

4.2. 要求水準書の記載事項と留意点

4.2.1. 要求水準書の概要

要求水準書は、一般的な委託業務や請負業務における仕様書に相当する文書です。要求水準書には、公立学校の設置者としてPFI事業者に対し要求する必要最小限の業務の範囲、実施条件、水準を示します。これにより、民間事業者の創意工夫を發揮する余地が増え、事業費の縮減や、事業のサービスの質の向上を期待することができます。

要求水準書に記載すべき項目及び主な内容例は表7のとおりです。

表7 要求水準書に記載すべき項目（例）

項目		具体的に記載する事項
1	総則	1) 要求水準書の位置付け 2) PFI導入による耐震化の目的及び公共が事業者に対して特に期待すること
2	対象施設の現況	1) 対象施設の位置・敷地条件等 2) 敷地の現況
3	設計業務要求水準	1) 設計業務の対象 2) 業務範囲 3) 業務期間 4) 業務の実施 5) 適用基準及び適用法令 6) 要求水準
4	建設・工事監理業務要求水準	1) 建設・工事監理業務の対象 2) 業務範囲 3) 業務期間 4) 業務の実施 5) 適用基準及び適用法令
5	維持管理業務水準（総則）	1) 維持管理業務の対象 2) 業務期間 3) 業務の実施
6	建築物保守管理業務要求水準	1) 建築物保守管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
7	建築設備保守管理業務要求水準	1) 建築設備保守管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
8	植栽・外構維持管理業務要求水準	1) 植栽・外構維持管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
9	清掃・衛生業務要求水準	1) 清掃・衛生業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準

4.2.2. 要求水準書作成上の記載事項及び留意点

以下では、耐震化 P F I 事業における要求水準書の記載事項及び留意点等について示します。

要求水準書（例）については、本マニュアルの付録資料 4 を参照してください。以下の解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、要求水準書（例）で確認ください。

（１）総則（表 7 の 1）

要求水準書の位置づけ

要求水準は、P F I 事業者が事業期間にわたって達成・維持しなければならないサービス水準であること等、要求水準書の位置づけについて示します。記載項目及び表現は定型的です。

公共が P F I 事業者に対して特に期待すること

公立学校の設置者が事業を実施する P F I 事業者に対して何を求めているのか、事業のコンセプトを明確に示します。記載内容は、実施方針における事業の目的とほぼ同様です。

（２）対象施設の現況（表 7 の 2）

対象施設の位置・面積・敷地条件・インフラ整備状況等、事業を行う上で前提条件となる事項を示します。また、対象施設に係る設計図書、耐震診断結果報告書等、事業に関連する添付資料のリストを示します。

さらに、事業に関連する計画等、公立学校の設置者が保有している情報については、要求水準書に添付します。

<留意点>

複数の施設が対象となることで、事業条件が複雑になる場合は、前提条件や添付資料は施設ごとに整理して分かりやすく示すことが必要です。

（３）設計業務要求水準（表 7 の 3）

P F I 事業者が行う設計業務の対象、業務範囲、業務期間、業務実施にあたっての

諸手続き、適用基準及び適用法令、要求水準について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

耐震設計にかかる要求水準として I_s 値のみを規定する場合、 I_s 値を満たしていればどのような耐震補強方法でも良いため、民間事業者からブレース、耐震壁、柱・梁の補強等の多様な耐震補強方法の提案が出てくる可能性が高まります。なお、国庫補助の前提となる耐震補強計画の妥当性の判定(判定委員会による判定)等を見越した、適切な補強方法となるよう留意が必要です。

要求したい耐震補強方法を規定する場合、許容できない耐震補強方法を排除する(耐震壁の設置は運用上望ましくない等)といった公立学校の設置者の要求を適切に反映できます。

耐震壁を設置すること等による、現施設の間取り変更等を認める場合は、間取り変更を認める部屋等の提案条件を要求水準書に明示する必要があります。

(4) 建設・工事監理業務要求水準(表7の4)

PFI事業者が行う建設・工事監理業務の対象、業務範囲、業務期間、業務実施に当たっての諸手続き、適用基準及び適用法令について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

例えば夏休み期間に集中的に工事を実施したい場合等、工事期間を制約した方が望ましい場合には、工事可能期間を明示しておく必要があります。ただし、対象施設が多い場合には、夏休み期間中での施工が困難な場合もあるため、実現性を十分に考慮しておく必要があります。

(5) 維持管理業務要求水準 (表 7 の 5 ~ 9)

事業者が行う維持管理業務の対象、業務期間、業務実施に当たっての諸手続き、要求水準について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

維持管理業務の責任範囲については、事業者にとって過度のリスクとならないよう留意が必要です。業務範囲の留意点については、2.2.1. (P14) を参照してください。