

「(仮称)新・松寿荘 / 新・永寿園 福祉複合センター」  
建設運営法人募集要項 業務要求水準書

平成23年4月

箕面市

## 目次

- 1 本書の位置づけ
- 2 施設の整備に係る基本条件
- 3 箕面市立多世代交流センターに関する要求水準
- 4 民間養護老人ホームに関する要求水準
- 5 その他の施設に関する要求水準
- 6 施設、設備等の維持管理に関する要求水準
- 7 特別提案に関する留意事項
- 8 その他

## 1 本書の位置づけ

本業務要求水準書は、「(仮称)新・松寿荘/新・永寿園 福祉複合センター建設運営法人募集要項(平成23年4月)」と一体をなすものであり、箕面市が事業者に要求する業務内容の水準を示すものである。事業者は、本業務要求水準書に基づき、福祉複合センターの効果的・効率的な施設の整備、管理運営及び適切なサービスの提供を行うこと。

なお、本要求水準以上の提案が行われる場合は、それによるものとする。

## 2 施設の整備に係る基本条件

- (1) 各施設間に一体感をもたせた造成計画・建築計画(動線含む)・外構計画・景観等とすること。
- (2) 都市計画法、建築基準法、箕面市まちづくり推進条例その他の施設の整備に係る関係法令等並びに老人福祉法、介護保険法その他の事業の実施に係る関係法令等を遵守すること。
- (3) 本敷地のレベル測量及びボーリング調査は、事業者の責任で行うこと。
- (4) 基本設計・実施設計から竣工に至るまで、市と密な連絡調整を行うこと。
- (5) シックハウス、バリアフリー、省エネルギー、リサイクル、景観・環境への配慮、耐震等の災害対策、周辺住環境との調和等に対する視点をもって設計すること。
- (6) 市立施設部分(多世代交流センター)と民間施設部分(民間養護老人ホーム)は、エントランスを分けること。
- (7) 公道からの進入路は、東側に設けること。(工事車両の進入も同様とする。)
- (8) 敷地内に路線バス(「オレンジゆずるバス」)のバス停を設けること。
- (9) 福祉複合センターの整備のための土地の造成に要する費用は、原則として事業者が負担する。
- (10) 施設の整備に当たり、近隣家屋等工作物損失補償調査、電波障害調査等その他必要な調査は、事業者が実施するとともに、調査に伴う費用並びに補償が生じた場合の費用は事業者が負担する。(なお、旧清掃工場跡地のダイオキシン調査は、市で実施済み。)
- (11) 施設の整備に当たり、既存埋設物の撤去(杭は除く。)及び南側逆Y型擁壁の撤去・新設は事業者が行い、当該撤去・新設に要する費用は、原則として市が負担する。なお、南側逆Y型擁壁の撤去・新設にあたり南側へセットバックさせる場合は、あらかじめ市と協議するものとする。
- (12) 事業者は、市の指定する刊行物を元に設計書(内訳書)の作成を行い、事前に市の査定を受けること。また、事業者・施工者との請負契約の後に発生した設計変更等については、当該設計書を元に査定を行うこととする。
- (13) 施設ごとの専有部分・共有部分を明確に区分すること。
- (14) 建築基準法等の施設の整備に係る関係法令並びに老人福祉法等の事業の実施に係る関係法令に基づくものとは別に、市は独自で中間検査・完了検査を行う。

- (15) 工事着工に先立ち、事業者の責任において、周辺住民に対して施設計画の説明を行い、了承を得ること。また、施工中の苦情等についても、事業者にて対応すること。
- (16) 工事着工に先立ち、(給水)基準口径と管の数量に応じて、口径別納付金(参考資料参照)を納めること。
- (17) 工事完了時に空気中の規制物質濃度測定を実施し、指針値以下であることを確認した上で引き渡しを行うこと。
- (18) 引き渡し時に、竣工図書、竣工写真その他市が指定する書類を提出すること。
- (19) その他必要な事項については、そのつど、市と協議を行うこと。

