要求水準書

岡　山　大　学　病　院

立体駐車場等整備運営事業

平成29年12月

国立大学法人岡山大学

目　　次

Ⅰ　業務全般に関する要求水準
１　事業敷地の基本条件　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
２　業務区分　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２
３　リスク分担　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２
４　モニタリング　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
５　整備方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
６　遵守事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
Ⅱ　施設整備に関する要求水準
１　建物基本計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
２　配置計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
３　平面・動線計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
４　断面計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
５　内装計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
６　外装計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
７　構造計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
８　防災安全計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
９　ユニバーサルデザイン　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
１０　設備計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
１１　外構計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０
１２　設計業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
１３　建設工事・監理業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
１４　遵守・適用基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
Ⅲ　施設維持管理に関する要求水準
１　目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
２　一般事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
３　建物保守管理業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
４　設備保守管理業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６
５　外構保守管理業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８
６　清掃業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９
７　安全管理業務　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
Ⅳ　運営に関する要求水準
１　一般事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２
２　各アメニティ施設の要求水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２３

本要求水準書は「岡山大学病院立体駐車場等整備運営事業」（以下「本事業」という。）の実施にあたり，事業者に要求する立体駐車場等（以下「施設」といい，建物及び付帯構築物を含む。）の建設，維持管理，運営等の業務の水準を示すものであり，本要求水準書を満たす，誠意のある意欲的な提案を期待する。

なお，優先交渉権者に選定された事業者は基本協定書の締結から事業契約書の締結までの間に国立大学法人岡山大学（以下「本学」という。）と協議が整った場合は，要求水準を満たす範囲内で提案事項の一部変更をすることは可能とする。

Ⅰ　業務全般に関する要求水準

１　事業敷地の基本条件

(1)　敷地に関連する各種法規制等

所在地	岡山県岡山市北区鹿田町２丁目５番１号
敷地面積	全体面積　135,327　㎡
都市計画による制限	用途地域：商業地域 建ぺい率：80%（現状 32%） 容積率：400%（現状 149%） 斜線制限等　あり 高さ制限　なし
土地所有者	国立大学法人岡山大学　学長
区域	都市計画区域（市街化区域）
防火指定	準防火地域
その他規制	公害防止地域（大気汚染，騒音）

(2)　敷地周辺状況

既存立体駐車場の解体・撤去，敷地の埋蔵文化財調査は，事業者の費用負担により実施するものとする。

なお，埋蔵文化財調査にあたっては，本学埋蔵文化財調査研究センターと協議の上実施するものとし，同センターの監督・指示のもと行うものとする。

２　業務区分

本事業における業務区分は次のとおりとし，それ以外のものは別途双方の協議の上，決定するものとする。

(1)　施設整備における業務区分

業務区分	本学	事業者
施設整備		○
設備等整備		○
施設保守管理		○
機器保守管理		○

凡例　○：担当

(2)　運営における業務区分

業務区分	業務内容		本学	事業者
コンビニエンスストア運営	販売管理	商品決定，購入		○
		医療系・介護系商品の決定・購入	△	△
		在庫管理		○
		営業時間の設定・変更	△	△
		販売価格の設定・変更	△	△
		陳列，棚出し		○
	施設管理	コンビニエンスストアの管理・清掃		○
		レジスター等の管理・更新		○
		備品類の管理・更新		○
立体駐車場	運営管理	利用料金の設定・変更	○	
		運営方法等の決定・運営	○	
	施設管理	保守・管理		○
その他	上記以外の利便施設	設置の提案		○
		運営管理・保守管理		○

凡例　○：担当，△：本学及び事業者間の協議により決定する

３　リスク分担

(1)　事業者と本学の責任分担

①　責任分担の考え方

本事業は，事業者と本学が適正にリスク分担をすることにより，より質の高いサービスの提供を目指すものであり，事業者が担当する業務については事業者が責任を持って遂行し，業務に伴い発生するリスクについては，原則として事業者が負うものと

する。ただし，本学が責任を負うべき合理的な理由がある事項については，本学が責任を負うこととする。

② 予想されるリスクと責任分担

事業者と本学の責任分担は，事業者選定後に締結する事業契約書によることとし，事業者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体の内容については，事業契約書に定めることとするが，事業契約書に示されていない場合は双方の協議により定めることとする。

③ リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として，本学または事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は，責任を負う者が全額負担することとする。また，本学及び事業者が共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については，事業契約書において定めることとする。

(2) 事業者と本学の責任分担

リスク項目	リスクの内容	本学	事業者
応募リスク	応募費用の負担に関するリスク		○
契約締結リスク	本学の責めに帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べないリスク		○
	上記以外の事由により事業契約が結べないリスク	○	
資金調達リスク	必要な資金が確保できないリスク（資金調達コストの増大含む）		○
環境影響リスク	事業者が実施する業務に起因するリスク		○
	上記以外に起因するリスク	○	
事業開始前要求水準未達リスク	本学の責めに帰すべき事由により，事業開始前，事業者が要求水準を満たせないリスク	○	
	上記以外の事由により，事業開始前，事業者が要求水準を満たせないリスク		○
事業開始後要求水準未達リスク	本学の責めに帰すべき事由により，事業期間中，事業者が要求水準を満たせないリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により，事業期間中，事業者が要求水準を満たせないリスク		○
	上記以外の事由により，事業期間中，事業者が要求水準を満たせないリスク		○
要求水準変更リスク	要求水準の変更に伴うリスク	○	
測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に起因するリスク		○
	上記以外の測量・調査に起因するリスク	○	
用地リスク	計画用地の土壌汚染，計画用地中の障害物，事業者の責めに帰すべき事由による計画用地の確保に起因するリスク		○
設計リスク	本学の指示又は本学の責めに帰すべき事由による設計変更によるリスク	○	
	上記以外による設計リスク		○

