

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」
整備、運用及び維持管理事業

第一次募集要項
要求性能基準書

平成 14 年 9 月 20 日

長 岡 市

目 次

第 1	はじめに.....	1
1	要求性能基準書の役割.....	1
2	要求性能基準書の構成.....	1
第 2	特定事業に関する基本的な考え方	2
1	特定事業の目的.....	2
2	特定事業において市が選定事業者から購入するサービス.....	2
第 3	特定事業実施に係る基本条件	4
1	共通条件.....	4
2	連絡・報告等.....	5
3	設計・建設に関する条件	9
4	運営・維持管理に関する条件	12
5	その他条件.....	14
第 4	設計・建設に関する要求性能	16
1	基本事項.....	16
2	施設性能.....	17
3	設備性能.....	19
第 5	運営・維持管理業務に関する要求性能	21
1	運営.....	21
2	維持管理.....	24

<用語の定義>

市とは、長岡市をいう。

本基準書とは、本要求性能基準書をいう。

特定事業とは、長岡市「高齢者センターしなの(仮称)」整備、運用及び維持管理事業をいう。

特定事業施設とは、特定事業実施のために設置される施設のことをいう。

付帯事業とは、特定事業以外の事業で、選定事業者が自らの発案、責任において運営される事業のことをいう。

付帯事業施設とは、付帯事業を実施するために選定事業者又は市が認める者が設置する施設のことをいう。

優先交渉権者とは、特定事業の事業者募集の第二次審査において一位の得点を得、市と優先的に特定事業の契約締結に関する交渉を行う権利を有する者をいう。

選定事業者とは、長岡市と特定事業の事業権契約を結んだ者をいう。

事業権契約とは、特定事業（及び付帯事業）の実施について、市と選定事業者との間で締結する契約をいう。なお、付帯事業が行われる場合、必要に応じて、事業権契約とは別に適宜の契約を締結することがある。

第1 はじめに

1 要求性能基準書の役割

本基準書は、市が「高齢者センターしなの（仮称）PFI事業」を実施しようとする選定事業者の募集及び選定にあたり、募集に参加しようとする者に対して交付する第一次募集要項の別添資料である。

本基準書は、特定事業において市が選定事業者から提供を受けるサービスの内容及びその水準を定めたものである。特定事業への応募者が提出する提案書は、本基準書に示された事項を満たしていることが求められる。

本基準書では、施設、整備に関する仕様規定を最小限とする一方で、できるだけ必要とするサービスの性能のみを示すよう心がけた。それは、PFI 事業の特徴である選定事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限活用することに配慮したためである。したがって、その性能を満たすための具体的な方法、手段等については特段の定めを置かず、選定事業者の発想や技術、ノウハウ等を尊重したいものである。

なお、本基準書に示した事項は、事業権契約締結後には選定事業者の事業実績（パフォーマンス）を評価するための基礎となるものである。事業期間を通じて市が行うモニタリングにおいては、ここに示す項目に基づいて業務チェックリストを作成し、選定事業者の事業実績の評価・確認を行うこととなる。

2 要求性能基準書の構成

本基準書は大きく3部からなる。第1部（第1、第2）では、本基準書の概略及び特定事業に関する市の基本的な考え方を示す。これは、選定事業者が事業計画を策定したり、事業を実施する際に踏まえるべき市の考え方を示したものである。

第2部（第3）では、特定事業実施に係る基本条件を示す。これは、選定事業者が事業計画を策定したり、事業を実施する際に遵守すべき条件を示したものである。

第3部（第4、第5）では、選定事業者に対して市が求めるサービスの内容及び水準を示す。なお、ここに示したサービス水準は、市が求める最低限の水準を示したものである。ここに示した水準以上のサービスの提供、あるいは市が想定するサービス提供の方法に比べ、より効果的、効率的な方法について選定事業者からの提案を受けた場合には、その提案を尊重し、採用を検討していくこととする。

第2 特定事業に関する基本的な考え方

1 特定事業の目的

市では、高齢者が身近な地域で、健康で明るい生活を送ることができるよう高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための施設として市内各地に6か所の高齢者センターの整備を進めてきたところであるが、地元要望等を踏まえ、新たに長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」の整備を「第二次新長岡発展計画後期基本計画」（平成13年4月策定）に位置付けた。特定事業は、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」の整備、運用及び維持管理事業をPFI事業として実施することを目的とするものである。

2 特定事業において市が選定事業者から購入するサービス

特定事業の実施においては、高齢者に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜（サービス）を総合的に供与することが求められる。市が特定事業において選定事業者からサービスを受けるに当たって必要と考えられる施設・機能は以下の通りである。

