

みどり園改築等 PFI 事業

要求水準書（案）

平成21年9月10日

東葛中部地区総合開発事務組合

— 目 次 —

第 1 本資料の位置付け	1
1 受付期間	1
2 提出方法	1
3 送付先	1
4 質問・意見に対する回答及び公表	1
第 2 業務概要	2
1 事業の目的	2
2 業務の範囲	2
3 事業期間	4
4 事業に必要と想定される根拠法令等	4
5 敷地条件及び規模	5
6 既存施設の概要	6
7 既存施設の運営状況	7
第 3 施設の設計・建設に関する基本的考え方	8
1 施設整備の方向性	8
2 施設規模	9
3 各業務の概要	9
4 施設の要求性能	9
5 建替条件	13
第 4 施設の維持管理・運営に関する基本的考え方	14
1 運営基本方針	14
2 基本事項	15
3 施設維持管理の要求性能	16
4 運営の要求性能	17

様式-1 要求水準書（案）に関する質問・意見書

第1 本資料の位置付け

この要求水準書(案)は、東葛中部地区総合開発事務組合がみどり園改築等PFI事業(以下「本事業」という。)を実施するに当たり、本事業を実施する者(以下「選定事業者」という。)に要求する施設の設計、整備、維持管理及び運営に関する業務の内容を示す要求水準書の公表に先立ち、その基本的な考え方を示すものである。

本資料を実施方針と併せて公表することにより、本事業に応募しようとする事業者の事業への理解を深めるとともに、事業者から幅広い意見を求めることを目的としており、本資料に関する質問・意見を以下の要領にて行う。

1 受付期間

平成21年9月30日(水)～10月9日(金) *17時必着

2 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、質問・意見書(様式-1)に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと(ファイル形式はMicrosoft Excelとする)。

3 送付先

東葛中部地区総合開発事務組合 総務課

電子メールアドレス:t-jimukumi@deluxe.ocn.ne.jp

4 質問・意見に対する回答及び公表

質問・意見に対する回答は、事前に質問者の意向を確認した上で、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争性の地位等、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、組合のホームページ等で公表する。

組合が必要と認める場合には直接ヒアリングを行うことがある。

第2 業務概要

1 事業の目的

みどり園は、柏市、流山市、我孫子市から構成する東葛中部地区総合開発事務組合（以下「組合」という。）が昭和57年に開園した知的障害者の支援施設で、開園から27年が経過し施設の老朽化や、利用者の重度重複化、高齢化、長期滞留化などの問題が顕著となっている。また運営に関しては、構成市からの負担金依存度が高く、収支の健全化が課題とされてきた。このため、経費節減と経営の効率化が求められる一方、障害者自立支援法に基づく障害福祉サービス体系の再編により、障害者の地域生活移行の推進など大きく変動する障害保健福祉施策への対応に迫られ、みどり園のあり方について見直しが行われることとなった。

平成17年、第三者委員、当事者代表委員、構成市委員、構成市主管者による「みどり園あり方検討委員会」が開催され、その際、「みどり園は将来、民営化が望ましい」との結論を得た。この結論を踏まえ、平成18年、第三者委員による「みどり園民営化等検討委員会」が設置され、再度、民営化等に関わる課題についての検討が行われた。

さらに平成18年に構成市主管者等による「みどり園民営化に関する構成市検討会」が開催され、構成市におけるみどり園の位置付けや今後期待される機能、経営上の諸課題に対する構成市の意向等を総合的に検討し、民営化することが望ましいとの結論に至った。

「みどり園民営化に関する構成市検討会」の結論を受けて、みどり園の運営主体である組合は、平成19年10月に「みどり園民営化基本方針」を策定し、平成21年2月には、「みどり園民営化基本方針」を改定した。

本事業は、みどり園の完全民営化を前提に、急激な環境の変化による利用者や保護者への心理的負担に配慮し、民間経営のノウハウを活用した公共事業であるPFIによって、老朽化した施設の建替えと新施設の維持管理運営を行うことを目的とする。

2 業務の範囲

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、選定事業者が新たにみどり園（新たに設置するケアホームを含む。）を設計、解体、建設し、維持管理・運営業務を遂行することを事業の範囲とする。

対象となる事業の範囲は、以下のとおりとする。具体的な業務の範囲や各業務の詳細は要求水準書において提示する。

(1) 施設整備業務

- ア 事前調査及び関連業務
- イ 設計業務及び関連業務
- ウ 建設業務及び関連業務（外構工事を含む）
- エ 既存施設解体業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品調達・設置業務

- キ 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- ク 電波障害調査及び対策業務
- ケ 上記各項目に伴う各種申請等業務