事業開始遅延リスク	本学の責めに帰すべき事由による事業開始遅延に起因するリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による事業開始遅延に起因するリスク		○
	上記以外の事由による事業開始遅延に起因するリスク		○
初期投資費リスク	事業者の責めに帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク		○
	上記以外の事由による初期投資費増大に伴うリスク		○
施設瑕疵リスク	瑕疵担保期間内に発見された施設の瑕疵に関するリスク		○
施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設劣化に関するリスク		○
	上記以外の事由による施設劣化に関するリスク		○
維持管理コストリスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
	上記以外の事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
施設損傷リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
	上記以外の事由による施設の損傷に関するリスク		○
移管手続リスク	契約終了時の整地手続，業務引継及び事業者側の清算手続きに要する費用に関するリスク		○

4　モニタリング

本学と事業者は，定められた業務を確実に遂行し，要求水準を達成しているか否かを確認するために協議する場を設け，モニタリングを行うこととする。

(1)　モニタリングの実施時期及び概要

①　基本設計・実施設計時

本学は事業者によって行われた設計が本学の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。確認の結果，事業契約等に定められた水準を満たしていない場合には，設計変更を求めることができることとする。

②　工事施工時

事業者は，建築基準法に規定されている工事監理者を設置し，工事監理を行い，定期的に本学から工事施工，工事監理の状況の確認を受けることとする。また，事業者は，本学が要請したときは，工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに，工事現場での施工状況の確認を受けることとする。

③　工事完成時

事業者は，施工記録を用意して，現場で本学の確認を受けることとする。この際，本学は施設の状態が事業契約等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。確認の結果，事業契約等に定められた水準を満たしていない場合には，修補又は改造を求めることができることとする。

④　施設供用開始後（維持管理・運営段階）

事業者は，毎年度，維持管理・運営の状況及び公認会計士による監査を経た財務の

状況について，本学に報告することとする。本学は確認の結果，事業契約に定められた水準を満たしていない場合には，改善を求めることができることとする。

⑤　事業契約終了時

本学は事業期間終了にあたり，本施設の維持管理の状況等について検査を行う。なお，その状況が事業契約等で定めた条件に適合しない場合には，事業者に補修を求めることができるものとする。

(2)　モニタリングの費用負担

モニタリング費用は事業者負担とする。

(3)　モニタリング後の措置等

モニタリングの結果，事業契約等で定める業務要求水準が達成されていないことが判明した場合，本学は事業者に対して適切なサービスが提供されアメニティ機能が維持されるよう改善を求め，やむを得ない場合には大学と協議の上，入居者の変更を行うことができる。

5　整備方針

(1)　景観や地域環境に配慮した施設づくり

①　自然景観に調和した施設とする。

②　外来診療棟をはじめとした建物に調和した施設とする。

③　施設の設計，全体計画にあたっては，立体駐車場を利用する自動車による騒音，排出ガス，ヘッドライトによる公害等，本学及び周辺地域環境に配慮し十分な対策を行う。

(2)　患者，教職員等のアメニティスペースとして，使いやすい施設づくり

利用者の視点に立った機能的な諸室の配置，バリアフリーへの対応等，誰もが使いやすい施設づくりを行う。

(3)　安全で快適な施設づくり

①　防犯や事故防止等の対策を講じる。

②　火災や自然災害に対し，十分な安全性が確保できる構造と設備を採用する。

③　シックハウス対策を講じる。

(4)　維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくり

①　建物の長寿命化，メンテナンス・フリー，光熱水費の削減といった観点等，初期費用から運営管理費までライフサイクルコストでの経済性に配慮した施設づくりを目指し，供用期間の内外にわたり維持管理費の低減が図れる計画とする。

②　施設の各部について合理的な長期修繕計画を立て，それに基づく材料の選択，施設の設計及び事業期間に渡る施設保全を行う。

(5)　地球環境に配慮した施設づくり

建物のライフサイクルコスト全体での省エネルギー・省資源・グリーン購入に努め

る等，地球環境に配慮した施設づくりを行うこととする。

６　遵守事項

法令・規則に従うこと。また岡山県及び岡山市の関連条例を遵守すること。

Ⅱ施設整備に関する要求水準

１　建物基本計画

(1)　立体駐車場の駐車可能台数は300台以上とする。

(2)　立体駐車場の構造は提案とする。

(3)　建物の耐火性能は関連法令に基づくものとするとともに，既存建物との接続は消防法令に基づく「別棟」として計画すること。

(4)　アメニティ施設の運営に必要な備品等は，事業者の負担で設置するものとする。なお，本学は設置する備品について意見を述べることができるものとし，事業者は当該意見を尊重して対応するものとする。

(5)　事業の収益性の観点から，各入居者の収益が確保できるよう公平性のある建物内の施設配置を行うこと。

(6)　立体駐車場等の建設に伴い，既存の施設に対して消防法による対応が必要となる場合は，事業者の負担により対策を行うこと。

また，コンビニエンスストア以外のアメニティ施設を提案する場合で，視認性等の観点から既存の構築物の改修・撤去等が必要となる場合は，本学と協議のうえ事業者の負担により実施すること。

２　配置計画

(1)　岡山大学病院（以下「病院」という。）に付属する施設として，病院建物との歩行者動線について安全性と利便性に配慮すること。

(2)　現況敷地における雨水等の排水機能を損なわないように工夫し，周辺施設に対する水枯れや雨水及び土砂流入などの発生がないように配慮すること。

３　平面・動線計画

(1)　施設利用が最も多い時間帯（10:00～14:00）において，利用待機者等が歩道に溢れないよう，エントランスや出入り口の構造・大きさ等に配慮すること。

(2)　雨天時にも利用者が傘を差すことなく通行できるように配慮すること。

(3)　フロア案内やサインに頼りすぎることのない，利用者にとってわかりやすい明快な施設構成とし，また，管理運営等がしやすい計画とすること。

(4)　駐車場１階から外来診療棟１階正面玄関への歩行者通路を設け，歩行者動線の安全

性を確保すること。

(5)　駐車場は，運用管理・警備等がしやすい動線計画とすること。

4　断面計画

立体駐車場には各階を結ぶ階段（２ケ所程度）及びエレベータを設置すること。

5　内装計画

(1)　店舗等の機能に応じ，防塵，防水，防音，防振，結露防止等の対策を適宜行うこと。

(2)　仕上げ材，建具については，各諸室の用途，特性及び使用頻度等を把握した上で最適な組み合わせを選ぶよう努めること。

(3)　使用する材料は，ホルムアルデヒドや揮発性有機化学物等の化学物質の削減に努めるとともに，改修時，解体時における環境負荷に配慮すること。

(4)　内部仕上げについては，使用目的に相応しい色彩環境の創造に努めること。

(5)　付帯事業部分についても上記と同様の配慮をすること。

6　外装計画

(1)　外観デザイン及び外観の色彩については，病院施設，周辺の校舎，自然景観との調和に十分配慮したものとし，壁面に汚れが付きにくいメンテナンス等管理面に配慮した仕様とすること。

