

滋賀県立近江学園整備事業

業務要求水準書
(案)

令和元年（2019年）12月

滋 賀 県

目 次

第1	総則	
1	本書の位置付け	1
2	本事業の目的等	1
3	性能規定	1
4	選定事業者の業務範囲	2
5	事業期間	2
6	遵守すべき法令等	2
7	県との調整	7
8	要求水準の変更	7
9	事業期間終了時の要求水準	8
第2	施設整備に関する要求水準	9
1	総則	9
2	施設計画に関する要求水準	13
3	施設整備および解体・撤去業務	32
第3	維持管理に関する要求水準	44
1	総則	44
2	維持管理業務	48
第4	経営管理に関する要求水準	59
1	選定事業者に求められる基本的事項	59
2	選定事業者の経営等に関する報告	60

(添付資料)

- 別紙1 位置図
- 別紙2 計画予定位置
- 別紙3 インフラ整備状況（電気・給排水・電話）
- 別紙4 既存建物一覧
- 別紙5 既存建物配置図
- 別紙6 アスベスト調査結果
- 別紙7 事業用地地盤データ
- 別紙8 必要諸室の要求水準
- 別紙9 什器・備品リスト（入札公告までに示す資料）

第1 総則

1 本書の位置付け

本業務要求水準書（以下、「本書」という。）は、滋賀県（以下、「県」という。）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、入札参加者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、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。また、県は要求水準を事業者選定の過程における審査条件として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については、失格とする。

さらに、選定事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。県による事業実施状況のモニタリングにより、選定事業者が要求水準を達成できないことが確認された場合は、本事業の事業契約（以下、「事業契約」という。）に基づき措置するものとする。

2 本事業の目的等

(1) 本事業の目的

滋賀県立近江学園（以下「近江学園」という。）は、昭和21年に大津市南郷に開設され、昭和23年の「児童福祉法」施行に伴い県立の児童福祉施設となった。昭和46年には、石部町（現湖南市）に移転整備したが、48年の年月が経過して施設の老朽化が進んでいる。

このため、本県では、平成28年3月に策定した「滋賀県県有施設更新・改修方針」に掲げる更新事業として位置づけ、方針の期間内（平成28～37年度）の事業着手に向けて、課題整理や事業方針等の検討を行い、近江学園に今後求められる施設機能を明らかにするとともに、その機能を発揮するために必要な施設・設備整備を行うため、基本計画を取りまとめた。

本事業は、老朽化の進んだ施設を新しくするとともに、今後のあるべき機能を備えた施設の整備を行うことを目的とする。

本事業について、県は「PFI法」に基づく事業として実施することを検討している。滋賀県立近江学園（以下、「本施設」という。）の設計、建設、維持管理一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上と財政負担の軽減が図られることを期待する。

(2) 本施設の位置づけ等

本施設の基本計画等については、次のホームページを参照すること。

滋賀県立近江学園整備基本計画の策定について：

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kenkouiryohukushi/syougai Fukushi/304217.html>

3 性能規定

本書は、県が本事業に求める施設内容とサービスの最低水準を規定するものである。

入札参加者は、本書に具体的な特記仕様のある内容については、これを遵守して提案を行い、本書に具体的な特記仕様のない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行うものとする。

4 選定事業者の業務範囲

選定事業者の業務範囲は次のとおりとする。

(1) 施設整備業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 着工前業務
- エ 建設および解体撤去期間中業務
- オ 完工後業務

(2) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務
- オ 修繕・更新業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 清掃業務
- ク 植栽管理業務

5 事業期間

本事業における事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和20年3月末日までとする。

(1) 設計・建設・解体撤去期間

令和3年3月から令和6年3月末日

選定事業者は、令和5年9月末日までに新施設を県に引き渡し、既存施設からの引っ越しが可能な状態とすること。

選定事業者は、令和6年3月末日までに設計図書に定められた工事を完成させること。

(2) 供用開始日

令和5年10月

(3) 維持管理期間

令和5年10月から令和20年3月末日（14年6カ月）

6 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、次の法制度等および設計、建設、維持管理業務の提案内容に応じた関連する関係法令、条例、規則等を遵守するとともに（仕様書等については最新版を適用すること）、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照合の上適宜参考にすること。

なお、適用基準が示す性能等を満たすことを条件として、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認める。

(1) 法令

- ・ 地方自治法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 消防法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ ガス事業法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 文化財保護法
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 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）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・ 景観法
- ・ 森林法
- ・ 宅地造成等規制法
- ・ 駐車場法
- ・ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- ・ 電気事業法
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ 電波法

- ・労働安全衛生法
- ・労働基準法
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・警備業法
- ・食品衛生法
- ・地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令
- ・個人情報の保護に関する法律
- ・雨水の利用の推進に関する法律
- ・児童福祉法
- ・児童福祉法施行令
- ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準
- ・児童福祉法施行規則
- ・障害者基本法
- ・障害者の雇用の促進等に関する法律
- ・知的障害者福祉法
- ・知的障害者福祉法施行令
- ・障害者の雇用の促進等に関する法律施行令
- ・知的障害者福祉法施行規則
- ・障害児福祉手当及び特別障害者手当の支給に関する省令
- ・障害者の雇用の促進等に関する法律施行規則
- ・独立行政法人高齢・障害者雇用支援機構法の施行に伴う経過措置に関する政令
- ・児童福祉法第二十一条の九に規定する主務省令で定める事業等のうち文部科学大臣の所管するものを定める省令
- ・発達障害者支援法施行規則
- ・発達障害者支援法施行令
- ・障害者政策委員会令
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第三十九条第一項に規定する土地区画整理事業に関する省令
- ・児童虐待の防止等に関する法律施行令
- ・児童虐待の防止等に関する法律
- ・発達障害者支援法
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律施行規則
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準
- ・障害児通所給付費等の請求に関する省令
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく地域活動支援センターの設備及び運営に関する基準
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業の設備及び運営に関する基準
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害者支援施設の設備及び運営に関する基準
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者支援施設等の人員、設備及び運営に関する基準
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく福祉ホームの設備及び運営に関する基準
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に係る信号機等に関する基準を定める規則
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第十九条に規定する標識に関する

る省令

- ・高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律施行令
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第三十条に規定する公共交通特定事業を定める省令
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第一条第二号に規定する旅客施設を利用する高齢者及び障害者の人数の算定に関する命令
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・児童虐待の防止等に関する法律施行規則
- ・障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律
- ・障がい者制度改革推進本部等における検討を踏まえて障害保健福祉施策を見直すまでの間において障害者等の地域生活を支援するための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う関係省令の整備等及び経過措置に関する省令 抄
- ・児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準
- ・児童福祉法に基づく指定障害児入所施設等の人員、設備及び運営に関する基準
- ・児童福祉法に基づく指定障害児相談支援の事業の人員及び運営に関する基準
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定地域相談支援の事業の人員及び運営に関する基準
- ・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定計画相談支援の事業の人員及び運営に関する基準
- ・障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律施行規則
- ・障がい者制度改革推進本部等における検討を踏まえて障害保健福祉施策を見直すまでの間において障害者等の地域生活を支援するための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等及び経過措置に関する政令 抄
- ・障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律施行令
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律施行令
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律施行規則
- ・その他の関連法令等

(2) 条例等

- ・滋賀県建築基準条例
- ・湖南広域行政組合火災予防条例
- ・だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例
- ・滋賀県流域治水の推進に関する条例
- ・滋賀県環境基本条例
- ・滋賀県低炭素社会づくりの推進に関する条例
- ・ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例
- ・滋賀県屋外広告物条例
- ・滋賀県文化財保護条例
- ・湖南市景観計画
- ・滋賀県行政手続条例
- ・滋賀県個人情報保護条例
- ・防犯カメラの運用に関する指針
- ・滋賀県情報公開条例

- ・滋賀県青少年の健全育成に関する条例
- ・滋賀県暴力団排除条例
- ・滋賀県児童福祉施設の設置および管理に関する条例
- ・滋賀県児童福祉法施行細則
- ・児童福祉法第56条の規定に基づく負担金の徴収等に関する規則
- ・滋賀県児童福祉施設の設置および管理に関する条例施行規則
- ・滋賀県知的障害者福祉法施行細則
- ・滋賀県建築基準法等施行細則
- ・滋賀県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則
- ・滋賀県児童福祉法第62条の6の規定に基づく過料に関する条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第115条の規定に基づく過料に関する条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律施行細則
- ・滋賀県児童福祉法に基づく児童福祉施設の設備および運営に関する基準を定める条例
- ・滋賀県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく移動等円滑化のために必要な道路の構造等に関する基準を定める条例
- ・滋賀県児童福祉法に基づく指定通所支援の事業の従業者ならびに設備および運営に関する基準等を定める条例
- ・滋賀県児童福祉法に基づく指定障害児入所施設等の従業者ならびに設備および運営に関する基準等を定める条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業の従業者ならびに設備および運営に関する基準等を定める条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害者支援施設の従業者ならびに設備および運営に関する基準等を定める条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業の設備および運営に関する基準を定める条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく地域活動支援センターの設備および運営に関する基準を定める条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく福祉ホームの設備および運営に関する基準を定める条例
- ・滋賀県障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害者支援施設の設備および運営に関する基準を定める条例
- ・滋賀県グリーン購入基本方針
- ・その他の関連条例等

(3) 各種基準・指針等

- ・建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・建築鉄骨設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の基本的性能基準及び同技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の基本的性能に関する技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の環境保全性に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- ・官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・日本建築学会諸基準
- ・公共建築工事標準仕様書 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・県有施設利活用基本指針
- ・公共建築物における滋賀県産木材の利用方針
- ・淡海ユニバーサルデザイン行動指針
- ・滋賀県公共施設等マネジメント基本方針
- ・滋賀県県有施設長寿命化ガイドライン
- ・指定管理者の情報公開の推進に関する指導指針
- ・県の事務事業から暴力団を排除する措置のための指針
- ・その他の関連基準・指針等

7 県との調整

県と選定事業者との間で、本事業全般についての協議を目的とする協議会を開催する。協議会は、県と協議の上定期的に開催するほか、県および選定事業者双方の求め等必要に応じ臨時会を開催する。

協議会の下に、施設整備業務、維持管理業務の各業務の内容に応じて部会を設けるものとする。部会については、本書の該当箇所を参照すること。

8 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

県は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ・法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ・地震、風水害、新型インフルエンザ等の感染症の流行その他の災害等（以下、「災害等」という。）の発生や事故等により、特別な業務内容が常時必要となるときまたは業務内容が著しく変更されるとき。
- ・県の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続

県は、要求水準を変更する場合、事前に選定事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、

事業契約書に基づき選定事業者を支払うサービス対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

9 事業期間終了時の要求水準

(1) 基本的考え方

選定事業者は、事業期間終了時において、施設のすべてが本書で提示した性能および機能を発揮でき、損傷がない状態で県へ引き継げるようにすること。性能および機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

(2) 具体的手順

選定事業者は、事業期間終了時の1年前までに建物劣化調査等を実施の上、建物劣化調査報告書を県に提出し、県の立会いの下に状態が満足していることの確認を受けること。

建物劣化調査報告書の内容等は、事前に県と協議して定める。

建物劣化調査および保全の内容は、次のとおりとする。

- ・建物劣化調査は、目視・触診・打診等の方法による調査を原則とする。ただし、必要な場合は、一部物性調査も行う。
- ・建物劣化調査報告書の作成に当たっては、客観性の確保に配慮した実施方法とする。
- ・建物劣化調査報告書の内容には劣化診断、長期修繕費、調査対象部の写真、修繕履歴、総合調整測定表、許認可書類写し、建築平面図・立面図・断面図等を含む。
- ・選定事業者は、供用開始から10年を経過した時点で作成した事業期間終了後30年間の長期修繕計画を、維持管理業務の結果等を踏まえて時点修正し、建物劣化調査報告書とあわせて県に提出する。
- ・選定事業者は、事業期間終了時まで、要求水準を満たすよう必要な修繕を実施するものとし、実施に当たっては修繕計画書を県に提出し、確認を受ける。

第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、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。

(滋賀県立近江学園基本計画より)

ア 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ます。

イ めざす姿

基本方針を実現するために近江学園がめざす姿は次のとおりとする。

(7) 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）の向上を図ります。

(4) 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・親育ちを支えます。

(7) 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います。

ウ 担う機能

(7) 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

(4) 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

(7) 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

ア 事業用地の概要

本施設の事業用地の主な概要は、次のとおりである。

(7) 所在地

- ・滋賀県湖南市東寺四丁目地先

(イ) 敷地面積

- ・約6.6ha (66,194m²)

(ウ) 土地所有者

- ・滋賀県

(エ) 地域地区

- ・市街化調整区域（指定建ぺい率70%/容積率200%）

(オ) その他

- ・湖南市景観計画の一般地区田園景観ゾーンに該当
- ・埋蔵文化財包蔵地外（「文化財保護法」）

イ インフラ整備状況

選定事業者は、各種インフラの整備について、提案する施設内容にあわせて各インフラ業者と協議を行い、選定事業者の負担で接続等工事を行うこと。

(7) 周辺道路状況

- ・事業用地の接続道路の状況は、別紙2「計画予定位置」のとおりである。

(イ) 上水道

- ・現状の施設への引込みはプール側施設出入口付近で給水本管に接続し、敷地内車路に沿って敷設しているが老朽化が進んでいる。工事等を十分勘案した迂回路の先行工事を行った上で、施設への引込みに必要な給水本管との接続については、選定事業者により実施すること。
- ・また、既存建物および配管の解体撤去については、計画地北側に計画後も使用予定の建物があるため、それらを踏まえた適切な盛替え計画を行うこと。
- ・なお、現状については、別紙3「インフラ整備状況」を提示するが、計画建物の設計にあたっては選定事業者にて詳細調査を行った上で施工を行うこと。

