

津久井やまゆり園芹が谷園舎（仮称）
整備・維持管理事業

業務要求水準書（案）

平成31（2019）年2月

神奈川県

補 注

本書は最大定員の規模を88人と仮定して作成したものであるが、最大定員が66人又は44人になった場合に変更される内容は、破線囲みの枠として表記した。

目 次

第1章 総則	1
1 本書の定義	1
2 対象施設の概要	2
(1) センター棟	2
(2) 居住棟	2
(3) その他施設	2
第2章 基本要件	3
1 敷地の概要等	3
(1) 位置及び現況	3
(2) 敷地の概要	3
(3) インフラ整備状況	4
(4) 地盤状況	4
(5) 土壌汚染状況調査結果等	4
(6) 地中埋設物の撤去	4
(7) 法面	4
2 施設の計画条件等	5
(1) 利用者数及び職員数	5
(2) 対象施設の規模	5
(3) 指定管理者の業務実施状況	5
3 その他の留意事項	7
(1) 開発行為等との関係	7
(2) 近隣施設等への配慮	7
(3) 事前協議状況の遵守	7
(4) 環境への配慮	7
(5) 県産木材の使用	7
(6) 条件変更	7
4 本事業の範囲	8
(1) 施設整備業務	8
(2) 維持管理業務	8
(3) 業務分担表	8
5 事業期間及び事業実施スケジュール	10
(1) 事業期間	10
(2) 事業実施スケジュール	10
6 遵守すべき法令等	11
(1) 法令	11
(2) 条例等	12
(3) 技術基準等	12

第3章 施設整備業務要求水準	15
1 施設整備業務要求水準の構成	15
(1) 施設要求水準	15
(2) 実施業務要求水準	15
2 施設要求水準に係る基本的な性能水準	16
3 配置計画に係る施設要求水準	18
(1) 基本的な考え方	18
(2) センター棟	18
(3) 居住棟	18
(4) 渡り廊下	18
(5) 歩廊	18
(6) 屋外倉庫	18
(7) 参考配置図	18
4 外構計画に係る施設要求水準	19
(1) 基本的な考え方	19
(2) 屋外広場	19
(3) 駐車場	19
(4) 工作物	19
(5) 植栽	19
5 平面・断面計画に係る施設要求水準	20
(1) センター棟	20
(2) 居住棟	23
(3) 屋外倉庫	25
(4) 渡り廊下	25
(5) 歩廊	26
(6) 参考平面図	26
6 構造計画に係る施設要求水準	27
(1) 基本的な考え方	27
(2) 耐震性能	27
(3) 構造方式	27
(4) その他	27
7 防犯計画に係る施設要求水準	28
(1) 基本的な考え方	28
(2) 防犯環境設計の考え方	28
(3) 具体的な防犯対策	29
8 その他建築計画に係る施設要求水準	30
(1) 防災計画	30
(2) 外装計画	30
(3) 内装・建具計画	30
(4) サイン計画	30

9 設備計画に係る施設要求水準	32
(1) 基本的な考え方	32
(2) 電気設備	32
(3) 機械設備	35
(4) 給排水衛生設備	36
(5) ガス設備	37
(6) 消防設備	37
(7) 昇降機設備	37
(8) その他	38
10 実施業務要求水準	39
(1) 共通事項	39
(2) 調査業務	40
(3) 設計業務	40
(4) 工事監理業務	40
(5) 解体工事業務	41
(6) 建設工事業務	41

第4章 維持管理業務要求水準 43

1 維持管理業務要求水準の構成	43
(1) 施設管理要求水準	43
(2) 実施業務要求水準	43
2 施設管理要求水準	44
(1) 基本的な考え方	44
(2) 建築物に係る要求水準	44
(3) 建築設備に係る要求水準	45
3 実施業務要求水準	47
(1) 共通事項	47
(2) 点検・保守業務	48
(3) 修繕業務	49

資 料

- 資料1「位置図」
- 資料2「現況測量図」
- 資料3「地積測量図」
- 資料4「接続道路の査定図」
- 資料5「インフラ図（給水）」
- 資料6「インフラ図（雨水・汚水）」
- 資料7「インフラ図（ガス）」
- 資料8「インフラ図（電力・通信）」
- 資料9「津久井やまゆり園芹が谷園舎（仮称）整備用地地質調査業務報告書」
- 資料10「津久井やまゆり園（芹が谷地域）土壤汚染状況調査業務委託報告書抜粋」
- 資料11「神奈川県立精神医療センター総合整備事業除却工事図面抜粋」
- 資料12「神奈川県立精神医療センター既存棟除却工事設計図面抜粋」
- 資料13「ひばりが丘学園新築工事設計図（電気設備）抜粋」
- 資料14「ひばりが丘学園新築工事設計図（衛生設備）抜粋」
- 資料15「津久井やまゆり園指定管理者募集要項（平成26年4月）」
- 資料16「津久井やまゆり園の一部機能の仮移転中の維持管理及び運営等に関する業務の基準（平成29年4月適用）」
- 資料17「関係機関との事前協議状況」
- 資料18「諸室表」
- 資料19「参考配置図」
- 資料20「参考平面図（センター棟・居住棟）」
- 資料21「提出書類一覧表」
- 資料22「過去の光熱水費実績」
- 資料23「過去の修繕費実績」

用語の定義

用語	定義
利用者	対象施設において、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（平成17年法律第123号）第5条第8項に規定する短期入所及び同第10項に規定する施設入所支援に係る障がい福祉サービス（以下「入所サービス」という。）の提供を受ける利用者
隣接	同一の階に所在する二つの室等が、廊下等を挟まずに直接隣り合う配置関係をいう。
近接	同一の階に所在する二つの室等について、相互の出入口間の動線距離が25m以内である配置関係をいう。
点検	対象施設について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。
保守	点検の結果に基づき対象施設の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品・消耗品の取替等は除く
計画修繕	修繕のうち、本業務要求水準書及び事業者が作成する修繕計画書に基づき、計画的に実施する修繕をいう。
経常修繕	修繕のうち、保守の範囲に含まれない経常的に実施する修繕で、計画修繕に含まれないものをいう。
不可抗力	県及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、地盤沈下、地下水の進出、騒乱、暴動、第三者による行為（許認可を含む。）、その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のものをいう。ただし、法令等の変更は含まない。
法令等	法律、命令、条例、規則、要綱及び通知等をいう。

上記のほか、津久井やまゆり園が谷園舎（仮称）整備・維持管理事業実施方針において定義されている用語を使用した場合の用語の意味については、当該定義を参照すること。

第1章 総則

1 本書の定義

本業務要求水準書（案）は、県が、本事業の実施に当たって、事業者に要求する業務の最低限度の水準の案を示すものである。

本業務要求水準書（案）は、今後、県における検討の進行や事業者から招請する意見等を踏まえ、入札公告までに更に追記や補完等を行った上で、本事業の入札公告において確定したものを提示する予定であることから、確定までの間、業務要求水準書と表記したものについては、単に現時点における本業務要求水準書（案）のことをいうものとする。

2 対象施設の概要

対象施設の概要は、次のとおりである。各施設の名称は現時点での仮称とする。

なお、図1に示す現況概略図は、敷地及びその周囲の現況と主な対象施設の配置計画例を簡略化したイメージとして図示したものである。

(1) センター棟

管理事務機能、日中活動機能、医療機能、相談支援機能、厨房機能及び洗濯機能を有する建築物

(2) 居住棟

居住機能及び居住支援機能を有する建築物

(3) その他施設

ア 屋外倉庫

屋外物品倉庫、防災倉庫

イ 渡り廊下

センター棟及び居住棟を配置するエリアの地上部に接続する廊下（架橋を含む）

ウ 歩廊

居住棟の地上玄関及び渡り廊下に接続する地上外部廊下

エ 外構施設

屋外広場、駐車場、工作物、植栽など

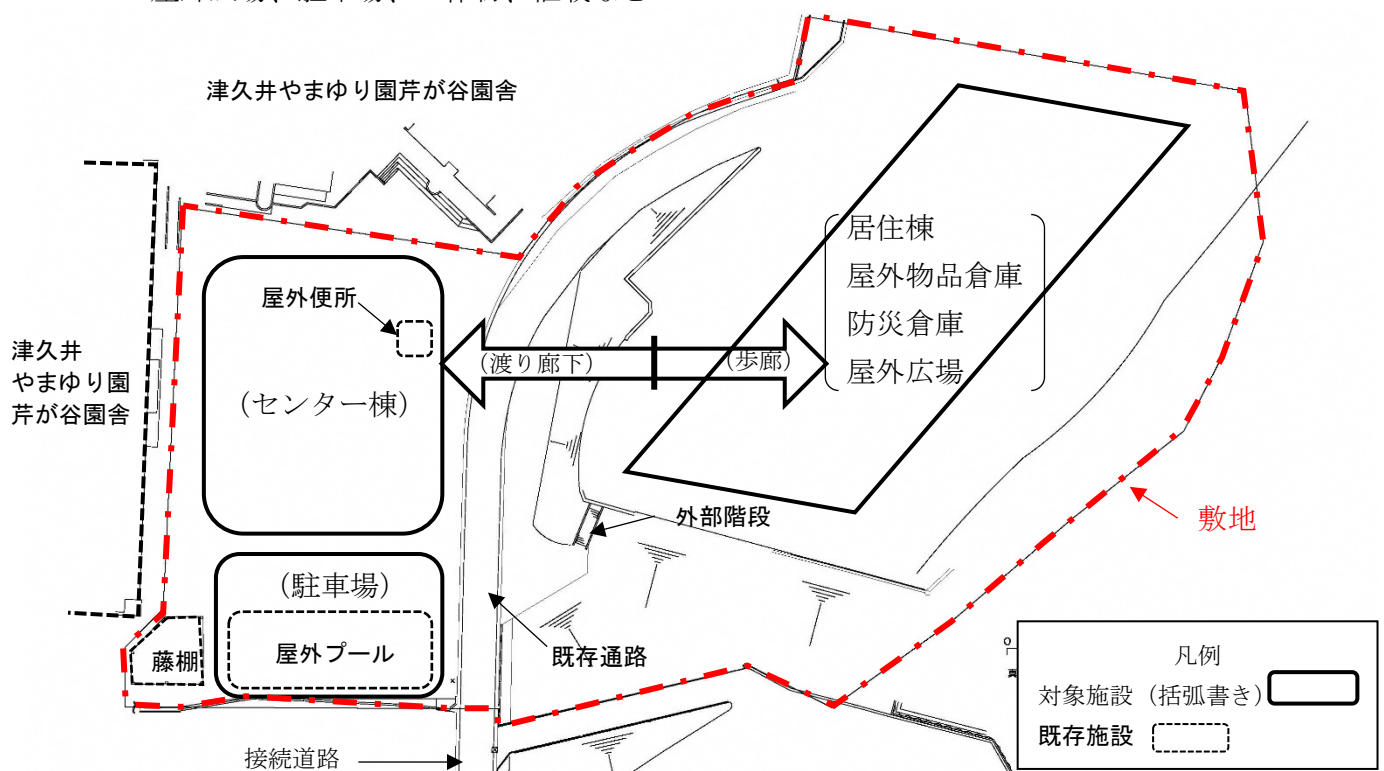


図1 現況概略図（現況測量図より作成）

第2章 基本要件

1 敷地の概要等

(1) 位置及び現況

対象施設を整備する敷地（以下「敷地」という。）の位置を、資料1「位置図」に示す。

(2) 敷地の概要

ア 構成

敷地は、次表のとおり構成される。工事用の駐車場以外は、原則として敷地の範囲内で業務を実施すること。

表1 敷地の構成

構成区分	所在地地番
津久井やまゆり園芹が谷園舎グラウンド部分	芹が谷二丁目1117-7（一部）
旧せりがや病院跡地	芹が谷二丁目1117-1（一部）、同1236-1、同1236-5（一部）、同1236-8

イ 諸元

敷地に係る主な建築上の諸元は次表のとおりである。その他の建築上の関係規制を事業者自らが確認し、適正に業務を実施すること。

表2 敷地の諸元

項目	内容
所在地	横浜市港南区芹が谷二丁目1236-1ほか
敷地面積	11,437.24㎡（資料2「現況測量図」、資料3「地積測量図」を参照）
用途地域等	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第4種高度地区
地区計画	なし
計画道路	なし
防火地域	準防火地域
日影規制	高さが10mを超える建築物（測定面4.0m、4時間／2.5時間）
接道状況	接続道路（幅員6.0m）（資料4「接続道路の査定図」を参照）
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財には該当しない
既存建築物等	資料2「現況測量図」に記載の建物、工作物、立木等が存在

