・保育園に住宅型有料老人ホームを併設しての応募は可能でしょうか。可能であれば、定員は何名まで可能でしょうか。	P12「キ 隣地で公募する私立保育所との併設施設の提案」、P14「ク 併設可能なサービス」に記載のとおり、住宅型有料老人ホームを併設する計画での応募はできません。	8/27
5	本市が指定する市有地での応募(P14)	今回の市有地の公募で、グループホーム・小規模特別養護老人ホーム・保育園にショートステイの併設は可能でしょうか。可能であれば、定員は10名～15名で可能でしょうか。	ショートステイを併設する計画での応募は可能です。定員は併設される小規模特別養護老人ホームの定員以下です。 なお、ショートステイは公募事業ではないため、P12「ウ 貸付料 (ア)貸付料の額」に記載のとおり、貸付料減額の対象外となります。	8/27
6	本市が指定する市有地での応募(P14)	今回の市有地の公募で、グループホーム・小規模特別養護老人ホーム・保育園に認知症デイサービス(定員12名)の併設は可能でしょうか。	可能です。	8/27
7	本市が指定する市有地での応募(P14)	今回の市有地の公募で、グループホーム・小規模特別養護老人ホーム・保育園にデイサービス(定員20名程度)の併設は可能でしょうか。	可能です。 なお、デイサービスは公募事業ではないため、P12「ウ 貸付料 (ア)貸付料の額」に記載のとおり、貸付料減額の対象外となります。	8/27
8	本市が指定する市有地での応募(P14)	今回の市有地の公募で、グループホーム・小規模特別養護老人ホーム・保育園にケアハウスの整備計画はありますか。	P12「キ 隣地で公募する私立保育所との併設施設の提案」、P14「ク 併設可能なサービス」に記載のとおり、ケアハウス(軽費老人ホーム)を併設する計画での応募はできません。	8/27
9	応募資格(P3)	吹田市北千里保育園跡地案件と大阪府宮千里佐竹台案件の両方を申請することは可能か。	可能です。	8/27
10	売却条件(P18)	収支シミュレーションを行う際、現状不動産鑑定評価を終えていない状況で売却価格を想定することが困難な場合、自法人が想定する売却価格で計算書を作成することでよいのか。	府有地の売却価格については、予定価格により収支シミュレーションを行ってください。	8/27

質問番号	質問項目 (募集要領の該当箇所)	質問内容	回答	回答日
11	応募受付(P23) 提出書類	大阪府宮千里佐竹台案件で、造成などがなされていない状況で不明な点が多く、プラン図の作成は仮図面で提出してもよろしいでしょうか。	P7「6 選定に必要な書類等 (16)土地・建物の図面」のうち、必要な図面の提出をお願いします。 P26「17 その他留意事項(2)」に記載のとおり、選定後の計画内容の変更は、軽微な変更以外は原則として認められないので御留意ください。ただし、選定後に大阪府の許可の下で行われた調査において、提案どおりの建築が困難であることが判明した場合には、別途協議するものとします。 【大阪府】 選定後、土地引き渡しまでの間、測量等の調査は可能です。その場合、日程・内容等を大阪府と協議の上、選定法人において施設建設に必要な事前調査を行ってください。	8/28
12	提出書類(P7)	募集要領P7下段*1 (16)～(18)のうち、土地に関する書類は提出不要とありますが、具体的には以下と考えてよろしいでしょうか。 (16)現況図、地積測量図、地積図(公図) (17)近隣の住宅地図及び現況写真 (18)土地・建物の登記簿謄本及び賃貸借契約書	お見込みのとおりです。	8/27
13	事業用地利用に当たった際の留意点(別紙P1)	市有地において東側の一部が5の用地の導入路らしき所と接していますが、こちらからの高齢者施設用地への出入りは可能でしょうか。	敷地への主な出入りは北側道路からとしますが、歩行者に限り⑤の土地からの出入りも可能とします。ただし、①の工事中は⑤の土地からの出入りはできません。出入りができる時期等については別途協議することとします。	8/27
14	本市が指定する府有地での応募(P19)	府有地について募集要領P19に「落札者の責任において調査報告等が必要」とありますが、地歴のわかる資料をいただけますでしょうか。また調査の結果、土壤汚染が判明した場合は、売り主責任として土壤の入れ替え等の土壤汚染浄化を行っていただけますでしょうか。	【大阪府】 選定後、吹田市環境指導課に事前相談の上、所要の手続きをしていただきます。府は当該府有地を含む区域について平成31年2月に一定規模以上の土地の形質の変更にかかる報告手続きを行っており、その際の調査結果等提出資料及び今回の土地引き渡しまでの土地履歴情報を提供いたします。 なお、土壤汚染が判明した場合は、解決に向け協議させていただきます。	8/28
15	本市が指定する府有地での応募(P18)	府有地について令和3年10月の売買契約の前に建築工事に着手する事は可能でしょうか。	【大阪府】 工事着手は土地売買契約を締結し、引渡し後に可能です。 選定後、土地引き渡しまでの間、測量等の調査は可能です。その場合、日程・内容等を大阪府と協議の上、選定法人において施設建設に必要な事前調査を行ってください。	8/28
16	本市が指定する市有地での公募(P11)	今回の公募において、ショートステイの事業公募はないのか。ある場合は、何床まで整備可能なのか。	ショートステイを併設する計画での応募は可能です。定員は併設される小規模特別養護老人ホームの定員以下です。 なお、ショートステイは公募事業ではないため、P12「ウ 貸付料 (ア)貸付料の額」に記載のとおり、貸付料減額の対象外となります。	8/27
17	本市が指定する府有地での公募(P17)	今回の公募において、ショートステイの事業公募はないのか。ある場合は、何床まで整備可能なのか。	ショートステイを併設する計画での応募は可能です。定員の上限は併設される小規模特別養護老人ホームの定員以下です。	8/27