(2) 維持管理業務

- ア みどり園並びにケアホームの維持管理業務
 - (ア) 建物保守管理業務
 - (イ) 建築設備保守管理業務
 - (ウ) 備品保守管理業務
 - (エ) 植栽・外構施設保守管理業務
 - (オ) 清掃業務
 - (カ) 警備業務

(3) 運營業務

- ア みどり園並びにケアホームの庶務事務
 - (ア) 用度事務
 - (イ) 連絡調整
 - (ウ) 文書收受・管理・廃棄
 - (エ) 物品購入
 - (オ) 緊急対策
 - (カ) 広報・図書等
 - (キ) その他庶務

- イ みどり園並びにケアホームの給食業務
 - (ク) 栄養管理業務
 - (ケ) 調理作業管理業務
 - (コ) 材料管理業務
 - (サ) 労務管理業務
 - (シ) 給食施設等管理事務
 - (ス) 衛生管理業務
 - (セ) 食事支援業務

- ウ みどり園並びにケアホームの洗濯業務
 - (ア) リネン回収業務
 - (イ) リネン洗濯業務
 - (ウ) リネン配布業務
 - (エ) リネン以外洗濯業務

- エ みどり園並びにケアホームの利用者支援業務

- (ア) 生活介護
- (イ) 施設入所支援
- (ウ) 短期入所
- (エ) 共同生活介護

オ 運営引継ぎ業務

(4) 提案事業

選定事業者は、(1) から (3) の業務の実施に支障が生じない限りにおいて、本施設の機能、職員等を活用して、提案により地域において日常生活を営む障害者等への支援を行う事業を、選定事業者の独立採算により実施することができる。但し、提案事業の実施は任意であり応募に当たり提案しないことも可能とする。

提案事業の実施について、千葉県等の関係機関との事前調整が必要なものについては、応募者の責任と費用において実施するものとする。

3 事業期間

本事業の事業期間は、次のとおりとする。

- ・ 施設整備期間 契約締結日から平成25年12月まで
- ・ 運営引継期間 平成25年4月から平成26年3月まで
- ・ 維持管理・運営期間 平成26年4月から平成41年3月まで
- ・ 事業期間終了後の措置 事業期間終了後に完全民営化することを前提にしている。

※事業期間終了後は、選定事業者に施設を譲渡し、選定事業者が設置（経営）主体として事業を実施することを想定しているが、現時点で約束するものではない。

4 事業に必要と想定される根拠法令等

- ・ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- ・ 障害者基本法（昭和45年法律第84号）
- ・ 障害者自立支援法（平成17年法律第123号）
- ・ 知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）

- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・ 障害者自立支援法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（平成18年厚生労働省令第172号）
- ・ 障害者自立支援法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（平成18年厚生労働省令第171号）
- ・ 障害者自立支援法に基づく指定障害福祉サービス等及び基準該当障害福祉サービスに要する費用の額の算定に関する基準（平成18年厚生労働省告示第523号）
- ・ 千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）
- ・ その他関係法令

*上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うに当たり必要とされるその他の条例並びに関係法令等についても遵守のこと。

5 敷地条件及び規模

- (1) 計画位置：千葉県我孫子市中峠 2310、2291
- (2) 敷地面積：18,539.00 m²（※A：12,781.00 m²+B：5,758.00 m²）
 ※A：現在管理棟、居住棟のある敷地、B：現在作業棟、訓練棟がある敷地
- (3) 区域区分：市街化調整区域（都市計画区域内）
- (4) 形態規制：建ぺい率：60%、容積率 200%
 道路斜線：距離 25m、数値 1.5
 隣地斜線：20m+1.25
 防火地域：指定なし
 22条指定区域内
- (5) 道路幅員：北側道路：市道 34-089 号線 5.0m
 中央道路：市道 34-134 号線 9.4m
- (6) インフラ状況：上水道：市道 34-134 号線の一部及び敷地内に上水管（HIVP100mm）あり。
 下水道：下水管の敷設はなし。現在は浄化槽利用。
 ガス：都市ガスの敷設はなし。現在はプロパンガス利用。
 電気：埋設管の敷設はなし。現在は敷地南側の布湖排水路を挟んだ対岸の高圧架空ケーブルより引き込み。
 電話：埋設管の敷設はなし。敷地南側の布湖排水路を挟んだ対岸にメタル架空ケーブル及び光架空ケーブルあり。現在はメタルケーブルより引き込み。