(3) インフラ整備状況

ア 給水・雨水・汚水

資料5「インフラ図（給水）」及び資料6「インフラ図（雨水・汚水）」に現況を示す。上水引込管からの給水管の引込み及び公共下水道への排水設備の接続は、技術提案書を基本とし、法令等や関係機関との協議結果等を遵守して事業者の責任及び費用負担により適正に実施すること。また、業務の実施に当たっては、事業者が関係機関に協議及び確認を行うとともに、現況を確認すること。

イ ガス

資料7「インフラ図（ガス）」に現況を示す。ガス本管からのガス管の引込み及び接続は、技術提案書を基本とし、法令等や関係機関との協議結果等を遵守して事業者の責任及び費用負担により適正に実施すること。また、業務の実施に当たっては、事業者が関係機関に協議及び確認を行うとともに、現況を確認すること。

ウ 電力・通信等

資料8「インフラ図（電力・通信）」に現況を示す。電力、通信等の設備の引込み及び接続は、技術提案書を基本とし、遵守法令や関係機関との協議結果等を遵守して事業者の責任及び費用負担により適正に実施すること。また、業務の実施に当たっては、事業者が関係機関に協議及び確認を行うとともに、現況を確認すること。

(4) 地盤状況

参考として、資料9「津久井やまゆり園芹が谷園舎（仮称）整備用地地質調査業務報告書」を添付する。

(5) 土壤汚染状況調査結果等

参考として、資料10「津久井やまゆり園（芹が谷地域）土壤汚染状況調査業務委託報告書抜粋」を添付する。

(6) 地中埋設物の撤去

敷地には、旧せりがや病院の残置杭や残置配管等の地下構造物のほか、現在の津久井やまゆり園芹が谷園舎（以下「現芹が谷園舎」という。）で供用している電気設備・排水設備等が存置されている。参考として、資料11「神奈川県立精神医療センター総合整備事業除却工事図面抜粋」、資料12「神奈川県立精神医療センター既存棟除却工事設計図面抜粋」、資料13「ひばりが丘学園新築工事設計図（電気設備）抜粋」、資料14「ひばりが丘学園新築工事設計図（衛生設備）抜粋」を添付する。これらの地中埋設物の存在を確認の上、業務の実施に当たり撤去が必要なものについては、事業者の負担により撤去・処分を行うこと。ただし、現芹が谷園舎の運営に支障が出ないように必要な設備の切り回し等を行うこと。

なお、消防水利に指定されている既存の防火水槽は、撤去せずに存置すること。

(7) 法面

敷地周囲の法面は、建築基準法上の「崖」に該当するおそれがあるため、業務の実施に当たっては、横浜市と十分に協議を行い、事業者の負担により必要な対策を行うこと。

2 施設の計画条件等

(1) 利用者数及び職員数

表 3 想定する人数規模

区分	想定する人数規模		
利用者数※ 1	88人	66人	44人
職員数※ 2	約130人	約110人	約90人

※ 1 標準的な一日における利用者の人数

※ 2 対象施設で勤務する常勤又は非常勤の労働者（以下「職員」という。）の人数（委託契約や請負契約に基づき労働に従事する者を除く）

(2) 対象施設の規模

表 4 対象施設の規模

名称	想定規模（利用者数、延床面積）		
	88人	66人	44人
センター棟	2,560㎡	2,395㎡	2,395㎡
居住棟	4,940㎡	3,606㎡	2,404㎡
屋外倉庫	100㎡	100㎡	100㎡
渡り廊下	71㎡	68㎡	68㎡
歩廊	135㎡	124㎡	124㎡
外構施設			
合計	7,806㎡	6,293㎡	5,091㎡

(3) 指定管理者の業務実施状況

平成30年度において津久井やまゆり園の指定管理者が実施する主な業務は表5のとおりである。業務の具体的な内容については、資料15「津久井やまゆり園指定管理者募集要項（平成26年4月）」及び資料16「津久井やまゆり園の一部機能の仮移転中の維持管理及び運営等に関する業務の基準（平成29年4月適用）」を参照すること。

なお、本事業の実施に当たって、対象施設に対する指定管理者の業務内容は別に定める。

表5 津久井やまゆり園の指定管理者の業務

施設及び設備の維持管理に関する業務	
	保守点検に関する業務
	清掃に関する業務
	植栽に関する業務
	警備に関する業務
施設の運営に関する業務	
	利用者との契約に関する業務
	利用者支援に関する業務
	在宅障害児者への各種支援に関する業務
	診療所の運営に関する業務
	地域活動支援に関する業務
	利用料金の徴収に関する業務
	手数料等の収納事務に関する業務
その他	
	強度行動障害の支援について
	苦情等の対応
	オンブズパーソン活動
	個人情報の管理
	防災対策
	防犯対策
	事故防止及び事故への対応
	機関紙の発行
	家族会との関わり
	洗濯業務
	会議体系
	心理治療等
	障害者虐待防止・権利保護の取組み
	安全管理に係る県との情報共有について

3 その他の留意事項

(1) 開発行為等との関係

本事業では、事業実施スケジュールを遵守する必要があるとともに、対象施設の早期の整備完了を目指している。都市計画法上の開発行為に該当する場合の建築に関する規制等を踏まえ、対象施設の早期の整備に向けた工夫を行うことを求める。

(2) 近隣施設等への配慮

敷地の隣地には現芹が谷園舎があり、対象施設が整備されて津久井やまゆり園利用者の入所が完了するまで、現芹が谷園舎は施設運営を継続する予定である。このため、本事業の実施に当たっては、現芹が谷園舎をはじめ、近隣施設の利用者や地域住民等へ十分に配慮すること。

(3) 事前協議状況の遵守

許認可申請等について、県が事前に関係機関と協議した結果は資料17「関係機関との事前協議状況」のとおりであるので、これを参照して業務を実施すること。

(4) 環境への配慮

本事業は、神奈川県環境農政局が実施している「環境配慮評価システム」の対象事業であるため、「環境配慮評価システム実施要綱」に基づき、環境配慮措置についての措置状況報告書の作成など必要な手続きの実施に協力すること。

また、緑化については、「県有施設の緑地率確保に関する実施要綱」に基づき、適切に緑地を確保すること。

さらに、本事業は、「横浜市建築物環境配慮制度」の対象であるため、建築物環境配慮計画届出書及び同評価制度による認証に必要な申請書類を作成など必要な手続きの実施に協力すること。

(5) 県産木材の使用

本事業の実施に当たっては、親しみやすく温もりを感じるような建物や空間のイメージを創出するため、県産木材を積極的に使用すること。

(6) 条件変更

本業務要求水準書に定める事項のほか、本事業の実施に係る条件等の変更については、事業契約に定める事項に基づき取り扱うこととする。

4 本事業の範囲

(1) 施設整備業務

事業者は、本事業の実施による対象施設の整備に必要な次の業務（以下「施設整備業務」という。）について、本業務要求水準書、技術提案書及び事業契約の内容に従って実施すること。

- ア 調査業務
- イ 設計業務
- ウ 工事監理業務
- エ 解体工事業務
- オ 建設工事業務

(2) 維持管理業務

事業者は、本事業の実施による対象施設の維持管理に必要な次の業務（以下「維持管理業務」という。）について、本業務要求水準書、技術提案書及び事業契約の内容に従って実施すること。

- ア 点検・保守業務
- イ 修繕業務

(3) 業務分担表

県と事業者等に係る業務及び費用の負担区分は、次表のとおりとする。なお、造作家具や備品の調達に係る業務及び費用の負担区分は、入札公告までに示す。

表 6 業務分担表

業務区分	業務内容	実施者		
		県	事業者	指定管理者
調査 (実施済)	敷地測量、地質調査、土壌汚染状況調査	○		
調査 (未実施)	調査業務（周辺家屋調査、電波障害調査、その他追加で必要な調査）		○	
調査結果への対策	周辺家屋調査及び電波障害調査により必要となった補償及び対策	○		
設計	設計業務		○	
許認可等	工事の実施に必要な建築計画通知、完了検査等の行政庁への各種手続き	△	○	
	うち申請、届出等の行為に係る書類の作成（当該行為の目的を達する水準で作成）		○	
	うち申請、届出等の行為の実施	○		
工事監理	工事監理業務		○	
監修	施設整備業務に対する監修・モニタリング	○		
解体	解体工事業務		○	
建設	建設工事業務		○	

業務区分	業務内容	実施者		
		県	事業者	指定 管理者
備品調達	施設運営に必要な物品、備品の調達と設置・運搬	○		
建築物・建築 設備・外構・ 工作物の修 繕	原則として全て		○	
	・例外① 日常的な使用に伴う経年劣化に起因する小破修繕で、1件10万円未満のもの			○
	・例外② 利用者等による人為的な要因による破損等に起因する修繕			○
	・例外③ 天変地異など不可抗力に起因する修繕	○	△	
利用者調整	施設引渡し後の利用者の引越し等	○		○
建築物・建築 設備の保守 点検	・日常点検 日常的な施設の使用に伴い実施する点検で、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検をいう。			○
	・定期点検 法令等を実施時期の定めのある定期点検及び当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいう。		○	
清掃	清掃業務			○
警備	警備、宿直業務			○
植栽管理	立木、花き、芝生等の植栽の管理業務			○
物品の保守 管理	備品、物品の保守管理、交換業務			○
建築物、建築 設備の改修 等	改修、改造、増築、移設等	○		△

○： 原則として実施責任の全部を負う

△： 例外的に実施責任の一部を負う又は実施に向けた協力責任を負う

5 事業期間及び事業実施スケジュール

(1) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から2037年3月31日までとする。

(2) 事業実施スケジュール

本事業の実施スケジュールは、次表のとおりとする。ただし、入札時における事業者からの提案により、事業実施スケジュールは前倒しになることがある。

なお、事業者からの提案により事業実施スケジュールが前倒しとなり、維持管理の開始時期を変更する場合は、その変更による増加分を加えた期間を維持管理期間とする。

表7 事業実施スケジュール（予定）

実施項目	実施日程、期間
調査・設計・工事監理・解体・建設	2020年1月～2021年12月※
対象施設の引渡し	2021年12月
備品・機器等の搬入・設置（県による実施）	2022年1月～2022年2月
供用開始	2022年3月
維持管理（開始時期は事業者からの提案により変更 することがある）	2021年12月～2037年3月31日

※ 県は現時点で、設計期間10か月、施工期間14か月と見込んでいるが、各業務の実施期間は、事業者からの提案を踏まえて県と事業者の協議により確定させる。

6 遵守すべき法令等

本事業において遵守すべき法令、条例、技術基準等（以下「遵守法令等」という。）は、次のとおりとする。なお、最新のものを適用すること。

(1) 法令

次の法律、その施行令、施行規則等のほか、本事業の実施に関係する法令を適用する。

- ア 建築基準法
- イ 都市計画法
- ウ 医療法
- エ 道路法
- オ 道路交通法
- カ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- キ 消防法
- ク 駐車場法
- ケ 下水道法
- コ 水道法
- サ 水質汚濁防止法
- シ 土壤汚染対策法
- ス 地球温暖化対策の推進に関する法律
- セ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ソ 大気汚染防止法
- タ 悪臭防止法
- チ 騒音規制法
- ツ 振動規制法
- テ 電気事業法
- ト 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）
- ナ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ニ 建築士法
- ヌ 建設業法
- ネ 地方自治法
- ノ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ハ 警備業法
- ヒ 労働基準法
- フ 労働安全衛生法
- ヘ 個人情報の保護に関する法律
- ホ 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）
- マ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ミ 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）
- ム 屋外広告物法
- メ 食品衛生法

- モ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ヤ 河川法
- ユ 景観法
- ヨ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ラ 電気工事士法
- リ 電波法
- ル 文化財保護法
- レ 環境基本法
- ロ 航空法
- ワ 都市緑地法
- ヲ 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
- ン その他関連する法令