(ウ) 下水道

- ・現状については、別紙3「インフラ整備状況」を提示するが、計画建物の設計にあたっては選定事業者にて詳細調査を行った上で施工を行い適切に公共桝へ接続すること。

(エ) ガス

- ・既存施設はプロパンガスを使用している。
- ・また、多目的ホールの床暖房は灯油を使用している。

- ・計画建物の熱源についてはイニシャルコスト、ランニングコスト、メンテナンス性等を含めて、上記にとらわれることなく適切な提案を行うこと。

(オ) 雨水

- ・現状の排水放流位置、条件にならった雨水処理を行うこと。
- ・計画に際しては、既存雨水放流位置・条件が変わらない計画を行った上で、広野川への放流についての安全・安心を求める観点から県甲賀土事務所へ報告・確認を行うこと。
- ・なお、既存雨水放流位置・条件から変更する場合には発注者と協議を行った上で適切に対処すること。

(カ) 通信

- ・現況は、通信事業者を確認すること。

(キ) 電気

- ・現況は、電力事業者を確認すること。
- ・本施設専用受電を行うこと。（既存職員棟2棟、小規模グループ棟は単独引込。）
- ・既存引込位置は現地を確認した上で、選定事業者にて改めて調査・検討を行い適切な提案、施工を行うこと。

(ク) テレビ電波

- ・地上波デジタル、BS、CS波が到来している。

ウ 地盤状況

事業用地の地盤状況概要を別紙7「事業用地地盤データ」に示すが、選定事業者は、当該資料の内容について、自らの責任において解釈し、利用すること。なお、設計業務の実施に当たり、選定事業者が自ら地質調査を行うこと。

エ 埋蔵文化財

事業用地は埋蔵文化財包蔵地外となっている。ただし、工事中新たに遺構・遺物が発見された場合、または工事計画の変更等のある場合には、県、市と協議を行うこと。

オ 測量

県は、今回計画において令和2年度末までに敷地境界を確定し、確定測量図を準備する予定であり、本書にある敷地面積は過去の申請に基づくものである。今後の申請等における敷地面積は県と協議のこと。

上記において計画地全体の高低測量等は予定していない。よって、今回計画に係る範囲の測量（高低測量等を含む）については各種申請に必要な資料も含めて選定事業者の責任において実施すること。なお、費用については選定事業者の負担とする。

(3) 施設整備の概要

ア 施設構成の概要

(7) 建物規模

本施設の延床面積は7,000㎡程度とする。

(4) ゾーニング

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選定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・多目的個室1室一計8室/ユニット)
	発達障害ユニットタイプC (女子優先利用/男女併用)	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) ・諸室構成は表外参照※ (個室5室・自立支援個室2室一計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室一計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室一計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、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、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

選定事業者は、計画全般について、以下の内容に従うこと。

ア 社会性に関する基本的要件

(7) 地域性

- ・ 県内企業の参画を可能な限り図るなど、県内経済の活性化に資すること。
- ・ 県内産品を可能な限り使用すること。

(4) 景観

- ・ 周辺地域の景観と調和するよう、外観・色彩等に配慮するとともに、施設の高さについても極力抑えること。
- ・ 公的施設として「湖南省景観計画」の実現に十分配慮した計画とすること。

イ 環境保全性に関する基本的要件

(7) 住環境全般

- ・ 下記に示す環境保全に関する項目について十分配慮した計画とすること。

(4) 環境負荷低減性

- ・ 自然エネルギーの利用等により、省エネルギー・省資源の実現を図り、ライフサイクルコストの低減に資するようにすること。
- ・ 建築物エネルギー消費性能基準を満たす計画（BEI \leq 1.0）とすること。

(7) 長寿命

- ・ 建物の寿命を長期（65年）に設定し、事業期間が終了した後も、本施設を引き続き使用することに配慮すること。
- ・ 「滋賀県県有施設長寿命化ガイドライン」に基づき長期保全計画を策定し、その計画で想定する大規模修繕等を考慮した予防保全を行うこと。

(4) 適正使用・適正処理

- ・ 建設副産物の発生を抑制するとともに、発生した建設副産物の再資源化に努めること。
- ・ オゾン層破壊物質や温室効果ガスの使用抑制、漏洩防止等に努めること。

(7) エコマテリアル

- ・ シックハウス対策のため、人体の安全性、快適性が損なわれない建築資材を使用すること。
- ・ 再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用が可能な建築資材、解体容易な材料の採用等、資源循環の促進を図ること。
- ・ 木材、間伐材を可能な限り活用すること。

(7) 周辺環境保全性

- ・周辺の生態系に配慮し、景観と調和した敷地内緑化、建物緑化に努めること。
- ・入所施設であることを踏まえ、施設建設や建物・設備等にもなう騒音・振動、風害および光害の抑制など、周辺環境および生態系へ及ぼす負の影響を低減させること。

ウ 防災性に関する基本的要件

(7) 地震対策

- ・十分な耐震性を確保し、利用者の安全を確保すること。
- ・児童が生活をする施設として、非構造部材や備品等についても、落下や転倒防止への適切な対策を講じること。

(イ) 火災対策

- ・燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防災・防火設備を設置すること。

(ウ) 風対策

- ・風害による施設本体および周辺への影響を最小限にすること。

(エ) 雪対策

- ・屋根の積雪対策に配慮した工法、材料および製品を採用すること。
- ・屋外に設置する設備や工作物の機能確保、配管の凍結対策等を行うこと。
- ・建築物だけでなく、屋外の工作物等についても積雪時の対策を行うこと。
- ・落雪、落氷による事故防止、積雪や路面凍結に対する安全性を確保すること。

(オ) 落雷対策

- ・建物および部材の強度を適切に確保し、電子・通信機器、電力・通信線にも、落雷の影響がないよう防護すること。

(カ) 浸水・冠水対策

- ・浸水・冠水対策について十分に配慮すること。

(キ) 緊急時対策

- ・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付きにも配慮すること。
- ・児童のけが・急病人搬送動線にも配慮すること。

エ 防犯・安全性に関する基本的要件

(7) 防犯性

- ・児童や建物・設備等を保護するために、防犯設備を設定し、外部からの人や物の侵入を制御できるようにすること。
- ・貴重品・所持品保管場所の盗難防止対策を十分に行うこと。同時に児童のプライバシーへも配慮を行うこと。
- ・防犯カメラの設置に当たっては、「防犯カメラの運用に関する指針」について留意

すること。

・監視範囲

○ユニット内のモニター（廊下等の共有スペースのみ）

→当ユニットのスタッフ室にてモニター監視

○敷地内施設外部、ユニット外共用部

→職員室および各ユニットのスタッフ室でモニター監視

(イ) 児童に対する安全性

- ・全ての児童が安全に施設を利用できるように、十分な安全性能を確保すること。
- ・滑りやすい部分は、ノンスリップ性能の向上等により転倒防止について十分配慮すること。また、屋内においては転倒による怪我等を減らすために衝撃吸収性にも配慮した材料選定を行うこと。
- ・高い所からの落下防止に十分配慮すること。
- ・屋外の通路等において、積雪や路面凍結等に対して、歩行者等および自動車の通行に当たっての安全の確保を図るものとする。また、融雪・凍結防止対策に配慮し、除雪が容易な計画や仕様の導入、除雪した雪の集積場所等の確保により、児童の安全と利便に配慮すること。
- ・歩行者等または自動車、隣地、損傷のおそれのある工作物等に、氷雪が落下しないように屋根形状等について十分な対策を講じること。施設形状（特に屋根面等）は、過度な雪溜まり等が発生しない形状とすること。雪止め等を設置する場合においても氷雪重量の一部集中を避け、平準・分散化が図られるようにすること。また、建物周り等には、氷雪が落下した場合に備え、施設の機能を阻害しない氷雪の落下スペース（積雪時には容易に立入禁止にできること。）を設けること。
- ・火災時の避難安全について、消防法等関係法令を遵守して避難器具等を適切に設置するのはもちろんのこと、特に施設を多層化する場合は、児童の障害特性に応じて、より安全な避難を考慮した施設計画・避難器具設置を提案すること。ただし、維持管理が容易となるよう十分考慮すること。

オ 機能性に関する基本的要件

(7) 利便性

- ・自動車での来園を考慮し、来園者の利便性に配慮するとともに、児童との歩車分離について十分配慮した計画とすること。
- ・施設にスムーズに出入りできるよう送迎バス等の停車位置に配慮すること。
- ・ピロティや庇等を適切に配置し、降雨時でもアプローチしやすくするとともに、児童、来園者の滞留にも配慮した計画とすること。
- ・諸室の配置については、児童、職員、維持管理業者、来園者に配慮した機能的な配置・構成とすること。
- ・視認性に優れたサインを適切に配置することにより利用しやすい施設とすること。サイン計画の詳細については、選定事業者の選定後に協議を行うものとする。
- ・土足エリアと土足禁止エリアの区分は、各種の利用動線に配慮して利用しやすく、管理・運営が容易な施設とすること。また、上下足の履き替え場所には、十分な下足箱とスペースを設けること。

(イ) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者や児童、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。
- ・「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」（2015年7月国土交通省）に基づき、動線計画等の配慮に努めること。
- ・「淡海ユニバーサルデザイン行動指針」について留意すること。

(ウ) 音環境

- ・遮音、吸音に配慮し、周辺環境に与える騒音の抑制および室内音環境の向上に努めること。
- ・なお、一部の個室等については遮音吸音についてより重要度が高いため、配置・遮音性能等同一建物内の他の居室への影響も十分踏まえた計画とすること。
(詳細は別紙8「必要諸室の要求水準」による)

(イ) 光環境

- ・積極的に自然光を利用し、省エネルギーに努めるとともに、開放感のある計画とすること。ただし、西日対策には配慮すること。
- ・JISに則った照明計画とすること。
- ・フロアの照度を調整できる設計とすること。

(オ) 熱環境

- ・気温・気候等の屋外条件の変化や、利用人数・使用時間の違いに対応できる空調システムとすること。
- ・照明等の設備機器は、発生する熱負荷が低減されるものを採用すること。また、機器等の使用により局所的に発生する熱負荷は、局所空調・換気により、できる限り発生源の近傍で処理することで、周囲に与える影響を軽減すること。
- ・室温の調整および断熱性の確保等により室内に発生する表面結露および内部結露を抑制すること。

(カ) 空気環境

- ・児童の快適な利用やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気清浄度を満たす換気システムとすること。なお、自然換気との併用については、環境負荷に配慮した上で選定事業者の提案によるものとする。
- ・また、風邪やインフルエンザ等の施設内伝染を抑えるため、換気エリア区分に配慮した適切な換気計画とすること。
- ・空調および換気設備によるガラリ等の音鳴りに配慮すること。

(キ) 衛生環境

- ・給水・給湯設備、排水設備、空調設備、衛生器具設備等について、施設の機能・児童の特性等を十分に理解し諸室に必要な環境に応じた適切な計画とすること。
- ・特に配慮が必要な機器については十分な検討を行った上で、施設側と協議の上設置すること。

(詳細は別紙8「必要諸室の要求水準」による)

- ・開口部への網戸設置や壁面・天井等の隙間対策、光のコントロール等の検討により、室内への虫の進入防止に十分配慮すること。

(7) 振動

- ・連続振動や衝撃振動、床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感等を与えないように配慮すること。

(7) 情報化対応性

- ・電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく、確実に機能するために、保守性および安全性が確保されたものとする。
- ・通信・情報システムの将来の更新に対応できるようにすること。
- ・IoTなどの先進的な技術について、将来的な革新も見据え、サービスの向上やコスト削減などの観点から、積極的な導入に努めること。
- ・防犯システムとの連動も含めて適切な提案を行うこと。

カ 経済・保全性に関する基本的要件

(7) 耐久性

- ・長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めること。
- ・器具類等については、耐久性の高い製品を採用するとともに、十分な破損防止対策を行った上で、交換が容易な仕様とすること。
- ・漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エフロレッセンス、仕上材の剥離・膨れ、乾湿繰り返しによる不具合、結露等に伴う仕上材の損傷等が生じにくい計画とするとともに、修理が容易な計画とすること。

(イ) フレキシビリティ

- ・さまざまな用途に対応できる工夫を凝らすとともに、変化に素早く対応可能な、フレキシビリティの高い計画とすること。

(ウ) 保守の作業性

- ・清掃および点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート、設備配管スペース等の確保に配慮した計画とすること。
- ・内外装や設備機器については、清掃、点検・保守および交換等が容易で効率的に行えるように配慮した計画とすること。
- ・事業期間中のみならず、事業期間終了後の大規模修繕等の作業性にも配慮した計画とすること。
- ・設備機器等は、各機器の寿命バランス・互換性の整合が図られ、更新作業の効率性に留意したものとする。

(2) 建築計画

選定事業者は、建築計画について、以下の内容に従うこと。

ア 全体計画

- ・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。
- ・建物への出入口の位置は選定事業者の提案とするが、駐車場やグラウンド等の位置関係、動線に十分配慮した計画とすること。
- ・事業期間中、多目的ホールは長期修繕を実施する予定であり、そのための動線に配慮すること。
- ・来園者の一般車両と給食食材搬入等の業務用車両、スクールバスとの動線交差に配慮した計画とすること。
- ・敷地内は禁煙とすること（喫煙専用室の設置も不可）。
- ・県内産品を可能な限り活用すること。特に木材については、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」および「公共建築物における滋賀県木材の利用方針」に基づき、利用者の眼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。
- ・建設計画地は、エリアA、B、C、Dとする。別紙2「計画予定位置」を参照。
 - エリアC、Dは現在の生活ゾーンおよび管理・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。

(7) 建物

- ・施設の多層化は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こと。
- ・多層とする場合は、2階以上の児童居室については落下防止に配慮すること。
- ・防犯設備にて施設の安全を守ること。（防犯カメラ、人感センサー等機械警備の導入）
- ・生活空間においては、適切に鍵を設置し、児童の安全を守ることができる建物とすること。ただし、火災等非常時においては自動開錠されるなど、避難等が円滑に実施される設備であること。