### 3 箕面市立多世代交流センターに関する要求水準

#### (1) 施設の内容

整備が必要な施設の内容の要求水準は、次のとおりとする。

	設置施設	概算面積 (m <sup>2</sup> )	( 現在m <sup>2</sup> )	必要な備品・利用方法など
「松寿荘」事業用	浴場(男性・女性) 脱衣所除く	160	148	休憩用ソファなど 男女別で設けること。 浴場の利用は、原則として高齢者に限る。(現在の利用時間(午前10時~午後3時30分)を維持すること)
	大広間(舞台付き)	240	238	音響・照明設備、舞台幕、座卓など 松寿荘まつりなど(多目的利用)
	中広間(舞台付き)	180	177	音響・照明設備、舞台幕、テレビ、座卓など 会議、歌謡・民謡等の練習など
	多目的室1	100	71	囲碁・将棋(20碁程度)、麻雀卓(4台程度)など
	多目的室2	80	50	音響・防音設備、カラオケ設備など 謡曲、詩吟など
	多目的室3	150	136	壁面に鏡、健康相談・講座用の椅子、机など コーラス、ダンスなど
	卓球場	150	156	卓球台3台、休憩用の長いすなど
	バンパールーム	30	25	バンパー4台、休憩用の長いすなど
	健康増進室	60	54	ヘルストロン6台、休憩用の長いすなど
	箕面市老人クラブ 連合会会議室(専用)	50	71	机、椅子、棚など
	パソコン室	30	25	机、椅子、棚、パソコン(10台程度)など

	ゲートボール場	1面 (25m×20m)	1面	用具一式、休憩用のベンチなど 屋上可。 周辺住環境へ配慮すること。 (騒音等)
	ペタンク場	1面 (4m×15m)	1面	
	事務室	70	70	机、椅子、棚、パソコンなど 応接室等を含む。
	その他	適宜	-	
(子育て支援センター(ひろば型)) 「おひさま」事業用	プレイルーム	50以上	-	玩具類(多種類)、収納棚(玩具整理用)、幼児用テーブル(4人がけ×3台)・椅子(12脚)、ベビーベッド(1~2台)おむつ交換台(1台)ロッカー(10~15人分)など 概ね10組の子育て親子が一度に利用しても差し支えない程度以上の広さとすること。
	スタッフルーム 相談室 授乳室 ベビーカー置き場 乳幼児用トイレ 多世代交流スペース 倉庫 など		-	事務机・椅子、収納棚、パソコンなど 「松寿荘」事業用の事務室と兼用可 テーブル・椅子など 「松寿荘」事業用の事務室内での兼用可 遮蔽物の設置等により相談の内容が漏えいしないよう配慮すること 授乳用椅子又はソファ(2人同時利用)、おむつ交換台(1台)、流し台・手洗い場(1台)など 赤ちゃんの駅と兼用可。 5台収納程度 多世代交流センター全体の共用トイレと兼用可。 靴箱(親子2段式、15組収納程度)など 上記部(他と兼用する場合は)レイアウトに工夫し、利便性に配慮すること。

その他	<p>エントランス(ロビー、ラウンジなど) 赤ちゃんの駅 トイレ 給湯室 など</p>		<p>テレビ2台、マッサージ機4台、 血圧計2個、作品展示用の陳列ケース・パーティション、長いす、靴箱、イベント用告示板など 流し台、授乳用椅子、おむつ交換ベッド、汚物入れなど 乳幼児連れの保護者が自由に授乳やおむつ替えが行えるスペースとし、遮蔽物の設置等によりプライバシーに配慮されていること。 高齢者・障害者・乳幼児に配慮したものを適当数設けること。 給茶器、湯沸かし器など</p>
-----	---	--	---

