

志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業  
要求水準書

令和8年6月22日  
志賀町

# 目 次

第1編 共通事項.....	1
第1章 総則.....	1
(1) 本書の位置付け.....	1
(2) 本事業の目的.....	1
第2章 事業内容に関する事項.....	2
(1) 事業者の業務範囲.....	2
(2) 事業期間.....	3
(3) 事業方式.....	3
(4) 指定管理者の指定.....	4
(5) 本事業の性能規定.....	4
第3章 法令等.....	4
(1) 法令等.....	5
(2) 事業実施にあたり趣旨を踏まえるべき法令等.....	6
(3) 適用条例等.....	6
(4) 参考基準等.....	6
第4章 個人情報の保護及び情報公開.....	7
第5章 事業実施に当たっての留意点.....	7
(1) 光熱水費の負担.....	7
(2) 要求水準書の変更.....	7
(3) 町モニタリングへの協力.....	7
(4) 秘密の保持.....	7
(5) 保険.....	7
(6) 財務書類の提出.....	7
(7) 事業期間終了時の要求水準.....	8
第2編 宿泊・交流施設整備事業.....	9
第1章 施設機能及び性能等に係る要求水準.....	9
(1) 計画方針.....	9
(2) 基本条件.....	12
(3) 屋内施設の要求水準.....	13
(4) 構造計画の要求水準.....	17
(5) 電気設備計画の要求水準.....	17
(6) 機械設備計画の要求水準.....	19
(7) 外構計画の要求水準.....	20
(8) 什器備品の要求水準.....	21
第2章 整備業務要求水準.....	22
(1) 総則.....	22
(2) 設計業務.....	22
(3) 建設工事業務.....	23
(4) ソフト事業に係るシステム開発及び備品調達業務.....	25

第3章	維持管理業務要求水準	26
(1)	総則	26
(2)	建築物保守管理業務	28
(3)	建築設備保守管理業務	29
(4)	備品等保守管理業務	29
(5)	清掃業務	30
(6)	警備業務	31
(7)	環境衛生管理業務	32
(8)	外構等保守管理業務	32
第4章	運営業務要求水準	34
(1)	総則	34
(2)	施設運営の基本要件	37
(3)	運営管理業務	37
(4)	ソフト事業の実施	38
第3編	系統用蓄電池事業	40
第1章	施設機能及び性能等に係る要求水準	40
(1)	計画方針	40
(2)	基本条件	40
(3)	構造・設備計画の要求水準	41
(4)	電気設備計画の要求水準	42
(5)	機械設備計画の要求水準	43
(6)	外構計画の要求水準	43
第2章	整備業務要求水準	45
(1)	総則	45
(2)	設計業務	45
(3)	建設工事業務	46
(4)	系統連系手続及び負担金に関する事項	48
第3章	維持管理業務要求水準	50
(1)	総則	50
(2)	施設・設備保守管理業務	51
(3)	蓄電システム（SOH）管理業務	51
(4)	警備・保守業務	51
(5)	外構等保守管理業務	52
第4章	運営業務要求水準	54
(1)	総則	54
(2)	施設運営の基本要件	55

**【用語の定義】**

本募集要項において用いる用語の定義は、以下に定めるところによる。

用語	用語の定義
本町	志賀町をいう。
本事業	志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業をいう。
P F I 法	民間資金等の活用による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）をいう。
B T O 方式	Build Transfer Operate の略。公共施設等の建設（Build）を行い、竣工時に施設の所有権を公共へ移転（Transfer）した上で、民間が事業期間中その運営（Operate）を行う方式をいう。
P F I 事業	PFI 法に基づき実施する事業をいう。
S P C	応募者の構成員が本事業の設計、建設、維持管理及び運営を実施するために株主として出資し、設立する特別目的会社をいう。
本事業者	本事業の実施に際して事業契約を締結し、事業を実施する民間事業者をいう。
代表企業	SPC のうち、SPC の最大出資比率の出資者をいう。
構成企業	応募者を構成する企業又は法人のうち、SPC から直接業務を請け負う者をいう。
構成員	構成企業のうち、SPC へ出資する企業をいう。
協力企業	構成企業のうち、SPC へ出資しない企業をいう。

【添付資料】

資料 1	志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業	要求水準書
資料 2	志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業	事業者選定基準
資料 3	志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業	様式集
資料 4	志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業	基本協定書（案）
資料 5	志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業	事業契約書（案）

## 第1編 共通事項

### 第1章 総則

#### (1) 本書の位置付け

本要求水準書は、志賀町（以下「町」という。）が、志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、応募者を対象に交付する「募集要項」と一体のものであり、本事業において町が要求する水準（以下「要求水準」という。）を示し、募集に参加する応募者の提案に具体的な指針を与えようとするものである。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるとともに、選定された事業者は、本事業の事業期間にわたって本要求水準を遵守しなければならない。

#### (2) 本事業の目的

本事業は、令和6年能登半島地震からの復興及び人口減少社会に対応した持続可能な地域経営の実現に向けて、道の駅とぎ海街道周辺を中心拠点として、観光・交流機能の再構築と地域経済循環の創出を一体的に進めるものである。本拠点には、①宿泊・滞在ゾーン、②交流・コミュニティゾーン、③体験コンテンツゾーンを集約し、観光客、復興支援関係者、ワーケーション利用者及び地域住民が利用できる宿泊・交流拠点を整備する。宿泊施設を核に、レストラン、子どもの遊び場、貸会議室等を配置し、滞在時間の延伸及び地域内消費の拡大を図る。

また、拠点運営の安定化及び地域防災力の向上を目的として系統用大型蓄電池を導入する。これにより、平時には電力市場等を活用した収益確保を図るとともに、災害時には非常用電源として活用することで、観光拠点及び地域生活のBCP機能を確保し、復興と地域経済の持続的発展を支える基盤として位置付けるものである。

## 第2章 事業内容に関する事項

### (1) 事業者の業務範囲

#### ① 整備業務

##### ア 設計業務

- ・調査業務
- ・設計業務
- ・申請等業務
- ・その他業務

##### イ 建設・整備に関する業務

- ・着工前業務
- ・施設建設及び外構工事業務
- ・系統連系に係る各種手続業務

##### ウ システム・備品等の調達及び開発業務

- ・宿泊・交流施設に係る什器備品の調達・設置
- ・ソフト事業に係るシステム開発及び機材導入

##### エ 完成・引渡しに関する業務

##### オ その他施設整備上必要な業務

#### ② 維持管理業務

##### ア 建築物及び建築設備保守管理業務（宿泊・交流施設）

##### イ 施設・設備保守管理業務（系統用蓄電池施設）

##### ウ 蓄電システム（SOH）管理業務（系統用蓄電池施設）

##### エ 備品等保守管理業務

##### オ 清掃及び環境衛生管理業務（宿泊・交流施設）

##### カ 警備業務

##### キ 外構等保守管理業務

#### ③ 運営業務

##### ア 宿泊・交流施設の運営管理業務

- ・ホテル、レストラン、多目的室、子どもプレイルーム等の施設運営及び維持
- ・

##### イ ソフト事業の実施・運営

- ・食ブランドの確立・展開
- ・体験型アクティビティ及びドローンを活用した絶景 VR 体験の提供
- ・施設及び地域のブランドプロモーション展開

##### ウ 電力市場取引・運用業務（系統用蓄電池事業）

- ・卸電力市場、需給調整市場、容量市場等を活用した充放電運用及び収益確保

##### エ 非常時における BCP 対応業務

- ・系統用蓄電池の自立運転切り替え、EV 充放電器・非常用コンセント等からの電力供給業務

- ・ドローン及び映像解析システムを活用した災害対応（避難経路等の状況確認）

##### オ BCP（非常時給電）機能維持状況の報告業務

## (2) 事業期間

### ① 本事業に係る事業期間（事業契約等に基づく業務期間）

事業契約等締結日から令和 31 年 3 月末までの期間とする。

公共施設等の設計及び建設期間	事業契約等締結～令和 11 年 3 月
公共施設等の維持管理及び運営期間	令和 11 年 4 月～令和 31 年 3 月

### ② 段階的引渡し

本事業は、整備する施設および事業内容が多岐にわたり、整備年度が異なることから、以下のとおり施設ごとの段階的整備および段階的引渡し（部分引渡し）を基本とする。各施設の詳細な工期およびシステム・備品等の導入スケジュールについては、事業者が各年度の期限内に完了するよう、最適な工程計画を提案すること。

ア 第 1 期：系統用蓄電池事業（令和 8 年度/2026 年度完了）

対象	系統用蓄電池（2 台）、EMS 等関連設備の整備および系統連系
引渡し・運営開始	令和 8 年度（2026 年度）内に整備を完了して町へ引渡しを行い、系統連系後、速やかに運営業務を開始すること。

イ 第 2 期：トレーラーハウス等の先行整備・ソフト事業の準備（令和 9 年度/2027 年度完了・着手）

対象（ハード）	トレーラーハウスの製造、基礎・外構・設備工事の完了
対象（ソフト）	令和 10 年度（2028 年度）の供用開始に向けた「食ブランド確立事業（メニュー開発、外部人材招へい、AI ペアリングシステム開発等）」の先行着手
引渡し・運営開始	トレーラーハウス等については令和 9 年度（2027 年度）内に町へ引渡しを行うこと。

ウ 宿泊施設およびソフト事業の本格実装（令和 10 年度/2028 年度完了・グランドオープン）

対象（ハード）	令和 8 年度（2026 年度）より着手する宿泊施設工事・外構工事等の完了、および関連備品の導入
対象（ソフト）	AI 活用ホテルシステム、ドローン事業（VR・映像解析等）、各種アクティビティ事業の実装および備品調達の完了、ブランドプロモーションの展開
引渡し・運営開始	令和 10 年度（2028 年度）内に全ての施設整備・システム導入を完了して町へ引渡しを行い、拠点全体のグランドオープン（運営開始）を迎えること。

## (3) 事業方式

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」（以下、PFI 法という。）第 8 条第 1 項の規定に基づき町が選定した民間事業者（以下「事業者」という。）が、対象施設の建設・運営業務を事業契約書に定める事業期間中にわ

たって維持管理業務を遂行する、BTO方式（Build Transfer Operate）により実施する。

#### (4) 指定管理者の指定

町は、町議会の議決を得て、公共施設等を地方自治法第244条に規定する公の施設として指定し、SPCを同法第244条の2第3項の規定による指定管理者に指定する予定である。

#### (5) 本事業の性能規定

##### ① 設計及び建設業務

設計及び建設業務に関する要求水準は、原則として施設全体レベル及び機能空間レベルで町が要求する機能及び性能を規定するものであり、施設全体及び各機能空間の具体的な仕様、並びにそれらを構成する個々の部位、部品、機器等の性能及び具体的な仕様(以下「具体的な仕様等」という。)については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする(例外については、下記③「創意工夫の発揮について」を参照)。

##### ② 維持管理及び運營業務

維持管理業務及び運營業務に関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種の業務が達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制、作業頻度や方法の具体的な仕様等については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする(例外については、下記③「創意工夫の発揮について」を参照)。

##### ③ 創意工夫の発揮について

- ア 応募者は、要求水準書に示されたサービス水準を、効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を發揮して提案を行うこと。具体的には、建築物のライフサイクルコストの削減、利便性の向上、効果的人員配置やデータの集中管理による保守管理サービスの効率化・合理化等が例として挙げられる。
- イ 公共施設等の設置目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。
- ウ 本事業の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、要求水準書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、町はその具体性、コストの妥当性、公共的施設としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。
- エ 要求水準書において、町が具体的な仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外の要求水準の維持と矛盾しないことを応募者が明確に示した場合に限り、町は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

### 第3章 法令等

事業を実施するに当たって、事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、遵守すること。

なお、本事業は性能発注方式によるものであり、本要求水準書に定める性能・機能等の水準（要求水準）を満たすことを前提として、施設的设计・施工に係る具体的な工法、材料及び仕様の選定は、事業者の創意工夫による提案に委ねるものとする。

下記に掲げる各種仕様書等（以下「参考基準等」という。）は、求められる品質水準を示すものであり、事業者は、自らの責任において、関係法令及び本要求水準を満たすよう参考

基準等を適切に使用するものとする。参考基準等と本要求水準書の定めが異なる場合において、本要求水準書の性能が上回るときは本要求水準書を優先する。事業者は、参考基準等に示される品質と同等以上の品質を確保することをもって足りるものとし、当該仕様書等への全面的な準拠を求めるものではない。ただし、建築基準法、消防法その他の強行法規が定める基準並びに構造耐力、防火、避難及び安全に関する基準については、これを必ず遵守すること。

事業者は、公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）の理念及び趣旨を踏まえてこれを適用するものとし、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）その他関係法令を遵守し、適正な施工体制の確保、技術者の適正な配置、社会保険等への加入、適正な工期の設定及び法定福利費の確保に努めること。

なお、(4) 参考基準等の適用に関し、事業者から別の手法又は基準等によることの提案があった場合において、当該提案が本要求水準及び関係法令を満たし、かつ町と事業者との協議のうえ合理的であると町が判断したときは、町は当該提案を受け入れることができるものとする。

なお、以下に本事業に関する主な関係法令等を示す。

#### (1) 法令等

- ・ 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）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）
- ・ 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成 19 年法律第 56 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 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）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 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）

- ・ 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）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）
- ・ その他、本事業に関連する法令等

#### **(2) 事業実施にあたり趣旨を踏まえるべき法令等**

- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- ・ 志賀町建設工事標準請負契約約款（平成 17 年告示 121 号）

#### **(3) 適用条例等**

- ・ 石川県建築基準条例（昭和 49 年条例第 67 号）
- ・ いしかわ景観総合条例（平成 20 年条例第 29 号）
- ・ 志賀町行政手続条例（平成 17 年条例第 9 号）
- ・ 志賀町公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成 17 年条例第 64 号）
- ・ その他、本事業に関連する条例等

