

# 要 求 水 準 書

事業名：琉球大学病院（新キャンパス）外来患者用立体  
駐車場整備等事業

---

令和5年2月  
国立大学法人琉球大学

## 目 次

|     |                      |    |
|-----|----------------------|----|
| I   | 業務全般に関する要求水準 .....   | 2  |
| II  | 施設整備に関する要求水準 .....   | 12 |
| III | 施設維持管理に関する要求水準 ..... | 23 |
| IV  | 運営に関する要求水準 .....     | 25 |

本要求水準書は、「琉球大学病院（新キャンパス）外来患者用立体駐車場整備等事業」（以下「本事業」という。）の実施にあたり、事業者に要求する施設（建物及び付帯構築物を含む。以下同じ。）の整備、維持管理、運営等の業務の水準を示すものである。

なお、基本協定書の締結から事業契約書の締結までの間に琉球大学（以下「本学」という。）と事業者の間で協議が整った場合は、要求水準を満たす範囲内で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 設置位置の概要

#### (1) 敷地に関連する各種法規制等

敷地概要は以下の通り。

|         |                                                                                                              |                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 所在地     | 沖縄県宜野湾市字新城大道原 443-1 他                                                                                        |                      |
| 敷地面積    | 155,110.40 うち 11,150 m <sup>2</sup> [本事業対象敷地]                                                                |                      |
| 用途地域    | 準住居地域                                                                                                        |                      |
| 指定容積率   | 200%                                                                                                         |                      |
| 指定建ぺい率  | 60%                                                                                                          |                      |
| 日影規制    | 対象建物：高さが 10m を超える建築物<br>平均地盤面からの高さ：4m<br>規制時間種別<br>敷地境界からの水平距離が 10m 以内の範囲：5 時間<br>敷地境界からの水平距離が 10m 超の範囲：3 時間 |                      |
| 高度地区    | 指定なし                                                                                                         |                      |
| その他地域地区 | 宜野湾市景観計画 西普天間住宅地区                                                                                            |                      |
| 防火地域    | 指定なし                                                                                                         |                      |
| 前面道路    | 南側                                                                                                           | 県道宜野湾北中城線 幅員 30.48m  |
|         | 北側                                                                                                           | 市道西普天間線 幅員 20m（幹線道路） |
|         | 西側                                                                                                           | 市道喜友名線 幅員 16m（副幹線道路） |

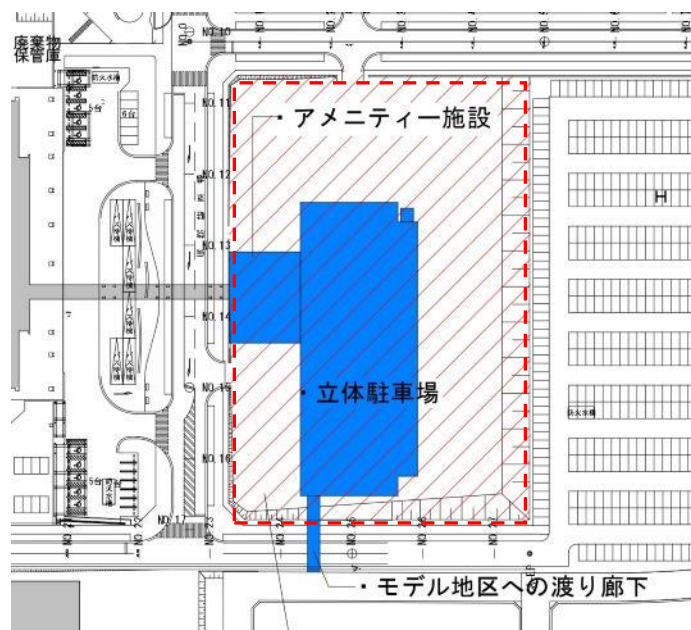
## 2 整備予定地

### (1) 整備予定地

新キャンパス外来患者駐車場エリアの一部を整備予定地とする。

※詳細は、「Ⅱ 施設整備に関する要求水準」を参照のこと。

※整備敷地面積は、【参考資料1：新キャンパス配置図】を参照すること。



凡例  ：整備予定地

〈図1：整備予定地配置図〉

## 3 業務区分及び費用負担

本事業における業務区分及び費用負担は次のとおりとする。

### (1) 施設整備

本事業実施による、事前調査費、基本・実施設計費、工事監理費、建設工事費は全て事業者負担とする。

| 業務区分          | 本学 | 事業者 |
|---------------|----|-----|
| 設計・監理         |    | ○   |
| 施設整備<br>設備等整備 |    | ○   |