(2) 事業の内容

事業の内容

実施が必要な事業の内容の要求水準は、次のとおりとする

	「松寿荘」事業	「おひさま」事業
事業概要	<p>高齢者の福祉に資する、次の事業とする。 健康づくりの支援 生きがいづくりの支援 仲間づくりの支援 自主的活動の支援 社会参加及び自立生活の助長</p>	<p>地域の子育ての支援に資する、次の事業とする。 子育て親子の交流の実施 子育てに関する相談の実施 子育てに関する情報の提供</p>
利用者	<p>市内居住の60才以上の高齢者。 あらかじめ利用者登録を行う。</p>	<p>市内在住の概ね3才未満の児童とその保護者(以下「子育て親子」という。) あらかじめ利用者登録を行う。</p>
必須事業	<p>主催教室 詩吟、墨絵、謡曲、書道、民謡 主催事業 松寿荘まつり、盆踊り大会、年忘れかくし芸大会、新春演芸会、競技大会(春・秋) 健康相談 現・松寿荘での同好会活動(卓球等約20活動)は、原則として優先利用とする。</p>	<p>子育て親子の交流の場の提供と交流の促進 子育て等に関する相談、援助の実施 地域の子育て関連情報の提供 子育ておよび子育て支援に関する講習等の実施(月1回以上) 市内の他の子育て支援センターとの連絡調整(連絡会議への参加(月1回)等)</p>

実施日・ 実施時間	月曜日から土曜日。 ただし、国民の祝日及び年末年始を除く。	「松寿荘」事業の実施日の範囲内で、 週3日以上。
	午前9時から午後5時	「松寿荘」事業の実施時間の範囲内で、 1日5時間以上。
職員配置	館長を含め、職員が常時2名以上配置される体制とする。 館長は、原則として常勤とする。	

#### 留意事項

ア．「松寿荘」事業・「おひさま」事業の利用者の登録は、あらかじめ利用者の申請を受け、利用証を交付して行う。利用証は、原則として年1回更新するものとする。

イ．施設の特性を活かし、高齢者から子どもまで世代を超えたふれあいの場の創出を図ること。

ウ．「おひさま」事業の実施に当たり、厚生労働省「地域子育て支援拠点事業 実施のご案内（実施ガイド）」も参照すること。

(<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kodomo/kosodate.html>)

#### (3) 備品の設置

設置が必要な備品は、指定管理者が設置し、竣工後、原則として市が買い取る。

現在の市立老人福祉センター「松寿荘」の備品で指定管理者が希望するものは、無償譲渡する。

上記のほか、指定管理者が必要と認める備品は、自ら設置することができる。

#### (4) 指定管理委託料の算定

現在の市立老人福祉センター「松寿荘」の実績をもとに算定した額に「おひさま」事業に要する費用を加算した額（52,941千円）を目安とし、市が支出する指定管理委託料を算定し、事業計画書で提案すること。

#### (5) 施設、備品の修繕等

施設の大規模改修は、市が行う。

経年劣化に伴う施設の修繕、備品の修繕・更新は、指定管理者が行う。

消耗品の更新は、指定管理者が行う。

指定管理者は、施設・備品の修繕・更新計画（短期的・長期的）を作成し、修繕等の方針について市と協議すること。

#### (6) 第三者に対する損害賠償

多世代交流センターの管理運営において第三者に損害を与えた場合の賠償等は、指定管理者が行う。

施設・設備・備品の構造上等の不備において第三者に損害を与えた場合の賠償等は、指定管理者が行う。

## (7) 目的外使用許可

「箕面市老人クラブ連合会会議室(50㎡程度)」及び、エントランス等における「自動販売機設置」「売店設置(10㎡程度)」については、市がそれぞれの運営団体に対し目的外使用許可を行い、専用させる予定である。

## (8) 管理運営の基準

指定管理者は、地方自治法、箕面市立多世代交流センター条例その他の関係法令等を遵守し、適正な公共施設の管理運営を行うこと。

指定管理者は、人権問題、個人情報等について従事者が正しい認識をもって業務を遂行できるよう、適宜職員研修を行わなければならない。

指定管理者は、多世代交流センターの管理運営に当たり知り得た個人情報を取り扱う場合については、漏えい、滅失、毀損の防止その個人情報の適切な管理のため、必要な措置を講じること。また、多世代交流センターの従事者(従事していた者を含む。)は、管理運営に当たり知り得た個人情報を漏らしてはならず、指定管理期間が終了した場合も同様とする。