(2)　付帯建築物についても上記と同様の配慮をすること。

(3)　周囲から認知しやすい位置，大きさで本学の指定する病院名及びロゴマークを設置すること。

7 構造計画

(1)　構造形式はコストを配慮するとともに，事業期間に渡る十分な耐久性と将来の機能変化に対応可能なフレキシビリティの両立が可能な計画とすること。

(2)　施設は，地震等に対する保有耐力を十分に見込み，大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく施設を使用できることを目標とし，人命の安全確保に加えて機能確保を図ること。

8　防災安全計画

(1)　設備，構造を含め，地震や風水害，落雷，断水，停電，火災等の災害対策を考慮する。また，非常時の避難安全性に対する機能を確保すること。

(2)　夜間，休日等における不法侵入を防止する等，施設の保安管理についても十分に配慮すること。

(3)　駐車場は，安全を確保するための標識や標示に十分配慮すること。

９　ユニバーサルデザイン

誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン（患者等にもわかりやすいサイン等）に十分に配慮すること。

１０　設備計画

(1)　一般事項

①　将来的な変化や発展性等を考慮し，耐久性や更新性に配慮した設備設計とすること。

②　ライフサイクルコストの観点から，将来にわたる維持管理コストの低減が図れる設備計画とすること。

③　設備システムについては，外部熱負荷の積極的な低減や利用，エネルギーや資源の有効利用により適正な機能を選定し，運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな構成とすること。

④　地震や風水害，落雷，断水，停電，火災等の災害対策を考慮した設備計画とすること。

⑤　各種設備や防災関係の自動監視は，病院設備との接続・集中化を図り，一元管理できるシステムとすること。

⑥　各種機器や配管・ダクト類については，地震時の転倒防止，防振等に配慮し適切な耐震措置を施すこと。

⑦　店舗等建物内における石油ストーブ・ガスストーブの使用は原則禁止とする。

⑧　本事業実施に必要な電気は，本学からの分岐等によるものでなく，事業者独自で供給元を確保すること。ただし，事業者独自で供給元を確保することが困難と大学が認めた場合は協議の上，決定することとする。

⑨　本事業実施に必要な水道，ガスは，本学が指定する箇所から分岐できるものとする。

(2)　電気設備

①　受変電設備

ⅰ　変電設備は，事業者において整備すること。

ⅱ　検針については，電灯及び動力ごとに積算電力量計を設置するものとし，各スペース及び共用部分の検針は省力化を図れるシステムを採用すること。

ⅲ　各室でエアコン，調理器具等を同時に使用可能な電力容量とすること。

②　電灯設備

ⅰ　各所に照明器具を配置し，共用部分に設ける共用分電盤及び各室分電盤より配線を行うこと。

ⅱ　器具は主にＬＥＤ型蛍光灯を考慮したものとすること。

ⅲ　非常照明は関連法令等に基づいて設置すること。

ⅳ　誘導灯は関連法令等に基づいて設置すること。

ⅴ　各所にコンセントを設置し，共用部分に設ける共用分電盤及び各室分電盤より配線を行うこと。

ⅵ　コンセント，スイッチ等は家具配置を考慮の上，支障のない位置に設置すること。

③　動力設備・幹線

必要各所に動力制御盤を設置し，幹線の配管配線を行うこと。

④　接地設備

規定の接地抵抗値を確保するための十分な検討と対策を行うこと。

⑤　通信設備

ⅰ　必要各所に電話用・情報端子，病院内PHSアンテナを設置すること。

ⅱ　電話，インターネット接続（サーバ）は事業者が用意することとし，本学と協議の上MDF以降の建物内配管配線を行うこと。

⑥　テレビ共同受信設備

必要各所にテレビ受信端子を設置すること。

⑦ セキュリティ設備

ⅰ　施設利用者用出入り口は，自動扉を設置すること。

ⅱ　防犯対策は独立したシステムを構築すること。

⑧　防災設備

ⅰ　建築基準法，消防法に定める防災設備，消防設備を設置し，地震や火災発生時の人命及び設備の保安を確保すること。

ⅱ　防災設備の管理は本院防災センターと接続し，一括監視が可能なシステムとすること。

ⅲ　感知器は，防災盤にて遠隔試験可能な，自動試験機能付とすること。

(3) 機械設備

①　空調・換気設備

ⅰ　オゾン層の破壊防止や地球温暖化防止のため，新冷媒を使用するシステムとすること。

ⅱ　熱源方式は，環境性及び経済性を考慮した方式とすること。

ⅲ　シックハウス対策を考慮した換気設備とすること。

②　衛生器具

衛生的で利便性があり，清掃等維持管理の容易性及び節水性を十分考慮した器具を選択すること。

③　給水設備

ⅰ　上水は重力方式とし，本学が指定する箇所から分岐できることとする。

ⅱ　手洗いは，感染防止の観点から自動水洗とすること。

④　排水設備

建物内は，汚水排水，雑排水及び雨水排水を別系統とすること。

⑤　給湯設備

安全性を考慮した給湯方式を採用すること。

⑥　消火設備

ⅰ　消防法等の関連法規に基づき設置すること。

ⅱ　廊下等共用部分には，埋込型消火器ボックスを設置し，その他の場所には置型の消火器ボックスを設置すること。

⑦　ガス設備

店舗等建物内におけるガスストーブの使用は原則禁止とするが，厨房機器，給湯，空調設備等で必要とする場合は，以下の仕様とし本学が指定する箇所から分岐できることとする。

