

(参考：社会復帰促進センターの例)

(2) 想定建物面積

国がセンターを建設することとした場合の想定面積は、おおむね次の面積表に示す全体面積欄のとおりである。

なお、要求水準を満たす限り、本面積を増減することも、また、各施設の機能を共有し又は分離することも可能であり、入札参加者の提案を拘束するものではない。

想定建物面積表

領域	施設	床面積
A 管理事務領域	庁舎	1,700 m ²
	車庫	150 m ²
	訓練施設	650 m ²
	職員待機所	350 m ²
	計	2,850 m ²

(以下略)

(参考：病院事業の例)

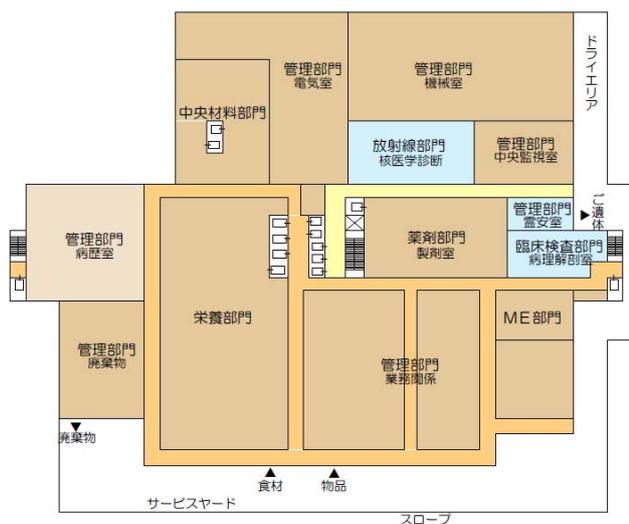
項目	食事の提供業務
業務基本方針	・安全・安心で信頼される食事を提供する。
要求水準 (インプット仕様も含め、応募者はこれを遵守すること)	・衛生管理を徹底し、万全な食中毒予防対策をとること。 ・HACCPに基づいた衛生管理を実施し、施設・設備及び調理器具・食器、食材の清潔確保や調理工程、配膳時における汚染などにも十分に留意した衛生的な食事を提供すること。 ・業務担当者等は、白衣等を適切に管理し、1日1回以上のクリーニング頻度を確保する事などにより、自らの衛生状態を保ち、また清潔な服装を維持すること。

(参考：社会復帰促進センターの例)

項目	保安区域境界のセキュリティ
目的、方針	受刑者の逃走及び不審者の進入を確実に防止する。
要求水準	<ul style="list-style-type: none"> ・ センター内のあらゆる場所において、必要な保安構造や保安システムを設置すること。 ・ 保安システムについては、常時稼働できるシステムとすること。
<p>インプット仕様の例 (国が実施する場合の例であり、要求水準が達成できる提案であればこれを遵守する必要はない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ4.5m以上で、容易に登れない構造の外塀を設置する。 <ul style="list-style-type: none"> ①手、足掛かりのできない壁面とする。 ②平面的に90度以下の折れを作らない。 ③隅角の部分はRを取って曲面又は鈍角とする。 ・ 防犯線を設置し、主要箇所时常時モニター可能な監視カメラを設置する。 (同程度その他施設では〇個の監視カメラを設置) ・ 直線で塀の見通しが利く(極力ジグザグさせない)。 ・ 外塀内の建物、工作物等から乗り越えられないよう距離を保つ。 ・ 内塀、建物等の取り合いで足掛かりにならない。 <p>※なお、本施設においては、外観にも十分配慮し、収容施設であることを感じさせない保安構造とすることが重要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大門は開閉時の逃走・侵入を防止するため二重化する。 又、内外からの車による襲撃・衝突を阻止できる構造とする。 ・ 中門等の主な出入り口は、二重扉によるエアロックとする。

- ・ インプット仕様として、図面を活用することも考えられる。ただし、図面の提示は民間の創意工夫を阻害する可能性もある。図面が民間事業者の提案を拘束することがないように、図面を示す意図や、民間事業者の提案に期待している事項について具体的に記載することが望ましい。

(参考：病院事業の例)



イ 要求水準書の別添資料として参考プランを提示する主旨について

(ア) 面積の割振りや位置等の取扱い

別に示す【資料1】の参考プランは、〇〇病院及び病院経営本部で比較検討を重ねた上で、導き出されたものである。したがって、この参考プランは各関係者の要望を調整するための作業上の必要から策定されたものであるが、同時に本施設に要求される様々な事項をかなりの程度で満足させた案であると考えられる。当然のことながら、後述の要求水準を満たす配置形状（特に各施設の配置、各施設内での各部門の配置等）は他の可能性もあり得るので、それらの可能性を排除するものではないが、あえて参考プランを付すのは、入札参加者からの提案が多岐に渡る計画項目に拡散する事態を懸念し、むしろ都が本施設において重視している計画項目を、入札参加者が集中して検討し、時代を画するような提案を期待するからである。