#### **(4) 参考基準等**

- ・ 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）及び同標準図最新版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（同上）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（同上）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説最新版（同上）
- ・ 系統連系規程（JEAC 9701）（日本電気協会）
- ・ 電力品質確保に係る系統連系技術要件ガイドライン（資源エネルギー庁）
- ・ 関連 JIS 規格
- ・ その他、本事業に関連する仕様書、基準等

## 第4章 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するに当たって知り得た町民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

なお、事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規定に則し、必要な措置を講じること。

## 第5章 事業実施に当たっての留意点

### (1) 光熱水費の負担

維持管理業務、運営業務に係る光熱水費はSPCが負担する。

### (2) 要求水準書の変更

町は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う契約変更の対応を規定する。

#### ① 要求水準書の変更手続き

(ア) 町は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき
- ・災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

(イ) 変更の手続きについては、事業契約書で定める。

#### ② 要求水準の変更に伴う契約変更

(ア) 町と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、事業契約書の変更を行うものとする。

(イ) 詳細については、事業契約書で定める。

### (3) 町モニタリングへの協力

町は、維持管理業務及び運営業務の各業務において、本事業者の要求水準を確認するため、業務報告書の確認の他、随時立入検査等により確認を行う。本事業者は、町が実施するモニタリングに対して協力すること。

確認の結果、町が要求水準を満たしていないと判断したときは、町は本事業者には是正勧告を行う。本事業者は速やかに改善措置を行うこと。

### (4) 秘密の保持

事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

### (5) 保険

事業期間において、事業者が実施する業務において損害を及ぼした場合に生じた損害を負担するため保険に加入すること。

### (6) 財務書類の提出

SPCは、毎会計年度の株主総会終了後から1か月以内に、当該会計年度に係る監査済計算書類等を町に提出すること。

**(7) 事業期間終了時の要求水準**

事業者は、維持管理・運營業務を適切に行い、本事業の事業期間終了時においても引き続き公共施設等が使用できるよう要求水準書で示す良好な状態を保持し町に引き渡すこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて経年による劣化は許容するものとする。

また、事業者は、本事業の事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう業務の引き継ぎに協力すること。

## 第2編 宿泊・交流施設整備事業

### 第1章 施設機能及び性能等に係る要求水準

#### (1) 計画方針

##### ① 事業目的と成果志向

本事業は、令和6年能登半島地震からの復興及び人口減少社会に対応した持続可能な地域経営の実現に向けて、道の駅とぎ海街道周辺を中心拠点として、観光・交流機能の再構築と地域経済循環の創出を一体的に進めるものである。本拠点には、①宿泊・滞在ゾーン、②交流・コミュニティゾーン、③体験コンテンツゾーンを集約し、観光客、復興支援関係者、ワーケーション利用者及び地域住民が利用できる宿泊・交流拠点を整備する。宿泊施設を核に、レストラン、子どもの遊び場、貸会議室等を配置し、滞在時間の延伸及び地域内消費の拡大を図る。

##### ② 環境配慮・ゼロカーボン

建築物省エネ法に基づく基準を上回る水準の省エネルギー性能を計画すること。上回り幅、達成手順、検証方法は事業者提案とする。

##### ③ 安全・法令遵守（化学・労安・防災）

労働安全衛生・消防・化学物質管理等の適法性を確保し、必要に応じて防爆・有機溶剤等に対応。安全管理計画・訓練・監査を運用に組み込む。

大項目	項目	計画方針
機能性への配慮	①動線	<ul style="list-style-type: none"> <li>諸室の配置については、運用内容に配慮した機能的な配置構成とすること。</li> </ul>
	②室内環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>各諸室の用途（機能）を踏まえ、遮音、防振、温度、湿度、換気等の室内環境に配慮すること。</li> <li>感染症対策等の観点から、自然換気に加え、各所において対策を取りやすい計画とすること。</li> <li>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。</li> </ul>
	③利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃及び点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート等の確保に努めること。</li> </ul>
	④仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物内外の仕上げについては、周辺の建築物や自然環境との調和を積極的に図ること。</li> <li>供用開始後の維持管理についても十分考慮し、清掃及び点検・保全等が容易で効率的に行える施設となるよう工夫すること。</li> </ul>
	⑤建築設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備スペースは、主要機器・付属機器類の設置、保守スペース、機器の搬入・搬出、将来の増築や設備容量の増強の予備スペースに留意して計画すること。</li> </ul>
安全性への配慮	①安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設計画及び工事計画に当たっては、施設利用者や管理者、施工関係者、周辺通行者の安全を優先して確保すること。</li> <li>施設利用上必要と考えられる部分については、転倒、転落、事故防止等の安全性確保に努めること。</li> </ul>
	②バリアフリー及びユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等に基づき、誰もが利用しやすい公共施設として整備すること。</li> </ul>
	③防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震等の災害が発生した時に帰宅困難となった利用者が避難することができる計画とすること（非常時における電源確保等の配慮を含む）。現時点では、一時避難場所としての位置づけを想定している。</li> <li>集中豪雨や台風等の気象現象等による本施設への影響を考慮すること。</li> <li>自然災害や火災等の非常時における防災対策の安全性に配慮した施設とすること。</li> <li>利用者や施設を保護するために、施設の運営及び維持管理方法と整合した防犯設備を設置すること。</li> <li>施設利用者のプライバシーへの配慮を十分に行うこと。</li> </ul>
	④火災安全対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法及び火災予防条例に基づき、消火設備等の設置、及び所轄消防署との事前協議を事業者の責任で行うこと。</li> </ul>
	⑤新機材・新工法	<ul style="list-style-type: none"> <li>新機材及び新工法の採用に当たっては、信頼性を十分に検証すること。</li> </ul>
地域性へ	①景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺環境と調和するよう建物の高さ・外観・色彩等</li> </ul>

の配慮		に配慮すること。
	②騒音	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工事期間中をはじめ運営開始後も周辺住宅に配慮し、騒音の抑制に努めること。</li> </ul>
	③周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建物の配置等については周辺環境を十分配慮すること。</li> </ul>
環境への配慮	①地球環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設リサイクル法を厳守し、建設副産物の発生を抑制するとともに、建設副産物の再資源化を図ること。</li> <li>• 再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能な建築資材等、資源循環の促進を図ること。</li> <li>• 第6次志賀町総合振興計画の趣旨に基づき「エネルギーの導入」の推進に向けた取組を図ること。</li> </ul>
	②負荷の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 外壁や屋根の断熱やサッシ等の気密性の向上、日射のコントロール、空調及び換気方式の工夫等により建物の負担の総合的な削減を図ること。</li> </ul>
	③エネルギー・資源の有効利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 感染症対策を踏まえた上で、自然採光、自然換気を積極的に活用すること。</li> <li>• エネルギー効率の高い設備の導入に努めること。</li> </ul>
	④長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業期間が終了後も本施設を長期間継続して使用することに配慮し、長寿命化を図ること。</li> <li>• 合理的な耐久性と、将来の更新や変化に配慮したゆとりとフレキシビリティを確保することで施設の長寿命化を図ること。</li> </ul>
	⑤耐久性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 仕上げ材は、各機能の用途及び利用頻度、並びに各部位の特性を把握した上で、最適な組み合わせを選定し、長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めること。</li> </ul>
	⑥エコマテリアルの採用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• リサイクルされた材料やリサイクルしやすい材料、健康障害や環境への影響の少ない材料を採用し、人と環境に配慮した建物とするように努めること。</li> </ul>
	⑦施設のランニングコストの低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計画地及び施設の特性を考慮し、省エネルギー化やランニングコストの低減を図ること。</li> </ul>
その他	①SDGs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 町では、持続可能な開発目標（SDGs）の推進にも寄与していく方針であることから、本施設においてもSDGsの推進を図ること。</li> </ul>

## (2) 基本条件

### ① 公共施設等の施設概要

公共施設等の概要は以下のとおりである。

#### ア 屋内施設

本事業の対象となる公共施設等の立地は、以下の事業用地を基本とする。

#### 【宿泊・交流施設整備事業】

所在地（敷地面積）	羽咋郡志賀町富来領家町甲 3 番 1 (3,459 m <sup>2</sup> ) 羽咋郡志賀町富来領家町甲 3 番 15 (812.19 m <sup>2</sup> )
建物用途	観光施設
敷地の所有	志賀町

#### イ 屋内施設

(ホテル)

機能	概要
客室	宿泊客の専有空間。
飲食スペース（朝食・夕食）	宿泊客の食事提供等の利用スペース。
管理共用ゾーン	事務室、フロント、従業員休憩室、ロビー、厨房、トイレ、機械室、倉庫

#### ウ 付帯施設・設備

機能	概要
トレーラーハウス等	サウナ施設、カラオケ・プライベートシアター施設として運用する。
駐車場	宿泊者、道の駅利用者、従業員の動線を分離した配置とする。

### ② 施設デザイン

ア 施設機能の特性を表現したデザインとするなど、町民に愛され、町民が親しみやすい意匠とすること。

イ 建築計画、外構計画、緑化計画を含めて、計画地に相応しい景観とすること。

ウ 建物においては、周辺住宅地に圧迫感を与えず、周辺住居のプライバシーに配慮した位置、周辺住居の日照と維持管理しやすさに配慮した高さとする。

### ③ 仕上げ

(共通事項)

ア 建築材料等は、信頼性のあるものとするとともに、安全性、経済性等を考慮し、良好な品質を確保すること（要求水準を満たす範囲で構造条件の指定なし）。

イ 清掃や補修、点検等の日常的な維持管理に配慮して、合理的な計画とすること。

ウ 内外装計画は、コスト面も配慮しつつ、機能やデザインを考慮すること。

エ 地震時の剥落、脱落、落下による二次災害抑制に配慮した内外装材（下地材含む。）とすること。

(外部仕上)

ア 周辺環境と調和するよう外観・色彩等に配慮すること。

イ 気候や運用面から維持管理が容易な素材を用いて、施設用途に相応しく周辺環境に配慮したデザインを計画すること。

ウ 漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エフロレッセンス、仕上材の剥離・膨れ、乾湿繰り返しによる不具合、結露等に伴う仕上材の損傷等が生じにくいものとするとともに、修理が容易なものとする。

(内部仕上)

- ア 使用する材料は、シックハウス症候群の原因となる建材を使用せず、健康に十分に配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、施設の改修及び解体時に環境汚染を引き起こさないよう十分留意すること。
- イ 利用者への安全性に配慮し、怪我をするおそれのある壁面や什器・遊具の角部や突起部等については、面取りやR処理をすること。また、ガラスや木材等の材料を使用する場合は、破損や劣化によって怪我をしないよう、使用部位や形状に注意すること。
- ウ 内装は、各室の用途、機能、特性、メンテナンス性等を十分に検討し、それらに相応しい仕上げ、設えとすること。
- エ 燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防災・防火性能を保持すること。

④ その他

- ア 引き戸等の建具は、強い衝撃等を受けても外れないような構造とすること。また、安全に配慮した計画とすること。
- イ 耐久性の高い製品を採用するとともに、十分な破損防止対策を行った上で、交換が容易な仕様とすること。
- ウ 消防法等により設置する消火器は壁面への設置とすること。
- エ 公共施設等内は様々な利用形態に対応した機能的な動線計画とし、運営が容易な施設とすること。
- オ 敷地内通路の交差点や出入口周辺、建物の死角等、敷地内通路の通行に支障をきたす場所には、カーブミラーや停止線を設置し、事故防止策を講じること。
- カ 敷地内に設置する案内板については、必要な情報が正しく伝わるものにする。

(3) 屋内施設の要求水準

① 整備方針

本事業の運営は、原則として本事業の事業者が行うことを前提に、施設整備を行うこと。

② 施設規模・動線計画

- ア 空調機器等の搬入・据付・保守点検に必要な有効高を確保すること。
- イ 建物の出入口は、駐車場から分かりやすい位置に設置することを基本とする。必要に応じて、それ以外の箇所にも設置することができる。

③ 諸室・機能の要求水準

ア ホテル棟 (客室)

諸室の用途	<ul style="list-style-type: none"><li>• 宿泊利用者が快適に滞在・就寝・休息できるプライベート空間（専有空間）として整備すること。</li><li>• 多様な利用ニーズ（観光客、ビジネス・ワーケーション利用者、復興支援関係者等）に対応するため、ツイン、ダブルなど、適切なバリエーションの客室構成とすること。</li></ul>
-------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>各客室には、就寝スペースのほか、独立または集約された衛生設備（トイレ、洗面、バスまたはシャワールーム）を備えること。</li> </ul>
諸室の機能	<p>以下の諸室の機能を整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>客室（30室程度）</li> <li>フロント・受付</li> <li>ロビー・ラウンジ</li> <li>リネン室</li> <li>清掃員控室</li> <li>備品倉庫</li> <li>バックヤード</li> <li>従業員控室・事務室</li> <li>男女トイレ</li> <li>多目的トイレ</li> <li>機械室・電気室</li> <li>ごみ保管庫</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室エリアは、共用棟の賑わい機能（レストランや多目的室等）から適切な水平・垂直距離を確保し、宿泊者のプライバシーと静穏性を最優先に確保した配置とすること。</li> <li>動線を確保し、事業に関わる運用を円滑に行うこと。</li> <li>安全にも十分留意し作業ができるよう、設備を整備すること。</li> </ul>
仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺住民等の生活環境に影響を及ぼさないよう措置をとること。</li> <li>その他騒音に十分留意すること。</li> <li>無線 LAN（Wi-Fi）環境の全室完備、及び適切な位置へのコンセント配置を行うこと。</li> </ul>