指定管理者は、多世代交流センターの管理運営に係る文書等を適正に管理し、指定管理期間の終了に際しては、市又は市が指定する者に対し、保管文書等を引き継ぐこと。

指定管理者は、箕面市情報公開条例の主旨を踏まえ、多世代交流センターの管理運営に関する情報を公開すること。なお、多世代交流センターの管理運営に関する文書等で市に提出されたものは市の行政文書として開示請求の対象となるとともに、市が保有していないものについても、箕面市情報公開条例第24条に基づき、市が当該情報の提供を求めたときは、指定管理者はこれに応じなければならない。

指定管理者は、多世代交流センターの施設、附属設備等及び第三者の身体又は財物に対する賠償責任保険等に加入しなければならない。

災害時の初動対応は、指定管理者が行う。指定管理者は、利用者等の安全を確保するため、市、警察、消防等と連携し対応するとともに、適切な防災・安全対策を講じること。また、災害時に市が避難場所として多世代交流センターを使用する必要があるときは、市の指示に基づき優先して避難者を受け入れなければならない。

指定管理者は、毎年度終了後、60日以内に、多世代交流センターの管理運営に関する状況について事業報告書を作成し、市に提出しなければならない。

指定管理者は、毎年度の事業計画書について、市が指定する日までに提出しなければならない。

## (9) その他留意事項

「松寿荘」事業の利用者は、浴室の利用や他の利用者との談話などで施設に滞在されることがあるため、エントランスなど自由にくつろぐことができるスペースにテレビが視聴できる場所を設けること。

「おひさま」事業の実施に当たり、実績のある団体や個人との連携などを検討する場合は、事業計画書で提案すること。

「おひさま」事業の実施においては、厚生労働省の次世代育成支援対策交付金の対象

事業となるよう配慮すること。

「松寿荘利用者協議会」などの利用者の声を伺うなど、サービス向上に努め、丁寧な対応を行うこととする。

## 4 民間養護老人ホームに関する要求水準

### (1) 施設の内容

「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」、「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について」を遵守し、必要な設備を整備すること。

施設の整備、事業の開設に向けた手続きにおいて、大阪府等より設備基準の具体内容に指導があった場合は、それに従うこと。

### (2) 運営の内容

「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」、「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について」を遵守し、必要な人員体制を確保するとともに、入所者がその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、入所者の意思及び人格を尊重した運営を行うこと。

多世代交流センターにおける「松寿荘」事業の利用など、複合施設の機能を活かした入居者の自立生活の支援、地域との連携・交流に努めること。

施設運営に当たっては、大阪府、市その他の関係機関との協議調整を行い、その指導に従うこと。

### (3) 市建設費補助額の算定

次の計算式で算出した額を目安とし、市が支出する建設費補助額を算定し、事業計画書で提案すること。

「大阪府老人福祉施設等整備費補助金交付要綱」で定める補助対象事業費の概ね4分の3から大阪府補助額（平成22年度単価は、4,409千円/床）を除いた額

### (4) その他留意事項

現に豊中市箕面市養護老人ホーム「永寿園」に勤務する職員で、引き続き民間養護老人ホームでの就労を希望する者の継続雇用を検討する場合は、事業計画書で提案すること。

箕面市内唯一の養護老人ホームとして、箕面市のセーフティネットの確保策について、事業計画書で提案すること。

## 5 その他の施設に関する要求水準

### (1) 駐車場・駐輪場

箕面市まちづくり推進条例に基づき、敷地内に必要台数を整備すること。必要台数は、次のとおりとする。

ア．多世代交流センター 延床面積×0.1÷12で算定した台数  
(小数点第1位を切り上げる)