(2) 条例等

次の条例、その施行規則等のほか、本事業の実施に係る条例等を適用する。

- ア 横浜市建築基準条例
- イ 横浜市火災予防条例
- ウ 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例
- エ 緑の環境をつくり育てる条例
- オ 横浜市駐車場条例
- カ 横浜市生活環境の保全等に関する条例
- キ 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例
- ク 横浜市屋外広告物条例
- ケ 横浜市福祉のまちづくり条例
- コ 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例
- サ 横浜市電気工作物保安規程
- シ 横浜市個人情報の保護に関する条例
- ス 横浜市の保有する情報の公開に関する条例
- セ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例
- ソ 横浜市都市計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- タ 横浜市中心企業振興基本条例
- チ 横浜市自転車等の放置防止に関する条例
- ツ 横浜市環境影響評価条例
- テ 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ト 横浜市障害者支援施設の設備及び運営の基準に関する条例
- ナ その他関連する条例等

(3) 技術基準等

次の技術基準等のほか、本事業の実施に係る基準等を適用する。ただし、県と事業者との協議に基づき、県が適用の除外を認めた場合はこの限りでない。

- ア 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整備課）
- イ 官庁施設の総合耐震・津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ウ 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- エ 官庁施設の設計業務等積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- オ 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- カ 建築設計基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- キ 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ク 建築構造設計基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ケ 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）
- コ 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）
- サ 構内舗装・排水設計基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- シ 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）
- ス 建築工事標準仕様書・同解説（日本建築学会編）
- セ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ソ 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）
- タ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- チ 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）
- ツ 建築工事設計図書作成基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- テ 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）
- ト 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ナ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課・設備・環境課監修）
- ニ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ヌ 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所, 建築研究所）
- ネ 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説（日本建築学会）
- ノ プレストレストコンクリート設計施工基準・同解説（日本建築学会）
- ハ 鋼構造設計規準－許容応力度設計法（日本建築学会）
- ヒ 鋼構造接合部設計指針（日本建築学会）
- フ 建築基礎構造設計指針（日本建築学会）
- ヘ 公共建築木造工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ホ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- マ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ミ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ム 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）
- メ 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）
- モ 建設リサイクル推進計画（国土交通省）
- ヤ 建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省）
- ユ 建設リサイクルガイドライン（国土交通省）
- ヨ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- ラ 公共建築工事共通費積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- リ 公共建築工事標準単価積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ル 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- レ 公共設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ロ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ワ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ヲ 公共建築工事積算基準等関連資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）
- ン 公共建築工事積算基準の解説（建築工事編、設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）
- (ア) 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (イ) 設備設計計算書作成の手引（公共建築協会）
- (ウ) 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (エ) 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整備課）
- (オ) 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整備課）
- (カ) 営繕工事写真撮影要領・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- (キ) 昇降機耐震設計・施工指針
- (ク) 昇降機技術基準の解説
- (ケ) 日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）
- (コ) その他関連する建築学会等の基準・指針等
- (サ) 県有施設長寿命化設計基準（神奈川県）
- (シ) 耐震建築物計画指針（神奈川県）
- (ス) 設計の留意事項（神奈川県）
- (セ) 公共建築工事シックハウス対策の手引（神奈川県）
- (ソ) 設計監理方針（神奈川県）
- (タ) 設計監理の留意事項（設備）（神奈川県）
- (チ) 県有施設長寿命化設計基準適用マニュアル-設備工事編-（神奈川県）
- (ツ) アスベスト含有建材の処理に関する特記仕様書（除却工事）（神奈川県）
- (テ) 電子納品運用ガイドライン<建築委託業務編>（神奈川県）
- (ト) 電子納品運用ガイドライン<工事編>（神奈川県）
- (ナ) カラーバリアフリー色使いのガイドライン（神奈川県）
- (ニ) カラーバリアフリーサインマニュアル（神奈川県）
- (ヌ) 県有施設の緑地率確保に関する実施要綱（神奈川県）
- (ネ) みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック（神奈川県）
- (ノ) 埋蔵文化財保護の手引き（神奈川県）
- (ハ) 神奈川県グリーン購入基本方針（神奈川県）
- (ヒ) その他県有施設の整備及び管理に関連する県の指針・要綱等

第3章 施設整備業務要求水準

1 施設整備業務要求水準の構成

施設整備業務に係る要求水準は、施設要求水準と、実施業務要求水準の二つからなる。

施設要求水準は、本事業における工事の目的物であり、県が引渡しを受ける対象施設の建築物等に係る技術的・物理的・科学的な品質・性能・仕様等の最低限度の水準を示すものである。

実施業務要求水準は、施設整備業務の着手から完了までの一連の業務実施過程に係る具体的な手続きや体制等に係る最低限度の水準を示すものである。

(1) 施設要求水準

施設要求水準の具体的内容は、対象施設の整備に係る次の計画ごとに規定する。

- ・ 配置計画
- ・ 外構計画
- ・ 平面・断面計画
- ・ 構造計画
- ・ 防犯計画
- ・ その他建築計画（防災計画、外装計画、内装・建具計画、サイン計画）
- ・ 設備計画

(2) 実施業務要求水準

実施業務要求水準は、業務の実施体制や実施方法について定めるものとし、具体的内容は本章「10 実施業務要求水準」に示す。

2 施設要求水準に係る基本的な性能水準

施設要求水準に係る基本的な性能水準は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定める「官庁施設の基本的性能基準（平成25年版）」における基本的性能の項目ごとに、同基準が定める諸室等の「基本的性能」及び「技術的事項」等について、次表のとおりとする。

ただし、資料18「諸室表」において個別に規定する諸室等の性能水準は、同諸室表によることとする。その他、別の基準により性能水準を定めるものは、備考欄及び注釈に示すとおりとする。

表 8 適用分類表

大項目	中項目	小項目	適用する性能水準	備考
社会性	地域性		Ⅱ	
	景観性		Ⅱ	
環境保全性	環境負荷低減性	長寿命	適用	※ 1
		適正使用・適正処理	適用	※ 1
		エコマテリアル	適用	※ 1
		省エネルギー・省資源	適用	※ 1
	周辺環境保全性	地域生態系保全	適用	※ 1
		周辺環境配慮	適用	※ 1
安全性	防災性	耐震	構造体	Ⅱ 類
			建築非構造部材	A 類
			建築設備	乙 類
		対火災	耐火	Ⅳ
			初期火災の拡大防止	Ⅱ
			火災時の避難安全確保	I
		対浸水		Ⅳ
		対津波		-
		耐風	構造体	Ⅲ
			建築非構造部材	Ⅲ
			建築設備	Ⅲ
		耐雪・耐寒	構造体	適用
			外部空間など	適用
		対落雷		Ⅱ
		常時荷重		適用
	機能維持性		Ⅱ	
	防犯性		適用	※ 2
機能性	利便性	移動	適用	
		操作	適用	
	室内環境性	音環境	資料18「諸室表」参照	
		重量床衝撃音対策	資料18「諸室表」参照	※ 3

大項目	中項目	小項目		適用する性能水準	備考
			軽量床衝撃音対策	資料18「諸室表」参照	※3
			透過損失等級（界壁）	資料18「諸室表」参照	※3
			透過損失等級（外壁開口部）	資料18「諸室表」参照	※3
		光環境		資料18「諸室表」参照	
		熱環境		Ⅲ	
		空気環境		Ⅱ	※4
		衛生環境		適用	
		振動		適用	
	情報化対応性	情報処理機能に係る情報化対応性		Ⅲ	
		情報交流機能に係る情報化対応性		Ⅱ	
経済性	耐用性	耐久性	構造体	適用	
			建築非構造部材	適用	
			建築設備	適用	
		フレキシビリティ		適用	
	保全性	作業性		適用	
		更新性		適用	

※1 「官庁施設の環境保全性基準」に準拠すること

※2 「官庁施設の防犯に関する基準」に準拠すること

※3 「日本住宅性能表示基準」に準拠すること

※4 「公共建築工事シックハウス対策の手引」にも準拠すること

3 配置計画に係る施設要求水準

(1) 基本的な考え方

- 施設全体として、空間的なゆとりを設けられるように、主要な建物は分散して配置し、屋外広場や通路、植栽等を整備すること。
- センター棟と居住棟を敷地内で明確に分離して配置すること。
- 良好な施設環境を確保するため、日照や通風等に配慮して配置すること。
- 近隣への日影による影響や、周辺環境との調和に配慮して配置すること。
- 緊急車両の寄付きや、大型設備機器の搬出入など維持管理等に係る動線を考慮して配置すること。

(2) センター棟

- 来訪者や車両の動線を踏まえた安全対策や地域交流の実現を図るとともに、外部からの来訪者に対応しやすいように、接道部分に近い現芹が谷園舎グラウンド部分（以下「センター棟エリア」という。）に配置すること。

(3) 居住棟

- 居住棟を複数の棟として配置すること。

↑（削除）【最大定員 66 人】【最大定員 44 人】

- 安全対策を考慮し、旧せりがや病院跡地（以下「居住棟エリア」という。）に配置すること。
- マイクロバスや緊急車両が玄関付近まで寄せ付けられるように配置すること。

(4) 渡り廊下

- 日常の食事や洗濯物等の運搬通路及び緊急時の動線として、センター棟と居住棟エリアを結ぶ渡り廊下（一部は架橋）を配置すること。
- 可能な限り最短距離となるように配置すること。

(5) 歩廊

- 利用者が日常生活の中で四季や気候を実感できるように、居住棟の各玄関から渡り廊下の入口までを接続する開放性を備えた屋根付きの歩廊を配置すること。なお、原則として平坦で上下移動がないように床面を整備すること。
- 利便性や動線、景観を考慮して配置すること。

(6) 屋外倉庫

- 屋外物品倉庫及び防災倉庫は、別棟で配置すること。なお、いずれも 1 棟又は 2 棟で配置すること。
- 車両による保管物品等の搬出入が可能となるように配置すること。

(7) 参考配置図

- 資料19「参考配置図」を参考として示す。

4 外構計画に係る施設要求水準

(1) 基本的な考え方

- 地域との交流が自然と生まれるように、敷地への出入口付近には塀や囲いを設けず、植栽を設けるなど温かく開放的な環境を創出すること。
- 接続道路に面する既存通路を活用し、接道部分からセンター棟及び居住棟への車両動線及び歩道の整備による歩行者動線を確保するとともに、敷地内における車両の出入管理や歩車分離による安全対策を行うこと。
- センター棟エリアにおいて、施設内行事や地域交流ができる空間を確保すること。なお、平面駐車場を臨時に活用してこの空間を確保することを認める。
- 対象施設に係る外構施設や、対象施設の整備に伴い必要となる敷地内の建築物等を整備すること。

(2) 屋外広場

- 居住棟エリアに、利用者が健康の維持・向上のための運動や休憩、散歩等を行うことのできる屋外広場を整備すること。
- 屋外広場には、休憩用のベンチやテーブル等の工作物を設置し、憩いの空間を創出すること。

(3) 駐車場

- 駐車場は、センター棟と居住棟の各エリアに整備し、敷地内で合計44台以上（うち2台はマイクロバス用、センター棟と居住棟の各棟あたり1台は身体障がい者用）を確保すること。

(4) 工作物

- 本章「7 防犯計画に係る施設要求水準」に基づき、防犯対策として必要な囲障等の工作物や機器等を設置すること。
- 車両動線を考慮し、適切な勾配及び仕上げによる舗装を行うとともに、敷地内の既存通路及び外部階段は、新たに舗装を行うこと。
- 遵守法令等に従い、手すりや点字ブロック等を設置すること。
- 電気・ガス・給排水・通信・消防など必要な設備に係る配管、柵、柱、タンク等の工作物を設置すること。
- センター棟エリアに、県旗等を掲げる掲揚塔3基を設置すること。

(5) 植栽

- 必要な範囲で既存の立木・植栽の伐採・剪定・植え替え等を行うとともに、適切な規模の緑地を確保すること。
- 既存の藤棚は、地域との交流が促進できるように、撤去せずに活用すること。

