

九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト、学生寄宿舍 施設整備事業

業務要求水準書

平成16年9月10日

九州大学

- 目次 -

第 章	生活支援施設ウエスト	1
第 1	総則	1
1	基本方針	1
2	選定事業者を求める業務内容	2
3	基本要件	3
第 2	施設整備に関する要求水準	6
1	敷地条件	6
2	施設規模及び構成	8
3	建物基本計画	9
4	要求水準	14
5	設計及び建設工事・監理業務に関する事項	20
第 3	維持管理業務に関する要求水準	23
1	目的	23
2	一般事項	23
3	建物保守管理業務	24
4	設備保守管理業務	26
5	外構保守管理業務	28
6	清掃業務	28
第 4	運營業務に関する要求水準	32
1	目的	32
2	基本方針	32
3	選定事業者の業務範囲	32
4	運営期間	32
5	業務実施にあたっての基本的条件	33
6	業務要求水準	34
第 5	付帯事業	37
1	設置根拠	37
2	基本方針	37
3	民間収益施設の使用目的	37
4	建物に関する条件	37
5	建物の貸付期間	37
6	事業等の変更	37
7	大学への報告義務	38
8	九州大学所有の建物の有償貸付契約期間終了後の措置	38
9	貸付料	38
10	施設の整備にあたって遵守すべき事項	38
第 章	学生寄宿舍	39
第 1	総則	39
1	基本方針	39
2	選定事業者を求める業務内容	39
3	基本要件	40
第 2	施設整備業務に関する要求水準	42
1	敷地条件	42
2	施設規模及び構成	44
3	建物基本計画	44
4	要求水準	50
5	設計及び建設工事・監理業務に関する事項	57
第 3	維持管理業務に関する要求水準	60
1	目的	60
2	一般事項	60
3	建物保守管理業務	61
4	設備保守管理業務	63
5	外構保守管理業務	64
6	清掃業務	65

第4	運営支援業務	68
1	目的	68
2	基本方針	68
3	選定事業者の業務範囲	68
4	運営支援期間、時間帯	68
5	業務実施にあたっての基本的条件	68
6	要求水準	69
第5	付帯事業	71
1	設置根拠	71
2	基本方針	71
3	民間収益施設の使用目的	71
4	敷地に関する条件	71
5	施設の権利に関する条件	71
6	土地・建物の貸付期間	71
7	事業等の変更	72
8	大学への報告義務	72
9	貸付契約期間終了後の措置	72
10	貸付料	72
11	施設の整備にあたって遵守すべき事項等	72

資料

< 共通 >

【資料1】九州大学新キャンパス・マスタープラン 2001*1

【資料2】九州大学工学系地区基本設計計画説明書*1

【資料3】九州大学センター地区基本設計計画説明書*1

【資料4】周辺建物事業スケジュール図*2(工事車輛動線図、寄宿舍全体敷地図)

< 生活支援施設ウエスト >

【資料5-1】「食堂等」建築可能範囲図*2(外構範囲図、工事利用範囲図、共同溝計画図)

【資料5-2】「食堂等」電力・通信情報インフラ図*2

【資料5-3】「食堂等」給排水・ガスインフラ図*2

【資料5-4】研究教育棟 計画図*2(渡り廊下位置資料、付帯事業 関連資料)

< 学生寄宿舍 >

【資料6-1】「寄宿舍」建築可能範囲図*2(外構範囲図、工事利用範囲図)

【資料6-2】「寄宿舍」電力・通信情報インフラ図*2

【資料6-3】「寄宿舍」給排水・ガスインフラ図*2

参考資料

< 共通 >

【参考資料1】九州大学新キャンパス統合移転事業環境影響評価書*3

【参考資料2】九州大学新キャンパスサイン参考図*2

【参考資料3】九州大学新キャンパスの電気錠システム*2

【参考資料4】九州大学新キャンパスのゴミの分け方*2

< 生活支援施設ウエスト >

【参考資料5-1】「食堂等」工事用地地盤調査資料*2

【参考資料5-2】キャンパスモール参考図*2

< 学生寄宿舍 >

【参考資料6-1】「寄宿舍」工事用地地盤調査資料*2

【参考資料6-2】「寄宿舍」接地調査資料*2

*1 : 九州大学ホームページ(<http://www.suisin.kyushu-u.ac.jp/>)で閲覧可能

*2 : 添付資料

*3 : 閲覧可能資料

第 章 生活支援施設ウエスト

第 1 総則

1. 基本方針

(1) 本章の位置付け

本章は、大学が「九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト 施設整備事業」(以下、「食堂等事業」という。)の実施にあたって、選定事業者に要求する業務の要求水準を示すものである。

(2) 整備目的

九州大学(元岡)生活支援施設ウエスト (以下、「食堂等」という。)は、九州大学新キャンパス・ウエストゾーン工学系地区キャンパス・コモンに位置し、店舗、学生食堂・喫茶等から構成される生活支援サービス施設である。

工学系研究教育棟キャンパス・コモンに整備される情報学習室や事務施設等と共に、キャンパス内での活動・生活の支援を図るための拠点施設として、「食堂等」を整備し、運営することを事業の目的とする。

尚、「九州大学新キャンパス・マスタープラン2001：資料1」「九州大学工学系地区基本設計：資料2」及び「九州大学新キャンパス統合移転事業環境影響評価書：参考資料1」を「食堂等」整備の基本的考え方として十分留意するものとする。

(3) 整備方針

1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり

- ・ 周辺の校舎、街並み、自然景観に調和し、キャンパス全体や地域の景観形成に資するような施設とする。

2) 学生の交流拠点として、親しみやすく、使いやすい施設づくり

- ・ 新キャンパスの最初の生活支援施設として、親しみやすく、学生間の日常的な交流を促進する施設づくりを行う。
- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 厚生労働省のガイドライン{「シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会」中間報告書等}に基づき、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

- ・ 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、初期費用から運用管理費用まで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行い、事業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。
- ・ 事業期間内外に大学が行う大規模修繕・改修等を考慮し、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) 環境への配慮

- ・ LCCO₂ の排出量の削減、建材資材の再利用、人に優しい建築材料の採用、自然の取り込み等地域環境に配慮した施設づくりを行う。

2. 選定事業者を求める業務内容

選定事業者は、本「業務要求水準書(以下、「要求水準書」という。)」に示された要求事項に沿った施設的设计、建設、維持管理、運営及びその他の下記関連業務を行う。

(1) 施設整備

選定事業者は、「食堂等」の設計、工事監理、建設並びにこれらを実施する上で必要とされる行政手続き等を行う。

- ・事前調査業務(地質調査を含む)及びその関連業務
- ・施設整備に係る設計(基本設計・実施設計)及びその関連業務
- ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・工事監理業務
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

(2) 維持管理

選定事業者は、事業期間中、「食堂等」の維持管理業務を行う。

- ・建物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・外構保守管理業務
- ・清掃業務

* 「食堂等」の大規模修繕(「食堂等事業」における大規模修繕とは、大学が自らの事由により別途発注する、施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいう)については、事業期間中の実施は予定していない。但し、入札説明書等(主に「要求水準書」)に示す機能を維持するために、行う修繕・更新はその規模にかかわらず、すべて「食堂等事業」の範囲とし、選定事業者が実施するものとする。

(3) 運営業務

1) 生活支援施設供用開始までの暫定的な食事提供業務(以下「暫定食事業」という)

元岡キャンパスは平成17年10月に開学するため、平成18年4月に「食堂等」が供用開始となるまでの約半年間、学生及び教職員に対して、食事の提供を独立採算にて行う。

2) 完成・引渡し後の「食堂等」における学生食堂・喫茶、店舗等の運営業務

「食堂等」を大学に引渡しした後に、当該施設において学生食堂・喫茶、店舗等の運営を独立採算にて行う。

学生食堂・喫茶、店舗等の運営にあたっては、応募企業又はグループ自らが実施する場合の他に、協力会社(応募企業又はグループの構成員以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請負うことを予定している者をいう。以下同じ。)の誘致により実施する場合も認められる。

- ・学生食堂・喫茶・店舗等の運営事業者誘致
- ・学生食堂・喫茶・店舗等の運営業務あるいは運営支援業務等

* 「上記暫定的な食事提供業務に必要な備品等のレイアウト」および「学生食堂・喫茶、店舗等の備品等のレイアウト」は、選定事業者が、自ら実施する事業の運営形態にあわせて提案する。提案には大学が用意する客席ホール部分のテーブル、椅子等のレイアウトも含む。

(4) 付帯事業

選定事業者は、大学の同意を条件として、自らの提案により、近接する既存建物の利用可能な空間を活用し、付帯事業として自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営することができる。但し、必要な行政手続きは自ら行う。

3. 基本要件

(1) 遵守すべき法規制等

「食堂等事業」の実施にあたっては、次の関係法令等を遵守する。

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 都市計画法
- ・ 国立大学法人法
- ・ 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律(ハートビル法)
- ・ 福岡市福祉のまちづくり条例(整備基準)
- ・ 電波法
- ・ 電気事業法・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ ガス事業法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律(建設リサイクル法)
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 文化財保護法
- ・ 福岡市火災予防条例
- ・ 福岡市節水推進条例
- ・ 学校保健法
- ・ 学校環境衛生の基準
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法
- ・ 国立大学法人九州大会計規則及び関連する会計規程等(閲覧可能資料)
- ・ 国立大学法人九州大学不動産等管理規程及び国立大学法人九州大学物品管理規程(閲覧可能資料)

* 上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとする。又、「食堂等事業」を行うにあたり必要とされるその他の関係条例及び関係法令等についても遵守する。

(2) 適用基準等

「食堂等事業」を行うにあたっては、下記基準類の最新版を標準仕様として適用するものとする。

- ・ 文部科学省建築工事標準仕様書^{*4}
- ・ 公共建築数量積算基準(統一基準)^{*4}
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式(統一基準)(建築工事編)^{*4}
- ・ 文部科学省電気設備工事設計資料(文部科学省大臣官房文教施設部)
- ・ 文部科学省電気設備工事標準仕様書^{*4}
- ・ 文部科学省電気設備工事標準図^{*4}
- ・ 文部科学省機械設備工事設計資料(文部科学省大臣官房文教施設部)
- ・ 文部科学省機械設備工事標準仕様書^{*4}
- ・ 文部科学省機械設備工事標準図^{*4}
- ・ 公共建築設備数量積算基準(統一基準)^{*4}
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式(統一基準)(設備工事編)^{*4}
- ・ 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)
- ・ 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)
- ・ 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)

- ・ 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)
- ・ 参考：国立文教施設工事積算要領
発行先
* 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(03-3585-4546)
* 3：社団法人建築保全センター(03-3263-0080)
* 4：文部科学省ホームページからダウンロードできる。
ダウンロード先：http://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/eizen/04032202.htm
発行先について記載がないものは、閲覧することができる。

(3) 移転対象者数(予定)、利用時間、休日等

1) 利用対象学生・教職員数(予定)

平成17年度後期	約2,200人(うち留学生数:約50人、教職員数:約300人)
平成18年度後期以降	約4,800人(うち留学生数:約200人、教職員数:約600人)

2) 営業日・営業時間

毎週月曜日から土曜日までとし、日曜日・祝日(振替休日を含む)及び年末年始の間は休業日とする。但し、大学が必要と認められた時は、営業を依頼することができる。又、特別な理由がある場合は、前記に拘わらず大学の許可を得て営業又は休業することができる。

* 営業時間：8：00～19：30(書店：10：00～19：00)

但し、大学と選定事業者の双方が協議して、営業時間を変更することができる。

3) 大学の休業期間等(参考)

春季休業日(4月1日から4月10日)

夏季休業日(8月1日から9月30日)

冬季休業日(12月26日から1月7日)

開校記念日(5月11日)

前記に掲げる日の他に臨時の休業日がある。その他、学期末試験の後等、登校する学生が少なくなる日がある。

(4) 施設の貸付及び施設利用料等の考え方

1) 施設利用料等について

- ・ 大学は、選定事業者が運營業務を実施するにあたり、「国立大学法人九州大学不動産等管理規程」及び「国立大学法人九州大学物品管理規程」に基づき、学生食堂等の一部を有償にて貸付ける。貸付にあたっての施設利用料は、「国立大学法人九州大学不動産等管理規程」及び周辺実績等に基づき大学が定め、3年毎に見直しを行う。
- ・ 貸付にあたっての対象部分は、学生食堂・喫茶部分については、厨房、その他関連諸室等で選定事業者が専用使用する部分のみとし、客席ホール等を除く。又、店舗(売店、書店)部分は、当該面積のすべてを対象とする。自動販売機については水平投影面積分を対象とする。又、エントランスホール及び食堂ホール部分において常設的に飲食物の販売コーナー等を設置する場合には、当該専用面積を対象とする。
尚、ATMコーナーは金融機関等への直接の貸付を予定しており、対象面積には含めない。
- ・ 選定事業者と協力会社間の契約形態については制限しない。但し、大学と選定事業者が締結する事業契約に支障のないものとする。
- ・ 協力会社の変更は可能であるが、事前に大学と十分な協議を行うこと。

2) 光熱水費について

- ・ 選定事業者が専用使用する部分{学生食堂・喫茶(客席ホール部分を除く)、売店、書店、自動販売機}の光熱水費については、選定事業者の自己負担とし、サービスの対価に含まない。
- ・ 「暫定食事業務」に係わる部分(厨房、客席ホール等)の光熱水費、客席ホール部分及び共用部分の光熱水費については、大学が負担する。

3) 清掃業務及び清掃費について

- ・ 選定事業者が実施する清掃業務の範囲については、「暫定食事業務」に係わる部分(暫定的な客席ホール部分を除く)及び「食堂等」全域とする。
- ・ 選定事業者が専用に使用する部分(「暫定食事業務」の厨房及び関連部分、学生食堂・喫茶の厨房及び関連部分、店舗等)の清掃費については、選定事業者の自己負担とし、サービスの対価には含まない。
- ・ 客席ホール部分及び共用部分の清掃業務は、「食堂等事業」に含まれる。但し、「食堂等」の供用開始迄の暫定的な客席ホール(研究教育棟 2階情報学習室を想定)の清掃費は「食堂等事業」に含まない。

4)内装工事費

- ・ 選定事業者が専用に使用する部分(「暫定食事業務」の厨房及び関連部分、学生食堂・喫茶の厨房その他関連部分、店舗等)の内装工事費は選定事業者の自己負担とし、サービスの対価に含まない。

5)ゴミ及び産業廃棄物処理費について

- ・ 選定事業者が専用に使用する部分(「暫定食事業務」の厨房及び関連部分、学生食堂・喫茶の厨房その他関連部分、店舗等)から発生するゴミ(一般廃棄物、産業廃棄物等)の処理に要する費用については、選定事業者の自己負担とし、サービスの対価には含まない。

第2 施設整備に関する要求水準

1. 敷地条件

(1) 敷地に関連する各種法規制等

地名地番	・福岡市西区大字桑原字柳ヶ浦1897番1
敷地面積	・約100万㎡(将来：約275万㎡) ・「食堂等事業」の対象範囲については、「建築可能範囲図」【資料5-1】を参照
前面道路	・幅員約36m(学園通線)一部未整備のため現況幅員約15m(県道桜井・太郎丸線)
区域	・市街化調整区域 ・用途地域：未指定 ・防火地域：指定なし ・日影規制、高さ制限等無し
建ぺい率	・40%
容積率	・50%
その他	・「食堂等」の確認申請上の敷地は新キャンパス全体であり、「食堂等」は用途上不可分な別棟の増築となる。

(2) 周辺のインフラ整備等

1) 電力

- ・「食堂等」の北側に位置する研究教育棟 電気室既設低圧配電盤に配線用遮断器を取付け、床下ピット及び共同溝を經由し、「食堂等」内の分電盤まで引込む。
- ・設備仕様等により回路数が多くなり、研究教育棟 電気室の既設変圧器容量及び配線用遮断器取付けスペースが不足する場合は、変圧器、低圧配電盤を「食堂等事業」で増設する。
- ・ケーブルサイズは最大250mm²、配線用遮断器は最大400A Fまでとする。
* 「電力・通信情報インフラ図」【資料5-2】を参照。

2) 通信・情報

ア 電話ケーブル

- ・「食堂等」の北東側に位置する研究教育棟 サーバー室内IDFより床下ピット及び共同溝を經由し、「食堂等」内の端子盤まで引き込む(PHSアンテナ用も含む)。

イ テレビ共聴ケーブル

- ・「食堂等」の北東側に位置する研究教育棟 サーバー室より床下ピット及び共同溝を經由し、「食堂等」内のブラスターまで引き込む。

ウ 情報通信ケーブル

- ・「食堂等」の北東側に位置する研究教育棟 サーバー室内成端箱より床下ピット及び共同溝を經由し、「食堂等」内の情報機器収納ラックまで引き込む。

エ 防災ケーブル

- ・「食堂等」の北東側に位置する研究教育棟 中央管理室内総合監視盤より床下ピット及び共同溝を經由し、「食堂等」内の火災報知設備受信機まで引き込む。

オ 施設監視ケーブル

- ・「食堂等」の北東側に位置する研究教育棟 中央管理室内中央監視盤より床下ピット及び共同溝を經由し、「食堂等」内のRS(リモートステーション)まで引き込む。
* 「電力・通信情報インフラ図」【資料5-2】を参照。

3) 給水(上水、再生水)

新キャンパス全体の計画概要

- ・給水は、再生水処理施設を併設する給水センターから、上水、再生水(実験用水、空調補給水)、再生水(トイレ洗浄水)の3系統で供給する。
- ・上水は、給水センターで一旦受水槽に受け、送水ポンプで共同溝を經由して各施設へ配水する。

当初、敷地引込メーター口径は100 であるが、平成19年度に150 、平成22年度に200 の増径を予定している。

- ・再生水(トイレ洗浄水)は、再生水処理施設で生活系雑排水及び実験排水を処理した後に、再生水(トイレ洗浄水)受水槽に貯留し、送水ポンプで共同溝を経由して各建物に配水する。

ア 上水

- ・「食堂等」の北側に位置する研究教育棟 の床下ピット内上水配管より分岐し、共同溝を経由して引き込む。

イ 再生水(トイレ洗浄水)

- ・「食堂等」の北側に位置する研究教育棟 の床下ピット内再生水配管(トイレ洗浄水系統)より分岐し、共同溝を経由して引き込む。

* 「給排水・ガスインフラ図」【資料5-3】を参照。

4)排水(汚水排水、生活系雑排水・実験排水、雨水)

新キャンパス全体の計画概要

- ・基幹排水は、汚水排水(トイレ洗浄水)、生活系雑排水・実験排水の合流排水、雨水排水の3系統で集水し、汚水排水は公共下水道へ放流し、生活系雑排水・実験排水は再生水処理施設へ導入する。
- ・雨水排水は排水管路により集水し、調整池を経由して下流の河川等へ放流する。

ア 汚水排水(トイレ洗浄水)

- ・汚水排水は、「食堂等」の南側に位置する構内汚水排水管へ接続する。

イ 生活系雑排水

- ・雑排水は、「食堂等」の南側に位置する生活系雑排水・実験排水の構内合流排水管へ接続する。

ウ 雨水排水

- ・雨水排水は、「食堂等」の南側に位置する構内雨水排水設備へ接続する。

* 「給排水・ガスインフラ図」【資料5-3】を参照。

5)都市ガス

新キャンパス全体の計画概要

- ・都市ガス(13A)は、給水センターの北側に設置予定の、地区ガバナから供給し、各ゾーンへは要所に設置する専用ガバナまで中圧Bで送り、低圧ガスは専用ガバナにて中圧Bを降圧し、各建物へ土中埋設により供給する。

ア 都市ガス

- ・「食堂等」の西側に位置する都市ガス管(低圧)より分岐し、土中埋設で引き込む。

* 「給排水・ガスインフラ図」【資料5-3】を参照。

6)地盤状況

- ・当該工事予定地の地質調査資料「工事用地地盤調査資料」【参考資料5-1】を参考に添付する。

7)埋蔵文化財関連

- ・事業計画地は埋蔵文化財包蔵区域であるが「食堂等」の建設には影響はない。

8)造成工事

- ・「食堂等事業」において大規模な造成工事は想定していない。

9)共同溝

- ・キャンパスモール内に整備される共同溝(一部「食堂等事業」に含む)に接続すること(「建築可能範囲図」【資料5-1】を参照)。

2. 施設規模及び構成

(1) 施設規模

「食堂等(「暫定食事業」に係わる部分、付帯事業部分を除く)」の計画規模は、建築基準法上の延べ床面積2,030㎡を基準とし、増減の許容範囲は、増加は2%、減少は1%までとする。