(1) サービス提供のために必要と考えられる施設・機能

施設・機能	内 容
施設全体	高齢者がその健康の増進、教養の向上及びレクリエーション等に活用する場を提供する。定員は、240名以上とする。
和室	少人数（15人程度）のグループ活動のために専用し、利用できる部屋とする。（4室程度）
交流和室	30人程度を収容でき、利用者が休憩、保養等、比較的静かに過ごすことのできる部屋。カラオケ、酒、たばこは禁止とする。（1室程度）
談話コーナー	少人数（10人程度）の利用者が自由に談話・休憩できるスペースとする。
広間	150人程度を収容し、比較的大規模なイベント、レクリエーション等ができる広間。カラオケ設備とステージが確保されていること。
浴室	男女各浴室、脱衣室、便所等を備え、男女各浴室で、同時に15人以上入浴できるスペースとする。
健康増進機能	高齢者の健康増進、教養の向上、レクリエーション等に活用することができる施設・機能。施設や機能の内容、部屋の数等については応募者の提案に委ねる。
便宜機能	利用者に軽食、飲み物、入浴のための用品等を提供できる機能とする。

(2) その他、必要と考えられる施設・機能

施設・機能	内 容
給湯スペース	利用者が自ら湯茶等の準備、食器洗いなどができる空間。
便所	収容人数や既存センターの利用状況を考慮し、適宜設置する。車椅子使用者用便所を、男女各1個確保する
駐車場	車椅子使用者用を含む40台程度を確保する。
駐輪場	20台程度確保する。

第3 特定事業実施に係る基本条件

ここでは、選定事業者が事業を実施するに当たって踏まえるべき、基本的な条件を示す。

1 共通条件

(1) 事業及び事業施設の位置付け

事業実施の条件等	
ア	高齢者の健康増進、教養の向上及びレクリエーションのための施設とする。
イ	市内に既存する類似施設と同等のサービス水準を保つものとする。
ウ	地元要望に配慮し、利用者の利便性向上を図るものである。

(2) 遵守すべき法令

事業実施の条件等	
ア	<p>選定事業者は、特定事業を実施するにあたって、必要とされる関連法令等を遵守することとすることが求められる。関連する法令等は、下記のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> (ア) 都市計画法 (イ) 建築基準法 (ウ) 地方自治法 (エ) PFI法 (オ) 長岡市建築基準法施行細則 (カ) 消防法 (キ) 公衆浴場法 (ク) 労働安全衛生法 (ケ) 建設業法 (コ) 高齢者、身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律 (サ) 新潟県福祉のまちづくり条例 (シ) その他の関係法令及び長岡市条例等
イ	<p>下記については遵守することは求められないが、必要に応じて参照すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> (ス) 老人福祉法 (セ) 長岡市老人福祉センター条例

2 連絡・報告等

(1) 連絡体制の構築

事業実施の条件等	
	事業の実施において、選定事業者は、以下に関する連絡体制を構築すること。
ア	(ア) 選定事業者と市との連絡体制 (イ) 選定事業者と構成員の連絡体制 (ウ) 選定事業者と業務委託者との連絡体制 (エ) 選定事業者と付帯事業者の連絡体制
イ	選定事業者は、上の体制に基づき関係者間で円滑なコミュニケーションを図るよう配慮すること。連絡体制について変更があった場合は適宜市に報告すること。

(2) 提出書類一覧

事業実施の条件等	
ア	選定事業者は以下の計画書等を策定し、定められた期限までに市に提出すること。 (ア) 事業計画書 (イ) 工程表 (ウ) 施工計画書 (エ) 維持管理業務計画書 (オ) 運營業務計画書
イ	選定事業者は、以下の報告書を策定し、定められた期限までに市に提出すること。 (ア) 設計図書 (イ) 施工管理報告書 (ウ) 運営・維持管理業務報告書 (エ) 事業終了時報告書

(3) 事業計画書

事業実施の条件等	
ア	選定事業者は、事業権契約締結後、事業計画書を作成し、所定の日までに市に提出すること。
イ	市は、選定事業者に事業計画書の内容について必要に応じ説明を求めることができる。また、市が必要と認めた場合、書面により変更を要求することができる。

(4) 設計に関する連絡・報告等

事業実施の条件等	
ア	設計期間において、選定事業者は企画・設計に関する責任者を置き、責任者の名前、所属、緊急連絡先等を届け出る。
イ	選定事業者は、設計着手前に打合せ計画を含む工程表を作成し、所定の日までに市に提出し承認を得る。
ウ	<p>選定事業者は、工程表に従い、企画・設計の各段階において、市と協議を行い、確認を受ける。選定事業者は基本設計、実施設計終了時には以下の書類（これらを総称して設計図書という）を提出する。</p> <p>(ア) 基本設計 基本設計図 構造計画書 什器備品リスト</p> <p>(イ) 実施設計 実施設計図 工事費内訳書 数量調書 構造計算書 什器備品リスト及びカタログ</p>
エ	市は、選定事業者に企画・設計の内容について必要に応じ説明を求めることができる。その結果、市が必要と認めた場合、書面により設計変更を要求することができる。
オ	募集時に市より提示した条件が、選定事業者の責任によらず変更せざるを得なくなった場合には、市は選定事業者に設計の変更を求めることができる。
カ	いずれの設計変更の場合も、市は書面により選定事業者に設計変更を求めることとし、選定事業者は書面受領後、設計変更内容に対する検討を行い、定められた期間以内に書面により市へ通知する。

