（仮称）多機能型事業所つくし
要求水準書（業務特記仕様書）

1　事業の背景・目的

社会福祉法人くすのきが運営する障害福祉サービスの充実を図るため、新たな障害者通所施設（多機能事業所：就労継続支援 B 型・生活介護）を整備する。利用者が安全・安心かつ快適に過ごすことができ、職員が支援しやすく、将来にわたり維持管理しやすい施設を目指す。

2　計画施設概要

項目	内容
施設名称	（仮称）多機能型事業所つくし
所在地	土佐市蓮池字竹通 429 番 11、429 番 14、433 番
敷地面積	1,037.71㎡
用途	障害者通所施設（多機能事業所：就労継続支援 B 型・生活介護）
延べ面積	約 375㎡を目安とする
階数	利用者の主要機能は 1 階を基本とし、管理機能等の一部 2 階配置は提案可
構造	提案による
事業費	概算工事費 195,000,000 円（税込・設計・工事監理報酬を含む）
完成・供用時期	竣工目標：令和 10 年 2 月末／供用開始目標：令和 10 年 4 月 1 日（提案工程により調整可）
都市計画区域	都市計画区域内（非線引き）
用途地域	指定なし
立地適正化計画	都市機能誘導区域内（蓮池地区・中心拠点）
建蔽率	60%
容積率	200%

3　敷地条件

- 敷地内に公図上「水」と表示された水路（青線）が存在する。
- 青線の廃止・払下げ・付替え等を含む必要な整理は本事業の業務・工事範囲とし、行政及び関係者への相談、手続、必要工事並びにその費用を見込む。具体的な処理方法は、優先交渉権者が発注者と協議のうえ関係行政機関等と調整して決定する。
- 配置計画にあたっては、送迎車両、職員・来客車両、歩行者の安全な動線及び周辺環境への影響を十分に検討する。

都市計画条件は、都市計画区域内（非線引き）、用途地域指定なし、建蔽率 60%、容積率 200%とする。土佐市立地適正化計画（2025 改訂版）では当該敷地を都市機能誘導区域内（蓮池地区・中心拠点）として整理し、同地区の誘導施設に「通所型障害者福祉施設」が位置付けられている。接道条件、排水、ハザード条件その他の詳細は行政確認後に確定する。

現況地目は雑種地として整理し、農地転用は不要との前提とする。登記・現況に相違がある場合は必要な手続を事業工程に反映する。

敷地内の青線、農道等について用途廃止・払下げ・付替え・位置変更等を行う場合は、優先交渉権者が関係行政機関等と必要な協議及び手続を行い、発注者へ報告する。

都市計画法上の開発許可、盛土規制法その他の許認可については、実際の造成・区画形質変更等の計画内容に応じて要否を確認する。

4　施設整備の基本方針

利用者本位：障害特性に配慮し、安全、安心、分かりやすさ、落ち着き、プライバシーを確保する。

支援のしやすさ：見守りやすさ、職員動線、各部門の連携、緊急時対応を考慮する。
敷地全体の活用：建物だけでなく外構、送迎、駐車、乗降、屋外活動、サービス動線を一体として計画する。
柔軟性：将来の利用形態や人数の変化、室用途の変更に対応しやすい計画とする。
経済性・維持管理：イニシャルコストとランニングコストの両面から合理的で、修繕・更新しやすい施設とする。
地域・環境への配慮：近隣への騒音・視線・車両動線に配慮し、省エネルギーと長寿命化を図る。

4-1　施設運営条件

提供する障害福祉サービスは、就労継続支援 B 型及び生活介護を併設する多機能事業所とする。就労継続支援 B 型と生活介護の活動室は明確に区分し、トイレ・シャワー等の水回りは一部共用も検討可能とする。

定員は就労継続支援 B 型 20 人、生活介護 10 人とする。利用者は 18 歳以上で、主として知的障害・精神障害のある方を想定する。生活介護の専用活動スペースは 1 人当たり 3.2㎡以上、合計 32㎡以上を確保する。

施設利用時間は 8:00〜17:00 とし、夜間・宿泊利用はない。職員は 7〜8 人程度を想定する。職員が常時全員事務室に滞在する運用ではないため、事務室は 4 人程度が執務でき、日常記録、利用者対応及び職員連携を行いやすい計画を基本とする。

4-2　施設運営計画

運営の基本方針は、利用者の意思と個々の能力・特性を尊重し、利用者の選択肢を広げる支援、職員の支援技術の向上及び地域との連携強化を図ることとする。

就労継続支援 B 型では、菓子製造、農産物の袋詰め・加工、販売等を主な活動とし、作業性、衛生管理、原材料・製品の保管、搬出入及び店頭販売に配慮する。

生活介護では、健康確認、創作活動、運動、レクリエーション、個別支援、休憩等を行う。利用者の状態に応じて活動と休息を選択でき、安全に見守り・介助を行える環境とする。