(2) 施設構成

「食堂等」の施設規模・内容は以下の通りとする。

1) 建物

主な諸室構成		予定規模等
学生食堂・喫茶関係	学生食堂・喫茶	・客席 640 席以上(客席ホール、精算コーナー、厨房、食品庫、厨房事務室、更衣室、休憩室、自動販売機コーナー、専用使用部分のゴミ置場等)。
	厨房搬入口	・規模は提案による。
店舗関係	売店、書店、ATM コーナー	・約 200 ㎡{売店、書店(販売スペース、倉庫等)、ATM コーナー(郵便局・銀行)}。
管理・共用関係	エントランスホール	・適宜(公衆電話コーナー、自動販売機コーナー、掲示板スペース等)。
	各階ホール	・適宜(掲示板スペース等)。
	管理室	・規模は提案による。
	設備室等	・適宜(機械室、P S、D S、E P S 等)。
	階段、廊下、EV 等	・適宜。
	ゴミ置場	・適宜。
	便所	・規模は提案による(男子便所、女子便所、多目的便所等)。
その他施設の維持管理に必要なスペース	・適宜(清掃人控室、物品倉庫等)。	
屋外施設関係	その他	・適宜(屋外階段、ピロティ、床下ピット、屋上庭園、屋上テラス、中庭、テラス、バルコニー、屋外設備スペース、ゴミ置場等)。

* 1 : 銀行・郵便局の ATM コーナーはピロティ等に設置することができる。

* 2 : 「食堂等」の設備各種盤を設置する管理室を設けること。

2) 外構施設

・「食堂等事業」の外構範囲は「建築可能範囲図」【資料5-1】に示す。

・植栽、サービス用駐車スペース、ゴミ置場、屋外照明、排水施設、外部サイン等

3. 建物基本計画

(1) 配置計画

- ・「食堂等」は九州大学新キャンパスウエストゾーンのキャンパス・コモン内西端に位置する。
- ・北側のキャンパスモールと連携した配置とし、南側は保全緑地、西側はグリーンコリドーの緑の眺望を生かした計画とする。
- ・学生は主に北側のキャンパスモールからのアクセスとする。
- ・「食堂等」のサービス動線は西側のサービス道路(サービス道路とはキャンパス内の構内通路をいう。以下同じ。)からとする。
- ・建物はサービス道路から5mセットバックさせる。

(2) 平面・動線計画

- ・隣接する外部空間(北側のキャンパスモール、南側の保全樹林等)と一体感のある明るい雰囲気計画とする。
- ・ウエストゾーンの学生の交流拠点にふさわしい、ゆとりある空間構成、学生の溜まりとなる多様な「屋内外空間」を用意する。
- ・所要室の特性を十分に把握し、機能性を重視した利用しやすい平面計画・動線計画とする。
- ・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・利用を促すよう配慮する。特に、昼食時の混雑に十分配慮した提案を行うこと。
- ・「食堂等」は学会のパーティーや部活の懇談会、入試等の大学の行事の際に使用することを想定しているため、通常の「食堂等」の営業とこれらの臨時使用が両立可能な計画とする。
- ・厨房や店舗への荷物の搬入動線に配慮する。

(3) 断面計画

- ・建物高さは北側の研究教育棟 〃 の高さ(地上9階、地下1階)に配慮する。尚、キャンパスモールからの高さは15m以内に抑える。
- ・将来、北側の研究教育棟 〃 の3階で渡り廊下(別途事業)にて接続する計画であり、接続可能な断面構成とする。(「研究教育棟 〃 計画図」【資料5-4】を参照すること。)
- ・自然光や自然通風をできるだけ確保すると共に、圧迫感のない開放的な断面構成とする。
- ・「食堂等」の最下階には、将来のフレキシビリティを考慮して床下ピット等の必要なスペースを適宜設ける。

(4) 内装計画

- ・部位の機能に応じ、防塵、防水、防音、防振、結露等の対策を適宜行う。特に外壁に面する倉庫等の結露、断熱対策や居室の上下階がピロティ、ピットや非居室の場合の断熱対策に十分配慮すること。
- ・仕上げ材については、各諸室の用途、特性及び使用頻度等を把握した上で、最適の組み合わせを選ぶよう努める。
- ・建具についても、家具や物品の搬出入や各諸室の用途、特性を把握した上で、最適のもの(大きさ、種類)を選ぶこと。
- ・各仕上げは各室の機能を満足させると共に、メンテナンス等維持管理面に配慮した選定を行う。(特に、機械室については、防音等に十分配慮する)
- ・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共に、改修時・解体時における環境汚染に配慮する。
- ・内部仕上げの色彩については、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。
- ・選定事業者の専用使用部分、「暫定食事業務」に係わる部分及び付帯事業部分の内装についても、上記と同様の配慮を行うこと。

(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、特に研究教育棟、キャンパスモール、周辺地形との調和に十分配慮したものとする。又、研究教育棟の低層部及びキャンパスモールと共に、大学キャンパスらしい街路空間を生み出すデザインとする。
- ・外部仕上げについては、メンテナンス等維持管理面に配慮した材料選定を行う。

- ・屋外施設(屋外階段等)、店舗等の外部サインを含め、キャンパス・コモン(キャンパスモール、グリーンコリドー等)周辺からの見え方に配慮する。特に厨房用のダクト、煙突、室外機等についての提案に期待する。
- ・屋外の鉄骨部はすべて溶融亜鉛めっき処理を施すと共に、屋外の見え掛り部分の樋はステンレス製にする等の配慮を行う。
- ・学生食堂・喫茶、店舗用の営業用サイン、付帯事業の外装及び外部サインについても、上記と同様の配慮を行うこと。(「九州大学新キャンパスサイン参考図」【参考資料2】を参照。)

(6) 構造計画

- ・構造形式はコストを考慮すると共に、事業期間の内外に渡る十分な耐久性と、将来の機能の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。
- ・S造以上(軽量鉄骨造を除く)とする。
- ・建物基礎については、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で安全性、経済性に配慮した計画を行う

(7) 防災安全計画

- ・設備、構造を含め、地震や風水害、断水、停電、火災等の災害対策を考慮する。又、非常時の避難安全性、常時荷重に対する性能を確保する。
- ・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は選定事業者の自己責任で行う。

(8) ユニバーサルデザイン

- ・「食堂等」は学生の生活拠点となることから、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン(留学生等にもわかりやすいサイン等)に十分配慮する。(「九州大学新キャンパスサイン参考図」【参考資料2】を参照)

(9) 設備計画

1)一般事項

- ・将来の変化や発展性等を考慮し、耐久性や更新性、省エネルギーに配慮した設備計画とする。又、運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな構成、各種設備や自動監視の集中化、一元管理により省人力化を図るシステムとする。
- ・「食堂等事業」の事業期間の内外に渡って、業務内容の変更、将来のレイアウト及び間仕切り変更に対応可能な設備計画とする。
- ・各種機器の寿命や騒音、景観への配慮から、各種設備機器は可能な限り屋内に設置すること。
- ・各種機器、各種盤、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対策を行う。
- ・電力、ガス、給水の計量については、選定事業者が専用使用する部分(厨房(その他関連諸室を含む)・店舗・自動販売機等)及びATMコーナー、その他部分においてそれぞれの使用量が区分可能なものとする。
- ・「暫定食事業務」に係わる部分、付帯事業部分の設備計画については、選定事業者の提案によるが、研究教育棟の設備容量の増設は想定していない。

2)電気設備

ア 電灯設備

- ・各所に照明器具を設置し、各階の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。
- ・器具は主にHf型蛍光灯を考慮したものとする。
- ・窓に面した部屋は、昼光連動制御・初期照度補正を行う。
- ・非常照明、誘導灯は、関係法令等に基づいて設置する。
- ・各所にコンセントを設置し、各階の共用分電盤及び各室分電盤より配線を行う。
- ・コンセント、スイッチ等は家具配置を考慮の上、支障の無い位置に設置する。
- ・外部の照明は夜間、虫の集まらない機種等の防虫対策を行う。

イ 動力設備・幹線

- ・「食堂等」E P S内分岐盤より各分電盤、動力制御盤までの配線及び盤の設置を行う。
 - ・E P S、廊下天井内、床下ピット内はケーブルラック上に配線を行う。屋外からの引込ケーブルラックは、既設の共同構内ケーブルラックに接続する。
- *「電力・通信情報インフラ図」【資料5-2】を参照。

ウ 構内情報通信網設備

- ・「食堂等」管理室に情報機器収納ラックを設ける。
- ・必要各所に情報用モジュラコンセントを設置し、情報機器収納ラックよりLANケーブルの布設を行う。
- ・UTPケーブルは、EM-UTP カテゴリー6とする。

エ 電話設備

- ・必要各所に電話用モジュラコンセントを設置し、「食堂等」管理室内端子盤より各階端子盤を経由して配線を行う。
- ・各階廊下に3個程度PHSアンテナを設置し、「食堂等」管理室内端子盤より配線を行う。PHS子機は別途事業とする。
- ・エネルギーセンター電話交換設備への接続、試験調整を行う。

オ 拡声設備

- ・非常用放送設備は、関係法令に基づいて管理室に設置する。
- ・必要各所にスピーカーを設置する。スピーカーは天井埋め込み型を基本とする。
- ・学生食堂・喫茶、店舗の営業用の音響装置は専用使用部分に設けること(サービス対価には含まない)。但し、客席ホール部分は大学のイベント等で使うことを考慮し、音響装置、増幅器等の拡声装置を設置することが望ましい。

カ 誘導支援設備

- ・多目的便所(福祉型便所)に呼出用押し釦、表示灯、及び管理室に親機を設置し、将来移報を行うため、施設管理設備のRS(リモートステーション)へ接続可能な仕様とする。

キ 呼出設備

- ・必要各所にインターホン設備を設置し、配線を行う。

ク テレビ共同受信設備

- ・EPS内にブースター・分配器等及び各必要室にテレビ受信端子を設置し、配線を行う。
- ・将来のデジタル化に対応可能なものとする。

ケ セキュリティー設備

- ・必要な箇所には電気錠の空配管を行い、将来の大学キャンパスの電気錠システムとの連動に配慮した計画とする。(「九州大学新キャンパスの電気錠システム」【参考資料3】を参照)
- ・外部の主要な出入り口から管理室まで、監視カメラの空配管及び電源の用意を行う。又、管理室内にIPカメラスペースを確保し、管理室からEPSまで、外部移報用の空配管を行う。

コ 火災報知設備

- ・管理室に受信機を設置する。
- ・研究教育棟の中央管理室総合監視盤へ移報を出し、エネルギーセンター内に設置される防災監視盤(別途事業)と連携できるようにする。
*「電力・通信情報インフラ図」【資料5-2】を参照。

サ 中央監視制御設備

- ・自動制御、中央監視等の施設管理設備は研究教育棟の中央管理室中央監視制御設備に接続すること。ポイント増設等に伴う中央監視ハード・ソフトウェア、ネットワーク関連機器等のシステム増強は「食堂等事業」に含む。又、中央管理室で「食堂等」の施設管理が可能な仕様とする。
- ・対象となる設備(電力設備、集中検針設備、空調衛生設備(ガス検知警報装置を含む)の監視・発停・操作・計測・警報等を行う。
- ・エネルギーセンター内既設総合監視装置と接続できるようにする。
- ・集中検針設備は月毎、年毎のエネルギー使用量データを取り込み、使用量の把握と課金ができるシステムとする。
- ・緊急を要する警報装置は管理室に設置する。その他必要と思われる機器の状態監視が行えるよう考慮する。

3)機械設備

ア 空調設備

- ・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。
- ・新キャンパスの熱源は都市ガスであるため、熱源は原則として都市ガスとする。尚、ガス空調以外の方式を採用する場合は、経済性がある方式とする。但し、電気方式を採用する場合は、変

圧器等の研究教育棟 電気設備の増設を行い、費用は「食堂等事業」に含む。

- ・熱源は、個別方式とする。
- ・空調屋外機は各階・エリア毎に分離し、温度調節や運転制御が可能なものとする。

イ 換気設備

- ・建築基準法等の関係法令に基づき設置すると共に、機械換気設備は衛生的で効率の良い快適な計画とする。
- ・厨房の換気は原則として機械換気(第一種換気)とし、燃焼器具には排ガスを捕集できるフードを設ける。又、油性の排気に用いるフードには、着脱容易なグリースフィルターを設ける。
- ・厨房の給排気は、給排気バランスを適正に保持し、適切な処理後給気及び排気を行う。
- ・厨房排気ダクトの材質は、ステンレス鋼板製以上の耐久性を有するものとする。
- ・学生食堂及び喫茶等は全熱交換器付ファンを設置する。
- ・設備室は、内部発熱に対処できる換気設備を設置する。

ウ 監視設備

- ・電気設備の施設管理設備と連携する。

エ 衛生器具

- ・衛生的で利便性があり、清掃等の維持管理の容易性や節水性を十分考慮した器具を選択する。
- ・自動水栓、自動洗浄装置、擬音装置(女子便所)等を設置し、節水に配慮する。
- ・福岡市節水推進条例に準じる。

オ 給水設備

- ・建物内は上水、再生水の2系統とし、再生水は便所の洗浄水にのみ、使用する。
- ・上水及び再生水(トイレ洗浄水)は加圧送水ポンプ(別途事業)による圧送式にて供給する。

カ 排水設備

- ・建物内は、汚水排水、雑排水、厨房排水及び雨水排水を別系統とする。
- ・厨房排水は、阻集器を設置し排水の油脂オイル不溶性物質を除去する。
- ・屋外雨水排水は、浸透枳等により雨水が容易に浸透できる構造とする。

キ 給湯設備

- ・建物の安全のため、原則として厨房を除き、火元となる設備は設置しない
- ・ガス又は電気による給湯方式とし、各器具において必要水量・必要水圧・必要温度を確保する。

ク 消火設備

- ・消防法等関係法規に基づき設置すること。
- ・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。

ケ ガス設備

- ・供給事業者である西部ガス(株)の仕様による。
- ・ガス種別は13Aとする。
- ・ガス漏れ警報装置を必要諸室に設置する。

コ 昇降機設備

- ・エレベーターの設置にあたっては身体障害者等の利用に十分配慮し、適切な大きさ、積載荷重、位置、及び数とすること。
- ・11人乗り、積載荷重750kg以上のエレベーターを1台以上設置する。速度は60m/分以上とする。(付加仕様：地震時管制運転、火災時管制運転、停電時管制運転、身体障害者用、遠隔監視)
- ・かご内に非常放送用スピーカーを設置する。
- ・エレベーター内に内線電話を設置する。
- ・エレベーター用外部インターホンを厨房事務室に設置する。
- ・将来の研究教育棟との接続を考慮し、「食堂等」の平面、断面計画に係わらず、渡り廊下レベルを着床階とする。

サ その他

- ・「食堂等」には法的に必要な排煙設備等を適宜設ける。

(10) 外構計画

1) 建物周辺部

- ・キャンパスモール側はキャンパスモールの計画地盤まで埋め戻す(転圧を含む)。埋め戻しの範囲については、「建築可能範囲図」【資料5-1】を参照。尚、選定事業者によるキャンパスモール内の工事は埋め戻しと共同溝の増設及び擁壁工事(一部)のみで、表層等の外構整備は大学側で行う。但し、「食堂等事業」の「外構範囲」内の外構整備は「食堂等事業」に含まれるため、キャンパスモールとの取り合い、施工時期については、基本協定締結後、大学側と協議するものとする。(「キャンパスモール参考図」【参考資料5-2】を参照)
- ・人の出入口や機器等の搬入口廻りは、出入に支障のないように段差の解消に努める。
- ・キャンパス景観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。
- ・舗装材料は透水性の高い材料や工夫を行い、流出抑制に配慮する。
- ・建物の周辺、特にキャンパスモール側には、新キャンパスの屋外照明や外部サインと調和した屋外照明(屋外照明は自動点灯及び消灯が可能な方式)、サインを適切な間隔で設置する。又、散水栓を適宜設けること。

2) サービスヤード

- ・建物への食材、生ゴミ等の搬出入や、緊急車輛の寄り付きに十分配慮する。
- ・駐車場は、「食堂等」のサービス用駐車場であり、教職員、学生の利用は想定してない。従って、規模については「食堂等」の運営上必要な台数を確保すること。
- ・サービスヤードの路面は、キャンパスの景観や環境の保全に配慮した材料の選定を行う。又、通路部分は消防自動車の進入に対応した路盤とする。
- ・屋外設備機器や架台等を設置する場合には、ルーバーや植栽等の目隠しにより、美観上の配慮を行う。

3) ゴミ置場

- ・「食堂等」専用のゴミ置場を設置する。
- ・建物に近接した場所であるべく目立たない位置とし、福岡市のゴミ収集に配慮した位置とする。
- ・ゴミ置場は風雨によるゴミ袋の散乱やカラス、ネズミの対策として、周囲や上部を囲う等の配慮(通風、施錠)を行う。又、水洗いができる構造とし、清掃用の散水栓を設けること。
- ・選定事業者の専用使用部分とその他の部分に区分して仮置き出来るようにする。

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して整備する。
- ・支障樹木等の伐採等は必要最小限とし、できるだけ移植する。
- ・移植及び新たに設置される植栽については、その成長にあたり、建物に支障がないよう配慮を行う。

4. 要求水準

各エリアにおける機能、要求水準、補足事項を以下に示す。又、主要な各エリアの内装や設備等の基本的な事項については【別表 1】で、設置予定の設備・備品等については【別表 2】で示すので参照すること。尚、選定事業者の提案により設置する設備・備品は選定事業者の負担とし、サービス対価に含まない。

(1) 主要室の要求水準

1) 学生食堂・喫茶

項目	内容
ア. 機能	学生、教職員等が食事をとり、又、集いと交流を促進するためのスペース
イ. 要求水準 面積・規模等	・ 座席数：学生食堂・喫茶あわせて640席程度を整備する。
スペースの内訳	・ 厨房、精算コーナー、厨房事務室、更衣室、休憩室、客席ホール、従業員用便所、自動販売機コーナー、生ゴミ庫等
活動イメージ	・ 栄養バランス、健康バランスに配慮した食事を提供する。 ・ 既存キャンパスと変わらない適正価格とする。 ・ 喫茶部門においても軽食(例：カレー、サンドイッチ、パスタ類等)を提供する。 ・ 食料品の持ち込みは可とする。
設備(仕様・性能等)	・ 選定事業者の提案による。
レイアウトの考え方	・ 気軽に利用できる明るく開放的な空間構成とする(例：キャンパモール等の外部空間との連携、吹き抜け、その他空間構成上の創意工夫)。 ・ 食事のためのスペースとしてだけでなく、待ち合わせ、休息、談話、交流等、多目的に利用できるものとする。
利用環境	・ 利用対象者：学生、教職員、来訪者
ウ. 補足事項	・ 学生食堂と喫茶の客席ホールの席数の比率や食堂のグレードの違いによる分割等は選定事業者の提案によるが、学生を対象とした食堂であること。又、将来の席数の比率変更等に対応可能な計画とする。 ・ 雰囲気の違い学生食堂と喫茶の客席ホールの区分の方法、空間の作り方は選定事業者の提案による。 ・ 運営は選定事業者に委ねるが、ホールの利用管理については大学が行うものとする。 ・ 学会や部活等の懇親会、入試時期等の臨時的な利用も考慮した客席ホールの使い方(動線等)の提案を行うこと。 ・ 学内への仕出し等を行うために必要な施設・設備等は、すべて選定事業者の自己負担とする(サービスの対価には含まない)。 ・ 室内(屋外テラス席等も含む)は禁煙とする。

2) 店舗(売店、書店)、ATM コーナー(銀行・郵便局)

項目	内容
ア. 機能	学生生活・研究生活を送る上で必要となる文具類、日用品、食料品、雑貨等、生活支援物品、書籍類の販売、その他のサービスのためのスペース。
イ. 要求水準 面積・規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・合計200㎡。 ・選定事業者の提案により10%程度の増減は可能である。
スペースの内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・ATMコーナーは、銀行3台・郵便局1台のブースが置けると共に、雨天時でも、ブースの外で並んで待つことが可能なスペースとする。 ・書店と売店の比率については、選定事業者の提案による。
活動イメージ	<p>売店</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弁当、パン類等の軽食品の販売。 ・大学生・教職員向けの文具類、コンピュータ及び周辺機器・ソフトウェア、日用品、雑貨等の低廉価格での販売等。 ・運営費交付金、科学研究費補助金等での購入が可能なこと。 ・その他のサービス(旅行、保険等)。 <p>書店</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学術書、専門書、教科書から雑誌まで、学生のニーズに応じ幅広いジャンルを網羅すること。 ・運営費交付金、科学研究費補助金等での購入が可能なこと。
設備(仕様・性能等)	<ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案によるものとする。
レイアウトの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗、書店、ATMコーナーそれぞれの営業時間の違いを考慮して、レイアウト、出入り口の位置等を提案すること。
利用環境	<ul style="list-style-type: none"> ・利用対象者：学生、教職員、来訪者。
ウ. 補足事項	<ul style="list-style-type: none"> ・自動販売機は24時間利用可能な場所に設置する。 ・ATMコーナーのスペースは、既存の箱崎キャンパスを参考に計画する。又、ブース設置に必要な一次側の設備供給のみ「食堂等事業」に含む。 ・室内は禁煙とする。