凡例 ○：実施及び費用負担担当

## (2) 施設運営・維持管理

施設維持管理における業務の内、立体駐車場は本学が実施するが、付帯施設のうち、事業者が使用する部分は事業者が実施することとし、その費用負担は下表のとおりとする。ただし、事業者からの提案により施設維持管理における業務を事業者が実施することも可とする。また、本学の負担する維持管理費は、物価変動等を考慮し、2年毎に、本学・事業者の双方協議により見直しすることとする。

なお、修繕・更新の目安は、国土交通省 国土技術政策総合研究所「B・I・3. 新たな評価技術の開発と提案」関係資料を参照し、修繕・更新計画（耐用年数）の提案を行うこと。

| 業務区分         | 業務内容 |             | 本学 | 事業者 |
|--------------|------|-------------|----|-----|
| 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 | ○  |     |
|              | 維持管理 | 保守・管理       | ○  |     |
|              | 修繕費  |             | ○  |     |
| 本学使用部分       | 運営管理 | 運営方法等の決定・運営 | ○  |     |
|              | 維持管理 | 保守・管理       | ○  |     |
|              | 修繕費  |             | ○  |     |
| 事業者使用部分（店舗等） | 設置提案 |             |    | ○※  |
|              | 運営管理 | 運営方法等の決定・運営 |    | ○   |
|              | 施設管理 | 保守・管理       |    | ○   |
|              | 修繕費  |             |    | ○   |
| 共用部分         | 施設管理 | 保守・管理       | ○  |     |
|              | 修繕費  |             | ○  |     |

凡例 ○：実施及び費用負担担当

※事業者提案内容について、本学と事業者間の協議により決定する。

## (3) 施設運営

① 店舗の運営は事業者が実施し、かかる費用は全て事業者の負担とする。

② 本学使用部分の運営は全て本学が実施することを前提としている。

## (4) その他費用負担

### ① 水道光熱費

店舗の運営に係る水道光熱費を使用量に応じて本学へ支払うこととする。また、検針メーターは事業者の負担により設置し、支払い方法は本学の指示によるものとする。なお、給水、ガス等のインフラ設備については、直接の引込も可能とするが、行政等の協議や費用は事業者の負担で行うこと。

### ② 公租公課

施設整備に伴い公租公課が課せられた場合は、全て事業者の負担とする。

③ 損害賠償

- i. 事業者は、その責に帰する事由により、運営している店舗の全部又は一部を滅失又は毀損した時は、事業者の負担により、速やかに復旧するものとする。
- ii. 店舗の運営により、第三者に生じた事故は、本学の責に帰する事由による場合を除き、事業者が補償しなければならない。
- iii. 本学は、本学の責に帰することが明らかな場合を除き、店舗における盗難・破損等について、一切の責任を負わないものとする。

## 4 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を分担することにより、より低廉で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、本学が責任を負うべき合理的な理由がある事項以外のものは、原則として事業者が負うものとする。

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的内容については、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、本学又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 |
|---------|---------------------------------|----|-----|
| 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を含む。） |    | ○   |

| リスク項目                  | リスクの内容                                   | 本学 | 事業者 |
|------------------------|------------------------------------------|----|-----|
| 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<br>要求水準未<br>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  | ○  |     |
|                        | 事業者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<br>要求水準未<br>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、計画用地の確保等に起因するリスク     | ○  |     |
|                        | 事業者の責めに帰すべき事由に起因するリスク                    |    | ○   |
| 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            | ○  |     |

| リスク項目            | リスクの内容                                          | 本学 | 事業者 |
|------------------|-------------------------------------------------|----|-----|
|                  | 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<br>リスク X C | 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に要する費用に関するリスク         |    | ○   |
| その他              | その他想定されるリスク                                     | △  | △   |

