六本木六丁目施設サービス付き高齢者向け住宅等運営事業候補者公募に関する質疑回答書

	質問事項	質　問	回　答
1	利用者の介護保険の受給状況について	現在サービス付高齢者住宅利用者様の自立・要介護度の状況について、各々の区分人数をご教示ください。	東京都のホームページ（福祉局トップ＞高齢者＞自立生活の支援＞高齢者向け住宅に係る契約書類等の公表＞悠楽里レジデンス六本木）に掲載の「入居契約重要事項説明書」内に入居者の現況（令和７年７月１日時点）が記載されております。そちらをご確認ください。
2	食事の利用率について	現利用者様の朝・昼・夕の食事の各々の利用数をご教示ください。 また、食事形態はどのようなものを提供されていますか。形態毎の人数も合わせてご教示ください。	現在、夕食のみ３名（普通食）の提供を行っていると確認しております。
3	現在の職員体制（人員）	サービス付高齢者住宅、訪問介護、訪問看護、居宅介護支援事業所の人員の内訳をご教示ください。	令和７年度末時点で 以下のとおりと確認しております。 サービス付き高齢者向け住宅　10名 訪問看護事業所　３名 訪問介護・居宅介護支援事業所　６名 なお、事業運営に必要な人員を配置するようにしてください。
4	職員について	もし、当グループが採用されたときには、現在働いている職員は当グループで採用ができるのか、また、そのような相談は可能なのでしょうか。	選考後に、事業者間で別途協議をお願いいたします。
5	事業所の利用者数	訪問介護・訪問看護・居宅介護支援事業所の月の利用者実数及び延べ利用者数をご教示ください。また、その内、サービス付高齢者住宅の利用実数及び延べ利用者数をご教示ください。	令和７年度の実績は以下のとおりと確認しております。 訪問介護 24.1名/月 延べ　290名/年　内サ高住 7名/月 延べ77名 訪問看護 29.9名/月 延べ　359名/年　内サ高住 3名/月 延べ39名 居宅支援 36.3名/月 延べ 436.5名/年　内サ高住 7名/月 延べ85名
6	管理者の兼務	居宅介護支援事業所が１名体制の場合、サービス付高齢者住宅の管理者を兼務できるのでしょうか。	兼務は「指定居宅介護支援等の事業の人員及び運営に関する基準」の範囲内とします。基本的に常勤専従であり、サービス付き高齢者向け住宅の管理者との兼務は想定しておりません。
7	幹事の監査報告書 公募要項15ページ14行目	有限会社で申込書類を提出する場合、有限会社には監事が不在です。 監事の監査報告書は提出できませんがよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 提出できない理由を記載した理由書（自由様式）を作成し、提出をお願いいたします。
8	火災保険の加入 公募要項21ページ20行目	（１２）火災保険の加入 借受人は、「（１）貸付期間」の１０年間において、区から借り受ける建物の専有部分の火災保険に加入すること。 とありますが、賃借人が加入する保険の内容は通常、家財保険、借家人賠償責任保険と考えております。 具体的にどこの専有部分（㎡数を含む）にどのような火災保険に加入すべきかご教示ください。	火災保険の種類については、区からは指定しておりません。事業で必要とする火災保険に加入してください。対象面積は、貸付面積（1670.68㎡）となります。
9	入居者について	サービス付き高齢者住宅の利用者の方で、生活保護を受給者数（受給率）を教示ください。	個人情報に係る内容となりますので、回答を控えさせていただきます。

	質問事項	質　問	回　答
10	現在の光熱費・維持管理費について	共用部分や事業所で使用する電気・水道・ガス料金について、現在の月額平均をご教示ください。	参考値として、把握可能な実績額等を基に算出すると、月額340,000円程度と見込まれます。
11	現在の光熱費・維持管理費について	ゴミ処理費用や日常清掃費用など、運営事業者が負担している費用の実績をご教示ください。	建物共用部については、区で清掃等を行っております。貸付部分の清掃等につきましては、運営事業者の負担となりますが、専属の清掃員等と契約していない等の理由により、算出困難につき、回答ができません。
12	現在の光熱費・維持管理費について	可能であれば、過去12 か月の費用実績をご提供ください。	算出困難につき、回答ができません。