ⅰ　供給事業者である岡山ガス(株)の仕様による。

ⅱ　関連法令に基づきガス漏れ警報設備を設置すること。

１１　外構計画

(1)　建物周辺部

①　人の出入口や機器等の搬入口廻りは，出入りに支障のないよう段差の解消に努めること。

②　消防法等に基づく緊急車両の寄り付き等を考慮した車の導線計画とすること。

③　周辺との調和や快適な環境の創造を目指し，緑化や修景等の配慮を行うこと。なお，緑化は，アレルギーに配慮した樹木等を選定すること。

④　舗装は透水性の高い材料や工夫を行い，雨水流出抑制に配慮すること。

(2)　搬入スペース

①　搬入車等の搬入スペースを設置することは可とする。ただし，設置場所及び導線は，バスの運行及び駐車場利用者に支障がなく，利用者の安全確保に配慮すること。

②　搬入スペースを設置する場合は，土地賃料の範囲に含まれる。

(3)　ゴミ置き場

①　ゴミ置き場を設置すること。（ゴミ置き場は，土地賃料の範囲に含まれる。）

②　設置場所及び導線は，臭いによる業務への支障，バス，その他車両の運行に支障がなく，利用者の安全確保を考慮すること。

③　雨水等によるゴミの散乱，カラス，ネズミ等の対策として，周囲，上部の囲い，通風，施錠等を配慮すること。また，水洗いができる構造とすること。

１２　設計業務

(1)　業務全般

①　事業者は，事業契約締結後必要であれば，本学の許可を受けて，標準貫入試験，測量調査を行う。また，関連法令に基づいて本学が行う各種申請書類を作成し提出すること。

②　事業者は，事業契約締結後，事業契約書，業務要求水準書，事業者提案書等に基づくとともに，本学と十分な打合わせを行い基本設計及び実施設計を行うこと。

③　事業の詳細及び当該工事の範囲について，本学と連絡を取り，かつ十分に打合わせをして事業の目的を達成すること。

④　事業者は，設計の進捗に応じて，業務の区分ごとに本学に設計図書等を提出する等の中間報告をし，十分な打合せを行うこと。

⑤　設計図書等の表記方法については，本学と協議すること。

(2)　設計図書

①　事業者は，基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で，速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を本学に提出し，確認を受けること。

②　提出する設計図書は，工事施工及び工事費積算に支障のないものとし，詳細については本学担当者と協議すること。

③　提出する設計図書の概要は，次のとおりとする。

特記仕様書，基本設計図書，実施設計図書，構造計算書，設備負荷計算書，
工事費内訳明細書，各種性能計算書，打合せ議事録等

(3)　業務の進捗管理

業務の進捗管理については，事業者が主体的に行うこと。

(4)　設計変更への対応

①　本学は必要と認めた場合，設計変更を求めることができる。

②　設計変更の手続き及び費用負担等については，事業契約書に定めるものとする。

(5)　医療法への対応

本施設は，患者が利用する「病院」の一部であることから，医療法の対象施設となる。

１３　建設工事・監理業務

(1)　基本事項

事業契約書に定める期間内に施設等の建設工事を実施する。その際，特に次の点について留意するとともに，必要に応じて本学の承諾を得ること。

①　必要な関連法令を遵守すること。

②　工事関係者の安全確保と地球，地域の環境保全に十分配慮すること。

③　工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめること。

④　無理のない工事工程を立てるとともに，適宜近隣住民に周知するなど，作業時間に関する了解を得ること。

(2)　工事着工

本学が行う建設工事に必要な各種申請等（計画通知等）の手続きを事業スケジュールに支障のないよう作成し，本学に提出すること。

(3)　建設期間中の留意点

①　各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し，設計図書及び施工計画に従って工事を実施すること。

②　本学が要請した時は，事業者は工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また，本学は必要に応じて，工事現場での施工の確認を行うことができるものとする。

③　事業者は，定期的に工事施工，工事監理の状況について本学の確認を受けること。

④　事業者は，工事中の安全対策，近隣住民との調整等を十分行うこと。

⑤　工事中は周辺その他から苦情が発生しないように注意するとともに，万一発生した苦情その他については，事業者を窓口として対応し，工程に支障をきたさないようにすること。

⑥　騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等，周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を行うこと。

⑦　周辺地域に万一上記悪影響を与えた場合の苦情処理等は，事業者の責において処理すること。

⑧　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方法により適切に処理，処分すること。

⑨　事業者は，工事完成時には施工記録を準備して，現場で本学の確認を受けること。

⑩　工事監理においては，以下の点に留意すること。

事業者は，建設工事を行うものと正規雇用関係及び利益関係のない者のなかから建築士法及び建築基準法に規定される工事監理者を選定し，工事監理を行う。

(4)　完成後の検査

①　工事完了後，法的に必要な完了検査，検査済証取得等，本学が行う手続き業務に支障のないよう計画的に実施すること。

②　工事完了後，速やかに事業者自らの責任及び費用において要求水準書に示された内容を満たしている事を確認し，本学に報告すること。

③　完了検査後，本学に完成届，完成図，完成写真等を提出し，本学のモニタリングを受けること。

(5)　シックハウス調査

①　事業者は，あらかじめ本学と協議し決定した箇所について，当該建物が完成し，家具等の据付後速やかにホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し，

厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し，報告すること。

② 測定値が厚生労働省の定める指針値を上回った場合は，本学に通知し速やかに是正措置を講じること。

１４　遵守・適用基準

施設整備の実施に当たり関係法令等を遵守すること。また，下記基準の最新版を遵守すること。

・公共建築工事標準仕様書（統一基準）
（建築工事編，電気設備工事編，機械整備工事編）
・文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）
・文部科学省機械整備工事標準仕様書（特記基準）
・建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省住宅局建築指導課監修）

Ⅲ　施設維持管理に関する要求水準

１　目的

事業者は施設完成後事業期間終了までの間，「本要求水準」に従い，施設等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち，施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質，水準を保持することを目的とする。