(イ) 設備

- ・EVは、運営上の作業効率等やランニングコストを踏まえた上で設置することは可能とする。
- ・ただし、EVは、職員が管理・監視しやすい配置として、児童が容易に利用できないような配置とすること。
- ・冷暖房等を完備するとともに、衛生的な環境を保つための換気設備等を備えること。
- ・抗菌、防臭等清潔な空間を保つために必要な機能を備えていること。
- ・衛生区分（配膳や洗濯物等）の分離を考慮した計画とすること。

(ウ) 動線

- ・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こと。
- ・通学する児童の送迎バスが乗り付けできるようにすること。
- ・送迎バスは、現在の正門側から進入する。

- ・園内に進入する車両と児童とが接触しないように配慮すること。
- ・児童がスクールバスに乗降するにあたり、生活・居住ゾーンと乗降場所が近接していること。
- ・雨天時の送迎バスへの乗降の際はできるだけ児童が濡れないよう配慮した計画とすること。
- ・渡り廊下等により複数の建物を接続する場合は上履きのまま移動できる計画とすること。また、他のユニットとの行き来等について管理しやすい計画とすること。
- ・各ユニットでは児童用の玄関と職員出入口・食事の配膳動線用出入口等を別に設置すること。

(I) 仕様

- ・児童が日常に使用する階段は勾配、幅員、仕様等に配慮すること。
- ・設備機器は児童が遊びとして使用しないように配慮して設置すること。（例えば水栓機器など）
- ・車椅子が入るユニットの廊下には手摺を設置すること。
- ・各ユニットの標準個室は間口を2.7～2.8m程度とすること。
- ・中廊下の幅は内法1.6m以上を確保する。廊下幅は「建築基準法」および「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」に沿った計画とすること。
- ・職員と児童の動線を可能な範囲で分離すること。
- ・窓は消防法に準拠し、破損しにくい素材を用いること。
- ・必要に応じて二重窓を使用し、内側にはポリカーボネートを使用する。
- ・抗菌、防臭等清潔な空間を保つために必要な機能を備えていること。

(オ) その他（施設に関すること）

- ・エネルギー供給室は必要があれば提案すること。
- ・熱源については、計画建物全体での利用状況を踏まえてイニシャルコスト・ランニングコスト・メンテナンス性・快適性・利便性等を考慮した提案を行うこと。
- ・SPC室は必要があれば提案すること。
- ・複数の建物に分棟して計画する場合は、隣棟間の視線等への配慮を行うこと。

(カ) 仮設グラウンド

- ・現保母棟周辺に先行して整備すること、整備規模は図示の範囲による。（別紙2「計画予定位置」エリアG）
- ・整備内容は既存建物解体・外構撤去・植栽撤去・転圧整地までとする。

(キ) 正門

- ・配置上必要であれば、既存裏門を正門として整備して今回計画完了後に使用することは問題ない。その場合、裏門には門柱・施設銘板等の施設にふさわしい整備を行うこと。ただし、現正門は継続してマイクロバスおよび職員通勤動線として使用予定。

イ 意匠計画

- ・県立児童福祉施設として、相応しいデザインとすること。
- ・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。
- ・立地条件や周辺環境を踏まえたボリューム、外観、色調とすること。こう配屋根とするよう努力する。
- ・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。

- ・また、外壁面等は十分な断熱性を確保し、結露防止、空調負荷低減に配慮すること。
- ・湖南省景観計画に適合する意匠計画とすること。

ウ 諸室の配置等計画

- ・主な諸室の配置等の詳細な考え方は、別紙8「必要諸室の要求水準」を参照すること。
- ・記載のある什器・備品の設置に支障がないように計画すること。
- ・その他、諸室の機能に応じて鏡や金物等の付属物についても適切に計画すること。
- ・（手洗い等の日常生活や火災、地震等の非常時避難の）夜間の移動時の照明についても適切に計画すること。

(7) 管理・運営ゾーンでの特記事項

- ・バリアフリーとする。手すり、身体障害者用の設備を設けること。
- ・生活空間については、上履きを使用する。
- ・事務所等管理部門については、1Fまたは2Fに配置し、外部からのアクセスが容易であること。

(イ) 生活・居住ゾーンでの特記事項

[全般]

- ・個室の出入口が正対しているレイアウトは避ける。ただし、廊下を挟んで正対している個室の出入口がずれていれば問題ない。
- ・エアコンや照明は、凹凸部をなくしフラットに設置すること。
- ・冷暖房設備を設置すること。
- ・換気設備を設置すること。
- ・バリアフリー仕様とすること。
- ・居室の入口は引き戸とし、頑丈な仕様とすること。また、強い力が加わった際に、戸が倒れてこないような仕様とすること。
- ・夜間等の見回りの際に中の様子がうかがえるように、戸に小窓等を設けること。
- ・破損・汚損修復が容易な仕上げとすること。
- ・壁紙不使用（壁の材質については、強打などの衝撃にできるだけ耐えられるとともに、児童が怪我をしにくいものであること。）
- ・個室に押入れを設けること。

(ウ) 発達障害ユニットの特記事項

- ・男子女子併用とする。
- ・防犯に留意した配置とすること。
- ・覗き見、盗難防止に留意するが、圧迫感がないように配慮すること。
- ・他ユニットの児童との動線に留意すること。
- ・多層の場合は、2階以下に設置すること。
- ・タイプBのユニットは車椅子での利用を考慮すること。
- ・タイプCのユニットは女子児童優先使用ユニットと想定しているが、男子ユニットとしても使用する可能性がある。

(イ) 強度行動障害ユニットの特記事項

- ・児童が音や気配に敏感であるため、学園内外の喧騒の影響の少ない場所に配置すること。
- ・各居室への防音、各居室からの音が低減する仕様とする。

- ・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。
- ・設備・什器備品が頑丈で、壊れにくく、壊されにくいものとする。ただし、児童が衝突によりけがをしないよう丈夫さと硬さについてバランスのとれた材種を提案すること。火災報知機など天井に設置されているものも児童の気を引くため、手の届かないよう天井を高くする。個室の天井高4 m以上を確保すること。
- ・原則、設備、什器備品は施錠できるようにすること。
- ・部屋は壁面に足がかりとなるような凹凸のない等のシンプルなつくりとすること。
- ・児童と職員の動線を分離すること。
- ・電気系統、空調はリモコン等でスタッフが管理できること。
- ・日光などが刺激となる児童もいるため、児童の居室については窓にはカーテンを使わずに遮光が可能であること。
- ・出入りは1か所ではなく、1ユニットにつき2か所設置すること。（職員動線の確保や、刺激し合う児童の動線を分離することを目的とする）
- ・児童居室とリビングが直結することで刺激が増えるため、廊下を介してリビングへ行く動線とすること。
- ・丸洗いでできる部屋を2ユニットにつき1部屋設置する（部屋の中に排水口などを設置し、汚物洗浄などが容易にできる素材を使用すること）
- ・スタッフルームとパントリー、洗濯室が併設されており、パントリーは各ユニットのダイニングに、洗濯室は各浴室に隣接しているなど、職員の仕事の動線をつなげること。
- ・採光、居室内の見守りに使う窓などは、児童の手が届かない高さに設置すること。
- ・ユニット全般において、児童の使用する場所については、一般的な防汚対策に加え、耐水性能も備えていること。

(オ) 自立支援ユニットの特記事項

- ・廊下の一箇所に扉を設けて、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。

(カ) 諸室一覧（別紙8「必要諸室の要求水準」）の特記事項

- ・個別居室の面積は、下限は要求面積欄表記値のマイナス5%以内とし、施設全体の総床面積は、プラスマイナス5%以内とする。
- ・要求面積欄に下限値とあるものについてはそれを下回らないこと。
- ・リストの「既存建物番号」は各室の機能が既存建物のうちどの建物にあるかを示す。（別紙4「既存建物一覧」および別紙5「既存建物配置図」参照）ローリング計画立案においては各諸室の機能を踏まえた提案を行うこと。
- ・各室の内容において「2ユニット（以上）で共有してよい」とあるものは隣接ユニットと共有でもユニット毎の専用室としてもよい部屋を示す、
- ・ユニット毎の室数において「0.5室」とあるものは隣接ユニットと共有で1室として使用する場合は示す。
- ・室面積に示す値は上記に示す共有で利用する諸室1室あたりの面積を示すものであり、0.5室あたりで必要な面積ではない。
- ・「広さ」、「設備」「その他」欄に示す家具・什器は本工事において選定事業者が購入し設置する什器または既存施設から移設する什器等を含む。（新規購入または移設品の区分は別紙9「什器・備品リスト」による）
- ・コンセント、TV配線等の表記がある部屋については必須の機能として表記している。

表記がないから不要というわけではなく、後述にあるように各室の機能に応じて必要と思われる設備を必要数設置すること。（空調換気設備も同様。）

(3) 構造計画

選定事業者は、構造計画について、以下の内容に従うこと。

ア 耐震安全性

- ・構造設計に当たっては、「建築基準法」によるほか、「官庁施設の基本的性能基準および同技術基準」、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、次の耐震安全性を確保すること。
 - ・構造体安全性の分類：Ⅱ類
 - ・建築非構造部材耐震安全性能の分類：A類
 - ・建築設備の耐震クラス：乙類
- ・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。
- ・什器・備品の設置においても耐震性を考慮し、床および壁固定の必要性を十分に検討の上で安全性を確保すること。

イ 耐久性

- ・本書に記載のない事項については、「日本建築学会諸基準」を参考とすること。なお、適用基準に示す性能等を満たすことを条件に、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認めるものとする。
- ・建築工事標準仕様書／同解説 J A S S 5 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。

ウ 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

選定事業者は、設備計画について、以下の内容に従うこと。設備計画は選定事業者の提案によるものとする。ただし、次に特記するものについては、積極的な対応を図ること。

- ・省エネルギー、省資源への対応
- ・将来における修繕・更新に対応した仕様・工法の採用
- ・設備は部分的な稼動に対応できるようエリア別、時間帯別の制御、運用ができる計画

ア 電気設備

(7) 全般的事項

- ・トイレ・湯沸室等の水を使用する室の下階には、原則として電気室・発電機室等の室を計画しないこと。
- ・更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- ・環境に配慮し、エコマテリアル電線の採用等を積極的に行うこと。
- ・高効率変圧器および調光システムの採用など、省エネルギー手法を積極的に採用す

ること。

- ・電力量計を設置すること。今回計画建物および多目的ホール（No. 20）、プールサイド附属建物（No. 44）を含めて1つとする。既存棟の内、小規模グループケア棟（No. 2）及び職員棟（No. 3、5）については既存のまま低圧引込を維持することとする。
- ・電話、LAN等の各種設備は、部屋の大きさや使い勝手から必要な数量を見込むこと。

(イ) 設備項目ごとの事項

a 電灯設備

- ・各室、共用部等に設ける照明器具、コンセント等は、利用者に配慮し十分な配置計画とすること。
- ・非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関係法令等に基づき点検が容易にできる機器を設置すること。更新費用総額や費用負担が平準化するよう配慮した提案とすること。
また、設置位置については関係法令を遵守しながらも児童のいたずら等への対策に配慮した設置計画とすること。
- ・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。
- ・器具は、容易に保守管理および交換ができるものとする。
- ・外灯は、自動点滅および時間点滅が可能な方式とすること。
- ・各室の照明は、リモコン等でスタッフが管理できるようにすること。また、各室に設置する照明操作盤は、児童が自由に操作できない設定を可能とすること。
- ・コンセントは諸室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれの適切な位置に配置すること。
- ・諸室の照度はJIS照度基準を原則とし、用途と適性を考慮して設定すること。

b 動力設備

- ・電気室内（電気室を設ける場合。設けない場合は屋外型キュービクルとしてよい。）キュービクルの低圧配電盤より、各動力制御盤や昇降機などの動力負荷へ至る幹線を敷設すること。
- ・保守・点検が容易で、メンテナンス費用の軽減を図れるシステム・機材を選定すること。

c 受変電設備

- ・負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- ・「消防法」、「湖南省火災予防条例」および所轄消防指導等に従って設置すること。
- ・映像・音響、情報通信機器等への電源ノイズ障害を考慮すること。
- ・力率改善コンデンサは低圧側に設置すること。
- ・高調波対策を行うこと。
- ・高効率変圧器を採用すること。
- ・増設・更新スペースを適宜確保すること。
- ・冠水、浸水、地震対策を考慮した設置計画とすること。

d 自家用発電設備

- ・関係法令等に基づき、施設内の重要負荷への停電送電用の予備電源装置を設置すること。
- ・対象負荷は、関係法令等の規定を満たすとともに、給排水ポンプ類、無停電電源設備および事務室等の運用上必要な室の照明やコンセントなどの設備に送電可能とすること。
- ・運転時間は、6時間以上とすること。
- ・消防用非常電源設備とすること。

e 雷保護設備

- ・「建築基準法」および関係法令等に基づき、外部雷保護設備、内部雷保護設備を設置すること。

f 構内交換設備

- ・ダイヤルイン方式とし、必要に応じた回線数とすること。
- ・必要各室に内線電話を設置すること。
- ・光回線も引き込むこと。
- ・5分以上の停電補償時間を確保するとともに、発電機回路に接続すること。

g 構内情報通信網設備

- ・LAN配管が必要な場所においては、幹線敷設用ケーブルラックを敷設するとともに、ケーブル、ハブ、スイッチ等のLAN機器・配線の設備一式を整備すること。

h 時刻表示設備

- ・電波時計を各スタッフ室に設置すること。

i 拡声設備

- ・「消防法」に定める非常放送設備を設置すること。
- ・非常放送設備機能以外に、BGMとチャイム設備を備えること。
- ・内線電話から全館放送設備に接続するようにすること。

j 誘導支援設備

- ・エレベーター、多機能トイレ等には押しボタンを設け、異常があった場合に、表示窓の点灯と警報音等により職員室に知らせる設備を設置すること。

k テレビ共同受信設備

- ・全ての居室に事業用地内にて受信可能な商業放送と連携した館内共聴設備を整備すること。

l 防犯管理設備 ※施設内のみ

- ・玄関・エレベーターホール・廊下等の共有スペースに適宜監視カメラを設置すること。

- ・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が可能とすること。
- ・敷地内の外部モニター監視は、職員室および各ユニットのスタッフ室で行えるようにすること。
- ・ユニット内（廊下等の共有スペースのみ）のモニター監視は、当該ユニットのスタッフ室で監視できるようにすること。
- ・窓などの開口部を含めた施設全体について、適宜防犯設備を設けること。

m 自動火災報知設備

- ・関係法令等に基づき設置し、職員室に主受信機を設置すること。
- ・各ユニットのスタッフ室に副受信機を設置すること。なお、強度行動障害ユニットのスタッフ室で全館分の受信ができるようにすること。
- ・児童のいたずら防止等に配慮した設置計画とすること。

n 構内配電線路・通信線路設備

- ・電力、電話回線の引込みおよび外灯その他の必要な電気設備・配管配線を設けること。

o 弱電設備

- ・各室には必要数のコンセントを設置すること。また、児童の利用する部屋のコンセントは手の届かない高さとするなどいたずら防止に配慮した計画とすること。
- ・各コンセントは必要に応じてプレート等により使用制限を行うものとする。特に別紙8「必要諸室の要求水準」に示す室については鍵付のコンセントとして管理を可能とすること。
- ・各室の照明等スイッチは手の届かない高さとするなどいたずら防止に配慮した計画とし、かつスタッフ室でも操作可能とすること。

p 充電設備

- ・電気自動車等の充電用に普通充電設備（200V）を1箇所以上設置すること。

イ 機械設備（空調換気排煙設備）

(7) 全般的事項

- ・省エネルギー、省資源を考慮した設備とすること。
- ・更新性、メンテナンスを考慮した計画とすること。
- ・地球環境および周辺環境に配慮した計画とすること。