13	防犯カメラについて	施設内の防犯カメラを一括して確認できるモニターや管理室はありますか。	複合施設のため、専有部に設置の防犯カメラのモニターは確認できる場所がございます。
14	防犯カメラについて	運営事業者が映像を確認することは可能ですか。	可能です。
15	防犯カメラについて	夜間の監視体制、録画の保存期間、管理責任についてご教示ください。	夜間も防犯カメラが作動しております。また、現行事業者の夜勤者１名が滞在していると確認しております。録画の保存期間は、「港区有施設における防犯カメラの設置及び運用に関する基準」より原則７日以内となっております。防犯カメラの取扱者は運営事業者となりますが、管理者は区となります。
16	現在の入居者のサービス利用状況について	現在の入居者数は何名ですか。	２９名です。
17	現在の入居者のサービス利用状況について	介護保険サービス、障害福祉サービス、訪問看護を利用されている方は、それぞれ何名ですか。	個人情報に係る内容となりますので、回答を控えさせていただきます。
18	現在の入居者のサービス利用状況について	現在、訪問介護・訪問看護・居宅介護支援を提供している事業所の状況について、個人情報に差し支えない範囲でご教示ください。	令和７年度末時点での人員は、以下のとおりと確認しております。 訪問看護事業所　３名 訪問介護・居宅介護支援事業所　６名 令和７年度末時点での実績は、以下のとおりと確認しております。 訪問介護 24.1名/月 延べ　290名/年　　内サ高住 7名/月 延べ77名 訪問看護 29.9名/月 延べ　359名/年　　内サ高住 3名/月 延べ39名 居宅支援 36.3名/月 延べ 436.5名/年　　内サ高住 7名/月 延べ85名

	質問事項	質　問	回　答
19	年間行事について	現在、夏祭り、七夕、敬老の日などの年間行事を実施していますか。	コロナ禍以降、行事の実施はしていないことを確認しております。
20	年間行事について	行事の企画・運営や費用負担は、現在どのようになっていますか。	今後、行事を実施する場合の費用は、運営事業者の負担となります。
21	年間行事について	可能であれば、年間行事予定表をご提供ください。	年間行事予定表はございません。
22	他事業者との連携について	公募要項では共同事業体による応募が認められている一方、契約上の営業委託等には制限があると理解しております。弊社が訪問介護を担当し、訪問看護や居宅介護支援については他の指定事業者と連携する場合、どのような契約形態や運営体制が認められるか、ご教示ください。	訪問介護事業所のみ運営を希望する場合は、サービス付き高齢者向け住宅、訪問看護及び居宅介護支援事業所を運営する事業者と共同事業体を結成して応募してください。 なお、各事業の運営主体となる業務を第三者に委託し、又は名義貸しを行うことはできません。ただし、公募要項で個別に委託又は提携を認めている業務その他の補助的な業務については、この限りではありません。
23	修繕費用について	区が負担する建物共用部分の修繕とは別に、貸付部分の設備故障や突発的な修繕について、運営事業者の負担範囲と費用負担の上限があればご教示ください。	軽微な修繕については、運営事業者の負担で行っていただいておりますが、明確な負担範囲の上限を定めていません。当該設備の管理状況及び故障の原因を踏まえ、協議の上決定します。
24	登録家賃の取扱い 公募要項４ページ10行目	住宅の登録家賃について、10年間の貸付期間中に物価変動や制度改正等を理由とした金額の改定は可能でしょうか。また、改定が可能な場合、区との協議や承認等の手続についてご教示ください。	協議は可能ですが、住宅の登録家賃は区が決定するため、改定の実施可否についても区が決定いたします。
25	家賃助成の取扱い 公募要項４ページ31行目	登録家賃124,000円と入居者家賃負担額との差額について、貸付期間中に国･東京都の助成制度の改正や助成額の変更･終了等が生じた場合、登録家賃と入居者負担額との差額について、区による補填や代替措置等は想定されていますでしょうか。	現時点で具体的に想定はしていませんが、国や都からの助成制度の改正や助成額の変更・終了等が生じると判明した時点で、対応について検討いたします。