(2) 共用スペース要求水準

1) エントランスホール・各階ホール

- ・ エントランスホールは、開放的な空間とし、来館者を明るく迎え入れる雰囲気を持つと共に、昼食時等の混雑緩和についての提案を行うこと。
- ・ 公衆電話の設置が可能な電気設備及びスペースとする。(留学生や障害者の利用にも配慮すること)。
- ・ エントランスは雨掛りを考慮し、ピロティ或いは庇を設ける。又、外部には段差を設けない。
- ・ 靴拭きマット(泥落とし)を設置し、排水を設ける。
- ・ エントランスを含む各階ホールには掲示板や自動販売機のスペースを適宜設けること。

2) 管理室

- ・ 設備の各種盤を設置する。
- ・ 食堂、店舗等の専用使用部分に隣接し、「食堂等」が休館中も出入可能な位置に設ける。

3) 便所

- ・ 男子便所、女子便所及び多目的便所を設けるものとし、フロアの規模に応じて合理的な位置に、適

切な規模で設置する。

- ・各便所には、身障者が利用できる便房を設ける。
- ・男・女便所には、独立性の高い洗面スペース(カウンター型、節水型)を設ける。
- ・大便器はすべて洋式とし、温水洗浄装置(暖房便座付)を設ける。女子便所の各便房には擬音装置を設ける。
- ・小便器及び手洗器は自動洗浄装置付きとする。
- ・照明は人感センサー及び光センサーによる点滅とし、個別換気は人感センサー及び遅延タイマ-によるON-OFFとする。
- ・清潔感溢れる内装仕上げとし、清掃等の維持管理面に配慮した計画とする。尚、床面は拭き取り清掃のできる材料とする。
- ・各便所ゾーンに掃除用流し(SK)を設置する。PSとは独立したものとし、管理面に配慮する。

4) ゴミ置場

- ・建物内外に適宜ゴミ置場を設ける。但し、防臭、防鳥、防虫への対策に十分配慮する
- ・選定事業者が専用に使用する部分から発生するゴミについては、選定事業者の専用使用部分にゴミ置場を設けること。

5) 設備室等

- ・面積、室内の仕様等にあわせて、適切な規模を計画すると共に、メンテナンススペースと動線の確保に留意する。
- ・各機器の搬入が容易で水・湿気等の侵入が無い構造とし、十分な換気、照度の確保、将来の増設スペースやセキュリティが確保され維持管理が容易である計画とする。
- ・機械類から発生する騒音・振動が他の室や屋外に影響しないよう考慮する。

6) その他

- ・「食堂等」施設内は選定事業者の専用使用部分を除き全館禁煙とする。
- ・客席ホール、エントランスホールには、電子掲示板(将来大学で設置)用として電源及び学内LAN用情報モジュラコンセントを5箇所程度設ける。又、将来情報サロン等が設置された場合の学内LANの整備に対応できるように主要な部屋には、空配管を行う。
- ・屋上には屋外設備機器、架台等は極力設けないこと。設置する場合も、ルーバー等の目隠しにより、美観上の配慮を行う。
- ・吹き抜け等がある場合には物品が落下しないよう手摺には隙間を設けないこと。
- ・清掃人控室、物品倉庫等、管理運営上必要と思われる施設は選定事業者の提案により適宜設けること。

【別表 - 1】各エリアの要求水準

主要エリア (室名)		建築								電気設備								機械設備				(g) 鍵管理		
		(a) 一般事項					(b) 内装			(c) 照明設備	(d) コンセント		電話設備		TV	放送 (専用)		防犯	(e) 室内環 境	空調			給排水	
		面積	室数	天井高	床荷重	自然 採光	床	壁	天井	室内 照度	一般	専用	イン ター ホン	電話			情報 コン セント	ITV		換気	空調		給水	給湯
										L x	VA/m ²	VA/m ²												
学生食堂・ 喫茶関連	学生食堂客席 ホール	(提)	(提)	3.0	300	要	F 1	W1	C 1	300 ~ 750	70			(配)				(配)	E 2				G 1	
	喫茶客席ホール	(提)	(提)	3.0	300	要	F 1	W1	C 1	300 ~ 750	70			(配)				(配)	E 2				G 1	
	厨房	(提)	(提)	(提)	300	(提)	F 1	W1	C 1	400 ~ 750	70	(提)					(配)	(配)	(提)		(提)		(提)	
	厨房事務室	(提)	(提)	2.5	400	(提)	F 1	W1	C 1	500 ~ 700	100	(提)					(配)	(配)	E 2			(提)	(提)	
	更衣・休憩室	(提)	(提)	2.5	400	(提)	F 1	W1	C 1	300 ~ 500	70								E 2				(提)	
	食品庫	(提)	(提)	(提)	(提)		F 1	W1	C 1	200 ~ 500	70								(提)		(提)	(提)	(提)	
	搬入口(通用 口)	(提)	(提)	(提)	360	(提)	F 1	W1	C 1	(提)	(提)							(配)				(提)		G 1
店舗関連	売店・書店	(提)	(提)	3.0	300	要	F 1	W1	C 1	300 ~ 750	70	(提)						(配)	E 2			(提)	(提)	G 1
	ATMコーナー(銀 行・郵便局)	(提)	1	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(ATM)						(配)	(提)				(提)	
共用関連	エントランス ホール	(提)	1	3.0	360	要	F 1	W1	C 1	300 ~ 500	70	(自)				(提)		(配)	(提)			(自)	G 1	
	管理室	(提)	1	2.5	(提)	(提)	F 1, F 2	W1, W2	C 1	(提)	(提)	(提)						(配)	(提)		(提)	(提)	G 1	
	便所	(提)	(提)	2.7	180	(提)	F 1	W1	C 1	100 ~ 150	50					(提)							(提)	
	廊下、各階ホ ール	(提)	(提)	2.7	360	(提)	F 1	W1	C 1	(提)	50					(提)		(配)	(提)	(提)	(提)	(自)	G 1	
	ゴミ置場	(提)	(提)	(提)	(提)		F 1	W1	C 1	(提)	(提)	(提)								(屋内)				(提)
	設備室等	(提)	(提)	(提)	(提)		F 1	W1, W2	C 1, C 2	(提)	(提)	(提)							(配)	(提)		(提)	(提)	G 1

*「暫定食事業務」に係わる部分は選定事業者の提案による。

表記内容の説明

- (a)一般事項
 - ・天井高：表記数値は室内の平均天井高(最低限度)を示す。
 - ・床荷重：表記数値は単位面積当りの最低限度を示す。 設備機器荷重は別途
 - ・自然採光：外部に面して配置することが望ましい室を意味する。
- (b)内装
 - ・各エリア(室)の用途に応じた適切な仕上げ材を選定すること。各記号は、基本的な仕上等の性能を表すものであり、特にその機能が重視されるものを表記している。
 - ・床：F1(汚れにくく清掃等が容易であること) F2(配線、配管の取出しが自由にできること)
 - ・壁：W1(汚れにくく清掃等が容易であること) W2(防音性能を有すること)
 - ・天井：C1(汚れにくく清掃等が容易であること) C2(防音に配慮すること)
- (c)照明設備
 - ・室内照度は表記数値の範囲内を基準とし、室の用途に応じて照明方法等適切な計画とすること。
- (d)コンセント
 - ・照明用、コンセント用電源は表記の容量を確保すると共に、コンセントは適切な間隔で壁又は床に設置すること。
 - ・動力用の電気容量は、流動的であるため、表記の数値を目安とする。
 - ・(自)は、自動販売機対応 (ATM)はATM対応
- (e)室内環境
 - ・E1：夏期：乾球温度26、冬期：乾球温度22。湿度：夏期・冬期共湿度は成り行き。騒音(目標)RC(N)35
 - ・E2：夏期：乾球温度26、冬期：乾球温度22。湿度：夏期・冬期共湿度は成り行き。騒音(目標)RC(N)40
- (g)鍵管理
 - ・G1：鍵等による管理を行う

*表中(提)は、選定事業者の提案に委ねる部分 が必要 空欄は不要 (自)は自動販売機対応(設置する場合) (ATM)はATM対応 (配)は配管のみ。

*表中の諸室で選定事業者の提案により必要としない場合は該当しない。

* (室内環境に関する共通事項)

- ・水平温度分布 湿度条件の+1~1.5
- ・人体近辺の気流 0.5m/sec

【別表 - 2】各エリアに設置する予定の設備・備品等(参考)

エリア(室名)		設備・備品			備考
		「食堂等事業」により選定事業者が調達するもの(サービスの対価に含む)	選定事業者が独自に調達するもの(サービスの対価に含まない)	別途大学が調達するもの	
学生食 喫茶関連	学生食堂	洗面化粧台	自動販売機、券売機 右欄以外の備品等 運営上必要なもの	客席テーブル、 椅子	
	軽食・喫茶	洗面化粧台	自動販売機、券売機 右欄以外の備品等 運営上必要なもの	客席テーブル、 椅子	
	厨房		厨房機器・厨房設備 の一切		
	厨房事務室	洗面化粧台、E V用イ ンターフォン	事務備品の一切		
	更衣・休憩室	洗面化粧台	ロッカー、椅子、テ ーブル		
	食品庫		棚		
店舗関連	売店・書店	シャッター、袖看板用 電源	看板、陳列棚、販売 に係わる備品、設備		
	ATM コーナー	袖看板用電源、コンセ ント			* ATM 及びブース、 看板等すべて各 銀行が用意
共用関連	エントランスホ ール	展示用ピクチャーレ ール、展示用照明、壁 面一体型掲示板、靴拭 きマット	券売機(選定事業者 の判断による)、自 動販売機		* 国際電話対応公 衆電話機 (NTT)
	男子便所	洗面台、便所ブース、 衛生器具(便器、掃除 用流し)、鏡、紙巻器		ゴミ箱、汚物入 れ等	
	女子便所	洗面台、便所ブース、 衛生器具(便器、掃除 用流し)、鏡、紙巻器		ゴミ箱、汚物入 れ等	
	多目的便所	洗面台、便器、手摺、 鏡、紙巻器、棚		ゴミ箱、汚物入 れ等	
	ゴミ置場	地流し		分別用ゴミ箱	
	廊下、各階ホール	壁面一体型掲示板	自動販売機		
	設備室等	動力制御盤、排風機 等の設備機器、各種 基礎等			
共通		* 室名サイン・フロア サイン・誘導サイン・ エントランスサイ ン・棟名サイン・階数 表示サイン等 * 消火器ボックス(消 火器共) * 外部に面する窓には、 網戸及びブラインドを 設ける。尚、便所につ いてはブラインドは除 く。	* 営業活動として必 要なサイン * 専用使用部分のゴ ミ箱、生ゴミ庫等	* 客席ホール、共 用部分の分別 用ゴミ箱	

5 . 設計及び建設工事・監理業務に関する事項

(1) 設計に関する事項

1)業務全般

- ・選定事業者は、事業契約締結後必要があれば、大学の許可を受けて、標準貫入試験、測量調査等を行う。(「工事用地地盤調査資料」【参考資料5-1】参照) 又、関係法令に基づいて書類を作成し各種申請を行うと共に、大学に事前説明及び事後報告を行う。
- ・選定事業者は、事業契約締結後、事業契約、業務要求水準書、事業者提案書類等に基づいて、基本設計及び実施設計を行う。
- ・業務の詳細及び当該工事の範囲について、大学担当者と連絡を取り、かつ十分に打ち合わせをして業務の目的を達成する。
- ・選定事業者は、設計の進捗に応じて、業務の区分ごとに大学担当者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。
- ・設計図書等の表記方法については、大学担当者と協議する。
- ・設計段階においても、近隣住民に対しての配慮を行う。

2)設計図書

- ・選定事業者は、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」を大学に提出し、確認の通知を受ける。
- ・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、詳細については大学担当者と協議する。
- ・提出する設計図書の概要は下記による。
 - * 特記仕様書、基本設計図面、実施設計図面、構造計算書、設備負荷計算書、打合せ議事録、工事費内訳明細書等

3)業務の進捗管理

- ・業務の進捗管理については、選定事業者が主体的に行う。

4)設計変更への対応

- ・大学は必要と認めた場合、設計変更を求めることができる。
- ・設計変更の手続き、及び費用負担等については契約書にて定めるものとする。

(2) 建設工事・監理業務に関する事項

1)業務全般

- ・建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施する。又、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを大学に提出する。
- ・工事中の第三者に対する損害については選定事業者が責任を負う。但し、大学が責任を負うべき合理的な理由がある場合はこの限りではない。
- ・工程については、無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に実施されるよう管理する。
- ・選定事業者は、九州大学新キャンパス内の工事事業者で組織する「九州大学統合移転工事安全協議会(H1501成立)」(TEL 092-805-8651)に入会し、周辺工事やキャンパスモール、サービス道路等との工事スケジュール調整を行う。
- ・工事の実施にあたっては、「建築可能範囲図」に示された範囲だけでなく、北側のキャンパスモールやサービス道路反対側の工事ヤード等を利用し、仮設、資材置場の確保を図ることは可能である。但し、北側のキャンパスモールの使用にあたっては、利用可能期間、その他条件等について大学と協議の上行う。
- ・施工方法に関しては、法的な制限以上の内容は特に想定しないが、学生生活に対して過度の影響が出ることがないように、防音、防塵、安全対策等に十分配慮する。

2)住民対応

- ・建設工事に先立ち、周辺住民に対する工事の説明及び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。
- ・工事期間中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意すると共に、万一発生した苦情その他については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理する。
- ・適切な工事工程を立て、工事期間のすべてにおいて近隣住民に工事内容等を周知せしめる。

3)安全対策

- ・工事現場内の事故等災害の発生に十分留意すると共に、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を行う。
- ・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、事前に道路管理者等と打ち合わせを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行う。
- ・構内の学生や大学関係者、近隣住民、工事関係者の安全確保に十分配慮する。

4)環境対策

- ・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。
- ・周辺地域に万一上記影響を与えた場合は、苦情処理等選定事業者の責において処理する。
- ・近接する建物や敷地内での業務や研究、大学の運営に支障を与えないよう配慮する。

5)既存環境の保護

- ・隣接する物件や、サービス道路、施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行う。
- ・工事に際しては、計画地内の土壌や既存樹木の保護に努める。
- ・工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意すると共に、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行う。

6)施工管理

- ・各種関係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。
- ・大学側が要請した時は、工事現場の確認を行うことができる。又、施工状況について説明を求められた時には速やかに回答する。
- ・定期的に大学担当者に対し工事施工管理状況の報告を行う。
- ・工事完成時には、施工記録を整備し大学担当者に提出する。
- ・大学側が別途発注する施工上密接に関連する工事や備品納入等の業務がある場合は、工程等の調整を十分に行い、工事全体について円滑な施工に努めると共に、大学に協力する。

7)工事監理業務

- ・選定事業者は、「食堂等」の建設に着工する前に工事監理者を設置し、速やかに大学に通知する。
- ・選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行う。
- ・選定事業者は、工事監理者をして、工事監理を行わせ、工事監理の状況について毎月大学へ報告をさせる。
- ・選定事業者は、施設完成時に工事監理者をして、大学に対する完成確認報告を行わせる。
- ・工事監理委託業務は「民間(旧四会)連合協定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。

8)廃棄物の処理

- ・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。
- ・工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図る。

9)工事に伴う条件

ア 工事範囲

- ・工事に利用できる範囲、建物及び基礎工事時の工事可能範囲は別添する「建築可能範囲図」【資料 5-1】を参照する。

イ 共同溝

- ・共同溝については、別添する「建築可能範囲図」【資料 5-1】を参照すること。

ウ 工事期間中の排水方法

- ・現場にて発生する濁水は沈砂槽等で処理した上で、既設の仮設排水溝に排水する。放流にあたっては次の水質基準を満足する。
* S S 濃度(浮遊物質)100mg/l 以下 PH5.8 以上 8.6 以下

エ その他

- ・選定事業者は、「食堂等」施設の建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任及び費用において調達する。
- ・工事ヤードとして貸与するサービス道路反対側の用地は、工事完了後速やかに整地し返却する。

(3) 引渡し業務

1) 引渡しに必要な手続き等

- ・ 工事完了後、法的に必要な完了検査、検査済証取得、不動産保存登記等の引渡しに必要な手続き業務等を事業スケジュールに支障がないよう実施する。
- ・ 選定事業者は、工事完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すると共に、「食堂等」の完成検査を行う。尚、完成検査の日程は事前に大学に通知する。
- ・ 選定事業者は、大学に対して、完成検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。大学は、選定事業者による完成検査報告を受けた後、自ら完成検査を実施する。大学の行う完成検査の結果、是正を求められた場合は、選定事業者は速やかに是正を行う。
- ・ 選定事業者は、大学による完成検査後、大学から「食堂等」の完成確認通知を受領し、引渡し予定日に「食堂等」の所有権を大学に移転し、完成図書と共に「食堂等」を大学に引き渡す。

2) シックハウス調査

- ・ 選定事業者は、「食堂等」完成後、引渡しをするまでの間に、大学の指定する場所5箇所程度の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。

< 測定物質、測定方法 >

種類	指針値	測定方法
ホルムアルデヒド	0.08ppm 以下 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	・ジニトロフェニルヒドラジン誘導体個相吸着 溶媒抽出 高速液体クロマトグラフ法
トルエン	0.07ppm 以下 260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	次のいずれかの測定方法とする。 ・固相吸着 溶媒抽出 ガスクロマトグラフ質量分析法 ・固相吸着 加熱脱着 ガスクロマトグラフ質量分析法 ・容器採取 ガスクロマトグラフ質量分析法
キシレン	0.20ppm 以下 870 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
パラジクロロベンゼン	0.04ppm以下 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
エチルベンゼン	0.88ppm以下 3800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
スチレン	0.05ppm以下 220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	

< 採取方法 >

- ・ 試験採取は室内及び外気の各1箇所を2回づつとし、対象室内を30分換気後に対象室内を5時間以上密閉し、その後概ね30分間採取の濃度 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) で表す。
- ・ 採取の時刻は揮発性有機化合物濃度の日変動で最大となることが予想される午後2時から3時ごろに設定することが望ましい。
- ・ 室外についても室内と同様の条件で平行して採取する。
- ・ 試料採取は室の中央付近の少なくとも壁から1m以上離れた高さ1.2~1.5mの位置を試料採取位置として設定する。
- ・ 外気の試料採取は外壁及び空調給排気口から2~5m離れた、室内の測定高さと同等の高さのところを試料採取位置として設定する。

< 測定が指針値を上回った場合の措置 >

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

第3 維持管理業務に関する要求水準

1. 目的

選定事業者は施設引渡し後事業期間終了までの間、「本要求水準書」に従い、施設及び建築設備等の初期の機能およ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) 選定事業者の業務範囲

- ・建物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・外構保守管理業務
- ・清掃業務

(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。

- 1)維持管理は、予防保全を基本とする。
- 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。
- 3)施設(付帯設備を含む)が有する機能及び性能等を保つ。
- 4)劣化による危険・障害の発生を未然に防止する。
- 5)環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めると共に、省資源、省エネルギーに努める。
- 6)ライフサイクルコストの削減に努める。
- 7)故障によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努める。
- 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。
- 9)業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩しない。
- 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。
- 11)学生等による故意の破損、落書き等については、大学側とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施する。
- 12) 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。

(3) 点検及び故障への対応

点検及び故障等への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施する。

(4) 非常時、緊急時の対応

- ・非常時、緊急時への対応についてあらかじめ大学側と協議し、防災計画を策定する。
- ・事故が発生した場合は、防災計画書に基づき、直ちに必要な措置を取ると共に、関係機関及び大学(施設管理担当者)に通報する。

(5) 災害時の対応

「食堂等」において災害が発生した時、又は発生するおそれがある時は、直ちに初期措置を講じ、関係機関及び施設管理担当者に通報する。

(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。又、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。

(7) 維持管理期間の設定

- ・維持管理期間は、施設引渡し後、事業期間終了までとする。
- ・契約締結から事業終了までのスケジュールは以下の予定である。

事業協定締結	平成17年5月
設計・建設期間、その他準備期間	平成17年5月から平成18年3月
施設引渡し・所有権移転日	平成18年3月
営業開始	平成18年4月
事業終了	平成31年3月

(8) 費用の負担

業務に要する費用は、選定事業者の負担とする。

(9) その他留意事項

- ・事業の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意する。
- ・維持管理業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、選定事業者の負担とする。
- ・大学の事情による内装変更工事、模様替えについては「食堂等事業」の範囲外とする。但し、経年劣化に伴う更新等は学生食堂・喫茶、店舗等の専用使用部分を含め「食堂等事業」に含む。

(10) 用語の定義

1)点検

建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べることを言い、機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じた対応措置を判断することを含む。

2)保守

建築物等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗部品又は材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

3)運転・監視

設備機器を稼働させ、その状況を監視及び制御をいう。

4)清掃

汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

5)補修・修繕

施設の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を、原状(初期の水準)まで回復させることをいう。

6)大規模修繕

建築物の躯体については建物の一側面、連続する一面全体、又は全面に対して行う修繕を、設備機器については機器系統の更新を示す。

7)更新

機能が劣化した設備や機器等(備品を含む)を新たに整備・調達する保全業務をいう。

8)施設管理担当者

大学が定めた「食堂等」の管理担当者をいう。

3. 建物保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「食堂等」のうち、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、建物保守管理業務計画書を作成し、実施する。
- ・修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、選定事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。又、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。
- ・実施業務の結果を記録する。