6 既存施設の概要

(1) 施設構成

敷地	建物名称	床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
A	管理棟	1220.20	951.08
A	A 棟	803.54	812.88
A	B 棟	808.30	817.64
A	ガレージ	38.10	38.10
A	渡り廊下	264.70	264.70
A	C 棟	1020.04	528.42
A	洗濯場	60.00	60.00
A	倉庫その他	71.68	71.68
A 敷地小計		4286.56	3544.50
B	訓練棟 (体育館)	901.14	901.87
B	作業棟	465.75	465.75
B	屋外便所	14.40	14.40
B	作業所	115.00	115.00
B 敷地小計		1496.29	1497.02
合 計		5782.85	5041.52

(2) 各棟の特性

現在、みどり園の施設は、居住棟、管理棟、作業棟、サービス棟、訓練棟によって構成され、利用者の生活の場である居住棟は、A棟、B棟、C棟の3棟に分かれている。それぞれの棟には、以下のような特性がある。

<各棟の特性>

棟名	主な利用者特性	支援内容
A棟	障害程度が重度の利用者	基礎訓練を中心にした日常生活支援
B棟	高齢、身体面の支援が必要な利用者	自主性とQOLに配慮した支援
C棟	自立度が比較的高い利用者	生活能力と自主性を高める支援

(3) 居室利用状況

平成21年4月現在における居室の利用状況は以下のとおりである。

利用形態	部屋数	利用人数
1名利用	35	35
2名利用	9	18
3名利用	9	27
4名利用	6	24
計	59	104

7 既存施設の運営状況

(1) 利用者の状況

平成21年4月現在の利用者状況は以下のとおりである。

なお、平成25年度末までに利用定員の削減を進める予定である。

<利用者の障害程度区分別状況>

障害程度区分	人数 (人)	援護実施機関別人数 (人)				障害程度区 分別構成比 (%)
		柏市	流山市	我孫子市	構成市外	
区分6	25(10)	14(5)	4(1)	6(4)	1	24.0
区分5	37(5)	23(1)	7(3)	7(1)	0	35.6
区分4	32	20	7	5	0	30.8
区分3	10	3	2	5	0	9.6
区分2	0	0	0	0	0	0.0
区分1	0	0	0	0	0	0.0
計	104(15)	60(6)	20(4)	23(5)	1	100.0

※()内は重度障害者支援加算対象者で内数

<利用者の利用期間状況>

利用期間	人数 (人)	構成比 (%)
25年以上	42	40.4
24～20年	20	19.2
19～15年	17	16.4
14～10年	3	2.9
9～5年	12	11.5
5年未満	10	9.6
計	104	100.0

<利用者の性別・年齢別状況>

単位：人

年齢	20～ 29歳	30～ 39歳	40～ 49歳	50～ 59歳	60～ 69歳	70歳 以上	計
男	4	18	21	11	3	0	57
女	2	10	18	11	5	1	47
計	6	28	39	22	8	1	104

※平均年齢 男：43.0歳

女：46.8歳

第3 施設の設計・建設に関する基本的考え方

1 施設整備の方向性

みどり園民営化基本方針においては、サービス提供に当たっての配慮事項を以下のとおり定めている。

(1) 人権尊重

個人の尊厳を重んじ、生命、健康を守り、個性を理解し、その人らしく豊かに生活していけるよう支援する。

(2) 権利擁護

利用者や家族が、苦情や意見を自由に表現できる機会を設けるとともに、外部有識者等の第三者により構成される苦情処理機関を設置し、利用者の権利擁護体制を整備する。また、成年後見制度の積極的な活用も検討する。

(3) 支援の個別化

利用者の個別支援計画策定に当たっては、利用者の自主性と自己決定を尊重し、利用者が地域の一員として尊厳ある生活が実現できるよう支援する。

(4) 関係機関との連携

利用者の社会的自立を図るため、就労関係機関等との連携を深めるとともに、地域生活への円滑な移行を進めるために、構成市及び相談支援事業者等の関係機関との連携を図る。

(5) 地域に密着した運営

地域社会との交流と連携を深め、「地域に親しまれる施設」として運営する。

上記を踏まえ、施設の整備については以下の事項に配慮すること。

- ・ 重度知的障害者等の施設であることや、新体系サービスに対する配慮を行う。
- ・ 利用者のプライバシーの確保や生活の質を高める観点から、利用者の個々の状況を勘案しつつ、居室の個室化を進める。
- ・ 利用者の高齢化等への配慮や、車椅子での生活がスムーズに行えるための居室、廊下、トイレ、浴室等の広さや手すり等の設置など、ユニバーサルデザインの考えを導入する。
- ・ 地域生活移行の推進及び障害の特性に応じた小グループでの生活支援を図るため、ユニット型式など生活単位の小規模化に配慮する。
- ・ 利用者の日中活動の場及び地域との交流の場を確保する観点で整備を行う。
- ・ 長年にわたり蓄積してきた地元住民との関係を踏まえ、近隣との調和がとれた景観の確保に配慮する。また、共同生活介護（ケアホーム）の施設については、地域生活移行の観点から一般住宅を連想させるデザインを取り入れる。