(5) 施工に関する連絡・報告等

	事業実施の条件等
ア	施工期間において、選定事業者は施工に関する責任者を置き、責任者の名前、所属、緊急連絡先等を届け出る。
イ	選定事業者は、施工着手前に施工計画書を作成し、市に提出し承認を得る。
ウ	<p>選定事業者は、建設・工事監理計画書に従い、建設の各段階において、市と協議を行い、以下の書類を各2部速やかに提出する。(部数の記載のあるものはその記載を優先する。)</p> <p>(ア) 着工前 建築確認通知書(写し) 工事実施体制 工事着工届(工程表を添付) 現場代理人及び主任技術者届(経歴書を添付) 承諾願(各種) 工事監理者届(経歴書を添付) ただし、承諾願については、建設企業が工事監理者に提出し、その承認を得たものを工事監理者が市へ提出する。</p> <p>(イ) 建設期間中 日曜祝日等の工事施工届 承諾願(各種) 報告書(各種試験結果報告書) 報告書(各種出荷証明) 報告書(マニフェストD票)(1部は原本) ただし、承諾願については、建設企業が工事監理者に提出し、その承認を得たものを工事監理者が市へ提出する。</p> <p>(ウ) 竣工後 工事完了届 検査済証(写し) 工事記録写真 竣工図(各種):一部 什器備品リスト及びカタログ 竣工調書 竣工写真</p>
エ	選定事業者は、工事監理者を設置する。
オ	工事監理者は、選定事業者を通じて工事監理の状況を月に毎月報告し、市の要請があれば、随時報告を行う。なお、市への竣工検査報告は、選定事業者が行う。
カ	市は工事の進捗を確認するためモニタリングを行う。市がモニタリングを行う場合、選定事業者は、市の現場立入り及び実地見分を認め、ヒアリング等において必要な報告、説明を行い、かつ必要な情報を提供する。
キ	施設の竣工時において、市が確認を行うまでは、選定事業者は特定事業の運營業務を開始できないものとする。

(6) 維持管理・運営に関する連絡・報告等

	事業実施の条件等
ア	選定事業者は、施設の供用開始前に事業の運営及び施設の維持管理の計画を含む運営・維持管理業務計画書を作成し、市に提出して承認を得る。
イ	選定事業者は、運営・維持管理業務報告書を作成し、月に一度、定められた期限までに市に提出して確認を受ける。
ウ	選定事業者は、本基準書をもとに業務チェックリストを作成し、自らチェックを実施した上、その結果を運営・維持管理業務報告書に記述する。
エ	事故等が発生した場合等には別途報告書を作成し、市に提出する。
オ	市は施設の維持管理及び事業の運営状況を確認するためモニタリングを行う。市がモニタリングを行う場合、選定事業者は、市の施設立ち入り及び実地見分を認め、ヒアリング等において必要な報告、説明を行い、かつ必要な情報を提供する。
カ	市によるモニタリングで改善点が指摘され、なおかつ、市と選定事業者の協議が整わない場合は、市・選定事業者・第三者で構成される運営協議会において改善に向けた協議を行う。

3 設計・建設に関する条件

(1) 敷地条件・配置計画

	事業実施の条件等
ア	<p>施設計画においては、以下の敷地条件が考慮されていること。</p> <p>(ア)事業予定地：新潟県長岡市信濃2丁目998-71、998-77、998-80、998-82 (イ)敷地面積：3,584.78㎡ (ウ)地域地区等：第一種住居地域 (エ)建ぺい率：70% (60% + 特例措置10%) (オ)容積率：200% (カ)高度地区：第三種高度地区、北側斜線控除高10m、北側斜線勾配0.8/1 (キ)その他：現況更地、上下水道管渠埋設済</p>
イ	施設計画においては、近隣住宅のプライバシーの保護、騒音等充分配慮した計画とする。
ウ	募集要項の「別添資料3：資料集」に示した各種インフラ整備状況を十分考慮した設計がなされること。
エ	長岡市都市景観基本計画の交通軸景観の路線に面していることを考慮し、にぎわいのある建築物となるよう工夫する。

(2) 地質調査等

	要求性能
ア	高齢者センターしなの(仮称)敷地地質調査委託報告書(平成14年7月)により確認できる地質情報を踏まえて設計・建設がなされること。
イ	選定事業者は、建築設計にあたって自らも地質調査を実施し、その責任において設計を行い、その結果を市に報告すること。
ウ	選定事業者が自ら行った地質調査の結果が市の行った調査結果と大きく異なり、かつその相違が事業の実施費用(特に施設の整備費)に大きな影響を与え得る場合には、その費用の負担について選定事業者は市と協議を行うこと。