26	現在の入居状況 公募要項５ページ20行目	現在の入居戸数(30戸中)、空室戸数及び直近3年間程度の平均入居率をご教示ください。	現在、30戸中29戸が入居中、空室は１室となっております。退去者数は令和５年10月～令和８年７月の約３年間で３名となっており、過去３年の年度末時点の平均入居率は約97.8%となっております。
27	入居者の介護度 公募要項５ページ31行目	収支計画及び職員体制の検討のため、可能な範囲で、現在の入居者の要支援･要介護認定状況(要支援･要介護度別人数)をご教示ください。	東京都のホームページ（福祉局トップ＞高齢者＞自立生活の支援＞高齢者向け住宅に係る契約書類等の公表＞悠楽里レジデンス六本木）に掲載の「入居契約重要事項説明書」内に入居者の現況（令和７年７月１日時点）が記載されております。そちらをご確認ください。
28	併設３事業の利用実績 公募要項７ページ20行目	現在、入居者のうち併設する訪問介護、訪問看護及び居宅介護支援事業所を利用している人数について、事業別にご教示ください。また、可能であれば各事業所の直近の利用者数･給付実績等をご教示ください。	令和７年度の実績として、以下のように確認しております。 訪問介護：７名 訪問看護：３名 居宅介護支援：７名

	質問事項	質　問	回　答
29	併設３事業の職員 公募要項７ページ29行目	収支計画及び職員体制の検討のため、可能な範囲で、現在のサービス付き高齢者向け住宅、訪問介護、訪問看護及び居宅介護支援事業所における職員配置人数(常勤･非常勤の別及び常勤換算数)、勤務体制並びに各事業間の兼務状況についてご教示ください。	令和７年度末時点で、 サービス付き高齢者向け住宅　10名 訪問看護事業所　３名 訪問介護・居宅介護支援事業所　６名 となっております。常勤・非常勤の別及び常勤換算数、勤務体制や兼務状況については、回答は控えさせていただきます。事業運営に必要な人員を配置するようにしてください。
30	光熱水費の実績 公募要項４ページ21行目	運営事業者が負担する貸付部分の電気、ガス、上下水道料金について、現事業者における直近1年間程度の実績額をご教示いただくことは可能でしょうか。	参考値として、把握可能な実績額等を基に算出すると、年間4,100,000円程度と見込まれます。
31	食事提供の実績 公募要項７ページ７行目	現在の食事提供について、朝･昼･夕それぞれの提供食数、利用者負担額及び運営方法(直営･委託)について、可能な範囲でご教示ください。	現在、夕食のみ３名（普通食）の提供を行っていると確認しております。金額設定につきましては、以下のとおりです。 朝食：399円　昼食：594円　夕食：594円　（日額：1,587円　月額：47,610円）
32	設備・備品の引継ぎ 公募要項２ページ29行目	現運営事業者が使用している設備･備品のうち、次期運営事業者が継続使用できるものはありますでしょうか。また、継続使用が可能な設備･備品について、所有区分、経過年数及び引継ぎ条件等をご教示ください。	厨房設備、緊急通報システム、居室以外の空調設備は、区が設置しているため、継続して使用いただけます。洗濯機や乾燥機は、現行事業者がレンタル契約により使用しているものです。引き続き使用する場合は、契約していただくことになると想定しております。その他、現行事業者所有の備品につきましては、選考後に事業者間で別途協議していただくことになります。
33	修繕・設備更新の負担区分 公募要項７ページ34行目	貸付期間中に厨房設備、空調設備、給排水設備、浴室設備等の経年劣化による更新が必要となった場合、区と運営事業者の費用負担はどのように判断されるのでしょうか。また、今後10年間で区が予定している主要設備の更新計画があればご教示ください。	経年劣化による設備の更新については区で対応いたします。港区公共施設マネジメント計画に基づく設備改修工事を令和13年～14年に予定しております。
34	原状回復の範囲 公募要項別紙38ページ第16条	定期建物賃貸借契約書(案)第16条に定める原状回復について、経年劣化による損耗や区が設置した設備の取扱い、運営事業者が設置した設備･備品の撤去範囲等について、現時点で想定される基準があればご教示ください。	原則、明らかな経年劣化による損耗を除き、原状回復していただきます。運営事業者が設置した設備･備品につきましては、事業者間での協議事項とさせていただきます。