2 施設規模

用 途		規 模
障害者支援施設	生活介護	100名
	施設入所支援	80名
	短期入所	5名
共同生活介護（ケアホーム）		20名 (10名×2棟)

※生活介護の100名は、施設入所支援80名と共同生活介護の20名。

※短期入所5名は、本体施設への併設事業所。

※ケアホームの設置場所については、B敷地（現在作業棟、訓練棟がある敷地）を予定している。

※現在B敷地に設置しているプールについては、選定事業者において解体・撤去するものとし、新施設において整備する必要はない。

3 各業務の概要

(1) 業務の対象

選定事業者は、要求水準書、事業者提案等に基づき、本施設を整備するために必要な以下の業務を行う。

- ア 事前調査及び関連業務
- イ 設計業務及び関連業務
- ウ 建設業務及び関連業務（外構工事を含む）
- エ 既存施設解体業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品調達・設置業務
- キ 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- ク 電波障害調査及び対策業務
- ケ 上記各項目に伴う各種申請等業務

(2) 業務期間

施設整備業務の期間は、事業契約締結日を始期とし、平成25年12月末を終期とする。具体的な業務期間については、事業全体のスケジュールに整合させ事業者が計画し、事業者提案に基づき事業契約書において定める。

4 施設の要求性能

(1) 基本事項

施設整備においては、「障害者自立支援法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」及び「障害者自立支援法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」並びに「障害者自立支援法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について（障発第 0126001 号 平成 19 年 1 月 26 日、一部改正 障発第 0331033 号 平成 21 年 3 月 31 日）」及び「障害者自立支援法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について（障発第 1206001 号 平成 18 年 12 月 6 日、一部改正 障発第 0331032 号 平成 21 年 3 月 31 日）」を遵守すること。

ア 要求事項

(ア) 障害者支援施設

①配置計画

- ・ 管理・サービス部門、作業・訓練室等及び居住スペースは一体型の施設とすること。但し、廊下で接続するなど一体的な利用が可能であれば、複数棟とすることも可能とする。
- ・ 1 ユニット 20 名（10 名 + 10 名）とするユニット型の導入を図り、2 ユニットの 1 単位としたゾーン構成とすること。
- ・ 作業スペースと入居スペースは近接して配置すること。
- ・ 個室、食堂・居間、浴室、洗面所、便所、多目的スペース、スタッフステーション、保健（静養）室、洗濯・乾燥室等からなるユニット構成とすること。

②延床面積

- ・ 応募者の提案による。

③階数

- ・ 1 階建て又は 2 階建てとする。2 階建ての場合は、利用者の安全に配慮するものとし、ユニットごとにエレベーターを設置すること。

(イ) 共同生活介護（ケアホーム）

①配置計画

- ・ 1 ユニット 10 名とし、ユニットごとに別棟とすること。

②延床面積

- ・ 応募者の提案による。

③階数

- ・ 1 階建てとする。

イ 諸室の性能

本施設の性能は、法令及び基準等に定める性能を最低限確保したうえで、選定事業者の自由な提案により利用者の快適な生活を実現するものとするが、以下の性能に関しては要求性能以上のものとする。

<障害者支援施設>

室名	要求性能
居室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室は個室(1 名)とし、2 名部屋を 1 ユニットの 2 室設置すること。 ・ 短期入所用個室は各ユニットに分散させること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・地階に設けてはならないこと。 ・利用者1名当たりの床面積は、収納設備等を除き、9.9 m²以上とすること。 ・寝台又はこれに代わる設備を備えること。 ・1以上の出入口は、避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面して設けること。 ・必要に応じて利用者の身の回り品を保管することができる設備を備えること。 ・ブザー又はこれに代わる設備を設けること。
食堂・居間	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに2室設置すること（10名ごとに1室利用）。 ・食事の提供に支障がない広さを有すること。 ・必要な備品を備えること。
浴室 （脱衣室を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに1室設置すること。 ・スロープ付きとすること。 ・4名程度が同時に使用できるものとする。 ・利用者の特性に応じたものとする。
洗面所	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに2室設置すること（10名ごとに1室利用）。 ・各人のコップ等を置けるスペースを確保すること。 ・居室のある階ごとに設けること。 ・利用者の特性に応じたものであること。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに2室設置すること（10名ごとに1室利用）。 ・適宜和式便座も設置すること。 ・居室のある階ごとに設けること。 ・利用者の特性に応じたものであること。
保健（静養）室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに1室設置すること。
多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに1室設置すること。
スタッフステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに1室設置すること。 ・ユニットの入口部分に配置すること。
スタッフ休憩室・仮眠室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに1室設置すること。 ・スタッフステーションに隣接して配置すること。
洗濯・乾燥室	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットごとに1室設置すること。
訓練・作業室	<ul style="list-style-type: none"> ・15名程度で利用する室を4室以上設置すること。 ・専ら、本施設が提供する施設障害福祉サービスの種類ごとの用に供するものであること。 ・訓練又は作業に支障がない広さを有すること。 ・訓練又は作業に必要な機械器具等を備えること。
厨房	<ul style="list-style-type: none"> ・ドライ仕様とすること。
相談室	<ul style="list-style-type: none"> ・室内における談話の漏洩を防ぐための間仕切り等を設けること。