(3) 施工

	事業実施の条件等
ア	建設・工事監理に関する実務を行わせるため、建設・工事監理に関する責任者を置き、責任者の名前、所属、緊急連絡先等を届け出る。建設・工事監理に関する責任者は各々1名とし、兼任は不可とする。
イ	選定事業者は、設計着手前に工程表、打合せ計画を含む建設・工事監理計画書を作成し、市に提出し承認を得る。
ウ	選定事業者は、特定事業契約に定める期間に本施設等の建設工事を実施する。特定事業契約に定められた本施設等の建設及び什器、備品類の整備のために必要となる業務は、特定事業契約において市が実施することとしているものを除き、選定事業者の責任において実施する。
エ	建設にあたって必要な関係諸官庁との協議、市が実施する近隣説明等による遅延については、別途市と協議する。
オ	工事監理業務は、選定事業者の責任において実施する。選定事業者は工事監理者の公平な立場を確保し、公正な監理業務を実施する。
カ	<p>施行計画の策定にあたっては、以下の事項に十分配慮し、市の確認を得ること。</p> <p>(ア) 関連法規を遵守し、建設工事安全工事指針、建設工事公衆災害防止対策要綱、建設副産物適正処理推進要綱等の関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定する。</p> <p>(イ) 各種関連法規及び労働安全衛生法等を遵守し、選定事業者が作成した設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。</p> <p>(ウ) 騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣住民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対応を実施する。</p> <p>(エ) 円滑に工事を推進できるよう、近隣へは工事内容を公表し、近隣住民の理解を得、作業時間、交通規制等の了解を得ると共に近隣住民、市民の安全確保には万全を期す。近隣対応については、事前、事後に市へ報告する。</p>
キ	騒音、振動を伴う工事は、原則、日曜祝祭日には行わない。周辺道路の交通障害、騒音、振動等工事に伴う影響を最小限に抑える工夫を行う。
ク	工事中の第三者への損害は、選定事業者が責任を負う。ただし、市が責任を負うべき合理的理由がある場合はこの限りではない。
ケ	選定事業者は、事業予定地の善良な管理者として注意義務を持って管理する。
コ	選定事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すると共に工事施工状況を毎月市に報告する。また、市の要請があれば、施工の事前説明、事後報告を行う。
サ	市は、選定事業者又は建設企業が行う工程会議に立ち会うことができると共に、いつでも工事現場において施工の確認ができる。
シ	選定事業者は、自らの責任において、竣工検査及び機器、器具、備品等の試運転を行う。選定事業者は市に対して竣工検査及び試運転を行う旨、実施日の7日前に市に書面で通知する。市は選定事業者の行う竣工検査及び試運転に立ち会う。
ス	選定事業者による竣工検査及び試運転の完了後建設企業、工事監理者の立会いのもと、竣工確認を実施する。選定事業者は、建築、設備、備品等の取り扱いについての説明を行うと共に竣工確認に協力する。

(4) 許認可の取得及び住民対応に関する条件

事業実施の条件等	
ア	建設等に伴う許認可等各種申請は、選定事業者が自己の責任において行うこと。ただし、選定事業者が市に対して協力を求めた場合、市は資料の提出その他について協力するものとする。
イ	工事期間中において、選定事業者は、周辺住民等に対する騒音、埃等の悪影響を最小化するような措置を図ること。
ウ	工事期間中において周辺住民からの苦情が、市または選定事業者に寄せられた場合は、選定事業者はその苦情に真摯に対応するとともに、必要に応じて適切な対応策を講じること。

(5) 供用期限と工事に伴う条件

事業実施の条件等	
ア	選定事業者は、自ら企画・設計した内容に基づき、高齢者センター施設の建設と監理を行う。また、企画・提案した什器・備品を設置、整備する。
イ	本施設は、平成 16 年度に供用開始できるよう選定事業者の責任において建設する。
ウ	本計画施設に係る各種法的許可を受ける時間、試用期間も考慮すること。それらがすべて機能し供用することを考慮し、設計、建設にあたることとする。

4 運営・維持管理に関する条件

(1) 営業日・営業時間

	事業実施の条件等
ア	選定事業者は、原則として年間 306 日以上（週 6 日以上）当該施設を開館すること。休館日の設定は選定事業者が自由に提案することができる。
イ	休館日の他、市が当該施設の閉館、休館を必要と判断した場合は、選定事業者はこれに応じること。
ウ	休館日においても、やむを得ない事情等により市が当該施設の開館を要請した場合は、選定事業者はこれに応じること。
エ	当該施設は、営業日においては、午前 9 時から午後 9 時（平日）、午前 9 時から午後 5 時（日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日）の間は開館すること。
オ	占用利用を除く一般入館者の利用時間は午前 9 時から午後 5 時とし、午後 5 時以降の占用利用がない場合には、閉館することができる。

(2) 利用者の対象及び利用制限

	事業実施の条件等
ア	当該施設の利用者の定員は、最低 240 名とする。
イ	利用者については、国籍、住民登録、年齢、性別等の制限は特に設けないものとする。
ウ	利用者が、以下に該当すると認められた場合は利用者の使用を許可しないものとする。 (ア) 公の秩序又は善良な風俗に反するおそれがあるとき (イ) 建物及びその施設を損傷するおそれがあるとき (ウ) その他、市が適当でないと認められたとき
エ	市と選定事業者は協議を行い、当該施設の利用規定を作成する。選定事業者は、利用者に対し、その規定に即した施設の利用を促す。

