

滋賀県立近江学園整備事業に係る実施方針および業務要求水準書（案）について

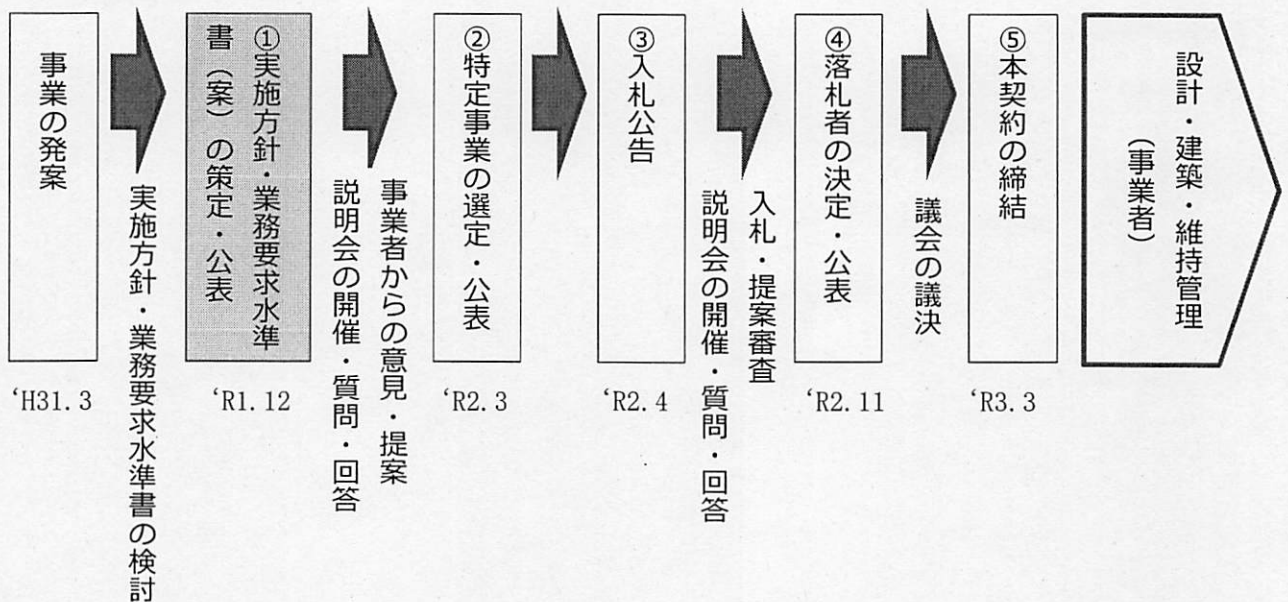
1. 経過等

滋賀県立近江学園整備事業については、平成 29 年度に策定した「滋賀県立近江学園整備基本計画」に基づき、児童の安全かつ快適な居住環境を確保するための効率的な維持管理や、財政負担の平準化などにおいて効果が期待できる P F I 方式により事業を進めていくこととしている。

今後、特定事業の選定（※）に向け、実施方針および業務要求水準書（案）を策定・公表する。

※特定事業の選定：実施方針等に関する質問の受付・回答、意見聴取等の手続を経た上で、P F I 事業として実施する妥当性をさらに詳細に検討・評価し、P F I 事業での実施を決定すること。

（想定スケジュール）



2. 実施方針・業務要求水準書（案）の位置付け

（1）実施方針

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（P F I 法）に基づき、特定事業の選定および特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、策定するもの。

（2）業務要求水準書（案）

滋賀県立近江学園整備事業を実施する民間事業者の募集・選定に当たり、本事業において県が要求する施設整備水準およびサービス水準を示し、募集に参加する入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものであり、実施方針を補完する資料として公表するもの。