イ．民間養護老人ホーム(50床) 10台

駐車場は、有料駐車場とすることも可能。ただし、多世代交流センターの「松寿荘」事業・「おひさま」事業の利用者は、無料とする。

駐輪場は、箕面市まちづくり推進条例に基づき、適当数設けること。

## (2) 「オレンジゆずるバス」のバス停

公道から敷地内にバスを乗り入れ、バス停を設けること。

乗り入れる路線バスの仕様は、次のとおり。(詳細は、別添パンフレット参照)

名称	日野ポンチョ
車両型式	B D G - H X 6 J L A E
乗車定員	31人(座席14+立席16+乗務員1)
寸法	全長6,990mm、全幅2,080mm、全高3,100mm
直角旋回占有幅	4.6m
最小回転半径	7.7m

バス停は、多世代交流センターのエントランスにスムーズに接続できるよう設計すること。

## (3) 広場・緑地

都市計画法に基づき、開発面積の3%以上の広場又は緑地を確保すること。(当該広場又は緑地は、建築確認申請面積から除外する。)

上記とは別に、箕面市まちづくり推進条例に基づき、開発面積の15%以上及び屋上面積の10%以上の緑地を確保すること。(緩和規定あり。)

## (4) その他

箕面市まちづくり推進条例等に基づき、防火水槽1基(40m<sup>3</sup>)その他必要な施設を設けること。

その他の施設の維持管理は事業者が行い、維持管理に要する費用は建物の延床面積の面積按分に応じて市と事業者が負担する。

複合施設として、施設全体の案内、施設内誘導、催事・企画等の告知などの掲示板等を適宜設置し、利用者の利便性の向上に努めること。

施設運営においての利便性の向上、避難経路確保及び消防車両進入のため、雑種地(地番713)と公衆用道路(地番914-3)との接続部の雑種地側に必要な転回スペース(13m角程度)を確保すること。

## 6 施設、設備等の維持管理に関する要求水準

### (1) 基本条件

多世代交流センターと他の施設間との管理区分(電気・機械設備)を明確にすること。

(2) 維持管理の内容( 詳細は、協定書等で別途定める。)

建築物保守管理業務

ア . 利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理計画を策定し、建築物の点検、保守を行うこと。

イ . 部材の劣化、破損、腐食等を発見した場合は、速やかに対処すること。

建築設備保守管理業務

ア . 利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理計画を策定し、建築設備の点検、保守を行うこと。

イ . 事故の発生を未然に防止するとともに、機材の劣化、破損、腐食等を発見した場合は、速やかに対処すること。

外構保守管理業務

ア . 周辺環境との調和、美観に努めること。

清掃業務

ア . 日常清掃、定期清掃及び特別清掃を適切に組み合わせて実施し、美観と衛生環境を保つこと。

イ . 廃棄物の処理に当たっては、箕面市廃棄物の発生抑制、資源化、適正処理等に関する条例に規定する事業者としてその処理を行うこと。

植栽維持管理業務

ア . 良好な環境と美観の形成に努めること。

警備業務

ア . 24時間警備を行うこと。

イ . 不法侵入を未然に防ぐとともに、不法投棄、不法占拠、不法駐車等を予防・防止するための適切な警備を行うこと。

修繕、更新業務

ア . 利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設、設備等の計画的な修繕、更新を行い、性能及び機能を維持し、円滑なサービスを提供すること。

イ . 施設の大規模改修に当たっては、あらかじめ市と協議すること。

## 7 特別提案に関する留意事項

(1) サービスの向上に関する特別提案の留意事項

法人の他の施設・事業との連携など、多世代交流センター・民間養護老人ホームの機能の増進・サービスの向上に資する視点で提案すること。

ニーズの高い高齢者・障害者のショートステイの確保など、市の福祉施策に資する視点で提案すること。

(2) 施設・設備等の充実に係る特別提案の留意事項

多世代交流センター・民間養護老人ホームとの一体的・効率的な管理運営、利用者・

入所者のサービス向上に資する視点で、充実を図ること。

新たな施設・事業を併設する場合は、次の範囲内とする。

ア．介護保険法に基づく施設・事業

第4期箕面市介護保険事業計画において整備枠が定められている施設のうち、新規整備が可能な施設は、「地域密着型介護老人福祉施設(小規模特別養護老人ホーム)」(29床分)である。