(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。

1) 屋根

- ・漏水がない。
- ・ルーフトレイン、樋等が詰まらないようにする。
- ・仕上げ材の割れ、浮きがない。

2) 外壁

- ・漏水・カビ等の発生がない。
- ・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) 床下ピット

- ・地下ピットの防水性が維持される。

4) 建具(内・外部)

- ・可動部がスムーズに動く。
- ・定められた水密性、気密性、及び耐風圧性が保たれる。
- ・ガラスが破損、ひび割れしていない。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動する。
- ・開閉・施錠装置が正常に作動する。
- ・変形・損傷がない。

5) 天井・内装

- ・ボード類のたわみ、割れ、外れがない。
- ・仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがない。
- ・塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがない。
- ・気密性・防音性を要する部屋において、性能が保たれている。
- ・漏水、かびの発生がない。

6) 床

- ・ひび割れ、浮き又は摩耗又ははがれ等がない。
- ・防水性能を有する部屋において、漏水がない。
- ・歩行及び学生活動等に支障がない。

7) 階段

- ・通行に支障をきたさないこと。又、危険性がない。

8) 手すり

- ・ぐらつき等機能に問題がない。

9) 金属部分

- ・錆び・腐食がない。
- ・変形・損傷がない。

(4) 環境測定

1)業務の対象

- ・「食堂等」

2)業務水準

- ・空気環境、水質は法令に定められた基準等を遵守する。
- ・安全かつ衛生的環境を保つため、適正に測定検査を実施し、大学に適宜報告を行う。

(5) 害虫駆除

1)業務の対象

- ・「食堂等」

2)業務水準

- ・ネズミ・ゴキブリ等の駆除を行う。
- ・殺鼠剤の使用にあたっては、あらかじめ大学と協議する。

(6) 鳥害対策

景観に配慮した鳥対策を、必要に応じて実施する。

4. 設備保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「食堂等事業」により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・整備業務

- * 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、選定事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。又、責任範囲が明確でない場合は、大学とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施する。

(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。

1)電灯設備

- ・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。
- ・損傷、腐食、その他の欠陥がないように維持し、必要に応じて取り替える。

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、完全に作動するように維持する。

3)通信(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)

- ・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく、完全に作動するように維持する。

4)水の供給

- ・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り付けられ、清潔であること。
- ・すべての設備が完全に機能し、漏水がない状態にする。

5)排水

- ・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。
- ・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ように維持する。

6) ガス

- ・ガスの本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。
- ・すべての安全装置と警報装置が完全に機能するようにする。

7) 水処理

- ・完全に機能し、漏れが一切ないような状態を維持する。

8) 給湯

- ・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。
- ・すべての制御装置が機能し、正しく調整されているようにする。

9) 空調、換気、排煙等

- ・すべてのバルブ、ダクト、その他機器が完全に作動するようにする。
- ・すべての制御装置が機能し、正しく調整されているようにする。

10) 昇降機設備

- ・すべて必要時に適切に作動するようにする。
- ・監視装置は常時、正常に作動するようにする。

11) 防災設備

- ・すべての防災設備が正常に作動するように維持する。
- ・消火器の詰め替えを適切に行い、常に支障のないよう維持する。

(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・点検整備等の記録として、下記の点検記録を行う。点検記録は3年以上、整備・事故記録等は、事業期間中保管する。又、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
- ・貯水槽清掃点検記録
- ・飲料水水質検査記録
- ・防災設備点検記録
- ・各種水槽清掃実施記録
- ・昇降機点検検査記録
- ・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・事故記録

- ・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

- ・運転監視及び定期点検等により、異常が発見された場合には、速やかに大学担当者に報告する。

5．外構保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「食堂等事業」における外構保守管理業務の範囲は、「建築可能範囲図」【資料5-1】に示す「外構範囲」を対象とし、以下の業務を実施する。但し、計画地の範囲に含まれる他の建物及びキャンパス全体のための外構施設を除く。

1) 植栽

- ・「食堂等事業」実施により行った植栽全般
- ・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

ア 施設

- ・ゴミ置場、駐車場ライン、門扉、囲障、擁壁等コンクリート構造物、外部サイン、屋外照明等

イ 敷地地盤

- ・サービス道路、駐車場、その他選定事業者の提案によるテラス、中庭等

ウ 屋外設備

- ・埋設配管、暗渠及び排水桝等

(2) 業務の実施

- ・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。
- ・修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、選定事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。又、責任範囲が明確でない場合は、大学側とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施する。
- ・実施業務の結果を記録する。

(3) 要求水準

1) 植栽

- ・施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つ。
- ・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。
- ・風等により倒木しないように管理を行うと共に、万一枝等が散乱した場合は適切な処理を行う。
- ・施肥、除草等を計画的に行う。

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。

(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、あらかじめ、大学担当者と協議する。

6．清掃業務

(1) 業務の対象範囲

- ・学生食堂・喫茶の客席ホール部分を含む共用部分とし、日常清掃、定期清掃の項目の範囲とする。但し、電気が通電され、又は運転中の機器が近くにある等、清掃に危険が伴う部分については大学担当者と協議する。
- ・備品、什器等(椅子等軽微なものを除く)の移動は行わない。
 - * 選定事業者が専用使用する部分(学生食堂・喫茶の厨房及び関連部分、店舗等)については、選定事業者が独自に実施することとし、サービスの対価には含めない。

(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。

1) 日常清掃

2) 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み合わせて作業を実施し、建物の美観と衛生的な環境を保つ。
- ・選定事業者が専用に使用する部分の清掃は、選定事業者(又は協力会社)による実施、業務委託等、任意の対応とするが、その他の部分と同等の美観を保つこと。

(4) 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・階段掃除(掃き、拭き)
- * 手すり清掃
- * 吸い殻、及びゴミ等の処理
- * 衛生消耗品の補充
- * 衛生陶器洗浄
- * 汚物処理
- * 洗面所の清掃
- * マットの清掃等

1) 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。

2) 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。

3) 便所、更衣室(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、見た目に清潔な状況に保つ。
- ・トイレットペーパー、消毒用品等は常に補充されている状態にする。
- ・間仕切りは落書き、破損がない状態に保つ。
- ・洗面台は常に水垢の付着や汚れがない状態に保つ。
- ・鏡はシミ、汚れがついていない状態に保つ。

4) 厨房用排水の阻集器

- ・残渣の除去及びグリースは適宜除去を行い清潔な状態とする。

5) その他の内部付帯施設(流し台、湯沸かし等)

- ・清潔な状態に保つ。

(5) 定期清掃

月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。

- * 建物内外の床洗浄
- * 床ワックス塗布(清潔に保たれていれば、毎月が必要としない)
- * 壁の清掃
- * 金具磨き
- * ガラスの清掃等

1) 床

- ・埃、シミ、汚れがない状態に保つ。(繊維床を除く)
- ・繊維床の場合は、埃、汚れがない状態に保つ。

2) 壁・天井

- ・表面全体を埃、シミ、汚れのない状態に保つ。

3) バルコニー(計画がある場合)

- ・土等汚れがない状態に保つ。

- 4) 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正に機能する状態に保つ。
- 5) 窓枠、窓ガラス
 - ・汚れがない状態に保つ。
- 6) 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。
- 7) 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、あらかじめ施設管理担当者大学担当者と協議すること。

(6) 外構清掃

外構清掃については、「建築可能範囲図」【資料5-1】に示す「外構範囲」を対象とし、以下のような業務を実施する。

- 1) 外構清掃の対象
 - ・建物周囲(玄関周り、犬走り、選定事業者の提案によるテラス及び中庭等の空間等)
 - ・「外構範囲」内舗装面
 - ・側溝、排水管路、汚水管路、雨水管路、水路
 - ・門扉、「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(サービス道路脇等)
 - ・ゴミ置場等
- 2) 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。
 - ・屋外排水設備(敷地内の側溝、排水桝等)の水流をゴミ、落ち葉等で阻害しない。
 - ・日常清掃は、ゴミ置場、玄関周りについて行う。(水洗い、除塵等)
 - ・門扉、「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、開閉がスムーズで表示が見やすい状態に保つ。

(7) 清掃用具・衛生消耗品等の負担

清掃器具、洗剤等の資機材やトイレトーパー等の衛生消耗品等及び電球の補充は、すべて選定事業者の負担とする。

(8) 資機材等の保管

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。

(9) 廃棄物の収集・集積

- 1) 業務の対象
 - ・「食堂等」から発生するすべての廃棄物(一般廃棄物、産業廃棄物等)の適正な分別、保管、収集、運搬等の業務を実施する。
 - * 選定事業者が専用に使用する部分(学生食堂・喫茶の厨房及び関連部分、店舗等)から発生する廃棄物の処理(粗大ゴミ、生ゴミを含む)については、選定事業者が独自に行うこととし、サービスの対価には含めない。
 - * 客席ホール部分を大学行事等に使用した場合の廃棄物処理については、大学と別途協議すること。
 - * 「暫定食事業務」に係わる廃棄物の収集・集積は提案内容によるため、基本協定締結後、大学と協議するものとする。現在のところ、「暫定食事業務」の厨房及び関連部分から発生する廃棄物は選定事業者が独自に処理し、サービス対価には含まないこと、又、暫定的な客席ホール(研究教育棟 ・ の情報学習室を想定)から発生する廃棄物処理については「食堂等事業」に含まないことを想定している。
- 2) 業務の内容

- ・廃棄物の処理等については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に定めるところにより、大学の許可を受けた専門の業者により実施するものとする。
- ・建物内のゴミは、市の廃棄物回収に合わせ「食堂等」専用の建物外ゴミ置場に運搬・分別・集積する。（「九州大学新キャンパスのゴミの分け方」【参考資料4】を参照）
- ・廃棄物の再生利用が可能なものについては、積極的に取り組む。
- ・分別方法は、福岡市の指定する方法に従うが、廃棄物の分別処理にも配慮すること。

(10)用語の定義

1)日常清掃

- ・日常単位等の短い周期で行う清掃業務をいう。（清掃業務とは、「汚れを除去すること、汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業」をいう）。

2)定期清掃

- ・週単位、月単位及び年単位の長い周期で行う清掃業務をいう。

3)資機材

- ・資機材とは、次のような資材及び機材をいう。
 - *資材：洗浄用洗剤、樹脂床維持剤、パッド、タオル等
 - *機材：ホウキ、フロアダスタ、真空掃除機、床磨き機等

4)衛生消耗品

- ・衛生消耗品とは、トイレトーパー、水石鹼等をいう。

第4 運營業務に関する要求水準

1. 目的

新キャンパスにおいて、明るく快適なキャンパスライフを福利厚生的一面から提供し、キャンパス内での活動・生活の支援を図るための拠点となるよう、又、学生、教職員らが集い、共に生活を楽しめる空間として機能すると共に、飲食を中心とした学生サービスの充実を目的とした施設とする。

特に、選定事業者の経営上の努力やこれまでの運営ノウハウの活用により、学生に対して、より良質・低廉・多様なサービスを提供できることを期待する。

2. 基本方針

選定事業者は、以下に示す事項を基本方針として福利厚生施設の運營業務を実施する。

(1) 執務効率・大学の研究、教育環境の確保

選定事業者は、業務の特性に応じた作業時間帯を設定する等、業務従事者の作業が大学の研究、教育の支障とならないよう業務を実施する。

(2) 安全の確保

選定事業者は、運營業務を実施するにあたり、適切な危険防止措置等により、学生、教員、職員等の本施設利用者の安全性を確保する。

(3) 経済性の確保

- ・選定事業者は、光熱水費の縮減等、経済性に配慮して業務を実施する。
- ・学生に対して適正な価格で良質のサービスを提供できるよう配慮する。

(4) 環境負荷の低減

選定事業者は、省エネルギー・省資源、廃棄物処理を考慮した適切な運営を行い、地球環境の保全及び環境負荷の低減を図る。

(5) 利用者のニーズへの対応

- ・選定事業者は、利用者のニーズを適切に把握し、運營業務の業務内容に反映させる。
- ・利用者に対し多様なサービスの選択肢を提供できるよう配慮する。
- ・需要(学生利用)の時期的変動、時間的変動に対する対策についても十分に配慮する。

3. 選定事業者の業務範囲

(1) 生活支援施設供用開始までの食事提供業務

元岡キャンパスは平成17年10月に開学するため、平成18年4月に「食堂等」が供用開始となるまでの約半年間、学生及び教職員に対して食事の提供を独立採算にて行う。(以下、「暫定食事業務」という。)

選定事業者は、周辺の既存施設(平成17年5月完成予定の研究教育棟)の余剰空間等を活用すること等により、暫定的に食事の提供(弁当、うどん、カレーライス等の軽食、ファーストフードの販売等)を行う。

(2) 完成・引渡し後の「食堂等」における学生食堂・喫茶、店舗等の運營業務

「食堂等」を大学に引き渡した後に、当該施設において学生食堂・喫茶、店舗等の運営を独立採算にて行う。(以下、「食堂等運營業務」という。)

* 学生食堂・喫茶、店舗等の運營業務者誘致

* 学生食堂・喫茶、店舗等の運營業務あるいは運営支援業務

4. 運営期間

(1) 暫定食事業務

平成17年10月から平成18年3月までとする。

(2) 食堂等運營業務

平成18年4月から事業期間終了時までとする。

尚、開業準備を引渡し前から実施しても差し支えない。

5. 業務実施にあたっての基本的条件

(1) 基本的事項

- ・本運營業務の部分は、選定事業者の独立採算事業とすることとし、大学は事業の損失等を補填しない。
- ・大学は、本施設において学生食堂・喫茶、店舗等の運営実施に伴って選定事業者が使用する部分を無償にて貸し付ける。選定事業者は借り受ける範囲を明確にすること。
- ・学生食堂・喫茶、店舗等の運営にあたっては、応募企業又はグループ自らが実施する場合の他、協力会社等の誘致により実施する場合も認められる。
- ・サービス提供に必要な厨房設備、備品、調理器具、什器等についてはサービス提供者の負担で用意する。尚、備品等の購入にあたってはグリーン購入法を遵守する。
- ・選定事業者は、業務に伴い発生する廃棄物を適切に処理する。尚、食品循環資源の再利用等の促進に関する法律(平成12年法律第116号)に基づき、食堂運營業務に伴う食品循環資源の再利用を行うこと。
- ・業務実施に伴って選定事業者が借り受ける部分の光熱費の負担については、選定事業者が負担する。
- ・選定事業者は、サービスの質の向上等について、大学側と協議すると共に、その実現に向け、最大限の努力を行う。
- ・事業期間中、安定的かつ継続的なサービスの提供が行えるように配慮する。

(2) 実施体制

- ・選定事業者は、常時連絡可能な福利厚生施設運營業務の窓口を設置し、大学に通知する。
- ・選定事業者は、上記窓口を通じて大学の意見を極力反映し経営改善に努めること。
- ・業務に必要な有資格者については、防火管理者以外は選定事業者が用意する。

(3) 業務計画書の作成・提出

- ・業務の実施にあたっては、事業実施前及び以後半年ごとに以下の内容を記載した運營業務計画書を作成し、大学に提出する。又、その後対応の必要が生じた業務については、その内容を大学に確認の上、業務計画書に追加する。苦情等により業務計画書の内容を修正する場合は、事前に大学に確認する。
- ・業務計画書には以下の項目を記載する。
 - * 業務実施体制表
 - * 各業務の責任者及び必要な経歴、資格等
 - * 業務日程及び業務提供時間帯
 - * 業務内容及び実施方法等について
 - * 業務報告内容及びその時期について
 - * 苦情等への対応について
 - * 非常時、災害時の対応及び体制について
 - * 想定外の事態が発生した場合の対応について
 - * その他業務上必要な事項

(4) 業務実施上の対応事項

選定事業者は、業務計画書に基づき業務を実施する。尚、業務の実施にあたり、以下のことに対応する。

1) 苦情等への対応

選定事業者は、学生や職員等から寄せられた運営に関する苦情等に対し、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに大学に報告する。尚、緊急を要さない場合は、大学と協議の上対応する。

2) 顧客満足度調査及びニーズの調査

利用者の満足度及びニーズを把握し適切にサービスを反映させるために、調査を行い、その結果を報告すると共に、サービス内容への反映方法を報告する。

(5) 業務報告

1) 業務報告書の作成・提出

- ・選定事業者は、月ごとに業務報告書を作成し、大学に提出する。
- ・業務報告書には以下の資料を添付する。
 - * 業務日誌
 - * 打合せ議事録
 - * 苦情等及びその対応結果
 - * その他業務監視上必要な資料

2) その他の業務報告書

業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく大学に報告する。

3) 事業終了時における福利厚生施設運営業務に関する説明

選定事業者は、業務終了時に、自らの費用で整備した厨房設備、備品、調理器具、什器等を撤去する。又、大学に対し施設の保全に係る資料等共に、福利厚生施設運営業務に関する説明を行う。

6. 業務要求水準

(1) 暫定食事業務

1) 建物に関する条件

- ・選定事業者が利用可能な空間は、研究教育棟 の2階ピロティ空間とする。研究教育棟 において利用可能な空間を「研究教育棟 ・ 計画図」【資料5-4】に示す。
- ・選定事業者は、借り受ける範囲を明確にし、大学と建物の無償貸付契約を締結し、自らの責任によって整備した施設の内装・外装部分の所有権を大学との建物無償貸付契約が終了するまで保有する。
- ・選定事業者が第三者と施設の転貸借契約を締結する場合は、事前に書面にて大学の承認を得るものとする。尚、この場合選定事業者は、大学との建物無償貸付契約に定める期間を超えて第三者と施設の転貸借契約を締結することはできない。
- ・利用できる電気、給排水等のインフラ、搬入動線については、提案内容に応じて基本協定締結後、大学と協議を行う。
- ・尚、暫定食事業務期間中(H17年10月からH18年4月まで)は、研究教育棟 ・ の情報学習室を客席ホールとして利用することを想定しているため、手洗いを設置すること。又、付帯事業 の実施の有無にかかわらず、平成18年4月には上記手洗いを撤去し、原状に回復すること。「研究教育棟 ・ 計画図」【資料5-4】参照
- ・「食堂等」供用開始後、付帯事業 を行わない場合、「暫定食事業務」に係わる部分で選定事業者により設置された施設・設備等は、原則として、すべて撤去し原状に回復すること。

2) 建物の貸付期間

- ・無償貸付期間は平成18年4月の「食堂等事業」の事業開始時期までとする。尚、貸付の開始時期については、大学と協議の上、決定する。

3) 事業等の変更

- ・施設の改変(軽微な変更を除く)、運営事業内容の変更、賃貸契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、選定事業者は事前に大学の書面による承認を得るものとする。

4) 施設の整備にあたって遵守すべき事項

- ・「暫定食事業務」を実施する際には、建築基準法、消防法を含め、関連する法的規制等(保健所等の営業許可を含む)を遵守する。尚、研究教育棟 ・ 及び実験研究棟は基準法上一棟である。
- ・施設に対しては、大学所有の施設と同水準の保険を付保する。

5) 運営上の要求水準

- ・業務遂行にあたっては、大学が研究教育棟 ・ 及び実験研究棟を使用するにあたって支障とならないよう配慮し、事前に十分大学と調整を図る。
- ・営業日については、下記、食堂等運営業務を参考にすること。
- ・学生及び職員の昼食のニーズに応えるものとし、11:00以降、弁当等の販売により食事を提供する

る。

- ・価格については既存施設における状況等を考慮し、低廉となるよう努力する。
- ・ごみの回収や食事提供に伴う汚れ等に対する美化にも配慮する。
- ・学生等からのクレーム等がないように心がけ、クレームのあった場合は適切に対応する。
- ・冬季であることを考慮し、温かいメニュー等が提供されることが望ましい。
- ・昼食の状況や学生及び職員のニーズ等を考慮しながら、昼食時以外についても迅速かつ柔軟に対応できることが望ましい。