●選定事業者（PFI事業者）の収入

- ・県は、選定事業者との間で締結する事業契約に従い、選定事業者が提供したサービス（設計・建設、維持管理）の対価としてサービス購入料を支払う。

●特定事業の選定および公表に関する事項

項目	内容
選定基準	<ul style="list-style-type: none"> ・県が本事業をPFI事業として実施することにより、従来方式で実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政支出額の縮減が期待できる場合、または県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合には、本事業を特定事業として選定
選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・県の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を実施 ・県が提供を受けるサービス水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を実施
選定手順	<ul style="list-style-type: none"> ・県は次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表 <ul style="list-style-type: none"> ➢コスト算出による定量的評価 ➢事業者に移転されるリスクの検討 ➢PFI事業として本事業を実施することの定性的評価 ➢上記の結果を踏まえた総合的評価
選定結果の公表	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を特定事業として選定した場合には、判断の結果を評価内容と併せて県ホームページ等において速やかに公表 ・また、特定事業として選定しないこととした場合も同様に公表

2. 民間事業者の募集および選定に関する事項

●事業者選定に関する基本的事項

- ・本事業は、設計・建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求める。
- ・事業者の選定にあたっては、県の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、維持管理能力、資金調達能力および地域経済の活性化への配慮等を総合的に評価した上で決定する。

●選定の方法

- ・本事業における事業者の募集および落札者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

●選定委員会の設置

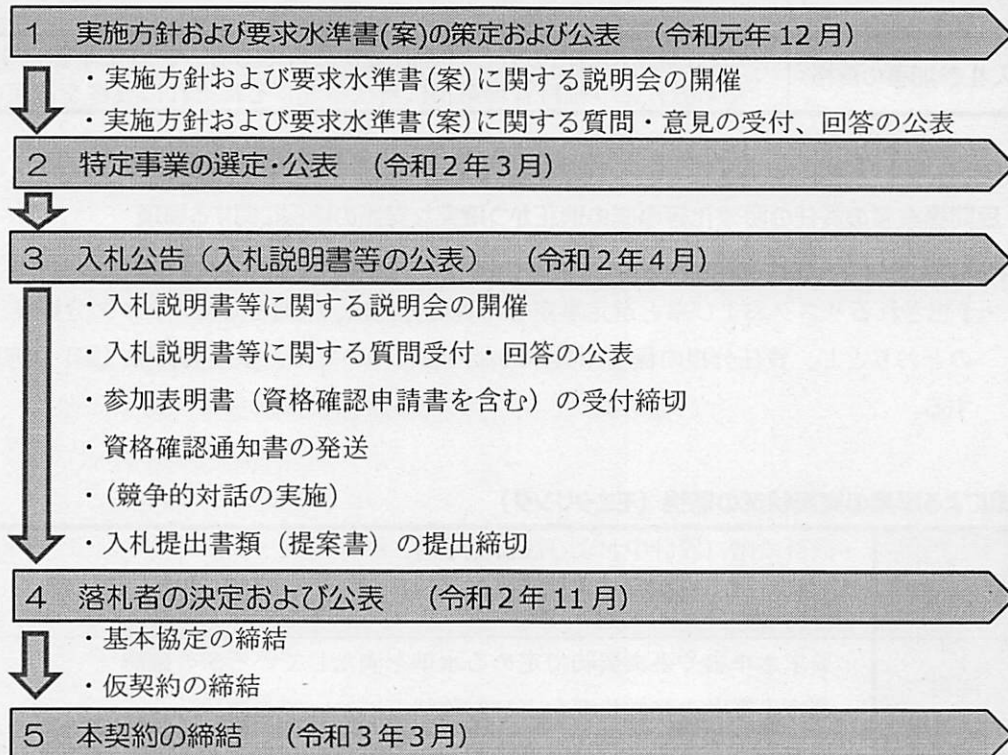
- ・県は、落札者選定にあたり学識経験者等で構成される「滋賀県健康医療福祉部PFI事業者選定委員会」を設置し、入札参加者からの提案書等の審査・検討を行う。
- ・委員の構成等は以下のとおり。

(委員の順序は五十音順で掲載)

区分	氏名(敬称略)	所属機関(団体)名
委員長	新川 達郎	同志社大学大学院総合政策科学研究科
委員	井上 研司	井上公認会計士事務所
委員	谷村 太	社会福祉法人ひかり会
委員	樽井 康彦	龍谷大学社会学部
委員	橋本 衣代	近江学園保護者会
委員	宮本 雅子	滋賀県立大学人間文化学部
委員	山本 朝美	社会福祉法人小鳩会
委員	山本 久子	草津法律事務所