(4) 設備項目ごとの事項

a 熱源機器設備

- ・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。
- ・燃料の種別に関しては、選定事業者の提案によるものとする。

b 空調設備

- ・各室の用途に応じ、室内環境を考慮した空調システムを採用することとし、その方式は選定事業者の提案によるものとする。

c 換気設備

- ・シックハウスに配慮した換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した除塵対策を行うこと。
- ・諸室の用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。

d 排煙設備

- ・自然排煙を原則とするが、必要に応じて機械排煙設備を設けること。
- ・排煙口が高所に設置される場合は、操作性に留意して計画すること。

ウ 機械設備（給排水衛生設備）

(7) 全般的事項

- ・省エネルギー、省資源を考慮した設備とすること。
- ・更新性、メンテナンスを考慮した計画とすること。
- ・地球環境および周辺環境に配慮した計画とすること。
- ・雨水等の再利用を積極的に計画すること。

(イ) 設備項目ごとの事項

a 給水設備

- ・給水方式は、選定事業者の提案によるものとする。
- ・外部水栓等についても凍害対策に配慮した計画とすること。

b 排水設備

- ・給水負荷変動に配慮した計画とすること。
- ・地下水を利用する場合は、近隣の地下水利用への影響や地盤沈下等に十分配慮すること。

c ガス設備

- ・必要に応じて設置すること。ただし、プロパンガスによるものとなる。
- ・ガス設備を設置する場合は供給方式等を含めて提案すること。

d 衛生器具設備

- ・清掃等維持管理に考慮して選定すること。
- ・原則として洋式便器とすること。
- ・多機能トイレは「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」に適合するように整備すること。
- ・トイレの小便器は自動洗浄とし、洗面器は自動水栓とすること。
- ・一部S U S便器を設置する箇所については、仕様・操作方式等について十分検討

を行った上で提案すること。

e 給湯設備

- ・必要諸室には電気温水器またはガス給湯器にて給湯すること。
- ・施設内の各箇所の給湯量、利用頻度等を勘案し、使い勝手に応じた効率の良い方式を採用すること。
- ・各機器は保守点検の容易さに優れた機器および器具を採用するとともに、省エネルギーの観点から潜熱回収型ガス給湯設備やヒートポンプ給湯設備等を採用すること。

f 消防設備

- ・消防関係法令に準拠した適切な消防設備を設置すること。

g エレベーター設備

- ・エレベーターを設置する場合は、ランニングコストおよび利用者（職員、児童、来客）の利便性を十分勘案し、必要な台数も含めた提案をすること。

エレベーターを設置する場合の要求事項は以下のとおり。

- ・利用者の動線に配慮した配置計画とすること。
- ・職員室に運転監視盤、エレベーター用インターホンを設置すること。
- ・エレベーターのかごは、車いす、視覚障害対応型とすることとし、停電時自動着床、火災管制運転、地震時管制運転の可能な制御方法とすること。

(5) 外構計画

選定事業者は、外構計画について、以下の内容に従うこと。

ア 基本事項

- ・外構計画の作成に当たっては、車両動線やグラウンド、駐車場等を計画するとともに、美観および耐久性等にも配慮すること。

イ アプローチ

- ・事業用地内への車両等によるアプローチは、現在の正門またはプール横の出入口からの計画とすること。
- ・敷地内においては車路と児童の生活・活動ゾーンが交錯しないように計画を行うこと。

ウ 駐車場・駐輪場

- ・本施設の事業用地内には、職員用70台、来客用20台、公用車用6台の普通車用計96台の駐車場を確保すること。また、マイクロバス2台の駐車場を確保すること。
- ・原動機付自転車および自動二輪車、自転車等の駐輪場については、児童用とは別に、職員用、来客用として10台を設けること。
- ・利用者の安全に配慮した外灯等設備を適宜設けること。
- ・駐車場、駐輪場は、施設との位置関係、動線に配慮した計画とすること。

- ・駐車場、駐輪場は、アスファルト舗装とするが、駐車場の屋根については特に求めない。

エ グラウンド

- ・フットサルコート大のスペース2面分のスポーツスペースを確保すること。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。
- ・そのスポーツスペースに隣接して、遊具スペースを確保すること。遊具スペースには、砂場、滑り台、ブランコを設置すること。
- ・水はけに十分留意し、適切な雨水排水計画を行うこと。

オ 車路、機器等搬入スペース

- ・維持管理域内を施設利用者が安全に通行できるよう、車路を適切に計画すること。
- ・サービス用車路を適切に設け、給食等運搬車両が駐車可能な搬入スペースを施設運営上必要な範囲で確保すること。
- ・児童は通学においてマイクロバスを使用するため、マイクロバスの施設への取り付きを適切に計画すること。また、雨天時に児童が乗降する際、雨に濡れない配慮を行うこと。
- ・多目的ホール東側側面に、熱源用灯油タンクがあるため、それに配慮した計画を行うこと。
- ・車両と児童の動線を可能な限り分離するなどし、児童の安全確保に十分な対策をとること。

カ 事業用地内の植栽

- ・事業用地は、湖南省景観計画における一般地区田園景観ゾーンに該当し、敷地面積の20%の緑地が維持・確保することが求められているため、既存植栽を可能な限り残すよう配慮すること。
- ・配置計画、施工計画上の障害になる樹木については、上記に抵触しない限り原則として伐採してよいこととする。（移植の必要はない）ただし、伐採に際しては事前にやむを得ない事情を説明し施設側の了承を得た上で施工すること。

キ 維持管理区域内の排水設備

- ・「滋賀県流域治水の推進に関する条例」に適合すること。
- ・建物周囲および維持管理区域内の雨水を速やかに排水するように、排水設備を整備すること。
- ・浸透枳を含めて、雨水排水の検討を行うこと。雨水の排水先については、既存の排水放流位置を想定している。
- ・維持管理区域内から既存の排水放流位置までの排水経路は選定事業者が整備を行うこと。

ク 維持管理区域内の外灯

- ・外灯を維持管理区域内で主要な動線の範囲および駐車場・駐輪場に設置すること。
- ・自動点滅および時間点滅が可能な方式を採用し、終夜残置点灯させること。
- ・景観に配慮したデザインとすること。

ケ 維持管理区域内の舗装

- ・維持管理区域内の舗装は、車両通行による沈下・不陸および段差等を生じない構造とすること。
- ・車両の通行および利用者の安全確保のために、必要な路面表示を設けるとともに、必要に応じて歩道を設置すること。
- ・透水性舗装等による雨水浸透機能に配慮すること。

コ その他

- ・事業用地内において、周辺環境や施設計画と調和した外構サインを計画すること。
- ・正門、裏門を整備すること。
- ・現在のグラウンドにある陶壁画は、多くの目にとまる場所に移設することを計画すること。
- ・現在の管理棟横のモニュメントは、現在の位置に残置・保存する計画をすること。
- ・フラッグポール3本（国旗、県旗、施設用）を設置する。
- ・郵便受けを適切な場所に設置する。
- ・既存の郵便ポストは移設すること
- ・正門・裏門における誘導・案内標識（計2箇所）の設置を行う。設置にあつては、県および関係機関と十分に協議を行うこと。

(6) 解体・撤去計画

選定事業者は、解体・撤去計画について、以下の内容に従うこと。

ア 解体範囲

- ・凶示の範囲の建物は基礎を含めて解体すること。
- ・既存建物杭については全て撤去する。
- ・既存建物のアスベスト調査結果については別紙6「アスベスト調査結果」を参照すること。ただし施工前には基準に従ってアスベスト状況を調査し適切に処理した上で解体すること。
- ・保母棟は全体の工事の中で先行して解体を行うこと。（仮設グラウンド整備のため）

(7) 施工計画

選定事業者は、施工計画について、以下の内容に従うこと。

ア 工事用動線

- ・工事関係車両は現裏門からのみの出入とする。
- ・やむを得ず作業場正門側からの出入が必要な場合は、作業時間帯の設定も含めて児童等の安全に配慮した計画を立案し事前に施設側に了承を得た上で、誘導員等を配置し施工すること。
- ・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。
- ・工事車両の出入においては交通誘導員を配置し、安全確保に努めた上で作業を進めること。また、車両の出入により周辺の道路を汚した場合には適宜清掃を行うこと。
- ・工事車両動線の植栽は、作業に支障がないように伐採することを可とする。ただし施設側の了承を得るものとする。

イ 現場事務所等

- ・現農場1（エリアE）を現場事務所、作業員詰所、通勤車両駐車場、資材置き場等に使用してよい。
- ・現農場1（エリアE）を使用する際に必要に応じて整地することを可とする。
- ・上記を行う際に、工事完了後の現況復旧を考慮する必要はない。（返却は更地渡し：工事完了後に農場としての利用は予定していない）
- ・現場事務所には監理事務所・会議室を設置し、定期的に県および施設側と協議を行いながら工事を進めること。

(8) 引越・ローリング計画

選定事業者は、引越・ローリング計画について、以下の内容に従うこと。

ア 先行工事

(7) 仮設グラウンド

- ・既存グラウンドでの工事に際し、事前に現保母棟位置に仮設グラウンドを整備すること。
- ・仮設グラウンドは草刈、整地までを行うこと。
- ・範囲については図示による。
- ・上記に伴い、他棟に先行して現保母棟の解体が必要。

(イ) 給排水管盛替

- ・裏門からの工事用進入路下に敷設されている宅内給水配管の一部およびプール污水管（圧送管）を先行して盛り替える。（工事車両により建設当初からの配管が破損することを避けるため）
- ・プール、多目的ホール、職員棟2棟、小規模グループは給排水管の先行盛替工事を検討し、施設運営に支障がないように施工すること。

イ 引越

- ・引越スケジュールについては、個別に施設側と協議を行った上で日程を調整すること。
- ・引越期間中および仮囲い盛替え期間中は、原則として工事は中断すること。

ウ 多目的ホール

- ・県は、既存多目的ホールについて、工事中も使用する。
- ・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。
- ・また、下記の行事の際には工事の作業音等が行事の妨げとなる為、工程計画の中で事前に調整した上でその日の作業を制限すること。
- ・配慮が必要な行事は下記のとおり。（およその日程であり、詳細は工程計画の中で調整のこと。）

【参考】令和元年度 多目的ホール使用の近江学園年間行事（予定含む）

4月7日入園式・始業式・離任式・着任式、8月 児童会行事、8月 納涼祭、
10月12日近江学園運動会、11月 児童会行事、11月15日創立記念日、
12月8日近江学園フェスティバル、1または2月児童会行事、3月15日卒園式

エ ローリング計画

- ・ローリング計画について、各施設の機能、児童の個別状況を踏まえた上で計画すること。
（計画建物の機能と、その機能の既存建物位置については別紙8「必要諸室の要求水準」を参照のこと。）
- ・今回の計画の中では児童の引越は原則1回とする。（原則、仮設建物は認めない）ただし、管理ゾーンおよび自立支援ユニットの児童については、やむを得ないと認められる場合においては2回の引越を行ってもよいものとする。
- ・県が認めた場合は、ユニット単位で工事を進めて順次引越を行う方式を採用してもよい。
- ・その際は工事エリアが分断されるため、工事エリアと生活エリアの区分、工事用動線と送迎バス動線等の生活動線の交差等に留意した施工計画・仮設計画を立案し、施設側の了承を得た上で工事を進めること。
- ・1期工事完了後の既存建物解体または2期工事期間中において、1期工事新設建物を児童が利用し始めるので、安全確保の観点から再度新設建物周囲で工事が発生しないよう建物周囲の外構工事等も併せて完了した上で次の工程に移行すること。

オ 仮設盛替等

- ・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。
- ・仮設計画の変更については事前に施設側と協議を行い了承を得た上で施工すること。
- ・仮囲い盛替え期間中においても仮囲いの切れ間等から児童が工事エリアに侵入したりしないよう安全確保に努めた盛替え計画とすること。
- ・仮囲いの盛替えに際しては、工事エリアから外れる部分の清掃を十分に行うこと。特に釘や金属片、木片等の児童の怪我につながる恐れのある事項について十分な確認を行った上で仮囲いの移設に着手すること。

カ 仮使用手続き

- ・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。
- ・また、その申請費用については選定事業者の負担とする。
- ・今回の提案書の中で配置図・工程表を用いてローリング計画を示すこと。