(3) イベント等の開催

	事業実施の条件等
ア	選定事業者は、高齢者の教養の向上及びレクリエーション等のための事業を企画・実施するものとする。
イ	選定事業者は、当該施設を利用して市が高齢者の教養の向上及びレクリエーション等のための事業を企画・実施する場合には、施設の一部または全部の利用を認めるとともに、適宜協力する。

(4) 業務従事者の要件等

	事業実施の条件等
ア	選定事業者は、当該施設の管理者としてセンター長を1名定めること。
イ	センター長は、高齢者福祉施設の運営・管理のために必要な知識及び経験を十分有するものとし、当該事業施設の運営・維持管理の責任を負う。
ウ	選定事業者は、センター長が休暇、外出等の理由により不在の場合でも、センターの運営管理上、障害が生じないような体制・方策を講じること。
エ	センター長の変更については、事前に市の承諾を得ること。
オ	業務の実施上、資格が必要な作業には、有資格者を選定して事前に市にその氏名等を通知すること。有資格者の変更については、事前に市の承諾を得ること。
カ	上記以外の従業員については、特段の定めを設けないが、業務を適切に遂行するために考えられる最善の従業員の選定及び構成を行うこと。

(5) 利用料及び徴収料金基準値の設定

	事業実施の条件等
ア	特定事業施設の利用者から徴収する利用料金は、直接、選定事業者の収入とする。
イ	利用料金の設定等については、既設の高齢者センター施設との兼ね合いも考慮し、市と選定事業者が事業権契約交渉時に決定する。
ウ	利用料金等については、適宜、市と選定事業者の間で協議を行い、見直しを行うことができる。
エ	市と選定事業者は、事業権契約交渉時に、サービス対価の相殺額の上限值を規定する徴収料金基準値を決定する。
オ	徴収料金基準値については、適宜、市と選定事業者の間で協議を行い、見直しを行うことができる。

5 その他条件

(1) 事業終了時における市と選定事業者の協議の開催

	事業実施の条件等
ア	特定事業期間の満了後の高齢者センター事業の継続については、事業終了年前に、市が判断を行うものとする。
イ	市が高齢者センター事業の継続を判断し、かつ選定事業者もその運營業務の継続を希望する場合には、両者の間で協議を行うものとする。
ウ	市が高齢者センター事業の非継続を判断した場合、市が継続を判断しても事業者がそれを希望しなかった場合、市と選定事業者で事業の継続に関する条件について合意が得られなかった場合は、特定事業は終了する。
エ	特定事業が終了した後も、選定事業者等が自ら付帯事業施設を整備し、運営を行っている場合は、その施設を継続し、運営を継続することができる。

(2) 事業終了時における事業施設の譲渡

	事業実施の条件等
ア	事業終了時において、高齢者センター施設は、特段、施設の大規模改修等を求めないが、通常の業務運営に支障のない状態で市に無償譲渡すること。
イ	譲渡の対象としては、高齢者センター施設躯体、設備機器及びに什器・備品等を含む。譲渡に際しては、継続的な業務運営に配慮して良好な状態で引き渡すこと。
ウ	施設の引き渡しに際して、市は市・選定事業者・第三者で構成される運営協議会が、選定事業者が市の要求事項を満たしているか否かについて確認を行う。同協議会が確認を行うまでは、サービス対価の最終支払は受けない。

(3) 保険の加入

	事業実施の条件等
ア	選定事業者は、自らまたは請負事業者をして、当該施設の建設期間中、建設工事保険に加入すること。付保額は、再調達額に相当する額とすること。
イ	選定事業者は、事業の運営に必要な、選定事業者の所有する設備等を対象とした火災保険に加入すること。付保額は再調達額とする。
ウ	選定事業者は、特定事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入すること。保険内容については、応募者が提案するものとする。

(4) 付帯事業に関する条件

	事業実施の条件等
ア	付帯事業の内容・実施条件が、特定事業の内容・実施条件と合致するものであり、かつ、利用者の観点から相乗効果が期待できるものであること。
イ	付帯事業の実施リスクが特定事業の実施リスクと合理的かつ明確に区別され、前者の運営実績が後者のそれに影響を与えないこと。
ウ	付帯事業に係る費用（初期投資費、運営費、維持管理費等）は、特定事業に係る費用と明確かつ合理的に区分されていること。
エ	付帯事業と特定事業のそれぞれの財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー表）が作成可能であること。
オ	付帯事業の整備（施設の建設等）が、特定事業の整備・運営に障害を及ぼさないこと。
カ	付帯事業施設の整備・運営が、特定事業施設の利用者にとって不便、不快感、利用上の混乱を生じさせるものでないこと。
キ	付帯事業の外観は、特定事業の外観との調和性に配慮すること。