●募集および選定に係る想定スケジュール

※以下スケジュールは、現段階での想定であり、今後変更する場合がある。



●入札参加者の構成等

項目	内容
入札参加者の構成	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者は、本施設の「設計業務に当たる者」、「建設業務に当たる者」「工事監理業務に当たる者」、「維持管理業務に当たる者」を含むグループであること。 入札参加者のうち、特別目的会社（SPC）に出資を予定している者を「構成員」とし、SPCに出資を予定していない者でSPCから直接業務を受託または請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。
構成員・協力企業・代表企業の選定	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者は、参加表明時に構成員または協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。 構成員の中から代表企業を定め、代表企業が必ず参加表明書の提出および入札手続きを行うこと。
複数業務の禁止	<ul style="list-style-type: none"> 同一者が複数の業務に当たることを妨げないが、建設業務と工事監理業務については、同一の者、または資本面もしくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。
複数提案の禁止	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者の構成員、協力企業およびこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の入札参加者の構成員および協力企業になることはできない。ただし、協力企業として維持管理業務に当たるものについてはこの限りではない。

●入札参加者の参加資格要件

項目	内容
入札参加者の資格	<ul style="list-style-type: none"> 「設計業務に当たる者」、「建設業務に当たる者」、「工事監理業務に当たる者」、「維持管理業務に当たる者」それぞれに要件を設定する。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

●予想されるリスクと責任分担

- 予想されるリスクおよび県と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

●県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

実施時期	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階（設計中および設計完了時） 建設段階（建設中および建設完了時） 維持管理段階
内容	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書や事業契約で定める水準を満たしているかの確認 選定事業者の経営状況および財務状況についての確認
モニタリング結果に対する対応	<ul style="list-style-type: none"> 県は選定事業者にも業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じたサービス購入料の減額、契約解除等を行う 選定事業者は県の改善勧告に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずる

4. 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

●立地条件

所在地	滋賀県湖南市東寺四丁目地先
現況	宅地
敷地面積	約6.6ha
敷地所有者	滋賀県
地域地区	市街化調整地域（指定建ぺい率70%/容積率200%）
交通アクセス	JR草津線 石部駅より約4km（自動車ですら約10分）

●施設構成の概要

近江学園の主な概要は、次のとおりである。

ゾーン	分類	数	概要
管理・運営	管理	—	職員室、大小会議室等
	医療ケア・心理	—	診察室、医務室、カウンセリング室等
	運営	—	厨房、洗濯室、乾燥室、食堂等
	屋外建物	—	大倉庫、災害用備品庫等
生活・居住	発達障害ユニット	5	・発達障害児童の生活ゾーン（個室35室・多目的室2室・自立支援個室2室—計39室/5ユニット） ・諸室構成は表外参照※
	強度行動障害ユニット	4	・強度行動障害児童の生活ゾーン（個室7室・個室（大）1室—計8室/ユニット） ・諸室構成は表外参照※
	自立支援ユニット	1	・自立支援児童の生活ゾーン（個室13室・自立支援個室（大）2室・自立支援個室（小）4室—計19室/ユニット） ・諸室構成は表外参照※
作業・活動		—	窯業作業ゾーン、木工作业ゾーン、作業室、作品保管展示場等
外構		—	来客用駐車場、公用車駐車場、職員駐車場、スポーツスペース、遊具スペース、等

※諸室構成：個室、多目的居室、リビング・ダイニング、パントリー・キッチン、浴室、トイレ、洗濯室、学習室、洗面所、スタッフ室、宿直室、面会室等

5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- ・事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と選定事業者は誠意をもって協議することとする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・選定事業者が実施する業務が事業契約に定める県の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行またはその懸念が生じた場合、

- 県は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。
- ・事業契約に定める事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

7. 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

- ・選定事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。
- ・選定事業者が本事業を実施するにあたり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・事業契約に関する議決については、令和3年に開かれる県議会の2月定例会議に提出する予定である。

