

# 浜松医科大学宿舎施設及び事業者提案施設等事業

## 宿舎施設に関する要求水準書

平成 31 年 2 月

国立大学法人 浜松医科大学

# 目 次

<b>1. 総則</b> .....	<b>2</b>
1-1. 要求水準書の位置付け .....	2
1-2. 事業目的 .....	2
<b>2. 業務全般に関する要求水準</b> .....	<b>2</b>
2-1. 一般事項 .....	2
2-2. 事業に必要とされる根拠法令等 .....	2
2-3. 参考基準等 .....	3
2-4. 敷地条件 .....	3
2-5. 施設概要 .....	4
<b>3. 宿舍施設の設計及び整備に関する要求水準</b> .....	<b>6</b>
3-1. 一般要求項目 .....	6
3-2. 施設整備における基本的要求水準 .....	7
3-3. 設計に関する要求事項 .....	11
3-4. 実施業務に関する要求事項 .....	13
<b>4. 維持管理及び運営業務に関する要求水準</b> .....	<b>14</b>
4-1. 目的 .....	14
4-2. 要求水準 .....	14
4-3. 本学への宿舍施設の引き渡し .....	15

## 1. 総則

### 1-1. 要求水準書の位置付け

この事業者提案に関する要求水準書（以下「事業者提案施設要求水準書」という。）は、国立大学法人浜松医科大学（以下「本学」という。）が実施する「浜松医科大学宿舍施設及び事業者提案施設等事業」（以下「本事業」という。）において、職員宿舍及び留学生・研修医宿舍の整備（以下「宿舍施設整備」という。）に関する設計業務、実施業務、維持管理・運営業務の要求水準を示し、本事業の応募に参加する事業者の提案に対して具体的な指針を示すものである。

### 1-2. 事業目的

本学は、キャンパス環境を常に安全で良好な状態に維持・改善していくことが求められており、本学における職員や留学生などの利便性や快適性の向上を主な目的として、宿舍施設整備によるキャンパス環境の改善及び安全確保を図るとともに、本事業にて整備する職員宿舍及び留学生・研修医宿舍（以下「宿舍施設」という。）に係る維持管理・運営業務を実施するものである。

これらの業務に関して、民間事業者から自由な発想による優れた提案を求めるために公募するものである。ただし、提案のあった事項について、本学と協議の上、採用しない場合がある。

## 2. 業務全般に関する要求水準

### 2-1. 一般事項

宿舍施設整備に係る業務を実施する事業者（以下「宿舍施設実施事業者」という。）は、本要求水準書に示された要求水準に沿って次に示す宿舍施設整備の設計業務、実施業務及び宿舍施設の維持管理・運営業務（以下「本業務」という。）を行う。

#### 1) 宿舍施設整備の設計業務

- ・事前調査及びその関連業務
- ・宿舍施設及びこれに附帯する設備及び工作物に係る計画・設計
- ・周辺家屋影響調査
- ・電波障害調査（電波障害が発生した場合の対策を含む）
- ・整備工事開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### 2) 宿舍施設整備の実施業務

- ・宿舍施設の整備（ライフライン・駐輪場・駐車場・ゴミ置場・倉庫を含む）及び周辺の環境整備
- ・工事監理業務
- ・近隣対応・対策
- ・宿舍施設の運用開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### 3) 宿舍施設の維持管理・運営業務

- ・宿舍施設の維持管理・運営

### 2-2. 事業に必要とされる根拠法令等

本業務の実施にあたっては、以下の法令等を遵守すること。

- ・建築基準法
- ・建設業法
- ・都市計画法
- ・景観法
- ・駐車場法
- ・道路法
- ・道路交通法
- ・消防法
- ・水道法、下水道法、水質汚濁防止法

- ・騒音規制法，振動規制法，大気汚染防止法
- ・高齢者，障害者等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・財政法
- ・会計法
- ・労働安全衛生法
- ・電気事業法
- ・地方自治法
- ・警備業法
- ・国立大学法人法
- ・静岡県福祉のまちづくり条例
- ・静岡県建築構造設計指針
- ・その他関連法令，条例，関係指針等
- ・国立大学法人浜松医科大学会計規則
- ・国立大学法人浜松医科大学工事請負契約等細則
- ・国立大学法人浜松医科大学物品供給契約等細則
- ・国立大学法人浜松医科大学契約事務取扱規程
- ・国立大学法人浜松医科大学不動産管理規程
- ・国立大学法人浜松医科大学不動産貸付要項
- ・国立大学法人浜松医科大学諸料金規程
- ・国立大学法人浜松医科大学外来者及び患者用駐車場管理規程

## 2-3. 参考基準等

業務の実施にあたっては，原則的に次の基準書類の最新版を参考とすること。

- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）及び同標準図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築工事標準仕様書（統一基準）（機械設備工事編）及び同標準図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・文部科学省建築工事標準仕様書
- ・学校建築構造設計指針・同解説
- ・文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）
- ・文部科学省電気設備工事標準図（特記基準）
- ・文部科学省機械設備工事標準仕様書（特記基準）
- ・文部科学省機械設備工事標準図（特記基準）
- ・文部科学省土木工事標準仕様書
- ・建築工事監理指針
- ・電気設備工事監理指針
- ・機械設備工事監理指針
- ・建築工事安全施工技術指針・同解説
- ・建設工事公衆災害防災対策要綱（建設工事編）
- ・建設副産物適正処理推進要綱
- ・建築設備設計基準（国土交通省官庁営繕部監修）
- ・建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省監修）
- ・駐車場設計・施工指針 同解説（社団法人日本道路協会）
- ・昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）
- ・官庁施設の総合耐震計画基準
- ・静岡県福祉のまちづくり条例施行規則