キ 児童の長期休暇期間

- ・配慮が必要な長期休暇は下記のとおり。（およその日程であり、詳細は工程計画の中で調整のこと）
 - －春休み： 3月23日頃 ～ 4月7日頃
 - －夏休み： 7月20日頃 ～ 8月31日頃
 - －冬休み： 12月23日頃 ～ 1月8日頃

3 施設整備および解体・撤去業務

(1) 基本事項

ア 選定事業者の役割

選定事業者は、本書および事業提案書に基づく施設の完成を実現できる体制を整えるとともに、設計企業、建設企業および工事監理企業等の役割分担や、業務間での必要な調整を行い、各企業の能力が十分に発揮できるよう、適切な管理を実施すること。

イ 要求水準の確認

選定事業者は、施設整備の各業務の内容が、本書および事業提案書に適合しているかの確認を行う。具体的には、以下に示す方法によるものとし、県は、選定事業者から提出された計画書および報告書の内容を確認し、必要に応じて是正等を行うこと。

(ア) 要求水準確認計画書

要求水準の項目および内容に応じて、確認の時期（基本設計段階、実施設計段階および施工段階等）、確認を行う者（設計企業、建設企業および工事監理企業等）、確認の方法等を記載した要求水準確認計画書を作成し、基本設計の着手時に県に提出すること。

(イ) 要求水準確認報告書

要求水準確認計画書に沿って、設計および施工における要求水準等への適合に関する各業務の実施状況を反映させた要求水準確認報告書を、基本設計および実施設計の各終了時ならびに施工段階の主要な部位の施工後、建設工事完了時に県に提出すること。

ウ コスト管理計画書の作成

選定事業者は、基本設計の着手前、基本設計完了時、建設および解体・撤去工事着手前（実施設計完了時）ならびに建設および解体・撤去工事途中ならびに建設および解体・撤去工事完了時の各段階において、業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、県に提出すること。各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、詳細は事前に県と協議の上作成するものとするが、建設および解体・撤去工事着手前（実施設計完了時）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、選定事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行うこと。

また、業務の進捗によりコストの変動が生じた場合は、変更金額一覧表を、該当部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成し、適切な時期に県に提出し、変動部分の扱いや対応について協議を行うものとする。

(2) 事前調査業務

ア 業務内容

選定事業者は、要求水準に従って、次の事前調査およびその関連業務を行うこと。

- ・施設整備に必要な一切の建築準備調査（地盤調査、建築に必要な測量、電波障害事

前調査等)

- ・施設整備に必要な官公庁許認可手続

イ 業務期間

- ・業務期間は、本施設の完成および引渡時期までに計画すること。
- ・具体的な期間については、関係機関と十分に協議し、事業全体のスケジュールに支障がないように調整し、本業務を円滑に推進するように設定すること。

ウ 要求水準

- ・選定事業者は、業務に必要な調査については、自らの責任で行い、関係法令等に基づいて、業務を遂行すること。
- ・本事業の実施に関する湖南市および近隣地区住民への説明および調整等は県が実施する。選定事業者は、必要に応じて県に協力すること。
- ・建設工事着工に先立ち、近隣地区住民への事前調査・建設工事等の説明および調整等は選定事業者が実施する。選定事業者は建築準備調査等を十分に行い、建設工事の円滑な進行と建設工事に係る近隣地区住民の理解および安全を確保すること。なお、この業務に起因する事前調査および建設工事の遅延は選定事業者の責任とする。
- ・選定事業者は、事前調査・建設工事によって及ぼす諸影響（車両の交通障害、騒音、振動等の影響等）を検討し、影響を最小限に抑えるための工夫を行い、問題があれば適切な処置を行うこと。なお、この業務に起因する事前調査および建設工事の遅延は選定事業者の責任とする。
- ・選定事業者は、調査に先立ち調査概要および日程等を記載した事前調査要領書を県に提出し、県の確認を受けること。なお、テレビ電波障害に関する調査については、受信レベル・受信画像等の調査結果をまとめた報告書を作成し、県に提出すること。その他の調査に関しても、その都度報告書を作成し県に提出すること。

(3) 設計業務

ア 業務内容

- ・選定事業者は、本書に基づき、本事業における整備対象施設の設計およびその関連業務を行うこと。

イ 業務期間

- ・業務期間は、本施設の完成および引渡時期までに計画すること。

ウ 要求水準

(7) 組織体制づくりおよび設計責任者の配置

- ・設計責任者を配置し、組織体制と併せて設計着手前に書面で県に届け出ること（設計者としての経験等、設計に携わる者の実績・経歴を示す書面を添付すること）。

(4) 設計計画書の作成および提出

- ・設計着手前に必要に応じて現地確認等の事前調査を行った上で、詳細工程表を含む設計計画書を作成し、県に提出して確認を得ること。

(ウ) 進捗管理

- ・進捗管理は、選定事業者の責任において行い、定期的に県に報告すること。

(イ) 県との調整

- ・設計業務の業務期間中、県と選定事業者との間で本施設の設計および建設の全般についての協議を目的とする「施設整備部会」を開催すること。「施設整備部会」は、県と協議の上定期的に定例会を開催するほか、県および選定事業者双方の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

(オ) 設計変更

- ・県は、必要があると認める場合は、選定事業者の提案を逸脱しない範囲において、選定事業者に対して、本施設の設計変更を要求することができるものとする。その場合、当該変更により、選定事業者に追加的な費用（設計費用、直接工事費、将来の維持管理費等）が生じたときは、県が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときは、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

(カ) 県による確認・承諾

- ・県は、設計および関連業務の状況・内容について、随時選定事業者の説明または書類の提出等を求め、確認できることとする。
- ・県が、国・市などの関係機関に対して報告等が必要となる場合には協力すること。
- ・基本設計完了時には基本設計終了時の提出書類を県に提出し県の承諾を受けること。また、実施設計完了時には実施設計終了時の提出書類を県に提出し県の承諾を受けること。

エ 基本設計および実施設計終了時の提出書類

選定事業者は、基本設計および実施設計終了時には、次の書類を提出すること。その他必要な事項等については、県との協議によるものとする。提出図書は、原図およびCADデータ（オリジナルCADデータおよび変換SFCデータ）、PDFデータを提出すること。提出時の体裁、部数等については、別途、県の指示によること。

(7) 基本設計終了時

a 基本設計図（A3版）

(a) 共通図

- ・表紙 ・基本計画説明図
- ・事業用地案内図 ・配置図 ・面積表

(b) 建築（意匠）設計図

- ・建築計画概要書 ・仕様概要表 ・配置図 ・平面図（各階） ・立面図（各面）
- ・断面図 ・矩形図（主要部） ・仕上表 ・各室面積表 ・求積表および面積表
- ・屋外整備計画図（外構・植栽等の計画図） ・防火区画図 ・日影図
- ・構造計画概要書（基本構造計画案を含む。）

(c) 電気設備設計図

- ・電気設備計画概要書 ・照明、音響設備計画概要書（照度分布図・音圧分布図

- を含む。)
- ・配置図 ・各設備系統図
- ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
- ・各室必要設備諸元表
- (d) **機械設備設計図**
 - ・機械設備計画概要書 ・空気調和設備計画概要書 ・給排水衛生ガス設備計画概要書
 - ・配置図 ・各設備系統図
 - ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
 - ・各階必要設備諸元表
- (e) **昇降機設備設計図**
 - ・昇降機設備計画概要書
 - ・配置図 ・各設備系統図
 - ・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）
- (f) **説明資料**
 - ・基本設計説明書
 - ・意匠計画書 ・構造計画書 ・ランニングコスト計算書 ・負荷計算書
 - ・電気・機械設備計画書 ・ユニバーサルデザイン検討書 ・採用設備計画比較検討書
 - ・近隣対策検討書（電波障害机上調査書等） ・施工計画書（建設計画、工程計画）
- b **工事費概算書**
 - (a) 建築（意匠）
 - (b) 建築（構造）
 - (c) 建築（外構）
 - (d) 電気設備
 - (e) 機械設備
 - (f) 昇降機設備
- c **鳥瞰図・透視図**
 - (a) 鳥瞰
 - (b) 外観内観景観シミュレーション
- d **備品リストおよびカタログ**
- e **事前調査資料**
- f **その他必要図書**
- (I) **実施設計終了時**
 - a **実施設計説明書（A 3版）**
 - b **実施設計図（A 1版）**
 - (a) **共通図**
 - ・表紙 ・図書目録 ・特記仕様書
 - ・事業用地案内図 ・配置図 ・面積表および求積図 ・工事区分表 ・仮設計画図
 - ・平均地盤算定図 ・高低測量図等
 - (b) **建築（意匠）設計図**

- ・仕様書 ・仕様概要表 ・仕上表 ・平面図（各階） ・立面図（各面） ・断面図
- ・矩形図 ・平面詳細図 ・断面詳細図 ・各部詳細図 ・展開図 ・屋根伏図
- ・天井伏図 ・建具表 ・工作物等詳細図
- (c) **建築（構造）設計図**
 - ・構造標準詳細図 ・基礎、杭伏図 ・基礎梁伏図 ・各階伏図 ・軸組図
 - ・断面リスト ・基礎配筋図 ・各階配筋図 ・鉄骨詳細図 ・構造伏図
 - ・構造軸組図 ・構造各部断面図 ・構造各部詳細図
- (d) **屋外整備計画図**
 - ・外構平面図 ・縦横断面図 ・各部詳細図 ・雨水排水計画図 ・植栽図
- (e) **防火区画図**
- (f) **色彩計画図**
- (g) **電気設備設計図（屋外も含む。）**
 - ・受変電、発電設備図（機器仕様・結線図、機器配置図、系統図）
 - ・電灯設備図（平面図、系統図、分電盤図、照明器具図）
 - ・動力設備図（平面図、系統図、制御盤図）
 - ・情報通信設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図、端子盤図）
 - ・防災、防犯設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図）
 - ・テレビ共聴設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図）
 - ・避雷針配線及取付図
 - ・照明、音響設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図）
 - ・中央監視設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図）
 - ・電波障害対策図（機器仕様・姿図、平面図、系統図）
- (h) **機械設備設計図**
 - ・給排水衛生ガス設備図〔給排水、給湯、ガス、消火 等〕（屋外平面図、平面図、詳細図、系統図、機器リスト）
 - ・空気調和設備図〔空調、換気、排煙、自動制御 等〕（平面図、詳細図、系統図、機器リスト）
- (i) **昇降機設備設計図**
 - ・配置見取り図 ・機械室詳細図 ・かご詳細図 ・シャフト縦断面図 ・各部詳細図
 - ・各階平面図 ・機器詳細図
- (j) **消防設備計画書**
- (k) **その他必要な図面**
- c **設計計算書**
 - (a) **構造計算書**
 - (b) **電気設備設計計算書**
 - (c) **照明、音響設計計算書**
 - (d) **機械設備設計計算書**
 - ・空気調和設備設計計算書 ・給排水衛生ガス設備設計計算書
 - (e) **昇降機設備設計計算書**
- d **工事費内訳書**
 - (a) **建築**

- (b) 外構
- (c) 電気設備
- (d) 機械設備
- (e) 昇降機設備
- e 各種申請書類等図書
- f 積算数量算出書、数量調書
- g 各種技術書
 - ・雨水排水流量計算書 ・省エネ計算書 ・LCC計算書 ・LCCO₂ 計算書 等
- h 設計説明書等
 - ・ユニバーサルデザイン説明書 ・環境対策説明書 ・リサイクル計画書 ・法的検討書
 - ・室内空气中化学物質の抑制措置検討書 ・その他提案内容により必要となる説明書等
- i 各記録書
- j 備品リストおよびカタログ
- k 模型（1/400～1/500、A1版程度）
- l 鳥瞰図・透視図
 - (a) 鳥瞰
 - (b) 外観
 - (c) 内観 発達障害ユニット、強度行動障害ユニット、自立支援ユニットの個室を天井から見下ろした図
 - (d) 内観

(4) 着工前業務

ア 業務内容

- ・選定事業者は、建設および解体・撤去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・提出等の業務を行うこと。

イ 業務期間

- ・業務期間は、本施設の建設および解体・撤去工事の着手までに計画すること。

ウ 要求水準

(7) 各種申請業務

- ・建設および解体・撤去工事の着工に先立ち、関係法令等で定められた建築確認申請等の建設および解体・撤去工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。また、各種許認可等の書類の写しを遅滞なく県に提出すること。

(4) 工事計画の策定

- ・関係法令等を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。なお、建設に当たって必要となる関係機関との協議に起因する工事の遅延については、選定事業者の責任とする。

(ウ) 建設工事関係書類の作成・提出

- ・建設および解体・撤去工事着工前に次の書類を作成し、県に提出すること。なお、書類は建設企業が作成し、工事監理者に提出した後、工事監理者がその内容を確認した上で、工事監理者が県に提出すること。提出時の体裁については、別途、県の指示によること。その他必要な事項等については、県との協議による。

- a 工事着工届
- b 現場代理人等届※1
- c 経歴書※2
- d 工事工程表※3 (A 3版3部提出)
- e 建設工事下請負人報告書
- f 誓約書(下請負人用)
- g 契約額による内訳明細書
- h 工事現場における緊急時連絡先
- i 建設業退職金共済組合の掛金収納書(発注者に提出用のもの)

※1：健康保険証の写し等、雇用関係の明確になる書類を提示すること。

※2：技術者についてのみ提出すること。押印は個人の印とすること。

※3：関連工事がある場合は関連工事の現場代理人の押印をもらうこと。

(5) 建設および解体・撤去期間中業務

ア 業務内容

- ・選定事業者は、関係法令および工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書および総合施工計画書等の建設工事関係書類に従って、本施設の建設工事、建設関係書類の作成・提出、工事監理、建設に伴う近隣対応・対策等を実施する業務を行うこと。
- ・選定事業者は、別紙4「既存建物一覧」で解体撤去と示された、事業用地内の既存建物等を解体撤去する。(別紙4「既存建物一覧」、別紙5「既存建物配置図」を参照)