#### イ 共用棟：レセプションルーム（フロント・ロビー・ラウンジ）

諸室の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>来訪者・宿泊客のチェックイン、チェックアウト、案内、会計等を行うとともに、滞在中の交流や情報収集、ウェイティングを行うオープンな空間として整備すること。</li> </ul>
諸室の機能	<p>以下の諸室・機能を整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>フロントカウンター</li> <li>エントランス</li> <li>ロビー</li> <li>ラウンジ</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用棟のメインエントランスを入れて正面など、来訪者が最も認識しやすい位置に配置し、駐車場やアプローチからの動線と直結させること。</li> <li>フロントカウンターからは、エントランス、ロビー、及びホテル棟、共用棟への主要動線への見通しを良くし、防犯性を高める計画とすること。</li> <li>動線を確保し、事業に関わる運用を円滑に行うこと。</li> <li>安全にも十分留意し作業ができるよう、設備を整備すること。</li> </ul>

仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の景観や自然環境と調和し、来訪者を温かく迎え入れる意匠性の高いインテリアデザイン・照明計画とすること。</li> <li>周辺住民等の生活環境に影響を及ぼさないよう措置をとること。</li> <li>その他騒音に十分留意すること。</li> </ul>
------------	---

ウ 共用棟：多目的室（貸会議室・コミュニティスペース）

諸室の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の活動・交流、ビジネス会議、セミナー、ワークショップ、宿泊客のワーケーション利用など、態様な目的に柔軟に対応できるマルチスペースとして整備すること。</li> </ul>
諸室の機能	<p>以下の諸室の機能を整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多目的室</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般来訪者（地域住民等）が宿泊エリアに立ち入ることなく容易にアクセスできるよう、共用棟のエントランス近傍に配置すること。</li> <li>レストランやレセプションルームからの動線との親和性を図りつつ、利用時の音漏れや賑わいが他の静穏なエリアに影響を与えない配置とすること。</li> </ul>
仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>声や振動等の騒音が、ホテル客室や他の静穏を要する諸室、周辺住民の生活環境に影響を及ぼさないよう防音・遮音・防振対策を講じること。</li> </ul>

エ 共用棟：レストラン（飲食スペース）

諸室の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊者への朝食・夕食の提供だけでなく、一般来訪者や地域住民に対してもランチやカフェサービスを提供する施設とすること。</li> </ul>
諸室の機能	<p>以下の諸室の機能を整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>客席スペース</li> <li>厨房</li> <li>食材保管庫（常温・冷蔵・冷凍）</li> <li>スタッフ控室</li> <li>ゴミ保管スペース</li> <li>食材搬入スペース</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>客席スペースは、周辺の豊かな自然景観を眺望できるよう、開口部を広くとれる外周部に配置すること。</li> <li>宿泊客がホテル棟からアクセスできる動線と、一般来訪者がエントランスからアクセスできる動線の双方を、適切かつ明確に分離・交錯防止を図りながら計画すること。</li> <li>厨房を起点として、客席へのサービス動線と下膳動線がスムーズに循環し、交錯しない動線を基本とすること。</li> </ul>
仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>厨房の排水設備は、臭気の逆流や配管詰まりを防ぐクリーンな衛生仕様とすること。</li> <li>厨房からの熱気・臭気・排煙が客席やホテル客室棟、周辺住民の生活環境に流出・拡散しないよう、排気フード</li> </ul>

	の配置および負圧管理（給排気バランス）を徹底すること。
--	-----------------------------

#### エ 共用棟：子どもプレイルーム

諸室の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>乳幼児から児童までが、天候に左右されず安全・快適に遊ぶことができる屋内プレイエリアとして整備すること。</li> <li>保護者が子どもを安心して遊ばせながら、見守り、休息し、他の利用者と交流できる空間（ベンチやカウンター席等）を内包すること。</li> <li>プレイルームに近接、または内部に附帯機能として、授乳室およびおむつ替えスペース、遊具・備品等の収納庫を適切に整備すること。</li> </ul>
諸室の機能	<p>子どもが安全に遊び、保護者が安心して見守ることができる施設として、以下の諸室・機能を整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プレイエリア</li> <li>見守りスペース（保護者用のベンチやカウンター等）</li> <li>授乳室およびおむつ替えスペース</li> <li>遊具・備品等の収納庫</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用棟のエントランスラウンジから視認しやすく、一般来訪者や宿泊客の双方が気軽に立ち寄りやすい階層・位置に配置すること。ただし、ホテル棟の静穏性を阻害しないよう、適切な水平・垂直距離を確保すること。</li> <li>保護者咳や管理スタッフの待機位置から、エリア全体が死角なく見渡せるオープンなレイアウトとすること。</li> <li>子どもが不意にエリア外（特に駐車場、公道、厨房など危険区域）へ飛び出すのを防止するため、出入り口にはセーフティゲート（簡易柵等）を設置するか、クッション性を備えた前室（下足換装エリア等）を設けるなどの動線上の工夫を施すこと。</li> </ul>
仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>転倒時の安全性を考慮し、衝撃吸収性の高い床材や、角を丸めた（R面取り加工等）壁面・什器を採用すること。</li> <li>清掃等の衛生管理が容易で、シックハウス対策基準を満たすとともに、抗ウイルス・抗菌処理が施された安全な素材を採用すること。</li> <li>子どもの声や振動等の騒音が、ホテル客室や他の静穏を要する諸室、周辺住民の生活環境に影響を及ぼさないよう防音・遮音・防振対策を講じること。</li> </ul>

#### オ アクティビティ施設

諸室の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>サウナ施設：利用者のウェルネスとリフレッシュを目的とした貸切型または共有型のサウナ空間。サウナ室のほか、脱衣室、水風呂またはシャワーブース、外気浴スペースを一体的に整備すること。</li> <li>カラオケ・プライベートシアター施設：宿泊客や一般来訪者が貸切で利用できる、映像・音響設備を備えたエンターテインメント空間。</li> </ul>
-------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>スタッフ控え室：施設の清掃・メンテナンス、安全監視等を行うスタッフの待機および事務作業スペース。</li> <li>トイレ：アクティビティ利用者が専用または優先的に利用できる衛生設備。</li> </ul>
諸室の機能	<p>利用者の快適な滞在及び施設運営の効率化を目的として、以下の諸室の機能を整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サウナ施設</li> <li>カラオケ・プライベートシアター施設</li> <li>スタッフ控え室</li> <li>トイレ</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>動線を確保し、事業に関わる運用を円滑に行うこと。</li> <li>安全にも十分留意し作業ができるよう、設備を整備すること。</li> </ul>
仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺住民等の生活環境に影響を及ぼさないよう措置をとること。</li> <li>その他騒音に十分留意すること。</li> </ul>

#### (4) 構造計画の要求水準

##### ① 耐震安全性

ア 耐震安全性は建築基準法によるほか、「官庁施設の基本的性能基準」、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、「人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設」で、「多数の者が利用する施設」として次の耐震安全性と同等水準以上の性能を確保すること。なお、公共施設として使用期間を 60 年以上と想定していることから、耐久性・耐候性のある材料を使用し計画すること。ただし、トレーラーハウス及びその附帯設備については、それぞれの製品上の耐用年数を踏まえつつ、本事業の運営期間を通じて所定の機能を維持できる計画とすること。

イ 耐震性に関する基準は下記基準を満たすこと。

- 構造体の耐震性：二類
- 建築非構造部材の耐震性：B類
- 建築設備の耐震性：乙類

##### ② 基礎構造

ア 建物や工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造及び工法を採用すること。

イ 液状化等の発生の可能性を予測し、適切な措置を講ずること。

##### ③ その他

大空間の構成に当たり特定天井とする場合は安全性に配慮した計画とすること。

#### (5) 電気設備計画の要求水準

##### ① 基本事項

ア 施設の持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した計画を行うこと。

イ エネルギー効率の高い機種を選定により、ライフサイクルコストに配慮するとともに消耗品、交換部品の手配やメンテナンス性等、維持管理に配慮した計画とする。

- ウ 将来のシステム更新、変更等に柔軟に対応可能な配管・配線スペース等を適切に計画すること。
- エ 電気、水、ガスなどの省エネルギー化やランニングコストの低減を図ること。
- オ 公共施設等及び地域の特性を踏まえ、節電や自然エネルギーの活用等に取り組むこと。
- カ ケーブルラック、配管仕様については施設や諸室の特性を考慮して敷設すること。
- キ 見え掛かり部は、形状、材質、色彩等意匠性に配慮したものとする。
- ク 各機器の寿命バランス・互換性の整合が図られ、更新作業の効率性に留意したものとすること。
- ケ 連続振動や衝撃振動、床衝撃音等により人に心理的不安や生理的不快感を与えないよう配慮すること。
- コ 避雷設備は建築基準法、関連法規に基づき設置することとするが、既存樹木の高さや配置より、屋外広場の利用者に配慮した適切な避雷対策を行うこと。

## ② 電気設備計画の要求水準

### (電灯・コンセント設備)

- ア 各機能、各室の用途、適性、意匠、導入コスト及びライフサイクルコストを考慮して、適切な機器選定を行うこと。
- イ 適正照度の確保、グレアの防止に努めること。
- ウ 照明器具は、省エネルギー・高効率タイプを利用するとともに、メンテナンスの容易なものとする。
- エ 照明器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとする。
- オ 点滅及び制御方式は、エネルギーの節約、経済性、使用勝手等を考慮したものとする。
- カ コンセントは諸室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれ適切な位置に配置すること。
- キ 水を扱う諸室に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意すること。
- ク イベント開催時等にテントや移動販売車等による飲食物等の販売に対応できるよう適切な場所に電源を確保すること。
- ケ 公共施設等の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。

### (動力設備)

防災設備や空調機器等各種設備に応じた動力機器の制御盤の設置、配管配線及び幹線配管配線等を適切に行うこと。

### (受変電設備)

- ア 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- イ 消防法、火災予防条例及び所轄消防署の指導等に従って設置すること。
- ウ 変電設備は積雪・ハザード等の条件を考慮し、安全性を確保することのできる形式及び配置とし、保守、増設スペース等を確保すること。
- エ 省エネルギーやメンテナンス性を考慮した機器を選定すること。
- オ 幹線設備として各機能部分、機械室等ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理が容易に行えるようにすること。
- カ 電力使用量が簡易に確認できるよう、メーター（スマートメーター）の設置を行うこと。また、事業者の提案により計量区分を設け、電気使用量が把握できるよう子メーターを設置すること。

### (情報通信設備)

- ア 事務室に代表電話機を、その他諸室に子機の設置及び配管配線工事を行うこと。
- イ 電話機は通話内容の録音機能、不在時のメッセージ及びナンバーディスプレイ応答機能を有すること。
- ウ 内線電話及びインターホン設備を設置すること。

## (6) 機械設備計画の要求水準

### ① 基本事項

- ア 施設の持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に配慮した計画とすること。
- イ エネルギー化・脱炭素を念頭に熱源システムや高効率機器を選択すること。
- ウ 各室の用途・利用時間帯を配慮した快適な空気調和システムを選定すること。
- エ 熱源機器の集約化や自動制御設備等を導入し、維持管理が容易なシステムとすること。
- オ 見え掛かり部分は、形状、材質、色彩等意匠性に配慮したものとする。
- カ 更新性、メンテナンス性に配慮し、容易に保守点検、改修工事が行えるよう計画すること。また、節水性能の高い製品を使用すること。
- キ 気温・気候等の屋外条件の変化や人数、使用時間、作業内容等の使用形態の変化等に対応できる空調システムとすること。
- ク 連続振動や衝撃振動、床衝撃音等により人に心理的不安や生理的不快感を与えないよう配慮すること。

### ② 機械設備計画の要求水準

#### (空気調和設備)

- ア 町における夏季及び冬季の気候、使用方法、導入コスト及びライフサイクルコスト等を考慮した、最適なシステムや方式を選定すること。
- イ 空気調和対象室の用途、使用方法から冷房・暖房熱負荷や換気量等を考慮して適正な室内環境を維持する計画とすること。
- ウ 事業者の提案により、事務室からの集中制御により、諸室の運転や温度設定等の操作が行えるなど、運用面を考慮した効率的な計画を行うこと。ただし、諸室ごと温度設定・管理ができるようにすること。
- エ 適切な除湿設備を計画し、結露が発生しないようにすること。

#### (換気設備)

- ア 諸室の用途、換気目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。
- イ 諸室ごとに制御できるものとする。
- ウ 各給排気口は、粉じん・害虫・雨水の侵入を防止する構造とすること。
- エ 快適な室内環境確保やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気洗浄度を満たす換気システムとすること。

#### (給水設備)

- ア 給水システムは、各器具において必要水量、必要水圧が定常的に確保でき、衛生的な水を汚染されることなく安定して供給するシステムとすること。
- イ 植栽への散水や屋外での給水が効率的に行われるよう考慮すること。
- ウ 節水機器の導入などにより、水資源の効率的運用、省資源化を図ること。
- エ 利用区分等により水道使用量の計量区分を設け、水道使用量が把握できるよう水道メーターを設置すること。

#### (給湯設備)

- ア 施設内の各機能部分の使用勝手、使用時間帯、使用頻度等を勘案し、効率の良い方式を採用し、衛生的な給湯を行うこと。
- イ 施設の維持管理・運営を十分考慮し、安全性に配慮したシステムの提案を行うこと。

#### (排水設備)

- ア 施設内で発生する各種の排水を速やかに排出すること。
- イ 排水は、整備する污水管に適切に接続すること。
- ウ 各種排水を衛生的に排水処理施設まで導く計画とし、通気管やマンホール等からの臭気により不快を感じないように配慮すること。
- エ 計画に当たっては事業者が町の環境保全課と協議を行うこと。

#### (衛生器具設備)

- ア 利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具とすること。
- イ 省資源・省エネルギーに積極的に配慮した器具を設置すること。
- ウ 大便器は洋式とし、温水洗浄式便座を設置すること。
- エ 小便器は自動洗浄とし、トイレ用水栓は温水付自動水栓とすること。