質問番号	質問項目 (募集要領の該当箇所)	質問内容	回答	回答日
18	本市が指定する府有地での公募(P17)	今回の公募でサービス付き高齢者住宅を併設して公募してよいのか。	<p>本府有地で整備することができるサービスは、以下のとおりです。</p> <p>(1)公募する必置施設(小規模特別養護老人ホーム) (2)公募する任意施設(介護予防)認知症対応型通所介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護) (3)上記(1)(2)以外の社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業であって、介護保険法に規定する事業を行う施設のうち、本市が指定するもの(訪問介護、通所介護、地域密着型通所介護、(介護予防)短期入所生活介護) (4)上記(1)～(3)以外の介護保険法に規定する事業を行う施設のうち、本市が指定するもの((介護予防)訪問入浴介護、(介護予防)訪問看護、(介護予防)訪問リハビリテーション、(介護予防)居宅療養管理指導、(介護予防)通所リハビリテーション、(介護予防)短期入所療養介護、(介護予防)福祉用具貸与、特定(介護予防)福祉用具販売、居宅介護支援、介護予防支援、介護予防・日常生活支援総合事業) (5)高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する事業を行う施設(サービス付き高齢者向け住宅) (6)老人福祉法第29条に規定する施設(有料老人ホーム(住宅型)) (7)医療法第1条の5第2項に規定する施設(診療所) (8)児童福祉法第59条の2に規定する施設(認可外保育施設) (9)上記(1)～(3)以外の社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業を行う施設であって、地区整備計画(案)の建築物の用途の制限に規定する各号に該当するもの</p> <p>※P20「ス 併設可能なサービス」のとおり、施設の主たる目的を高齢者福祉施設とする(高齢者福祉施設の専有面積が事業計画に含まれる施設の専有面積の合計の半数を超える)必要があります。 ※高齢者福祉施設とは上記の(1)～(3)を指します。 ※各施設について関係機関の許認可等が必要な場合においては、本公募をもって当該許認可等が保証されるものではありません。応募者において関係機関と協議の上、応募してください。 ※当該土地において、令和2年度の認可保育所及び小規模保育事業の公募はありません。</p>	8/28
19	公募する事業(サービス)内容(P1)	認知症高齢者グループホーム、小規模特別養護老人ホームそれぞれ定員数の定めはあるのでしょうか	認知症高齢者グループホームは定員18人以下、小規模特別養護老人ホームは定員29人以下です。	8/27
20	北千里跡地における事業用地(P15)	吹田市北千里保育園跡地における事業用地の詳細な敷地図を頂くことはできますか。	現時点では測量中のため、詳細な敷地図はございません。	9/15
21	市有地の貸付条件(P12)	敷地内の電柱の移設及び、雨水、下水などの排水経路について、現状どのような状況になっているか。	電柱については、保育園用地の東側部分に1本ありますが、現在施工中の解体工事が終了後、抜柱する予定です。 また、敷地内の雨水、下水などの排水経路は暫定的なものです。	9/18 修正
22	市有地の貸付条件(P12)	排水関係の整備を事業者側で行う必要があるか。	排水関係の整備は、事業所側にて、市下水道部管路保全室と協議の上、整備していただく必要がございます。	9/15
23	市有地の貸付条件(P12)	貸付期間50年のその後の扱いについて教えてください。	貸付期間終了後は、土地を原状回復し、土壌汚染のないことを確認の上、返還していただきます。	9/15

質問番号	質問項目 (募集要領の該当箇所)	質問内容	回答	回答日
24	市有地の貸付料 (P12)	6年目以降の減額率はどうなりますか。具体的な内容については契約締結時まで減額率含め分からないという理解でよろしいですか。	6年目以降の減額率は50%です。 具体的な貸付料は、貸付面積、減額対象となる面積の割合、固定資産税評価額、平均提示価額を基に契約締結時及び年度ごとに算定します。	9/15
25	事業用地について (別紙1)	④⑤は今後どのような用地になるのか教えてください	現状では未定です。	9/15

※締切超過につき、8月21日(金)以降に受領した質疑(市有地(土地)に係る質疑を除く)に対しては質疑・回答を掲載しておりません。