第4 設計・建設に関する要求性能

ここでは、当該施設の設計・建設に関し、選定事業者が満たすべき要求性能を示す。

1 基本事項

(1) 立地・敷地

	要求性能
ア	施設計画においては、立地の特性に対する十分な配慮がなされ、その価値を最大限に高めるような工夫がなされること。
イ	敷地は、施設の機能や利用者ニーズを踏まえ、最も有効な形で活用すること。
ウ	国道 351 号からのアクセスの利便性に配慮した設計がなされていること。
エ	車の騒音と、排気ガスの悪影響を最小化するような配慮がなされること。
オ	敷地の西及び北隣地の住宅に対して日影の影響を低減させるとともに、適切な離隔及びプライバシー確保のための配慮が十分なされていること。

2 施設性能

(1) 基本性能

	要求性能
ア	特定事業施設は、事業の意義・目的を十分に踏まえた上で、事業を通じて提供されるサービスの質を最大限に高めるような配慮・工夫がなされていること。
イ	特定事業施設は、利用者の多くが高齢者であることが想定されることから、歩行や移動の安定性・安全性、施設利用の快適性に十分な配慮がなされていること。
ウ	視覚障害、聴覚障害、歩行障害等のある利用者も不便を感じることなく利用できるものであること。また、バリアフリー化等の配慮がなされていること。
エ	使用する材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の科学物質の削減等、健康と安全性に配慮すると共に、改修、解体時の環境汚染にも留意し選定する。

(2) 構造

	要求性能
ア	本建築物は、鉄筋コンクリート造を基本とする。ただし、付帯施設の規模、施設内容によっては、この限りではない。
イ	構造設計は、建築基準法、建築基準法施行令及び関連規定等に基づいて行う他、「官庁施設の総合耐震計画基準」、「長岡市建築基準施行細則」に従って実施する。
ウ	「官庁施設の総合耐震計画基準」における重要度係数は $I=1.25$ とする。
エ	積雪については、「長岡市建築基準施行細則」にしたがい、垂直積雪 2.5m、単位荷重は、積雪量 1 cm あたり、29.4 N/m ² 以上とする。

(3) 防災

	要求性能
ア	特定事業施設は、火災、地震等の災害時において、利用者の安全を確保できるような防災計画が策定され、かつ適切に実施されること。
イ	建築物は耐火構造とし、内装材は不燃材料等の利用に配慮すること。
ウ	地震に対しては、「官庁施設の総合耐震計画基準」により倒壊しない建築物とし、転倒により危険が生じ得る家具、調度類は、適宜、転倒防止処置を行う。
エ	計画地は、比較的低地にあり、平成 7 年には計画地近辺において床下、床上浸水被害があった。浸水等の防止及びその対処について、十分に配慮すること。

(4) デザイン・景観計画

	要求性能
ア	特定事業施設及び外構の整備計画の策定及びデザイン(内装・外装とも)は、事業の目的、施設の機能が十分に反映されたものであること。
イ	特定事業施設及び外構の整備計画の策定及びデザイン(内装・外装とも)においては、周辺地域の景観についても十分配慮がなされていること。

(5) 外構

	要求性能
ア	外構計画及び施工については、事業の意義・目的を十分に踏まえた上で、事業のサービスの質を最大限に高めるような配慮・工夫がなされていること。
イ	外構には、駐車場及び駐輪場を設置すること。
ウ	駐車場は、40台程度の自動車(車椅子使用者用自動車を含む)が駐車可能な状態に保たれていること。なお、冬季においては、当該施設の運営に障害が生じない範囲において、駐車場の一部を積雪処理のためのスペースとすることができる。
エ	駐輪場には、20台程度の二輪車が駐輪できる状態に保たれていること。ただし、積雪等により駐輪場機能が求められない期間においてはこの限りでない。
オ	駐車場舗装面、アプローチ床面の状態が、一年を通じて当該施設への歩行・自動車によるアクセス等の妨げとならないような状態に保たれていること。
カ	融雪装置を設置する場合は、長岡市地下水保全条例及び長岡市地下水保全条例施行規則に基づき、揚水設備設置届出書を市に提出すること。
キ	主要アプローチ及び駐車場については、施設の開館時間内においては冬季あるいは夜間でも、十分な視野・視認性が確保されていること。
ク	自動車の利用者がスムーズかつ快適に入館できるよう、動線計画及び天候対策(降雨、降雪、強風等に対して)がなされていること。
ケ	道路境界、隣地境界が一年を通じて明らかになっていること。
コ	隣地の日影配慮及びプライバシー保護への配慮・対策がとられていること。
サ	訪問者が自然に当該施設敷地及び当該施設入り口に導かれるよう、必要な案内が表示・掲示されていること。

3 設備性能

(1) 基本性能

	要求性能
ア	設備機器等は、省エネルギー対策に努め、合理的でわかり易く、扱いやすいものを採用する。
イ	設備機器等については、維持管理、修繕、改修の容易さ等を考慮し、選定することとし、機器類は原則として屋内設置とする。
ウ	室外機等屋外に設置するものについては、低騒音タイプのものを選定し、かつ、パネルで覆う等により騒音対策、美観対策を講じる。
エ	冬季の凍結を考慮し、凍結深度等を確認の上、破損等の起こらないよう計画する。