○：リスクが顕在化した際に主として負担を行う。

△：リスクが顕在化した際に協議を行う。

## 5 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 事業期間中（維持管理・運営段階）

事業者は、毎年度、維持管理・運営の状況について、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。

### (2) モニタリングの費用負担

モニタリング費用は事業者の負担とする。

### (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・維持されるよう改善を求めることができる。

## 6 事業契約終了時

事業契約終了時、店舗部分は原則事業者負担による建物のスケルトン（構造体）返還とする。ただし、事業契約終了時に、返還方法については本学と事業者の間で協議する。また、本学と事業者との協議により、店舗部分における事業の契約延長も可とする。

## 7 整備方針

### (1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり

#### ① 周辺施設、自然景観に調和した施設とする。

- ② 病院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, 全体計画に当たっては, 立体駐車場を利用する自動車による騒音・振動, 排出ガス, ヘッドライトによる光害等, 本学及び敷地周辺の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ースペースとして, 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 居室についてはシックハウス対策を講じる。
  - ④ 落下（故意）事故防止に配慮すること。
- (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 LCC（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。

## 8 遵守事項

本事業の実施にあたっては、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）を遵守するとともに、適用基準類についても遵守すること。なお、記載のない各種関連法令及び条例等についても本事業に関係するものについては遵守すること。

- (1) 法令・条例等
  - a 建築基準法
  - b 都市計画法
  - c 消防法
  - d 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
  - e 水道法
  - f 下水道法
  - g 水質汚濁防止法
  - h 浄化槽法
  - i 道路法
  - j 道路運送法
  - k 道路交通法
  - l 駐車場法
  - m 航空法

n 労働安全衛生法  
 o 労働基準法  
 p 廃棄物の処理及び清掃に関する法律  
 q 大気汚染防止法  
 r 悪臭防止法  
 s 土壌汚染対策法  
 t 文化財保護法  
 u 騒音規制法  
 v 振動規制法  
 w 地球温暖化対策の推進に関する法律  
 x エネルギーの使用の合理化に関する法律  
 y 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律  
 z 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律  
 aa 資源の有効な利用の促進に関する法律  
 bb 雨水の利用の推進に関する法律  
 cc 建築物における衛生的環境の確保に関する法律  
 dd 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律  
 ee 建設業法  
 ff 地方自治法  
 gg 災害対策基本法  
 hh 都市公園法  
 ii 電気事業法  
 jj 電気通信事業法  
 kk 電気用品安全法  
 ll 有線電気通信法  
 mm 電波法  
 nn ガス事業法  
 oo 高圧ガス保安法  
 pp 製造者責任法  
 qq 計量法  
 rr 建築士法  
 ss 特許法  
 tt 都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準  
 (沖縄県土木建築部建築指導課) (平成 29 年度版)  
 uu 宜野湾市開発等及び中高層建築物に係る消防施設等設置要綱(平成 23 年 10 月 14 日)  
 vv 沖縄県福祉のまちづくり条例 (施設整備マニュアル)【建築物編】(平成 17 年度版)  
 ww その他、関連法令、条例等

本事業を行うにあたり必要とされるその他の関係法令及び県、市条例等について適宜関係行政機関と協議し、申請・届出等を受注者の責任において行い行政機関等からの許可等が必要な場合はそれらを受理すること。

## (2) 適用基準等

「本事業」を行うにあたっては、下記基準類の最新版を必要に応じて参照するものとする。

### ① 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, 機械設備工事編)

- ② 文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）※ 4
- ③ 文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）※ 4
- ④ 文部科学省機械設備工事標準仕様書（特記基準）※ 4
- ⑤ 建築設備耐震設計・施工指針※ 1（国土交通省住宅局建築指導課監修）

[参考]

