

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

※諸室構成：個室、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。
- ・ ~~地域の賑わいを創出するなど、地域振興に配慮すること。~~

(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。

(5) 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。

(1) 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。

(2) 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。

- ・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。

ること。

- ・電力量計を必要箇所に設置すること。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。

- ・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。

~~・Wi-Fi環境を館内全域に設置すること。~~

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および映像表示設備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。

(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。
- ・**選定事業者が行う近隣説明範囲業務**は、建設業務に関する事項とする**こと**。

(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。

(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」~~に示していない備品や、リースで調達される備品等も含む。~~）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

- ・児童の支援に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

- ・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。
- ・~~特殊機材（製造中止による入手困難等）を使用している場合、その内容を示すとともに、代替できる機材があれば表示すること。~~
- ・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）：平日のみ2日に1回週3回
- ・食堂：平日のみ2日に1回週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

(イ) 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

(ウ) 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)

(エ) 県の清掃範囲

- ・上記の(7)～(ウ)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で行うこと。
- ・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。
- ・~~満足度等の利用者調査の結果を反映させ、必要に応じ改善を行うこと。~~
- ・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・ゴキブリ等の防除を行うこと。

(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（トイレトーパー等）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、污水管、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。