#### (ガス設備)

- ア ガス設備を設置する場合は、使用目的に応じて、利便性、快適性、耐久性に配慮した設備とすること。
- イ ガス漏れ警報器や緊急遮断弁等の設置により安全性を高めること。
- ウ ガス使用量が簡易に確認できるように、メーターの設置を行うこと。また、利用区分等により計量区分を設け、ガス使用量が把握できるよう子メーターを設置すること。

#### (自動制御設備)

- ア 設備機器類の日常運転や機器管理、異常・警報等の監視の記録システムとして、省力化・効率化を踏まえた設備とすること。

### (7) 外構計画の要求水準

#### ① 外構計画全般

- ア 外周フェンスを計画する場合は景観に配慮したデザインとすること。
- イ 外灯は防犯性等を考慮し、十分な照度を確保するとともに、夜間における周辺住居への光害にも配慮して適切に配置すること。
- ウ 利用者がにぎわう場所となる部分については適切に防音壁を設置すること。
- エ 利用者が集中する時間帯等において周辺道路で渋滞が発生しないよう敷地内に適切な車両動線を確保すること。
- オ 歩行、自転車、自動車等での来訪を考慮し、各利用者の利便性に配慮すること。歩車分離について十分配慮された計画とすること。
- カ 外構は適切な勾配を設けるほか、水はけの良い素材を用い、水たまりがでにくい構造とすること。

#### ② アプローチ

- ア 車両出入口については、現状の道路断面を考慮のうえ、隣接する車道からの出入りとすること。
- イ 敷地内は歩車動線の分離に配慮した計画とすること。

ウ 敷地内通路の工夫や誘導看板等を設置し、周辺道路への集中や混雑が発生しないよう対策を講じること。

③ 駐車場

ア 駐車台数は公共施設等の利用者を想定し、敷地内で 30 台程度確保すること。

イ 舗装及びラインは、美観及び耐久性・防滑性に配慮したものとすること。

(8) 什器備品の要求水準

① 什器備品全般

ア 本体事業者は、公共施設等に必要な什器・備品について、調達及び設置を行うこと。

イ 設置した備品について、「什器備品台帳」を作成して町に提出すること。

ウ 什器備品台帳に記載した備品に対して、備品標示シールを什器備品に貼り付け、適切に維持管理すること。

エ 備品の調達は買取方式を基本（町の所有物とする）とし、リース方式等による調達は原則として認めないものとするが、客観的な合理性があり、町に不利益を及ぼさないと認められる場合はこれを認める。

オ 備品は、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物が放散しない又は放散量が少ないものを選定するよう配慮すること。

カ 本事業者が実施する維持管理・運營業務に係る資機材については、本事業者が自ら調達すること。

キ 本事業の事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を実施できるよう、備品（維持管理・運營業務に係る資機材を含む）についても後任の管理者への引き継ぎを前提とすること。

② A E D（自動体外式除細動器）

ア 利用者の安全安心確保のため、「A E Dの適正配置に関するガイドライン」を参照し、A E Dを設置すること。

イ 設置にあたっては、屋内施設の開館時間内は、全ての時間帯でガイドラインに適合するA E D利用が可能となるよう、施設の利用実態に応じて時間帯で設置場所を変えるなどの工夫を行うこと。

## 第2章 整備業務要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

整備業務は、「施設の機能及び性能等に係る要求水準」を満たし、本事業の目的及び本事業の基本理念及び確保すべき機能の方向性に合致して、誰もが安全、快適に使用できるサービスを提供することが可能な施設を整備することを目的とする。

#### ② 業務の区分

- ア 設計業務（調査業務含む）
- イ 建設工事業務
- ウ 備品等調達設置業務
- エ 完成後業務
- オ その他施設整備上必要な業務

#### ③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、建築物及び外構施設を含む公共施設等全体とする。

#### ④ 保険

事業者は施設整備業務期間中、自らの負担により保険に加入すること。

### (2) 設計業務

#### ① 調査業務

要求水準書、事業者提案等に基づき、施設を整備するために必要な調査を実施すること。設計に伴う必要な調査や法的手続、届出等は、事業者の責任により実施すること。

#### ② 設計業務

（業務体制）

- ア 調査業務及び設計業務着手前に、詳細工程表を含む計画書を作成し、町に提出して承認を得ること。なお、各種計画書には、責任者を配置した体制を定め、明記すること。

（公共施設等の設計業務の実施）

- ア 設計業務は、契約時の要求水準を基に、町と十分に協議を行い実施するものとし、町は設計業務の検討内容について、本体事業者にいつでも確認することができるものとする。
- イ 基本設計は、要求水準書及び事業者の提案等に基づいて主要な寸法、おさまり、材料、技術等の検討を行い、建築物の空間構成を具体化した内容とすること。また、単なる建築物の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるだけの主要な技術的検討が十分に行われたものであること。加えて、基本設計完了時、設計内容が要求水準書及び提案書に適合していることについて町の確認を受けること。
- ウ 実施設計は、上記の基本設計が確認された後、これに基づく工事の実施に必要であり、工事費内訳書を作成するために十分な内容とすること。なお、工事費内訳書の書式・内容等の詳細については、町と協議すること。

(設計業務期間)

設計業務の期間は、公共施設等の供用開始時期に間に合わせるように本事業者が計画すること。具体的な設計期間については本事業者の提案に基づき決定する。

(設計図書の作成)

- ア 本事業者は、公共施設等（建築物等）の基本設計完了時は、基本設計図書を町に提出し、承諾を得た上で実施設計に入ること。成果品として製本及びデータを提出すること。
- イ 本事業者は、公共施設等（建築物等）の実施設計完了時は、実施設計図書を町に提出し、承諾を得た後にその成果品として製本及びデータを提出すること。

③ 申請等業務

本事業者は、設計、工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続を行うとともに、各種検査を受検し、合格すること。手続に当たっては事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施すること。

④ その他業務

- ア 町は、公共施設等の引渡し時に交付金を充当し、施設整備の対価の一部を支払うことを想定している。本事業者は、交付金申請を行う上で必要となる図書や資料の作成等を行い、町の申請手続に協力すること。
- イ 積算業務は、最新の単価を用いること。
- ウ 設計の進捗管理を本事業者の責任において実施すること。
- エ 設計の変更に関する事項は事業契約等にて定める。
- オ 町が、町民等を対象として、建物概要等を説明する説明会の開催を行う際は、町の要望に基づき協力すること。
- カ 建設工事期間中、工事監理を実施する工事監理者（SPC）に対し、設計意図伝達業務を行うこと。

(3) 建設工事業務

① 業務の対象

各種関連法令等を遵守し、要求水準書、事業契約等、設計図書、事業者提案等に基づき、建設工事及び関連業務を行う。

② 基本要件

- ア 期間中にやむを得ない事情がない限り、事業契約等に定める期間内に、建設工事を実施するものとし、建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、本事業者が責任を負うこと。
- イ 騒音、振動、悪臭、公害、粉じん発生、交通渋滞その他建設工事が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対応を実施すること。本事業者は町に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- ウ 工事は原則として年末年始は行わないこと。
- エ 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、本事業者が責任を負うものとする。
- オ 工事に伴う許認可等の申請手続は本事業者の責任において行うこと。
- カ 工事に伴い必要となる有資格者については、関係法令等に則り適切に配置すること。

③ 工事管理者・監督員

- ア SPC は、建築工事にあたって「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を定め、工事監理を SPC 自らもしくは委託業者で実施する予定である。
- イ SPC は、建築・土木工事にあたり、「志賀町工事請負契約約款」に基づき監督員を定める予定である。当該工事における監督員の権限は、約款第 9 条に規定した事項である。
- ウ 本事業者は、建築・土木工事の着手に際し、工事監理者及び監督員へ提案書類及び実施・詳細設計図書の詳細説明及び協議を実施すること。

#### ④ 着工前業務

- ア 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- イ 建設工事着工前に建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ総合施工計画書を作成し、工事監理者が承諾の上、町に提出すること。

#### ⑤ 工事期間中の業務

##### (建設工事)

- ア 工事現場に工事記録を常備すること。
- イ 工事の履行報告（工程会議）として、工事着工後、履行状況については毎月 1 日に工事監理者、及び監督員に提出すること。なお、休日の場合は、日程について工事監理者、及び監督員と協議すること。
- ウ 町は、本事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- エ 周辺地域に悪影響を与えた場合は、直ちに町に報告し、本事業者の責めにおいて苦情処理等を行うこと。
- オ 工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- カ 工事により発生する掘削土や廃材等について、再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- キ 隣接する道路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及び補償は、本事業者の負担において行うこと。
- ク 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、火災、災害等が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、町の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、事業契約書にて詳細を示すものとする。

#### ⑥ 完成後業務

##### (各種検査)

##### (ア) 事業者による自主完成検査

- ア 自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転検査等の実施について、あらかじめ町に書面で通知の上、検査を実施すること。
- イ 町は、本事業者が実施する自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転に立会うことができるものとする。
- ウ 本事業者は、町に対して自主完成検査、機器・器具、備品等の試運転の結果を必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

##### (イ) 町の完成検査等

- ア 町は、本事業者による自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転検査の終了後、公共施設等について本事業者及び工事監理者（建築工事）及び監督員（土木工事）の立会いの下で、完成検査を実施するものとする。なお、建設工事業務のうち、施設建設工事と外構工事の引き渡し時期をずらして設定する場合は、それぞれの完成時に検査を行う。
- イ 完成検査は、町が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
- ウ 機器・器具、備品等の取扱いに関する町への説明を前項の試運転とは別に実施すること。
- エ 町が行う完成検査の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続は、完成検査の手続と同様とする。

（完成図書）

引渡しに合わせ、完成図書を工事監理者の承諾の上、提出すること。

⑦ その他施設整備上必要な業務

本体事業を実施するに当たり、要求水準書及び事業契約書等で示す内容を満たす上で、その他に施設整備上必要な業務がある場合は、本体事業実施に支障がないよう、適切に実施すること。

(4) ソフト事業に係るシステム開発及び備品調達業務

本事業者は、本施設の魅力向上および効率的な施設運営を図るため、供用開始までに以下のシステム開発、コンテンツ制作及び必要な備品の調達・導入を完了させること。

① AIを活用した関連システムの開発業務

ホテルの予約管理、取引先管理、広報促進等の機能を統合したシステム開発・導入すること。当該システムにはAI技術を組み込み、単なる管理業務にとどまらず、利用客のデータ分析業務を一体化させ、町の観光促進に寄与する仕様とすること。

② 食ブランドの確立に向けたAIペアリングシステムの開発業務

利用客の好みや提供される食事メニューに合わせて、最適な日本酒などのペアリングを提案する「AIペアリングシステム」を開発・導入すること。

③ アクティビティ関連システムの整備および機材導入

マリンアクティビティ等を円滑に提供するための「オンライン予約システム」を整備すること。また、事業実施に必要となるサップボード、シーカヤック、ライフジャケット等のマリン機材、及びワークショップ用の卓上IHコンロ、小鍋等の備品一式を導入すること。

④ ドローン・VRシステムの設計及び機材導入

町内や能登の絶景スポット（巖門、機具岩、義経の舟隠し等）を仮想体験できるVRコンテンツ、映像データ解析システム、UI/UX等のシステム設計・開発を行うこと。これに合わせ、観光ルートの撮影や実証実験によるデータ蓄積を実施し、ドローン本体及び撮影機材等の関連機器を導入すること。

### 第3章 維持管理業務要求水準

#### (1) 総則

##### ① 業務の目的

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に公共施設等を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

##### ② 業務内容

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 清掃業務
- オ 警備業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 外構等保守管理業務

##### ③ 業務期間

業務期間は、公共施設等の供用開始日から、令和31年3月末日までとする。

##### ④ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、建築物及び外構施設を含む公共施設等全体とする。

##### ⑤ 業務実施体制

本事業者は、施設の適切な維持管理のため、下記の業務責任者及び業務従事者を配置すること。

なお、業務従事中は名札等を必ず身につけ、また、共通ユニフォームを着用するなどして利用者に施設職員であることが明瞭に判別できるようにすること。

#### (維持管理総括責任者)

- ア 本事業者は、施設の維持管理業務の全体を総合的に把握し、町や関係機関との連絡・調整を行う維持管理総括責任者1名を配置する。
- イ 維持管理総括責任者は、各維持管理業務責任者等の関係者間の業務や事業内容等調整し、施設のサービスの向上を図ること。また、業務プロセスの再編・再構築や各業務に従事する職員の教育研修等を行い、業務の効率化・サービスの質の向上を図ること。
- ウ 維持管理総括責任者は、各々が担うべき役割を確実にを行うことができる限りにおいては、維持管理業務の業務責任者を兼ねることができる。

#### (業務責任者)

- ア 本事業者は、上記に示す各業務の管理等を行う業務責任者を配置し、業務開始の2か月前までに町に提出し、承認を得ること。また、これらを変更する場合は、変更の1か月前までに町の承認を得るものとする。
- イ 業務責任者が不在の場合は、不測の事態や災害時に迅速かつ的確に対応できるよう、業務従事者からあらかじめ責任者代理として定めた人員を配置すること。
- ウ 業務責任者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。
- エ 業務責任者は、各々が担うべき役割を確実にを行うことができる限りにおいては、他の業務責任者を兼ねることができる。

(業務に従事する者)

- ア 本事業者は、業務に従事する者として、業務従事者を配置すること。
- イ 業務に従事する者は、業務内容に応じ必要な知識及び技能を有する者とし、法令等により資格を必要とする業務については、有資格者を選任し配置すること。
- ウ 本事業者は、業務責任者及び業務従事者の配置人員名簿を事前に町に届け出て、町の承諾を得ること。また、人員に変更があった場合も同様とする。
- エ 維持管理に関する業務従事者は、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、運営に関する業務従事者を兼ねることができる。ただし、責任範囲を明確にし、利用者の利便性や施設運営に対する印象を損なわないように配慮すること。

(再委託)