5 平面・断面計画に係る施設要求水準

(1) センター棟

ア 基本的な考え方

- 諸室の機能区分、面積、配置条件、設備、仕上げ等の性能水準は、資料18「諸室表」に記載のものと同等以上とすること。
- 利用者、職員、来訪者、維持管理に係るサービス動線等に留意し、各主体が利用しやすく、相互に輻輳しにくい動線を確保し、各機能を効率的かつ効果的に発揮できるように諸室等を配置すること。
- 将来における平面計画の変更が容易に可能となるように、諸室等の壁は、可能な限り乾式間仕切り壁とすること。
- 清掃、点検・保守、材料・機器の更新等の維持管理が効率的かつ安全に行えるように、作業スペース、配管・配線・ダクトスペース及び作業に使用する機材等の搬出入経路を確保すること。
- 各諸室等は、諸室用途を考慮した縦横寸法とし、極端な形状は避けること。その他、床荷重や各種設備の位置等も考慮すること。
- 男女別の便所及びみんなのトイレは、各階に一つ以上を配置すること。ただし、資料18「諸室表」において医療機能、諸設備機能及び倉庫として指定した室のみが所在する階については、この限りでない。
- 食品衛生に係る営業許可（調理業）を取得して、利用者、職員等に対する食事の提供ができるように、センター棟から食事を運搬する経路等を含む施設全体の環境を整備すること。
- 緊急時の円滑な避難経路を確保するとともに、二方向避難を実現すること。
- 津久井やまゆり園事件を踏まえ、特に防犯対策に十分に配慮すること。
- 防災対策、事故防止・安全対策に配慮すること。
- 障がい者が日常的に利用することを踏まえ、ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮すること。
- 機能性やコスト等に配慮した合理的な計画とし、余分なスペースが生じないよう工夫すること。
- 日照、採光、通風、プライバシー等の確保に配慮すること。
- 廊下の幅員は、2.0m以上を確保すること。

イ 出入口等

- 主たる出入口としての正面玄関（以下「正面玄関」という。）は、来訪者に分かりやすく対応しやすい受付窓口を設けるため、1階の接続道路に近い位置に配置すること。
- 正面玄関は、利用者、職員、来訪者等が日常的に利用する主たる出入口としての用途とすること。
- 正面玄関に隣接する玄関ホールは、利用者や来訪者等の動線上の一時的な待機場所、行事や地域交流の場面における交流・展示場所、施設運営における広報場所等としての用途とすること。
- 正面玄関のほか、施設運営に係る物品等の搬出入用の出入口（以下「搬出入口」という。）を1階に配置すること。

- 搬出入口には、厨房機能に区分される諸室に接続する廊下を設けること。
- 渡り廊下に接続するための出入口を配置し、そこに玄関を設けること。

ウ 管理事務機能

- 園長室及び警備宿直室は、正面玄関に近接させて配置すること。
- 職員事務室は、管理事務機能、日中活動機能及び相談支援機能に関する職員の執務室としての用途とすること。
- サーバー室、印刷室及び給湯室は、職員事務室に近接させて配置すること。
- サーバー室は、情報処理・通信に係るコンピューター関連のサーバー機器など、床荷重が大きい重要物品を保管する室としての用途とすること。
- 業者控室は、清掃業務等の施設運営に係る業務に従事する者の控室としての用途とすること。
- 男女別の職員更衣室は、管理事務機能、日中活動機能及び相談支援機能に関する職員の更衣室としての用途とすること。
- 管理倉庫は、管理事務機能、日中活動機能及び相談支援機能に関する文書又は物品の保管用倉庫としての用途とすること。

エ 日中活動機能

- 多目的ホールは、利用者の日中活動、運動や体力づくり、映画鑑賞等の余暇活動のほか、家族・支援者・地域住民との交流や行事に供する室としての用途とすること。
- 多目的ホールは、天井高を4.0m以上確保して配置すること。
- 活動室は、利用者の障がい特性等に応じた日中活動に供する室としての用途とすること。
- 活動室は、可能な限り相互に隣接して配置すること。
- 汚物処理室は、活動室に近接させて配置すること。

オ 医療機能

- 医療機能に区分される諸室等は、利用者及び外来患者に対する医療行為が可能な診療所として開設できるように整備すること。
- 医療機能に区分される諸室等は、他の機能に区分される諸室等と壁や扉等により明確に区画して配置すること。
- 当該区画内に、医療機能に専用の男女別便所（医療便所）を設けること。
- 医師兼看護師室は、医師及び看護師が控え、又は執務を行う室としての用途とすること。
- 薬品保管室は、診療所における調剤所及び院外処方による薬品等を保管できる室としての用途とすること。

カ 相談支援機能

- 各相談室及び面談室は、利用者とその家族、事業所を対象とした相談支援を行う室としての用途とすること。また、地域において障がいのある子どもや発達に遅れが見られるなど、特別な配慮が必要な子どもに適切な支援を行うことができるように、近隣の子育て事業所等と連携し、家族や事業所の職員等に対して、相談支援を行う室としての用途とすること。
- 相談室1及び相談室2は、相互に近接して配置すること。
- 面談準備室は、面談室における面談の準備や心理判定等に供する室としての用途とする

こと。

- 面談室 1、面談室 2 及び面談準備室は、相談室 1 及び相談室 2 に近接して配置すること。

キ 厨房機能

- 厨房機能に区分される諸室等は、他の機能に区分される諸室等と壁や扉等により明確に区画して配置すること。
- 朝・昼・夜の毎食事時間帯において、利用者の障がい特性に応じた食事を88人以上提供できる環境を整備すること。ただし、昼食時は職員等へ提供する分を含め、110人以上の提供を想定すること。
- 調理室は、適切なクリーンレベルや動線を確保し、必要な区画や仕上げを行うこと。
- 搬出入口の外部に、ゴミ置場兼サービスヤードを設置し、そこに厨芥置場を設けること。
- ゴミ置場兼サービスヤードには、厨房機能に係る食材、洗濯機能に係る洗剤等の物品、施設全体で発生する廃棄物等の搬出入用の車両が乗り入れることを想定すること。
- 大食堂は、利用者や職員等が昼食をとる食堂としての用途とすること。
- 厨房倉庫は、厨房機能に関係する文書又は物品の保管用倉庫としての用途とすること。
- 男女別の厨房更衣室は、厨房機能に関係する職員又は業務に従事する者の更衣室としての用途とすること。
- 男女別の厨房便所は、厨房機能に関係する職員又は業務に従事する者が専用的に使用する便所としての用途とすること。

ク 洗濯機能

- 約500kg/日の洗濯・乾燥処理を想定し、効率的かつ効果的な洗濯業務の実施に必要な環境を整備すること。

↑ ○ 約 400kg/日の洗濯・乾燥処理を想定し、効率的かつ効果的な洗濯業務の実施に必要な環境を整備すること。【最大定員 66 人】

↑ ○ 約 300kg/日の洗濯・乾燥処理を想定し、効率的かつ効果的な洗濯業務の実施に必要な環境を整備すること。【最大定員 44 人】

- 洗濯室は、利用者の衣類やリネン類等を洗濯・乾燥する業務用の洗濯室としての用途とすること。
- 洗濯倉庫は、洗濯機能に関係する文書又は物品の保管用倉庫としての用途とすること。
- 洗濯休憩室は、洗濯機能に関係する職員又は業務に従事する者が専用的に使用する休憩室としての用途とすること。

ケ 諸設備機能

- 必要な各種設備の配管・配線・計器盤等の格納空間を確保すること。
- 必要な各種設備の種別や規格・容量等に対応した設備室を屋内に配置すること。なお、維持管理等に配慮し、設備及び設備室の周辺には十分な空間を設けること。
- 諸設備の格納空間や設備室は、対象施設で使用する機器等の運転やエネルギー効率、騒音、振動、保守・点検、更新等に配慮して設けること。

(2) 居住棟

ア 基本的な考え方

- 諸室の機能区分、面積、配置条件、設備、仕上げ等の性能水準は、資料18「諸室表」に記載のものと同等以上とすること。
- 2階建ての居住棟1及び居住棟2の2棟を別棟で整備すること。
- ↑○ 1階建ての居住棟1及び2階建ての居住棟2の2棟を別棟で整備するか、または、3階建ての居住棟1棟を整備すること。【最大定員 66 人】
- ↑○ 2階建ての居住棟1棟を整備すること。【最大定員 44 人】
- 居住単位の小規模化や居室の個室化、諸室配置などの工夫により、一般の住居や地域生活に近い印象を持てるような居住環境を創出すること。
- 建物の形状や外装、植栽などが作り出す外観を可能な限り一般の住居に近づけるとともに、空間的な開放性を確保すること。
- 利用者、職員、来訪者、維持管理に係るサービス動線等に留意し、各主体が利用しやすく、相互に輻輳しにくい動線を確保し、各機能を効率的かつ効果的に発揮できるように諸室等を配置すること。
- 機能性やコスト等に配慮した合理的な計画とし、デッドスペース等の余分なスペースが生じないよう工夫をすること。
- 居住棟内では、上履きを使用する想定とすること。
- 将来における平面計画の変更が容易に可能となるように、諸室の壁は、可能な限り乾式間仕切り壁とすること。
- 清掃、点検・保守、材料・機器の更新等の維持管理が効率的かつ安全に行えるように、作業スペース、配管・配線・ダクトスペース及び作業に使用する機材等の搬出入経路を確保すること。
- 各諸室等は、諸室用途を考慮した縦横寸法とし、極端な形状は避けること。その他、床荷重や各種設備の位置等も考慮すること。
- 緊急時の円滑な避難経路を確保するとともに、二方向避難を実現すること。
- 津久井やまゆり園事件を踏まえ、特に防犯対策に十分に配慮すること。
- 防災対策、事故防止・安全対策に配慮すること。
- 利用者の高齢化による身体機能の低下や車いす利用者の増加等を想定し、ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮するため、生活動線には可能な限り段差を設けず、垂直移動を最小限に抑えること。
- 日照、採光、通風、プライバシー等の確保に配慮すること。特に、居室とリビングの採光の確保を重視すること。

イ 居住単位（ユニット）

- 一つの居住単位（以下「ユニット」という。）には、施設入所支援の利用者10人に短期入所の利用者1人を加えた合計11人の利用者が共同で生活することを前提とし、11の居室のほか必要な諸室を整備すること。
- 一つの共通の支援員室から入所サービスに係る見守り・支援等を受け、その支援員室に

隣接させて配置する二つのユニット（以下「両ユニット」という。）には、合計で22の居室のほか、入所サービスの提供に必要な諸室を整備すること。

- 両ユニットには、入所サービスに係る見守り・支援等がしやすい環境を整備するため、両ユニットから段差なく出入り可能な一つの支援員室を配置すること。
- 支援員室は、両ユニットを対象に連携して見守り・支援等を提供する二つの支援員（支援員室で業務を行う職員）集団の共用の執務室としての用途とすること。
- 両ユニットへ見守り・支援等に係るサービスを提供する共通の諸室として、支援員室のほか、支援員休憩室、職員便所、支援員室前室、機械浴室及び機械浴脱衣室を配置すること。
- 居住棟全体の合計として、四つの両ユニットを整備すること。

↑○ 居住棟全体の合計として、三つの両ユニットを整備すること。【最大定員 66 人】

↑○ 居住棟全体の合計として、二つの両ユニットを整備すること。【最大定員 44 人】

- ユニット内の廊下の幅員は、2.5m以上を確保すること。

ウ 一つの階当たりの計画

- 小規模な居住棟を整備するため、一つの階に配置できるユニットは、二つを限度とする。
- 居室は、入所サービスを利用する利用者が生活し、自由に時間を過ごす室としての用途とすること。
- 居室は、すべて個室とし、利用者のプライバシーに配慮し、一人ひとりが落ち着いて生活できる環境を整備すること。また、利用者の安全にも配慮するため、居室内の見守りに係る設備として、集音マイク及び小窓付きの扉を設けること。
- 居室は、ユニットごとに家庭的な雰囲気を感じられるように、ダイニングを中心にして配置すること。また、職員による利用者の見守りや支援の提供がしやすいように配置すること。なお、すべての居室が一行に並ぶような配置は避けること。
- 居室の出入口は、ユニット内の廊下に直接面して設けること。
- 両ユニット内の居室のうち二つの居室は、強度行動障がいのある利用者が落ち着いて生活できるように、生活動線に配慮して配置すること。
- 利用者が地域生活を体験できる設備として、両ユニット内の居室のうち一つの居室に隣接させて、当該居室の利用者が廊下を経由せずに入出入りして使用できる個室の便所、洗面器及び家庭的なユニットバスを備えた室を配置すること。
- 各居室には、プライバシー及び安全対策に配慮したバルコニーを設けること。
- 各ユニットの主たる出入口となる玄関は、それぞれ独立して配置すること。
- 支援員室は、ユニットへの出入管理をしやすいように、玄関に隣接して配置すること。
- リビングは、利用者がユニット内で余暇や休憩、交流等を行うための用途とすること。
- ダイニングは、利用者がユニット内で食事をするための用途とすること。
- 台所は、ダイニングに近接して配置すること。
- 洗濯室は、利用者の身の回りの小物や、居住棟における入所サービスの提供に必要な布巾等の小物の洗濯物を洗濯する室としての用途とすること。
- 浴室は、一般的な浴槽及び移乗台を使用して入浴する利用者の浴室としての用途とすること。