## 2-4. 敷地条件

宿舍施設整備を実施する敷地の主な前提条件は以下に示すとおりである。

### 1) 敷地概要

- ・宿舍施設整備場所  
静岡県浜松市東区半田山二丁目6番地8号，9号，10号，11号（本学構内）
- ・全体敷地面積：300,615㎡
- ・整備計画対象範囲：別添資料1参照

- ・用途地域：第1種中高層住居専用地域，第2種中高層住居専用地域
- ・建ぺい率：70%（角地緩和），容積率：200%

## 2) インフラストラクチャー

### < 宿舎施設整備 >

- 上水道：浜松市上下水道部と協議し，必要な設備を整備すること。
- 下水道（汚水）：浜松市上下水道部と協議し，必要な設備を整備すること。
- 下水道（雨水）：本管は引込済であり，構内分岐管を整備すること。
- 電気：電力会社と協議し，必要な設備を整備すること。

- ・各設備の現状については，宿舎施設実施事業者にて本学各設備担当者へ確認を行うこと。
- ・各設備項目について，宿舎施設利用者及び宿舎施設実施事業者の使用量が把握できるように，計量メーターを設置すること。なお，宿舎施設の共用部分で使用する設備の電気料金は宿舎施設実施事業者の負担とする。
- ・ライフラインに関する費用（新設・改修・負担金等）は，宿舎施設実施事業者の負担とする。

## 3) 既存施設の状況

既存施設の状況に関しては，【別添資料 2】宿舎施設計画地現況図，【別添資料 7】医大宿舎地盤調査資料，【別添資料 9】医大宿舎H棟・I棟・J棟・K棟設計図等，【別添資料 11】既存配管図（雨水排水・一般排水・市水・ガス）を参照のこと。

## 4) 地盤状況

敷地の地盤状況に関しては，医大宿舎H棟・I棟・J棟・K棟における地盤調査資料【別添資料 6】ボーリング柱状図を参照のこと。なお，計画地における地盤調査は，契約後に宿舎施設実施事業者が行うものとし，支持層及び基礎構造の選定などは地盤調査資料の読み取り結果に伴う宿舎施設実施事業者の判断による一切のリスクは宿舎施設実施事業者に帰属する。

## 2-5. 施設概要

### < 宿舎施設（留学生・研修医用1棟） >

- ・戸数は，1K（28㎡程度）12戸以上，2LDK（55㎡程度）12戸以上を確保する。
- ・留学生は1Kへの入居を原則とし，研修医は2LDKへの入居を原則とする。
- ・構造は，鉄筋コンクリート造（壁式含む），重量鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする。
- ・規模は，3階建て（建築基準法に基づいた延べ床面積1,100㎡程度）とする。
- ・整備計画対象範囲は，別添資料1を参照すること。
- ・エントランス機能として，1階にエントランススペース及びメールボックスを配置する。
- ・1Kの間取りは，玄関（下足箱付），洋室1室（14㎡程度），キッチン，トイレ，洗面所，ユニットバス，クロゼットを配置する。
- ・2LDKの間取りは，玄関（下足箱付），洋室2室（11㎡程度/9㎡程度），LDK1室（18㎡程度），トイレ，洗面所，ユニットバス，クロゼット，ウォークインクロゼットを配置する。
- ・ライフラインは，電気・水道・都市ガス・排水・雨水の5系統とし，既存設備を更新する。
- ・附帯設備として，エレベーターを1台設置する。  
積載能力600kg（9人用），交流インバーター制御方式，45m/min，遠隔監視装置付，地震管制（リスタート機能付き），火災管制，停電時自動着床，戸開走行保護装置，フルメンテナンス契約
- ・インターネット環境として，無線LAN環境を構築する。
- ・施設周辺の環境整備及び駐車場（8台分）・駐輪場の整備を実施する。
- ・1K用設備：洋室（1室）にエアコンを設置する。  
キッチンに流し台（L=1200以上）及びガス台を設置する。  
洗面所に洗面化粧台及び洗濯機パンを設置する。  
給湯設備を設置し，ユニットバス，流し台及び洗面化粧台に供給する。  
トイレは，洋式とする。  
24時間換気システムを設置する。
- ・2LDK用設備：LDK（1室）にエアコンを設置する。  
キッチンに流し台（L=1950以上）及びガス台を設置する。  
洗面所に洗面化粧台及び洗濯機パンを設置する。  
給湯設備を設置し，ユニットバス，流し台及び洗面化粧台に供給する。

トイレは、洋式とする。

24 時間換気システムを設置する。

- ・1K 用 什 器：ベッド（1 台）、テーブル（1 個）、書棚（1 個）、照明器具（全室）、洗濯機（1 台）、冷蔵庫（1 台）、グリル付ガステーブル（1 台）を設置する。
  - ・2LDK 用什器：照明器具（全室）を設置する。
- ※設備及び什器は、定期的な更新又は修繕を行うものとする。

#### < 宿舍施設（職員用単身タイプ 1 棟） >

- ・戸数は、1K（30 m<sup>2</sup>程度）80 戸以上を確保する。
  - ・構造は、鉄筋コンクリート造（壁式含む）、重量鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする。
  - ・規模は、5 階建て（建築基準法に基づいた延べ床面積 2,500 m<sup>2</sup>程度）とする。
  - ・整備計画対象範囲は、別添資料 1 を参照すること。
  - ・エントランス機能として、1 階にエントランススペース及びメールボックスを配置する。
  - ・1K の間取りは、玄関（下足箱付）、洋室 1 室（14 m<sup>2</sup>程度）、キッチン、トイレ、洗面所、ユニットバス、クロゼットを配置する。
  - ・ライフラインは、電気・水道・都市ガス・排水・雨水の 5 系統とし、既存設備を更新する。
  - ・附帯設備として、エレベーターを 1 台設置する。  
積載能力 600kg（9 人用）、交流インバーター制御方式、45m/min、遠隔監視装置付、地震管制（リスタート機能付き）、火災管制、停電時自動着床、戸開走行保護装置、フルメンテナンス契約
  - ・インターネット環境として、無線 LAN 環境を構築する。
  - ・施設周辺の環境整備及び駐車場（38 台分）・駐輪場の整備を実施する。
  - ・1K 用 設 備：洋室（1 室）にエアコンを設置する。  
キッチンに流し台（L=1200 以上）及びガス台を設置する。  
洗面所に洗面化粧台及び洗濯機防水パンを設置する。  
給湯設備を設置し、ユニットバス、流し台及び洗面化粧台に供給する。  
トイレは、洋式とする。  
24 時間換気システムを設置する。
  - ・1K 用 什 器：照明器具（全室）を設置する。
- ※設備及び什器は、定期的な更新又は修繕を行うものとする。