(2) 電気設備

	要求性能
ア	受電設備は一敷地一引き込みを前提に計画し、業務電力とする。
イ	空調機器、ポンプ類等の動力機器の制御盤の製作、配管配線、幹線配管配線等を行い、動力制御盤は機械室内に設置する。
ウ	電灯設備及びコンセント等は、配線工事、幹線配線工事を行い、各室及び共用部分に適宜設置する。
エ	非常用照明、誘導灯、は関連法規に基づき設置する。
オ	各関連法規に基き予備電源装置を設置すると共に、施設内の重要負荷への停電時送電用とする。対象となる負荷は、関連法規を満たすと共に、事務室などの運用上必要な部屋の照明及びコンセント等にも送電する。
カ	電話設備は建物内各部屋、廊下等に配管を行い、各室に1台以上の電話機を設置する。また、公衆電話をホール等に適宜設置する。
キ	放送設備については、関連法規により設置するもののほか、業務用放送設備を設置する。
ク	テレビ共同受信設備は、VHF、UHF、CATV、BS が受信できる設備を設置し、視聴可能な状態とする。
ケ	火災報知設備・防火排煙設備は、管理事務室に主受信機を設置する。
コ	電力、電話回線等の引込及び建築物までの配電経路・通信線路設備を行う。
サ	アプローチの通行や景観に支障のない計画とする。
シ	エレベーター設備を設置する場合は、インターホン設備、地震時等自動着床停止装置等の安全装置を設置し、管理事務室等にてモニター可能な設備とする。

(3) 機械設備

	要求性能
ア	空調設備については、各部屋ごとに温度調整可能な設備とし、管理室において、一括管理ができるシステムとする。
イ	換気設備については、関連法規に基づくほか、部屋の用途に合わせ、熱、水蒸気、油分、粉塵、臭気などを除去できる設備とする。
ウ	排煙設備については、関連法規に基づき設置する。
エ	自動制御設備は、各部屋の空調、換気、照明設備の監視、制御が可能な設備とする。
オ	給水設備は、本敷地北側及び南側市道より、引き込むものとする。
カ	排水設備は、雨水、汚水分流式とし、汚水は市道内の本管へ、雨水は市道内側溝へ直接放流とする。
キ	給湯設備は各室の洗面器、流し、浴室に設置する。
ク	消火設備については、関連法規に基づき設置する他、消火器を適宜設置する。

第5 運営・維持管理業務に関する要求性能

ここでは、特定事業の運営・維持管理に関し、選定事業者が満たすべき要求性能を示す。

1 運営

(1) 事務機能

	要求性能
ア	施設の運営に際しては、受付機能、連絡機能、サービス機能、管理機能の4つの事務機能を確保すること。
イ	受付機能においては、外来者の受付、施設利用予約の受け付け、郵便物・宅配便等の受け取り等に対して、適切に対応することが求められる。
ウ	連絡機能においては、外部、市、事業者間の連絡や問い合わせに対し、電話、FAX、電子メール等を利用した対応が適切に行われることが求められる。
エ	サービス機能においては、利用者への各種サービス提供、質問やクレームへの対応等が適切に行われることが求められる。
オ	管理機能では、事業の運営・維持管理が統合的かつ有効に行われることが求められる。

(2) 施設環境の管理

	要求性能
ア	運営に際しては、利用者が常に快適かつ安心して施設が利用できるよう、広い観点から良好な施設環境の保全に対して配慮がなされていること。
イ	施設内の温度、湿度、照明の明るさについては、利用者にとって不都合とならないよう適宜調整されていること。
ウ	施設内の備品、器具等は適切に整理整頓されていること。

(3) 情報管理

	要求性能
ア	事業の運営に伴って取得した市あるいは利用者に関する情報・データについては、事業の運営以外の目的に使用しないこと。
イ	事業の運営に伴って取得した市あるいは利用者に関する情報・データについては、外部に漏洩することのないよう、適切な管理がなされること。

(4) 従業員のマナー等

	要求性能
ア	業務従業員の身なり、服装、言葉遣い、対応が、公共施設の運営にふさわしいものであること。
イ	業務従事者の構成や、出勤者について利用者等が視認できるよう、従業員一覧及び出勤表を利用者が確認できる場所に設置されていること。
ウ	利用者が各業務従業員の氏名につき視認できるよう、開業時間中は胸等の見やすい箇所に名札がつけられていること。

(5) 利用者への対応

	要求性能
ア	業務従事者は、利用者の満足度向上に努めるとともに、利用者の意見や要望にできる限り応えるよう務めていること。
イ	利用者が、業務従業員を、いつでも迅速に呼べるように、施設計画、コミュニケーション計画の工夫・配慮がなされていること。
ウ	利用者の質問、要請、苦情、クレーム等に対処するための苦情解決制度を設け、適切かつ迅速な対応がとられること。