- ア 本事業者は、維持管理業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。なお、維持管理業務の一部を委託する場合は、あらかじめ町の承認を得た上で、第三者に委託することができる。
- イ 維持管理業務の一部を委託した場合は、本事業者の責任において、当該委託事業者がこの要求水準書の各条項に規定する本事業者の義務と同様の義務を負うよう、必要な措置を講じること。

⑥ 業務遂行上の留意点

- ア 本事業者は、関係法令に則り、定められた要求水準を満たすことに加え、基本方針で挙げられた項目を考慮し、建築物・建築設備等の維持管理を行うこと。
- イ 建築物・建築設備等の点検周期については、適切な保守管理を行うことを考慮して、本事業者の提案に委ねるものとする。
- ウ 本事業者が実施する維持管理業務及び運営業務により排出される廃棄物（定期清掃、排水溝や受水槽等の清掃、刈り込みや剪定による廃棄物を含む。）については、本事業者にて管理・処分すること。
- エ 本事業者は、業務時間について、利用者の利用や運営業務に支障がないよう、適切に設定すること。
- オ 落葉樹の落ち葉については、強風による隣地への吹き込み等が最小限となるよう配慮すること。

⑦ 保険

本事業者は、維持管理・運営期間中、自らの負担により保険に加入すること。

⑧ 計画書、報告書等の作成、提出

(業務仕様書)

- ア 本事業者は、公共施設等の供用開始日の2か月前までに本事業者による提案事項を含めた各業務における業務仕様書を作成し、町に提出すること。町はその内容について確認し、承諾を行う。
- イ 当該業務仕様書は、事前に町の承認を得た場合を除き、原則として、維持管理業務期間に、内容の変更を行わないものとする。
- ウ 業務項目ごとの業務仕様書の内容がほぼ同様であり、それぞれ個別に作成することが明らかに有益ではないと町が認める場合に限り、複数の業務項目に対して一つの業務仕様書として作成することは可能とする。

(業務計画書)

- ア 本事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、業務区分ごとに実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した業務計画書を作成すること。業務責任者の確認を得たうえで、当該事業年度の業務開始2か月前までに町に提出すること。町はその内容について確認し、承諾を行う。
- イ 業務計画書は本要求水準書及び業務水準書とともに、⑨に示す「セルフモニタリングの実施」の確認事項を定めたものとする。
- ウ 毎年度の業務計画書の作成に当たっては、前年のセルフモニタリングの分析及び評価を基に、業務品質向上を踏まえた内容とすること。

(業務報告書)

本事業者は、毎年度の業務計画書に基づき実施した内容について、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書として作成すること。記載内容については、町と協議を行うこと。

⑨ セルフモニタリングの実施

- ア 本事業者は、維持管理業務のサービス状況を維持改善するよう、セルフモニタリングを実施すること。
- イ セルフモニタリングの結果は、業務責任者の確認を得たうえで、毎年度の年次報告書とともに提出すること。
- ウ セルフモニタリングの結果により、要求水準未達の恐れがあると判断した場合は、速やかに町への報告の上で改善方法について検討し、改善するとともに、翌年度の年間計画書に反映すること。

⑩ 事業終了時の引渡し

本事業者は、本体事業の事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で町に引き渡すこととし、引渡し時の状態について町と協議を行うこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

(2) 建築物保守管理業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等に設置される各種設備とする。

② 業務の内容

(日常点検)

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に公共施設等を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

(定期点検)

- ア 本事業者は、建築基準法第12条第2項に関わる点検を実施し、報告書を作成すること。

③ 要求水準

- ア 適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。
- イ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。
- ウ 金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。
- エ 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- オ 建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。

- カ 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。
- キ 保守、修繕、更新を行った内容について、「施設維持管理台帳」に記録し、適宜町に提出すること。
- ク 危険箇所を発見した場合は、迅速に応急処置等の安全対策を講じたうえで、速やかに町に報告すること。

### (3) 建築設備保守管理業務

#### ① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等に設置される各種設備とする。

#### ② 業務内容及び要求水準

(運転・監視)

- ア 諸室の用途及び気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。
- イ 結露、カビ等が発生することがないように、各室の温度及び湿度の管理を行うこと。
- ウ 運転時期の調整が必要な設備に関しては、町と協議して運転期間・時間等を決定すること。
- エ 各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は、除去又は適切な対応を取ること。

(法定点検)

- ア 各設備の関係法令の定めにより点検を実施すること。
- イ 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

(定期点検)

- ア 建築基準法第12条第4項に係る点検を実施すること。
- イ 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。
- ウ 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。
- エ 放送設備については、年1回、点検を実施すること。

#### ③ 建設設備保守管理記録の作成

本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。また、点検、修繕、更新、事故内容等は、月次報告書に記載すること。なお、修繕にて設計図面に変更が生じた場合は、変更箇所を反映すること。

### (4) 備品等保守管理業務

#### ① 業務の対象範囲

本事業において本事業者が設置した什器備品等とする。

#### ② 業務内容及び要求水準

(日常点検)

本事業者は、什器備品等が正常な状態にあるかどうか、測定等により確認し、その良否を判定の上、点検表に記録するとともに、常に最良な状態に保つこと。

(定期点検)

- ア 什器備品等について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検を実施すること。
- イ 計量器等、精密機器については、法令に則り定期検査を実施すること。
- ウ 消耗品については、在庫を適切に管理し、不足がないようにすること。

(什器備品台帳の管理)

本事業者は、公共施設等の備品について町が定める様式により「什器備品台帳」を作成し、管理を確実に行うこと。

③ 備品等保守管理記録の作成

本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。また、点検・検査内容等は、月次報告書に記載すること。

(5) 清掃業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等及び公共施設等用地内とする。

② 業務内容及び要求水準

(基本的な考え方)

- ア 建物内外の仕上げ面、家具・備品及び外構施設等を、適切な頻度・方法で清掃すること。
- イ 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。
- ウ 業務に使用する用具及び資材等は、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。また、廃棄物の管理及び処分に必要なゴミ置き場等についても適宜設置し、管理すること。

(廃棄物の管理及び処分)

- ア 公共施設等で発生するゴミ等の廃棄物は、町の指定する方法に従い、本事業者にて適切に搬出・処分すること。
- イ 維持管理業務により発生する産業廃棄物は、専門業者により法令等に基づき行うこと。

③ 業務実施上の留意点

- ア 業務は、化学薬品や火器を取り扱う施設であることを認識し、施設管理に支障がないよう実施するとともに、職員の安全を確保するための措置を講ずるものとする。
- イ 業務実施中は、塵埃を飛散させないように十分注意し、職員及び一般来館者の迷惑にならないよう実施するものとする。
- ウ 業務に使用する機械器具及びワックスなどの諸材料については、業務従事者への影響、建物の各床材質の特性を十分検討の上、最適な清掃資材を使用するものとする。
- エ 業務実施中は火災防止に十分留意し、やむを得ない場合を除き、ガソリン等の引火性危険物及び毒性のあるものは使用しないものとする（なお、清掃業務の実施

にあたって車両移動等が必要な場合に、ガソリン車等による移動を妨げるものではない。

- オ 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。
- カ 業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末に努めること。
- キ 業務に使用する資材・消耗品は本事業者の負担とし、品質保証のあるもの（JISマーク商品等）の使用に努めること。また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。

- ④ 清掃記録の作成  
本事業者は、清掃記録を作成し、保管すること。

## (6) 警備業務

- ① 業務の対象範囲  
業務の対象範囲は、公共施設等及び公共施設等用地内とする。

- ② 業務内容及び要求水準

(業務内容)

機械警備及び巡回警備により、火災、盗難の予防・発見、その他の不良行為を排除し、公共施設等の保全を図ること。

- ・ 火災及び盗難の予防、発見並びにその防止
- ・ 徘徊者、挙動不審者、不法侵入者等の発見及び退居命令又は抑留
- ・ 窓、門扉等の施錠点検
- ・ 不必要電灯の消灯
- ・ 水道給水栓、凍結防止栓、ガス栓等の点検
- ・ その他非常事態発生時における処置

(基本的な考え方)

- ア 公共施設等の用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案し、利用者の安全性も考慮に入れた適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努めること。
- イ 24時間 365日（うるう年の場合は366日）、警備を行うこと。
- ウ 警備方法は、機械警備を基本とし、必要に応じて有人警備を行うこと。なお、繁忙期（春、夏、冬の長期休暇期間及びゴールデンウィーク期間等を想定）及びイベント催事等の時には、利用者の安全が確保できるよう警備体制を整えること。
- エ 屋内施設の開館時間外の出入館管理を行うこと。
- オ 公共施設等用地の閉鎖を行わないことを前提とした夜間の防犯対策を行うこと。
- カ 「警備業法」、「消防法」、「労働安全衛生法」等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。
- キ 事故や火災等が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、警備員が速やかに現場に急行して、現状の確認及び適切な処置を行える体制を整えるとともに、事故の拡大防止に努めること。
- ク 事故の状況確認後は、関係機関への報告のほか、業務責任者又は指定された緊急連絡者に連絡を行える体制を整えること。
- ケ 不審者の侵入、不審な車両の進入防止を行うこと。
- コ 火の元及び消防用設備等の点検を適切に行うこと。
- サ 鍵の受渡し、保管及びその記録を行うこと。
- シ 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。
- ス 不審物の発見、処置に適切に対応すること。

- セ 本事業者は、必要に応じて警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。
- ソ 本事業者は、防犯カメラによる公共施設等の監視及びカメラのコントロールを一元管理すること。

#### (駐車場の警備)

- ア 本事業者は、常に駐車場等内の監視を行い、混雑した場合又は混雑が予想される場合、利用者の誘導、混雑の緩和、安全の確保について対応を行うこと。
- イ 本事業者は、駐車場等内の事故、車両の盗難、車上荒らし等を未然に防止し、常に正常な利用状態を保つこと。
- ウ 本事業者は、常に無断駐車がないように巡回し、無断駐車などの不法な車両を発見した場合は、速やかに適切な措置を講じること。
- エ 本事業者は、公共施設等周辺の違法駐車を防止するため、利用者への啓発、注意等の必要な措置を講じること。
- オ 本事業者は、駐車場の収容台数を踏まえた上で、利用者に対し、公共施設等全体について、車以外の交通手段も積極的に利用するように周知を行い、周辺道路に渋滞を起こさないように努めること。

#### ③ 警備管理記録の作成

本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。

### (7) 環境衛生管理業務

#### ① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等及び公共施設等用地内とする。

#### ② 業務内容及び要求水準

##### (建築物)

- ア 年度管理計画及び月間管理計画を作成すること。また、当該計画に従い、衛生管理業務の監督を行うこと。
- イ 年度管理計画、月間管理計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定検査及び調整を指導し、又は自ら実施して、その結果を評価すること。
- ウ 年度管理計画及び月間管理計画のほか、実施報告書、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁への報告書その他の書類を作成すること。
- エ 監督、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、その内容及び具体的な改善方法を明らかにした文書を作成し、その都度、業務責任者を介して、町に報告すること。
- オ 関係官公庁の立入検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力し、関係官公庁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、具体的な改善方法について業務を介して、町に報告すること。

#### ③ 環境衛生管理記録の作成

- ア 本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。

### (8) 外構等保守管理業務

#### ① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等の外構及び植栽等とする。

## ② 業務内容

### (日常点検)

ア 本事業者は、外構等が正常な状態にあるかどうか、測定等により確認し、その良否を判定の上、点検表に記録するとともに、外構等の各部位を常に最良な状態に保つこと。

### (定期点検)

ア 外構等が正常な状態にあるかどうか、測定等などにより確認し、その良否を判定の上、点検表に記録するとともに、外構等の各部位を常に最良な状態に保つこと。

## ③ 要求水準

### (屋外施設)

ア 利用期間において、機能上、安全上、適切な状態に保つこと。

イ 毎年度の利用開始時、利用終了時のほか、必要に応じて点検を行うこと。

### (工作物（門、照明、外灯、看板等）)

ア 機能上、安全上及び美観上、適切な状態に保つこと。

イ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕を行い、部材の劣化、破損、変形等がない状態に保つこと。

ウ 重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。

### (駐車場、コンクリート又はアスファルト塗装面)

ア コンクリート表面・舗装面等に段差や凹凸がなく、歩行者や車両の通行に支障がない状態を保つこと。

イ 駐車場や道路標識等のマーキングは、利用できる状態に保つこと。

### (埋設管、側溝、排水柵等)

ア ごみや泥、その他障害物を除去し、常に適正に機能が発揮できる状態に保つこと。

イ 公共施設等用地内の雨水流出抑制対策施設について、町・本事業者・民間収益事業者の間の協議に基づき、その管理を行い、常に適正に機能が発揮できる状態に保つこと。

ウ 必要に応じて排水溝の清掃を行うこと。

### (植栽等)

ア 植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること。

イ 植物の種類、形状、生育状況等に応じて、せん定、刈り込み、灌水、除草、施肥、病虫害防除、養生等の適切な方法による維持管理を行い、周辺環境と調和した美観を保持すること。

ウ 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定し、散布、使用に当たっては、あらかじめ町と協議すること。