35	副本１への記名 公募要項17ページ36行目	公募要項17ページの提出書類について、副本1は表紙への事業者名の記載を不要とし、本文については法人名等のマスキングを行わずに提出するという理解でよろしいでしょうか。	「副本１」は表紙に事業者名を記入し、本文についてマスキングは不要です。
36	様式９以降の書き方 公募要項15ページ⑭以降	様式9以降の運営提案書について、「項目ごとにA4片面1枚」とありますが、記載内容のア･イ等をそれぞれ独立した項目として各1枚作成するという理解でよろしいでしょうか。それとも、様式全体をA4片面1枚にまとめる必要がありますでしょうか。	前者のとおりです。ア･イ等の項目ごとにＡ４片面1枚に収め、作成してください。

	質問事項	質　問	回　答
37	入居者の認知症・医療ニーズの状況 様式14　イ	現在の入居者について、認知症の診断を受けている方、医療的ケアが必要な方の人数及び主な支援内容をご教示ください。	個人情報に係る内容となりますので、回答を控えさせていただきます。
38	要介護度の重度化に伴う居住継続 様式14　イ	現在の入居者について、要介護度の上昇、認知症の進行、医療的ケアの必要性等により居住継続が困難となった事例があれば、その件数及び主な理由をご教示ください。また、区として居住継続に関する独自の判断基準等を設けている場合は、その内容をご教示ください。	個人情報に係る内容となりますので、回答を控えさせていただきます。 区として、独自の判断基準等も設けておりません。
39	夜間の緊急対応体制 公募要項６ページ最終行	現在の夜間対応について、実際の職員配置人数、勤務時間帯、緊急時の対応手順及び直近1年間の夜間緊急対応･救急搬送件数をご教示ください。	現在の夜間対応については、以下のとおりと確認しております。 ・夜間配置人数１名。 ・勤務時間 16：30～9：00もしくは17：00～9：30 緊急時の対応手順は、運営事業者が定めています。 直近１年間の夜間の救急対応・救急搬送件数は以下のとおりと確認しております。 ・夜間緊急対応 7件 ・救急搬送　　6件
40	医療機関との連携状況 公募要項８ページ２行目	現在の協力医療機関、訪問診療、緊急時の受診･入院対応等について、どのような連携体制を構築されているかご教示ください。また、次期事業者への連携関係の引継ぎは可能でしょうか。	協力医療機関との連携体制について、以下のように確認しております。 ・定期的な健康管理や訪問診療などの医療サービスの提供 ・入院支援 ・医療情報の提供 ・臨床検査の実施への協力 ・協力医療機関としての明記 現在の協定の引継ぎの可否は、現時点では決まっておりません。
41	生活支援サービスの提供範囲 公募要項７ページ10行目	現行事業者が提供している基本サービス以外の生活支援サービスについて、サービス別の利用実績及び料金設定をご教示ください。	生活支援サービスの利用実績及び料金設定について、以下のように確認しております。 料金設定：生活支援サービス　495円／10分 利用実績：令和８年５月　２件 令和８年６月　13件 令和８年７月　１件 令和８年８月　16件
42	介護保険サービスの選択状況 公募要項17ページ10行目	入居者が利用している介護保険サービスについて、併設事業所以外の外部事業所の利用状況をご教示ください。また、外部事業所との連携において課題となっている事項はありますでしょうか。	併設事業所以外の事業所の利用状況等については把握しておりません。

	質問事項	質　問	回　答
43	地域との連携及び交流事業 公募要項８ページ４行目	現行事業者が地域住民、町会･自治会、高齢者相談センター、医療機関等と連携して実施している活動について、主な取組内容及び実施頻度をご教示ください。また、これまでの連携において課題となっている事項があればご教示ください。	提案及び選考にかかわる内容のため、回答は控えさせていただきます。