(2) 食堂等運營業務

1) 学生食堂・喫茶

- ・客席ホール部分の席数は、640席以上とするが、厨房設備については利用学生数等を勘案し、年次計画に基づいて整備することを可能とする。又、運営方策についても、選定事業者の提案に委ねることとし、常時すべての席数に応じた調理能力・運営等を求めるものではない。
- ・ピーク時(11:00~14:00)の混雑緩和(学生等に対する食事提供サービス)への対応に配慮して、回転率、動線等の工夫を行うこととし、長時間利用者を待たせることのないよう心がけること。
- ・営業時間は、学生食堂・喫茶とも8:00~19:30までを最低水準とする。但し、選定事業者の提案により営業時間を拡充することは可能である。
- ・日曜・祝日は休業とする。但し、提案によっては、日曜・祝日の営業も可能である。
- ・春季、夏季、冬季の大学休業期間中の営業規模の縮小については、サービス低下を招かないことを条件に、選定事業者の提案によるものとするが、大学行事(入学試験や大学祭等)には十分配慮すること。但し、大学が必要と認めた時は営業を依頼することができる。
- ・販売メニューの設定、販売価格の設定、栄養管理の方法、衛生管理の方針、調理師の教育及び研修、独自のアイデア、サービス提供方法については、選定事業者の提案によるが、学生に対し多様な選択肢を提供できるよう配慮すると共に、低廉、安全、良質な食事を提供すること。尚、現行のメニュー価格及び利用状況等については、第2回実施方針に関する質問等回答書の参考資料1を参照すること。
- ・アルコール類の販売は夕方(概ね17:00)以降、可能とする。但し、その場合であっても、節度ある利用が行われるよう努めること。
- ・事業期間中、安定的で継続的なサービスの提供が行われること。
- ・客席ホール部分については、パーティー等の交流と食事の提供という目的を兼ね合わせているため、柔軟な利用方策に配慮すること。
- ・提供する食事は、学生及び教職員のニーズに迅速に対応すること。

2) 店舗(売店、書店)

- ・営業時間は、売店:8:00~19:30、書店:10:00~19:00とする。但し、選定事業者の提案により、営業時間を拡充することは可能である。
- ・日曜・祝日は休業とする。但し、提案によっては、日曜・祝日の営業も可能である。
- ・春季、夏季、冬季の大学休業期間中の営業規模の縮小については、サービス低下を招かないことを条件に、選定事業者の提案によるものとするが、大学行事(入学試験や大学祭等)には十分配慮すること。但し、大学が必要と認めた時は営業を依頼することができる。
- ・販売する商品価格は、廉価で販売できるよう考慮すること。
- ・販売する商品等(一例)

(売店)

- * 弁当・パン類等の軽食品
- * 大学生・教職員向けの文具類、コンピュータ及び周辺機器・ソフトウェア、日用品、生活支援物品、雑貨、その他のサービス。
- * 学生に対し多様な選択肢を提供できるよう配慮すること。

(書店)

- * 授業に必要な教科書等を教員から聴取して事前に準備する等、学生の教科書の購入等に必要となる手続きを行うこと。
- * 学術書、専門書、教科書から雑誌まで学生のニーズに応じ幅広いジャンルを網羅すること。
- * 洋書等の購入をスムーズに行うこと。

3) 自動販売機の設置

- ・自動販売機の設置台数及び販売商品については、選定事業者の提案に委ねるが、学生のニーズに応じ多様な商品を提供すること。但し、たばこ・アルコール類の自動販売機による販売は認めな

い。

- ・学生食堂・喫茶、店舗等の閉店後のサービス補完に配慮する。

4)費用の負担

- ・業務に要する費用は、選定事業者の負担とし、大学の支払う対価に含まない。

第5 付帯事業

1. 設置根拠

付帯事業（民間収益施設）は、九州大学が選定事業者に「国立大学法人九州大学不動産管理規程」に基づき、建物を有償にて貸し付けることによって行う。

2. 基本方針

選定事業者は、九州大学と事業契約を締結し、自らの収益に資する施設を自らの費用と責任において設計、監理、建設、所有、維持管理、運営することができる。この場合、民間収益施設において発生すると想定されるリスクを「食堂等事業」から分離し、そのリスクを選定事業者自らがその責において負担することを条件とする。尚、リスクの切り離しのための方策は、応募者からの提案を求める。又、付帯事業に係わる費用はすべて選定事業者の負担とし、サービスの対価には含まない。

付帯事業は、研究教育棟・の情報学習室を除き、「暫定食事業務」に係わる部分を利用して行うことが想定されるため、「暫定食事業務」により整備された諸施設を引続き付帯事業に利用する提案も可能である。

3. 民間収益施設の使用目的

民間収益施設の内容と規模は大学キャンパス内に立地することに鑑み、大学の用途又は目的を妨げず、又、当該立地に相応しいものとする。

(1) 設置することができない施設

- ・騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- ・風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に係わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他街区の品位や価値を損なう用途
- ・住宅

(2) 設置することができる施設

- ・学生食堂・喫茶・店舗等で学生及び大学職員の福利厚生や共にキャンパスのにぎわい創出に寄与し得る施設
- ・学生、教職員の生活利便施設

4. 建物に関する条件

- ・選定事業者が利用可能な空間は、研究教育棟のピロティ空間とする。研究教育棟において利用可能な空間を「研究教育棟・計画図」【資料5-4】に示す。
- ・選定事業者は、大学と建物の有償貸付契約を締結し、自らの責任によって整備した施設の内装・外装部分の所有権を大学との建物有償貸付契約が終了するまで保有する。
- ・選定事業者が第三者と施設の転貸借契約を締結する場合は、事前に書面にて大学の承認を得るものとする。尚、この場合選定事業者は、大学との建物有償貸付契約に定める期間を超えて第三者と施設の転貸借契約を締結することはできない。
- ・付帯事業に利用できる電気、給排水等のインフラ、搬入動線については、提案内容に応じて基本協定締結後、大学と協議を行う。

5. 建物の貸付期間

貸付期間は「食堂等事業」の事業期間と同期間を最長とする。尚、貸付の開始時期については、大学と協議の上決定する。

6. 事業等の変更

施設の変更（軽微な変更を除く）、運営事業内容の変更、賃貸契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、選定事業者は事前に大学の書面による承認を得るものとする。

7. 大学への報告義務

選定事業者が健全な民間収益施設の運営を行っているかどうかを確認するため、選定事業者は大学に対して以下の報告を半年に一度行うものとする。

- ・施設利用に関する報告(主に用途及び運営事業者に関する内容、学生・教職員からのクレーム及びその対処等の報告)
- ・財務に関する報告(選定事業者及び運営事業者の売上・費用の内訳、及び選定事業者のキャッシュフロー計算書等、付帯事業に関する資金の状況がわかる内容)

8. 九州大学所有の建物の有償貸付契約期間終了後の措置

大学との建物の有償貸付契約に定める期間が終了した場合、選定事業者が大学との建物の有償貸付契約に違反したことにより同契約が解除された場合、又は事業契約が当初の契約期間中に中途終了した場合には、選定事業者は民間収益施設を撤去し、原状回復する。

9. 貸付料

選定事業者への建物の貸付けにあたり、詳細な貸付条件及び貸付料の算定方法は、「国立大学法人九州大学不動産管理規程」に基づく。現時点では近傍事例等を参考に概ね1,000～1,500円/坪・年と想定されている。

尚、入札にあたっての貸付料は、貸し付ける施設の面積に応じて1,000円/㎡・年とする。

10. 施設の整備にあたって遵守すべき事項

付帯事業を実施する際には、建築基準法、消防法を含め、関連する法的規制等(保健所等の営業許可を含む)を遵守する。

又、施設に対しては、大学所有の施設と同水準の保険を付保すること。

第 章 学生寄宿舍

第 1 総則

1. 基本方針

(1) 本章の位置付け

本章は、大学が「九州大学(元岡)学生寄宿舍 施設整備事業」(以下、「寄宿舍事業」という。)の実施にあたって、選定事業者に要求する業務の要求水準を示すものである。

(2) 整備目的

九州大学(元岡)学生寄宿舍 (以下、「寄宿舍」という。)は、九州大学新キャンパスセンターゾーンに位置し、学生寄宿舍から構成される施設である。

「寄宿舍事業」はセンターゾーン北側に4棟予定されている学生寄宿舍や国際交流会館等の居住・宿泊施設と共に、周辺地域の街づくりと連動させること、日本人や留学生を対象とした新キャンパス内での最初の学生寄宿舍として、整備することを事業の目的とする。

尚、「九州大学新キャンパス・マスタープラン2001：資料1」「九州大学センター地区基本設計：資料3」及び「九州大学新キャンパス統合移転事業環境影響評価書：参考資料1」を「寄宿舍」整備の基本的考え方として十分留意するものとする。

(3) 整備方針

1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり

- ・周辺の校舎、街並み、自然景観に調和し、キャンパス全体や地域の景観形成に資するような施設とする。

2) 学生の生活拠点として、生活しやすく、使いやすい施設づくり

- ・「寄宿舍」に隣接して計画されている学生寄宿舍3棟と共に、新キャンパスの学生寄宿舍ゾーンを形成する。
- ・新キャンパス最初の学生寄宿舍であるため、日本人、留学生混在型の寄宿舍として、生活しやすく、学生間の日常的な交流を促進する施設とする。
- ・利用者の視点に立った機能的な諸室の配置、又、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

- ・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。
- ・厚生労働省のガイドライン{「シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会」中間報告書等}に基づき、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

- ・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、初期費用から運用管理費用まで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図り、事業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。
- ・事業期間内外に大学が行う大規模修繕・改修等を考慮し、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) 環境への配慮

- ・LCCO₂の排出量の削減、建材資材の再利用、人に優しい建築材料の採用、自然の取り込み等地域環境に配慮した施設づくりを行う。

2. 選定事業者を求める業務内容

選定事業者は、「要求水準書」に示された要求事項に沿った施設の設計、建設、維持管理・運営支援及びその他の下記関連業務を行う。

(1) 施設整備

選定事業者は、「寄宿舍」の設計、工事監理、建設並びにこれらを実施する上で必要とされる行政手続きや電波障害事前調査等を行う。

- ・事前調査業務(地質調査を含む)及びその関連業務
- ・施設整備に係る設計(基本設計・実施設計)及びその関連業務
- ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・工事監理業務
- ・電波障害事前調査業務
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

(2) 維持管理

選定事業者は、事業期間中、「寄宿舍」の維持管理業務を行う。

- ・建物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・外構保守管理業務
- ・清掃業務(寮室を除く共同利用部分のみ)
 - * 「寄宿舍」の大規模修繕(「寄宿舍事業」における大規模修繕とは、大学が自らの事由により別途発注する、施設の利用を制限して行う大規模な修繕をいう)については、事業期間中の実施は予定していない。但し、入札説明書等(主に「要求水準書」)に示す機能を維持するために行う修繕・更新はその規模にかかわらず、すべて「寄宿舍事業」の範囲とし、選定事業者が実施するものとする。

(3) 運営支援業務

- ・選定事業者は、事業期間中、受付業務等の「寄宿舍」に係わる運営支援業務を行う。
 - * 来訪者の受付、寮生の対応、寮費等徴収業務代行(予定)、コインランドリーの設置・運営、その他関連業務

(4) 付帯事業

選定事業者は、大学の同意を条件として、自らの提案により、大学所有地にかかわる利用可能な床(「寄宿舍」の確認上の敷地において許容される建築基準法上の容積対象面積の床から、学生寄宿舍の容積対象となる床面積の部分を除いた容積対象となる面積の床)を活用し、特定事業の付帯事業として自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営することができる。但し、必要な行政手続は自ら行う。又、「寄宿舍」の「建築可能範囲」その他の要求水準を遵守して提案すること。

3. 基本要件

(1) 遵守すべき法規制等

「寄宿舍事業」の実施にあたっては、次の関係法令等を遵守する。

- ・建築基準法
- ・消防法
- ・都市計画法
- ・国立大学法人法
- ・高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律(ハートビル法)
- ・福岡市福祉のまちづくり条例(整備基準)
- ・電波法
- ・電気事業法・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ガス事業法
- ・下水道法
- ・水道法
- ・騒音規制法

- ・振動規制法
 - ・水質汚濁防止法
 - ・大気汚染防止法
 - ・エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)
 - ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
 - ・建設工事に係る資材の再資源化に関する法律(建設リサイクル法)
 - ・労働安全衛生法
 - ・文化財保護法
 - ・福岡市火災予防条例
 - ・福岡市節水推進条例
 - ・福岡市水道給水条例
 - ・福岡市下水道条例
 - ・給水装置工事設計施工基準(福岡市水道局)
 - ・学校保健法
 - ・学校環境衛生の基準
 - ・廃棄物の処理及び清掃に関する法
 - ・国立大学法人九州大会計規則及び関連する会計規程等(閲覧可能資料)
 - ・国立大学法人九州大学不動産等管理規程及び国立大学法人九州大学物品管理規程(閲覧可能資料)
- * 上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとする。又、「寄宿舍事業」を行うにあたり必要とされるその他の関係条例及び関係法令等についても遵守する。

(2) 適用基準等

「寄宿舍事業」を行うにあたっては、下記基準類の最新版を標準仕様として適用するものとする。

- ・文部科学省建築工事標準仕様書*⁴
- ・公共建築数量積算基準(統一基準)*⁴
- ・文部科学省電気設備工事設計資料(文部科学省大臣官房文教施設部)
- ・文部科学省電気設備工事標準仕様書*⁴
- ・文部科学省電気設備工事標準図*⁴
- ・文部科学省機械設備工事設計資料(文部科学省大臣官房文教施設部)
- ・文部科学省機械設備工事標準仕様書*⁴
- ・文部科学省機械設備工事標準図*⁴
- ・公共建築設備数量積算基準(統一基準)*⁴
- ・公共建築工事内訳書標準書式(統一基準)(設備工事編)*⁴
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・参考：国立文教施設工事積算根拠

発行先

* 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03-3585-4546

* 3：社団法人建築保全センター03-3263-0080

* 4：文部科学省ホームページからダウンロードできる。

ダウンロード先：http://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/eizen/04032202.htm

発行先について記載がないものは、閲覧することができる。

第2 施設整備業務に関する要求水準

1. 敷地条件

(1) 敷地に関連する各種法規制等

地区地番	・福岡市西区大字桑原字別所674外
敷地面積	約86,658 m ²
前面道路	・現況幅員約15m(県道桜井・太郎丸線)
区域	・市街化調整区域 ・用途地域：未指定 ・防火地域：指定なし ・日影規制、高さ制限等無し
建ぺい率	・40%
容積率	・50%
その他	・「寄宿舍」の確認申請上の敷地は「建築可能範囲図」【資料6-1】に示すが、現在の「県道桜井・太郎丸線」を前面道路とする敷地である。 ・将来、「学園通線」完成後の確認上の敷地は、「学園通線」を前面道路とする「4棟の寄宿舍全体での1敷地」となる予定である。その場合4棟の寄宿舍は、用途上不可分な別棟の増築となるため、1団地認定等は想定していない。「周辺建物事業スケジュール図」【資料4】参照

(2) 周辺のインフラ整備等

1) 電力

・九州電力株式会社電気供給約款等により協議を行い、土中埋設で引き込む。

*「電力・通信情報インフラ図」【資料6-2】を参照。

2) 通信・情報

ア 構外電話及び情報通信ケーブル

・「寄宿舍」内の保安器端子盤までの引き込みは、電気通信事業者による(別途事業)。但し、引込柱及び保安器端子盤までの土中管路は「寄宿舍事業」とする。

イ 構内電話ケーブル

・将来、エネルギーセンター構内電話交換機より共同溝内及び地中埋設にて、「寄宿舍」内の保安器端子盤まで、大学が引き込む。但し、建屋外から保安器端子盤への引込管路は「寄宿舍事業」とする。

ウ 情報通信ケーブル

・将来、理系図書館より共同溝内及び土地中埋設にて、「寄宿舍」内の情報機器収納ラックまで大学が引き込む。但し、建屋外から情報機器収納ラックへの引込管路は「寄宿舍事業」とする。

エ 防災ケーブル

・将来、「寄宿舍」の管理人室内受信機から共同溝内及び土地中埋設にて、エネルギーセンター内総合監視室内防災監視盤まで大学が引き込み、移報表示を行う。但し、建屋外から管理人室受信機への引込管路は「寄宿舍事業」とする。

オ 施設監視ケーブル

・将来、「寄宿舍」の施設監視盤から共同溝内及び土地中埋設にて、エネルギーセンター内総合監視盤へ大学が引き込み、必要情報の表示・警報を行う。但し、建屋外から施設監視盤への引込管路は「寄宿舍事業」とする。

*「電力・通信情報インフラ図」【資料6-2】を参照。

3) 給水(上水、再生水)

ア 上水

・敷地の西側に位置する都市計画道路(学園通線)に敷設される水道事業者本管より分岐し、選定

事業者が単独で引き込む。

- イ 再生水(トイレ洗浄水)
 - ・再生水(トイレ洗浄水)は、再生水処理施設で生活系雑排水及び実験排水を処理した後に、再生水(トイレ洗浄水)受水槽に貯留し、送水ポンプで共同溝を經由して各建物に配水する予定である。
 - ・将来、大学が、敷地の南側に位置する共同溝より分岐し、土中埋設で引き込む予定である。
 - * 「給排水・ガスインフラ図」【資料6-3】を参照。
- 4)排水(汚水排水、生活系雑排水、雨水)
 - ア 汚水排水(トイレ洗浄水)・生活系雑排水
 - ・汚水排水は、敷地の南側に敷設予定の公共下水道へ直接接続する。
 - ・将来、「寄宿舍」からの生活系雑排水は、大学が敷地の南側に設置予定の生活系雑排水・実験排水の合流排水管へ接続する予定である。
 - イ 雨水排水
 - ・雨水排水は、敷地の北側に位置する雨水排水設備へ接続する。
 - * 「給排水・ガスインフラ図」【資料6-3】を参照。
- 5)都市ガス
 - ア 都市ガス
 - ・低圧ガス(13A)を敷地の西側に位置する都市ガス管より分岐し、土中埋設で引き込むことができる。
 - * 「給排水・ガスインフラ図」【資料6-3】を参照。
- 6)地盤状況
 - ・当該工事予定地地質調査資料「工事用地地盤調査資料」【参考資料6-1】を参考に添付する。
- 7)埋蔵文化財関連
 - ・事業計画地は埋蔵文化財包蔵区域であるが「寄宿舍」建設には影響はない。
- 8)造成工事
 - ・「寄宿舍事業」においては、大規模な造成工事は想定していない。
 - * 「建築可能範囲図」【資料6-1】を参照。
- 9)その他
 - ・付帯事業 の確認申請上の考え方(敷地、別棟等)については、選定事業者が適宜判断すること。

2. 施設規模及び構成

(1) 施設規模

「寄宿舍(付帯事業部分を除く)」の計画規模は、建築基準法上の延べ床面積5,460㎡を基準とし、増減の許容範囲は、増加は2%、減少は1%までとする。

(2) 施設構成

「寄宿舍」の施設規模・内容は以下の通りとする。

1) 建物

主な諸室構成		予定規模等
個室関連	寮室	・約 250 室以上。1 室当たり約 13 ㎡以上とする。
共同利用関連	洗濯室	・1 階に設置。規模、ブース数、洗濯機・乾燥機の数等は提案による。
	談話コーナー	・寮室階に設置。規模は提案による。
	多目的ホール	・1 階に設置。規模は提案による。
管理・共用関連	管理人室	・1 階に設置。規模は提案による。
	エントランスホール	・規模は提案による。
	各階ホール	・適宜。
	設備室等	・適宜(電気室、機械室、P S、D S、E P S 等)。
	階段、廊下、EV 等	・適宜。
	ゴミ置場	・適宜。
	便所	・1 階に設置。規模は提案による。
	倉庫	・各階に設置。規模は提案による。
その他施設の維持管理に必要なスペース	・適宜(清掃人控室、宿直室等)。	
屋外施設関連	その他	・適宜(屋外階段、屋外廊下、ピロティ、床下ピット、屋上庭園、屋上テラス、中庭、テラス、バルコニー、屋外設備スペース等)。

* 1 : 各階の入居者数に応じた適切な規模を提案する。

2) 外構施設

- ・「寄宿舍」の外構範囲は「建築可能範囲図」【資料6-1】に示す。
- ・サービス道路、植栽、サービス用駐車スペース、駐輪スペース、ゴミ置場、屋外照明、排水施設、外部サイン等

3) 利用時間、休日等

- ・利用は通年、終日とする。
- ・「寄宿舍」の入居者以外の方が建物に出入りする場合は以下の方法にて対応する。
 - * 終 日(08:30から19:00)は管理人が対応する。
 - * 時間外(19:00から08:30)は入居者が対応する。

3. 建物基本計画

(1) 配置計画

1) 「寄宿舍」の配置計画

- ・「寄宿舍」は九州大学新キャンパスセンターゾーンの北側に位置する「寄宿舍ゾーン」に計画する。
- ・当面（「寄宿舍」の建設時）のインフラの引込み、学生のアクセス、サービス・緊急車輛等のアクセスは、現在の西側道路（県道桜井・太郎丸線）からとする。
- ・「寄宿舍」は将来の学園通線の道路境界線から10mセットバックさせる。