## ④ 外構等保守管理記録の作成

本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。

## 第4章 運營業務要求水準

### (1) 総則

- ① 業務の目的  
運營業務は、ホテル関連事業、系統用蓄電池関連事業の業務を行う。加えて、地域における雇用創出に寄与できる企業としても運営されることを目的とする。
- ② 業務内容
  - ア 運営管理業務
  - イ 使用許可等に関する業務
  - ウ 使用料の徴収代行
  - エ 自主事業
- ③ 業務の対象範囲  
業務の対象範囲は、建築物及び外構施設を含む公共施設等全体とする。
- ④ 業務期間  
業務期間は、公共施設等の供用開始日から、令和31年3月末日までとする。
- ⑤ 本事業者の収入
  - ア 自主事業及び便益機能の収入については、事業期間中、本事業者自らの収入とすることができる。
  - イ 自主事業の料金設定については、本事業者の提案に委ねるものとする。ただし提案の際には、類似施設と比較して著しく高額又は低額な料金とならないよう配慮すること。
  - ウ 便益機能における物品販売等の価格設定は、需要を見極めながら独立採算であることを前提に、本事業者が適切に設定すること。
- ⑥ 業務実施体制  
本事業者は、施設の円滑な管理運営のため、下記の運營業務責任者、業務責任者及び業務を遂行するために必要な業務従事者を配置すること。  
なお、業務従事中は名札等を必ず身につけ、また、共通ユニフォームを着用するなどして利用者に施設職員であることが判別できるようにすること。  
(運營業務統括責任者)
  - ア 本事業者は、施設の維持管理業務・運營業務の全体を総合的に把握し、町や関係機関との連絡・調整を行う者を運營業務責任者として1名を配置し、供用開始日の2か月前までに町の承認を得ること。また、供用開始後、これを変更する場合は、変更の1か月前までに町の承認を得るものとする。
  - イ 供用開始後、運營業務責任者は、開館時間中は常駐するものとし、運營業務責任者が不在の場合は、不測の事態や災害時に迅速かつ的確に対応できるよう、他の従業者からあらかじめ運營業務責任者の代理として定めた人員を配置すること。
  - ウ 運營業務責任者は、SPC又は運營業務を担う企業が直接雇用する正社員とすること。
  - エ 運營業務責任者は、公共施設等全体の管理運営能力を備える者とする。
  - オ 運營業務責任者は、各運營業務責任者等の関係者間の業務や事業内容等を調整し、施設のサービスの向上を図ること。また、業務プロセスの再編・再構築や各業務に従事する職員の教育研修等を行い、業務の効率化・サービスの質の向上を図ること。

- カ 運営業務責任者は、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、運営業務の業務責任者を兼ねることができる。ただし、全ての業務責任者を兼ねることはできない。

(業務責任者)

- ア 本事業者は、運営業務の各業務の管理等を行う業務責任者を配置し、供用開始日の2か月前までに町の承認を得ること。また、供用開始後、これらを変更する場合は、変更の1か月前までに町の承認を得るものとする。
- イ 業務責任者が不在の場合は、不測の事態や災害時に迅速かつ的確に対応できるよう、他の従業者からあらかじめ業務責任者の代理として定めた人員を配置すること。
- ウ 業務責任者は、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、他の業務責任者を兼ねることができる。

(業務に従事する者)

- ア 本事業者は、業務に従事する者として、業務従事者を配置すること。
- イ 業務に従事する者は、業務内容に応じ、必要な経験、知識及び技能を有する者とする。
- ウ 本事業者は、業務責任者及び業務従事者の配置人員名簿を事前に町に届け出て、町の承諾を得ること。また、人員に変更があった場合も同様とする。
- エ 事務室には開館時間中、常時1名以上の業務に従事する者が在席していること。
- オ 業務に従事する者のうち1名は、防火管理者の資格を有すること。
- カ 業務従事者は、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、維持管理に関する業務従事者を兼ねることができる。

(再委託)

本事業者は、運営業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。なお、運営業務の一部を委託する場合は、あらかじめ町の承認を得た上で、第三者に委託することができる。

また、運営業務の一部を委託した場合は、本事業者の責任において、当該委託事業者がこの要求水準書の各条項に規定する事業者の義務と同様の義務を負うよう、必要な措置を講じること。

⑦ 業務実施上の留意点

本事業者は、次の事項を基本方針として運営業務を実施すること。

- ア 地方自治法第244条（公の施設）の主旨を遵守すること。
- イ 創意工夫やノウハウを活用し、効率的かつ合理的な業務実施に努めること。
- ウ 利用に当たっては、町民の安全、公平な利用に十分配慮すること。

⑧ 非常時等の対応

本事業者は、安全管理に係る業務として事故防止、感染症等対策並びに防災及び防犯対策に努め、事故、災害等発生時に備え、緊急時の対応方法についてのマニュアルを作成し、業務従事者への周知徹底を図ること。

(事故・災害への対応)

- ア 本事業者は、事故・災害の発生の有無について記録し、速やかに町に報告すること。

- イ 施設利用者に急な病気や怪我等が発生した時には、適切に対応するとともに、事故発生時の状況及び対応について記録し、直ちに町に報告を行うこと。
- ウ 本事業者は、災害が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取ること。
- エ 本事業者は、公共施設等内において災害が発生するおそれがあるときは、直ちに、初動の措置を講じ、町の担当者及び関係機関に通報すること。

(事故・災害への対策)

- ア 公共施設等に設置する防災諸設備の機器を取り扱うとともに、各種警報機器の点検を怠ることなく日頃から火災等の未然防止に努めること。
- イ 本事業者は、緊急時に適切な処置を行えるよう、事故・災害等を想定した救助訓練を実施すること。
- ウ 本事業者は、気象状況による警報発令時及び震度4以上の地震発生時には速やかに施設の安全確認及び確保を行うこと。

(感染症等への対応)

- ア 感染症の発生状況について情報を収集し、予防に努めること。感染症の発生や疑いがある場合は、必要に応じて、町や保健所等に連絡し、必要な措置を講じて二次感染を防ぐこと。
- イ 感染症等の発生時の対応について、町や保健所等と連携し、対応方針を定めておくこと。

⑨ 保険

本事業者は、維持管理・運営期間中、自らの負担により保険に加入すること。

⑩ 計画書、報告書等の作成、提出

(業務仕様書)

- ア 本事業者は、公共施設等の供用開始日の2か月前までに事業者による提案事項を含めた各業務における業務仕様書を作成し、運営業務責任者の確認を得たうえで、町に提出すること。町はその内容について確認し、承諾を行う。
- イ 当該業務仕様書は、事前に町の承認を得た場合を除き、原則として、運営業務期間、内容の変更を行わないものとする。

(業務計画書)

- ア 本事業者は、毎年度の運営業務及び維持管理業務の実施に先立ち、業務区分ごとに実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した業務計画書を作成すること。運営業務責任者の確認を得たうえで、当該事業年度の業務開始2か月前までに町に提出すること。町はその内容について確認し、承諾を行う。
- イ 業務計画書は本要求水準書及び業務水準書とともに、⑪に示す「セルフモニタリングの実施」の確認事項を定めたものとする。
- ウ 毎年度の業務計画書の作成に当たっては、前年のセルフモニタリングの分析及び評価を基に、業務品質向上を踏まえた内容とすること。

(業務報告書)

- ア 本事業者は、毎年度の業務計画書に基づき実施した内容について、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成すること。記載内容については、下記を基本に、町と協議を行うこと。

- イ 業務報告書は、運營業務責任者の確認を得たうえで、月次報告書については、当該月終了後 10 日以内に、四半期報告書については当該四半期終了後の 30 日以内に町に提出すること。また、年次報告書については当該年度終了後の 30 日以内に町に提出すること。

(マニュアルの管理、変更)

本事業者は、作成した各種マニュアルを適宜見直すとともに、変更する場合は、町の承認を得ること。

#### ⑪ セルフモニタリングの実施

- ア 本事業者は、運營業務のサービス状況を維持改善するよう、セルフモニタリングを実施すること。
- イ セルフモニタリングの結果は、業務責任者の確認を得たうえで、毎年度の年次報告書とともに提出すること。
- ウ セルフモニタリングの結果により、要求水準未達の恐れがあると判断した場合は、速やかに町への報告の上で改善方法について検討し、改善するとともに、翌年度の年間計画書に反映すること。

#### ⑫ 事業期間終了時の対応

本事業者は、事業期間終了時に、後任の管理者が運營業務及び維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、引継ぎに必要な事項の詳細について、事業期間終了の 5 年前から町と協議を開始するものとする。また、本事業者は、運營業務及び維持管理業務の承継に必要な引継マニュアルを事業期間終了の 3 か月前までに整備し、町に引き渡すこと。

### (2) 施設運営の基本要件

#### ① 基本事項

本事業者はニーズに即したサービスを安全・安心に利用できるように、以下に記載する要求水準に基づき、運營業務を実施する。

### (3) 運営管理業務

#### ① 事業計画・管理等業務

- ア 各事業の業務状況を踏まえて、日別・週別の事業計画を立案し、スケジュールの作成を行う。
- イ 人員配置、業務時間、仕入れ等のタイミングを最適化すること。
- ウ 計画と実績を常に比較し、トラブル発生時は迅速に調整し、進捗管理および調整を行うこと。

#### ② 品質管理業務

- ア 製品図面や顧客要求に基づいて規格を定め、管理図や検査基準書を作成し、品質基準設定を行うこと。
- イ 受入検査・工程内検査・最終検査を行うこと。
- ウ 不良品の原因を「人・機械・方法・環境」の観点から分析し、再発防止に努めること。
- エ 検査員のスキル育成や作業標準書 (SOP) の整備を行うこと。

#### ③ 設備管理・保全業務

- ア 清掃・給油・摩耗点検などの日常点検・定期点検を行うこと。

イ 突発故障への迅速対応と、IoT・センサーなどを活用した故障前兆を捉える予知保全を両立すること。

④ 労務管理・安全衛生

ア 人員計画を作成し、繁忙期・閑散期に応じて最適な人員配置を行い、残業を抑制すること。

イ 新人教育、安全手順の徹底、OJT（職場訓練）の強化を行うこと。

ウ 安全管理体制を整備し、ヒヤリハット報告、KY（危険予知）活動、保護具の仕様を徹底すること。

エ 労働時間の適正化、メンタルケア、健康診断の実施し、健康管理すること。

⑤ 原価・コスト管理業務

ア 仕入れ原価・人件費・設備費・光熱費などを詳細に分析し、原価構成の把握を行うこと。

イ 工程短縮、ロス削減、調達先の見直しなどを実施し、コストダウンを図ること。

⑥ 環境・エネルギー管理業務

ア 法令順守を徹底し、廃棄物処理法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法などへの対応すること。

イ 5S活動（整理・整頓・清掃・清潔・しつけ）を行い、現場の見える化と効率化を推進すること。

(4) ソフト事業の実施

① 食ブランドの確立・展開

外部の専門人材等を適宜招聘し、志賀町ならではの地域食材を活かした特産品の商品開発や、新メニューの開発を継続して行うこと。開発したメニューは、整備したAIペアリングシステムと連動させて施設内で提供すること。

② 体験型アクティビティの提供

増穂浦海岸等において、シーカヤックやSUP等のマリンアクティビティを定期的に提供すること。実施にあたっては、インストラクター等の人材育成及び安全講習を徹底し、事故防止に努めること。また、特産品の「さくら貝」を活用し、アロマキャンドルや写真立て作り等のワークショップを開催することで、志賀町ならではの体験と思い出を創出し、リピート観光を促進すること。

③ ドローンを活用した絶景VR体験の提供

ドローンで空撮した映像を使用し、臨場感あふれる絶景VR体験アクティビティを利用客に提供すること。

④ ブランドプロモーションの展開

「志賀町ブランド」を全国にPRし、観光客を誘致するため、ホームページの運営、デジタル広告配信、プロモーション動画やブランドビジュアル等のコンテンツ制作を積極的に行うこと。また、集客のためのイベント企画・運営を定期的に行うこと。

⑤ ドローンを活用した災害対応

災害発生時においては、観光アクティビティ用に導入したドローン及び映像解析システムを活用し、町や関係機関と連携の上、周辺の被害状況の確認、避難経路の安全性確認、及び混雑状況の分析を行い、地域の防災・減災に協力すること。

## 第3編 系統用蓄電池事業

### 第1章 施設機能及び性能等に係る要求水準

#### (1) 計画方針

- ① エネルギー最適化と収益性の両立  
本施設は、平常時には卸電力市場や需給調整市場を通じた充放電運用を行い、事業の収益性を確保するとともに、地域の再生可能エネルギー導入拡大及び電力系統の安定化に寄与すること。
- ② 災害時における非常用電源の確保（BCP）  
町内における広域停電等の非常時には、本施設を自立運転に切り替え、隣接する避難所（又は重要施設）へ特定供給等による電力供給を行うなど、地域防災力向上に資する機能を確保すること。
- ③ 安全・環境への配慮  
リチウムイオン電池等の特性に起因する熱暴走・火災等の重大事故リスクを極小化するため、関係法令（消防法等）を遵守し、高度な安全設計・監視体制を構築すること。また、騒音や景観面において周辺環境と調和させること。

#### (2) 基本条件

- ① 施設概要  
施設概要は以下のとおりである。

##### ア 立地に関する事項

本事業の対象となる公共施設等の立地は、以下の事業用地を基本とする。

##### 【系統用蓄電池事業】

##### 1. 系統用蓄電池

所在地	羽咋郡志賀町富来地頭町 52（旧すみれ作業所）
敷地の所有	志賀町

##### 2. 系統用蓄電池

所在地	羽咋郡志賀町中浜は 1（旧富来小学校運動場）
敷地の所有	志賀町

##### イ 施設・設備

項目	概要・仕様要件
主要機能	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 平常時：電力市場取引を通じた電力受給調整機能・収益創出</li><li>・ 非常時：自立運転による特定電源への非常用電源供給機能</li></ul>
システム構成	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 蓄電池（リチウムイオン電池等）</li><li>・ PCS（パワーコンディショナー）</li><li>・ 受変電設備</li><li>・ EMS（エネルギーマネジメントシステム：遠隔監視・制御）</li></ul>
1 用地あたりの想定規模	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 蓄電池容量：約 8,360kWh</li><li>・ 連系出力（PCS）：約 1,980kW</li><li>・ 最大受電電力：約 1,980kW</li></ul>

性能要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• システム充放電効率を考慮した最適設計であること。</li> <li>• 長期間の運用に耐えうる SOH (State of Health) 維持計画を持つこと。</li> </ul>
------	--