２　一般事項

(1)　事業者の業務範囲

① 建物保守管理業務
② 設備保守管理業務
③ 外構保守管理業務
④ 清掃業務（立体駐車場部分は除く）
⑤ 安全管理業務

(2)　業務の実施にあたっての考え方

業務の実施にあたっては，実施体制，実施工程及び次のことを考慮した維持管理業務計画書を作成し，実施すること。

① 維持管理は，予防保全を基本とすること。
② 施設環境を良好に保ち，施設利用者の健康被害を防止すること。
③ 施設が有する機能及び性能を保つこと。
④ 劣化による危険，障害の発生を未然に防止すること。
⑤ 環境負荷を抑制し，環境汚染の発生防止に努めるとともに，省資源，省エネルギーに努めること。

⑥　ライフサイクルコストの削減（低減）に努めること。
⑦　施設等の財産価値の確保を図ること。
⑧　故障によるサービスの中断に係る対応を定め，早期回復に努めること。
⑨　業務従事者は，従事者であることを容易に識別できるよう留意し，作業に努めること。
⑩　業務従事者は，業務上知りえた秘密について漏洩してはならない。（退職後本事業終了後も含む。）
⑪　創意工夫やノウハウを活用し，合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
⑫　利用者等による故意の破損，落書き等については，事業者作成の入居説明書にその責任と負担の基準を明示の上，原則当該利用者等の負担において修繕等を実施すること。
⑬　上記①から⑪の項目について，事業期間中の工程を定め，実施すること。

(3)　点検及び故障への対応

点検及び故障への対応は，維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

(4)　非常時の対応

事故・火災等への対応についてあらかじめ本学と協議し，防災計画を策定すること。

(5)　災害時等の対応

施設内において災害が発生したとき又は発生する恐れがあるときは，直ちに初期措置を講じ，本学及び関連機関に通報すること。（緊急時連絡体制については，病院と協議し定める。）

(6)　法令等の遵守

必要な関連法令，技術基準等を充足した維持管理業務計画書を作成し，それに基づき業務を実施すること。また，法令等により資格を必要とする業務の場合には，各有資格者を選任すること。

(7)　その他留意事項

①　業務の実施にあったては，事業の継続性に十分留意すること。
②　業務の実施に必要な光熱水費については，事業者の負担とする。
③　業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は，事業者の負担とする。また，照明器具並びにトイレットペーパー及び水石けん等の衛生消耗品は，事業者の負担とする。
④　本学の事情による内装変更，模様替えについては本事業の範囲外とする。ただし，経年劣化に伴う更新等は本事業に含む。

３　建物保守管理業務

(1)　業務の対象範囲

本事業で整備した建物に関する部分を対象とする。

(2)　業務の実施

①　一般事項で定めた維持管理業務計画書に加え，毎事業年度の開始前に，建物保守管理業務計画書を作成し，実施すること。

②　修繕等が必要と思われる場合は，迅速に調査，診断を行い，事業者は責任範囲であれば至急修繕を実施すること。また，責任範囲が明確でない場合は，本学とその責任と負担を協議の上，修繕等を実施すること。