多目的ホール	・集会、運動、音楽療法等に活用可能なものとし、地域交流スペースとして、入所施設利用者、通所施設利用者以外に市民にも開放できる位置に配置すること。
玄関	・入所施設利用者、通所施設利用者、職員それぞれに専用出入口を設けること。
その他諸室	・施設長室、応接室、事務室、医務室、静養室、書庫、会議室（2室）、職員用更衣室（男女別）、ボランティア室、洗濯・乾燥室、倉庫（リネン、消耗品）、機械室、非常用食品倉庫、給湯室、職員便所、機械浴室、食堂（30名（生活介護通所部門20名、職員等10名））、更衣室（生活介護通所部門20名（男女別））等を設置すること。

< 共同生活介護（ケアホーム） >

室名	要求性能
居室	・一の居室の定員は、1名とすること。 ・一の居室の面積は、収納設備等を除き、7.43㎡以上とすること。
その他諸室	・居間（台所）、便所、倉庫、浴室（脱衣室も含む）、予備室を設置すること。

ウ 備品に関する要求事項

事業者は、本施設を運営するために必要な備品を調達・設置すること。参考として必要と想定される備品を以下に示す。

設置場所	参考備品名
居室	ベッド、ロッカー 等
食堂・居間	テーブル、椅子、テレビ 等
保健（静養）室	診察ベッド、冷蔵庫、保管庫 等
多目的スペース	テーブル、椅子 等
スタッフステーション	机、椅子、パソコン、プリンタ、冷蔵庫、保管庫 等
洗濯・乾燥室	洗濯機 等
訓練・作業室	ワークベンチ、椅子 等
厨房	オーブン、回転釜、炊飯器、ガス台、スライサー、洗米機、冷蔵庫、冷凍庫、食器洗浄機、シンク、調理台 等
相談室	テーブル、椅子 等
多目的ホール	テーブル、椅子、ホワイトボード、演台 等
施設長室	机、椅子、ロッカー、本棚 等
応接室	応接セット 等
事務室	机、椅子、パソコン、プリンタ、コピー機、保管庫、金庫、プロジェクター 等

医務室、静養室	ベッド、机、椅子、患者用椅子、調剤台、パソコン、保管庫、冷蔵庫 等
会議室、支援員室	テーブル、椅子、保管庫 等
ボランティア室	机、椅子、保管庫、テーブル、椅子 等
機械浴室	機械浴 等
食堂	テーブル、椅子 等
理美容室	理美容椅子 等
その他	送迎用車両、事務用車両 等

エ その他要求事項

- ・ 空調は個別管理とすること。
- ・ 災害時に利用者全員が集まれるスペースを確保すること。
- ・ 避難のしやすさを考慮すること
- ・ 十分な庭（オープンスペース）を確保すること。
- ・ 駐車スペースは100台程度を基本とし、職員やイベント開催時の来訪者の利便性と十分なオープンスペースを確保に配慮した上で、適切な台数とすること。
- ・ 既存建物は全て解体・撤去すること。
- ・ 仮設建物を建設することなく、建物を順次建設すること。
- ・ 個室のうち2室は将来的に強度行動障害者事業が必要となった場合に対応可能なものとする。
- ・ 廊下幅は1.5m以上とすること。ただし、中廊下の幅は、1.8m以上とすること。
- ・ 廊下の一部の幅を拡張すること等により、利用者、職員等の円滑な往来に支障がないようにすること。