- 浴室、脱衣室、洗濯室、便所といった水回りを集約して配置すること。詳細な配置条件は、資料18「諸室表」を参照すること。
- 機械浴室は、座位入浴や仰臥位入浴用の介護浴槽を使用して入浴する利用者の機械浴室としての用途とすること。
- 倉庫は、ユニット内における入所サービスの提供に関係する文書又は物品の保管用倉庫としての用途とすること。

エ 特記事項

- 四つの両ユニットのうち二つの両ユニットの機械浴室及び機械浴脱衣室は、資料18「諸室表」に示すとおり、当初は両ユニットに共用の客間として整備するとともに、将来的に機械浴室及び機械浴脱衣室としての用途に転用することができるよう二重床とするなど、構造・設備を工夫して整備すること。

↑○ 三つの両ユニットのうち一つの両ユニットの機械浴室及び機械浴脱衣室は、資料18「諸室表」に示すとおり、当初は両ユニットに共用の客間として整備するとともに、将来的に機械浴室及び機械浴脱衣室としての用途で利用することができるような構造・設備により整備すること。【最大定員 66 人】

↑○ 削除【最大定員 44 人】

- 客間は、両ユニットの利用者に面会する家族や障がい福祉サービスの提供者、支援者、友人等の来訪者に対する応接室としての用途とすること。
- 2階以上の階に両ユニットを設ける場合は、一つの両ユニットごとに、各玄関に近接した位置に寝台対応のエレベーター1台及び日常利用の屋内階段を一つ設けること。
- 必要な諸設備の配管・配線・計器盤等の格納空間を確保すること。
- 居住棟の設備の稼働や維持管理に必要な設備室は、建物内に配置すること。なお、維持管理等に配慮し、設備及び設備室の周辺には十分な空間を設けること。
- 諸設備の格納空間や設備室は、対象施設で使用する機器等の運転やエネルギー効率、騒音、振動、保守・点検、更新等に配慮して設けること。

(3) 屋外倉庫

ア 屋外物品倉庫

- 延床面積の合計は、70㎡以上とすること。
- テント、机、イス等の行事用品や、清掃用具、工作器具、音響器具等を保管することを想定した構造、寸法、高さ、仕上げ等の建築計画とすること。

イ 防災倉庫

- 延床面積の合計は、30㎡以上とすること。
- 利用者及び職員等の7日分の水・食糧や簡易トイレ等を保管することを想定した構造、寸法、高さ、仕上げ等の建築計画とすること。

(4) 渡り廊下

- 幅員は、2.5m以上を確保すること。
- 既存通路を緊急車両が通行できるように、架橋部分の高さは、架橋部分の下端から既存通

路の地盤面まで有効4.0m以上を確保すること。

- 障がい者が利用することを踏まえ、ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮すること。
- 耐久性のある素材を用いて、屋根を設けること。その他、風雨対策に配慮すること。
- 特に架橋部分については、転落防止用の柵を設けるなどして安全対策に配慮すること。

(5) 歩廊

- 幅員は、2.5m以上を確保すること。
- 障がい者が利用することを踏まえ、ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮すること。
- 耐久性のある素材を用いて、屋根を設けること。その他、風雨対策に配慮すること。
- 安全対策に配慮すること。

(6) 参考平面図

- 資料20「参考平面図（センター棟・居住棟）」を参考として示す。

6 構造計画に係る施設要求水準

(1) 基本的な考え方

- 災害時においても、対象施設としての機能を維持し、利用者、職員等の安全が確保できるように耐震安全性を確保すること。
- 対象施設の可変性を確保するため、室等の用途の変更等を考慮した適切な床荷重を設定すること。

(2) 耐震性能

- センター棟及び居住棟は、神奈川県「耐震建築物計画指針（平成10年3月）」に基づき、重要度係数を1.25に割り増した計画とし、次表に示す耐震性能を確保すること。

表9 耐震性能

対象部位	耐震安全性の分類
構造体	Ⅱ類
建築非構造部材	A類
建築設備	乙類

(3) 構造方式

- 構造方式は、技術提案書によること。
- センター棟及び居住棟は、遵守法令等に基づき、耐火構造とすること。
- 免震構造の場合は、国土交通大臣認定を取得すること。

(4) その他

- センター棟及び居住棟の構造形式は、将来の用途変更に対応しうる柔軟な平面計画を実現する計画とすること。
- 長期的に構造耐力上必要な性能を確保できるように、腐食、腐朽又は摩損のおそれのある部分には、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を用いること。
- 構造計画は、意匠設計及び設備設計の担当者との協議を基に、経済性を考慮しつつ、設計条件や要求性能を満たす構造となるように策定すること。

7 防犯計画に係る施設要求水準

(1) 基本的な考え方

- 安全面において万全の施設とするため、津久井やまゆり園事件検証報告書（平成28年11月25日付け津久井やまゆり園事件検証委員会）を踏まえ、防犯ガラスの取付けや、警備会社と連動したセンサー付防犯カメラ、周囲に異常を知らせる防犯ブザーなど、必要な防犯設備を整備した上で、警察とも日頃から十分な連携を進める。
- 地域に開かれた施設とするため、開放感があり、利用者及び職員と地域住民が自然と触れ合えるような施設整備上の工夫を図る。
- このように安全対策と地域交流を両立させるため、居住ゾーンと交流ゾーンを整理するとともに、来訪者用の入口・受付を明示し、外部からの人の出入の確認や、特に夜間における出入口の制限など動線管理を徹底する。

(2) 防犯環境設計の考え方

- ①対象物の強化・回避、②接近の制御、③監視性の確保、④領域性の強化の4つの手法を組み合わせ、建物や街路の物理的環境の設計（ハード的手法）及び防犯活動（ソフト的手法）により総合的な防犯環境の形成を目指すという防犯環境設計の考え方に基づき、ハード面における防犯対策を講じること。

基本的な手法	考え方
①対象物の強化・回避	・対象物を破壊に強く、物理的に強化して侵入を未然に防ぐ。
②接近の制御	・境界をつくり、人が容易に敷地や建物に接近することを防ぐ。
③監視性の確保	・建物や街路からの見通しを確保し、照明機器を改善し、人の目が周囲に行き届くような環境をつくり、侵入を未然に防ぐ。
④領域性の強化	・住宅やその周辺の維持管理状況を改善したり、住民相互の活動や交流を促して、部外者が侵入しにくい雰囲気地域を形成する。

＜防犯環境設計に基づいた安全管理体制例＞津久井やまゆり園事件検証報告書（平成28年11月25日付け津久井やまゆり園事件検証委員会）より抜粋

	ハード面	ソフト面
対象物の強化・回避	・開口部（出入口・窓）の強化（CP錠、防犯ガラス、防犯フィルム、窓サッシ、シャッター等） ・侵入警報に関する機器の設置（センサーライト等） ・建物内通信による相互連絡システムの導入（インカム、トランシーバー等） ・防犯ブザー、さす又 ・外部委託による施設警備	・鍵管理、暗証番号管理 ・防犯機器の操作の習熟及び保守点検 ・動線管理（職員、来訪者の区別、昼間・夜間の出入管理・制限等） ・緊急時の対応マニュアル作成 ・防犯訓練

接近の制御	・敷地外周に門やフェンスを設置 ・車・バイクの出入動線の明確化	
監視性の確保	・街路灯、庭園灯等による明るさの確保 ・植物の剪定や死角となるものの除去 ・防犯カメラ設置（常時監視機能） ・画像解析顔認証 ・モーションセンサー	
領域性の強化		・近隣との連携の仕組み ・異常発生時の通報体制

(3) 具体的な防犯対策

- 次表のとおり、対象エリアを区画した上で、各セキュリティラインにおける具体的な防犯対策を計画し、利用者、職員、来訪者等の安全・安心を確保すること。

セキュリティライン	対象エリア	防犯対策の例	効果
第一警戒線	敷地全体	・監視性の高い防犯カメラ、赤外線センサー等を設置 ・開かれた施設の印象を与えるような植栽、門扉等を整備	・素早い探知と通報 ・侵入の抑制
第二警戒線	居住ゾーン	・監視性の高い防犯カメラ、赤外線センサー等を設置 ・開かれた施設の印象を与えるような植栽、囲障等を整備	
第三警戒線	建物	・建物に防犯ガラス、カード式電気錠、人感センサーライト等を設置	・侵入の抑制 ・カード式電気錠による出入り管理、制限等

8 その他建築計画に係る施設要求水準

(1) 防災計画

- 建物間隔を十分に確保し、屋外広場や空地を設けることで、緊急時の動線、災害時の避難スペースを確保すること。
- 災害時でも、利用者及び職員が対象施設で7日間以上生活することが可能となるように、防災用品（食糧や飲料水等）を保管できる防災倉庫を整備すること。
- 災害発生等による停電時でも、最低限度の電力を24時間分確保できるような自家用発電設備及び燃料備蓄タンクを整備すること。

(2) 外装計画

- 居住棟は、建物の形状や外装、植栽などが作り出す外観を可能な限り一般の住居に近づけること。
- センター棟は、設備機器等の設置を勘案した防水性能を有する陸屋根とし、外部から目立たない計画とすること。居住棟は、外観を一般の住居に近づけるため、勾配屋根とすること。
- 建築物の意匠・色彩・形状・外壁は、周辺環境との調和に配慮すること。
- 耐久性を確保するとともに、維持管理費用を抑制しやすい材料、形状とすること。
- 開口部の位置・形状・開閉方法等は、安全性を確保するとともに、良好な室内環境の確保及びエネルギー消費の抑制が図られるように配慮すること。

(3) 内装・建具計画

- 資料18「諸室表」に記載のある仕上げ材及び建具と同等以上の性能水準とすること。
- 公共建築工事シックハウス対策の手引に従うこと。
- 仕上げ材は、原則として耐久性があり、維持管理が容易な材料とすること。
- 家庭的な温もりを感じられるような内装のしつらえとすること。
- 居住棟の居室の窓には、任意に開放制限ができるような機能を設けること。
- 水勾配の目的や機能等がある場合を除き、原則として床仕上げ面は水平かつ平坦とすること。
- 廊下や階段等には、滑り止めの措置を講ずること。
- 厨房機能に区分される諸室及び便所の床は、乾式（ドライ）仕上げとすること。
- ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮し、点字ブロックや手すりを適切に整備すること。手すりには点字を設けること。
- 可動式間仕切りを設置する場合は、手動で容易に開閉しやすい性能にするとともに、収納時にも諸室の利用を妨げないこと。
- 洗濯室は、乾燥機を設置する場所の上部に、熱及び蒸気を有効に排気するための下がり壁を設けること。

(4) サイン計画

- 施設案内表示板、建物案内表示板、室名札等の案内表示板を設置すること。また、建物等には名称等を表示すること。
- 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例、カラーバリアフリー色使いのガイドライン

及びカラーバリアフリーサインマニュアルを遵守すること。

- 対象施設における建築空間と調和し、デザインや仕様の意匠性に統一感を持たせるとともに、視認性を高め、利用者に分かりやすくするため、色彩、形状、寸法、位置、表示内容を工夫すること。
- 敷地の出入口には、対象施設の名称を表示する工作物を設けるとともに、対象施設の内外に対する情報発信の機能を備えた屋外掲示板を設けること。

