

九州大学（伊都）実験施設整備事業 業務要求水準書

平成 18 年 2 月 1 日
国立大学法人 九州大学

目 次

1 . 総則	3
1-1.本書の位置づけ	3
1-2.整備目的	3
1-3.選定事業者を求める業務内容	3
1-4.遵守すべき法規制等	3
1-5.適用基準等	4
1-6.要求水準書の変更	5
2 . 施設整備に関する事項	6
2-1.業務実施に関する事項	6
2-2.施設整備の基本的要件	10
3 . 維持管理業務に関する事項	12
3-1.維持管理業務に関する総則	12
3-2.建物保守管理業務	16
3-3.設備保守管理業務	18
3-4.清掃業務	20
添付資料	23

1. 総則

1-1. 本書の位置づけ

九州大学（伊都）実験施設整備事業業務要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、九州大学（以下「大学」という。）が九州大学（伊都）実験施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間選定事業者（以下「選定事業者」という。）の募集・選定を行うに当たって、入札参加希望者を対象に交付する入札説明書と一体のものである。

本事業において、選定事業者は、大学が提示する実施設計図書に基づいて九州大学（伊都）実験施設（以下「施設」という。）の建設を行う。要求水準書は、本事業における建設業務に関して実施設計図書を補足するものであり、また、維持管理業務に関して大学が要求する提供されるべきサービスの水準を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、大学は、この要求水準書をもとに、入札参加者の行う提案の評価及び選定事業者の行う維持管理業務実施状況のモニタリングを行う。

1-2. 整備目的

九州大学（伊都）実験施設は、工学研究院，システム情報科学研究院及び共同センターの実験棟施設である。

なお、「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】を施設整備の基本的考え方として十分留意するものとする。

1-3. 選定事業者に求める業務内容

選定事業者は、本要求水準書に示された要求事項に沿った施設の建設、維持管理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、工事監理、建設及び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。

- ・ 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（建築確認申請業務等）
- ・ V E 提案に基づく設計変更及びその関連業務（V E 提案を行った場合）

(2) 維持管理

選定事業者は、事業期間中、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
- ・ 清掃業務

1-4. 遵守すべき法規制等

本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
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ 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、事業実施にあたり通常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。

1-5. 適用基準等

事業実施にあたっては、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
- ・ 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}
- ・建築設備耐震設計・施工指針^{*1}(建設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、九州大学施設部施設企画課において閲覧可能である。

1-6. 要求水準書の変更

ア 要求水準書の変更事由

大学は、事業期間中に、下記の事由により、この要求水準書を変更する場合がある。

(ア) 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき

(イ) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき

(ウ) 大学の事由により業務内容の変更が必要なとき

(エ) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

イ 要求水準書の変更手続き

大学は、要求水準書を変更する場合、事前に選定事業者へ通知する。要求水準書の変更に伴い、維持管理業務に係る対価の支払額を含め事業契約書の変更が必要となる場合、事業契約書(案)に定める方法により事業契約書の変更を行う。

2. 施設整備に関する事項

2-1. 業務実施に関する事項

(1) 施工工程に関する事項

各施設の引き渡し時期及び供用開始時期については、「工程計画概要」【資料3】を遵守すること。

(2) 各種申請等の業務に関する事項

選定事業者は、V E 提案に基づく設計変更の有無にかかわらず、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条に基づく建築確認申請を行い、当該確認を受けなければならない。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、各種許認可等の書類の写しを大学に提出する。

大学は実施設計終了後、建築基準法第 18 条第 3 項に基づく計画通知を提出する予定であり、それに伴う一連の協議・申請等の状況を後日公表する予定である。なお、現時点で想定される協議・申請等に関する事項の参考資料として、先行する事業の状況を添付する。【参考資料 2】

(3) 施工に関する事項

業務全般

- ・ 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。
- ・ 九州大学伊都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 092-805-5716）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。
- ・ 夜間や休日等には、原則として作業を行わない。
- ・ 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、学生生活に対して影響がでることがないように、防音、防塵、安全対策などに十分配慮する。

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ともに、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。

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ともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、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。
- ・敷地外周に仮囲い、施工中の建物には防護シート・ネット等を設置するとともに、現場管理に万全を期し、安全、確実な施工を行うこと。指定する仮設等の条件については「施工条件図」【資料4】を参照のこと。実施設計図書交付の段階で詳細資料提示予定。
- ・工事車両の運行については、安全協議会及び所轄警察署の指導、指示に従い、現場出入口、また必要に応じては周辺道路に交通誘導員を配置し、住民、一般歩行者並びに一般車両の安全確保に努めること。