③　実施業務の結果を記録すること。

(3)　要求水準

事業契約書及び実施設計図書に定められた所定の性能及び機能を保つこととする。

①　屋根

ⅰ　漏水がない。

ⅱ　ルーフドレイン，樋等が詰まらないようにする。

ⅲ　仕上げ材の割れ，浮き，はがれ等がない。

②　外壁

ⅰ　漏水，かび等の発生がない。

ⅱ　仕上げ材の浮き，剥落，ひび割れ，チョーキング，エフロレッセンスの流出等がない。

③　建具（内・外部）

ⅰ　可動部がスムーズに動く。

ⅱ　定められた水密性，気密性，耐風圧性が保たれる。

ⅲ　ガラスが破損，ひび割れしていない。

ⅳ　自動扉及び電動シャッター等が正常に作動する。

ⅴ　開閉，施錠措置が正常に作動する。

ⅵ　変形，損傷がない。

ⅶ　網戸の破れがない。

④　天井・内装

ⅰ　ボード類のたわみ，割れ，外れがない。

ⅱ　仕上げ材のはがれ，破れ，ひび割れがない。

ⅲ　塗装面のひび割れ，浮き，チョーキングがない。

ⅳ　気密性，防音性を有する部屋において，性能が保たれている。

ⅴ　漏水，かびの発生がない。

⑤　床

ⅰ　ひび割れ，浮き，磨耗又ははがれ等がない。

ⅱ　防水性能を有する部屋において，漏水がない。

ⅲ　歩行及び住居に支障がない。

⑥　階段

通行に支障をきたさない。また，危険性がない。

⑦　てすり

ぐらつき等がなく機能に問題がない。

⑧　金属部分

ⅰ　錆び，腐食がない。

ⅱ　変形，損傷がない。

ⅲ　塗装のはがれがない。

⑨　備品類

ⅰ　仕上げ材のはがれ，破れ，ひび割れがない。

ⅱ　塗装面のひび割れ，浮き，チョーキングがない。

ⅲ　事業者が設置した備品，機器等の性能が保たれている。

ⅳ　しみ，かびの発生がない。

4　設備保守管理業務

(1)　業務の対象範囲

本事業により建物を機能させるために設置された各種設備を対象とする。

(2)　業務の実施

毎事業年度の開始前に，次の項目を含む設備保守管理業務計画書を作成し，実施する。

①　運転監視業務

②　日常巡視点検業務

③　定期点検，測定，設備業務

＊ 修繕等が必要と思われる場合は，迅速に調査，診断を行い，至急修繕を実施する。

(3)　要求水準

事業契約書及び実施設計図書に定められた所定の性能及び機能を保つこととする。

①　電灯設備

ⅰ　すべての照明，コンセント等が常に正常に作動するように維持する。

ⅱ　損傷，腐食，その他の欠陥がないように維持し，必要に応じて取替える。

②　動力設備・幹線

すべての設備が正常な状態にあり，損傷，腐食，油の漏れ，その他の欠陥がなく，完全に作動すること。

③　接地整備

関係法令等に基づいて保守管理を行い，避雷設備については耐落雷性能を確保すること。

④　通信設備（構内情報通信網，電話，拡声，誘導支援，呼出，テレビ共同受信，監視

カメラ設備等）

すべての設備が正常な状態にあり，損傷，腐食，その他欠陥がなく，完全に作動すること。

⑤　給水設備

ⅰ　すべての配管，衛生器具，バルブ，水栓等が完全に固定して取付けられ，清潔（赤水の発生がない）であること。

ⅱ　すべての設備が完全に機能し，漏水がない状態にあること。

⑥　排水設備

ⅰ　すべての溝，排水管，排気管，下水溝，排水トラップ等は漏れがなく腐食していない状態を維持する。

ⅱ　すべての排水が障害物に邪魔されず，スムーズに流れ，排水トラップに悪臭がないこと。

ⅲ　適切な排水基準等を遵守できるよう定期的な清掃及び水質測定を行うこと。

⑦　ガス設備（設備の必要がある場合）

ⅰ　ガスの元管がしっかりと固定され，完全に漏れがない状態を維持する。

ⅱ　すべての安全装置と警報装置が完全に機能すること。

⑧　給湯設備

ⅰ　すべての配管，温水器，貯湯タンク，ヒーター，ポンプ，バルブ，水栓，その他機器及び器具がしっかりと固定され，空気，水，煙の漏れが一切ないような状態を維持する。

ⅱ　すべての制御装置が機能し，正しく調整されていること。

⑨　空調，換気，排煙設備等

ⅰ　すべてのバルブ，ダクト，その他機器が完全に作動すること。

ⅱ　すべての制御装置が機能し，正しく調整されていること。

ⅲ　騒音がないこと。

ⅳ　排煙設備は，建築基準法に基づき設置すること。

⑩　防災設備

ⅰ　すべての防災設備が正しく調整され，動作すること。

ⅱ　消火器の詰め替えを適切に行い，常に支障がないこと。

(4)　設備管理記録の作成及び保管

関連法規により必要な場合は，設備管理台帳を作成の上，設備の運転，点検設備等の記録として，下記の点検記録を行う。点検記録は5年，補修・事故記録等は事業期間中保管する。また，その他法令により必要な運転日誌等を作成する。

①　点検記録

・電気設備点検表（通信設備を含む。）

・空調設備点検表

・給排水衛生設備点検表
・飲料水水質検査記録
・空気環境測定記録
・防災整備点検記録
・その他提案により設置される各種設備の点検，測定記録

② 補修，自己記録
・定期点検整備記録
・補修記録
・事故・故障記録

③ 異常時の報告
運転管理及び定期点検等により，異常が発見された場合には，速やかに対処し結果を本学に報告すること。

５ 外構保守管理業務

(1) 業務の対象範囲
事業用定借地権の対象となった敷地を対象とし，以下の業務を実施する。

① 植栽
ⅰ 本事業実施により行った植栽全般
ⅱ 外構範囲内の植栽及び植栽を維持するための構造物等全般

② 外構
ⅰ 施設
ゴミ置き場，門扉，囲障，擁壁等コンクリート建造物，外部サイン，屋外照明等
ⅱ 敷地地盤
事業者の提案によるテラス，中庭等
ⅲ 屋外設備
埋設配管，暗渠及び排水枡等

③ 除雪

(2) 業務の実施
① 毎事業年度の開始前に，植栽・外構保守管理業務計画書を作成し，実施すること。
② 修繕等が必要と思われる場合は，迅速に調査，診断を行い，至急修繕を実施すること。
③ 実施業務の結果を記録すること。

(3) 要求水準
① 植栽
ⅰ 施肥，灌水及び病害虫の防除等を計画的に行い，植栽を常に良好な状態に保つこと。

ⅱ　美観を保ち，利用者及び通行者等の安全を確保するため適宜剪定，刈込み及び除草等を行うこと。

ⅲ　風等により倒木しないように管理を行うとともに，万一枝等が散乱した場合，適切な処理を行うこと。

②　外構

各施設，設備とも本来の機能を発揮できる状態に保つこと。

③　除雪

降雪時は，利用者の通路の除雪を行うこと。

(4) 薬剤散布，施肥の際の協議

薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては，アレルギー対策を施すとともに，あらかじめ，本学と協議すること。

６　清掃業務

①　業務の対象範囲

ⅰ　施設，設備及び外構を対象とする。

ⅱ　日常清掃，定期清掃の項目の範囲とすること。

ⅲ　備品，什器等（椅子等軽微なものを除く。）の移動は行わないこと。

②　業務の実施

毎事業年度の開始前に，次の項目を含む清掃業務計画書を作成し，実施すること。

ⅰ　日常清掃

ⅱ　定期清掃

③　要求水準

仕上げ材の性質等を考慮しつつ，日常清掃，定期清掃を適切に組合せて作業を実施し，建物の美観と衛生的な環境を保つこと。

①　日常清掃

日又は週を単位として定期的に行う業務で，概ね次のような業務をいう。

- 建物内外の床，階段清掃（掃き，拭き）
- ちり払い
- 手すりの清掃
- ゴミ等の処理
- 衛生消耗品の補充
- 衛生陶器洗浄
- 汚物処理
- マットの清掃等

ⅰ　床

床仕上げに応じた適切な方法により，埃，ゴミのないようにすること。

ⅱ　ゴミ箱，汚物容器，厨芥入れ等

清掃後は，内容物がすべて空の状態になっており，汚れが付着していない状態にすること。

ⅲ　便所（洗面台，鏡，衛生陶器を含む。）

・ 衛生陶器類は適切な方法により，見た目に清潔な状態を保つこと。
・ トイレットペーパー，消毒用品は常に補充されている状態にすること。
・ 間仕切りは落書き，破損がない状態に保つこと。
・ 洗面台は常に水垢の付着や汚れがない状態に保つこと。
・ 鏡はシミ，汚れが付いていない状態に保つこと。