したがって、入札参加者の提案によっては、参考プランが示す各施設内での各部門の配置の変更、参考プランが示す各部門内での各諸室の面積の割り振りや位置の変更（例えば、受付、診察室、病棟等への動線、面積や位置等）も積極的な提案を期待するものである。参考プランが示す仕様の変更などを要する場合もあると思われるが、それが上記の趣旨に叶えば、妨げるものではない。

（なお、今回は、「参考プランの例示」及び「想定諸室一覧」を公表する。）

(イ) 想定階等の取扱い

想定階は、「参考プラン」に基づいた階であり、要求水準を満たすのであれば、入札参加者の提案とする。（例えば、提供するサービスの内容、利用者や運営者の使い勝手、施工計画・コスト計画等から、地下階を廃止し、それらの機能を地上階に設置することも可能とする。）

- ・ ②の表ア) に該当するケースでインプット仕様を用いた場合、提案書が要求水準を満たしているかの審査はあくまでも「アウトプット仕様を満足しているかどうか」

で行う必要がある。

- インプット仕様を提示する際に、公共施設の標準仕様に規定されたスペックを使ったり、標準仕様そのものを参考資料等として添付したりする場合がある。しかし、公共施設の標準仕様は、災害時の避難場所としての機能等、高い安全性を前提としたものがあるなど、必ずしも一般的に適用すべきものとは限らない。高い安全性を必ずしも必要としない施設においてこうした仕様を使うことは、不必要に高いサービス水準を求めることにつながり、VFMを低下させる恐れがある。したがって、安易に公共施設の標準仕様を参考とするのではなく、PFIにより整備する施設の用途や求められる機能を十分に踏まえたうえで、公共施設としての標準仕様を用いるかどうかを検討する必要がある。

← 書式変更：箇条書きと段落番号

(3) 公共側のサービス利用者（ユーザー）の関与のあり方

①課題

- ・ 病院事業や刑務所、大学、研究所等の事業では、当該事業の管理部門が発注担当者となり、実際のサービスの利用者（学校PFIの教師、病院PFIの医師、看護師等。以下「ユーザー」という。）が異なることがある。
- ・ この場合、管理部門が主体となって要求水準書を策定し、事業契約締結後にユーザーが主体となり施設的设计や仕様を検討することとなる。事業者選定後に、管理部門が主導して作成した要求水準やそれに基づいた設計書、業務仕様書に対して、ユーザーから過剰な仕様であること(或いは逆に必要な仕様が含まれていないこと)が指摘されることがある。また、質疑や対話を踏まえて要求水準の明確化を図ったにも関わらず、その解釈の範囲を超える要求がユーザーから出される可能性がある。

削除: 業務

②考え方

- ・ 制度上、管理部門が管理者等となる場合でも、ユーザー側の代表者を決め、この代表者がユーザー側の意向を集約するとともに要求水準書の作成等に主体的に参加することが望ましい。
- ・ 事業者選定の段階から、施設等の設計、事業の運営段階にわたり、要求水準の解釈の一貫性が図られるべきである。特に、民間事業者が提案書を作成する段階と、事業者選定後の設計協議や業務仕様書の確定の段階とで解釈が異なると、事業の円滑な運営に支障をきたすこととなる。こうした事態を防止するためには、公共側の各主体が、事業契約締結の前後において要求水準の解釈の一貫性を確保するように努めるべきである。そのためには、管理部門が自らの責任において内部調整を早い段階から行い、責任を一元化し一貫性を確保することが必要である。

削除: う

③留意点

- ・ ユーザーの代表者が民間事業者との対話にも参加する場合には、ユーザーの代表者と管理部門との意見の相違がないよう意見の一本化に努めるとともに、責任の一元化を図る必要がある。
- ・ 事業によっては、ユーザーは自らが事細かに設計や仕様を指示する従来方法に慣れているため、性能発注を前提とした仕様の確定プロセスに戸惑うことが考えられる。このため、管理部門は、性能発注の考え方について事前にユーザーに対する啓発を行うことが望ましい。
- ・ サービスの最終利用者（学校PFIの学生、病院PFIの患者等）が存在する場合、民間事業者は当該の最終利用者に対して良好なサービスが提供されるよう、最終利用者の意見を聞くことや、ユーザーに対して助言、提案を行うことも必要である。

削除: 業務

書式変更: 箇条書きと段落番号