#### < 宿舍施設（職員用世帯タイプ 1 棟） >

- ・戸数は、2LDK（55 m<sup>2</sup>程度）40 戸以上を確保する。
  - ・構造は、鉄筋コンクリート造（壁式含む）、重量鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする。
  - ・規模は、5 階建て（建築基準法に基づいた延べ床面積 2,400 m<sup>2</sup>程度）とする。
  - ・整備計画対象範囲は、別添資料 1 を参照すること。
  - ・エントランス機能として、1 階にエントランススペース及びメールボックスを配置する。
  - ・2LDK の間取りは、玄関（下足箱付）、洋室 2 室（11 m<sup>2</sup>程度/9 m<sup>2</sup>程度）、LDK1 室（18 m<sup>2</sup>程度）、トイレ、洗面所、ユニットバス、クロゼット、ウォークインクロゼットを配置する。
  - ・ライフラインは、電気・水道・都市ガス・排水・雨水の 5 系統とし、既存設備を更新する。
  - ・附帯設備として、エレベーターを 1 台設置する。  
積載能力 600kg（9 人用）、交流インバーター制御方式、45m/min、遠隔監視装置付、地震管制（リスタート機能付き）、火災管制、停電時自動着床、戸開走行保護装置、フルメンテナンス契約
  - ・インターネット環境として、無線 LAN 環境を構築する。
  - ・施設周辺の環境整備及び駐車場（36 台分）・駐輪場の整備を実施する。
  - ・2LDK 用設備：LDK（1 室）にエアコンを設置する。  
キッチンに流し台（L=1950）及びガス台を設置する。  
洗面所に洗面化粧台及び洗濯機防水パンを設置する。  
給湯設備を設置し、ユニットバス、流し台及び洗面化粧台に供給する。  
トイレは、洋式とする。  
24 時間換気システムを設置する。
  - ・2LDK 用什器：照明器具（全室）を設置する。
- ※設備及び什器は、定期的な更新又は修繕を行うものとする。

#### <ゴミ置場・倉庫>

- ・ゴミ置場及び倉庫は、ベタ基礎及び前面土間コンクリート（下部砕石及びメッシュ鉄筋を含む）を打設し、適切なアンカーボルトにて固定して設置すること。
- ・ゴミ置場は、アルミ製ゴミストッカー型とし、144戸に対応する容量を確保すること。
- ・倉庫は、軽量鉄骨造のプレハブ型（30㎡程度）とし、前面シャッタータイプとすること。
- ・整備計画対象範囲は、別添資料1を参照すること。

### 3. 宿舍施設の設計及び整備に関する要求水準

#### 3-1. 一般要求項目

##### 1) 基本コンセプト

###### ①他施設との連携

- ・宿舍施設については、既存の医大宿舍A棟、B棟、C棟、D棟、E棟、F棟、G棟（以下「医大宿舍A棟等」という。）に配慮するとともに、歩行者動線及び車両動線の円滑で安全な環境が確保できる施設とすること。
- ・医大宿舍H棟・I棟・J棟・K棟・ポンプ室の解体については、別の個別契約事業にて実施すること。ただし、既存建物の杭はそのまま残置される計画とする。

###### ②安全快適性、バリアフリーへの配慮

- ・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こと。
- ・宿舍施設の設備に不具合が生じた場合の対処等について明確にし、利用者の利便性の向上と安全性の確保を図ること。
- ・ユニバーサルデザインやバリアフリー等に配慮した施設とすること。
- ・宿舍施設周辺に整備する駐車場について、職員等の利用に際して駐車しやすく動線がわかりやすい駐車場とすること。

###### ③景観への配慮

- ・自然景観に調和し、周辺環境に配慮した施設とすること。
- ・医大宿舍敷地外の歩行者等から見た景観が圧迫感を与えないように配慮すること。

###### ④地球環境に配慮した経済的な施設づくり

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の低減を図るとともに、本事業期間終了後の良好な維持管理・運營業務に配慮した仕様、工法を採用すること。
- ・宿舍施設整備の設計、実施及び維持管理・運営の計画並びに業務の実施においては、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）に示されたエネルギー使用の効率に関する基準を積極的に準拠すること。
- ・宿舍施設のライフサイクル全体で省エネルギー及び省資源化や国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号、いわゆるグリーン購入法）に基づく環境物品等の調達に努めるなど、地球環境保護への配慮を行うこと。
- ・本学では、温室効果ガス等（国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律第2条1項）の削減に取り組んでいる。

##### 2) 施設の耐用期間

###### ①長期使用の可能性

- ・長期にわたり使用可能な耐用性を備えた宿舍施設の整備を目指すこと。また、本事業期間終了後の宿舍施設の継続使用を考慮の上、実施業務を行うこと。

###### ②長期修繕計画

- ・宿舍施設の各部位については、合理的な長期修繕計画を作成し、それに基づく宿舍施設の設計、材料の選択等を行うこと。
- ・個々の部位、部材、設備等の耐用年数については、法定耐用年数以上の性能を求める。