5 建替条件

本事業は現地での建替を予定しているため、以下の条件に留意し、適切な建替計画を立案し、実施すること。

- ア 利用者への影響が最小限になるよう留意すること。
- イ 新施設完成前に既存施設の一部を解体することは認めるが、残存施設において引き続き利用できる計画とすること。なお、解体に伴う利用者の施設内移動は、選定事業者と協議の上、組合が実施する。
- ウ 既存施設内の備品等は必要に応じて新施設にて使用することができる。新施設で必要でない備品等については選定事業者の責任で撤去・廃棄すること。

第4 施設の維持管理・運営に関する基本的考え方

1 運営基本方針

みどり園においては、平成21年度の運営基本方針として、以下の基本理念、運営方針及び重点事項を定めている。

選定事業者においても、これらの運営基本方針を踏まえ、事業期間を通じて維持管理・運営を行うこと。

(1) 基本理念

みどり園は、「ノーマライゼーション理念」を基本に踏まえ、知的障害者の指定障害者支援施設として、次の基本理念に基づきサービスを提供していく。

- ア 利用者一人ひとりがかけがえのない存在として、生命、健康を守り、個性を理解し、その人らしく豊かに生活していけるよう支援する。
- イ 利用者の権利擁護を常に念頭に置き、利用者の自主性と自己決定を尊重するとともに、適切な配慮により自律的生活が営まれるよう支援する。
- ウ 利用者が地域の文化に触れ、様々な資源の活用を促すことにより、地域の一員として尊厳ある生活が実現できるよう支援する。
- エ 地域社会との交流と連携を深め、「地域に信頼され、親しまれる施設」を目指し、三市の施設として地域福祉のニーズに積極的に応える。

(2) 運営方針

- ア 重度障害者の施設として利用者を常に中心に捉え、利用者のニーズの多様化や利用期間の長期化、重度化、高齢化等、様々な課題の改善に向けた積極的な取り組みを展開する。
- イ 利用者一人ひとりの状態や課題を適切に捉えるとともに、利用者の意向を把握した施設支援計画に基づく支援の充実を図り、サービスの向上と自立支援に努める。
 - (ア) 利用者一人ひとりの個別性を重視した支援
 - (イ) 利用者ニーズの尊重（利用者中心）
 - (ウ) 利用者を生活者として捉える（QOLの向上）
 - (エ) 自己決定の尊重と利用者自身が問題解決能力をつける自立支援（エンパワメント）
 - (オ) 利用者の権利擁護（アドボカシー）
- ウ 障害者自立支援法に基づくサービスを展開するために、支援の充実と支援体制の強化を図る。職員一人ひとりが、資質向上を図り、それぞれの責務を自覚するとともに、緊密な連携と協力により、みどり園が一丸となり、サービス提供事業者として質の高いサービスの提供を目指す。
- エ 「みどり園民営化基本方針」に基づき、利用者定員を80名に縮小させることを目標とすることから、止むを得ない場合を除き新規入所を抑制する。
- オ 施設運営においては、常に業務改善を行うとともに、経費の節減を図り、経営の効率化に努める。

(3) 重点事項

ア 利用者へのきめ細かな対応

(ア) サービス管理責任者を中心に、利用者一人ひとりの心身の状況、生活全般、健康管理、作業、地域生活移行等のアセスメントを的確に行ない、利用者、家族等の意向を勘案した上で、個別支援計画を作成し、支援の目標や内容・方法を明確にする。また、支援の実施状況を把握し、必要に応じて見直しをし、集団管理の弊害を極力排除し、個性を重視した支援を行う。

(イ) 自治会や本人部会の活動を継続・充実し、利用者の意見や希望を事業・行事等に反映させる。

イ 地域生活移行訓練の実施

(ア) 長年みどり園での施設生活しか経験のない利用者が、実際に地域での生活を体験し選択の幅を広げる機会とする。

(イ) 地域生活移行に不安を持つ家族等への具体的理解を得て地域生活移行を図る。

ウ リスクマネジメントへの対応

(ア) 利用者にサービスを提供する過程で発生する事故や、事故に至らなかったものの「ヒヤリ」「ハット」する事態の発生を防止、解消する体制を確立し、安全なサービスの提供に資する。

2 基本事項

維持管理・運營業務においては、「障害者自立支援法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」、「障害者自立支援法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」及び「障害者自立支援法に基づく指定障害福祉サービス等及び基準該当障害福祉サービスに要する費用の額の算定に関する基準」並びに「障害者自立支援法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について（障発第 0126001 号 平成 19 年 1 月 26 日、一部改正 障発第 0331033 号 平成 21 年 3 月 31 日）」、「障害者自立支援法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について（障発第 1206001 号 平成 18 年 12 月 6 日、一部改正 障発第 0331032 号 平成 21 年 3 月 31 日）」及び「障害者自立支援法に基づく指定障害福祉サービス等及び基準該当障害福祉サービスに要する費用の額の算定に関する基準等の制定に伴う実施上の留意事項について」（障発第 131001 号 平成 18 年 10 月 31 日、一部改正 障発第 0331041 号 平成 21 年 3 月 31 日）を遵守すること。