9 設備計画に係る施設要求水準

(1) 基本的な考え方

- 本業務要求水準書全体を踏まえ、安全で快適な施設環境を維持できるように、必要な諸設備を整備すること。
- 資料18「諸室表」に記載の設備と同等以上の性能水準を確保すること。
- かながわスマートエネルギー計画を考慮した計画とすること。
- 省エネルギー、省資源を考慮した設備とすること。
- 環境に配慮した機器・材料等を積極的に採用すること。
- 地球環境及び周辺環境に考慮した計画とすること。
- 設備・機器等の更新性、メンテナンス性、安全性、耐久性及び経済性を考慮したものとする。
- 必要な箇所に点検口を設置するなど、メンテナンスが円滑に行えるよう配慮すること。
- 風水害・落雷・停電・大火災等の災害を考慮して計画すること。
- 各種機器の寿命や騒音、景観への配慮から、機器は原則として屋内設置とする。なお、やむを得ず機器を屋外（屋上含む。）設置とする場合には、必要な騒音対策措置を行うこと。
- 対象施設の可変性を確保するため、将来における設備の変更や増設等を考慮した配管・配線・ダクトスペースを確保すること。また、室等の用途や間仕切り等の変更を考慮して設備機器を配置すること。

(2) 電気設備

ア 受変電設備

- 受変電設備はキュービクル式とし、設置場所は屋内とする。
- 1回線受電方式とし、法定点検時でも最低限の電源が確保できるようにすること。
- 受変電設備の設置にあたっては浸水・冠水等させないように計画すること。
- 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- 受変電設備は、通信・情報・音響等に高調波等の影響を及ぼさないこと。
- 各種機器や配管・ラック類については、地震時の転倒防止、防振等に配慮し、適切な耐震措置を施すこと。
- 主要な機器の納まる電気室、通信機械室等については、直上階に便所等の水廻りスペースがないよう、平面配置に留意すること。
- 平面配置上直上階での水使用がやむを得ない場合は、二重床や防水を施す等、漏水による事故防止に十分に配慮すること。

イ 自家用発電設備

- 災害非常時用の電源として自家用発電設備を設置する。
- 自家用発電設備はキュービクル式とし、設置場所は技術提案書によるものとする。
- 重要負荷用として、耐浸水性に関わる排水ポンプ、給水ポンプ、サーバー電源、I Cカードロックシステム電源、防災設備電源、放送設備電源、防犯設備、便所洗面器の自動水栓、空調設備（両ユニットのリビング及びダイニング）、各種監視装置電源等とし、非常用電源供給範囲は「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）の第10章発電設備の表2-1「発電機回路とする負荷（一般的な事務庁舎）」の甲類を基準と

すること。詳細については、資料18「諸室表」を参照し、その他必要に応じて追加すること。

- 発電機の運転定格及び燃料無補給時の連続運転可能時間は24時間以上とし、燃料の備蓄タンクは、第3石油類のA重油により24時間以上の運転を可能とする容量(2,000L未満)とすること。

ウ 幹線設備

- キュービクルより、各所電灯分電盤及び動力盤等への電源供給を行うこと。
- 将来の幹線増設の管路スペースを見込み、増設が行い易く、管理を容易に行うことができるようにすること。
- 主要系統はケーブルラック上に敷設すること。
- ケーブルラック、配管仕様については、耐候性、耐震性を考慮して選定すること。

エ 電灯設備

- 照明器具は、配光・輝度・演色性・建築意匠との調和等に配慮し選定すること。
- 照明器具は、LED照明を主体とし、省エネルギーに配慮すること。
- 各室の照度は、JIS照度基準に基づいた照度を確保すること。また原則として、資料18「諸室表」に準じたものとするとともに、分割して点滅が可能なものとする。さらに、必要に応じ局所照明を設置すること。
- 便所や人通りの少ない階段等の照明は人感センサーによりエネルギー使用の無駄を減らすように配慮し、照度センサーの設置を検討する等、消費電力削減に努めること。
- 各諸室は個別制御とし、屋外は自動制御とすること。センター棟における廊下等の共用部は、職員事務室において集中制御とすること。
- 屋外照明は、安全、防災や近隣に配慮し効率的に随所に配置すること。なお、灯具の選定は周辺との調和を考慮すること。
- 渡り廊下及び歩廊にも、照明を設置すること。
- 非常用照明、誘導灯は遵守法令等や所轄消防の指導に準拠し、設置すること。また、非常用照明、誘導灯は原則電池内蔵型とする。
- 高天井部分の照明設備等は、効率的なメンテナンスを行えるようLED照明を主体とすること。
- 屋外物品倉庫に照明器具を設置すること。

オ コンセント設備

- 各室、廊下、共用部を含めて、6.0m毎に2口のコンセントを左右に2か所程度設置すること。
- その他、詳細な条件は、資料18「諸室表」に準じ、必要箇所に一般用コンセントを設けること。
- 各室に配置される設備機器の容量を考慮し、必要に応じ、専用コンセントを設置すること。
- 多目的ホールや玄関ホール等の共用部においては、適宜鍵付とすること。
- 自家用発電設備回路のコンセントは色別けし、一般コンセントと区別できるようにすること。

カ テレビ共同受信設備

- 各種テレビアンテナを設置し、対象施設内の必要箇所への配線を行うこと。
- 地上波デジタル・BS放送の視聴が可能な設備とすること。

キ テレビ電波障害防除設備

- 対象施設の建設に伴うテレビ電波障害の発生抑制に配慮した計画とすること。

ク 情報通信設備

- 引き込み線は、通信事業者ごとの引き込みに対応可能な配線ルートを光回線終端装置まで確保すること。
- 光回線終端装置から資料18「諸室表」に示す必要な諸室の情報コンセントまでの配管配線を敷設すること。
- メディアコンバーターを設置すること。
- 光成端箱は、センター棟及び居住棟のE P S内に設置すること。
- 管路、サイズ、仕様等についてはマルチキャリア対応とすること。
- 各E P S内は機器発熱、粉塵の対策を施し、電源コンセントを確保することとし、ネットワーク機器（ハブ等）が設置できるファン等放熱対策を考慮した端子盤又はボックスを設置すること。
- ケーブルラック等は、LAN用、電話用、その他弱電用等として、各々分けて計画を行い、電源ケーブルと干渉しない配置計画とすること。
- LAN配線等のメンテナンスのため、要所に点検口を設置すること。

ケ 電話設備

- 通信事業者のメタル回線及び光ケーブル回線を引き込むこと。
- E P S内及び天井内に、ケーブル配線及びケーブルラックを敷設すること。
- 電話回線及びファクシミリ回線を複数設置でき、かつ災害時用のアナログ回線を1回線設置できるようにすること。
- 電話交換機及び電話機を設置すること。
- 扉が施錠でき、温湿度管理及び入退室管理が可能な電話交換機等設備設置スペースを設けること。
- 建物内部に外部回線及び内線電話と接続するための電話配線端子盤設備（M D F、I D F等の電話配線設備）を設けること。
- 電話設備を設置する諸室は、資料18「諸室表」を参照すること。
- 公衆電話用空配管及びノズルプレートをセンター棟1階に1か所設置すること。

コ 放送設備

- 非常用及び一般業務放送用として、放送設備を設置すること。
- 放送用アンプを設置し、施設内要所及び屋外に個別・一斉放送ができるよう放送設備を設けること。電話機から、エリアを固定したページング機能が使用できる設備とすること。
- 火災時に火災報知設備と連動し、音声にて状況、避難について放送できること。
- 非常放送については、消防法及び所轄消防の指導に準拠すること。
- 屋外に対しても、放送が聴取できる設備とすること。
- 居室関係のスピーカーは音量調節器付の天井埋込形とすること。
- センター棟の職員事務室にプログラムタイマーを設置し、チャイムと連動させること。

サ スタッフコール設備

- 便所内には緊急呼出し用の押しボタンを設置するとともに、センター棟の職員事務室及び警備宿直室並びに居住棟の支援員室に呼出し音付き表示灯を設置すること。

シ インターホン設備

- センター棟の正面玄関及び居住棟の玄関には、受付用のインターホン設備（カメラ付き）を設置すること。カメラの映像は、センター棟の警備宿直室及び居住棟の各支援員室で確認できること。

ス 防犯カメラ設備

- 本章「7 防犯計画に係る施設要求水準」を踏まえ、屋内及び屋外の必要箇所にネットワーク機能を備えた監視性の高い防犯カメラを設置するとともに、センター棟の職員事務室及び警備宿直室において、映像の記録を行う設備を整備すること。
- 記録した映像データは、電磁的記録（ハードディスク）により、記録した日付から最長1か月間を保存できる設備とすること。
- 防犯カメラの撮影映像は、センター棟の職員事務室、警備宿直室及び居住棟の各支援員室でリアルタイムの映像確認ができるようにモニター等の監視システムを整備すること。

セ 入退室管理設備

- センター棟及び居住棟における屋外との出入口並びにセンター棟のサーバー室に、電気錠（非接触式ICカードキー）を設置すること。
- 電気錠（非接触式ICカードキー）による入退室の記録や管理・制御ができる設備とすること。

ソ 自動火災報知設備

- 遵守法令等に基づき、所轄消防署と協議を行い、火災報知設備を設置すること。
- センター棟の職員事務室及び居住棟の各支援員室に受信機を設置すること。

タ ガス漏れ警報設備

- 熱源としてガスを採用する場合、厨房等のガス使用室には、ガス漏れ警報設備を設置し、受信装置をセンター棟の職員事務室及び警備宿直室に設置すること。

チ 太陽光発電設備

- 太陽光発電（結晶系シリコン太陽電池）設備を設置すること。
- 太陽光発電設備の設置に係る考え方は次のとおりである。具体的な発電容量等の水準については、入札公告までに示す。
 - ・ 太陽光発電（結晶系シリコン太陽電池）設備が導入できない場合には、太陽光発電（薄膜太陽電池）の導入の可能性についても検討する。
 - ・ 施設の用途や屋上設備等を考慮し、設置可能な最大の容量を検討する。
 - ・ 発電した電気は、施設の電源として自家消費することを原則とする。

(3) 機械設備

ア 空調設備

- 空調設備は、資料18「諸室表」において指定した室等を対象として設置すること。
- 空調熱源システムは、コスト（建設費、運転費、維持管理費）、耐久性、操作性、メンテナンスの難易、エネルギー供給状況、性能特性（部分負荷効率等）、環境特性（CO₂

排出量等)、騒音・振動、安定信頼性(災害時、故障時等)等について、比較検討を行い、最適なシステムを計画すること。

- 空調のダクト、配管ゾーニングは、部門別、方位別、時間帯別の効率的な計画とすること。
- 窓を開けられない室や発熱の多い室は、中間期及び冬期にも冷房運転が可能な方式とすること。
- 加湿機能を備え、衛生的で不純物の発散を極力抑えた加湿方式とすること。
- 各室等で温度調節、風量調節が可能な空調方式とすること。また、利用者使用室は部屋ごとに随時、冷房運転と暖房運転の切替えが可能な方式とすること。

イ 換気設備

- 換気設備は、資料18「諸室表」において指定した室を対象とすること。
- 居室の換気は建築基準法に準拠し、24時間換気対策を考慮した換気量とすること。
- ゾーン分けを行うなど、省エネルギー化を図ること。
- 厨房排気等の臭気排気の対策としては、建物最上部での排気放出を原則とする。また、排気放出口は外気取入口との離隔を考慮すること。
- 排気ダクトの材質(ダンパーを含む)は、排気する空気の見合った耐久性を持つ材質とすること。また、必要に応じ、継目部にはシーリングを行うこと。
- 屋外物品倉庫に換気設備を整備すること。

ウ 自動制御設備・中央監視設備

- 自動制御設備及び中央監視設備を設置し、センター棟及び居住棟内の衛生・電力設備機器類の状態監視及び警報発報を実施できるものとする。中央監視盤はセンター棟の職員事務室に設置すること。
- 空調は、メーカー標準のタッチパネル式集中リモコンをセンター棟の職員事務室及び居住棟の各支援員室に設置すること。

(4) 給排水衛生設備

ア 給水設備

- 受水タンク+加圧給水ポンプユニット方式を原則とし、タンクは2槽以上とすること。
- 給水系統は、上水のための1系統とすること。
- 前面道路より給水管を引き込み、受水タンクに貯留すること。タンク容量は、利用者数・職員数等を勘案の上、適切な規模とすること。
- タンクは災害時貯留水を確保するため設計水平震度 $K_h:1.5$ とし、緊急遮断弁を設置すること。
- 災害時の水道本管破損時の対策として、非常時雑用水使用量3日分を常時備蓄できる容量とすること。
- 加圧給水ポンプユニットは、複数台のポンプによる台数制御方式とし、省エネルギー化を図ること。また、制御機能のバックアップを有するものとする。