2) 寄宿舍全体の配置計画

- ・周辺の大学施設の計画や寄宿舍同士の将来の連携、隣棟間隔等を考慮し、「寄宿舍」を含む4棟全体の配置計画を提案すること。
- ・寄宿舍はすべて、付帯事業部分を除いた「寄宿舍」と同等の規模（約250室程度）とする。
- ・全体配置計画案作成に必要な関連法規のチェックは選定事業者が行うこと。但し、日影条例のチェックの必要は無い。「周辺建物事業スケジュール図」【資料4】参照
- ・「寄宿舍全体敷地」内に構内通路を設け、寄宿舍全体敷地南側の新キャンパスセンターゾーン内のサービス道路に接続すること。将来のサービス・緊急車輛等の車の動線はすべてこのサービス道路を想定しており、学園通線からの直接のアクセスはできない。「寄宿舍全体敷地」内の歩行者動線については、選定事業者の提案による。「建築可能範囲図」【資料6-1】参照
- ・寄宿舍ゾーンの外構計画は新キャンパスセンターゾーン全体の計画を考慮すると共に、居住環境として適切な計画を行うこと。尚、4棟全体の管理用の駐車場及び身障者用の駐車場（規模は適宜）を計画すること。外構計画範囲、4棟の配置可能範囲は「建築可能範囲図」【資料6-1】に示す。
- ・将来の前面道路の切替えによる工事（インフラの切り回し、外構施設の再整備等）は「寄宿舍事業」には含まない。

(2) 平面・動線計画

- ・日本人と留学生を同じ階に入居させる混住型寄宿舍とし、男子と女子は階層で区分する。
- ・将来4棟となる寄宿舍の相互の関連と周辺の自然景観に配慮した平面・動線計画とする。付帯事業を提案する場合は、将来の学園通線へのにぎわいに配慮した計画とする。特に、4棟の寄宿舍は近接することが想定されるため、「寄宿舍」の平面形状は出来るだけスリムなことが望ましい。
- ・学生の生活拠点に相応しい、プライバシーに配慮した「静かな寮室ゾーン」と学生間の交流を促す多様な「屋内外の交流ゾーン」を提案すること。
- ・所要室の特性・連携を十分に把握し、機能性を重視した利用しやすい平面計画・動線とする。
- ・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・利用を促すよう配慮すること。
- ・運営管理・警備等がしやすい動線や室の配置について工夫する。特に、サービス用の通用口を設置すること。
- ・引越時の荷物の搬出入に配慮した動線、出入り口の寸法や廊下や階段の幅、高さとする。
- ・寮室は出来るだけ大きくし、有効率の高い計画とする。

(3) 断面計画

- ・自然光や自然通風をできるだけ確保すると共に、圧迫感のない開放的な断面構成とする。
- ・学生寄宿舍として、無理のない設備配管や更新に備えた階高設定とする。
- ・地下は想定していないが、床下ピット等の必要なスペースについては、将来のフレキシビリティも考慮して適宜設ける。
- ・非常用EVを設ける必要が無い階数とする。
- ・付帯事業部分についても上記と同様の配慮を行うこと。

(4) 内装計画

- ・部位の機能に応じ、防塵、防水、防音、防振、結露等の対策を適宜行う。特に外壁に面する物入れ、ユニットバス等の結露、断熱対策、寮室やユニットバスの上下階が屋外である場合やピロティ、ピット、非居室の場合の断熱対策に十分配慮すること。同時に室の上階が外廊下等の屋外になる場合（特に1階の屋内部分の上部等）の防水対策、防音対策に配慮すること。
- ・仕上げ材については、各諸室の用途、特性及び使用頻度等を把握した上で、最適の組み合わせを選ぶよう努める。特に学生が使うことを考慮し、傷がつきにくく、破損しにくい材料、メンテナンスが容

易な材料とすること。

- ・ 建具についても、各諸室の用途、特性を把握した上で、最適のもの(大きさ、種類)を選ぶこと。特に、各階の外廊下等に面した居室の出入り口やベランダの出入り口等の段差は最小限とする。同時に、必要に応じて気密性、防虫対策(網戸等の設置)や防犯対策(面格子等)を行うこと。
- ・ 各仕上げは各室の機能を満足させると共に、メンテナンス等維持管理面に配慮した選定を行う。(機械室については、防音処理等に十分配慮する)
- ・ 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共に、改修時・解体時における環境汚染に配慮する。
- ・ 内部仕上げの色彩については、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。
- ・ 付帯事業部分についても上記と同様の配慮をすること。

(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、特にキャンパス内の他の建物との調和に十分配慮したものとする。
- ・ 外部仕上げについては、メンテナンス等維持管理面に配慮した材料選定を行う。
- ・ 学園通線からのヴィスタ、センターゾーン全体の景観に配慮する。特に将来、学生寄宿舍は4棟連続することを考慮し、学園通線からの歩行者の視線に配慮した圧迫感の無い計画とする。
- ・ 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) 構造計画

- ・ 構造形式はコストを考慮すると共に、事業期間の内外に渡る十分な耐久性と将来の機能の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。
- ・ 居住性を考慮し、原則RC及びSRC構造とする。
- ・ 建物基礎については、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で、安全性、経済性に配慮した計画を行う。
- ・ 「本要求水準書」に想定された設計・工事期間内での特殊な構造、構法の提案は可能である。

(7) 防災安全計画

- ・ 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。又、非常時の避難安全性、常時荷重に対する性能を確保する。
- ・ 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

- ・ 「寄宿舍」は学生の生活拠点となることから、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン(留学生等にもわかりやすいサイン等)に十分配慮する。(「九州大学新キャンパスサイン参考図」【参考資料2】を参照する。)

(9) 設備計画

1) 一般事項

- ・ 将来の変化や発展性等を考慮し、耐久性や更新性、省エネルギーに配慮した設備計画とする。又、運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな構成、各種設備や自動監視の集中化、一元管理により省人力化を図るシステムとする。
- ・ 将来のレイアウト及び間仕切り変更に対応可能な設備計画とする。
- ・ 各種機器の寿命や騒音、景観への配慮から、各種設備機器は可能な限り屋内に設置すること。
- ・ 各種機器、各種盤、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、適切な耐震対策を行う。
- ・ 市水・電気及びガス等の光熱水量は、将来エネルギーセンタ - 内中央監視装置(別途事業)にエネルギー使用量データとして取り込み、使用量の把握が可能な仕様とする。
- ・ 自動販売機、洗濯室を含め、通信、水、ガス、電気等の光熱水費について、すべて個別契約が可能

能なシステムとする。

- ・緊急を要する警報装置は管理人室に設置し、将来エネルギーセンタ - 内中央監視装置(別途事業)に接続可能な仕様とする。
- ・非常用放送設備は、関係法令に基づいて設置する。
- ・その他必要と思われる機器の状態監視が行えるよう考慮する。
- ・オール電化とする場合に必要な各種申請業務は、選定事業者が行う。
- ・居室内でのガス器具の使用は想定していない。
- ・付帯事業部分については、選定事業者の提案による。

2)電気設備

ア 電灯設備

- ・各所に照明器具を設置し、各階の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。
- ・器具は主にH f 型蛍光灯を考慮したものとする。
- ・非常照明は、関係法令等に基づいて設置する。
- ・誘導灯は関係法令等に基づいて設置する。
- ・各所にコンセントを設置し、各階の共用分電盤及び各室分電盤より配線を行う。
- ・コンセント、スイッチ等は家具配置を考慮の上、支障の無い位置に設置する。
- ・外部の照明は夜間虫の集まらない機種等、防虫対策を行う。

イ 動力設備・幹線

- ・必要各所に動力制御盤を設置し、電気室低圧配電盤より配線を行う。
- ・E P S、廊下天井内、床下ピット内はケーブルラック上に配線を行う。

ウ 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。
*「接地調査資料」【参考資料6-2】を参照。

エ 受変電設備

- ・九州電力株式会社電気供給約款等により九州電力株式会社と施工範囲を確認し、「寄宿舍」内電気室に受変電設備を設置する。

オ 構内情報通信網設備

- ・「寄宿舍」内に情報機器収納ラックを設け、電気通信事業者の情報通信設備及び本学の学内LANを引き込める仕様とする。
- ・各寮室及び管理人室、多目的ホール等共用部分必要各所に情報用モジュラコンセントを設置し、情報機器収納ラックよりLANケーブルの布設を行う。
- ・UTPケーブルは、EM-UTP カテゴリー6とする。
- ・電気通信事業者と仕様、設備範囲を確認し、施工を行う。

カ 電話設備

- ・各寮室及び管理人室等必要各所に電話用モジュラコンセントを設置し、「寄宿舍」内保安器端子盤より各所端子盤を経由して配線を行う。
- ・電気通信事業者と仕様、設備範囲を確認し、施工を行う。
- ・各階廊下に2個程度PHSアンテナ用取付ボックスを設置し、保安器端子盤まで空配管等により将来PHS設備が設置可能な仕様とする。
- ・「寄宿舍」内保安器端子盤は、電気通信事業者の通信設備及び本学の構内電話が引込める仕様とし、各所端子盤までの構内ケーブルは、将来のPHS設備設置等の増設を見込んだ芯数とする。
- ・電話機は別途事業とする。

キ 誘導支援設備

- ・多目的便所(福祉型便房)に呼出用押し釦、表示灯、及び管理人室に親機を設置し、配線を行う。

ク 呼出設備

- ・寮室及び主要な共用部分と管理人室・建物の玄関、管理人室と建物の玄関の通話が可能な非常押ボタン付インターホン設備を設置する。又、各寮室入口にはドアホンを設置し、各機器間の配線を行う。
- ・管理人室からすべてのインターホンに一斉放送が可能な仕様とする。

ケ テレビ共同受信設備

- ・各寮室及び管理人室、多目的ホール等の共用部分必要各所にテレビ受信端子を、屋上にUHF・VHF・BS各種アンテナ、E P S内にブースター及び分配器等を設置し、配線を行う。
- ・将来のデジタル化に対応できる設備とする。

コ セキュリティ設備(「九州大学新キャンパスの電気錠システム」【参考資料3】を参照)

a 鍵のシステム(下記の とは、管理上必要な枚数をいう。)

- ・外部に面する主要な出入口には、電気錠を設ける。
 - * 電気錠は、通電時解錠・通電時施錠切替型、無電圧接点出力ができ、カード式の非接触リーダーとする。
 - * エントランスの鍵(電気錠)の枚数は、250+ とする。
 - * コントロール盤を管理室に設置する。
- ・寮室の鍵はカードキーとし、枚数は、2枚×250+ +マスターキー1枚とする。

b 監視カメラ

- ・玄関や通用口に監視カメラ、管理人室に液晶テレビモニター・及び録画用ハードディスク(1週間程度の容量)を設置する。

サ 火災報知設備

- ・管理人室に受信機を設置する。
- ・自動通報装置を設置し、発報時に別棟のエネルギーセンターへ電気通信事業者の通信設備により通報を行う。
- ・別棟エネルギーセンター内に設置される防災監視盤(別途事業)と連携できる仕様とする。
 - * 「電力・通信情報インフラ図」【資料6-2】を参照。

3)機械設備

ア 空調設備

- ・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。
- ・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。
- ・各室の仕様については、第2の4.要求水準の項を参照する。

イ 換気設備

- ・各室の仕様については、第2の4.要求水準の項を参照する。
- ・建築基準法等の関係法令に基づき設置すると共に、機械換気設備は衛生的で効率の良い快適な計画とする。

ウ 監視設備

- ・電気設備の施設管理設備と連携する。

エ 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。
- ・福岡市節水推進条例に準じる。
- ・各室の仕様については、第2の4.要求水準の項を参照する。

オ 給水設備

- ・建物内は上水、再生水の2系統とし、将来、再生水はトイレの洗浄水のみに供給する。
- ・上水は直結増圧式又は受水槽・加圧送水ポンプによる圧送方式とする。
- ・上水の給水加入金は「寄宿舍事業」に含まれる。
- ・将来、再生水(トイレ洗浄水)が利用可能な計画とする。又、将来、圧送供給用の加圧送水ポンプ(別途事業)が設置可能なスペースを設備室内に確保する。
- ・トイレ洗浄水の上水から再生水への切替え後の計量は、将来、契約形態の変更なく容易に移行できるシステムとする。

カ 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。
- ・屋外雨水排水は、浸透樹等により雨水が容易に浸透できる構造とする。
- ・屋外汚水排水・雑排水合流主管は、建物単独の支線排水管を除き、将来計画の隣接する寄宿舍3棟分も加味した能力のものとする。

キ 給湯設備

- ・安全性及び居住性を考慮し、局所電気式給湯方式とする。

ク 消火設備

- ・消防法等の関連法規に基づき設置する。
- ・屋内消火栓用の水源及び加圧送水ポンプは、設備室等に設置する。
- ・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。

ケ ガス設備

- ・供給事業者である西部ガス(株)の仕様による。
- ・ガス種別は13Aとする。
- ・ガス漏れ警報装置を必要諸室に設置する。

コ 昇降機設備

- ・エレベーターの設置にあたっては身体障害者等の利用に十分配慮し、カゴは小窓付とする。
- ・11人乗り、積載荷重750kg以上のエレベーターを2台以上設置し、うち1台は身体障害者用及びトランクルーム付とすること。速度は105m/分以上とする。
(付加仕様：地震時管制運転、火災時管制運転、停電時管制運転、遠隔監視)
- ・エレベーター内に内線電話を設置する。
- ・エレベーター用外部インターホンを管理人室に設置する。

(10) 外構計画

1) 建物周辺部

- ・人の出入口や機器等の搬入口廻りは、出入に支障のないよう段差の解消に努めること。
- ・消防法等に基づく緊急車輛の寄り付き、引越の際の荷物の搬出入等を考慮した車の動線計画とする。
- ・キャンパス景観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。
- ・舗装材料は透水性の高い材料や工夫を行い、流出抑制に配慮する。
- ・建物の周辺には、新キャンパスの屋外照明や外部サインと調和した屋外照明、サインを適切な間隔で設置する。尚、屋外照明は自動点灯及び消灯が可能な方式とする。又、散水栓を適宜設けること。

2) 駐車場、駐輪場

- ・駐車場は管理に必要な台数と身体障害者用2台(3.5×6.0m程度)を設置すること。尚、付帯事業用の駐車場は選定事業者が独自に設置し、サービスの対価には含まない。
- ・車路部分の路面は、キャンパスの景観や環境の保全に配慮した材料の選定を行う。又、通路部分は消防自動車の進入に対応した路盤とする。
- ・歩行者と車の動線が交錯することが無いよう、安全面に配慮する。
- ・学生の自転車やミニバイク等の利用を考慮し、寮室分の台数を確保し、雨対策を施すこと。又、バイクの騒音、排気ガス、夜間の照明等、寮室への配慮を行うこと。

3) ゴミ置場

- ・福岡市の分別方法を遵守する。尚、ゴミの回収は福岡市指定事業者が行う。
- ・建物に近接した場所なるべく目立たない位置とし、管理動線上支障のない位置とする。
- ・ゴミ置場は風雨によるゴミ袋の散乱やカラス、ネズミの対策として、周囲や上部を囲う等の配慮(通風、施錠)を行う。又、水洗いができる構造とし、清掃用の散水栓を設けること。
- ・付帯事業用のゴミ置場は選定事業者が独自に設ける。

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して整備すること。
- ・支障樹木等の伐採等は必要最小限とし、できるだけ移植すること。
- ・移植及び新たに設置される植栽は、その成長にあたり、建物に支障がないよう配慮を行うこと。

4. 要求水準

各エリアにおける機能、要求水準、補足事項を以下に示す。又、主要な各エリアの内装や設備等の基本的な事項については【別表 3】で、設置予定の設備・備品等については【別表 4】で示すので参照すること。尚、選定事業者の提案により設置する設備・備品は選定事業者の負担とし、サービス対価に含まない。

(1) 主要室の要求水準

1) 寮室

項目	内容
ア 機能	・ 寮室
イ 要求水準 収容数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 250人(250室)以上 ・ 1室当たり13㎡以上(P S含まず)。男女の比率は、約4 : 1程度。 ・ 日本人と留学生の比率は約1 : 1程度 ・ 身体障害者用としてバリアフリー対策を施した2室を設置する。 *室内は、車椅子での利用を考慮した十分な広さと動線に配慮すること。又、ベランダも利用できること。 *出入口を含む建具の大きさ、種類や段差に配慮する。 *キッチン、浴室、洗面、便所や造り付け家具については、介護者を含め身障者が使いやすいこと。 *必要な箇所に手すりを設置すること。 *スイッチ等は利用しやすい位置とする。又、緊急用ブザー等を設置すること。
スペースの内訳	・ 設置予定の設備・備品等(【別表 4】による)を参考に、コンパクトであるが、機能的で、学生が生活しやすいスペースを提案すること。
活動イメージ	・ 日常生活・勉強・趣味等
設備(仕様・性能等)	・ 選定事業者の提案による。
レイアウトの考え方 利用環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定事業者の提案による。 ・ 利用対象者：入寮者
ウ 補足事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 男女、日本人・留学生による寮室の仕様の違いは設けない。 ・ 寮室は日本建築学会による遮音性能基準で標準(2級)以上の遮音性能を有すること。 ・ 上下足の区分けを明確にする。 ・ 出入口、廊下等はベッド等の家具の搬出入に支障の無いこと。 ・ 外部に面する建具、設備等は気密性、防音性に配慮すること。 ・ 照明、空調のスイッチは家具を置きやすいように、出来るだけ1ヶ所にまとめる。 ・ ユニットバスと居室間の段差は最小限とする。 ・ 避難落下防止に考慮した構造のベランダを設け、隣室間には隔壁を設置する。又、外部から見えない位置に物干し、室外機を設ける。 ・ 学生の利用を考慮して、内装、造り付け家具等は傷がつきにくく、頑丈な仕様とする。

2) 洗濯室

項目	内容
ア 機能	・ 洗濯、乾燥スペース
イ 要求水準 面積 スペースの内訳 活動イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定事業者の提案による。 ・ 収容人数を対象とした男女別の洗濯室を設置する。 ・ 学生による洗濯、乾燥

設備(仕様・性能等)	・選定事業者の提案による。
レイアウトの考え方	・1階に設ける。レイアウトは選定事業者の提案による。
利用環境	・利用対象者：入寮者
ウ 補足事項	<ul style="list-style-type: none"> ・機器の騒音が廊下その他のスペースに伝わらないこと。 ・設置予定の設備・備品等については【別表 4】を参照。 ・直接外廊下に面する場合は、防虫対策を行う。 ・運営支援事業として、必要な機材や設備を独自に設置すること。

3) 談話コーナー

項目	内容
ア 機能	・学生の交流を促すスペース
イ 要求水準 面積 スペースの内訳 活動イメージ 設備(仕様・性能等) レイアウトの考え方 利用環境	<ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による。 ・10数人が懇談できるスペースを確保する。 ・寮生の交流のスペース ・選定事業者の提案による。 ・同じ階の学生が交流・懇談できるように、各階に設ける。 ・利用対象者：入寮者
ウ 補足事項	<ul style="list-style-type: none"> ・設置予定の設備・備品等については【別表 4】を参照すること。 ・寮室と同じフロアに設けるため、防音対策を行う。 ・直接外廊下に面する場合は、防虫対策を行う。又、照明はカバー付とする。

4) 多目的ホール

項目	内容
ア 機能	・入居学生相互の交流を通じて、国際性・社会性を養うための場
イ 要求水準 室面積 スペースの内訳 活動イメージ 設備(仕様・性能等) レイアウトの考え方 利用環境	<ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者の提案による。 ・収容人数は、60人から80人とする。 ・会議 ・各種イベント ・選定事業者の提案による。 ・選定事業者の提案による。 ・利用対象者：九州大学学生、来訪者
ウ 補足事項	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面は、プロジェクターを投影できるような仕上げとする。 ・設置予定の設備・備品等については【別表 4】を参照すること。 ・学生の集会、パーティー等の利用が想定されるため、防音対策を施す。 ・出入口は2ヶ所以上設ける。又、2分割の利用ができるように簡易間仕切りを設けること。但し、遮音間仕切りの必要は無い。 ・テーブル、椅子等を収納する倉庫を併設する。 ・直接外廊下に面する場合は、防虫対策を行う。又、照明はカバー付とする

5) 管理人室

項目	内容
ア 機能	・ 管理人が維持管理をするためのスペース
イ 要求水準 面積 スペースの内訳 活動イメージ 設備(仕様・性能等) レイアウトの考え方 利用環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定事業者の提案による。 ・ 設置予定の設備・備品等(【別表 4】による)を参考にしたスペースを提案すること。 ・ 寮生への対応、来訪者の受付、寮費等徴収業務の代行、建物の維持管理 ・ 防災盤等の設備 ・ 選定事業者の提案による。 ・ 利用対象者：九州大学学生、来訪者 ・ 利用時間帯：8:30～19:00
ウ 補足事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置予定の設備・備品等については【別表 4】を参照すること。 ・ エントランスホール、通用口等の出入する人が容易に確認できる位置とし、入居者、来訪者の問い合わせ等に迅速に対応できるレイアウトとする。又、建物の通用口側にも出入り口を設けること。 ・ 宿直室を設ける場合は管理人事務室に隣接して設けること。 ・ 受付カウンターを設ける。(カウンター長さは提案による。)