<リスク分担表（案）>

本リスク分担表(案)は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		備考
				県	選定事業者	
共通に関連するリスク						
	1	入札リスク	入札説明書の誤り、入札手続きの誤りに関するリスク	●		
	2	契約締結リスク	契約が締結できないまたは契約手続きに時間がかかる場合のリスク	●	●	※1
	3	資金調達リスク	県が資金を確保できないことによる支払の遅延不能のリスク	●		
			選定事業者が必要とする資金を確保できないリスク		●	
	4	政策リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク	●		
	5	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令（税制度を除く。）の変更、新設に伴うリスク	●		
			上記以外の法令（税制度を除く。）の変更		●	
	6	税制変更リスク	消費税率の変更、資産保有等に係る税制度変更、新税の設立に伴うリスク	●		
			選定事業者の利益に課せられる税制度の変更（例：法人税率の変更）、新税の設立に伴うリスク		●	
	7	許認可取得リスク	県の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク	●		
			選定事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク		●	
	8	住民対応リスク	本事業を行政サービスとして実施することおよび県からの提示条件に起因するもの	●		
			上記以外の選定事業者が行う業務に起因するもの		●	
	9	第三者賠償リスク	県の責めに帰すべき事由による第三者への損害によるもの	●		
			選定事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害によるもの		●	
	10	環境リスク	県が行う業務による環境の悪化によるもの	●		
			選定事業者が行う業務による環境の悪化によるもの		●	
	11	債務不履行リスク	県の責に帰すべき事由による債務不履行	●		
			選定事業者の責に帰すべき事由による債務不履行		●	
	12	不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止・変更および費用の増加	●	●	※2

段階	No.	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		備考
				県	選定事業者	
13	金利変動リスク	基準金利確定日までの金利変動リスク	●			
		基準金利確定日以降の金利変動リスク		●		
14	要求水準未達リスク	事業期間中、要求水準を満たせないリスク		●		
15	要求水準変更リスク	要求水準の変更に伴うリスク	●			
16	情報漏洩紛失流出リスク	県の責に帰すべき事由による重要な情報が漏洩紛失するリスク	●			
		選定事業者の責に帰すべき事由による重要な情報が漏洩紛失するリスク		●		
17	法令違反リスク	県の責に帰すべき事由により法令違反を犯したことによるリスク	●			
		選定事業者の責に帰すべき事由により法令違反を犯したリスク		●		
18	虚偽報告隠匿リスク	重大な虚偽報告もしくは情報の隠匿が発生するリスク		●		
19	地盤沈下リスク	県の責に帰すべき事由による地盤の沈下に伴う建設工事費の増大	●			
		選定事業者の責に帰すべき事由による地盤の沈下に伴う建設工事費の増大		●		
調査設計・建設段階におけるリスク						
20	用地の瑕疵リスク	県が提示した資料等により通常予測可能な用地の瑕疵に関するリスク		●		
		上記以外の予測できない用地の瑕疵に関するリスク	●			
21	測量・調査リスク	県が提示した測量・調査資料に誤りがあったことに起因するリスク	●			
		上記以外の測量調査に起因するリスク		●		
22	設計リスク	県の指示による設計変更、設計の不備によるリスク	●			
		上記以外による設計リスク		●		
23	工事監理リスク	工事監理の不備による事業の中断遅延や必要となる費用の超過等		●		
24	工事費増大リスク	県の指示による工事費の増大	●			
		上記以外の工事費の増大		●		
25	工事遅延リスク	県の責に帰すべき事由による工事遅延に伴うリスク	●			
		事業者の責に帰すべき事由による工事遅延に伴うリスク		●		
26	物価変動リスク	調査設計・建設期間中の物価変動に関するリスク	●	●	※3	
27	引渡し前損害リスク	工事目的物の引渡し前に工事目的物、工事材料または建設機械器具について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		●		
維持管理段階におけるリスク						
28	支払遅延不能リスク	県の責に帰すべき事由による対価の支払いの遅延、不能のリスク	●			

