

（仮称）江戸川区立日光林間学校施設整備事業 に係る民間提案制度 要求水準資料

【前提条件】

整備指針に記載の内容が網羅された施設であること。
○江戸川区の各種条例・計画・指針・方針等に則った施設であること。

【求める提案内容】

<全般について>

○児童・生徒の利用が主目的の施設であるため、健康面や運営面等において安全な施設であること。
○施設整備（イニシャルコスト）及び運営（ランニングコスト）において、区の財政負担を考慮した施設であること。
○日光市内のホテル・旅館との共存共栄を図りたいと考えているため、その点を踏まえた施設整備・運営であること。
○敷地南側にある森林部分には小規模の墓地があり、旧施設では敷地内通行を許可して運営していた。新施設の建設にあたり、各所有者には改葬（敷地外又は敷地内道路側に移設）を提案したいと考えているが現時点では未確定の状況である。提案にあたりこの点に留意し、内容に影響する場合は記載すること。
○学校利用を主軸に、合宿利用や一般利用等への汎用性を兼ね備え、1年を通して賑わいのある施設を目指してほしい。
○財政負担を軽減するために、敷地の一部を別の用途で活用すること（例えば店舗等の商業施設の設置も公共施設として計画・目的に反しない限りで）も検討してほしい。
○敷地南側にある森林部分や敷地西側に流れる鳴沢川（国有地）で様々な体験活動ができるよう整備・運営の提案をしてほしい。
○敷地の一部を別の用途で活用する場合、林間学校の宿泊者や敷地内での体験活動の増加につながるもののが好ましい。
○敷地の一部を別の用途で活用する際は、周辺住民にとってのメリットも視野に入れた検討が好ましい。

<各諸室等について>

○別紙「各諸室等の要求水準」のとおり

<事業手法について>

○D B O方式が好ましい（民間活力により良い施設を安く、また建設期間を短くすることができることに加え、運営事業者の意見を設計中に反映させることができるため）。

<設計・施工について>

○民間事業者の持ち味を活かし、創意工夫のある良い施設を建設してほしい。

○施工のしにくい設計、運営のしにくい設計・施工とならないようにしてほしい。

○既存擁壁の利用有無についてはイニシャルコストの観点から検討してほしいが、仮に既存擁壁を活用しない計画とする場合、造成計画等の必要となる対処も考慮し、コストを含めて最適な施設計画となる提案をしてほしい。

○低コスト化のための技術開発や未評価技術の評価方法の確立等の動向を踏まえながら、施設はZEBの実現に積極的に向き合うこと。なお、基準はZEB Ready相当を目指してほしい。

○湿度の高い地勢であり従前から湿気・カビには悩まされているため、解消・改善されるような提案をしてほしい。

○日光の木材(可能であれば敷地内のスギ・ヒノキ)等、地元産の材料を積極的に活用することが好ましい。加えてその一部を運営時に教育的観点で見せられるような意匠とできるとより好ましい。

○できる限り運営を早く始めたいため、工期は短い方が好ましい。

<運営について>

○管理・運営業務（清掃業務、保守管理業務、小規模修繕業務、リネン業務、宿泊予約業務、フロント業務、客室業務、食事提供業務等）に加え、自主事業（体験活動の企画・運営事業、物販事業等）の提案をしてほしい。

○運営者は「非日常的な体験活動」をニーズに合わせて企画・運営し、何度訪れても新たな魅力が感じられる運営を目指してほしい。加えて地元産業との連携ができればより好ましい。

○運営当初から指定管理での契約が好ましい。