44	入居者からの相談・苦情及び事故の発生状況 公募要項16ページ17行目	直近3年間程度における入居者からの主な相談･苦情内容、転倒･救急搬送等の事故発生状況について、個人情報に配慮した集計資料をご提供いただくことは可能でしょうか。	入居者からの相談・苦情内容につきましては、個人情報に係る内容となりますので、回答を控えさせていただきます。 直近３年間の夜間緊急対応及び救急搬送の件数につきましては、以下のとおりです。 ・夜間緊急対応 16件 ・救急搬送　　7件
45	複合施設内の他事業所との連携 公募要項８ページ６行目	複合施設内の障害者グループホームや区営住宅等との連携について、現在の具体的な取組内容及び運営上の課題をご教示ください。また、合同防災訓練の実施状況や、火災･設備異常等が発生した際の実際の対応実績についても可能な範囲でご教示ください。	建物全体の自衛消防訓練が年２回、消防設備点検が年２回ございます。また、建物協議会を年４回実施し、その中で防火防災を議題に取り上げ、各自で報告を行っております。煙感知器の発報への対応事例はありますが、火災ではなかったと確認しております。
46	運営上の課題及び次期事業者への期待 公募要項９ページ１行目	現行の運営期間を通じて、入居者支援、サービス提供及び施設運営に関して、区が具体的な改善を必要と認識している事項はありますでしょうか。特に、現行の運営方法から見直しが望まれる事項があればご教示ください。	提案及び選考にかかわる内容のため、回答は控えさせていただきます。
47	契約の承継 公募要項６ページ31行目	現入居者との賃貸借契約について、次期運営事業者への契約上の地位の承継を想定されていますでしょうか。それとも、現契約を終了し、次期運営事業者と入居者との間で新たに契約を締結する取扱いとなりますでしょうか。また、既存の敷金等の承継方法についてもご教示ください。	現在の事業者、入居者間の契約は令和９年７月31日までの定期建物賃貸借契約となっております。そのため、新たな契約を締結する取扱いになる想定です。敷金の取扱いにつきましては、現時点で決定しておりません。
48	引継ぎ期間・雇用 別紙４基本協定書（案）第４、７条	令和9年8月1日からの運営開始に向け、現運営事業者との引継ぎ期間及び引継ぎ方法について、区として想定されている内容をご教示ください。また、引継ぎ期間中に発生する職員の人件費や研修費等について、区による費用負担又は支援等は予定されていますでしょうか。	現時点では、区として引継ぎ期間や具体的な引継ぎ方法を定めていません。運営事業候補者の決定後、現運営事業者、次期運営事業者及び区の間で、利用者への事前説明を含む引継ぎ方法等について協議します。引継ぎ期間中に発生する人件費や研修費等につきましては、区による負担は予定しておりません。
49	共用設備の緊急対応範囲 公募要項８ページ23行目	基本協定書(案)第4条第6号に定める区営住宅部分の自動火災報知設備の発報時及びエレベーター故障時等の一次対応について、運営事業者に求められる具体的な対応範囲(現場確認、関係先への通報･連絡等)及び区営住宅指定管理者との役割分担をご教示ください。	区営住宅指定管理者は現地に常駐していないため、到着までの間、公募要項８ページ（９）に記載の一次対応を行っていただきます。
50	退所基準	現在の入居者について、長期入院、要介護度の上昇、認知症の進行、医療的ケアの必要性等により住継続が困難となる場合の退去･契約終了の基準があればご教示ください。特に、入院期間に関する基準がある場合は、その期間及び取扱いをご教示ください。	区として設定している基準はございません。

	質問事項	質　問	回　答
51	管理者（予定）の変更について 公募要項16ページ８行目	管理者（予定）の経歴を提出しますが、選定から事業開始時までに着任が難しい事由が発生した場合は、区と協議のうえで別な職員を配置することは可能でしょうか。	原則、管理者の予定者として提出している管理者を配置してください。やむを得ず、着任が難しい事由が発生した場合には、協議していただくことは可能です。
52	備品について 公募要項２ページ28行目	事業者で用意する備品には、ダイニングテーブルや椅子は含まれていますか。また、含まれる場合、備品リストとして一覧でお示し願います。	現在設置されているダイニングテーブルや椅子は現行事業者が用意したものですが、その取扱いについては、選考後に、事業者間での協議事項とさせていただきます。