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。
- ・騒音規制法（昭和43年法律第98号）及び振動規制法（昭和51年法律第64号）並びに関連条例等による規制を遵守し、適切な工法と技術を用いて騒音・振動の抑制を図ること。
- ・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。

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ともに、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。

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。
- ・大学側が要請したときは、工事現場の確認を行うことができる。また、施工状況について説明を求められたとき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、工程等の調整に応じるとともに大学に協力し、円滑な施工に努めること。

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。

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「施工条件図」【資料4】を参照すること。

イ 共同溝

- ・共同溝については、別添する「共同溝配置図」【資料5】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などで処理した上で、既設若しくは着工時排水可能な排水溝に排水する。排水溝図は実施設計交付時に配布する。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

- ・施設の建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は選定事業者の責任及び費用において調達する。
- ・工事用地として貸与する用地は、工事完了後速やかに整地し返却する。

別途工事に関する事項

施設の建設期間中において、大学は別途工事を行う。その際、選定事業者は大学に協力するとともに、必要な調整を行うものとする。なお、別途工事に関する事項については「施工計画概要」【資料3】を参照すること。

施設の建設業務の実施において、大学に提出を要する書類等
事業契約書(案)別紙1に示すとおりである。

試運転調整等に関する事項

選定事業者が行う試運転調整並びに維持管理業務に必要な訓練及び研修等を行う際は、供用開始以降に使用する電力デマンドを上回らないものとし、詳細は大学との協議による。

(4)工事監理業務に関する事項

適切な、工事管理を行うことの出来る工事監理者を常駐させること。

- ・施設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。
- ・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。
- ・工事監理者に、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。
- ・施設完成時に工事監理者に、大学に完成検査に基づく報告を行わせる。
- ・工事監理業務の内容は「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。

(5)引渡し業務に関する事項

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。
- ・ 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ともに、施設の完成検査を行う。なお、完成検査の日程は事前に大学に通知する。
- ・ 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。
- ・ 大学による完成検査後、大学から施設の完成確認通知を受領し、引渡し予定日に施設の所有権を大学に移転し、完成図書と共に施設を大学に引き渡す。

2-2. 施設整備の基本的要件

(1) 敷地に関連する各種法規制等

地名地番	・福岡県福岡市西区大字元岡 7 4 4 番地 (九州大学構内)
敷地面積	・約123万㎡(将来：約275万㎡)
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	・60%
その他	・各施設の確認申請上の敷地は伊都キャンパス全体であり、各施設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

給水(上水、再生水)

伊都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)、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。現在の敷地上水引込メーター口径は100であるが、将来は増径を予定している。
- ・再生水(実験用水、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(実験用水、トイレ洗浄水)各受水槽に貯留し、各送水ポンプで共同溝を經由して各建物に配水する。

排水(污水排水、生活系雑排水・実験排水、雨水)

伊都キャンパス全体の計画概要

- ・基幹排水は、污水排水(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、污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等により浸透及び集水後、調整池を經由して下流の河川等へ放流する。

都市ガス

伊都キャンパス全体の計画概要

- ・都市ガス(13A)は、給水センター北側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。

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施設の建設には影響はない。

造成工事

- ・本事業において大規模な造成工事は想定していない。

共同溝

- ・別途整備される共同溝に接続すること(「共同溝配置図」【資料5】を参照)。

3. 維持管理業務に関する事項

3-1. 維持管理業務に関する総則

(1) 業務の目的

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、教育研究環境の維持、安全性の確保、経済性の確保、環境負荷低減等を目的として、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品質、水準等を保持する。

(2) 業務の内容・区分

維持管理業務の区分は以下のとおりとする。

建物保守管理業務

設備保守管理業務(運転監視業務を除く)

清掃業務

* 法令に基づく必要な業務の実施及び届け出等の手続き支援を含む。

* 大学の事情による内装変更工事、模様替えについては本事業の範囲外とする。但し、経年劣化に伴う更新等は本事業に含む。

(3) 業務の対象範囲

維持管理業務の対象範囲は、清掃業務を除いて事業者が施工した範囲とする。

なお、維持管理業務の開始時期は、施設の早期完成、引渡しを行うか否かにかかわらず、先行引き渡し部分については平成 19 年 4 月、最終引き渡し部分については平成 19 年 5 月とし、早期引渡しに伴う維持管理業務実施の必要はない。