- ⑥ 公共建築工事積算基準（統一基準）※ 4
- ⑦ 公共建築工事標準単価積算基準（統一基準）※ 4
- ⑧ 公共建築数量積算基準（統一基準）※ 4
- ⑨ 公共建築設備数量積算基準（統一基準）※ 4
- ⑩ 公共建築工事内訳書標準書式（統一基準）（建築工事編，設備工事編）※ 4
- ⑪ 公共建築設備工事標準図（統一基準）（電気設備工事編，機械設備工事編）
- ⑫ 文部科学省電気設備工事標準図（特記基準）※ 4
- ⑬ 文部科学省機械設備工事標準図（特記基準）※ 4
- ⑭ 文部科学省建築構造設計指針※ 4
- ⑮ 完成建物等概要図書作成要領（文部科学省大臣官房文教施設部）
- ⑯ 国土交通省制定土木構造物標準設計第 1 巻及び第 2 巻※ 2（国土交通省監修）
- ⑰ 建築保全業務共通仕様書※ 3（国土交通省官房官庁営繕部監修）

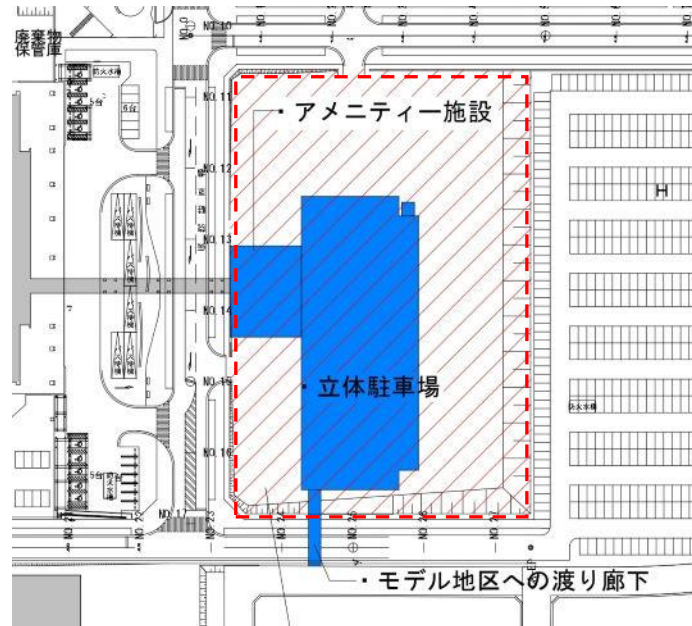
発行元

- ※ 1：財団法人日本建築センター
- ※ 2：社団法人全日本建設技術協会
- ※ 3：社団法人建築保全センター
- ※ 4：文部科学省ホームページからダウンロードできる

## Ⅱ 施設整備に関する要求水準

### 1 建物基本計画

#### (1) 敷地条件



凡例  ：整備予定地

〈図2：敷地条件図〉

#### (2) 整備予定地

- ① 整備予定地に、立体駐車場及び付帯施設を整備する。

（事業者は、計画の実施に先立ち敷地測量（管路経路や高さを含む）を行い、正確な配置計画を行うこと。）

- ② 立体駐車場の駐車収容台数として600台以上を確保することが望ましい。

- ③ 整備予定地西側の歩行者用渡り廊下（別途工事）と本施設を接続させること。

- ④ 本施設と整備予定地南側の県道81号線側市道に接続する歩行者用渡り廊下を追加整備できるような措置を行うこと。接続箇所に仕様については【参考資料4：擁壁築造設計図】を参照すること。

- ⑤ 整備予定地内に平面駐車場180台を整備できることが望ましい。ただし、路盤整備まで行うこと。駐車マスの大きさは普通車を基本（幅2.5m×長5m程度）に計画すること。

- ⑥ 整備を行う上で、土地等の登記や分筆が必要な場合、発注者の承認を受けた上で申請・手続きを事業者の負担にて実施すること。

#### (3) 立体駐車場は自走式とする。

#### (4) 駐車場管制計画

- ① 駐車場に管制機器設備（満車表示等）を設置し、円滑な入出構が出来る管制システ

ムを計画する。

- ② 立体駐車場は外来患者用として想定し、整備予定地内の平面駐車場は教職員用として想定する。外来患者と教職員でそれぞれ駐車料金を設定できるよう計画する。
- ③ 入出構時に渋滞を生じないように配慮して計画を行う。
- ④ 管制システムや料金精算システムは利用者の利便性に配慮し、かつ施設運営の効率性に配慮した計画とする。
- (5) 付帯施設の延床面積は事業者の提案による。
- (6) 整備予定地内における将来の立体駐車場の増築を想定した計画とすること。