選定事業者は、利用者に対して現行のサービス水準を低下させることのないよう、下記の運營業務を行う。特に夜間勤務体制については、「障害者自立支援法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について」の第三、1、(1)⑤アの規定に留意すること。

(1) 障害者支援施設

障害者自立支援法第 5 条第 1 2 項に規定する障害者支援施設を設置し、以下の支援及びサ

ービスを行うとともに、職員の配置を行うこと。

ア 生活介護

(ア) 障害者自立支援法第5条第6項に規定する生活介護を実施すること。

(イ) 利用者の定員は、100名とすること。

イ 施設入所支援

(ア) 障害者自立支援法第5条第11項に規定する施設入所支援を実施すること。

(イ) 利用者の定員は、80名とすること。

ウ 短期入所

(ア) 障害者自立支援法第5条第8項に規定する短期入所を実施すること。

(イ) 利用者の定員は、5名とすること。

エ 職員配置

障害者支援施設に置くべき職員及びその員数は、「障害者自立支援法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」及び「障害者自立支援法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」の規定を遵守すること。

(2) 共同生活介護

障害者支援施設の機能、職員等を活用して、以下の障害福祉サービスを行うとともに、職員の配置を行うこと。

ア 障害者自立支援法第5条第10項に規定する共同生活介護を実施すること。

イ 利用者の定員は、20名とすること。

ウ 共同生活介護の事業を行う事業所に置くべき職員及びその員数は、「障害者自立支援法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」のうち共同生活介護に係るものの規定を遵守すること。

(3) 提案事業

選定事業者は、運營業務の実施に支障が生じない限りにおいて、本施設の機能、職員等を活用して、提案により地域において日常生活を営む障害者等への支援を行う事業を、選定事業者の独立採算により実施することができる。但し、提案事業の実施は任意であり応募に当たり提案しないことも可能とする。

提案事業の実施について、千葉県等の関係機関との事前調整が必要なものについては、応募者の責任と費用において実施するものとする。

3 施設維持管理の要求性能

(1) 施設維持管理業務の内容

選定事業者は、本施設が安全、確実に使用できるよう下記の保守管理、警備、及び清掃を行う。

業務名	業務内容
清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内部の日常、定期清掃 ・ 建物外部の日常、定期清掃
建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物、駐車場の保全・修繕
建築設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気・空調・給排水衛生設備の運転。監視、点検、保全、修繕等 ・ 防災・防犯設備等の保全業務
備品保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 備品の点検、保守、修繕
植栽・外構施設保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外構部分の清掃・植栽管理
警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内・駐車場警備

4 運営の要求性能

(1) 運営業務の内容

選定事業者は、1の運営基本方針のもと、国の基準を下回ることの無いよう、下記のアからエに示す運営業務を行う。このため、障害者支援施設及び共同生活介護における従業員の夜間勤務体制は、いわゆる夜勤体制とする。

ア 庶務事務

業務名	業務内容
人事・給与・労務管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員の人事、研修、給与、サービス、福利厚生等
予算管理事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予算・補助金事務
用度事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務用備品・消耗品類の購入
連絡調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保護者との連絡調整 ・ 嘱託医師及び医療機関との連絡調整
文書收受・管理・廃棄	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文書の收受、保存管理及び廃棄
物品購入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般備品等の購入
緊急対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災計画策定、訓練実施、防災委員会開催
広報・図書等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広報紙の編集発行・図書管理・施設利用受付等
その他庶務	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他庶務事務

イ 給食業務

業務名	業務内容
栄養管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 献立の作成 ・ 食数の指示・管理 ・ 食札の作成 ・ 給食委員会の開催・調整
調理作業管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調理・盛付け ・ 配膳・下膳 ・ 食器洗浄消毒

	<ul style="list-style-type: none"> 管理点検記録の作成・確認
材料管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 給食材料の調達 給食材料の検品 給食材料の保管・在庫管理 給食材料の使用状況の確認 給食材料の出納事務、支出調整 予算管理
労務管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 勤務表の作成 業務分担・従事者配置表の作成
給食施設等管理事務	<ul style="list-style-type: none"> 給食施設・設備の保守点検 調理器具・食器等の保守点検 厨房内清掃
衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 給食材料・施設・設備（調理器具・食器等）の衛生管理
食事支援業務	—