ⅳ　その他の内部付帯施設（流し台等）

清潔な状態に保つこと。

②　定期清掃

年数回定期的に行う業務で，概ね次のような業務をいう。

・ 建物内外の床洗浄
・ 床ワックス塗布
・ 壁の清掃
・ 金具磨き
・ ガラスの清掃等

ⅰ　床

・ 埃，シミ，汚れがない状態を保つこと。（繊維床を除く。）
・ 繊維床の場合は埃，汚れがない状態を保つこと。

ⅱ　壁・天井

表面全体を埃，シミ，汚れがない状態に保つこと。

ⅲ　バルコニー（計画がある場合）

土等汚れがない状態に保つこと

ⅳ　照明器具，時計，換気口及び空調機

埃，汚れを落とし，フィルター清掃等を行い，適切に機能する状態に保つこと。

ⅴ　窓枠，窓ガラス

汚れがない状態に保つこと。

ⅵ　金属部分，手すり，扉，扉溝，スイッチ類

埃，汚れがない状態に保つこと。

ⅶ　ネズミ，害虫駆除

ネズミ，害虫等を駆除する。殺鼠剤等の使用にあたっては，あらかじめ本学と協議すること。

③　外構清掃

外構清掃については，事業対象敷地を対象とし（以下，「外構範囲」という），以下のような業務を実施する。

ⅰ　外構清掃の対象

・建物周囲（玄関周り，犬走り，事業者提案による中庭等の空間など）

・外構範囲内の舗装面

・側構，排水管路，汚水管路，雨水管路，水路

・外構範囲内の外部サイン等（計画がある場合）

・外構範囲境界周辺の土地

・ゴミ置き場

ⅱ　外構清掃の内容

・外構範囲内のゴミ等が近隣に飛散して迷惑を及ぼすことを防止すること。

・屋外排水設備（敷地内の側溝，排水枡等）の水流をゴミ，落ち葉等で阻害しないこと。

・日常清掃は，ゴミ置き場，玄関周りについて行うこと。（水洗い，除塵等）

・外構範囲内の外部サイン（計画がある場合）は汚れが見苦しくなく，表示が見やすい状態に保つこと。

④　清掃用具・衛生消耗品等の負担

清掃用具，洗剤等の資機材やトイレットペーパー等の衛生消耗品等の補充はすべて事業者の負担とする。

⑤　資機材の保管

資機材及び衛生消耗品は，清掃業務計画書に示された場所に整理し，保管すること。

⑥　ゴミの収集・運搬・処分

ⅰ　事業者の業務に起因して発生するゴミについては，すべての事業者の負担により収集，運搬，処分を行う。

ⅱ　ゴミの収集，運搬，処理方法等に関しては，本学と協議するとともに，常に衛生的な環境の保持に努めること。

7　安全管理業務

(1)　業務の対象範囲

本事業で整備した建物に関する部分を対象とする。

(2)　業務の実施

一般事項で定めた維持管理業務計画書に加え，毎事業年度の開始前に，下記の安全管理業務年間計画書を作成・実施し，実施業務の結果を記録すること。

①　利用者及び施設の安全性・保全管理体制

②　利用者対応体制

(3)　要求水準

①　歩行者，車両双方の事故防止対策を講じ，実施すること。

②　施設内における盗難，破壊等に対する保安対策を講じ実施すること。

③　地震や火災時等の緊急時，非常時の対応が速やかに行える体制を確立すること。

④　上記の場合を含め，問題等が発生した場合に利用者が施設管理者（事業者）に連絡する方法を確保し，速やかに問題が解決できる対処方法を確立すること。

Ⅳ　運営に関する要求水準

１　一般事項

(1)　アメニティ向上への貢献

①　病院利用者の快適性向上に見合ったサービスを提供すること。

②　本学職員等の福利厚生の向上に寄与すること。

③　上記に合せた営業時間とすること。

(2)　利用者の利便増進に資するサービスを提供すること。

①　サービスの内容に見合った料金を設定すること。

②　障がい者や高齢者など，誰もが使いやすい商品の選定や陳列，配置及びメニューの掲示など工夫すること。

③　本施設にふさわしい規模とすること。

(3)　施設の安全性及び衛生環境の確保

①　コンビニエンスストア等においては，安全な商品の提供に努め，食中毒などが起こらないよう従業員及び提供・調理環境等の衛生管理を徹底すること。

②　施設の清掃・消毒を適宜行い，清潔を保つこと。

③　施設運営にあたり，十分なセキュリティの確保に配慮すること。

④　営業終了後の施錠については事業者が責任を持って行うこととする。

(4)　利用者サービスの向上への貢献

①　各設備においては，設備の操作説明や料金案内をわかりやすく掲示するなど，利用しやすい環境を整えること。

②　利用者の待ち時間が極力少なくなるように工夫すること。

(5)　利用者が満足する身だしなみと接遇

①　接客サービスが生じる業務においては，本学の関係者としてふさわしい身だしなみ・服装・名札の着用を行うこと。

②　接客サービスが生じる業務においては，接遇に関する指導・研修を定期的に行うこと。

③　接客サービスのない業務においても，本学の関係者として十分な接遇を心がけること。

④　利用者の権利を尊重し，プライバシーに十分な配慮をすること。

(6)　各入居者の業務責任者

本事業を実施するにあたり，以下の事項に準拠し実施体制を明確にして本学に報告すること。

①　本事業に最適と思われる業務責任者を選定すること。

②　法令等により資格を必要とする場合には，有資格者を選任すること。

(7)　非常時・緊急時の対応

①　緊急時への備えを万全にすること。

②　災害発生時に適切な対応をとること。

③　緊急時及び臨時のサービス要請には本学職員等の指示に従い，早急に対応すること。

④　地震や台風，雪災害等の自然災害に起因するものを含め，事故・火災等への対応については，あらかじめ本学と協議し防災計画を策定すること。

⑤　施設内において，事故，火災等が発生したとき，又は発生する恐れがあるときは，防災計画に基づき，直ちに被害の拡大防止に必要な初期措置を講じること。なお，その際には，本学及び関係機関との円滑かつ確実な連携に努めること。