(6) 利用状況の観察

	要求性能
ア	選定事業者は、市との協議に基づき当該施設の利用規則を定め、それに基づいた施設利用の実現に努めること。
イ	選定事業者は、当該施設の利用規則を利用者に分かりやすく示すとともに、利用者に対しその遵守を促すこと。
ウ	利用者満足度向上及び事故防止の観点から、利用者の利用状況にはできるだけ業務従業者の目が配られていること。
エ	利用者が、サービス施設以外の部屋（機械室等）や危険な箇所に立ち入らないよう、適宜サインを示すとともに、できるだけ業務従業者が確認を行うこと。
オ	利用規定を逸脱した利用状況、あるいは事業者が不適切と判断する利用状況が見られた場合は、業務従業員は適切かつ迅速な処置をとり、その改善を図ること。

(7) 事故・緊急事態の対応

	要求性能
ア	本施設が主として高齢者を対象とする施設であることを考慮し、利用者の転倒、転落等の事故が発生しないよう、十分な防止策が講じられていること。
イ	利用者が、館内及び事業施設内にて事故に遭遇したり、急激な体調変化等が見られる場合には、速やかに適切な処置がとられるような状態を保つこと。
ウ	事故・緊急事態が発生した場合には、市等の事業関係者に適切かつ迅速に連絡がなされるよう緊急時の連絡網が策定され、適切に運用されていること。

(8) 什器（美術品・装飾品）

	要求性能
ア	利用者のやすらぎ感や、快適性をより高めるため、什器の設置等の配慮がなされていること。
イ	什器等を設置する場合は、その選択において、施設の特性、利用者の観点等が十分に検討されていること。
ウ	什器等の選択・設置においては、利用者の自作品を設置する等、できる限り創意工夫が発揮されていること。
エ	什器が破損、劣化した場合には、速やかに什器の補修または新たな什器の補充が行われていること。

(9) 備品

	要求性能
ア	事業の運営に必要な各種備品を備え、適宜、補充を行うこと。
イ	利用者が自由に使用することができる囲碁・将棋セット等の娯楽用品を備えること。
ウ	事故・緊急事態が発生した場合に備え、薬類や救命器具等、最小限必要な消耗品・備品が備えられ、かつ利用可能な状態となっていること。

(10) 広報活動等

	要求性能
ア	事業の運営に当たっては、施設利用の有効性向上の観点から、必要に応じてパンフレットやチラシの作成、ホームページ開設等の広報活動が行われていること。
イ	市が別途に当該事業に関する広報活動を行う場合には、選定事業者は、要請された資料を提供するなど、市の広報活動にできるだけ協力すること。

2 維持管理

(1) 施設の清掃業務（施設内）

	要求性能
ア	仕上げ材の性質等に応じた適切な方法・頻度にて清掃を実施することにより、施設内が、埃、ゴミ、汚れ、錆び等がない、清潔な状態に保たれていること。
イ	トイレの床及び便器類は定期的に清掃・洗浄し、清潔かつ快適な状態が保たれていること。
ウ	浴場の床、浴槽、温浴器具等は、常に清潔かつ快適な状態を保つこと。
エ	事業運営に伴って生じた一般ゴミ及び廃棄物については、関連法令等に基づいて事業者の責任で適切な処分を行うこと。

(2) 建築物の保守管理

	要求性能
ア	施設、設備、外構について、利用者、従業者及びその他第三者の安全、衛生、施設利用の快適性に障害が生じないように、適切な点検及び保守がなされていること。
イ	施設及び設備について、関連法令等に基づいて法定点検が行われていること。

(3) 設備の保守管理

	要求性能
ア	施設、設備、外構について、利用者、従業者及びその他第三者の安全、衛生、施設利用の快適性に障害が生じないように、適切な点検及び保守がなされていること。
イ	施設及び設備について、関連法令等に基づいて法定点検が行われていること。

(4) 外構の保守管理（植栽等も含む）

	要求性能
ア	外構を含む敷地は、ごみ、空き缶、紙屑、吸殻などが散乱、放置されていない状態に保たれていること。
イ	植栽等を設置する場合は、植栽等が周辺景観及び施設の外観を損なわない状態に保たれていること。
ウ	ゴキブリ、ダニ、その他害虫駆除を適宜実施し、外構の衛生環境が良好な状態に維持されていること。
エ	外灯や融雪施設を設置する場合は、それらが必要なときに、求められている機能確実に発揮できる状態に保たれていること。

(5) 警備

	要求性能
ア	開館時間、閉館時間を通じて、施設及び施設内の全ての財産の保全が図られるよう、必要な警備体制が構築され、運用されていること。
イ	施設及び施設内の財産の保全が脅かされている場合には、関連機関への通報等、適切かつ迅速な処置がとられること。
ウ	開館時間、閉館時間を通じて、不審者の侵入防止のための警備体制が構築され、運用されていること。
エ	不審者が発見された場合には、警察や警備会社への通報等、適切な処置がとられること。
オ	開館時間、閉館時間を通じて、火災等の緊急時における初期対応及び関係機関への連絡体制が構築され、運用されていること。
カ	火災等の緊急事態が発生した場合には、関連機関への通報等、適切な処置がとられること。