ウ 洗濯業務

業務名	業務内容
リネン回収業務	—
リネン洗濯業務	—
リネン配布業務	—
リネン以外洗濯業務	—

エ 利用者支援業務

業務名	業務内容
生活介護・施設入所支援・短期入所	<ul style="list-style-type: none"> 個別支援計画の作成 生活全般支援 日中活動支援 余暇支援 利用者の保健衛生・健康管理 利用者の金銭出納管理 日常生活上の相談支援 地域交流・ボランティア活動等
共同生活介護（ケアホーム）	<ul style="list-style-type: none"> 共同生活介護計画の作成 生活全般支援 日中活動事業者との連絡調整 余暇活動 日常生活上の相談支援

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の保健衛生・健康管理 ・ 利用者の金銭出納管理
--	---

(2) 運営開始前の要求事項

ア 運営開始準備

- (ア) 運営開始準備計画を作成し、運営開始日の1年前までに組合の承諾を受けること。
- (イ) 運営規程、事業計画及び各種マニュアル等を作成し、運営開始の3か月前までに組合に提出すること。

イ 運営引継業務

選定事業者は、運営引継期間における業務の実施に当たり、利用者の生活の継続性を保つとともに、以下の点に留意すること。

- (ア) 運営引継期間におけるみどり園の利用者について、本人の希望がある場合は、原則として事業者が支援を行うこと。
- (イ) 運営引継計画を、組合が作成する引継書に基づき作成し、運営開始日の3か月前までに組合の承諾を受けること。
- (ウ) 利用者引継計画を作成し、運営開始日の1か月前までに組合に提出するとともに、運営開始日の前日に完全かつ迅速に組合からの利用者の引継ぎを受けること。
- (エ) 事前に職員を雇用、派遣し、現利用者に係る引継ぎ及び研修等を行うこと。
- (オ) 運営の引継ぎに当たっては、利用者の日常生活に支障が無いよう十分配慮すること。

(3) 支援体制に関する要求事項

本施設においては、重度の障害を有する利用者が多く、また、利用者の高齢化が進んでいることから、1対1の支援が必要な場合が多い。そのため、現在、利用者1.7名に対して支援員1名の体制になっている。生活支援員は、早勤、遅勤、夜勤、日勤の4交代制で、24時間体制の支援を実施している。

選定事業者においても、適切な福祉サービスの提供に当たるよう、国の基準にかかわらず、十分な職員数を確保するとともに、24時間体制の支援を行うこと。なお、4交代制は条件ではなく、選定事業者の提案により適切な支援体制を確保すること。

国の基準を超える支援体制を確保することによって、自立支援給付費、利用者負担費、施設使用料、その他手数料等の収入を超過する運営業務に係る費用については、選定事業者の提案に基づき決定した額を組合からサービス対価として、事業期間中、事業契約書に定める額を支払うものとする。

また、確保すべき支援体制及びサービス水準については、定期的に組合と事業者が協議のうえ見直しを行う。

なお、参考として平成21年4月現在の利用者104名に対する支援体制を以下に示す。

職 種	人 数 (人)
園長・副園長	2
生活支援員	71 (19)
看護師	1
栄養士	1
事務員	3
業務員	2 (1)
計	80 (20)

※ () 内は再任用、臨時職員であり、内数。

※上記職員のうち、サービス管理責任者は4人 (内1人は専任)。

※生活支援員には、地域生活移行訓練ホームみどりの家 (地域生活移行担当) の生活支援員6人 (内再任用、臨時職員4人) を含む。

※他に嘱託医1人。

(4) その他の要求事項

- ア 事業期間を通じ、現在の構成市別利用者割合を維持することを基本とし、新規入所等については、組合及び構成市と協議の上、決定すること。
- イ 苦情解決体制については、第三者委員を設置すること。
- ウ サービスの自己評価、自己点検を実施し、結果を公表するとともに第三者評価についても積極的に取り組むこと。
- エ 事故等の未然防止及び緊急対応に係るマニュアルを整備するとともに、事故等が発生したときは、速やかに組合及び関係機関等に報告すること。
- オ 避難訓練等は月に1回は実施すること。

(様式－1)

平成 年 月 日

要求水準書（案）に関する質問・意見書

みどり園改築等PFI事業の要求水準書（案）に関して、質問・意見がありますので本紙を提出します。

法人名	
所在地	
担当者名	
所属	
電話番号	
FAX番号	
電子メール	

No.	頁	章	節	項	記号	その他	質問・意見
例	1	第1	1	(1)	ア	(ア)	
1							
2							
3							
4							
5							
6							

注1： 行が不足する場合には、適宜増やしてください。

注2： 質問は該当箇所の順に並べて下さい。

注3： 列の追加やセルの結合は行わないで下さい。