イ 業務期間

- ・業務期間は、本施設の完成および引渡時期までに計画し実施すること。

ウ 要求水準

(7) 建設工事

- ・工事記録を作成し、工事現場に常備すること。
- ・毎月、県に工事監理状況を報告するほか、必要に応じて工事の状況の説明および調整を随時行い、工事を円滑に進めること。県から要請があれば工事の施工状況について、事前説明および事後報告を行うものとする。また、必要に応じ、県が要請する書類を作成し、提出すること。
- ・県は、選定事業者または建設企業が行う工程会議に立会うことができるとともに、随時工事現場で施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・工事中における当該関係者および近隣地区住民等への安全対策については万全を期すこと。
- ・工事完成時には施工記録を用意し、県の承認を得ること。

(イ) 解体・撤去工事

- ・整備用地において、既存杭等がある場合は撤去すること。
- ・既存建物等について、事前調査を適宜実施し、解体撤去工事の計画・設計に反映させること。
- ・解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行い、県のモニタリングを受けるものとする。なお、施工計画で想定していない状況があった場合の計画変更については、県と協議の上、進めるものとする。
- ・解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど、周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置の上、工事を進めること。
- ・既存建物にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」および「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル」に基づき適切に処理を行うこと。
- ・設備の撤去に関しては、使用中の既存建物等に支障がないか確認し、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずること。
- ・居住棟内台所壁の石綿板、汚水処理施設の配管継手部ガスケット、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板および目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングは、アスベストを含有しているものとして除去処分することとし、これらの撤去に係る費用については、選定事業者が負担する。
- ・既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、県に提案し確認を得るものとする。県が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、県は合理的な範囲の費用を負担するものとする。この際、選定事業者は当該追加費用の内訳およびこれを証する書類を添えて県に請求するものとする。

(ウ) 建設関係書類の作成・提出

- ・建設期間中に次の書類を作成し、県に提出すること。提出時の体裁、部数については、別途、県の指示によること。その他必要な事項等については、県との協議によるものとする。
 - ・月間工程表
 - ・週間工程表
 - ・施工計画書の写し（県が求めたとき）
 - ・施工体制台帳の写し（県が求めたとき）
 - ・施工体系図の写し（県が求めたとき）
 - ・電気関係各種届出書（電気主任技術者、受電申込み、近畿経済産業局へ保安規定の届出等）
 - ・消防設備関係提出書類（着工届、設置届）

(イ) 工事監理

- ・工事監理者は、本件工事の監理状況をまとめた工事監理報告書を作成し、選定事業者を通じて県に毎月報告すること。なお、県が要請したときは、随時報告を行うこと。
- ・県への工事完成確認は、工事監理者が選定事業者を通じて行うこと。

- ・工事監理業務は常駐監理とし、その内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務とすること。
- ・工事監理者が行う施工計画の検討・助言は、本件工事の全てを対象として行うこと。

(オ) 建設に伴う近隣対応・対策

- ・近隣地区住民等に対して、事業に関する説明等を十分に行い、合意形成を図った上で、円滑に事業を実施すること。
- ・日照障害に関して、周辺地域への影響を抑える対策を行うこと。
- ・電波障害の障害範囲については、電波障害対策を行うこと。
- ・排水処理施設等から生じる臭気が周辺に拡散しない対策を行うこと。
- ・設備機器作動時や配送作業時等に発生する音や振動が、周辺に影響を与えない対策を行うこと。
- ・近隣地区住民等に対して、工事内容および作業時間等について、随時説明を行うこと。
- ・近隣説明業務は、建設業務に関する事項とする。

(工事施工中における留意点)

- ・近隣地区住民等への安全対策については万全を期すこと。
- ・騒音・振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他の建設工事に伴い近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣地区住民対応を実施すること。
- ・万が一、周辺地域に悪影響を与えた場合は、選定事業者の責任において対応すること。
- ・隣接する建物や道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修および補償は、選定事業者の負担において行うこと。
- ・工事中は近隣地区住民等からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、選定事業者が適切に対応すること。
- ・近隣への対応について、県に対して事前および事後にその内容および結果を報告すること。
- ・低振動・低騒音工法を採用すること。

(カ) 県との調整

- ・設計業務の業務期間に引き続き、建設業務の業務期間においても、県と選定事業者との間で本施設の設計および建設の全般についての協議を目的とする「施設整備部会」を開催すること。「施設整備部会」は、県と協議の上定期的に定例会を開催するほか、県および選定事業者双方の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

(6) 完工後業務

ア 業務内容

- ・選定事業者は、建設工事が完了した後に、完了検査および工事完成確認、公有財産台帳付属図面の作成・提出、工事完成図書の作成・提出、什器・備品等の調達・設置等の業務を行うこと。

イ 業務期間

- ・業務期間は、本施設の完成および引渡時期までに計画し実施すること。

ウ 要求水準

(7) 完了検査および工事完成確認

- ・完了検査および工事完成確認は、次の「(a)シックハウス対策の検査」、「(b)選定事業者による完了検査」、「(c)県の工事完成確認」の規定に即して実施すること。ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しないものとする。

a シックハウス対策の検査

- ・整備する備品の設置が終わった段階で、次の「b 選定事業者による完了検査」に先立って本施設におけるホルムアルデヒドおよび揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を県に報告すること。
- ・測定値が「室内空气中化学物質の室内濃度指針値および標準的測定法について」（厚生省医薬局長通知）に定められる値を上回った場合、選定事業者は、自己の責任および費用負担において、次の「c 県の工事完成確認」までに是正措置を講ずるものとする。

b 選定事業者による完了検査

- ・自己の責任および費用において、本施設の完了検査および機器・器具・整備備品等の試運転検査等を実施すること。
- ・完了検査および機器・器具・整備備品等の試運転検査等の実施について、それらの実施日の7日前までに県に通知すること。
- ・県は、選定事業者が実施する完了検査ならびに機器・器具および什器・備品の試運転に立会うことができる。
- ・県に対して完了検査の結果ならびに機器・器具および什器・備品の試運転の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、書面により工事が完了したことを通知すること。

c 県の工事完成確認

- ・県は、選定事業者による「b 選定事業者による完了検査」、機器・器具および什器・備品の試運転検査後の終了後、工事完成確認を実施する。
- ・県は、選定事業者または建設企業および工事監理者の立会いの下で、本施設が本書等の内容を満たしていることを確認する。
- ・機器・器具および什器・備品の取扱に関する県への説明を、完了検査時の試運転とは別に実施すること。
- ・県が工事完成確認を行った結果、本施設が本書等の内容を満たしていないことが明らかになった場合には、県は、選定事業者に対し是正または改善を求めることができる。なお、当該是正または改善に係る費用は、選定事業者が負担すること。

(4) 公有財産台帳付属図面の作成・提出

- ・公有財産台帳付属図面を県と協議の上で作成し、建設工事完了後すみやかに県に提出すること。提出時の体裁、部数等については、別途県の指示に従うこと。

(5) 工事完成図書の作成・提出

- ・県による工事完成確認に必要な次の工事完成図書を作成し、県に提出した上で、工

事完成確認を受けること。なお、これら図書を本施設内に別途保管すること。

- ・提出時の体裁、部数等については、別途県の指示に従うこと。
- ・提出図書は、CADデータ（オリジナルCADデータおよび変換SFCデータ）、PDFデータも提出すること。
- a 鍵および工具等引渡書
- b 完成図（工事完成図一式）
- c 工事完成写真および工事記録写真
 - ・県による工事完成写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを県に対して保証するものとする。工事完成写真の使用が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の責を行い、または必要な措置を講じなければならないときは、選定事業者がその賠償額を負担するなど、必要な措置を講ずるものとする。
 - ・工事完成写真の使用について、県が行う事務および県が認めた公的機関の広報等に、無償で使用することができること、この場合において、著作権名を表示しないことができることを保証すること。
 - ・あらかじめ県の承諾を受けた場合を除き、工事完成写真が公表されないようにし、かつ、工事完成写真が県の承諾しない第三者に閲覧、複写または譲渡されないようにすること。
- d 検査試験成績書
- e 保守点検仕様書
- f 取扱説明書
- g 保証書
- h i～o 以外の官公庁・事業会社等の関係機関の許認可等書類の原本または写しおよびその一覧表（原則として原本とするが、法律上選定事業者が保管する必要のあるものおよび原本以外の着手時の提出分を除く。）
- i 確認通知書（計画変更があった場合の計画変更通知書を含む。）
- j 建築基準法に基づく検査済証および中間検査済証（中間検査を受けた場合）
- k 建築基準法の規定により必要な届出書の副本
- l 建築士法に基づく工事監理報告書
- m 消防法に基づく検査済証
- n 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく認定通知書
- o だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例に基づく適合証
- p VOC（揮発性有機化合物）等分析試験報告書
- q 建設廃棄物処理実績報告書（マニフェストE表の写し）
- r 完了検査調書（選定事業者によるもの）
- s 建設業退職金共済証紙使用内訳書
- t d からq 以外に必要な検査済証、届出書、報告書等
- u 什器・備品配置票一式（備品リスト・カタログを含む。）
- v 施設の保全に関する資料（使用材料表・使用機器表、機器納入仕様書、緊急連絡先一覧表、エレベーター取扱要領）
- w 関係機関協議議事録
- x 工事日誌
- y 事業記録の作成

- ・事業記録は、県への本施設の引渡し時までの概要と経過および技術的資料を整理し取りまとめたものとする。事業記録の作成に当たっては、全体の構成計画を作成しその内容について県に協議すること。建設工事完了後、県に提出し確認の通知を受けること。
- ・提出時の体裁、部数等については、別途県の指示に従うこと。

z その他必要図書

- ・その他必要な図書を、県との協議により作成すること。

(イ) 什器・備品等の調達・設置

- ・施設の機能および性能を満たすために必要な什器・備品等を設置すること。
- ・什器・備品等は、別紙9「什器・備品リスト」をもとに、諸室の仕様、事業実施の内容に合わせて提案すること。なお、什器・備品等の取扱いは下表に示すとおりとする。
- ・什器・備品等については、選定事業者において購入し、またはリース契約を結び借り受けて、工事完成後に設置すること。
- ・什器・備品等の調達に当たっては、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」に基づき、グリーン購入（環境に配慮した商品・サービスの購入）を推進すること。
- ・県への引渡しまでに耐震対策や動作確認などを行うこと。

分類	調達・設置	所有	保守管理・更新
什器・備品等（購入）	選定事業者	県	選定事業者
什器・備品等 （リース契約）	選定事業者	選定事業者 （リース会社）（※）	選定事業者

（※）事業期間終了後に県の所有物となる計画とすること。

(オ) 本施設の引渡しおよび所有権取得に係る業務

- ・県から本施設の工事完成確認通知書を受領した後、引渡し予定日までに、県に対し、工事完成図書とともに本施設の引渡しを行い、県に所有権を取得させるものとする。

第3 維持管理に関する要求水準

1 総則

(1) 維持管理に関する基本的な考え方

選定事業者は、滋賀県立近江学園整備基本計画に基づき、本施設を維持管理すること。

(2) 対象施設

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。

(3) 業務期間

- ア 供用開始日 令和5年10月1日
- イ 維持管理期間 令和5年10月1日から令和20年3月末日（14年6カ月）

(4) 業務範囲

選定事業者の維持管理業務の範囲は次のとおりとする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務
- オ 修繕・更新業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 清掃業務
- ク 植栽管理業務
- ケ 事業期間終了時の引継業務

(5) 業務を担当する従業者の配置

施設の円滑な維持管理・運営のため、維持管理期間について、次のとおり維持管理業務責任者（以下、「業務責任者」という。）および必要な業務担当者を配置すること。

配置する人員の配置計画や業務形態は、「労働基準法」や関係法令との整合を図り、かつ、施設の運営に支障がないようにすること。

なお、業務従事中は名札等を必ず身につけ、また、共通ユニフォームを着用するなどして利用者に施設職員であることが明瞭に判別できるようにすること。また、配置する人員に対する必要な研修を行うこと。

ア 総括責任者および業務責任者

選定事業者は、本事業の維持管理業務を総括する総括責任者および業務責任者を定め、維持管理業務の開始3カ月前までに県に届け出ること。総括責任者および業務責任者を変更した場合は遅滞なく県に届け出ること。なお、業務責任者は、総括責任者と兼ねることができる。

総括責任者は、施設の維持管理に関する豊富な経験を有し、施設全体の維持管理能力を備えた者とする。

なお、総括責任者は、施設の維持管理業務を総括するため、特別目的会社（以下「SPC」という。）または維持管理業務を担う企業が直接雇用する正社員を配置すること。

業務責任者は、総括責任者の指揮のもと、維持管理業務それぞれの管理を行うため、それぞれSPCまたは維持管理業務を担う企業が直接雇用する正社員をそれぞれ配置すること。

総括責任者または業務責任者が事故・病気等により長期間欠ける場合にあっては、速やかに新たな責任者を充てること。

また、総括責任者および業務責任者は、不測の事態や災害時に迅速かつ的確に対応できるよう、他の従業者からあらかじめ責任者代理として定めた人員を配置できる計画とすること。

イ 業務担当者

選定事業者は、業務担当者として、必要な人員を配置すること。各業務担当者は、施設の設定目的を理解し、業務内容に応じ、同種の維持管理業務の経験と必要な知識および技能を有する者とし、法令等により資格を必要とする業務については有資格者を配置し、関係法令上の必要な届出を行うこと。

選定事業者は、配置人員に関する名簿を事前に県に届け出て、県の承諾を得ること。また、人員に変更があった場合も同様とすること。

その他、施設の円滑な維持管理のため、必要な人員を配置すること。

(6) マニュアルの整備ならびに体制の確立および従業者の研修

ア マニュアルの整備

- ・選定事業者は、施設・設備維持管理マニュアル、危機管理マニュアル等、必要なマニュアルを作成し、県の確認を得た上で、従業者等に周知徹底を図ること。
- ・選定事業者が県の確認を受けた後にマニュアルを変更する場合は、県との協議を行い県の確認を得ること。