(2) 共用スペースの要求水準

1) エントランスホール

- ・ エントランスホールには、壁面一体型掲示板、メールボックスコーナー、公衆電話スペース、受付カウンター、自動販売機スペース等を設置する。受付カウンター、メールボックスコーナー等はセキュリティの範囲外とする。公衆電話スペース(必要な電気設備を設置)についてもNTTが直接管理できる位置とし、留学生や身障者の利用にも配慮したものとする。
- ・ 開放的な空間とし、来訪者を明るく迎え入れる雰囲気とする。又、内装は落ち着いた材料、色彩とする。
- ・ エントランスは雨掛りを考慮し、ピロティ或いは庇を設ける。又、セキュリティを兼ねた風除室を設けると共に外部には段差を設けない。
- ・ 靴拭きマット(泥落とし)を設置し、排水を設ける。
* 設置予定の設備・備品等については【別表 4】を参照。

2) 各階ホール

- ・ 各階ホールには、学生伝達用の壁面一体型掲示板を設ける。尚、自動販売機の有無は付帯事業のため、選定事業者の提案による。

3) 設備室等

- ・ 「寄宿舎」の施設内容、各室の仕様に合わせて、適切な規模を計画する。
- ・ 各機器の搬入が容易で水・湿気等の侵入が無い構造とし、十分な換気、照度の確保、将来の増設スペースやメンテナンススペース、セキュリティが確保され維持管理が容易であること。
- ・ 機械類から発生した騒音・振動が他の室や屋外に多大な影響を与えないように考慮する。
- ・ 電気室は、原則として上階には便所等の水を使用する室は設けない。水を使用する室を上階に計画する場合は、2重天井として高い防水性を確保する。

4) 階段、廊下等

- ・ 階段・廊下は原則として屋外とするが、下階への遮音対策(ハイヒール等の音)に配慮した仕様とすること。

5) ゴミ置場

- ・ ゴミ置場は建物内外に適宜設ける。
- ・ ゴミは分別収集したものを仮置きできるようにする。尚、寮室から排出されるゴミ(学生が自分で運搬する)も仮置きできるようにする。

6) 便所

- ・1階共用部に管理人及び外来者用として、男子便所、女子便所及び多目的便所を各1式設置する。
- ・男・女便所には、独立性の高い洗面スペース(カウンター型、節水型)を設ける。
- ・大便器はすべて洋式とし、各大便器には温水洗浄装置(暖房便座付)を設ける。女子便所の各便房には擬音装置を設ける。
- ・小便器及び手洗器は自動洗浄装置付きとする。
- ・照明は人感センサー及び光センサーによる点滅とし、個別換気は人感センサーによる遅延タイマー付ON OFFとする。
- ・清潔感溢れる内装仕上げとし、清掃等の維持管理面に配慮した計画とする。尚、床面は拭き取り清掃のできる材料とすること。
- ・掃除用流し(SK)を設置する。PSとは独立したものとし、管理面に配慮する。

7)倉庫

- ・倉庫を各フロア(1階については、多目的ホール横)に適宜設置する。

1階倉庫	多目的ホールの椅子、テーブルを台車に乗せて収納できる規模
各階倉庫	寮室の机、椅子を8台程度収納できる規模

8)その他

- ・入寮者の利便性向上に資する自動販売機コーナーを設ける。設置場所、規模については、選定事業者の提案による。必要な設備インフラ(電気、給水、排水)を設けること。
- ・屋上は基本的に居住者に使用させない。又、室外機、架台等が目立つ場合には、ルーバー等の目隠しにより、美観上の配慮を行う。
- ・吹き抜け等がある場合には物品が落下しないよう手摺には隙間を設けないこと。
- ・清掃人控室、宿直室等、管理運営上必要と思われる施設を適宜設けること(必要な家具、什器、備品はサービス購入費に含まない)。

【別表 - 3】各エリアの要求水準

主要エリア (室名)		建築								電気設備								機械設備				(g) 鍵管理		
		(a) 一般事項					(b) 内装			(c) 照明設備	(d) コンセント		電話設備		TV	放送 (専用)		防犯	(e) 室内環境	空調			給排水	
		面積	室数	天井高	床荷重	自然 採光	床	壁	天井	室内 照度	一般	専用	インタ ーホン	電話			情報 コンセ ント	ITV		換気	空調		給水	給湯
										L x														
個室関連	寮室	13	250	2.3	180		F1,F3	W1	C1	300~500	100								E1				G2	
共同利用 関連	洗濯室	(提)	2	2.3	180		F1,F3	W1,W2	C1,C2	100~150	50	(提)							(提)			(提)	G1	
	談話コーナー	(提)	各階	2.3	400		F1,F3	W1,W2	C1,C2	300~750	70								E2				G1	
	多目的ホール	(提)	(提)	2.7	400		F1	W1,W2	C1,C2	500~750	70	(提)			(提)				E2				G1	
管理・共用 関連	管理人室	(提)	(提)	2.3	180		F1,F2	W1	C1	500~700	100								E2				G1	
	エントランス ホール	(提)	1	2.7	300		F1	W1	C1	300~500	70	(自)							(提)		(提)	(自)	G3	
	各階ホール	(提)	各階	2.3	300		F1	W1	C1	300~500	70	(自)		(配)					(提)		(提)	(自)	G1	
	設備室	(提)	(提)	(提)	(提)		F1	W1,W2	C1,C2	150 200	50	(提)							(提)				G1	
	階段、廊下	(提)	(提)	(提)	300		F1,F3	W1	C1	100~200	50								(提)	(提)			G1	
	ゴミ置場	(提)	(提)	(提)	(提)		F1	W1	C1	(提)	50									(屋内)				G1
	便所	(提)	(提)	(提)	180	(提)	F1	W1	C1	100~150	50													G1
倉庫	(提)	各階	(提)	400		F1	W1	C1	100~150	(提)	(提)												G1	
その他	ピロティ	(提)	(提)	(提)	400		(提)	(提)	(提)	300~500	70											(提)		

表記内容の説明

- (a)一般事項
- ・天井高：表記数値は室内の平均天井高(最低限度)を示す。
 - ・床荷重：表記数値は単位面積当りの最低限度を示す。 設備盤・設備機器荷重は別途
 - ・自然採光：外部に面して配置することが望ましい室を意味する。
- (b)内装
- ・各エリア(室)の用途に応じた適切な仕上げ材を選定すること。各記号は、基本的な仕上等の性能を表すものであり、特にその機能が重視されるものを表記している。
 - ・床：F1(汚れにくく清掃等が容易であること) F2(配線、配管の取出しが自由にできること) F3(床衝撃音に配慮すること)
 - ・壁：W1(汚れにくく清掃等が容易であること) W2(防音性能を有すること)
 - ・天井：C1(汚れにくく清掃等が容易であること) C2(防音に配慮すること)
- (c)照明設備
- ・室内照度は表記数値の範囲内を基準とし、室の用途に応じて照明方法等適切な計画とすること。
- (d)コンセント
- ・照明用、コンセント用電源は表記の容量を確保すると共に、コンセントは適切な間隔で壁又は床に設置すること。
 - ・動力用の電気容量は、流動的であるため、表記の数値を目安とする。
 - ・(自)は、自動販売機対応
- (e)室内環境
- ・E1：夏期：乾球温度26、冬期：乾球温度22。湿度：夏期・冬期共湿度は成り行き。騒音(目標)RC(N)35
 - ・E2：夏期：乾球温度26、冬期：乾球温度22。湿度：夏期・冬期共湿度は成り行き。騒音(目標)RC(N)40
- (g)鍵管理
- ・G1：鍵等による管理を行う。G2：機械式カードキー G3：カード式非接触型電気錠

*表中(提)は、選定事業者の提案に委ねる部分 が必要 空欄は不要 (自)は自動販売機対応(設置の場合) (配)は配管のみ。

*表中の諸室で選定事業者の提案により必要としない場合は該当しない。

* (室内環境に関する共通事項)

- ・水平温度分布 湿度条件の+1~1.5
- ・人体近辺の気流 0.5m/sec

【別表 - 4】各エリアに設置する予定の設備・備品等(参考)

エリア(室名)		設備・備品		備考
		「寄宿舍事業」により選定事業者が調達するもの【サービス対価に含む】	別途大学が調達するもの	
個室 関連	寮室	下駄箱、吊戸棚(扉、鍵付)、ミニキッチン(シンク・冷蔵庫・IHヒーター付)、吊本棚、ドアコープ、ユニットバス(風呂・シャワー・トイレ・洗面台・棚)、電気式温水設備、物干し金具、インターネット用端子	机(W910×D600)、椅子、ベッド(W1000×D2070)、物干し竿	* 吊戸棚(W1250×D600×H1300) * 吊本棚(W910×D250×H350)机の上部でスタンドが置ける高さ * 下駄箱(W602×D405、8足程度)
共同利用 関連	洗濯室	収納棚、網戸、洗濯流し、インターネット用端子		* 洗濯機、乾燥機、洗濯機・乾燥機用プリペイドカード販売機等の設置は運営支援業務(独立採算業務)でありサービス対価に含まない。
	談話コーナー	インターネット用端子、洗面化粧台	談話セット(テーブル、椅子)、書棚、掲示板	
	多目的ホール	洗面化粧台、インターネット用端子	テレビ、テーブル、椅子、掛け時計	
管理・共用 関連	管理人室	インターネット用端子、流し台(IHヒーター付)、網戸、受付カウンター、宅配物等保管棚	テレビ、机、椅子、収納棚、電話機、パソコン、冷蔵庫、金庫、ソファセット	
	エントランスホール	壁面一体型掲示板、展示用ピクチャーレール、展示用照明機器、メールボックス(セキュリティ外に設置、鍵・ネームプレート付)、靴拭きマット		* 自動販売機の設置は付帯事業による * 国際電話対応公衆電話の設置はNTTによる
	各階ホール	壁面一体型掲示板		* 自動販売機の設置は付帯事業による
	設備室	動力制御盤、各種設備機器、各種基礎、手洗い器(機械室)、インターネット用端子		
	階段、廊下	PHSアンテナ用取付ボックス		
	ゴミ置場	地流し	分別用ゴミ箱	
	男子便所	洗面台、便所ブース、衛生器具(便器、掃除用流し)、鏡、紙巻器	ゴミ箱、汚物入れ等	
	女子便所	洗面台、便所ブース、衛生器具(便器、掃除用流し)、鏡、紙巻器	ゴミ箱、汚物入れ等	
	多目的便所	洗面台、便器、手摺、鏡、紙巻器、棚	ゴミ箱、汚物入れ等	
	倉庫	棚		
屋外施設 関連	ピロティ			
共通		* 室名サイン・フロアサイン・誘導サイン・エントランスサイン・棟名サイン・階数表示等 * 消火器ボックス(消火器共) * 外部に面する窓には、網戸及びブラインドを設ける。尚、便所についてはブラインドは除く。	* 共用部分の分別用ゴミ箱	

5. 設計及び建設工事・監理業務に関する事項

(1) 設計に関する事項

1) 業務全般

- ・選定事業者は、事業契約締結後必要があれば、大学の許可を受けて、標準貫入試験、測量調査等を行う。(「工事用地地盤調査資料」【参考資料6-1】参照)又、関係法令に基づいて書類を作成し各種申請を行うと共に、大学に事前説明及び事後報告を行う。
- ・選定事業者は、事業契約締結後、事業契約、業務要求水準書、事業者提案書類等に基づいて、基本設計及び実施設計を行う。
- ・業務の詳細及び当該工事の範囲について、大学担当者と連絡を取り、かつ十分に打ち合わせをして業務の目的を達成する。
- ・選定事業者は、設計の進捗に応じて、業務の区分ごとに大学担当者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。
- ・設計図書等の表記方法については、大学担当者との協議する。
- ・設計段階においても、近隣住民に対しての配慮を行う。

2) 設計図書

- ・選定事業者は、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」を大学に提出し、確認の通知を受ける。
- ・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、詳細については大学担当者との協議する。
- ・提出する設計図書の概要は下記による。
 - * 特記仕様書、基本設計図面、実施設計図面、構造計算書、設備負荷計算書、打合せ議事録、工事費内訳明細書等

3) 業務の進捗管理

- ・業務の進捗管理については、選定事業者が主体的に行うこと。

4) 設計変更への対応

- ・大学は必要と認められた場合、設計変更を求めることができる。
- ・設計変更の手続き、及び費用負担等については契約書にて定めるものとする。

(2) 建設工事・監理業務に関する事項

1) 業務全般

- ・建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施する。又、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを大学に提出する。
- ・工事中の第三者に対する損害については選定事業者が責任を負う。但し、大学が責任を負うべき合理的な理由がある場合はこの限りではない。
- ・工程については、無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に実施されるよう管理する。
- ・選定事業者は、九州大学新キャンパス内の工事事業者で組織する「九州大学統合移転工事安全協議会(H1501成立)」(TEL 092-805-8651)に入会し、周辺工事等との工事スケジュール調整を行う。
- ・工事の実施にあたって、仮設、資材置場等に利用可能な範囲については、「建築可能範囲図」【資料6-1】に示す。
- ・施工方法に関しては、法的な制限以上の内容は特に想定しないが、学生生活に対して過度の影響が出ることがないように、防音、防塵、安全対策等に十分配慮する。

2) 住民対応

- ・建設工事に先立ち、周辺住民に対する工事の説明及び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。
- ・工事期間中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意すると共に、万一発生した苦情その他については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行う。
- ・適切な工事工程を立て、工事期間のすべてにおいて近隣住民に工事内容等を周知せしめる。
- ・工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意すると共に、万一発生した苦情その他については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行う。

3) 安全対策

- ・工事現場内の事故等災害の発生に十分留意すると共に、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を行う。

- ・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、事前に道路管理者等と打ち合わせを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行う。
- ・構内の学生や大学関係者、近隣住民、工事関係者の安全確保に十分配慮する。

4)環境対策

- ・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。
- ・周辺地域に万一上記影響を与えた場合は、苦情処理等選定事業者の責において処理する。
- ・近接する建物や敷地内での業務や研究、大学の運営に支障を与えないよう配慮する。

5)既存環境の保護

- ・隣接する物件や、施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行う。
- ・工事に際しては、計画地内の土壌や既存樹木の保護に努める。
- ・工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意すると共に、万一発生した場合には、選定事業者の責任において対応を行う。

6)施工管理

- ・各種関係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。
- ・大学側が要請した時は、工事現場の確認を行うことができる。又、施工状況について説明を求められた時には速やかに回答する。
- ・定期的に大学担当者に対し工事施工管理状況の報告を行う。
- ・工事完成時には、施工記録を整備し大学担当者に提出する。
- ・大学側が別途発注する施工上密接に関連する工事や備品納入等の業務がある場合は、工程等の調整を十分に行い、工事全体について円滑な施工に努めると共に、大学に協力する。

7)工事監理業務

- ・選定事業者は、「寄宿舍」の建設に着工する前に工事監理者を設置し、速やかに大学に通知する。
- ・選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行う。
- ・選定事業者は、工事監理者をして、工事監理を行わせ、工事監理の状況について毎月大学へ報告をさせる。
- ・選定事業者は、施設完成時に工事監理者をして、大学に対する完成確認報告を行わせる。
- ・工事監理委託業務は「民間(旧四会)連合協定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。

8)廃棄物の処理

- ・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。
- ・工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図る。

9)工事に伴う条件

ア 工事範囲

- ・工事に利用できる範囲、建築及び基礎工事時の工事可能範囲は別添する「建築可能範囲図」【資料6-1】を参照する。
- ・県道桜井・太郎丸線に面する部分は、アプローチ通路(幅員6m程度)と「寄宿舍事業」で整備する歩道を除き、福岡市の土地供給公社が整備する。(建築可能範囲図【資料6-1】参照)尚、詳細は基本契約締結後、別途協議するものとする。

イ 工事期間中の排水方法

- ・現場にて発生する濁水は沈砂槽等で処理した上で、既設の仮設排水溝に排水する。放流にあたっては次の水質基準を満足する。

* S S 濃度(浮遊物質)100mg/l 以下 PH5.8 以上 8.6 以下

ウ その他

- ・選定事業者は、本件施設の建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任及び費用において調達しなければならない。

(3) 引渡し業務

1)引渡しに必要な手続き等

- ・工事完了後、法的に必要な完了検査、検査済証取得、不動産保存登記等の引渡しに必要な手続き業務等を事業スケジュールに支障がないよう実施する。
- ・選定事業者は、工事完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すると共に、「寄宿舍」の完成検査を行う。尚、完成検査の日程は事前に大学に通知する。
- ・選定事業者は、大学に対して、完成検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添

えて報告する。大学は、選定事業者による完成検査報告を受けた後、自ら完成検査を実施する。大学の行う完成検査の結果、是正を求められた場合は、選定事業者は速やかに是正を行う。

- ・選定事業者は、大学による完成検査後、大学から「寄宿舍」の完成確認通知を受領し、引渡し予定日に「寄宿舍」の所有権を大学に移転し、完成図書と共に「寄宿舍」を大学に引き渡す。

2)シックハウス調査

- ・選定事業者は、「寄宿舍」完成後、引渡しをするまでの間に、大学の指定する場所5箇所程度の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。

<測定物質、測定方法>

種類	指針値	測定方法
ホルムアルデヒド	0.08ppm 以下 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	・ジニトロフェニルヒドラジン誘導体個相吸着 溶媒抽出 高速液体クロマトグラフ法
トルエン	0.07ppm 以下 260 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	次のいずれかの測定方法とする。 ・固相吸着 溶媒抽出 ガスクロマトグラフ質量分析法 ・固相吸着 加熱脱着 ガスクロマトグラフ質量分析法 ・容器採取 ガスクロマトグラフ質量分析法
キシレン	0.20ppm 以下 870 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
パラジクロロベンゼン	0.04ppm以下 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
エチルベンゼン	0.88ppm以下 3800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
スチレン	0.05ppm以下 220 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	

<採取方法>

- ・試験採取は室内及び外気の各1箇所を2回づつとし、対象室内を30分換気後に対象室内を5時間以上密閉し、その後概ね30分間採取の濃度($\mu\text{g}/\text{m}^3$)で表す。
- ・採取の時刻は揮発性有機化合物濃度の日変動で最大となることが予想される午後2時から3時ごろに設定することが望ましい。
- ・室外についても室内と同様の条件で平行して採取する。
- ・試料採取は室の中央付近の少なくとも壁から1m以上離れた高さ1.2~1.5mの位置を試料採取位置として設定する。
- ・外気の試料採取は外壁及び空調給排気口から2~5m離れた、室内の測定高さと同等の高さのところを試料採取位置として設定する。

<測定が指針値を上回った場合の措置>

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

第3 維持管理業務に関する要求水準

1. 目的

選定事業者は施設引渡し後事業期間終了までの間、「本要求水準書」に従い、施設及び建築設備等の初期の機能およ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) 選定事業者の業務範囲

- ・建物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・外構保守管理業務
- ・清掃業務(寮室を除く共同利用部分のみ)

(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。

- 1)維持管理は、予防保全を基本とする。
 - 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。
 - 3)施設(付帯設備を含む)が有する機能及び性能等を保つ。
 - 4)劣化による危険・障害の発生を未然に防止する。
 - 5)環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めると共に、省資源、省エネルギーに努める。
 - 6)ライフサイクルコストの削減に努める。
 - 7)故障によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努める。
 - 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。
 - 9)業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩しない。
 - 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。
 - 11)学生等による故意の破損、落書き等については、大学側とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施する。
- 12) 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。

(3) 点検及び故障への対応

点検及び故障等への対応は、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、緊急時の対応

- ・非常時、緊急時への対応についてあらかじめ大学側と協議し、防災計画を策定する。
- ・事故が発生した場合は、防災計画書に基づき、直ちに必要な措置を取ると共に、関係機関及び大学(施設管理担当者)に通報する。

(5) 災害時の対応

「寄宿舍」において災害が発生した時、又は発生するおそれがある時は、直ちに初期措置を講じ、関係機関及び施設管理担当者に通報する。

(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。

又、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。

(7) 維持管理期間の設定

- ・維持管理期間は、施設引渡し後、事業期間終了までとする。
- ・契約締結から事業終了までのスケジュールは以下の予定である。

事業協定締結	平成17年5月
設計・建設期間、その他準備期間	平成17年5月から平成18年7月
施設引渡し・所有権移転日	平成18年7月
供用開始	平成18年9月
事業終了	平成31年3月

(8) 費用の負担

業務に要する費用は、選定事業者の負担とする。

(9) その他留意事項

- ・事業の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意する。
- ・維持管理業務の実施に必要な光熱水費については、大学の負担とする。但し、寮室等で学生が専ら専用使用する部分については学生の負担とする予定である。
- ・維持管理業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、選定事業者の負担とする。
- ・大学の事情による内装変更工事、模様替え及び学生の退出入に伴う原状回復については「寄宿舍事業」の範囲外とする。但し、経年劣化に伴う更新等は寮室部分を含め「寄宿舍事業」に含む。
- ・共同利用部分の電球並びにトイレトーパー及び水石鹸等の衛生消耗品は、選定事業者の負担とする。

(10) 用語の定義

1)点検

建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べることを言い、機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じた対応措置を判断することを含む。

2)保守

建築物等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗部品又は材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