##### 3) 周辺環境への配慮

###### ①工事中

- ・騒音、振動、粉塵飛散、搬出入等の工事車両の交通障害など、周辺環境への影響低減に十分

留意すること。また、建設機械等は低騒音型・低振動型・排出ガス対策型を使用すること。

#### ② 宿舍施設の供用時

- ・ 宿舍施設は、エアコン室外機等による騒音、振動など、本学や隣接する医大宿舍A棟等及び周辺環境への影響低減に十分留意し、必要な対策を施すこと。

#### 4) 土地利用に関する基本的要件

##### ① 敷地条件

- ・ 敷地の状況を十分に把握し、自然環境に配慮した計画とすること。
- ・ 現況敷地の雨水等の排水機能を損なわないように工夫し、周辺施設に対する雨水及び土砂流出などの発生がないように配慮すること。
- ・ 既存樹木の撤去は必要最小限とし、可能な限り保存・移植すること。

##### ② 出入口

- ・ 車両の出入りが円滑に行えるように配慮した計画とすること。

#### 5) 災害時における対応

##### ① 耐震性の確保

- ・ 大規模災害に対して十分な安全性能が確保できる構造を採用すること。(構造体における耐震安全性の分類は「Ⅱ類」とする。)

##### ② 災害時対応

- ・ 宿舍施設のセキュリティ設備は、避難行動に支障にならないようにすること。

### 3-2. 施設整備における基本的要求水準

#### < 宿舍施設 >

##### 1) 配置計画

- ・ 本学構内の既存医大宿舍H棟、I棟、J棟、K棟、ポンプ室の解体跡地に単身用職員宿舍1棟、世帯用職員宿舍1棟及び留学生・研修医宿舍1棟を新築すること。
- ・ 周囲の既存医大宿舍A棟等や自然との調和に配慮した配置及び階数の計画とすること。
- ・ 多様な家族構成(単身者・夫婦・家族)の職員や留学生・研修医などが居住するため、生活しやすく維持管理しやすい配置計画とすること。
- ・ 入居者のアクセス動線、サービス動線、緊急車輛等のアクセス動線は、医大宿舍敷地の東側道路とすること。
- ・ 事業者提案施設の配置及び高さは、テレビ電波の障害を生じさせない計画とすること。なお、電波障害が生じた場合は、電波障害対策を行うこと。

##### 2) 平面・動線計画

- ・ 本学の職員や留学生・研修医など、多様な人々が居住するため、生活しやすく維持管理しやすい平面計画とすること。
- ・ 各戸のプライバシーに配慮した計画とすること。
- ・ 本学の職員や留学生・研修医などが利用するにあたって、適切な案内板やサインの設置、わかりやすい空間構成により、円滑な移動及び利用を促すように配慮すること。
- ・ 引越時の搬出入に配慮した動線、出入口の寸法、廊下や階段の幅・高さを確保すること。
- ・ 居室スペースをできるだけ大きくし、有効率の高い計画とすること。

##### 3) 断面計画

- ・ 自然光や自然通風を極力確保するとともに、圧迫感のない断面構成とすること。
- ・ メンテナンス等を考慮した設備配管や更新に備えた階高設定とすること。

##### 4) 内装計画

- ・ 部位の機能に応じ、防塵、防水、防音、防振、結露防止等の対策を適宜行うこと。特に、外壁に面する収納、ユニットバス、内壁等の結露、断熱対策に十分に配慮するとともに、居室等の上下階が屋外である場合やピロティー、ピット、非居室の場合の断熱対策に十分配慮すること。
- ・ 室の上階が外廊下等の屋外になる場合の防水対策、防音対策に配慮すること。
- ・ 仕上げ材及び建具については、各室の用途、特性及び使用頻度等を把握した上で傷がつきにく

く破損しにくい材料やメンテナンスが容易な材料にするなど、最適な組み合わせを使用するように努めるとともに、防音対策にも配慮すること。

- ・内部仕上げについては、室用途の利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。
- ・フロア案内、他施設へのルート案内など、必要なサインを適切に設置し、安全性及び利便性を高めるとともに、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・宿舍施設利用者の安全面に配慮して、必要な場所にバリアフリー対策や転落防止等の措置を講ずること。
- ・アスベスト、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物などの化学物質を含まない材料を使用するとともに、改修時や解体時における環境負荷低減に配慮すること。
- ・軽量床を採用する場合の衝撃音対策等級は、住宅性能表示制度の等級3以上とする。
- ・軽量壁を採用する場合の透過損失等級（界壁）は、住宅性能表示制度の等級3以上とする。

#### 5) 外装計画

- ・外観デザイン及び外観の色彩については、周辺環境との調和に十分配慮したものとすること。
- ・外観仕上げ材については、外壁面に汚れが付きにくくメンテナンスが容易な材料にするなど、維持管理に配慮した材料を使用すること。
- ・景観法及び浜松市景観条例の規定に準拠すること。

#### 6) 構造計画

- ・関連法令や関係指針等を遵守し、安全性や機能性の確保と経済性に配慮した計画とすること。
- ・基礎については、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で、安全性及び経済性に配慮した計画を行うものとし、災害時の機能維持に必要な対策を講じること。
- ・構造形式は、事業期間における十分な耐久性を確保すること。
- ・宿舍施設は、大規模地震後も構造体の大きな補修を行うことなく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こと。なお、文部科学省建築構造設計指針に従い、構造体の重要度係数は1.0とする。
- ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）は、住宅性能表示制度における等級2以上とする。

#### 7) 防災安全計画

- ・設備、構造を含め地震、風水害、落雷、断水、停電、火災等の災害対策を考慮すること。
- ・非常時の避難安全性に対する性能を確保すること。
- ・不法侵入を防止するなど、建物の安全確保について配慮すること。

#### 8) ユニバーサルデザイン

- ・宿舍施設は、本学の職員や留学生・研修医などが利用する生活の場となることから、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに十分配慮すること。