イ 給湯設備

- 給湯設備は利用者、使用頻度、使用量、熱効率、省エネルギー等を条件として各方式を比較検討し、最適な熱源、供給方式(中央、個別)等を採用すること。必要がある場合は、

中央方式・個別方式の混在も可能とする。

- 中央方式を採用する場合は、熱源機器・貯湯タンクを複数台とし、保守管理及び更新時に給湯供給が停止しない対応ができること。

ウ 排水設備

- 建物内の排水系統は、汚水、雑排水、厨房排水に区分した分流方式とすること。
- 厨房系統排水は、厨房内排水枥にごみ取りカゴを設置し、屋外にグリストラップを設置すること。
- 厨房天井内には、他用途の排水管の敷設を避けること。やむを得ない場合は、配管からの漏水対策を行うこと。
- 災害時の下水道本管破損時の対策として、非常時用排水槽を設置すること。容量は非常時雑用水使用量3日分とすること。

エ 衛生器具設備

- 節水型器具類や自動水栓等を積極的に採用し、維持管理コストの低減を考慮すること。
- 洋風便器は、連続使用が可能なフラッシュタンク方式とし、温水洗浄便座を設置すること。
- 小便器は自動洗浄機能付きとすること。
- 玄関外部や浴室、外構、屋上等においても、適切な箇所に清掃用の給水栓を設置すること。

(5) ガス設備

- ガスを使用する場合、施設全体のガス供給が停止することができる緊急遮断弁を設けること（厨房系統を含む。）。緊急遮断弁は、地震で感知して遮断する機能を有するとともに、センター棟の職員事務室にて手動で遮断できる機能も有すること。
- 厨房にガスを使用する場合は、管理用バルブを設け、ガス漏れ警報機と連動遮断できるようにすること。また、厨房系を別に計量すること。

(6) 消防設備

- 適切な初期消火と本格消防活動が行えるように、消防法令に準拠し計画すること。
- 所轄消防署と協議を行うこと。
- 消火ポンプは、センター棟に設置すること。
- サーバー室は、水損防止に配慮した消火設備を設置すること。

(7) 昇降機設備

- 障がい者対応とし、各階に着床することができるようにすること。
- 電気錠（非接触式ICカードキー）による運転制御を可能とすること。
- センター棟の職員事務室及び居住棟の各支援員室に、監視制御盤を設置すること。
- センター棟には、寝台対応の20人乗りエレベーター1台を含め、2台のエレベーターを整備すること。
- 居住棟には、寝台対応の15人乗りエレベーターを整備すること。

↑○ 居住棟は、2階建ての場合は、寝台対応の15人乗リエレベーターを整備すること。3階建てとする場合は、寝台対応の20人乗リエレベーターを整備すること。
【最大定員66人】

(8) その他

- 環境配慮の基本理念として、自然エネルギーの有効利用と環境負荷低減、さらに建物を長期間利用可能な施設計画とすることによる効率的な省エネルギー化を図り、LCC02削減を行うこと。

10 実施業務要求水準

(1) 共通事項

- 事業者は、事業契約の締結後速やかに、施設整備業務全体に係る全体業務計画書を県に提出し、確認を受けること。また、全体業務計画書には、施設整備業務全体の工程表、責任者名簿及び連絡体制表を添付すること。なお、責任者名簿については、次表のとおり取り扱うこととし、各責任者の代理人を選出しておくこと。

表11 施設整備業務の総括責任者と各業務管理責任者

名称	内容
施設整備業務 総括責任者	・施設整備業務全般を掌握し、各種事項を一元的に管理する。 ・県への報告や連絡調整を行う。 ・必要に応じて、県と事業者間の協議を開催する。
調査業務管理責任者	・調査業務全般を指導・管理する。
設計業務管理責任者	・設計業務全般を指導・管理する。
工事監理業務管理責任者	・工事監理業務全般を指導・管理する。
解体工事業務管理責任者	・解体工事業務全般を指導・管理する。
建設工事業務管理責任者	・建設工事業務全般を指導・管理する。

- 事業者は、各業務に着手したときは、速やかに業務着手届を県に提出すること。併せて、着手した業務に係る業務工程表及び配置技術者名簿を添付した個別の業務計画書を県に提出し、確認を受けること。なお、法令等により資格を必要とする業務については、有資格者であることを明示すること。
- 事業者は、業務計画書を変更する場合は、県に変更業務計画書を提出し、確認を受けること。
- 事業者は、県からの求めがあった場合には、随時、各業務の実施状況に関する説明や報告を行うこと。
- 事業者は、各業務を完了したときは、業務完了報告書を県に提出し、完了検査を受けること。なお、県からの求めがあった場合には、業務の履行結果が適正であることを証する資料を提出すること。
- 事業者は、各業務について、資料21「提出書類一覧表」に記載の書類を県に提出し、確認を受けること。なお、副本を事業者で保管しておくこと。
- 事業者は、法令等に基づき必要となる関係機関への許認可等に係る申請、届出等の行為を県が適正に実施して目的を達成できるように、関係制度を把握し、当該行為に必要な書類を作成して県に提出するとともに、関係機関との協議を主体的に計画し、県による実施を支援すること。なお、当該行為において関係機関から修正や条件を要求された場合は、「第2章4本事業の範囲」に定める業務範囲及び実施方針に定めるリスク分担により、事業者が実施の責を負うものについて事業者が対応し、履行すること。
- 解体工事業務及び建設工事業務においては、定期的に配置技術者の教育を行うこと。
- 事業者は、施設整備業務に必要となる範囲で、県による関係機関や地域住民への説明に際

して、資料の作成や説明、会合、打合せへの出席等に協力すること。

- 事業者は、施設整備業務に係る打合せにおいて、県の求めに応じて維持管理業務を担当する者を同席させるとともに、維持管理業務を担当する者の意見等を踏まえて、業務の検討を行うこと。

(2) 調査業務

- 建設工事業務の事前及び事後の調査は、周辺家屋調査及び電波障害調査を必須とし、その他に関しては、対象施設の敷地や周辺状況を熟知することを目的とし、必要に応じて各種調査を実施すること。
- 電波障害調査については、基本設計の完了時までには、対象施設の近隣における電波の受信状況の現況把握と、対象施設の整備による受信障害の発生範囲の予測に係る調査を実施し、調査の結果を県に報告して完了検査を受けること。また、建設工事業務完了後は、速やかに対象施設の近隣における電波障害の発生状況に係る事後調査を実施した上で、必要な対策を含め調査の結果を県に報告して完了検査を受けること。
- 地質（ボーリング）調査は、平成30年度に県において実施しており、事業者の責任において当該調査報告書の内容を必要に応じて解釈するとともに、利用すること。事業者が必要とする場合に自ら地質調査を行うことは差し支えない。
- 公益財団法人神奈川県都市整備技術センターのホームページにおいて、公共事業で実施されたボーリングデータ、柱状図、N値を閲覧することができるため、参考とすること。
- 業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得ること。

(3) 設計業務

- 事業者は、基本設計を完了したときは、資料21「提出書類一覧表」に基づき、基本設計図書等を県に提出し、承諾を得ること。なお、県からの求めがあった場合には、基本設計の内容が業務要求水準を満たしていることを証する資料を提出すること。
- 事業者は、実施設計を完了したときは、実施設計図書を県に提出し、承諾を得ること。なお、県からの求めがあった場合には、実施設計の内容が業務要求水準を満たしていることを証する資料を提出すること。
- 事業者は、基本設計を完了したときは、概算工事費内訳書を県に提出し、承諾を得ること。
- 事業者は、実施設計を完了したときは、工事費内訳書を県に提出し、承諾を得ること。
- 事業者は、県に対して定期的に設計業務の進捗状況の説明及び報告を行うこと。
- 業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得ること。

(4) 工事監理業務

- 事業者は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を選定し、業務計画書における配置技術者名簿において明示すること。

- 工事監理者は、建設工事業務が基本設計図書、実施設計図書及び遵守法令等に基づき適切に行われていることを確認すること。
- 工事監理業務内容は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の建築工事監理指針、電気設備工事監理指針及び機械設備工事監理指針に基づき実施すること。
- 工事現場に工事監理記録簿を常備すること。
- 工事に関する各種の検査及び確認に、工事監理者として同席すること。
- 業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得ること。

(5) 解体工事業務

- 工事期間中は、表示式騒音・振動測定装置を設置して、騒音・振動管理を適切に行うこと。
- 建築物解体工事共通仕様書等の遵守法令等に基づき、業務計画書にしたがって適正に業務を実施すること。
- 資料2「現況測量図」に示す既存の屋外プール、屋外便所のほか、本事業の実施に必要な範囲において、既存の残置杭や工作物、地中埋設物等の解体、撤去及び処分に関する業務を行うこと。
- 工事の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(6) 建設工事業務

ア 工事完了前

- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）等の遵守法令等に基づき、基本設計図書、実施設計図書及び業務計画書にしたがって適正に業務を実施すること。
- 建設工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、工事の円滑な進行を確保し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- 工事現場に工事記録簿を常に整備すること。
- 県は、事業者が行う会議に出席できるとともに、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- 事業者は、工事を円滑に推進できるように、工事関係者及び近隣住民等へ工事状況の説明及び調整を十分に行うとともに、工事中における安全対策について万全を期すこと。
- 事業者は、工事完了に先立ち、室内空気中の化学物質の放散量を測定し、県に報告すること。
- 工事期間中は、表示式騒音・振動測定装置を設置して、騒音・振動管理を適切に行うこと。

イ 工事完了時、完了後

- 事業者は、事業者の責任及び費用負担により、完了検査及び機器・器具等の試運転を実施すること。また、機器・器具等の取扱いについて、県に説明を行うこと。
- 事業者は、機器・器具等の試運転の実施に当たり、あらかじめ県に通知するとともに、県の担当者が立ち会えるように事前に調整すること。

- 事業者は、機器・器具等の試運転の結果を県に提出すること。
- 県が別途調達する備品・機器等の搬入作業がある場合は、事業者は業務の実施に支障のない範囲でこれに協力すること。
- 事業者は、県が対象施設の財産登録事務を円滑に実施できるように、建築物及び建築設備の種別、名称、位置、規格、寸法、工事費等の内容に係る照会に対して回答及び資料の提示を行うこと。
- 事業者は、建築基準法等に基づく工事の完了検査とは別に、県による建設工事完了検査を受けること。県による建設工事完了検査の結果、不合格となった箇所については、直ちに修補を行い、県による再検査を受けること。
- 工事の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

第4章 維持管理業務要求水準

1 維持管理業務要求水準の構成

維持管理業務に係る要求水準は、施設管理要求水準と、実施業務要求水準の二つからなる。

施設管理要求水準は、対象施設の運営に支障を及ぼすことなく、かつ、利用者が安心、安全、快適に施設を利用できるように、対象施設の建築物等に係る技術的・物理的・科学的な品質、性能及び状態を常時適切な状態に保つために必要な業務の実施内容の最低限度の水準を示すものである。

実施業務要求水準は、維持管理業務の着手から完了までの一連の業務実施過程に係る具体的な手続きや体制等に係る最低限度の水準を示すものである。

(1) 施設管理要求水準

- 施設管理要求水準の具体的内容は、対象施設の維持管理に係る次の区分ごとに規定する。
 - ・ 建築物（工作物を含む）
 - ・ 建築設備

(2) 実施業務要求水準

- 実施業務要求水準は、業務の実施体制や実施方法について定めるものとし、具体的内容は本章「3 実施業務要求水準」に示す。

2 施設管理要求水準

(1) 基本的な考え方

- 対象施設に係るライフサイクルコストの削減に努めること。
- 維持管理は、事後保全ではなく予防保全を基本とすること。
- 省エネルギー、省資源に計画的に努めること。
- 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。
- 環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者及び職員等の健康被害を未然に防止すること。
- 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- 遵守法令等を遵守すること。
- 事業期間中の維持管理業務にかかる光熱水費は、原則として県の負担とする。
- 点検・保守業務については、最新版の「建築保全業務共通仕様書」のうち、「第2編 定期点検等及び保守」に準じ、これと同等以上の点検・保守業務を実施すること。ただし、方法や回数等の個々の仕様については、技術提案書に基づくものとする。
- 修繕業務については、「表6 業務分担表」に基づき、原則として事業者が実施するものとし、本章「3(3) 修繕業務」に示す経常修繕及び計画修繕を実施すること。