## ② 仕上げ

### (共通事項)

- ア 建築材料等は、信頼性のあるものとするとともに、安全性、経済性等を考慮し、良好な品質を確保すること（要求水準を満たす範囲で構造条件の指定なし）。
- イ 清掃や補修、点検等の日常的な維持管理に配慮して、合理的な計画とすること。
- ウ 内外装計画は、コスト面も配慮しつつ、機能やデザインを考慮すること。
- エ 地震時の剥落、脱落、落下による二次災害抑制に配慮した内外装材（下地材含む。）とすること。

### (外部仕上)

- ア 周辺環境と調和するよう外観・色彩等に配慮すること。
- イ 気候や運用面から維持管理が容易な素材を用いて、施設用途に相応しく周辺環境に配慮したデザインを計画すること。
- ウ 漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エフロレッセンス、仕上材の剥離・膨れ、乾湿繰り返しによる不具合、結露等に伴う仕上材の損傷等が生じにくいものとするとともに、修理が容易なものとする。

## ③ その他

- ア 耐久性の高い製品を採用するとともに、十分な破損防止対策を行った上で、交換が容易な仕様とすること。
- イ 消防法等により設置する消火器は壁面への設置とすること。

## (3) 構造・設備計画の要求水準

### ① 整備方針

本事業の運営は、原則として本事業の事業者が行うことを前提に、施設整備を行うこと。

### ② 構造計画（基礎・架台）

- ア 蓄電池盤、PCS 盤、受変電設備等の重量物を安全に支持し、不同沈下等を生じない適切な基礎構造（ベタ基礎、独立基礎等）とすること。
- イ 想定される最大級の地震、強風、積雪等に対して十分な耐力を有すること。また、浸水想定区域に該当する場合は、機器の嵩上げ等、適切な水害対策を講じること。

### ③ 電気・通信設備計画

- ア 一般送配電事業者との系統連系要件を完全に満たす受変電設備及び保護継電方式を計画すること。
- イ 蓄電システムの充放電制御、遠隔監視、及び電力市場とのデータ連携を確実に行うため、堅牢で冗長性を持たせた通信ネットワーク（EMS：エネルギー管理システム）を構築すること。
- ウ EMS を含む情報通信設備は、経済産業省の「電力分野におけるサイバーセキュリティガイドライン」等に準拠し、外部からの不正アクセスやサイバー攻撃を防ぐ対策を講じること。

④ 空調・換気設備計画（機器冷却用）

- ア 蓄電池セル及び PCS の性能維持と安全稼働のため、コンテナ等内部の温度・湿度を機器の推奨仕様範囲内に厳密に維持する空調設備を設けること。
- イ 機器の異常発熱時における熱溜まりを防止する換気構造とすること。

⑤ 防災・火災安全計画

- ア リチウムイオン電池の特性を踏まえ、所轄消防署と事前協議を十分に行い、必要となる消火設備や火災報知設備を事業者の責任で設置すること。
- イ 万が一のセル熱暴走時における延焼防止措置（防火区画、隔離構造等）を講じること。

⑥ 諸室・機能の要求水準  
（系統用蓄電池）

設備の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大型蓄電池設置</li> <li>• パワーコンディショナー設置</li> <li>• EMS 制御盤</li> <li>• 受変電設備</li> </ul>
配置及び動線計画における留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 関係法令に準拠すること。</li> </ul>
仕様における特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 騒音や排熱による周辺住民の生活環境悪化が無いよう十分対策を講じること。</li> </ul>

(4) 電気設備計画の要求水準

① 基本事項

- ア 蓄電システム（蓄電池、PCS 等）の持つべき性能が十分に発揮され、周辺環境に対する騒音等にも十分に配慮した計画を行うこと。
- イ 機器の経年劣化を見据え、各機器の寿命バランス・互換性の整合を図り、将来のシステム更新（蓄電池モジュールの追加・リプレース等）に柔軟に対応可能な配管・配線スペース等を適切に計画すること。
- ウ 設備稼働における自己消費電力を極力抑え、ランニングコストの低減を図ること。

② 電気設備計画の要求水準

（電灯・コンセント設備）

- ア 保守点検及び緊急時の作業等、業務内容に応じた適正照度を確保すること。
- イ 照明器具は、省エネルギー・高効率の LED 等を利用するとともに、メンテナンスが容易なものとする。
- ウ コンセント設備は、保守点検に必要な形式・容量を確保し、適切な位置に配置すること。また、漏電対策に十分留意すること。
- エ 防犯及び夜間の安全確保を考慮し、適切な屋外照明設備を設置すること。

（動力設備）

- ア 空調機器等各種設備に応じた動力機器の制御盤の設置、配管配線等を適切に行うこと。

（受変電・系統連系設備）

- ア 一般送配電事業者との系統連系要件（保護協調等）を完全に満たす受変電設備構成とすること。

- イ 積雪・水害等のハザード条件を考慮し、浸水等による短絡事故を防止できる形式及び配置（基礎の嵩上げ等）とすること。
- ウ 売電・買電の電力電力量が正確に計量できるよう、証明用電気計器（スマートメーター等）を所定の位置に設置すること。

（情報通信・EMS 設備）

- ア 蓄電システムの遠隔監視、充放電制御、及び電力市場とのデータ通信を行うため、堅牢で冗長性を備えたネットワーク環境（EMS 等）を構築すること。
- イ 経済産業省の「電力分野におけるサイバーセキュリティガイドライン」等に準拠し、外部からの不正アクセスを防ぐ対策を講じること。

(5) 機械設備計画の要求水準

① 基本事項

- ア 蓄電システムの安全稼働に必要な熱環境を維持することに特化した計画とすること。
- イ 機器の更新性、メンテナンス性に配慮し、容易に保守点検、部品交換が行えるよう計画すること。

② 機械設備計画の要求水準

（空気調和設備）

- ア リチウムイオン電池等の性能維持・劣化防止、及び発熱による熱暴走を防止するため、機器メーカーの推奨する温度・湿度範囲を厳密に維持できる空調システムを選定すること。
- イ 適切な除湿を行い、盤内・コンテナ内での結露の発生を完全に防止すること。
- ウ EMS 等による遠隔での温度監視・空調制御が可能なシステムとすること。

（換気設備）

- ア 諸室の用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。
- イ 給排気口は、粉じん、害虫、雨水、積雪等の侵入を防止する構造とすること。

（自動制御設備）

- ア 設備機器類の日常運転や機器管理、異常・警報等の監視の記録システムとして、省力化・効率化を踏まえた設備とすること。

（自動制御設備）

消防法、火災予防条例等に基づき、所轄消防署と協議の上、リチウムイオン電池火災に有効な自動消火設備（ガス系、エアロゾル系等）及び自動火災報知設備を確実に取り付けること。

(6) 外構計画の要求水準

① 外構計画全般

- ア 関係者以外の立ち入りを防止するため、敷地外周に適切な高さの防犯フェンス及び施錠可能な門扉を設置すること。
- イ 夜間の監視機能維持及び防犯対策として、敷地内に適切な屋外照明と監視カメラを設置すること。

② アプローチ

- ア 車両出入口については、現状の道路断面を考慮のうえ、隣接する車道からの出入りとする。
- イ 機器の搬入出、定期点検、及び緊急車両等の進入・旋回に支障のない有効幅員・舗装強度を有する場内動線を確保すること。

## 第2章 整備業務要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

整備業務は、「施設の機能及び性能等に係る要求水準」を満たし、本事業の目的及び基本理念に合致して、電力インフラとしての高い信頼性を有し、かつ火災等の重大事故に対する安全性及び周辺環境（騒音・景観等）への配慮が確保された施設を整備することを目的とする。

#### ② 業務の区分

- ア 設計業務（調査業務含む）
- イ 建設工事業務
- ウ 備品等調達設置業務
- エ 完成後業務
- オ その他施設整備上必要な業務

#### ③ 業務の対象範囲

系統用蓄電池	2か所 (旧すみれ作業所、旧富来 小学校運動場)
--------	--------------------------------

#### ④ 保険

本事業者は施設整備業務期間中、自らの負担により保険に加入すること。

### (2) 設計業務

#### ① 調査業務

要求水準書、事業者提案等に基づき、施設を整備するために必要な調査を実施すること。設計に伴う必要な調査や法的手続、届出等は、本事業者の責任により実施すること。

#### ② 設計業務

(業務体制)

調査業務及び設計業務着手前に、詳細工程表を含む計画書を作成し、町に提出して承認を得ること。なお、各種計画書には、責任者を配置した体制を定め、明記すること。

(公共施設等の設計業務の実施)

- ア 設計業務は、契約時の要求水準を基に、町と十分に協議を行い実施するものとし、町は設計業務の検討内容について、本事業者にいつでも確認することができるものとする。
- イ 基本設計は、要求水準書及び事業者の提案等に基づいて主要な寸法、おさまり、材料、技術等の検討を行い、機器類（蓄電池コンテナ、PCS、受変電設備等）の最適配置、消防法等に基づく保安隔離距離の確保、及び電気通信設備のシステム構成を具体化した内容とすること。また、単なる施設配置の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるだけの主要な技術的検討が十分に行われたものであること。加えて、基本設

計完了時、設計内容が要求水準書及び提案書に適合していることについて町の確認を受けること。

- ウ 実施設計は、上記の基本設計が確認された後、これに基づく工事の実施に必要であり、工事費内訳書を作成するために十分な内容とすること。なお、工事費内訳書の書式・内容等の詳細については、町と協議すること。

#### (設計業務期間)

設計業務の期間は、公共施設等の供用開始時期に間に合わせるように本事業者が計画すること。具体的な設計期間については事業者の提案に基づき決定する。

#### (設計図書の作成)

- ア 本事業者は、公共施設等（建築物等）の基本設計完了時は、基本設計図書を町に提出し、承諾を得た上で実施設計に入ること。成果品として製本及びデータを提出すること。
- イ 本事業者は、公共施設等（建築物等）の実施設計完了時は、実施設計図書を町に提出し、承諾を得た後にその成果品として製本及びデータを提出すること。

### ③ 申請等業務

本事業者は、設計、工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続を行うとともに、各種検査を受検し、合格すること。手続に当たっては事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施すること。

### ④ その他業務

- ア 町は、公共施設等の引渡し時に交付金を充当し、施設整備の対価の一部を支払うことを想定している。本事業者は、交付金申請を行う上で必要となる図書や資料の作成等を行い、町の申請手続に協力すること。
- イ 積算業務は、最新の単価を用いること。
- ウ 設計の進捗管理を本事業者の責任において実施すること。
- エ 設計の変更に関する事項は事業契約等にて定める。
- オ 町が、町民等を対象として、建物概要等を説明する説明会の開催を行う際は、町の要望に基づき協力すること。
- カ 建設工事期間中、工事監理を実施する工事監理者（SPC）に対し、設計意図伝達業務を行うこと。

## (3) 建設工事業務

### ① 業務の対象

各種関連法令等を遵守し、要求水準書、事業契約等、設計図書、事業者提案等に基づき、建設工事及び関連業務を行う。

### ② 基本要件

- ア 期間中にやむを得ない事情がない限り、事業契約等に定める期間内に、建設工事を実施するものとし、建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、本事業者が責任を負うこと。
- イ 騒音、振動、悪臭、公害、粉じん発生、交通渋滞その他建設工事が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対応を実施すること。本事業者は町に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- ウ 工事は原則として年末年始は行わないこと。

- エ 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとする。
- オ 工事に伴う許認可等の申請手続は本事業者の責任において行うこと。
- カ 工事に伴い必要となる有資格者については、関係法令等に則り適切に配置すること。

### ③ 工事管理者・監督員

- ア S P Cは、建築工事にあたって「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を定め、工事監理を S P C 自らもしくは委託業者で実施する予定である。
- イ S P Cは、建築・土木工事にあたり、「志賀町工事請負契約約款」に基づき監督員を定める予定である。当該工事における監督員の権限は、約款第 9 条に規定した事項である。
- ウ 本事業者は、建築・土木工事の着手に際し、工事監理者及び監督員へ提案書類及び実施・詳細設計図書の詳細説明及び協議を実施すること。

### ④ 着工前業務

- ア 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- イ 建設工事着工前に建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ総合施工計画書を作成し、工事監理者が承諾の上、町に提出すること。

### ⑤ 工事期間中の業務

#### (建設工事)

- ア 工事現場に工事記録を常備すること。
- イ 工事の履行報告（工程会議）として、工事着工後、履行状況については毎月 1 日に工事監理者、及び監督員に提出すること。なお、休日の場合は、日程について工事監理者、及び監督員と協議すること。
- ウ 町は、本事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- エ 周辺地域に悪影響を与えた場合は、直ちに町に報告し、本事業者の責めにおいて苦情処理等を行うこと。
- オ 工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- カ 工事により発生する掘削土や廃材等について、再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- キ 隣接する道路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及び補償は、本事業者の負担において行うこと。
- ク 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、火災、災害等が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、町の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、事業契約書にて詳細を示すものとする。

### ⑥ 完成後業務

#### (各種検査)

#### (ア) 事業者による自主完成検査

- ア 自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転検査等の実施について、あらかじめ町に書面で通知の上、検査を実施すること。

イ 町は、本事業者が実施する自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転に立会うことができるものとする。

ウ 本事業者は、町に対して自主完成検査、機器・器具、備品等の試運転の結果を必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(イ) 町の完成検査等

ア 町は、本事業者による自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転検査の終了後、公共施設等について本事業者及び工事監理者（建築工事）及び監督員（土木工事）の立会いの下で、完成検査を実施するものとする。なお、建設工事業務のうち、施設建設工事と外構工事の引き渡し時期をずらして設定する場合は、それぞれの完成時に検査を行う。

イ 完成検査は、町が確認した設計図書との照合により実施するものとする。

ウ 機器・器具、備品等の取扱いに関する町への説明を前項の試運転とは別に実施すること。

エ 町が行う完成検査の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続は、完成検査の手続と同様とする。

(完成図書)