⑥　災害発生時の備蓄品不足に対応するため，本学へ協力すること。

(8)　法令等の遵守

必要な関連法令を遵守し，業務を実施すること。また，法令等により資格を必要とする場合には，各有資格者を配置すること。

(9)　事業の継続性

①　本事業の目的を達成し，また，本学との協働が実現する事業体を組織し運営すること。

②　総合的に安定かつ継続的に実施できる事業計画を明確にすること。

2　各アメニティ施設の要求水準

本学はアメニティ施設の要求水準を次に示すが，その他事業者が提案する施設も本要求水準を参考とすること。

(1) コンビニエンスストア

①　患者や来院者等の生活環境の快適性維持という視点からも品揃え等を工夫すること。また，商品の決定については本学と協議を行うこと。

②　患者・病院利用者及び本学職員等の利便性を確保すること。

③　営業時間は，午前7時から午後9時の間は運営することが望ましい。（必要に応じて協議の上，延長，短縮もありうる。）

④　土曜，日曜，休日の営業は提案による。

⑤　酒・たばこ（「新しいたばこ」を含む。）の販売は禁止する。

⑥　その他，患者・病院利用者及び本学職員等の利便性を向上させる提案も歓迎する。

(2) 立体駐車場

①　駐車場開場時間は24時間とする。

②　駐車場は自走式とし，構造は提案による。

③　駐車マスの大きさは普通車対応（2.7m×5.5m）を基本に配置すること。また，身体障がい者対応のマス（3.5m以上×5.5m）は1階部分に12台分以上配置すること。

④　障がい者対応駐車マスは，外来棟玄関にできるだけ近い場所に配置すること。

⑤　障がい者対応駐車マスには，車体用スペース床面に国際シンボルマーク，乗降用スペースに斜線の塗装標示を行うこと。

⑥　標示板を各所（障がい者用スペースを含む。）に配置するとともに，床面には誘導矢印を設けること。

⑦　駐車場は，安全性及び防犯の観点から，照明計画に配慮すること。

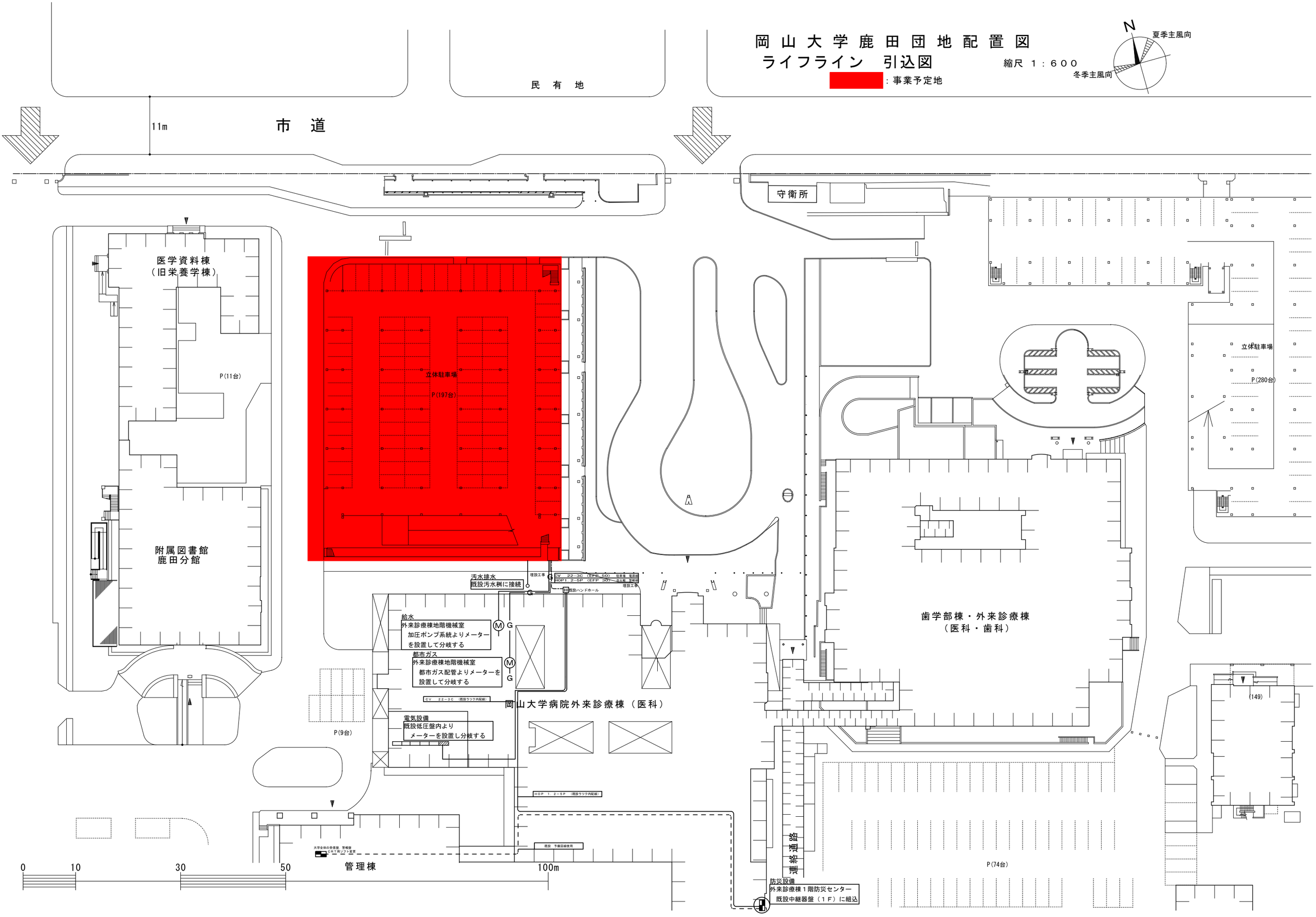
(3) 事業者提案

①　その他，事業者提案アメニティ施設について，事業の実施に伴う関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については，すべて事業者の責任において行い，申請・届出等の状況について本学に報告すること。

添付資料

・　ライフライン引込図

岡山大学鹿田団地配置図
ライフライン　引込図

縮尺 1：600

：事業予定地