#### 9) 設備計画

##### ①一般事項

- ・長寿命化等を考慮し、耐久性、更新性に配慮した設備計画とすること。
- ・ライフサイクルコストの観点から長期間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。
- ・建物周辺及び建築意匠に配慮した設備計画とすること。
- ・風水害、落雷、断水、停電、漏電、火災及び地震などの災害対策を考慮した設備計画とすること。
- ・エコケーブル（環境配慮型ケーブル）の採用など、環境に配慮した設備計画とすること。
- ・関係法令を遵守した設備計画とすること。
- ・各種機器や配管ダクト類等は、地震時の転倒防止や防震等に配慮し、適切な耐震対策を施すこと。
- ・設備システムについては、エネルギーや資源の有効利用の面から適切な機器を選定するとともに、メンテナンスが容易でシンプルな構造とすること。
- ・照明計画については、省エネルギー機器の採用、安全性、防犯性を考慮すること。
- ・設備の設置に伴う既存施設側の設備内容などを改変する必要がある場合の費用は、すべて実施事業者の負担とする。

## ②電気設備

### ア 幹線設備

- ・電力会社と協議し、必要な設備を整備すること。
- ・各戸においてエアコン、調理器具、ドライヤーなどが同時に使用可能できる電気容量とすること。
- ・各戸及び共用部に電力メーターを設置し、それぞれ区分して計量できるようにすること。

### イ 照明・コンセント設備

- ・各戸全室及び共用部に照明器具を設置し、共用分電盤又は各戸分電盤より配線を行うこと。
- ・照度は、JIS 規格を準拠し必要照度を確保すること。
- ・照明器具は、原則として LED を使用すること。
- ・コンセントはアース極付のものを使用し、共用分電盤又は各戸分電盤より配線を行うこと。
- ・スイッチ類は、家具等の配置を考慮し支障の無い位置に設置すること。

### ウ 電話・インターホン設備

- ・各戸居室スペースに電話用モジュラコンセントを設置すること。
- ・留学生・研修医宿舎については、各戸にインターホン設備を設置すること。

### エ テレビ共同受信設備

- ・各戸居室スペースにテレビ受信端子を設置すること。
- ・地上デジタル放送及び BS デジタル放送が受信可能な設備を設けること。

### オ インターネット設備

- ・各戸に無線 LAN が利用できる設備を設置すること。
- ・宿舎施設への配線及び建物内は、光ケーブル又は UTP ケーブル（カテゴリ 6 以上）で構成すること。

## ③機械設備

### ア 空調・換気設備

- ・オゾン層破壊防止や地球温暖化防止を考慮した新冷媒を使用する空調システムとすること。
- ・熱源方式は、環境性及び経済性を考慮した電気式個別方式とし、運転抑制制御を行うこと。
- ・各戸に 24 時間換気システムを設置すること。
- ・トイレには、第 3 種換気設備を設置すること。

### イ 衛生器具設備

- ・衛生的であり、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。
- ・トイレは独立タイプとし、温水洗浄式暖房便座付き洋式便器を設置すること。
- ・洗面化粧台は、洗髪機能付きを設置すること。
- ・ユニットバスは独立タイプとし、1217 サイズ以上を設置すること。
- ・洗面所に設置する洗濯機防水パンは、640 サイズ以上とすること。

### ウ キッチン設備

- ・衛生的であり、清掃等維持管理の容易性を十分考慮した器具を選択すること。
- ・流し台の天板はステンレス製とし、前面は扉（一部引き出し）仕様とすること。
- ・流し台にワンレバー式混合水栓を設置するとともに、上部に吊戸棚収納を設置すること。
- ・ガス台の天板はステンレス製とし、前面は扉仕様とすること。
- ・ガス台に設置するグリル付ガステーブルのコンロは、2 口以上とする。
- ・ガス台の上部にレンジフードを設置すること。

### エ 給水設備

- ・上水設備は浜松市上下水道部と協議し、必要な設備を整備すること。
- ・上水の給水加入金は、本事業に含まれる。
- ・給水方式は、各末端器具において必要水量・水圧を確保する方式とすること。なお、受水槽等を設置する場合は、受水槽の清掃、点検・水質検査について本事業の維持管理業務に含む

こと。

- ・各戸及び共用部に水道メーターを設置し、それぞれ区分して計量できるようにすること。

#### オ 排水設備

- ・下水設備は浜松市上下水道部と協議し、必要な設備を整備すること。
- ・下水の下水負担金は、本事業に含まれる。
- ・汚水排水管，雨水管は別系統とすること。
- ・雨水排水は，既存の側溝及び雨水排水枡へ均等に排水すること。均等とならない場合は，雨水排水枡を必要数設置すること。【別添資料 11】既存配管図（雨水排水・一般排水・市水・ガス）参照

#### カ 給湯設備

- ・熱源は，電気式又は都市ガス式とし，各戸給湯方式とすること。

#### キ 空調・換気設備

- ・1K タイプのエアコンは，専用電源コンセント，エアコンスリーブ，スリムダクトを設置すること。
- ・2LDK タイプのエアコンは，専用電源コンセント，エアコンスリーブ，スリムダクトを設置すること。ただし，エアコンを実装しない居室については，専用電源コンセント，エアコンスリーブ，スリムダクトのみを設置すること。
- ・24 時間換気システムは，各戸全体の気流を考慮すること。

#### ク ガス設備（都市ガスを使用する場合に限る）

- ・ガス設備はガス供給会社と協議し，必要な設備を整備すること。
- ・各戸にガスメーターを設置し，それぞれ区分して計量できるようにすること。

#### ケ その他

- ・ユニットバス内に洗濯物干し部材を設置すること。
- ・各戸のバルコニーに洗濯物干し金具を設置すること。
- ・各戸の窓に網戸を設置すること。
- ・エントランススペースに掲示板を設置すること。