## 2 配置計画

### (1) 立体駐車場

- ① 整備予定地内に外来患者用の自走式立体駐車場を整備すること。
- ② 身体障害者用駐車スペースをエレベーター近くに8台以上設置すること。
- ③ 駐車マスの大きさは普通車を基本（幅2.5m×長5m程度）に配置することとする。また、身体障害者対応のマスは3.5m以上×5.0mとすること。
- ④ 身体障害者対応の駐車マスには、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。
- ⑤ 標示板を各所（身体障害者用駐車スペースを含む。）に配置するとともに、床面には誘導矢印を設けること。
- ⑥ 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。
- ⑦ インフラの引込みは、別途本学と協議とする。【参考資料2：インフラ埋設配管等資料】を参照すること。
- ⑧ 本学敷地内のバス停を利用する病院利用者の利便性向上につながる提案を希望する。
- ⑨ 立体駐車場から病院の歩行者動線を考慮すること。また、救急車両等の動線を妨げないこと。
- ⑩ 病院と接続する渡り廊下の立体駐車場側に車いす置き場を設置すること。
- ⑪ 現況敷地における雨水等の排水機能を損なわないよう、支障部分については迂回等を計画し、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無いように配慮すること。
- ⑫ 地中埋設物については、【参考資料2：インフラ埋設配管等資料】を参照すること。

### (2) 付帯施設

- ① 整備予定地の範囲内に整備すること。
- ② 本学敷地内のバス停を利用する病院利用者の利便性向上につながる提案を希望する。
- ③ 立体駐車場と病院間の歩行者動線を考慮すること。
- ④ 病院と付帯施設までの歩行者動線を考慮すること。
- ⑤ インフラの引込みは、別途本学と協議とする。【参考資料2：インフラ埋設配管等資料】を参照すること。

- ⑥ 地中埋設物については，【参考資料２：インフラ埋設配管等資料】を参照すること。

### 3 平面・動線計画

#### (1) 立体駐車場

- ① 立体駐車場は，５層６段方式，かつ，６００台以上駐車可能であることが望ましい。  
また、敷地内に平面駐車場１８０台以上が整備できることが望ましい。
- ② バリアフリー法に対応する整備とすること。
- ③ 立体駐車場にはエレベーターを２台以上設置し、病院渡り廊下に近い位置とすること。  
病院利用者に配慮した動線や設備とすること。
- ④ 施設の利用が最も多い時間帯（８：００～１２：００）において，本学敷地内，及び周辺道路  
で病院利用者の車両の滞留を未然に防ぐ計画を提案すること。
- ⑤ 維持管理，運営が容易となる車室や諸室等の配置を提案すること。
- ⑥ 駐車場の入出庫口は，救急車等の緊急車両動線に配慮すること。
- ⑦ 駐車場の入出庫口は，通行車両や歩行者に配慮した計画とすること。
- ⑧ 立体駐車場には，各階を結ぶ階段（２か所程度）を設置し、少なくとも１か所は，病  
院側渡り廊下に近い位置とすること。

#### (2) 付帯施設（本学使用施設）

- ① 本学スタッフがスクール形式で３０名程度が利用できる会議室を整備すること。
- ② 本学が別途選定する事業者が運営する飲食店に転用できるスペースを整備すること。  
また、面積は事業者の提案による。
- ③ バリアフリー法に対応する整備とすること。
- ④ ３階以上で提案する場合は，エレベーターを１台以上設置すること。
- ⑤ 職員と利用者の出入口が区分された動線となるよう配慮すること。
- ⑥ トイレ等水まわりは，なるべく事業者用と病院利用者用を区分した整備を希望する。
- ⑦ 荷捌きスペースを整備し，かつ歩行者動線の安全に配慮すること。