両サービスの作業室は用途を明確に区分する。相談室、多目的室等は、法令及び運営上支障のない範囲で共用可能とする。

計画にあたっては、資料-3-2「運営計画書（案）」に示す一日の流れ、職員体制、安全管理、リスクマネジメント及び年間目標を踏まえる。

5　必要機能・諸室

区分	主な諸室・機能（参考面積）	考え方
共通・管理	玄関 19.44㎡、職員玄関 10.53㎡、事務室 7.29㎡、更衣室・休憩室 7.29㎡、相談室 9.72㎡、男性トイレ 9.72㎡、女性トイレ 9.72㎡、多目的トイレ 6.48㎡、シャワー室 6.48㎡	利用者・来客・職員の動線とプライバシーに配慮する。事務室は 4 人程度の執務を基本とし、職員連携と利用者対応を行いやすくする。
就労継続支援 B 型	作業室 A 94.77㎡、多目的室兼休憩室 14.58㎡、店舗 21.06㎡、調理室 48.60㎡、調理準備室 7.29㎡、食在庫 4.86㎡	作業室 A・調理場・店舗・多目的室兼休憩室を就労継続支援 B 型の主要機能として計画する。製菓、農産物加工・袋詰め、販売等を想定し、衛生、保管、搬出入及び作業動線に配慮する。厨房機器は新設を前提とする。
生活介護	多目的室 16.20㎡、作業室 B 21.87㎡、作業室（生活介護）17.01㎡、静養室 4.86㎡、書庫 4.86㎡、ロッカー 18.63㎡、倉庫・物置 9.72㎡、洗濯室 4.05㎡	生活介護の専用活動スペースは定員 10 人に対し合計 32㎡以上を確保する。就労継続支援 B 型の作業室と用途を明確に区分し、創作活動、運動、レクリエーション、個別支援、休憩、見守り及び介助動線に配慮する。
外構	送迎乗降、駐車 10 台、駐輪、屋外設備、物干し、緑地、設備・ごみ置場等	歩車分離と限られた敷地の有効活用を重視する。

※ 生活介護に求められる 32㎡以上の室は、作業室 B 21.87㎡と作業室（生活介護）17.01㎡の面積の合計 38.88㎡であり、本計画では必要面積を満たしている。

就労継続支援 B 型の作業内容は、製菓、文旦ゼリー、ししとうのパック詰め等を想定し、製造品の店頭販売スペースを設ける。

6　設計・工事監理・施工の業務範囲

- 基本設計及び実施設計
- 建築確認その他必要な許認可申請・協議（申請手数料の負担区分は要確認）
- 建築・構造・電気設備・機械設備・外構の設計
- 工事監理
- 建築工事、電気設備工事、機械設備工事、外構工事
- 工事費・工程の管理及び発注者への定期報告
- 完成検査、各種法定検査、取扱説明、引渡し図書の作成
- その他、本施設の完成・供用開始に必要な業務
- 造成、地盤改良、青線関係工事及び外構工事は業務・工事範囲に含む。厨房機器はすべて新設するものとして工事費を算出する。ただし、既存厨房機器の移設を含む詳細は、決定業者と協議のうえ決定する。什器備品、通信・防犯設備等の費用区分は、設計協議において整理する。

7　設計条件

- 関係法令、障害福祉サービスに関する設備基準、建築基準法、消防法、バリアフリー関係法令等を遵守する。
- 延べ面積及び事業費の目標を踏まえ、過度な仕様とならない合理的な計画とする。
- 構造形式は自由提案とする。木造・鉄骨造等の形式自体で優劣を付けず、建設費、工期、施工性、耐久性、維持管理性、施設用途への適合性、環境負荷等を踏まえた採用理由を説明する。木造化等に活用可能な補助制度がある場合は、その適用可能性及び事業費への効果を併せて示す。
- 外構を建築計画と同等に重要な設計対象として扱う。
- 発注者との定期的な打合せを行い、設計条件・コスト・工程を共有する。

8　工事監理・施工条件

- 設計意図及び要求水準を満たす施工品質を確保する。
- 工程、品質、安全、コストについて責任者を明確にし、定期的に発注者へ報告する。
- 近隣及び通行者への安全・騒音・粉じん等に十分配慮する。
- 設計変更又は工事費増減が生じる場合は、事前に発注者と協議し承認を得る。

9　成果品

- 基本設計図書及び概算工事費
- 実施設計図書・確認申請等関係書類
- 設計・施工工程表
- 工事監理報告書
- 竣工図、完成写真、各種試験・検査記録
- 設備機器取扱説明書・保証書
- 維持管理上必要な資料
- 電子データ（形式・部数は要確認）