(4) 業務実施の考え方

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。

維持管理業務の実施に当たっては、次の事項に配慮する。

維持管理は、予防保全を基本とする。

施設(付帯設備を含む)が有する機能及び性能等を保つ。

施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、施設利用者の安全確保や健康被害の防止に努める。

物理的劣化等による危険・障害等の発生の未然防止に努める。

ライフサイクルコストの削減に努める。

環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努める。

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。

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。

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。

業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩しない。

学生などによる故意の破損、落書きなどについては、その責任と負担を大学側と協議の上、修繕等を実施する。

事業の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意する。

から の項目について、事業期間中の工程を定め、実施する。

(5)法令の遵守

維持管理業務の実施にあたっては、当該維持管理業務に関連する法令及びその関連施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守する。

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。また、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任する。

(6)維持管理業務仕様書の作成、提出

選定事業者は、維持管理業務開始予定日前に、本要求水準書及び維持管理業務に関する選定事業者の提案書に基づく維持管理業務仕様書を作成し、大学と協議のうえ決定し、維持管理業務開始予定日の30日前までに大学に提出する。維持管理業務仕様書を変更する場合も同様とする。

維持管理業務仕様書の作成にあたっては、別紙に示す業務実施のための前提条件を踏まえ、業務区分ごとに適切な周期・業務提供時間帯・内容等の業務仕様を設定する。

(7)年間業務計画書の作成、提出

選定事業者は、各事業年度の維持管理業務を適正に実施するために必要な事項を記載した年間業務計画書を作成し、大学と協議のうえ決定し、当該事業年度が開始する30日前までに大学に提出する。年間業務計画書には、当該年度の業務実施工程、業務実施体制、業務分担、業務を行う者が有する資格、緊急時連絡体制等を記載する。

(8)業務報告書の作成、提出

選定事業者は、維持管理の各業務に関する日報、各種点検・保守等報告書、月報及び半期報告書を業務報告書として整備・保管し、各種点検・保守等報告書、月報及び半期報告書を大学に提出する。また、日報は、大学の要請に応じて提示する。

各種点検・保守等報告書には、施設の修繕記録、設備の運転・点検記録を含む。

なお、修繕等の実施により実施設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させておく。

(9)業務実施体制

ア 総括責任者及び業務責任者

選定事業者は、維持管理業務全般を総合的に把握し大学等との調整を行う総括責任者、及び維持管理業務の管理及び点検等を行う業務責任者を定め、維持管理業務開始予定日の30日前までに大学に届け出る。なお、総括責任者及び業務責任者を変更する場合も同様とする。

イ 業務担当者

業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う。

(10) 非常時・緊急時等の対応

非常時・緊急時の対応

- ・事故・火災等による非常時・緊急時の対応について、あらかじめ大学と協議し、防災計画を策定し、維持管理業務仕様書に記載する。
- ・事故・火災等が発生した場合は、維持管理業務仕様書に記載した防災計画に基づき直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、大学及び関係機関に報告する。

施設の不具合・故障等を発見した場合の措置

選定事業者は建築物、建築設備及び外構施設等の不具合・故障等を発見した場合、又は大学の教職員等より建築物、建築設備及び外構施設等の不具合・故障等に関する通報や苦情を受けた場合、直ちに大学に報告し、緊急に対処する必要があると判断した場合、速やかに適切な処置を行う。なお、軽微なものについては、後日、各種点検・保守等報告書の提出をもって報告に代えることができる。

(11) 負担区分

維持管理業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の光熱水費は、大学が負担する。

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

計画停電及び計画断水時に、継続して給電及び給排水する必要がある機器類への給電及び給排水の確保は、選定事業者の負担とする。

(12) 用語の定義

運転・監視

設備機器等を稼働させ、その状況を監視すること及び制御することをいう。

保守管理

建築物等の点検等を行い、点検等により発見された建築物等の不良個所の修繕や部品交換等により建築物等の性能を常時適切な状態に保つことをいう。

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。

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いい、機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じた応急措置を判断することを含む。