#### (3) 付帯施設（事業者使用施設）

- ① 用途は事業者からの提案による。
- ② 付帯施設（本学使用施設）と合築とすることも可とする。
- ③ バリアフリー法に対応する整備とすること。
- ④ ３階以上で提案する場合は，エレベーターを１台以上設置すること。
- ⑤ 職員と利用者の出入口が区分された動線となるよう配慮すること。
- ⑥ トイレ等水まわりは，なるべく事業者用と病院利用者用を区分した整備を希望する。
- ⑦ 荷捌きスペースを整備し，かつ歩行者動線の安全に配慮すること。

## 4 内装計画

### (1) 立体駐車場

- ① 機能に応じ、防塵、防水、防音、防振及び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、最適な組合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合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、清潔感のある落ち着いた色彩環境の創造に努めること。

### (2) 付帯施設

- ① 各諸室の機能に応じ、防塵、防水、防音、防振、結露防止等の対策を適宜行うこと。
- ② 仕上げ材は下記程度とする。  
床：ビニル床シート、タイルカーペット、壁：壁紙、天井：岩綿吸音板、カーテンレール、防音に配慮する。
- ③ メンテナンス、修繕及び衛生・感染対策しやすい材料を選定のこと。
- ④ 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、最適な組合せを選ぶよう努めること。
- ⑤ 使用する材料は、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、改修時、解体時における環境負荷に配慮すること。
- ⑥ 内部仕上げについては、使用目的に相応しい、清潔感のある落ち着いた色彩環境の創造に努めること。

## 5 外装計画

### (1) 立体駐車場

- ① 壁面に汚れが付きにくくメンテナンス等管理面に配慮した材料選定を行うこと。
- ② 周辺環境に調和するよう配慮すること。
- ③ 光害に配慮すること。

### (2) 付帯施設

- ① 壁面に汚れが付きにくくメンテナンス等管理面に配慮した材料選定を行うこと。
- ② 周辺環境に調和するよう配慮すること。

## 6 構造計画

### (1) 立体駐車場

- ① 構造形式はコストを配慮するとともに、事業期間の内外にわた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。
- ② 建物は、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建物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

保を図るものとする。

- ③ 地盤状況については，【参考資料３：ボーリングデータ】の近隣地データを参照すること。必要な個所は事業者負担で地盤調査を実施すること。

(2) 付帯施設

- ① 構造形式はコストを配慮するとともに，事業期間の内外にわた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。
- ② 建物は，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建物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ものとする。
- ③ 地盤状況については，【参考資料３：ボーリングデータ】の近隣地データを参照すること。必要な個所は事業者負担で地盤調査を実施すること。

## 7 防災安全計画

(1) 立体駐車場

- ① 設備，構造を含め，地震や風水害，落雷，断水，停電，漏電，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性能を確保する。
- ② 適正な位置に監視カメラを設置し，本学病院防災センターにモニター（録画機能付き）を設置すること。
- ③ 鍵は本学が指定するマスターキーグループに組込むこととする。また，EPS・PS等の鍵は本学指定のキーと合わせること。
- ④ 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。
- ⑤ 駐車場管理設備（回転灯，満車表示灯）を適切に配置すること。

(2) 付帯施設

- ① 設備，構造を含め，地震や風水害，落雷，断水，停電，漏電，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性能を確保する。
- ② 適正な位置に監視カメラを設置し，本学病院防災センターにモニター（録画機能付き）を希望する。
- ③ 鍵は本学が指定するマスターキーグループに組込むこととする。また，EPS・PS等の鍵は本学指定のキーと合わせること。
- ④ 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。

## 8 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）に十分配慮する。

## 9 設備計画

(1) 立体駐車場

① 一般事項

- i. 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。
- ii. 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。
- iii. 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器能力を選定し、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。
- iv. 風水害や落雷、断水、停電、漏電、火災及び地震等の災害対策を考慮した設備計画とすること。
- v. 各種設備や防災関係の自動監視は本学設備と接続すること。
- vi. 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。
- vii. ケーブル類はエコケーブルを使用すること。
- viii. 給水、ガス等のインフラ設備については、直接の引込も可能とするが、行政等の協議や費用は事業者の負担で行うこと。
- ix. 検針メーターを事業者の負担により設置すること。
- x. インフラ設備等の埋設設備が計画建物に影響する場合、本学と協議の上、事業者の負担で盛替え可能とする。