引渡しに合わせ、完成図書を工事監理者の承諾の上、提出すること。

⑦ その他施設整備上必要な業務

本体事業を実施するに当たり、要求水準書及び事業契約書等で示す内容を満たす上で、その他に施設整備上必要な業務がある場合は、本体事業実施に支障がないよう、適切に実施すること。

(4) 系統連系手続及び負担金に関する事項

① 系統連系手続の実施状況及び資料の開示

町は、本事業の実施に係る系統連系用地について、一般送配電事業者に対する「接続検討」及び「系統連系本申請」を実施済みである。

本申請の内容及び一般送配電事業者からの回答結果（連系可能量、連系点の位置、概算工事負担金、想定スケジュール等）については、別途提示する「添付資料（系統連系検討回答書等）」のとおりとする。本事業者は、当該回答内容を前提として本施設の設計・建設及び運営の提案を行うこと。

② 申請者名義の変更（地位の承継）

本事業の事業契約締結後、町は速やかに、当該系統連系本申請に係る申請者の名義および地位を本事業者へ承継（譲渡）するものとする。本事業者は、一般送配電事業者に対する名義変更等の必要な手続きを、町の協力の下、本事業者の責任において速やかに完了させること。

③ 系統連系に係る費用の負担

上記①の回答結果に基づく、一般送配電事業者から請求される系統連系に係る工事費負担金（アクセス線工事費等を含む）等の実費、および上記イの地位承継等に係る各種事務手数料については、すべて事業者の負担とする（本事業の提案金額に含めること）。

④ 事業者の提案内容による計画変更の取扱い

事業者が提案する発電設備等の仕様や出力（連系容量）等が、町が実施した系統連系本申請の内容から変更となる場合、本事業者は自らの責任と費用負担において、一般送配電事業者に対する計画変更申請または再申請等の必要な手続きを行うものとする。なお、当該変更手続きに伴い発生する工事費負担金の増額、連系容量の制限、連系開始時期の遅延等による事業スケジュールへの影響等のリスクは、すべて本事業者が負担するものとする。

### 第3章 維持管理業務要求水準

#### (1) 総則

##### ① 業務の目的

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、系統用蓄電池施設が無人の電力インフラとして安全かつ安定的に稼働し、要求水準どおりの機能（蓄電容量・稼働率）及び性能を維持することを目的とする。

##### ② 業務内容

- ア 施設・設備保守管理業務
- イ 蓄電池システム（SOH）管理業務
- ウ 警備・保守業務
- エ 外構等保守管理業務

##### ③ 業務期間

業務期間は、公共施設等の供用開始日から、令和31年3月末日までとする。

##### ④ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、蓄電池施設及び外構施設を含む事業用地全体とする。

##### ⑤ 業務実施体制

- ア 本事業者は、施設の適切な維持管理のため、維持管理統括責任者を配置し、町や関係機関との連絡・調整を行うこと。
- イ 本施設は無人稼働を基本とするため、常駐の人員配置は求めない。ただし、24時間365日体制での遠隔監視を実施し、異常発生時や災害時には速やかに現地へ駆けつけ、的確に対応できる緊急連絡・動員体制を構築すること。
- ウ 電気事業法に基づく電気主任技術者等、法令等により資格を必要とする業務については、適切に有資格者を選任し配置すること。

##### ⑥ 業務遂行上の留意点

- ア リチウムイオン電池の特性（熱暴走リスク等）を十分に理解し、火災予防に万全を期すこと。
- イ 点検・メンテナンス等により計画的な運転停止を行う場合は、売電収益や町の非常時対応への影響を最小限にするため、事前に町と協議し承認を得ること。

##### ⑦ 保険

本事業者は、維持管理・運営期間中、自らの負担により保険に加入すること。

##### ⑧ セルフモニタリングの実施

維持管理業務の実施状況及び設備の稼働状況についてセルフモニタリングを実施し、年次報告書として町に提出すること。

##### ⑨ 事業終了時の引渡し

本事業者は、本体事業の事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で町に引き渡すこととし、引渡し時の状態について町と協議を行うこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

## (2) 施設・設備保守管理業務

### ① 業務内容及び要求水準

- ア 蓄電システム、PCS、受変電設備、EMS等の機器について、メーカー推奨基準及び関係法令に基づく定期点検を実施すること。
- イ 空調設備・換気設備については、フィルターの清掃・交換等を適切に行い、機器の冷却機能が常に発揮できる状態を保つこと。
- ウ 消火設備等の防災設備について、消防法に基づく法定点検を確実に実施すること。

### ② 業務の内容

#### (定期点検)

- ア 本事業者は、建築基準法第12条第2項に関わる点検を実施し、報告書を作成すること。

## (3) 蓄電システム (SOH) 管理業務

### ① 業務内容及び要求水準

- ア EMS (エネルギーマネジメントシステム) 等を用いて、24時間365日体制で蓄電システム (PCS、蓄電池モジュール等) の稼働状況、充放電状態、及びSOHを遠隔監視すること。
- イ 本施設は無入であるため、機械警備 (防犯カメラ、侵入検知センサー等) により、24時間365日体制で不法侵入、盗難、火災等の未然防止を図ること。
- イ 異常を検知した場合、警備員又は保守員が速やかに現場に急行し、被害の拡大防止に努めること。

#### (法定点検及び定期点検)

- ア 電気事業法、消防法等の関係法令の定めに従い、電気主任技術者等の有資格者による法定点検を確実に実施すること。
- イ 蓄電システム各設備 (蓄電池セル、PCS、受変電設備、空調・換気設備等) が常に正常な機能を維持できるよう、メーカーの推奨する周期・基準に従い、定期点検 (目視点検、清掃、フィルターや消耗部品の交換、動作確認等) を実施すること。
- ウ 点検により設備に機能低下や異常の兆候が確認された場合は、適切な方法 (保守、修繕、部品交換、調整等) により速やかに対応すること。

### ② 蓄電システム保守管理記録の作成及び報告

- ア 本事業者は、遠隔監視によるデータ (SOHの推移、アベイラビリティ実績、エラーログ等) 並びに日常・定期点検、修繕、更新の記録を「蓄電システム保守管理台帳」として作成し、保管すること。
- イ 上記の内容を取りまとめ、年次報告書として町に提出すること。なお、修繕等により機器構成や設計図面に変更が生じた場合は、変更箇所を反映した図面を速やかに提出すること。

#### ① 清掃記録の作成

- ア 本事業者は、清掃記録を作成し、保管すること。

## (4) 警備・保守業務

### ① 業務の対象範囲

- ア 業務の対象範囲は、蓄電池施設及び外構施設を含む事業用地全体とする。

### ② 業務内容及び要求水準

(業務内容)

無人施設であることを前提とし、機械警備（防犯カメラ、侵入検知センサー等）を主体とした24時間365日の監視により、火災、盗難（ケーブルや機器等）、不法侵入を未然に防止し、施設の保全を図ること。

- 火災及び盗難の予防、発見並びにその防止
- 不法侵入者、不審者等の検知及び退去措置
- 窓、門扉等の施錠点検
- その他非常事態発生時における処置

(基本的な考え方)

ア 重要電力インフラであることを踏まえ、犯罪・事故等の未然防止に努める堅牢な警備計画を立てること。

イ 24時間365日（うるう年の場合は366日）、遠隔での機械警備を実施すること。

ウ 「警備業法」、「消防法」等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。

エ センサーの発報、防犯カメラでの異常検知、又は火災等が発生したとき（そのおそれがあるときを含む）は、警備員又は保守員が速やかに現場に急行し、現状の確認及び適切な処置を行える体制を整えるとともに、事故の拡大防止に努めること。

オ 事故の状況確認後は、関係機関（警察・消防等）への通報のほか、業務責任者及び町が指定する緊急連絡先に速やかに連絡を行える体制を整えること。

カ 施設への出入りは保守・点検等の正当な理由を有する関係者のみに制限し、確実な入退場管理と鍵の受渡し・保管記録を行うこと。

キ 本事業者は、防犯カメラによる施設内外の監視映像を一元管理し、必要に応じて録画データを関係機関へ提供できる体制を整えること。

③ 警備管理記録の作成

本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。

(5) 外構等保守管理業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、施設敷地内の外構、フェンス、門扉、除草対策等とする。

② 業務内容及び要求水準

(基本的な考え方)

ア 本事業者は、外構等が正常な状態にあるかどうか、定期的な巡回・目視点検により確認し、その良否を判定の上、点検表に記録するとともに、施設の安全稼働に支障がない状態を保つこと。

(フェンス、門扉、屋外照明、看板等)

ア 関係者以外の立ち入りを物理的に防ぐため、防犯上適切な状態を保つこと。

イ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・判定を行い、異常を発見した場合は迅速に修繕を行い、保安機能が損なわれない状態を保つこと。

(コンクリート又はアスファルト塗装面等)

ア 保守車両の進入や、緊急時の消防車両等の活動に支障がない状態を保つこと。

(埋設管、側溝等)

- ア ごみや泥、落ち葉等の障害物を除去し、大雨時等においても敷地内が冠水しないよう、常に適正な排水機能が発揮できる状態に保つこと。

(除草・害虫獣駆除等の対策)

- ア 敷地内の雑草の繁茂、落ち葉の堆積、及び小動物（ネズミやヘビ等）の侵入は、電気設備の短絡（ショート）や火災を引き起こす重大な原因となるため、定期的な除草、防草処理（防草シートの敷設等）、及び害虫・害獣駆除を徹底すること。
- イ 除草剤等の薬剤を使用する場合は、周辺環境（農地や水路等）への安全性に十分配慮して選定・散布すること。

③ 外構等保守管理記録の作成

本事業者は、管理記録を作成し、保管すること。

## 第4章 運營業務要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

運營業務は、系統用蓄電池の充放電を通じた電力市場取引（卸電力市場、需給調整市場、容量市場等）により事業の収益性を確保するとともに、非常時においては地域防災のための独立電源としての役割を果たすことを目的とする。

#### ② 業務内容

- ア 電力市場取引・運用業務
- イ 非常時における電力供給業務
- ウ BCP（非常時給電）機能維持状況の報告業務

#### ③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、蓄電池施設及び外構施設を含む事業用地全体並びに遠隔監視・制御システム（EMS）とする。

#### ④ 業務期間

業務期間は、公共施設等の供用開始日から、令和31年3月末日までとする。

#### ⑤ 本事業者の収入

- ア 本事業者は、電力市場の動向を的確に把握し、最適な充放電戦略を立案・実行できる専門的知見を有する者を運營業務責任者として配置すること。
- イ 本施設は無人稼働を基本とするため、事務室の設置や従業員の常駐は求めない。ただし、EMS等を通じた24時間365日の遠隔監視・制御体制を構築すること。

#### ⑥ 業務実施体制

- ア 本事業の充放電運用によって得られた電力取引収益は、原則として事業期間中、本事業者自らの収入とする。
- イ 一般送配電事業者からの出力制御（出力抑制）指令等により、計画した充放電が実施できないことによる逸失利益等の事業リスクは、本事業者が負担するものとする。
- ウ 本事業者は、運營業務（アグリゲーション業務等）を専門事業者に委託することができる。ただし、最終的な運営責任は本事業者が負うものとする。

#### ⑦ 非常時等の対応

- ア 本事業者は、事故、自然災害（地震・水害等）発生時に備え、緊急時の対応方法や関係機関への通報ルートを定めたマニュアルを作成し、保守・運営従事者への周知徹底を図ること。
- イ 気象状況による特別警報発令時及び震度4以上の地震発生時には、速やかに遠隔監視による施設の安全確認を行い、必要に応じて現地確認を実施すること。

#### ⑧ セルフモニタリング及び報告

- ア 本事業者は、運營業務の実施状況（各市場での取引実績、充放電量、収支状況、アベイラビリティ実績等）についてセルフモニタリングを実施すること。
- イ 上記の結果を取りまとめ、年次報告書を作成し、町に提出すること。

#### ⑨ 事業期間終了時の対応

本事業者は、事業期間終了時に、後任の管理者が運営業務及び維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、引継ぎに必要な事項の詳細について、事業期間終了の十分な猶予をもって町と協議を開始すること。

## (2) 施設運営の基本要件

### ① 電力市場取引・運用業務

- ア 卸電力市場（JEPX：スポット市場、時間前市場）、需給調整市場（一次・三次調整力等）、容量市場等の各市場を組み合わせたマルチユース運用を行い、収益の最大化を図ること。
- イ 事業フェーズ（初期の投資回収期と回収後など）や市場価格のボラティリティに応じた柔軟な入札戦略（アルゴリズム）を構築し、EMS による自動制御を通じて効率的な充放電を実施すること。
- ウ 蓄電池の経年劣化（SOH の低下）を考慮し、収益と劣化のバランスが最適となる充放電スケジュールを立案・実行すること。

### ② 非常時における電力供給業務

- ア 町内における広域停電の発生時や、町から要請があった場合は、速やかに平常時の市場取引を停止し、施設を自立運転モードへ切り替えること。
- イ 非常時には、施設に併設されたEV充放電器や非常用コンセント等を通じて、地域住民等のEV（電気自動車）車両や必要な電子機器等に対する電力供給を安全かつ迅速に行える体制を確保すること。
- ウ 平常時から非常時モードへの切り替え、及びEV充放電器や非常用コンセント等を通じた給電を想定した訓練を定期的実施し、確実な動作確認と手順の習熟を図ること。

### ③ BCP（非常時給電）機能維持状況の報告業務

- ア 本事業者は、非常時における自立運転及び併設されたEV充放電器・非常用コンセント等からの電力供給機能が常に確実に発揮できるよう、設備の稼働状況及びSOH（健全度）を適切にモニタリングすること。
- イ 万が一、機器の故障や通信障害等により、非常用電源としての機能が一時的にでも喪失した状態に陥った場合は、速やかに町へ報告し、自らの責任において復旧に向けた措置を講じること。