段階	No.	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		備考
				県	選定事業者	
	29	委託先経営破たんリスク	業務委託先の経営破たんに伴うリスク		●	
	30	委託先変更リスク	業務委託先の変更に伴うリスク		●	
	31	施設の瑕疵リスク	事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵に関するリスク		●	
			事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵に関するリスク	●		
	32	施設設備機器劣化リスク	選定事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理、業務を怠ったこと等）による施設設備機器の劣化に関するリスク		●	
			上記以外の事由による施設の劣化に関するリスク	●		
	33	維持管理費の変動リスク	県の事由による事業内容等の変更等による維持管理費の変動リスク	●		
			上記以外の事由による（物価変動を除く）維持管理費の変動リスク		●	
	34	施設損傷リスク	県の事由による事故・火災等による施設損傷に関するリスク	●		
			選定事業者の事由による事故・火災等による施設損傷に関するリスク		●	
	35	人材確保リスク	業務に必要とされる人材が確保できないリスク		●	
	36	物価変動リスク	維持管理期間中の物価変動に関するリスク	●	●	※4
	37	什器・備品管理リスク	維持管理業務に関する什器・備品等の破損のリスク（日常の使用によるもの）		●	※5
			什器・備品等の破損（上記以外の事由によるもの）・紛失・盗難のリスク	●		
	38	備品更新リスク	維持管理業務に関する什器・備品等の破損（日常の使用によるもの）に伴う備品更新のリスク		●	※5
			什器・備品等の破損（上記以外の事由によるもの）・紛失・盗難に伴う備品更新のリスク	●		
	39	修繕リスク	経年劣化により必要となるものや日常の使用による施設破損等の修繕のリスク		●	※5
			上記以外の施設の破損に伴う修繕のリスク	●		
事業終了段階におけるリスク						
	40	事業終了時手続リスク	事業終了に伴う諸費用（施設移管手続き・SPCの清算手続きに伴う費用等）		●	

※1 契約が締結できないまたは契約手続きに時間がかかる場合、本事業に要した県および選定事業者の費用等は県および選定事業者各々の負担とする。

※2 一定の金額以下は選定事業者負担、それを超える場合は県負担とする予定である。

※3 一定範囲を超える物価変動については、見直すことも含め検討している。

※4 一定範囲を超える物価変動については、見直すことも含め検討している。

※5 日常の使用には、児童の支援業務の過程で生じる破損等の事象も含むものとする。

滋賀県立近江学園整備事業に係る業務要求水準書（案）の概要

1. 総則

●本書の位置付け

- ・本業務要求水準書（以下、「本書」という。）は、県が、「滋賀県立近江学園整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「選定事業者」という。）の募集・選定に当たり、本事業において県が要求する施設整備水準およびサービス水準（以下、「要求水準」という。）を示し、募集に参加する入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。
- ・入札参加者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。

●遵守すべき法令等

- ・都市計画法、消防法、建築基準法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）、児童福祉法、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例、滋賀県児童福祉施設の設置および管理に関する条例、公共建築工事標準仕様書、淡海ユニバーサルデザイン行動指針 等

2. 施設整備に関する要求水準

(1) 総則

①施設整備方針

選定事業者は、平成 30 年 3 月に策定した滋賀県立近江学園整備基本計画に基づき、本施設を整備すること。

(滋賀県立近江学園整備基本計画より)

●基本方針（使命）

「障害のある子どもの地域生活の実現」

- ・卒園後の地域生活を見据えた入所支援、地域の子どもが自分らしく地域生活を継続するために必要な支援を行い、障害のある子どもの地域生活の実現に向けて取組を進める。

●めざす姿

ア 一人ひとりの確かな成長を支える施設

- ・重度・重複障害、行動障害、発達障害等の多様な状態像の子ども一人ひとりの成長に必要な支援を行い、QOL（quality of life：生活の質）の向上を図る。

イ 地域での育ちを支える施設

- ・短期入所等による家族への支援や、行動障害の軽減や地域の支援体制の整備など一定の目的を持った有期有目的入所による地域生活の継続に必要な支援を行い、地域における子育て・親育ちを支える。