イ 体制の確立および従業者の研修

- ・供用開始までの間に、従業者に対して業務内容や機械操作、安全管理など、業務上必要な事項について教育訓練を行い、開業後の円滑な業務履行体制を確立すること。また、個別業務を第三者に再委託する場合においては、選定事業者の責任においてこれを行うこと。

(7) 業務計画書の作成・提出

選定事業者は、業務実施に当たり、本書および事業提案書をもとに、県と協議の上、業務計画書を作成し、県に提出した上で確認を受けること。

業務計画書は、事業期間を通じての計画となる「基本計画」、基本計画をもとに作成する各年度ごとの「年度実施計画」、事業期間が終了した後も本施設を引き続き使用することに配慮した「長期修繕計画」からなるものとする。提出時期、記載項目は次のとおりとするが、記載項目の詳細については、県と選定事業者で協議の上決定する。

ア 提出時期

(7) 基本計画

- ・維持管理業務の開始の3カ月前までに提出すること。

(4) 年度実施計画

- ・各年度の開始1カ月前までに提出すること。

(5) 長期修繕計画

- ・供用開始から10年を経過した時点で提出すること。
- ・事業終了1年前までに、時点修正を行った長期修繕計画を改めて提出すること。

イ 記載項目

(7) 基本計画

- ・業務実施体制
- ・業務管理体制
- ・総括責任者および各業務責任者および必要な有資格者の経歴・資格等
- ・業務提供内容および実施方法
- ・維持管理期間内の修繕計画
- ・業務報告の内容および時期
- ・苦情等への対応
- ・非常時・災害時の対応および体制
- ・業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等
- ・その他必要な事項

(4) 年度実施計画

- ・業務日程および業務提供時間帯
- ・業務提供内容および実施方法の詳細等
- ・当該年度の修繕計画
- ・その他必要な事項

(5) 長期修繕計画

- ・作成時点における施設の状況
- ・修繕・更新等を要する箇所、内容および所要経費
- ・その他必要な事項

(8) 業務報告書の作成・提出

選定事業者は、維持管理業務に関する日報、月報、四半期報および年度総括報を業務報告書として作成し、月報、四半期報および年度総括報は下記のとおり県に提出すること。

- ・月報 : 当該月の翌月10日まで
- ・四半期報 : 当該四半期の翌月15日まで
- ・年度総括報 : 翌年度の4月30日まで

(9) 施設管理台帳の作成

選定事業者は、施設管理台帳を整備・保管し、県の要請に応じて提示すること。

(10) 文書の管理・保存、情報公開

選定事業者は、維持管理業務を行うに当たり作成し、または取得した文書（以下、「対象文書」という。）を適正に管理し、保存すること。

なお、対象文書の範囲および保存年限については、選定事業者決定後、県と選定事業者が協議して決める。

また、県は対象文書について、「滋賀県情報公開条例」第5条第1項の規定に基づく公開請求があった場合において、当該対象文書を保有していないときは、選定事業者に対し、当該対象文書を提出するように求めることができる。

なお、次の場合には、当該対象文書の写しを提出すること。

- ・対象文書の保存に支障が生じるおそれがあるとき
- ・対象文書を業務に使用する必要があり、業務の遂行に著しい支障を生じる恐れがあるとき
- ・その他正当な理由があるとき

(11) 個人情報の保護および秘密の保持

ア 個人情報

選定事業者は、維持管理業務を行うに当たり個人情報を取り扱う場合は、「滋賀県個人情報保護条例」に基づき、その取扱いに十分留意し、情報の漏洩、滅失および毀損の防止その他個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するための必要な措置を講じるものとする。

イ 秘密の保持

選定事業者は、本事業の各業務の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。本事業の事業期間が終了した後も同様とする。

選定事業者は、従業者および請負業者等に対し、本事業の各業務の履行に関して知り得た秘密の保持について必要な措置を講じるものとする。

2 維持管理業務

(1) 用語の定義

施設の維持管理に関する要求水準において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

用語	定義
運転・監視	設備機器等を稼働させ、その状況を監視することおよび制御すること。
点検	建築物の機能および劣化等の状態を一つ一つ調べること（自主点検および関係法令等の定めによる法定点検）。機能に異常または劣化がある場合、必要に応じた応急措置を判断することを含む。
保守	建築物等の必要とする性能および機能を維持する目的で行う消耗品または材料の取り替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の周期的・継続的に行う軽微な作業のこと。
保全	建築物（設備を含む。）および外部施設等の対象物の全体または部分の機能および性能を使用目的に適合するようにすること。
修繕	劣化した部位・部材または機器の性能および機能を原状または実用上支障のない状態まで回復させること。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること。
劣化	物理的、化学的および生物的要因により物の性能が低下すること。ただし、大規模な地震や火災等の災害によるものを除く。
清掃	汚れを除去し、または汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業のこと。
日常清掃	日単位から週単位で定期的に行う清掃のこと。（例：施設内外の床掃除、ちり払い、手すり清掃、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所・給湯室等の清掃等）
定期清掃	月単位から年単位で定期的に行う清掃のこと。（例：施設内外の床洗浄、外壁および外部建具の清掃、吹出口および吸込口の洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、ガラスの清掃、照明器具および電気時計の清掃、什器・備品の清掃、金具磨き、マットの清掃等）
機能	目的または要求に応じてものが発揮する役割のこと。
性能	目的または要求に応じてものが発揮する能力のこと。

(2) 基本方針

選定事業者は、本事業において必要な業務を遂行する上で支障がないように、また利用者が安全かつ快適に利用できるように、建物・建築設備、その他施設の機能および性能を、常時適切な状態に維持管理すること。

なお、次の事項を基本方針として、業務計画書を作成した上で、維持管理業務を実施すること。

- ・ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ・ 児童が入居する施設である点を十分に考慮し、適切に業務を実施すること。
- ・ 維持管理は、予防保全を基本とすること。

- ・本施設が有する機能および性能等を保つこと。
- ・省エネルギー、省資源に努めること。
- ・創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- ・本施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
- ・児童の支援業務の過程で生じる設備・什器備品の破損等においても更新・修繕を行うこと。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- ・関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施すること。
- ・点検および故障等への対応は、業務計画書に従って速やかに実施すること。
- ・本施設の運営等に支障がないよう、建築物保守、清掃などの業務ごとに実施時間帯を設定すること。なお、設定に当たっては、事前に県と協議を行うこと。

(3) 建築物保守管理業務

ア 業務の対象

建築物保守管理業務の対象は、本施設（既存施設を含む）とする。

イ 業務の方針

- ・選定事業者は、本施設の建築物等の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑に行われるように、建築物等の点検、保守、保全等を実施すること。

(7) 日常（巡視）保守点検業務

- ・建築物等が正常な状況にあるかどうか、現場を巡回・観察し、異常を発見したときには正常化に向けた措置を行うこと。

(イ) 定期保守点検業務

- ・建築物等が正常な状況にあるかどうか、目視や測定等により建築物等の状態を確認し、建築物等の良否を判定の上点検表に記録するとともに、建築物等の各部位を常に最良な状態に保つこと。

(ウ) 法定点検

- ・「建築基準法」第 12 条の規定に定める定期点検を行い、結果を県に報告すること。

(エ) クレーム対応

- ・申告等により発見された不具合の修理を行うこと。
- ・クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。
- ・クレーム等の発生時は現場調査、初期対応等の措置を行い、必要に応じ県に報告すること。

(オ) 緊急修繕業務

- ・利用者・従業者・不審者の故意・過失で生じた破損、その他必要に応じて修繕・更新を行うこと。

ウ 要求水準

(7) 内壁、外壁（柱を含む。）

- ・仕上材や下地における浮き・剥落・ひび割れ・破損・変色・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンス等の防止および発生時の補修を行うこと。

(イ) 床

- ・仕上材や下地における浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・極端な磨耗等のないようにすること。
- ・その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにすること。

(ウ) 屋根

- ・漏水のないようにすること。
- ・ルーフトレインおよび樋が正常に機能するようにすること。

(エ) 天井

- ・仕上材や下地における浮き・剥落・脱落・ひび割れ・破損・変色・錆付き・腐食・チョーキング等の防止および発生時の補修を行うこと。

(オ) 建具（扉・窓・窓枠・シャッター・可動間仕切等）

- ・所定の水密性・気密性・断熱性・遮音性が保たれるようにすること。
- ・各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変色・劣化・錆付き・腐食・結露やカビの発生・部品の脱落等が起きないようにすること。
- ・開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動するように維持すること。

(カ) 階段

- ・通行に支障・危険を及ぼすことのないようにすること。
- ・仕上材・手摺等に破損・変形・緩み等がないようにすること。

(キ) 手摺等

- ・ぐらつき、ささくれ等がないこと。

(ク) その他

- ・適正な性能、機能および美観が維持できる状態に保つこと。
- ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に保全等を行い、適正な性能および機能、美観が発揮できる状態に保つこと。
- ・金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。
- ・建築物内外の通行等を妨げず、児童の支援業務に支障をきたさないこと。
- ・建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対応する必要が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

(4) 建築設備保守管理業務

ア 業務の対象

建築設備保守管理業務の対象は本施設（既存施設を含む）の各種建築設備とする。

選定事業者は、本施設の設備等の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑に行われるように、設備等の運転、監視、点検、保守、保全等を実施すること。

イ 業務の方針

(7) 監視

- ・建築物等が正常な状況にあるかどうか現場を巡回・観察し異常を発見したときには正常化に向けた措置を行うこと。

(イ) 法定点検

- ・各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には、適切な方法（保守、保全、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

(ウ) 定期点検

- ・各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検・対応を行うこと。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合または何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、保全、交換、分解整備、調整等）により対応すること。
- ・定期点検等においては、主要な設備でメーカー独自の機能を有し、他者での定期点検が難しい設備においては、各種設備等の納入メーカーによる実施を基本とすること。

(エ) 劣化等への対応

- ・劣化等について調査、診断、判定を行い、適切な方法（保守、保全、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

(オ) 故障・クレーム対応

- ・申告やアラーム等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- ・クレーム、要望、情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。
- ・故障、クレーム発生時には現場調査、初期対応等の措置を行い、必要に応じ速やかに県に報告すること。

(カ) 緊急修繕業務

- ・児童・職員・不審者の故意・過失で生じた破損、その他必要に応じて修繕・更新を行うこと。

ウ 要求水準

(7) 照明

- ・すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。
- ・破損、腐食、その他の欠陥がないよう維持し、必要に応じて取り替えること。

(イ) 動力設備・受変電設備・自家発電設備

- ・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、油の漏れ、その他の欠陥がなく完全に作動するよう維持すること。
- ・識別が必要な機器については、常に識別が可能な状態を維持すること。
- ・自家用電気工作物の保安管理をすること。

(ウ) 通信（電話・情報・テレビ共同受信等）

- ・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく完全に作動するよう維持すること。
- ・バックアップが必要なものについては、適切に措置すること。

(エ) 飲料水の供給・貯蔵・排水

- ・すべての配管、バルブ、蛇口等が確実に取り付けられ、清潔な状態を維持すること。
- ・すべての設備が完全に機能し、漏水がない状態を維持すること。

(オ) 排水とごみ

- ・すべての溝、排水パイプ、汚水管、排水管、下水溝、ゴミトラップ等は、漏れがなく、腐食していない状態を維持すること。
- ・すべての排水が障害物に邪魔されずスムーズに流れ、ゴミトラップ等に悪臭がないように維持すること。

(カ) 給湯

- ・すべての配管、温水器、貯蔵タンク、ヒーター、ポンプ、バルブ、蛇口、その他の機器がしっかりと固定され、空気、水、煙の漏れが一切ない状態を維持すること。
- ・すべての制御装置が機能し、効率が最大になるよう正しく調整すること。

(キ) 空調・換気・排煙

- ・すべてのバルブ、排気管、その他の機器が完全に作動しながら、エネルギー使用量が最小限に抑制でき、温度等が正しく調整されるようにすること。
- ・すべての制御装置が機能し、正しく調整されていること。

(ク) エレベーター設備

- ・すべて必要時に適切に作動するようにすること。
- ・監視装置は常時、正常に作動するようにすること。

(ケ) 防災設備

- ・すべての防災設備が正常に作動するように維持すること。

(コ) その他

- ・設備や備品の交換・追加に伴う業務対象の追加、仕様書の変更等が生じた場合には、それを適切に業務計画書に反映させた上で、上記要求水準に応じた保守管理を行うこと。

(5) 備品等保守管理業務

ア 業務の対象

備品等保守管理業務の対象は、本施設に設置される什器・備品等（別紙9「什器・備品リスト」）とする。なお、備品は、別紙9「什器・備品リスト」に示す備品と同等以上の備品とする。

イ 業務の方針

選定事業者は、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、什器・備品について点検、維持、保守、修繕、更新等を行うこと。

ウ 要求水準

(7) 什器・備品の保守管理

- ・児童の支援に支障をきたさないよう児童の支援上必要な什器・備品について、点検、保守、修繕、更新等を実施し、常に良好な状態を維持すること。

(4) 消耗品の保守管理

- ・選定事業者が行う維持管理業務に必要な消耗品（清掃用具、洗剤等の資機材等）を適宜、選定事業者が購入し、在庫を適切に管理し不足がないようにすること。
- ・不具合の生じたものに関しては随時更新を行うこと。

(7) 備品台帳の整備

- ・備品については備品台帳を作成し、適切に管理を行うこととし、毎年度1回現物と照合すること。なお、照合が完了した際は、県に報告すること。
- ・備品台帳は、「滋賀県財務規則」に基づき備品を分類した上で、取得年月日、品名、規格、金額（単価）、数量等を記載し、現物との照合が容易となるようにすること。
- ・備品の修理・更新については、県に修繕・更新計画表を提出し、必要に応じて県の立会による確認を受けること。

(6) 外構施設保守管理業務

ア 業務の対象

外構施設保守管理業務の対象は本事業で整備する維持管理区域内的の外構施設とする。

イ 業務の方針

選定事業者は、施設の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、外構施設について、点検、保守、保全等を行うこと。