#### ④防災設備

- ・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。

#### ⑤セキュリティ設備

- ・各戸の出入口扉は，2 か所のシリンダー錠（ピッキング防止タイプ）とし，マスターキー対応が可能なシステムとすること。
- ・エントランス部に入退室管理システムを設置し，防犯対策を講じること。
- ・各戸にカラーモニター付インターホンを設置すること。
- ・停電時でも扉の開閉が可能なものとする。

### 1 0) 外構計画

#### ①建物周辺部

- ・人の出入口や荷物等の搬出入口は，出入りに支障のないように段差の解消に努めること。（バリアフリー法対応）
- ・消防法等に基づく緊急車輛の寄り付き，荷物等の搬出入，避難時の通路幅等を考慮した自動車の動線計画とすること。
- ・建物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。
- ・舗装は透水性の高い材料を使用するなど，雨水流出抑制に配慮すること。
- ・夜間の歩行時における防犯等を考慮した外灯を設置すること。
- ・外灯は，LED を使用し光害に配慮した計画とすること。
- ・歩行者の安全な誘導に配慮し，適切な案内サイン等を設置すること。

#### ②駐車場，駐輪場

- ・駐車場は，単身用職員宿舎周辺に 38 台分，世帯用職員宿舎周辺に 36 台分，留学生・研修医

宿舎周辺に 8 台分の駐車を整備すること。

- ・ 駐車スペースの大きさは、原則的に普通乗用車用として有効で幅員 2.5m×長さ 5.0m以上とすること。
- ・ 車路の整備を行う場合について、車路部分の路面は敷地の景観や環境の保全に配慮した材料を使用すること。また、消防自動車の進入に対応した路盤とすること。
- ・ 車路の幅員及び勾配は駐車場法に準じるものとし、安全に走行でき、かつ無理なく駐車できる寸法とすること。
- ・ 歩行者と自動車の動線について、安全面に配慮した計画とすること。
- ・ 駐輪場は、各棟の整備戸数に応じた必要台数を確保すること。
- ・ 入居者の自転車やミニバイク等の利用を考慮し、盗難対策（チェーンロック）及び雨対策（屋根）を施すこと。
- ・ バイクの騒音、排気ガス、夜間の照明等の配慮を行うこと。

### ③ゴミ置場・倉庫

- ・ ゴミの回収を浜松市又は浜松市指定実施事業者が行う場合は、浜松市の分別方法を遵守すること。廃棄物処理業者がゴミの回収を行う場合は提案によるものとし、その費用はすべて宿舎施設実施事業者の負担とする。
- ・ 管理動線上において支障のない位置とすること。
- ・ 風雨によるゴミ袋の散乱やカラス・ネズミ等の対策として、周囲や上部を囲う等（通風・施錠）の配慮を行うこと。
- ・ ゴミ置場は、水洗いができる構造とし、清掃用の散水栓を設けること。
- ・ 倉庫の内部には、照明設備、コンセント設備、換気設備を設置すること。

### ④植栽

- ・ 可能な限り緑化に努め、建物及び周囲との調和、自然環境の保護を十分考慮するとともに、メンテナンスに配慮した計画とすること。
- ・ 支障樹木等の伐採等は必要最小限とし、できる限り移植すること。

## 1 1) 既存施設との関係

- ・ 計画地には提供図面【別添資料 9】医大宿舎 H 棟・ I 棟・ J 棟・ K 棟設計図等、【別添資料 11】既存配管図（雨水排水・一般排水・市水・ガス）に示す地下埋設物や排水管が存在することから、それらを考慮した施設整備を基本とすること。
- ・ 地下埋設物の移設等が生じた場合は、一時的な機能停止が生じない範囲において代替施設を確保した上で移設を行うこと。また、移設工事、その他関連する工事の費用はすべて宿舎施設実施事業者の負担とする。

## 3 - 3. 設計に関する要求事項

### 1) 設計業務

- ・ 本学と協議の上で業務に必要な調査を行い、関連法令に基づいて業務を遂行すること。
- ・ 設計業務の詳細及び当該工事の範囲について、本学と十分な打合わせを行うことにより業務の目的を達成すること。
- ・ 設計業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに本学へ設計図書等を提出するなど、中間報告を実施し、十分な打合わせを行うこと。
- ・ 設計図書の表記方法については、本学と協議すること。

### 2) 設計業務期間

- ・ 設計業務の期間は、事業の全体スケジュールに整合させ、実施事業者が計画すること。具体的な設計期間については、宿舎施設実施事業者の提案に基づき個別事業契約書において定める。

### 3) 手続き書類の提出

- ・ 宿舎施設実施事業者が業務に着手するときは、設計業務着手届、主任技術者届、担当・協力技術者届の書類を提出して本学の承諾を受けること。
- ・ 業務が完了したときは、設計業務完了届を提出すること。

#### 4) 報告及び設計図書の提出

- ・ 宿舍施設実施事業者は、業務の遂行に必要と考える調査を行い、設計を進めるにあたっての工程表、実施体制等を記載した設計計画書を本学に提出すること。
- ・ 宿舍施設実施事業者は、定期的に本学に対する設計業務の進捗状況を説明すること。
- ・ 基本設計及び実施設計の完了時に設計図書等を本学に提出し、その内容について確認を受けること。
- ・ 建築基準法に基づく適合証明書交付申請及び計画通知申請を行う際には、申請前に本学に事前説明を行い、確認取得時には本学にその旨の報告を行うこと。

#### 5) 設計図書

- ・ 設計業務における宿舍施設実施事業者が提出する書類・図面等を次に示す。なお、次の図書は宿舍施設実施事業者の提案内容によっては必要のないものも含まれる。

##### < 宿舍施設 >

##### ○ 基本設計図書

- ・ 基本設計説明書
- ・ 基本図（配置図、平面図、立面図、断面図、面積表、仕上表）
- ・ 官公庁打合わせ録
- ・ 近隣対策検討書（必要な電波障害机上検討、日影図等）
- ・ その他必要図面