ウ 滋賀県の障害児支援に関する中核拠点

- ・地域生活の継続が困難になった重度・重複障害や強度行動障害等のある子どもをいつでも受け入れ、本県におけるセーフティネットとしての役割を担うとともに、関係機関への支援など本県の障害児支援における中核的役割を担う。

●担う機能

- ア 一人ひとりの確かな成長を支える施設として必要な機能（入所支援機能）
 - ・発達支援機能
 - ・社会的養護機能
 - ・自立支援機能
- イ 地域での育ちを支える施設として必要な機能（地域支援機能）
 - ・地域支援機能
- ウ 滋賀県の障害児支援に関する中核拠点として必要な機能（中核拠点機能）
 - ・セーフティネット機能
 - ・関係機関等支援機能
 - ・交流・発信機能
 - ・人材育成機能

②施設整備に係る基本要件

●事業用地の概要

- ・本施設の事業用地の主な概要は、次のとおり。
 - 所在地：滋賀県湖南市東寺四丁目地先
 - 敷地面積：約6.6ha
 - 土地所有者：滋賀県

③施設整備の概要

●施設構成の概要

- ・本施設の延床面積は●●㎡程度（調整中）とする。
- ・本施設の基本的な施設構成については、次のとおりとする。ここで、ゾーン、分類が棟構成を表すものではなく、相応しい棟区分のあり方については事業者の提案とする。

ゾーン	分類	数	概要
管理・運営	管理	—	職員室、大小会議室、学園長室、職員更衣室、資料室、物品庫等
	医療ケア・心理	—	診察室、医務室、倉庫、カウンセリング室、スヌーズレン室等
	運営	—	厨房、栄養管理室、洗濯室、乾燥室、作業室、リネン庫、従業員控室、更衣室、食堂等
	屋外建物	—	大倉庫、災害用備品庫等
生活・居住	発達障害ユニットタイプA（男女併用）	2	・発達障害児童の生活ゾーン ・諸室構成は表外参照※ （個室一計8室／ユニット）
	発達障害ユニットタイプB（男女併用／身体障害者対応）	2	・発達障害児童の生活ゾーン（身体障害者対応） ・諸室構成は表外参照※ （個室7室・多目的室1室一計8室／ユニット）
	発達障害ユニットタイプC	1	・発達障害児童の生活ゾーン（女子利用優先として設置する）

	(女子優先利用/男女併用)		・諸室構成は表外参照※ (個室5室・自立支援個室2室-計7室/ユニット)
	強度行動障害ユニット(男女併用)	4	・強度行動障害児童の生活ゾーン ・諸室構成は表外参照※ (個室7室・個室(大)1室-計8室/ユニット)
	自立支援ユニット(男女併用)	1	・自立支援児童の生活ゾーン ・1ユニットを2つのユニットに分けて使用できるようにする。 ・諸室構成は表外参照※ (個室13室・自立支援個室(大)2室・自立支援個室(小)4室-計19室/ユニット)
作業・活動		-	窯業作業ゾーン、電気釜ゾーン、製品庫ゾーン、ミーティング・休憩ゾーン、施釉ゾーン、作品庫、木工作业ゾーン、木工作业資材置き場、作業室、作品保管展示場等
外構		-	来客用駐車場、公用車駐車場、職員駐車場、スポーツスペース、遊具スペース、屋外トイレ、既存管理棟モニュメント、現グラウンド陶壁画、フラッグポール等

※諸室構成：個室、多目的居室、リビング・ダイニング、パントリー・キッチン、浴室、トイレ、洗濯室、学習室、洗面所、スタッフ室、宿直室、面会室等

(2) 施設計画に関する要求水準

①計画全般

・社会性に関する基本的要件（地域性、景観）

- ▶ 県内企業の参画を積極的に図るなど、県内経済の活性化に資すること。
- ▶ 県内産品を積極的に使用すること。
- ▶ 地域の賑わいを創出するなど、地域振興に配慮すること。等

・環境保全性に関する基本的要件（環境負荷低減性、長寿命、周辺環境保全性 等）

・防災性に関する基本的要件（地震対策、火災対策、風・雪・落雷対策 等）

- ▶ 十分な耐震性を確保し、利用者の安全を確保すること。
- ▶ 建物内外について災害時の避難動線を確保し、児童の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄り付きにも配慮すること。等