3)運転・監視

設備機器を稼働させ、その状況を監視及び制御することをいう。

4)清掃

汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

5)補修・修繕

施設の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を、原状(初期の水準)のまで回復させることをいう。

6)大規模修繕

建築物の躯体については建物の一側面、連続する一面全体、又は全面に対して行う修繕を、設備機器については機器系統の更新を示す。

7)更新

機能が劣化した設備や機器等(備品を含む)を新たに整備・調達する保全業務をいう。

8)施設管理担当者

大学が定めた「寄宿舍」の管理担当者をいう。

3. 建物保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「寄宿舍」のうち、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、建物保守管理業務計画書を作成し、実施する。
- ・修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、選定事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。又、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。
- ・実施業務の結果を記録する。

(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。

1) 屋根

- ・漏水がない。
- ・ルーフトレイン、樋等が詰まらないようにする。
- ・仕上げ材の割れ、浮きがない。

2) 外壁

- ・漏水・カビ等の発生がない。
- ・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) 床下ピット

- ・地下ピットの防水性が維持される。

4) 建具(内・外部)

- ・可動部がスムーズに動く。
- ・定められた水密性、気密性、及び耐風圧性が保たれる。
- ・ガラスが破損、ひび割れしていない。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動する。
- ・開閉・施錠装置が正常に作動する。
- ・変形・損傷がない。

5) 天井・内装

- ・ボード類のたわみ、割れ、外れがない。
- ・仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがない。
- ・塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがない。
- ・気密性・防音性を要する部屋において、性能が保たれている。
- ・漏水、かびの発生がない。

6) 床

- ・ひび割れ、浮き又は摩耗又ははがれ等がない。
- ・防水性能を有する部屋において、漏水がない。
- ・歩行及び学生活動等に支障がない。

7) 階段

- ・通行に支障をきたさない。又、危険性がない。

8) 手すり

- ・ぐらつき等機能に問題がない。

9) 金属部分

- ・錆び・腐食がない。
- ・変形・損傷がない。

(4) 環境測定

1) 業務の対象

- ・「寄宿舍」

2) 業務水準

- ・空気環境、水質は法令に定められた基準等を遵守する。
- ・安全かつ衛生的環境を保つため、適正に測定検査を実施し、大学に適宜報告を行う。

(5) 害虫駆除

1)業務の対象

- ・「寄宿舍」

2)業務水準

- ・ネズミ・ゴキブリ等の駆除を行う。
- ・殺鼠剤の使用にあたっては、あらかじめ大学と協議する。

(6) 鳥害対策

景観に配慮した鳥対策を、必要に応じて実施する。

4. 設備保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「寄宿舍事業」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・整備業務

- * 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、選定事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。又、責任範囲が明確でない場合は、大学とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施する。

(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。

1) 電灯設備

- ・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。
- ・損傷、腐食、その他の欠陥がないように維持し、必要に応じて取り替える。

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、完全に作動するように維持する。

3) 接地設備

- ・関連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の確保を行う。

4) 受変電設備

- ・九州電力株式会社と責任区分を確認し、関連法令等に基づいて行う。

5) 通信(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)

- ・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく、完全に作動するように維持する。

6) 水の供給

- ・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り付けられ、清潔であること。
- ・すべての設備が完全に機能し、漏水がない状態にする。

7) 排水

- ・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。

- ・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ように維持する。

8)ガス

- ・ガスの本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。
- ・すべての安全装置と警報装置が完全に機能するようにする。

9)水処理

- ・完全に機能し、漏れが一切ないような状態を維持する。

10)給湯

- ・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。
- ・すべての制御装置が機能し、正しく調整されているようにする。

11)空調、換気、排煙等

- ・すべてのバルブ、ダクト、その他機器が完全に作動するようにする。
- ・すべての制御装置が機能し、正しく調整されているようにする。

12)昇降機設備

- ・すべて必要時に適切に作動するようにする。
- ・監視装置は常時、正常に作動するようにする。

13)防災設備

- ・すべての防災設備が正常に作動するように維持する。
- ・消火器の詰め替えを適切に行い、常に支障のないよう維持する。

(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・点検整備等の記録として、下記の点検記録を行う。点検記録は3年以上、整備・事故記録等は、事業期間中保管する。又、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
- ・貯水槽清掃点検記録
- ・飲料水水質検査記録
- ・空気環境測定記録
- ・防災設備点検記録
- ・各種水槽清掃実施記録
- ・昇降機点検検査記録
- ・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・事故記録

- ・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

- ・運転監視及び定期点検等により、異常が発見された場合には、速やかに大学担当者に報告する。

5. 外構保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「寄宿舍事業」における外構保守管理業務の範囲は、「建築可能範囲図」【資料6-1】に示す「外構範囲」を対象とし、以下の業務を実施する。但し、計画地の範囲に含まれる他の建物及びキャンパス全体のための外構施設を除く。

1)植栽

- ・「寄宿舍事業」実施により行った植栽全般
- ・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

ア 施設

- ・ゴミ置場、駐車場ライン、門扉、囲障、擁壁等コンクリート構造物、外部サイン、屋外照明等

イ 敷地地盤

- ・サービス道路、駐車場、その他選定事業者の提案によるテラス、中庭等

ウ 屋外設備

- ・埋設配管、暗渠及び排水桝等

(2) 業務の実施

- ・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。
- ・修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、選定事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施する。又、責任範囲が明確でない場合は、大学側とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施する。
- ・実施業務の結果を記録する。

(3) 要求水準

1)植栽

- ・施肥、灌水及び病虫害の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つ。
- ・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。
- ・風等により倒木しないように管理を行うと共に、万一枝等が散乱した場合適切な処理を行う。
- ・施肥、除草等を計画的に行う。

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。

(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、あらかじめ、大学担当者と協議する。

6. 清掃業務

(1) 業務の対象範囲

- ・寮室及び寮室のバルコニーを除くすべてとし、日常清掃、定期清掃の項目の範囲とする。但し、電気が通電され、又は運転中の機器が近くにある等、清掃に危険が伴う部分については大学担当者と協議する。
- ・備品、什器等(椅子等軽微なものを除く)の移動は行わない。

(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。

1)日常清掃

2)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み合わせて作業を実施し、建物の美観と衛生的な環境を保つこと。

(4) 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・階段掃除(掃き、拭き)
- * ちり払い
- * 手すり清掃
- * 吸い殻、及びゴミ等の処理
- * 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

1) 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。

2) 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。

3) 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、見た目に清潔な状況に保つ。
- ・トイレトペーパー、消毒用品等は常に補充されている状態にする。
- ・間仕切りは落書き、破損がない状態に保つ。
- ・洗面台は常に水垢の付着や汚れがない状態に保つ。
- ・鏡はシミ、汚れがついていない状態に保つ。

4) その他の内部付帯施設(流し台等)

- ・清潔な状態に保つ。

(5) 定期清掃

月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。

- * 建物内外の床洗浄
- * 床ワックス塗布(清潔に保たれていれば、毎月は必要としない)
- * 壁の清掃
- * 金具磨き
- * ガラスの清掃等

1) 床

- ・埃、シミ、汚れがない状態に保つ。(繊維床を除く)
- ・繊維床の場合は、埃、汚れがない状態に保つ。

2) 壁・天井

- ・表面全体を埃、シミ、汚れのない状態に保つ。

3) バルコニー(計画がある場合)

- ・土等汚れがない状態に保つ。

4) 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正に機能する状態に保つ。

5) 窓枠、窓ガラス

- ・汚れがない状態に保つ。

6) 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。

7) 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、あらかじめ施設管理担当者、大学担当者と協議すること。

(6) 外構清掃

外構清掃については、「建築可能範囲図」【資料6-1】に示す「外構範囲」を対象とし、以下のような業務を実施する。

1) 外構清掃の対象

- ・建物周囲(玄関周り、犬走り、選定事業者の提案による中庭等の空間等)
- ・「外構範囲」内舗装面
- ・側溝、排水管路、汚水管路、雨水管路、水路
- ・門扉、「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(サービス道路脇等)
- ・ゴミ置場等

2) 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。
- ・屋外排水設備(敷地内の側溝、排水桝等)の水流をゴミ、落ち葉等で阻害しない。
- ・日常清掃は、ゴミ置場、玄関周りについて行う。(水洗い、除塵等)
- ・門扉、「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、開閉がスムーズで表示が見やすい状態に保つ。

(7) 清掃用具・衛生消耗品等の負担

清掃用器具、洗剤等の資機材やトイレトーパー等の衛生消耗品等及び電球の補充は、すべて選定事業者の負担とする。

(8) 資機材等の保管

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。

(9) 廃棄物の収集・集積

1)業務の対象

- ・「寄宿舍」から発生するすべての廃棄物(一般廃棄物、産業廃棄物等)の適正な分別、保管、収集、運搬等を実施する。尚、寮室から発生する粗大ゴミについては、大学負担とし、業務の対象外とする。

2)業務の内容

- ・廃棄物の処理等については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に定めるところにより、大学の許可を受けた専門の業者により実施するものとする。
- ・建物内のゴミは、市の廃棄物回収に合わせ、所定の場所に運搬・分別・集積する。(「九州大学新キャンパスのゴミの分け方」【参考資料4】を参照)
- ・廃棄物の再生利用が可能なものについては、積極的に取り組む。
- ・分別方法は、福岡市の指定する方法に従うが、廃棄物の分別処理にも配慮すること。

(10) 用語の定義

1)日常業務

- ・日常単位等の短い周期で行う清掃業務をいう。(清掃業務とは、汚れを除去すること、汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう)。

2)定期清掃

- ・週単位、月単位及び年単位の長い周期で行う清掃業務をいう。

3)資機材

- ・資機材とは、次のような資材及び機材をいう。
 - * 資材：洗浄用洗剤、樹脂床維持剤、パッド、タオル等
 - * 機材：ホウキ、フロアダスタ、真空掃除機、床磨き機等

4)衛生消耗品

- ・衛生消耗品とは、トイレトーパー、水石鹼等をいう。

第4 運営支援業務

1. 目的

選定事業者は、九州大学(元岡)学生寄宿舍（以下「寄宿舍」という。）を利用する学生(以下「入寮者」という。)が、自主性・自律性を持って安全かつ安心できる生活を営めるよう事業期間中において、来訪者への対応等「寄宿舍」の運営に係る支援を行うものとする。

2. 基本方針

選定事業者は、以下に示す事項を基本方針として福利厚生施設の運営業務を実施する。

(1) 執務効率・大学の研究、教育環境の確保

選定事業者は、業務の特性に応じた作業時間帯を設定する等、業務従事者の作業が入寮者の生活の支障とならないよう業務を実施する。

(2) 安全の確保

選定事業者は、運営業務を実施するにあたり、適切な危険防止措置等により、入寮者の安全性を確保する。

(3) 経済性の確保

選定事業者は、光熱水費の縮減等、経済性に配慮して業務を実施する。

(4) 環境負荷の低減

選定事業者は、省エネルギー・省資源、廃棄物処理を考慮した適切な運営を行い、地球環境の保全及び環境負荷の低減を図る。

(5) 利用者のニーズへの対応

選定事業者は、入寮者のニーズを適切に把握し、運営支援業務の業務内容に反映させる。

3. 選定事業者の業務範囲

- ・来訪者への対応
- ・入寮者への対応
- ・寮費等徴収業務の代行
- ・防犯・防災管理
- ・コインランドリー設置・運営業務(独立採算業務)
- ・その他、寄宿舍の運営にあたって必要となる支援業務

4. 運営支援期間、時間帯

- ・運営支援期間は、施設引渡し後事業期間終了までとする。
- ・事業期間中の全日において、原則として8時30分から19時00分までの間、業務を実施する。

5. 業務実施にあたっての基本的条件

(1) 基本的事項

- ・業務に要する費用は、コインランドリー等の機器及び光熱水費を除き、大学の支払うサービス対価に含む。
- ・運営支援業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、選定事業者の負担で用意する。尚、備品等の購入にあたってはグリーン購入法を遵守する。
- ・運営支援業務の実施に必要な光熱水費については、大学の負担とする。
- ・選定事業者は、サービスの質の向上等について、大学側と協議すると共に、その実現に向け、最大限の努力を行う。
- ・事業期間中、安定的かつ継続的なサービスの提供が行えるように配慮する。

(2) 実施体制

- ・選定事業者は、常時連絡可能な運営支援業務の窓口を設置し、大学に通知する。
- ・業務に必要な有資格者については、防火管理者以外は選定事業者が用意する。

(3) 業務計画書の作成・提出

業務の実施にあたっては、事業実施前及び以後半年ごとに以下の内容を記載した運営支援業務計画書を作成し、大学に提出する。又、その後対応の必要が生じた業務については、その内容を大学に確認の上、業務計画書に追加する。苦情等により業務計画書の内容を修正する場合は、事前に大学に確認する。業務計画書には以下の項目を記載する。

- * 業務実施体制表
- * 各業務の責任者及び必要な経歴、資格等
- * 業務日程及び業務提供時間帯
- * 業務内容及び実施方法等について
- * 業務報告内容及びその時期について
- * 苦情等への対応について
- * 非常時、災害時の対応及び体制について
- * 想定外の事態が発生した場合の対応について
- * その他業務上必要な事項

(4) 業務実施上の対応事項

選定事業者は、業務計画書に基づき業務を実施する。尚、業務の実施にあたり、以下のことに対応する。

- ・ 苦情等への対応
 - * 選定事業者は、入寮者等から寄せられた業務に関する苦情等に対し、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに大学に報告する。尚、緊急を要さない場合は、大学と協議の上対応する。

(5) 業務報告

1) 業務報告書の作成・提出

- ・ 選定事業者は、月ごとに業務報告書を作成し、大学に提出する。
- ・ 業務報告書には以下の資料を添付する。
 - * 業務日誌
 - * 打合せ議事録
 - * 苦情等及びその対応結果
 - * その他業務監視上必要な資料

2) その他の業務報告書

- ・ 業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく大学に報告する。

6. 要求水準

(1) 来訪者への対応

- ・ 来客者については、備え付けの受付簿に来訪者名及び来訪時間を記帳させると共に、来訪目的に応じた適切な対応を行う。
- ・ 電気、ガス及び上下水道等の事業者についても、上記と同様に対応する。
- ・ 不審者と判断した場合は、その挙動に注意を払うと共に、来訪時間及び風貌等を記録する等適切に対応する。
- ・ 緊急を要すること及び対応を困難とすることが発生した場合は、九州大学に連絡の上、必要な指示を受け対応する。

(2) 入寮者への対応

- ・ 特殊郵便物及び宅配便を代理受領し、備え付けの受付簿に必要事項を記入の上、入寮者へ引き渡す。
- ・ 伝言等の受け付けを行う。
- ・ 「寄宿舍」で開催される行事については、通常業務に支障がない範囲で協力する。
- ・ 「寄宿舍」に関する電話等による質問事項への応対を行う。
- ・ 多目的ホールのスケジュール及び施設管理をする。

(3) 寮費等徴収業務の代行

- ・各月当初に九州大学から提供する名簿等を基に寮費の徴収リストを作成する。
- ・徴収方法は、入寮者の利便性に配慮する。
- ・徴収した寮費は、指定する日時までに九州大学に納付する。
- ・徴収リストは徴収金額が確認できる状態で、九州大学に提出する。
- ・寮費の滞納者に対して九州大学が行う督促の補助を行う。
- ・共通部分の光熱水費について、各月初日に各メーターの検針結果を九州大学へ報告する。
- ・その他の費用徴収について、九州大学から依頼があった場合は、適宜対応する。
- ・入寮者が行う光熱水費の個人契約に関して、手続き方法等の助言等を行う。

(4) 防犯・防災管理

- ・午前と午後の2回、「寄宿舍」内を巡回し防犯・防災管理を行う。
- ・火災等の緊急事態が発生した時、又はその恐れがある時は、応急の措置を講ずると共に別に定める連絡網により速やかに連絡する。

(5) コインランドリー設置・運営業務(独立採算業務)

- ・学生が必要とするコインランドリーを1階洗濯室に設置し、利用する学生から料金を徴収することで運営を行う。このため、機器及び光熱水費はサービスの対価に含まない。
- ・大学は、コインランドリー設置にあたって建物を無償で貸し付ける。
- ・コインランドリーは、学生の不適正な利用による場合を除き、事業期間にわたって正常に作動し、学生の利便性に支障をきたさないようにする。
- ・故障等が発生した場合は、迅速に修理・交換等を行い、正常な作動を確保する。

第5 付帯事業

1. 設置根拠

付帯事業（民間収益施設）は、九州大学が選定事業者に「国立大学法人九州大学不動産管理規程」に基づき、土地又は建物を有償にて貸し付けることによって行う。

2. 基本方針

選定事業者は、九州大学と事業契約を締結し、自らの収益に資する施設を自らの費用と責任において設計、監理、建設、所有、維持管理、運営することができる。この場合、民間収益施設において発生すると想定されるリスクを「寄宿舍事業」から分離し、そのリスクを選定事業者自らがその責において負担することを条件とする。尚、リスクの切り離しのための方策は、応募者からの提案を求める。又、付帯事業に係わる費用はすべて選定事業者の負担とし、サービスの対価には含まない。

3. 民間収益施設の使用目的

民間収益施設の内容と規模は大学キャンパス内に立地することに鑑み、大学の用途又は目的を妨げず、又当該立地に相応しいものとする。

(1) 設置することができない施設

- ・騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- ・風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他街区の品位や価値を損なう用途
- ・住宅

(2) 設置することができる施設

- ・寄宿舍の入寮者の福利厚生と共にキャンパスのにぎわい創出に寄与し得る施設
 - ・入寮者の生活利便施設
- * 尚、自動販売機の設置・運営は強く望まれる。

4. 敷地に関する条件

大学が選定事業者に土地を貸し付ける場合、選定事業者が取得する借地権は、借地借家法第24条に基づく事業用借地権による貸付契約を予定している。

5. 施設の権利に関する条件

(1) 土地を貸し付ける場合

選定事業者は自らの責任によって整備した施設建築物の所有権を大学との土地の有償貸付契約が終了するまで保有する。

「寄宿舍」と一棟の建物とする場合は、事業期間中にわたって大学、選定事業者それぞれが区分所有権を保有するものとし、大学は、大学及び選定事業者が準共有者となる事業用借地権を設定する。

選定事業者が第三者と施設の賃貸借契約を締結する場合は、事前に書面にて大学の承認を得るものとする。尚、この場合、選定事業者は、大学との土地の有償貸付契約に定める期間を超えて第三者と施設の賃貸借契約を締結することはできない。

(2) 建物を貸し付ける場合

自動販売機等の設置にあたって建物を貸し付ける場合は、有償貸付契約による。

6. 土地・建物の貸付期間

貸付期間は「寄宿舍事業」の事業期間と同期間を最長とする。尚、貸付の開始時期については、大学と協議の上、決定する。

7. 事業等の変更

施設の変更(軽微な変更を除く)、運営事業内容の変更、賃貸契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、選定事業者は事前に大学の書面による承認を得るものとする。

8. 大学への報告義務

選定事業者が健全な民間収益施設の運営を行っているかどうかを確認するため、選定事業者は大学に対して以下の報告を半年に一度行うものとする。

- ・施設利用に関する報告(主に用途及び運営事業者に関する内容、学生・教職員からのクレーム及びその対処等の報告)
- ・財務に関する報告(選定事業者及び運営事業者の売上・費用の内訳、及び選定事業者のキャッシュフロー計算書等、付帯事業に関する資金の状況がわかる内容)

9. 貸付契約期間終了後の措置

(1) 土地を貸し付ける場合

大学との土地の貸付契約に定める期間が終了した場合、選定事業者が大学との土地の貸付契約に違反したことにより同契約が解除された場合、又は事業契約が当初の契約期間中に中途終了した場合には、選定事業者は民間収益施設を撤去し、更地にて土地を大学に返還しなければならない。尚、一棟の建物の場合についても同様の措置が可能となるよう配慮する。

(2) 建物を貸し付ける場合

大学との建物の貸付契約に定める期間が終了した場合、選定事業者が大学との建物の貸付契約に違反したことにより同契約が解除された場合、又は事業契約が当初の契約期間中に中途終了した場合には、選定事業者は付帯事業に供する内装・設備等を撤去し、建物を、貸付を受ける以前の状態に回復しなければならない。

10. 貸付料

- ・選定事業者への土地の貸し付けにあたって、借地権利金の授受は行わない。
- ・貸付料の算定方法は、「国立大学法人九州大学不動産管理規程」に基づく。
- ・尚、入札にあたっての貸付料は、土地を貸し付ける場合は貸し付ける敷地の面積に応じて1,000円/m²・年、建物を貸し付ける場合は貸し付ける施設の面積に応じて1,000円/m²・年とする。

11. 施設の整備にあたって遵守すべき事項等

- ・選定事業者からの提案に基づいて付帯事業を実施する際に、建築基準法、消防法を含め、関連する法的規制等を遵守する。
- ・施設に対しては、大学所有の施設と同水準の保険を付保する。
- ・付帯事業に利用できる電気、給排水等のインフラ、搬入動線については、提案内容に応じて基本協定締結後、大学と協議を行う。