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。

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。

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。

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。

日常清掃

日また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

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で、概ね次のような業務をいう。

- * 建物内外の床洗浄
- * 床ワックス塗布
- * 壁の清掃
- * 金具磨き
- * ガラス及び網戸の清掃等

資機材

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

衛生消耗品

トイレトーパー、水石鹼等をいう。

施設管理担当者

大学が定めた施設の管理担当者をいう。

共用部分

通路部分(玄関、階段を含む)、トイレ、シャワー室、給湯室、リフレッシュ室など共通に利用する部分をいう。

3-2. 建物保守管理業務

(1) 業務の目的及び概要

大学の建築物について、実施設計図書に示す初期の性能及び機能を維持するため、点検、保守、修繕・更新その他一切の保守管理業務を行う。

(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。

共通

- ・施設を構成する部材は、適切な状態を維持する。
- ・施設の水密性、機密性、断熱性を保持する。
- ・円滑かつ安全な通行を保持する。
- ・防災・防犯機能を維持する。
- ・各部に汚れ・浮き・剥落・剥離・破断・ひび割れ・めくれ・膨れ・破損・損傷・欠損・硬化・変形・変色・劣化・発錆・腐食・結露・カビ・チョーキング・極端な磨耗・部品の脱落・エフロレッセンスの流出等がない状態を維持する。

屋根

- ・排水経路に必要な機能を維持する。
- ・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。
- ・その他必要な性能を維持する。

外壁（柱を含む）

- ・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などが無い。
- ・その他必要な性能を維持する。

床下ピット

- ・排水、換気がされている状態を維持する。
- ・小動物や昆虫が生息しない状態を維持する。
- ・カビが発生していない状態を維持する。
- ・安全な通路を確保する。

- ・床下ピット外壁、上階床面等からの防水性を確保する。

各種貯留槽

- ・漏水がない状態を維持する。
- ・気密性・水密性が確保された状態を維持する。
- ・水質測定計器等による正確な水質測定に支障のない状態を維持する。

外部建具

- ・がたつき、緩みがなく、可動部がスムーズに動く状態を維持する。
- ・水密性、気密性、遮音性、耐風圧性を保持する。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動する状態を維持する。
- ・開閉・施錠装置が正常に作動する状態を維持する。
- ・ガラスが破損、ひび割れしていない。
- ・変形・損傷がない。

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。

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。
- ・歩行及び学生の活動などに支障がない。

内部建具

- ・がたつき、緩みがなく、可動部がスムーズに動く状態を維持する。
- ・定められた水密性及び気密性が保たれる。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動する状態を維持する。
- ・開閉・施錠装置が正常に作動する状態を維持する。
- ・防火施設が正常に作動する状態を維持する。
- ・防火設備の開閉の妨げになる支障物がない状態を維持する。
- ・変形・損傷がない。

階段

- ・通行に支障をきたさないこと。又、危険性がない。

手すり

- ・ぐらつき等機能に問題がない。

金属部分

- ・錆び・腐食がない。
- ・変形・損傷がない。

害虫駆除

- ・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。

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。

3-3. 設備保守管理業務

(1) 業務の目的及び概要

大学の建築設備について、実施設計図書に示す初期の性能及び機能を維持するため、点検、保守、修繕・更新その他一切の保守管理業務を行う。(運転・監視を除く)

(2) 業務の対象範囲

本事業により設置された各種設備を対象とする。

(3) 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。

日常巡視点検業務

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。また、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。

(4) 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。

共通

- ・設備等に損傷・腐食・その他の欠陥がなく、常に正常に作動する状態を維持する。
- ・取替えが必要なものについては、適切な時期に取り替える。
- ・機器や配管などから漏洩(油、水など)のない状態を維持する。
- ・機能の停止を伴う点検等については、実験施設であるという特性を十分に考慮し、実験に支障のないような対処を行う。
- ・最新の関係法令及び技術基準等に定められた検査・点検等を行う。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合は、適切な方法により対応する。
- ・学内運転監視等の関係者からの通報があった場合は、直ちに対応し、措置を取る。

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。

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。

受変電設備

- ・識別が必要な機器については、常に識別可能な状態を維持する。

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。
- ・業務遂行にあたってバックアップが必要な場合は、適切な処置を行う。

水の供給・貯蔵

- ・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。

排水

- ・すべての溝、排水管、排気管、下水溝、排水トラップなどは、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。

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。
- ・安全装置と警報装置が完全に機能する状態を維持する。