・防犯・安全性に関する基本的要件（防犯性、児童に対する安全性）

・機能性に関する基本的要件（利便性、ユニバーサルデザイン、音・光・熱・空気・衛生環境、振動、情報化対応性）

- ▶ 高齢者や子ども、障害者、外国人等をはじめ誰もが特段の不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。

・経済・保全性に関する基本的要件（耐久性、フレキシビリティ、保守の作業性）

②建築計画

・全体計画（建物、設備、動線、仕様、その他（施設に関すること）、仮設グラウンド、正門）

- ▶ 周辺地域や立地環境に配慮し、敷地の要件を踏まえた施設配置およびアプローチ動線計画とすること。
- ▶ 県内産品を積極的に活用すること。特に木材については、利用者の目に触れる機会が多いと考えられる部分を含め、可能な限り木質化を行うこと。

- ▶ 建築計画地は、エリアA、B、C、Dとする。(別図参照)
- ▶ エリアC、Dは現在の生活・居住ゾーンおよび管理・運営ゾーンであり、当地で運営を継続しながら、新施設を整備する。
- ▶ 管理・運営ゾーンおよび生活・居住ゾーンについては、エリアAで整備を行うものとするが、児童の生活に影響がなく、エリアAとの一体利用が可能な場合は、エリアDの一部を利用しての整備も可能とする。
- ▶ 作業・活動ゾーンについては、エリアBで整備を行うものとするが、児童の生活に影響がない場合は、エリアCでの整備も可能とする。
- ▶ 施設の建物の多層化は3層までは可能だが、強度行動障害ユニットに関しては多層化しない。
- ▶ 各ユニットの児童が可能な限り交差しないような動線とする。
- ▶ 職員と児童の動線を可能な範囲で分離する。
- ▶ 仮設グラウンドを現保母棟周辺に先行して整備すること。等

・意匠計画

- ▶ 周辺からの見え方や景観に配慮した外観および素材、色調等のデザインとすること。
- ▶ 建物形態や外部仕上げ等については、開業後の維持管理業務についても十分配慮し、保全・清掃が容易となる施設とすること。等

・諸室の配置等計画 (各ゾーンの特記事項、各ユニットの特記事項、諸室一覧の特記事項)

- ▶ エアコンや照明は凹凸部をなくしてフラットに配置すること。
- ▶ 居室の入り口はスライドとし、頑丈な仕様とする。また、強い力が加わった際に、ドアが倒れてこないような仕様とすること。
- ▶ 破損・汚損修復が容易な仕上げとすること。
- ▶ 強度行動障害ユニットは平屋建てとする。上階に他のユニット等の配置も不可とする。
- ▶ 自立支援ユニットは廊下の1箇所扉を設けて、1つのユニットを2つのユニットとしても使用できるようにすること。
- ▶ 発達障害ユニットタイプA：個室8室×2ユニット、発達障害ユニットタイプB：個室8室×2ユニット、発達障害ユニットタイプC：個室7室×1ユニット、強度行動障害ユニット：個室8室×4ユニット、自立支援ユニット：個室19室×1ユニット 合計：個室90室

③構造計画

・耐震安全性

- ▶ 耐震安全性を確保するため、自重、積載荷重、地震荷重、風荷重、積雪荷重、その他の荷重に対して、構造耐力上、十分に安全な計画とすること。等

・耐久性能

- ▶ 建築工事標準仕様書/同解説JASS5 鉄筋コンクリート工事 (日本建築学会) に定める標準を採用する。これに基づき、コンクリートの耐久設計基準強度は24N/mm²以上とすること。等

・基礎構造

- 建物や工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造および工法を採用すること。

④設備計画

・電気設備

- 高効率型器具、省エネルギー型器具（LED照明等）の採用を原則とすること。
- 職員室、各ユニットのスタッフ室でモニター監視および記録を行うことを可能とすること。等