##### ○ 実施設計図書

- ・ 設計書類：構造計算書、設備計算書、雨水排水流量計算書、地盤調査報告書、官公庁打合わせ録
- ・ 工事内訳書：工種毎数量計算表
- ・ 図面（建築等）  
特記仕様書、図面リスト、案内図、面積表、配置図、仕上表、平面図、伏図、立面図、断面図、矩計図、各部詳細図、展開図、建具表、サイン計画図、日影図、外構図、工程図、その他必要図面
- ・ 図面（構造）  
特記仕様書、図面リスト、標準図、土質柱状図、各階伏図、軸組図、杭リスト、基礎リスト、梁リスト、小梁リスト、壁リスト、スラブリスト、継手リスト、各部詳細図、その他必要図面
- ・ 図面（電気）  
特記仕様書、図面リスト、屋外配線図、単線結線図及び平面図、電灯・電力・弱電幹線系統図、盤結線図、電灯・コンセント平面図、照明器具表（又は姿図）、動力・弱電平面図、火災報知、防災関係図、入退室管理・防犯カメラ関係図、避雷針、その他必要図面
- ・ 図面（空調）  
特記仕様書、図面リスト、屋外配管図、機器明細表、配管系統図、ダクト系統図、機械室平面図・断面図、各階配管平面図、各階ダクト平面図、換気設備平面図、排煙設備関係図、部分詳細図、機器詳細参考図（特注品）、自動監視系統図、監視回路図、監視機器表、その他必要図面
- ・ 図面（給排水衛生）  
特記仕様書、屋外配管図、機器及び器具表、配管系統図、各階配管平面図、詳細図（便所等）、屋外設備図、その他必要図面
- ・ 図面（消火設備）  
特記仕様書、消火設備系統図、消火設備平面図、その他必要図面
- ・ 図面（昇降機）  
特記仕様書、昇降路平面図、昇降路断面図、その他必要図面
- ・ 備品リスト  
工事に伴う備品リスト（消火器等も含む）
- ・ 計画通知書、許可申請書その他必要な申請書類

### 3-4. 実施業務に関する要求事項

#### 1) 実施業務範囲

- ・ 宿舍施設実施事業者は、提案した内容に基づき、宿舍施設整備の工事及び工事監理を行うこと。

#### 2) 実施業務期間

- ・ 実施業務の期間は、本事業の全体スケジュールに整合させ、宿舍施設実施事業者が計画すること。具体的な実施業務期間については、実施事業者の提案に基づき個別事業契約書において定める。
- ・ 宿舍施設の運用開始予定日は以下のとおりとする。ただし、建築確認審査期間により変更となった場合は、随時本学と協議を行うものとする。
  - 留学生・研修医用宿舍施設：2020年4月
  - 職員用宿舍施設：2020年7月

#### 3) 業務の実施

##### ①安全対策

- ・ 実施業務中は、現場内の事故等災害発生の防止に十分留意するとともに、周辺の安全を確保するため、現場周囲に仮囲いを設けて、万全の対策を行うこと。
- ・ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握した上で事前に道路管理者、警察等と打合せを行い、運転速度、誘導員の配置、工事案内看板の設置、道路の清掃など、十分な配慮を行うこと。
- ・ 本学構内の利用者、本学職員、近隣住民、工事関係者の安全確保に十分配慮すること。

##### ②環境対策

- ・ 騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下など、周辺環境に及ぼす影響について、十分な予測と状況把握を行い、対策を行うこと。
- ・ 周辺地域への悪影響が発生した場合は、宿舍施設実施事業者の責において処理すること。

##### ③既存環境の保護

- ・ 隣接する施設や道路など、本学の既存環境に損傷を与えないように注意し、工事期間中に汚損、破損等が発生した場合の補修及び補償は、宿舍施設実施事業者の負担において行うこと。
- ・ 工事に際しては、敷地内の法面や既存樹木の保護に努めること。

##### ④住民対応

- ・ 工事に先立ち周辺影響調査を行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。
- ・ 工事中は周辺の地域住民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、発生した苦情その他については、宿舍施設実施事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように対応を行うこと。

##### ⑤工事監理業務

- ・ 工事監理は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士により行うこととし、関連法令に基づいて、業務を遂行すること。
- ・ 業務の詳細及び当該工事の範囲については、本学担当者と十分な打合せをして業務の目的を達成すること。
- ・ 業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに本学へ工事監理業務内容を適切に報告し、十分な打合せを行うこと。
- ・ 宿舍施設実施事業者は、整備工事着手前に工事監理計画書、工事監理体制、工事監理者選任届、工事監理業務着手届を本学に提出して承諾を得ること。
- ・ 監理技術者は、専任で配置すること。
- ・ 工事監理を委託する場合は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託契約約款」によることとし、その業務内容は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務とすること。
- ・ 工事監理受注者は、作成した月報及び監理報告書を翌月に宿舍施設実施事業者へ提出すること。宿舍施設実施事業者は、月報及び監理報告書について本学の確認を受けること。

##### ⑥施工監理

- ・ 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。

- ・工程については、無理のない合理的な施工計画に基づき、要求性能が確実に確保されるように監理すること。
- ・整備工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、本学の承諾を得ること。本学担当者が必要と認める場合は、宿舍施設実施事業者に対して計画の修正を要求することができる。
- ・宿舍施設実施事業者は、本学に対して定期的に工事監理状況の報告を行うこと。また、本学から要請がある場合は施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・本学は必要に応じて現場状況及び施工の進捗確認を行うこととし、宿舍施設実施事業者は本学から施工状況について説明を求められたときは速やかに対応すること。
- ・事業計画地の周辺等において、本学が別途発注する施工上密接に関連する工事等がある場合は、工程等の調整を十分にいき、工事全体について円滑な施工に努めるとともに、可能な範囲で協力をすること。
- ・工事用の電力、電話、給水及び排水は、実施事業者において手続きの上設置し、その設置費用及び使用料は宿舍施設実施事業者の負担とする。
- ・整備完成時には、施工記録に関する書類を作成して本学に提出すること。