② 電気設備

i. 受変電設備

- 1) 原則として、すべて無電柱・無架線とする。
- 2) 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。

ii. 電灯設備

- 1) 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。
- 2) 器具は LED型とすること。
- 3) 非常照明は関係法令等に基づいて設置すること。
- 4) 誘導灯、火災報知器等の防災設備は関係法令等に基づいて設置すること。
- 5) 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。コンセントは鍵付きを希望する。
- 6) コンセント、スイッチ等は、支障のない位置に設置すること。
- 7) 24時間利用することから、電灯等の設置など保安対策を行うこと。

iii. 動力設備・幹線

必要各所に動力制御盤を設置し、電気室より幹線の配管配線を行うこと。

iv. 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。

v. 放送設備

業務放送用のスピーカーを設けること。

③ 機械設備

i. 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。

ii. 消火設備

消防法等の関連法規に基づき設置すること。

④ エレベーター設備

バリアフリー法に対応した、かご寸法1,600×1,500程度のエレベーターを2台以上設置すること。

(2) 付帯施設

① 一般事項

- i. 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。
- ii. 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。
- iii. 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器能力を選定し、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。
- iv. 風水害や落雷、断水、停電、漏電、火災及び地震等の災害対策を考慮した設備計画とする。
- v. 各種設備や防災関係の自動監視は本学設備と接続すること。
- vi. 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。
- vii. ケーブル類はエコケーブルを使用すること。
- viii. 給水、ガス等のインフラ設備については、直接の引込も可能とするが、行政等の協議や費用は事業者の負担で行うこと。
- ix. 水道光熱等のインフラ設備を本学から供給する場合は、使用量に応じて本学の提示する単価で支払いとする。なお、検針メーターを事業者の負担により設置し、本学と店舗部分の検針メーターは分けること。
- x. インフラ設備等の埋設設備が計画建物に影響する場合、本学と協議の上、事業者の負担で盛替え可能とする。

② 電気設備

i. 受変電設備

- 1) 原則として、すべて無電柱・無架線とする。
- 2) 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。

ii. 電灯設備

- 1) 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。

- 2) 器具は LED 型とすること。調光機能を希望する。
- 3) 非常照明は関係法令等に基づいて設置すること。
- 4) 誘導灯、火災報知器等の防災設備は関係法令等に基づいて設置すること。
- 5) 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。
- 6) コンセント、スイッチ等は什器配置を考慮の上、支障のない位置に設置すること。

iii. 電灯・動力設備幹線

- 1) 必要各所に動力制御盤を設置し、電気室より幹線の配管配線を行うこと。
- 2) 非常用電源の配線ルートを確保すること。

iv. 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。

v. 通信設備

- 1) 本学使用部分に電話用端子を設置すること。本学と協議の上、本学 MDF以降の本付帯施設まで配管配線を行うこと。
- 2) 建物内は、情報端子を将来設置できるように備えること。構内建物からの配線ルートを確保すること。
- 3) 本学使用部分は、構内建物からの非常放送が受信できること。また、将来的に非常放送の発信ができるようリモートマイクの配線ルートを確保すること。

vi. 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。

vii. インターネット設備

本学使用部分にインターネット端子を設置すること。

viii. セキュリティ設備

独立したセキュリティシステムを構築すること。

③ 機械設備

i. 空調・換気設備

- 1) 冷暖房設備を完備すること。
- 2) 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。
- 3) 熱源方式は、環境性及び経済性を考慮した個別方式とすること。
- 4) シックハウス対策を考慮した換気設備とすること。

ii. 給水設備

- 1) 上水は事業者の提案とし、本学が指定する箇所から分岐できることとする。ただし、災害対策を考慮すること。
- 2) 手洗いは、感染防止の観点から自動水栓とすること。