・機械設備

- 省エネルギー、省資源を考慮した設備とすること。
- 空調用冷熱源・温熱源および給湯用熱源のシステムは選定事業者の提案によるものとする。等

⑤外構計画

- ・アプローチ駐車場・駐輪場、グラウンド、事業用地内の植栽、維持管理区域内の排水設備・外灯・舗装の整備 等

- フットサルコート大のスペース2面分のグラウンドを確保すること。また、広場外周部に高さ5m程度の防球ネットを設けること。等

⑥解体・撤去計画

・解体範囲

- 多目的ホール等を除く建物は基礎を含めて解体すること。等

⑦施工計画

・工事用動線・現場事務所 等

- 工事関係車両は現裏門からのみの出入とする。
- 現裏門から工事エリアにかけて、児童の安全を確保するよう仮囲いを設置すること。等

⑧引越・ローリング計画

- ・先行工事（仮設グラウンド、給排水管盛替）、引越、多目的ホール、ローリング計画、仮設盛替等、仮仕様手続き、児童の長期休暇期間

- 既存多目的ホールは工事中も利用する。工事期間中は児童等の利用のための安全なルートを確保し、利用の妨げとならないように配慮した計画とすること。
- ローリング計画は各施設の機能、児童の個別状況を踏まえたうえで計画すること。
- 工事期間中の安全確保のため、工事エリアの変更に併せて適切に仮囲いの盛替えを行うこと。
- 計画建物竣工後の利用については仮使用申請を行い適切な安全を確保した上で引越、既存建物解体、または2期工事以降を進めること。

(3) 施設整備業務

①基本事項

- ・施設の完成を実現できる体制の整備
- ・各企業の能力が十分に発揮できる適切な管理の実施

②事前調査業務

- ・施設整備に必要な建築準備調査等の実施

③設計業務

- ・整備対象施設の設計およびその関連業務

④着工前業務

- ・建設工事の着工前に必要となる各種申請業務、工事計画の策定、建設工事関係書類の作成 等

⑤建設および解体・撤去期間中業務

- ・建設および解体撤去工事、建設関係書類の作成・提出
- ・工事監理、建設に伴う近隣対応・対策等の実施

⑥完工後業務

- ・完了検査の実施、工事完成図書を作成・提出
- ・什器・備品等の調達・設置 等

3. 維持管理に関する要求水準

維持管理業務の対象は、維持管理区域内に設置されている建築物および設備等とする。

●維持管理業務

①建築物保守管理業務

- ・日常（巡視）保守点検業務、定期保守点検業務等の実施

②建築設備保守管理業務

- ・法定・定期点検、緊急修繕等の実施

③備品等保守管理業務

- ・什器・備品の点検、維持、保守、修繕、更新等の実施

④外構施設保守管理業務

- ・外構施設の点検、保守、保全等の実施

⑤修繕・更新業務

- ・本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新等の実施

⑥環境衛生管理業務

- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づいた環境衛生管理 等

⑦清掃業務

- ・本施設の環境・衛生の維持 等

⑧植栽管理業務

- ・植栽の点検、維持、剪定、植え替えの実施 等

⑨事業期間終了時の引継業務

4. 経営管理に関する要求水準

(1) 選定事業者求められる基本的事項

①選定事業者に関する事項

- ・ 県内において、会社法に定める株式会社として設立
- ・ 定款において、本事業の実施のみを事業目的とすることを規定 等

②事業の実施体制に関する事項

- ・ 能力および経験を有する企業による当該業務の実施
- ・ 各業務における明確な実施責任と適切なりスク分担
- ・ 各業務の効率的かつ効果的な遂行 等

③選定事業者の財務に関する事項

- ・ 健全な財務状況を保持するための明確な財務管理の方針および方策
- ・ 本事業の実施に必要な資金の確保
- ・ 明確な収支の見通し 等

(2) 選定事業者の経営等に関する報告

- ・ 選定事業者は、次に掲げるとおり、選定事業者の経営等に係る書類を提出すること。

➤ 定款（写）、株主名簿（写）、実施体制図、選定事業者が締結する契約または覚書等、株主総会・取締役会の資料および議事録、計算書類等

【添付資料】

●事業用地地図