#### ⑦シックハウス調査

- ・宿舍施設実施事業者は、本建物の完成後速やかに、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。
- ・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ずること。

#### ⑧廃棄物の処理及び再利用について

- ・工事により発生した廃棄物等については、適用法令等を遵守し適切に処理、処分すること。
- ・建設発生土の処分については、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。
- ・工事により発生する廃材等の再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。

#### ⑨その他

- ・本事業は、地球環境への配慮を重視することから可能な範囲内でリサイクル材や自然素材の使用に努めること。
- ・直近の計画通知書類等については、貸与することができる。
- ・整備工事が完了した後、次の完成図書を本学に提出すること。また、すべてのデータをCD等に保存して提出すること。
  - 完成図（原図：1部、仮製本：8部、製本8部）
  - 施工図（原図：1部、仮製本：8部、製本8部）
  - 機器完成図（8部）
  - 試験成績書（8部）
  - 各種届出書等（8部）

## 4. 維持管理及び運営業務に関する要求水準

### 4-1. 目的

宿舍施設実施事業者は、宿舍施設が本要求水準書に定められた所要の性能及び機能を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるように必要な維持管理・運営業務を行うものとする。なお、業務の対象は以下のとおりとし、家賃等の収入にて宿舍施設実施事業者が負担する。

#### 【本業務の対象】

- ・宿舍施設の維持管理・運営業務

### 4-2. 要求水準

#### 1) 利用形態

- ・宿舍施設の利用は、24時間365日とする。

#### 2) 家賃設定等

タイプ	月額宿舍使用料	月額共益費	月額駐車場使用料/台
職員用単身タイプ(1K)	48,000円以下	4,000円以下	3,000円以下

職員用世帯タイプ（2LDK）	68,000 円以下	4,000 円以下	3,000 円以下
留学生用単身タイプ（1K）	25,000 円以下	4,000 円以下	3,000 円以下
研修医用世帯タイプ（2LDK）	56,000 円以下	4,000 円以下	3,000 円以下

- ・ 宿舍施設（留学生・研修医用）については、本学が建設一時金として 65,000 千円を負担し、留学生及び研修医に対する家賃等の低減を図るものとする。
- ・ 敷金、礼金等は設定しないこと。
- ・ 退去時の原状回復に係る費用は、原則宿舍施設実施事業者の負担とする。ただし、入居者の故意又は過失による破損等の費用は、入居者の負担とする。
- ・ 光熱水費用は入居者の負担とし、共用部分は宿舍施設実施事業者の負担とする。
- ・ 駐輪場の使用は、無料とする。
- ・ 本学は、宿舍施設に関する入退去契約・手続きについて、協力するものとする。
- ・ 最低家賃補償の設定にあたっては、基準単位期間を 1 年毎以上とし、家賃の基準単位期間内総額の 85%以下で設定すること。
- ・ 職員用宿舍施設と研修医用宿舍施設については、整備戸数の 10%以内の範囲で流動的な運用ができるものとする。

### 3) 維持管理業務

- ・ 宿舍施設に関する防水補修及び更新を行うこと。
- ・ 宿舍施設に関するメンテナンス・保守・修繕を行うこと。
- ・ 宿舍施設に関するエレベーター保守を行うこと。
- ・ 宿舍施設に関する計画的な設備等の更新・改修を行うこと。
- ・ 宿舍施設周辺の環境管理を行うこと。
- ・ 宿舍施設の退去検査を行い、補修及び清掃を行うこと。
- ・ 駐車場に関するアスファルト舗装補修・更新を行うこと。
- ・ 駐車場に関するメンテナンス・保守・修繕（白線含む）を行うこと。
- ・ 各棟の消防設備について、消防法に基づき半年に 1 回点検を行うこと。また、1 年に 1 回浜松市東消防署へ報告書を提出し報告を行うこと。
- ・ 共用スペースの日常清掃や定期清掃及び駐車場の清掃を行うこと。

### 4) 運營業務

- ・ 宿舍施設及び駐車場に関するトラブル対応（例：機器の故障対応）を速やかに行うこと。
- ・ 宿舍施設に関する家賃等の徴収業務を行うこと。
- ・ 宿舍施設に関する入退去業務を行うこと。
- ・ 宿舍施設に入居する際に利用方法等の説明を行うこと。
  - 家賃及び光熱水料等の支払い方法について
  - 鍵の取り扱いについて
  - ゴミの分別及びゴミ出しについて
  - 流し台の利用方法について
  - 退去時の補修について など
- ・ 宿舍施設に関する鍵管理を行うこと。ただし、入居者が鍵を紛失した場合には、入居者の負担にて鍵を交換することとする。
- ・ 宿舍施設に関してリネン類のレンタル業務を行うこと。
- ・ 宿舍施設に関して浜松市や近隣町内会との連絡調整を行うこと。
- ・ 駐車場に関する交通事故対応及び車両盗難等の対応を行うこと。
- ・ 宿舍施設及び駐車場に関する緊急及び不測事態の対応を行うこと。

### 5) 業務計画書

- ・ 維持管理・運營業務を実施する前に業務計画書を作成し本学の承諾を得ること。

## 4-3. 本学への宿舍施設の引き渡し

宿舍施設実施事業者は、下記に示す時期に宿舍施設を無償で本学へ引き渡すこと。宿舍施設については、本学が引き続き運営することを前提として、通常使用に支障のない状態にて引渡すこととする。

- 留学生・研修医用宿舍施設：建物が完成後速やかに

➤ 職員用宿舎施設：本事業終了後速やかに

本事業完了後の宿舎施設に関する維持管理・運営については、宿舎施設実施事業者と協議するものとする。