3) トイレ整備は提案による。

iii. 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。

iv. 給湯設備

安全性を考慮した給湯方式を採用すること。

v. 消火設備

消防法等の関連法規に基づき設置すること。

## 10 外構計画

### (1) 建物周辺部

- ① 人の出入口や機器等の搬入口まわりは、出入りに支障のないよう段差の解消に努めること。
- ② 救急車両動線、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動線計画とする。

## 11 設計業務

### (1) 業務全般

- ① 事業者は、基本協定締結後必要があれば、本学の許可を受けて、ボーリング調査標準貫入試験、測量調査等を行う。また、関係法令に基づいて本学が行う事業に伴う各種申請書類を提出すること。
- ② 事業者は、基本協定締結後、要求水準書、事業者提案書類等に基づき、本学と十分な打合せを行い基本設計及び実施設計を行うこと。
- ③ 業務の詳細及び当該工事の範囲について、本学と連絡を取り、かつ十分に打合せて業務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、実施設計が完成した段階で、速やかに「実施設計図書」を本学に提出し、確認を受けること。
- ② 提出する設計図書の概要は、次のとおりとする。

特記仕様書、基本設計図書（以下、提案書）、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。

## 1 2 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 必要な関係法令を遵守すること。
- ② 工事関係者の安全確保と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。
- ⑤ 事業者工事にあたり構内駐車場の利用はできない。

### (2) 工事着工

- ① 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実施すること。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを本学へ提出すること。
- ② 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。

### (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に行うこと。
- ⑤ 工事中は周辺その他からの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、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、各完了検査、検査済証取得等、本学の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て、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、什器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。

### Ⅲ 施設維持管理に関する要求水準

#### 1 目的

事業者は本事業で整備した付帯施設を施設完成後から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、水準等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 ビル管理法に基づく法定点検
  - i. 執務環境測定 年1回（対象エリアのみ）
  - ii. 空気環境測定 年1回（対象エリアのみ）
  - iii. 照度測定 年1回（対象エリアのみ）
  - iv. 害虫・鼠駆除 年1回（対象エリアのみ）

- ② 清掃業務  
定期清掃 年3回

##### (2) 業務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。

なお、業務を外部業者に委託する場合は、本学の委託契約と一括とし、当該施設分を負担する等の方式も可能とする。

- 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 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩してはならない。（退職後、本業務終了後も含む。）
- ⑩ 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。

- ⑪ 利用者等による故意の破損，落書き等については，原則として当該利用者の負担において修繕等を実施する。

(3) 異常時の対応

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) 法令等の遵守

必要な関係法令，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。

(5) その他留意事項

- ① 業務の実施にあたっては，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，事業者が運営する施設のみ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，事業者が運営する施設およびその利用者が使用するもの事業者の負担とする。また，店舗の照明器具並びにトイレ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工事，模様替えについては「本事業」の範囲外とする。
- ⑤ 店舗以外の修繕・更新業務は本学の負担とする。事業者の提案する店舗部分の修繕・更新業務は事業者の負担とする。

### 3 清掃業務

(1) 業務の対象範囲

- ① 店舗等の付帯施設のうち、事業者が運営する施設を対象とする。
- ② 定期清掃及び日常清掃は，立体駐車場および付帯施設のうち、本学が運営する施設は範囲外とする。

(2) 業務計画書の提出

毎事業年度の開始前に，清掃業務計画書を作成し，実施すること。

(3) 要求水準

仕上げ材の性質等を考慮しつつ定期清掃を実施し，建物の美観と衛生的な環境を保つこと。

(4) 定期清掃

年3回定期的に行う業務で，概ね次のような業務をいう。・

居室及び共用部の床清掃

- ・ 居室及び共用部の床ワックス塗布
- ・ 立体駐車場内のゴミ拾い
- ・ ガラスの清掃等

## IV 運営に関する要求水準

### 1 立体駐車場

立体駐車場の運営は本学が行う。

### 2 本学使用部分

本学使用部分の管理・運営業務は本学が行う。

### 3 事業者提案施設

その他、事業者提案施設について、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。

また、事業者施設の業種等は事業者の自由提案とするが、病院敷地内であることを鑑み、酒類及びたばこの販売等、療養等に適さないもの事業は禁止する。