地域密着型介護老人福祉施設(小規模特別養護老人ホーム)を提案する場合は、本市が別に公募している「平成23年度箕面市指定地域密着型サービス事業者の予定事業者の公募及び事業者選定に係る実施要領」に定める条件等を遵守すること。

イ．障害者自立支援法に基づく施設・事業

ウ．高齢者・障害者の在宅生活の支援に資するその他の事業

新たな施設・事業を併設する場合の当該併設部分に係る貸付料は、次のとおり算定する。

当該土地の固定資産税課税標準額 × (1.4/100) × 対象敷地面積 × 社会福祉法人減免(90/100) × 当該併設部分に係る建物延床面積割合

(3) コスト削減に関する特別提案の留意事項

業務水準で求められる施設機能、サービス内容は維持しつつ、コストを削減する視点で提案すること。

(4) その他の留意事項

特別提案の内容は、その効果や有効性(メリット)も含めて具体的に検討し、特別提案書(様式9)で提案すること。

## 8 その他

(1) 収支の区分

福祉複合センターの管理運営に当たっては、施設・事業ごとの収支を明確に区分すること。

(2) 監査等の実施

市が必要と認めるときは、多世代交流センターの管理運営について、監査を行うことがある。また、市監査委員が市の事務を監査するにあたり、必要に応じ多世代交流センターに係る実地調査及び必要な記録の提出を求める場合がある。

市は、多世代交流センターを除く福祉複合センターの管理運営の状況を確認するため、実地調査及び必要な記録の提出を求めることがある。

(3) 賠償責任

福祉複合センターの管理運営を行うにあたり、事業者の行為に起因して市民等に損

害を与えた場合で、市が賠償責任を負う場合は、事業者に対し求償権を行使するとともに、多世代交流センターの指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又は協定書・契約書を解除することがある。

(4) 災害時等の対応

建築基準法、消防法その他の関係法令に基づき、適切に消防設備、避難路等を設けること。

危機管理マニュアルを作成し、避難訓練等を行うこと。

公共施設を含む複合施設として、AEDを設けること。

災害時の初動対応は、事業者が行う。事業者は、利用者等の安全を確保するため、市、警察、消防等と連携し対応するとともに、適切な防災・安全対策を講じること。

多世代交流センターを含む福祉複合センターは、避難所（一時避難地及び広域避難地に避難した被災者のうち、家屋の崩壊等により引き続き避難収容する必要が生じた市民等が避難できる施設）又は特別避難施設（被災者のうち避難所での避難生活が困難と思われる要援護高齢者や障害者等が避難できる施設）として位置づける方針であり、事業者は、箕面市地域防災計画の定めるところにより、被災者の受け入れの協力等を行うこと。

(5) 総括責任者の設置

複合施設として、福祉複合センター全体を総括する責任者を設置すること。(兼務可)

(6) 障害者の法定雇用率の確保

事業者は、障害者の雇用の促進等に関する法律に基づき、障害者の雇用に誠実に履行すること。

(7) 施設の名称

民間養護老人ホーム及び福祉複合センターに名称（通称を含む。）を付する場合は、あらかじめ市と協議すること。

(8) その他

その他詳細については、別途協議し、協定書等において別途定める。

## 【参考資料】

箕面市立老人福祉センター「松寿荘」参考資料（現況平面図、管理運営実績、利用状況）

豊中市・箕面市養護老人ホーム「永寿園」参考資料（現況平面図、管理運営実績、入所状況、措置費単価想定）

子育て支援センター（ひろば型）イメージ図

敷地求積図

現況平面図

既存杭・基礎撤去範囲図

箕面市公共下水道台帳

箕面市上水道台帳

「給水装置工事の申し込みをされる方へ」

「日野ポンチョ」パンフレット

担当：箕面市健康福祉部高齢福祉課

〒562-0014 箕面市萱野五丁目8 - 1

TEL 072(727)9505

FAX 072(727)3539