また、外構施設の保守管理に当たっては、あらかじめ定められた要求水準を満たすための適切な業務計画を作成し実施すること。

ウ 要求水準

(7) 外構施設

a 外構施設全般

- ・児童の支援に支障をきたさないよう児童の支援上必要な外構施設全般について、点検、保守、保全等を実施し、常に良好な状態を維持すること。
- ・本施設の玄関周り等の公共性の高い場所・設備は日常的に清潔・美観を保つこと。

b 埋設配管、側溝、暗渠、排水柵

- ・排水設備、溝、水路等は、ごみ、泥、その他の障害物が外から入らないようにし、きれいにしておくこと。

(イ) 外灯照明

- ・すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。
- ・破損、腐食、その他の欠陥がないよう維持し、必要に応じて取り替えること。

(7) 修繕・更新業務

ア 業務の対象

修繕・更新業務の対象は維持管理区域内の施設とする。

イ 業務の方針

選定事業者は、施設の引渡しから事業期間終了までの間、該当施設が正常に機能するために必要な修繕・更新を、規模の大小に関わらずすべて実施すること。

ウ 要求水準

(7) 修繕業務計画の作成・提出

- ・修繕業務計画は、「業務計画書」に記載して県へ提出すること。

(イ) 修繕・更新の実施

- ・計画された修繕および施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合には、法令および必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕・更新業務を実施すること。

(ウ) 修繕・更新の報告

- ・施設の修繕・更新を行った場合、修繕・更新箇所について県に報告を行い、必要に応じて県の立会いによる確認を受けること。

(イ) 施設台帳および完成図面等への反映

- ・施設の修繕・更新を行った場合、修繕内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕内容を施設台帳および完成図面等に反映させ、常に最新の施設・設備等の状態が分かるようにすること。

(オ) 修繕業務報告の作成・提出

- ・修繕業務報告は、「業務報告書」に記載して県へ提出すること。

(カ) 長期修繕計画の作成・提出

- ・供用開始から 10 年を経過した時点で修繕・更新等の必要な箇所についての長期修

繕計画を策定して県に提出すること。また、事業終了1年前までには、施設の状況についてチェック・評価し、時点修正を行った長期修繕計画を報告書とあわせて県に提出すること。

a 業務の対象

長期修繕計画の対象施設は、維持管理区域内の施設とする。

b 業務の方針

本事業終了後、県が効率的・効果的に適切な修繕・更新等に取り組むことができるよう、具体的な修繕計画を策定すること。

c 要求水準

- ・建物の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕・更新時期を示すものであること。
- ・修繕・更新が必要な場所の修繕履歴を示すとともに、消耗具合を具体的に示すものであること。
- ・その他、事業終了時に発生している不具合について報告書にまとめること。

(8) 環境衛生管理業務

ア 業務の対象

環境衛生管理業務の対象は維持管理区域内の施設とする。

イ 業務の方針

選定事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づいて、本施設の環境衛生管理を行うこと。

ウ 要求水準

- ・選定事業者は、維持管理業務計画書において、環境衛生管理業務に関する年間管理計画および月間管理計画を作成すること。
- ・管理計画に従い、環境衛生管理業務を行うこと。
- ・管理計画および臨時に必要と認められた事項について、測定、検査、調査を実施して、その結果を評価すること。
- ・測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、県に提出すること。
- ・管理計画のほか、測定、検査および調査等の記録ならびに評価等に関する書類、関係機関への報告書その他の書類を作成すること。
- ・関係機関の立入検査の際には、その検査に立会い、協力すること。
- ・関係機関から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を明らかにした文書を作成し、県に提出すること。

(9) 清掃業務

ア 業務の対象

- ・清掃業務の対象範囲は、維持管理区域内とする。

(7) 管理・運営ゾーンおよび作業・活動ゾーンの清掃回数

- ・共用部（玄関・廊下・トイレ）：週3回
- ・食堂：週3回
- ・会議室・面談室・作品保管展示場等：週1回
- ・多目的ホール（トイレ・玄関ホール54㎡・多目的室65㎡）：週1回

(4) 生活・居住ゾーンの清掃回数

- ・児童個室以外の共用部（玄関・廊下・リビング・ダイニング・トイレ・洗面所・浴室・脱衣場等）：平日のみ1日1回

(7) 全体に係る清掃回数

- ・施設の窓清掃：年1回（多目的ホールの高所部窓も含む）

(E) 県の清掃範囲

- ・上記の(7)~(7)に示した箇所以外の諸室の清掃は県が行う。

イ 業務の方針

- ・選定事業者は、施設的环境・衛生を維持し、機能および見た目においても快適な空間を保つこと。
- ・できる限り業務および利用者の妨げにならないように清掃を実施すること。
- ・清掃に関するクレームが発生しないよう適切に業務を遂行すること。
- ・業務に使用する用具および資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理すること。
- ・清掃箇所の状況を踏まえ、日常清掃と定期清掃を組み合わせる行うこと。
- ・業務に使用する資材・消耗品については、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」の特定調達物品の使用に努めること。
- ・清掃用具、洗剤等の資機材やトイレットペーパー等の衛生消耗品はすべて選定事業者の負担とすること。
- ・作業においては、電気、水道およびガスの計画的な節約に努めること。

ウ 要求水準

(7) 共通事項

a 清掃業務

- ・選定事業者は、目に見えるごみ、ほこり、汚れがない状態を維持し、美しい環境を提供すること。
- ・安全で衛生的な環境を提供すること。
- ・清掃の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。
- ・施設内（建具も含む。）、外壁、屋根は材質や仕上げに応じた適切な方法により清掃・保全を行い、劣化防止に努めること。
- ・鍵の使用は清掃に必要な場所に限定し、必ず所定の場所へ返却すること。
- ・清掃業務担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
- ・その他必要に応じて清掃を行い、特に汚れが著しい場合は、適切な洗剤を使用して清掃すること。

b 害虫防除業務

- ・関係法令に基づき、適切な方法でネズミ・ゴキブリの防除を行うこと。

(イ) 特記事項

a その他

- ・共用部分は、仕上げに応じた適切な方法により、ほこり、ごみ、汚れ、シミ等を落とし清潔な状態に保つこと。
- ・入口のガラス、マット、カウンター、案内板等は、清潔・美観を保つこと。
- ・会議室等は、テーブル、机、椅子、備品類について清潔な状態に保つとともに、整理整頓を行い、利用しやすい状態に保つこと。
- ・浴室、トイレ等は、清浄度の確保に注意するとともに、水まわりの衛生陶器類や棚などは、適切な方法により、清潔な状態に保つこと。特に、髪の毛などの汚れに留意すること。
- ・洗面台・鏡・間仕切り等付帯設備は、汚れ・破損のない状態を保つこと。
- ・衛生消耗品（トイレットペーパー等）は常に補充された状態にすること。
- ・排水口のごみ詰まりがないようにし、常にスムーズに排水されるように清潔にしておくこと。
- ・カビ、においが発生しないように努めること。
- ・清掃はプライバシーに配慮して行うこと。

b 駐車場

- ・駐車場内の通路、舗装部分において、ごみや泥のない清潔な状態を維持するほか、ガラスの破片・くぎ等の安全面にも配慮すること。

c 外構

- ・建物周囲、出入口周辺、排水管、汚水管、雨水桝等が泥、ほこり、ごみ、落ち葉等の汚れや詰まりのないよう清潔な状態を維持し、美観を保つこと。
- ・定期的に外壁および外部建具の清掃、排水溝およびマンホール等の清掃を行うこと。

(10) 植栽管理業務

ア 業務の対象

植栽管理業務の対象は維持管理区域内の植栽とする。

イ 業務の方針

選定事業者は、施設の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、植栽について、点検、維持、剪定、植替え、除草を行うこと。

また、植栽の管理に当たっては、あらかじめ定められた要求水準を満たすための適切な業務計画を作成し実施すること。

ウ 要求水準

- ・選定事業者は、植栽の管理に当たっては、利用者および通行者の安全確保に配慮すること。
- ・緑化等の植物を保護・育成・処理して豊かで美しい環境を維持すること。
- ・植物の種類と状況に応じて適切な方法により施肥、散水および病害虫の駆除などを行い、植栽を良好な状態に保つこと。
- ・使用薬剤および肥料等は、環境および安全性に配慮すること。

- ・ 樹木が折れたり倒れたりすることのないよう管理し、必要に応じて剪定を行うこと。
- ・ 継続的に適切な管理が困難な場合、県と対応策について協議すること。

(11) 事業期間終了時の引継業務

選定事業者は、事業期間終了時に、維持管理業務を円滑かつ支障なく継続して遂行できるよう、引き継ぎに必要な事項の詳細について、事業期間終了の2年前から協議を開始するものとし、事業期間終了の9カ月前から各業務に関する必要な事項を説明するとともに、選定事業者が用いた操作要領その他の資料を提供すること。

また、維持管理業務の承継に必要な引継マニュアルを事業期間終了の6カ月前までに作成し、県に引き渡すこと。作成に当たっては、国土交通省作成の「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き」を参照し、県と協議すること。

第4 経営管理に関する要求水準

選定事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として、要求水準を満たすとともに自らが提案した事業計画に基づき、適正かつ確実に事業を遂行するものとする。そのため、自らの経営について適切に管理し、事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理するものとする。

1 選定事業者に求められる基本的事項

(1) 選定事業者に関する事項

選定事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業遂行を図ることができるよう、次に掲げる事項を満たすこと。

- ・「会社法」に定める株式会社として設立していること。
- ・選定事業者は、県内に設立していること。
- ・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していること。
- ・定款において、監査役を置くことを規定していること。
- ・定款において、株式の譲渡制限を規定していること。
- ・創立総会または株主総会において、取締役および監査役を選任していること。
- ・すべての株主が、事業計画にあらかじめ示された出資者であること。
- ・すべての株主が、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、原則として事業期間が終了するまで株式を保有していること。
- ・すべての株主が、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業期間中、原則として株式の譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。
- ・選定された入札参加者の構成員が株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有していること。また、株主総会における代表企業の議決権保有割合が他の議決権保有者との比較において最大となっていること。

(2) 事業の実施体制に関する事項

選定事業者は、事業期間を通じて、次に掲げる事項を満たし、効率的かつ効果的に各業務を実施し、適正かつ確実に事業を遂行できる実施体制を確保すること。

- ・各業務の遂行に適した能力および経験を有する企業が当該業務を実施していること。
- ・各業務における実施責任が明確になっているとともに、適切なリスクの分担が図られていること。
- ・各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制および方法が明確になっており、適切に機能していること。

(3) 選定事業者の財務に関する事項

選定事業者は、事業期間を通じて、次に掲げる事項を満たし、健全な財務状況を維持すること。

- ・健全な財務状況を保持するための財務管理の方針および方策が明確になっており、適切に機能していること。
- ・本事業の実施に必要な一切の資金が確保されていること。
- ・収支の見通しが明確かつ確実なものとなっており、資金の不足が発生しないこと。

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。

(1) 定款の写し

選定事業者は、自らの定款の写しを、事業契約の締結後7日（閉庁日を含む。ただし、期限日が閉庁日の場合はその翌日とする。以下同じ。）以内に県に提出すること。また、定款に変更があった場合には、その変更後7日以内に変更後の定款の写しを県に提出すること。

(2) 株主名簿の写し

選定事業者は、「会社法」第121条の規定に定める自らの株主名簿の写しを、事業契約の締結後7日以内に県に提出すること。また、株主名簿に記載または記録されている事項に変更があった場合には、その変更後7日以内に変更後の株主名簿の写しを県に提出すること。

(3) 実施体制図

選定事業者は、本事業に係る実施体制図を、事業契約の締結後7日以内に県に提出すること。また、本事業に係る実施体制に変更があった場合には、その変更後7日以内に変更後の実施体制図を県に提出すること。

(4) 選定事業者が締結する契約または覚書等

ア 契約または覚書等の一覧

選定事業者は、本事業に関連して、県以外を相手方として自ら締結し、または締結する予定の契約または覚書等の一覧（構成員または協力企業が締結する保険の一覧も含む。）を、事業契約の締結後7日以内に県に提出すること。また、締結し、または締結する予定の契約または覚書等に変更があった場合には、その変更後7日以内に変更後の一覧を県に提出すること。

イ 契約または覚書等

選定事業者は、県以外の者を相手方として契約または覚書等を締結する場合（構成員または協力企業が保険契約を締結する場合も含む。）には、契約締結日の14日前までおよび契約締結後14日以内に、当該契約書類または覚書等の写しを県に提出すること。

また、当該契約書類および覚書等の内容を変更する場合には、契約変更日の14日前までおよび契約変更後14日以内に、変更後の契約書類または覚書等の写しを県に提出すること。ただし、契約の内容により、選定事業者の経営に影響が少ないものとして県が承諾した場合には、提出を省略することができるものとする。

(5) 株主総会の資料および議事録

選定事業者は、自らの株主総会（臨時株主総会を含む。）の会日から14日以内に、当該株主総会に提出または提供された資料および当該株主総会の議事録または議事要旨の写しを県に提出すること。

(6) 取締役会の資料および議事録

選定事業者は、取締役会を設置している場合は、取締役会の会日から14日以内に、当該

取締役会に提出または提供をされた資料および当該取締役会の議事録または議事要旨の写しを県に提出すること。

(7) 計算書類等

ア 事業年度の計算書類等の提出

選定事業者は、定時株主総会の会日から14日以内に、次に掲げる計算書類等を県に提出すること。なお、選定事業者の決算期は毎年3月31日とすること。

- ・当該定時株主総会に係る事業年度における公認会計士または監査法人による監査済みの「会社法」第435条第2項の規定に定める計算書類および附属明細書
- ・上記計算書類および附属明細書に係る監査報告書の写し
- ・当該事業年度におけるキャッシュフロー計算書のほか、県が合理的に要求する書類

イ 上半期の計算書類等の提出

選定事業者は、上半期に係る計算書類を毎年11月30日までに県に提出すること。上半期に係る計算書類は、上記アに準じるものとするが、監査までは求めないこととする。