給湯

- ・すべての配管、温水器、貯蔵タンク、ヒーター、ポンプ、バルブ、蛇口、その他の機器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。
- ・全ての制御装置が機能し、効率を最大にしながら正しく調整されている状態を維持する。

空調、換気、排煙等

- ・エネルギー使用量を最小限に抑えながら、温度等が正しく調整されている状態を維持する。
- ・すべてのバルブ、ダクト、ダンパー等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。

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。

特殊ガス

- ・すべての配管、バルブ等が完全に固定して取り付けられ、漏洩が一切ない状態を維持する。
- ・ガス漏れ警報設備、酸素濃度計、安全装置、換気設備等が正しく調整・制御され、完全に機能する状態を維持する。

作業環境測定

- ・作業環境測定法に基づく作業環境測定士を選任し、施設の維持管理が適正に行われるよう監督させる。
- ・労働安全衛生法・同施行令、その他法令の適用を受けるものについては、空気環境その他の作業環境についてデザイン、サンプリング及び分析（解析を含む。）を行う。
- ・局所排気装置等の位置等については、詳細は後日公表する実施設計図書等による。

(5)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、設備の点検整備等の記録として、下記の点検記録を行う。法令に定められたものを除いて点検記録は3年以上、整備・事故記録等は、事業期間中保管する。また、その他法令により必要な運転日誌等を作成する。

点検記録

- ・電気設備点検表(通信設備を含む)
- ・空気調和設備点検表
- ・給排水衛生設備点検表
- ・飲料水・再生水水質検査記録
- ・防災設備点検記録
- ・各種水槽清掃点検実施記録
- ・クレーン点検検査記録
- ・局所排気装置等の点検検査記録
- ・作業環境測定記録
- ・その他提案により設置される各種設備の点検・測定記録
- * 各実験室専用に排水貯留槽・沈殿槽等として設置するものを除く。

補修・事故記録

- ・定期点検整備記録
- ・補修記録
- ・事故・故障記録

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。

3-4. 清掃業務

(1)業務の目的及び概要

大学の建築物内及び敷地内の共用部分について、環境・衛生を維持し、快適な空間を保つため、日常清掃、定期清掃の項目において指定された清掃業務を行う。

(2)業務の対象範囲

- ・共用部分を対象とし、日常清掃、定期清掃の項目の範囲とする。詳細は後日公表する清掃業務範囲図による。
- ・備品、什器等(椅子等軽微なものを除く)の移動は行わない。

(3)業務の実施に関する事項

業務計画書の作成

毎事業年度の開始前に、年間業務計画書には、次の項目を含む清掃業務計画書を作成し、実施する。

- * 日常清掃
- * 定期清掃

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。

(4)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。

日常清掃

1)床

- ・ 仕上げに応じた適切な方法により表面の埃・ゴミ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つ。

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。

定期清掃

1)床

- ・ 仕上げに応じた適切な方法により表面の埃・ゴミ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つ。
- ・ 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)照明器具、時計、換気口及び空調機

- ・ 埃、汚れを落とし、フィルター清掃等行い適正に機能する状態に保つ。

4)窓枠、窓ガラス及び網戸

- ・ 汚れがない状態に保つ。

5)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。

6) 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。

外構清掃

外構清掃については、事業者が整備した範囲とする。詳細は後日公表する清掃業務範囲図による。

1)外構清掃の対象

- ・玄関周
- ・側溝、排水管路、汚水管路、雨水管路、水路、実験排水モニター槽（各実験室専用に排水貯留槽・沈殿槽等として設置するものを除く）

2)外構清掃の内容

- ・屋外排水設備(敷地内の側溝、排水桝、実験排水モニター槽等)の水流をゴミ、固形物、落ち葉等で阻害しない。
- ・日常清掃は、玄関周りについて行う。(水洗い、除塵等)
- ・降雪及び凍結のあった場合、除雪及び除氷を行い、通行の安全を迅速に確保する。
- ・天候により汚れた場合、迅速に汚れがない状態にする。

廃棄物の収集・集積

- ・トイレ内のゴミは、大学が指定するゴミ置場に運搬・分別・集積する。（「九州大学伊都キャンパスのゴミの分け方」【参考資料3】を参照）

添付資料

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 1

資料 3 工程計画概要 2

資料 4 施工条件図 2

資料 5 共同溝配置図 2

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 先行事業における協議・申請等の状況 2

参考資料 3 九州大学伊都キャンパスのゴミの分け方 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