(2) 建築物に係る要求水準

ア 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及び発生時の補修を行うこと。
- 漏水がないこと。

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使用に支障のないようにすること。
- 点検口等が正常に機能すること。

ウ 屋上・屋根

- 漏水がないこと。
- ルーフドレイン及び樋が正常に機能すること。
- 砂塵等の堆積がなく、雑草が生えていないこと。
- 安全、点検のために設置された手すりやタラップ等に剥落・脱落・ひび割れ・破損・変色・錆付き等がないこと。

エ 天井・内壁

- 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・チョーキング等がないこと。
- 点検口等が正常に機能すること。
- 気密性を要する部屋において気密性が保たれていること。
- 漏水、かびの発生がないこと。

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・耐風圧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、スロープ

- 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・手すり等に破損・変形・緩み等がないようにすること。

キ 手すり等

- ぐらつき、ささくれ等がないこと。

ク 畳

- かび、ダニ等の発生がないこと。
- 破損がないこと。

(3) 建築設備に係る要求水準

ア 照明設備

- 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。
- 必要照度は J I S 照度基準に準拠することとし、目標値は基準範囲の中位以上とすること。
- 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

- 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。

ウ 受変電設備

- 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。
- 安定して電力を供給できる状態を維持すること。

エ 自家用発電設備

- 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。
- 緊急時等に確実に作動できる状態を維持すること。

オ 太陽光発電設備

- すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、汚れ、その他の欠陥がなく完全に作動するよう維持すること。

カ 通信設備（電話・情報・テレビ共同受信設備等）

- 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。

キ 給水設備

- すべての配管、弁類、水栓等が確実に取り付けられ、清潔であること。
- 受水槽、ポンプ等すべての設備が完全に機能し、漏水がない状態に維持すること。
- 飲料水の供給に際して、水質・水量を適切に維持すること。

ク 排水設備

- すべての側溝、污水管、雑排水管、トラップ、排水槽、排水枥等は、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、トラップに悪臭がないように維持すること。

ケ 給湯設備

- すべての配管に異常がなく、熱源機器、貯湯タンク、ポンプ、バルブ、水栓、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正常に機能できるよう維持し、効率が最大になるよう正しく調整すること。

コ 空調・換気・排煙設備

- すべての配管、弁類、ダクト、ダンパー等に異常がなく、その他の機器が正常に機能しながら、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。

サ ガス設備

- すべての配管に異常がなく、その他の機器が正常に機能し、安全にガス器具等へ供給できる状態を維持すること。

シ 昇降機設備

- 正常に運転できる状態を維持すること。
- 監視装置は常時、正常に作動する状態を維持すること。

ス 防災関連設備

- すべての防災設備、消防用設備、消火設備等が災害時に正常に作動するように維持すること。

セ 防犯カメラ設備

- 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。

ソ 入退室管理設備

- 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。

タ 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、それを適切に維持管理業務長期業務計画書に反映させ、県と協議の上、保守管理を行うこと。

3 実施業務要求水準

(1) 共通事項

- 事業者は、事業契約の締結後速やかに、「維持管理業務基本業務計画書」（以下「基本業務計画書」という。）を県に提出し、確認を受けること。基本業務計画書には、維持管理業務全体の工程表を添付すること。
- 実施設計の完了後速やかに、「維持管理業務長期業務計画書」（以下「長期業務計画書」という。）を県に提出し、確認を受けること。また、長期業務計画書には、設計業務の完了結果を踏まえた維持管理業務全体の工程表、責任者名簿及び連絡体制表を添付すること。なお、責任者名簿については、次表のとおり取り扱うこととし、各責任者の代理人を選出しておくこと。

表12 維持管理業務の総括責任者と各業務管理責任者

名称	内容
維持管理業務 総括責任者	・維持管理業務全般を掌握し、各種事項を一元的に管理する。 ・県への報告や連絡調整を行う。 ・必要に応じて、県と事業者間の協議を開催する。
点検・保守業務管理責任者	・点検・保守業務全般を指導・管理する。
修繕業務管理責任者	・修繕業務全般を指導・管理する。

- 事業者は、長期業務計画書の提出と併せて、初年度を対象とした「維持管理業務年次業務計画書」（以下「年次業務計画書」という。）を県に提出し、確認を受けること。年次業務計画書には、配置技術者等の名簿、連絡体制、業務実施項目、実施内容、費用の支払計画、年間スケジュール等の必要な事項を記載すること。なお、名簿は、法令等により資格を必要とする業務については、有資格者であることを明示すること。
- 事業者は、翌年度の「年次業務計画書」を前年度の5月末までに県に提出し、確認を受けること。
- 事業者は、各業務に着手したときは、速やかに業務着手届を県に提出すること。
- 事業者は、長期業務計画書及び年次業務計画書を変更する場合は、県に各変更業務計画書を提出し、確認を受けること。
- 事業者は、県からの求めがあった場合には、随時、各業務の実施状況に関する説明や報告を行うこと。
- 事業者は、1か月間の維持管理業務の履行結果を記載した「維持管理業務月報」（以下「業務月報」という。）を毎月県に提出し、確認を受けること。
- 事業者は、6か月間の維持管理業務の履行結果及び業務要求水準の達成状況を記載した「維持管理業務半期業務完了報告書」（以下「半期業務報告書」という。）を県に提出し、完了検査を受けること。この場合において、上半期の半期業務報告書は当該年度の10月15日までに、下半期の半期業務報告書は当該年度の3月末日までに、それぞれ県に提出すること。なお、県からの求めがあった場合には、業務の履行結果が適正であることを証する資料を提出すること。
- 事業者は、毎年度の維持管理業務の履行結果及び業務要求水準の達成状況を記載した「維

持管理業務年次業務完了報告書」(以下「年次業務報告書」という。)を作成し、翌年度の4月末日までに県に提出し、確認を受けること。

- 事業者は、別の定めに基づき、県が実施するモニタリングに協力すること。
- 事業者は、年次業務報告書において、維持管理業務の実施結果の分析及び評価を自ら行い、業務品質の向上に係る自主的な提案を記載すること。当該提案の内容は、県と事業者が協議の上、翌々年度以降の年次業務計画書に反映することができるものとする。
- 事業者は、各業務について、資料21「提出書類一覧表」に記載の書類を県に提出し、確認を受けること。なお、副本を事業者で保管しておくこと。
- 事業者は、法令等に基づき必要となる関係機関への許認可等に係る申請、届出等の行為を県が適正に実施して目的を達成できるように、関係制度を把握し、当該行為に必要な書類を作成して県に提出するとともに、関係機関との協議を主体的に計画し、県による実施を支援すること。なお、当該行為において関係機関から修正や条件を要求された場合は、「第2章4本事業の範囲」に定める業務範囲及び実施方針に定めるリスク分担により、事業者が実施の責を負うものについて事業者が対応し、履行すること。
- 事業期間中は、定期的に、配置技術者の教育を行うこと。

(2) 点検・保守業務

ア 全体事項

- 対象施設の点検・保守業務を実施すること。
- 業務月報と別に、点検・保守業務を実施した都度、点検の実施結果に係る記録(以下「点検業務記録」という。)及び保守の実施結果に係る記録(以下「保守業務記録」という。)を作成すること。
- 事業者は、点検業務記録は5年以上、保守業務記録は事業期間終了時まで保管すること。
- 保守の実施により設計図書等に変更が生じた場合は、変更箇所を反映した当該設計図書等を作成し、県に提出して確認を受けること。
- 業務月報では、点検業務記録及び保守業務記録の要旨をまとめて記載すること。
- 点検・保守業務の結果、建築物及び建築設備の性能及び機能に係る不具合が発見された場合又は対象施設の管理運営に悪影響を及ぼす可能性がある事象を事業者が認めた場合、業務月報とは別に直ちに県に報告するとともに、修繕業務による対応について県と協議を行うこと。
- 災害発生時には、速やかに臨時の点検業務を行うとともに、臨時の点検業務記録を作成し、県に提出して確認を受けること。
- 業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得ること。

イ 定期点検・保守業務

- 建築物及び建築設備等の状況を目視等の他、設備の運転・停止、測定等により建築物及び建築設備等の状態を確認し、異常の有無を判定の上、点検表に記録するとともに建築物及び建築設備等を常に最良な状態に保つこと。
- 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、又は異常の発生が予想され则认为られる場合には、直ちに、適切な方法（保守、修繕等）により事業者が対応し、業務月報とは別に県に速報を行うこと。また、県又は指定管理者が実施すべき保守、修繕、更新等と判断される場合は、直ちに、点検結果と適切な対応方法を業務月報とは別に県に報告すること。

ウ 点検・保守業務に係る分析・評価・提案

- 事業者は、点検・保守業務の実施とともに、年度ごとに、対象施設における年間の光熱水費及びその使用エネルギー等の自主的な把握に努めること。また、最適な維持管理・運営における省エネルギー手法に係る県への自主的な提案がある場合は、年次業務報告書に記載すること。なお、既存施設の光熱水費については資料22「過去の光熱水費実績」を参照すること。

(3) 修繕業務

ア 全体事項

- 「表6 業務分担表」に基づき、原則として事業者が全ての修繕を実施すること。
- 長期業務計画書に基づき、修繕を行うこと。なお、過去の津久井やまゆり園における修繕の実績は、資料23「過去の修繕費実績」を参考とすること。
- 長期業務計画書、年次業務計画書に基づき、適宜、対象施設の検査・診断を実施し、建築物及び建築設備の劣化状況を把握すること。
- 事業期間中は、施設の機能を適切に維持できるように修繕を行うこと。
- 点検・保守業務の結果、建築物及び建築設備の性能及び機能の低下がある場合で、経常修繕業務の対象に該当するときは、速やかに修繕を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- 修繕の実施により設計図書等に変更が生じた場合は、変更箇所を反映した当該設計図書等を作成し、県に提出して確認を受けること。
- 業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承諾を得ること。

イ 計画修繕業務

- 計画修繕については、「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、平成17年版）第4章精算用データベースを参照し、計画更新年数及び修繕周期が15年以内の修繕・更新内容と同等以上の修繕業務を実施すること。ただし、実施時期については技術提案書に基づくものとし、方法については「公共建築改修工事標準仕様書」に該当するものは、これに準拠すること。
- 計画修繕業務による修繕の実施結果は、業務月報、半期業務報告書及び年次業務報告書とは別に、当該修繕業務の完了ごとに報告書を作成し、県に提出して完了検査を受けること。

ウ 経常修繕業務

- 「表6 業務分担表」に基づき、事業者が実施すべき修繕を行うこと。（点検・保守業務

及び計画修繕業務にて実施する業務を除く。)

- 経常修繕業務による修繕の実施結果は、業務月報、半期業務報告書及び年次業務報告書に記載すること。

エ 事業期間満了時の措置

- 事業者は、事業期間満了日の3年前の日から1年間に、対象施設の維持管理に係る必要事項や各種設備等の点検・操作要領、申し送り事項その他の関係資料を県に提供するなど、事業の引き継ぎに必要な協議及び資料提供を行い、県の確認を受けること（事業期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約に基づくこと）。
- 事業者は、事業期間満了日の3年前の日から1年間に、維持管理業務を実施する上で必要な対象施設の劣化・破損・腐食・変形等の状況を自己点検し、事業期間満了時における業務要求水準の達成状況の見込みを記載した上で、その分析結果を県に提出し、確認を受けること。

また、事業者は、当該分析結果を踏まえ、長期業務計画書及び年次業務計画書の必要な見直しを行うこと。

- 県は、事業期間満了時に本業務要求水準書、技術提案書及び事業契約に基づき、事業者による業務の実施結果が適正かどうかの検査を行う。検査の結果、事業者の責に帰すべき事由により不適合と認められた場合は、事業契約に基づき、事業者が対応すること。
- 事業期間満了時には、事業期間満了後1年間に維持管理業務の引継先からの問合せ対応等を受け付ける連絡窓口を設けること。

表13 事業期間満了時の検査事項の例

対象	検査事項の例
建築物	・ 構造上有害な鉄骨の錆・傷等 ・ 接合部のボルトのゆるみ等 ・ 鉄筋コンクリート部分の構造上有害なクラック等 ・ 木材の蟻害、腐朽等
建築設備	・ 配管の腐食、錆瘤等の状況、継ぎ手の損傷等 ・ 配管の水圧、気密等 ・ その他、各種設備の状況