

# 神戸大学医学部附属病院立体駐車場施設整備等事業

## 要 求 水 準 書

平成 1 5 年 5 月 1 3 日

神 戸 大 学

## 目 次

### ．総則

1．要求水準書（案）の位置付け	1
2．事業目的	1

### ．業務全般に関する要求水準

1．一般事項	2
2．事業に必要と想定される根拠法令等	2
3．参考基準等	3
4．敷地条件	3
5．施設概要	4

### ．施設の設計及び建設に関する要求水準

1．設計要求水準	5
2．設計及び施工に関する要求事項	9

### ．維持管理業務及び運営業務に関する要求水準

1．目的	13
2．一般事項	13
3．維持管理業務	14
4．運営業務	18
5．事業報告	19

### 添付書類等

資料1 事業実施敷地図	
資料2 - 1 地質調査位置図	
資料2 - 2 地質柱状図	
資料2 - 3 地質柱状図	
資料2 - 4 地質柱状図	
資料3 基幹・環境整備範囲図	
資料4 既存病棟の埋め戻し状況（予定）	
資料5 出入口設置可能範囲図	
資料6 緊急車両動線図	
資料7 - 1 共同溝位置図	
資料7 - 2 共同溝平面図・断面図	
資料7 - 3 共同溝平面図・断面図	
資料8 現在の駐車整理料	

注）資料はいずれも、既存病棟解体後、基幹・環境整備実施後の状況である。

## ．総則

### 1．要求水準書の位置付け

神戸大学医学部附属病院立体駐車場施設整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、神戸大学医学部附属病院立体駐車場施設（以下「本施設」という。）整備事業（以下「本事業」という。）において、本施設の設計・建設業務及び維持管理・運營業務に関して神戸大学（以下「大学」という。）が要求するサービス水準を示し、本事業の応募に参加する事業者（以下「応募者」という。）の提案に対して具体的な指針を示すものである。

### 2．事業目的

神戸大学医学部附属病院（以下「本院」という。）においては、自家用車で来院する外来者用駐車場として平面駐車場を整備した。しかし、現在の平面駐車場では駐車台数が少なく十分に対応できておらず、外来者から駐車場の拡張整備が求められている。また、本院駐車場の入庫待ちの自動車が本院敷地外に溢れるなど、本院周辺の交通環境や市民生活にも支障をきたしている。

このため、大学では、本院における医療サービス向上の一環として、本院の駐車場環境の改善に資する施設を、立体駐車場施設として整備する。

## ・業務全般に関する要求水準

### 1．一般事項

本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）は、本要求水準書に示された要求水準に沿って下記に示す施設の設計、建設、維持管理、運営及びその関連業務（以下「本業務」という。）を行う。

#### （１）施設の設計

- ・事前調査（地質調査を含む）及びその関連業務
- ・施設及びこれに附帯する工作物その他施設に係る設計（基本設計、実施設計）
- ・建設工事開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）

#### （２）施設の建設

- ・施設及びこれに附帯する工作物その他施設に係る建設
- ・工事監理
- ・近隣対応・対策
- ・電波障害調査・対策
- ・施設運用開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）

#### （３）施設の維持管理

- ・建物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽・外構維持管理業務
- ・廃棄物処理業務

#### （４）施設の運営

- ・自動車整理業務
- ・駐車整理料徴収業務
- ・安全管理業務

その他これらを実施する上で必要な関連業務

### 2．事業に必要と想定される根拠法令等

本業務の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係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。

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・駐車場法
- ・消防法
- ・財政法
- ・会計法
- ・国有財産法

- ・文化財保護法
- ・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）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・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）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・建築物に附置すべき駐車施設に関する条例（神戸市駐車場附置義務条例）
- ・その他関連法令、条例等

### 3. 参考基準等

本業務の実施に当たっては、基本的に下記基準書類の最新版を参考とすること。

- ・文部科学省建築工事標準仕様書
- ・学校建築構造設計指針・同解説
- ・文部科学省電気設備工事標準仕様書
- ・文部科学省電気設備工事標準図集
- ・文部科学省機械設備工事標準仕様書
- ・文部科学省機械設備工事標準図集
- ・建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省住宅局建築指導課監修）
- ・文部科学省土木工事標準仕様書
- ・建設省制定土木工事構造物標準設計（1）（2）（国土交通省監修）
- ・建築保全業務共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・文部科学省保全業務標準仕様書

### 4. 敷地条件

本施設が立地する敷地の主な前提条件は以下に示すとおりである。

#### （1）敷地概要

項目	概要	
事業計画地	兵庫県神戸市中央区楠町 7-5-2（資料1参照）	
全体敷地面積	42,397.77 m <sup>2</sup>	
事業実施敷地面積	4,251.56 m <sup>2</sup>	
敷地前面道路	北側	市道 / 現況幅員 8.5m
	東側	市道 / 現況幅員 15.0m
	西側	国道 / 現況幅員 25.0m
	南側	市道 / 現況幅員 18.0m
用途地域	第2種住居地域	
高度地区	第5種高度地区	
防火・準防火	準防火地域	

その他地域地区	震災復興促進区域、宅地造成工事規制区域 神戸駅大倉山都市景観形成地域、埋蔵文化財包蔵地
日影規制	4時間・2.5時間(測定面4.0m)
建ぺい率	60%
容積率	300%
地盤状況	事業実施敷地近隣の外来診療棟等の建設工事の際における地盤調査資料を添付する(資料2参照)

## (2) インフラ整備状況

項目	条件
上水道	北側市道本管 150
下水道	北側市道本管 250
都市ガス	北側市道本管 200
電気	事業実施敷地北側より引き込み可能
電話	事業実施敷地北側より引き込み可能

インフラの確保については、事業実施敷地内に既存共同溝が埋設されているが当該共同溝への接続は予定していないため、上記のインフラから引込取出すること。なお、引込取出については、応募者にて各管理者に適宜確認を行うこと。

なお、事業期間終了後に既存共同溝への接続工事を要する場合、当該工事費用は大学で負担する。

## 5. 施設概要

項目	条件
駐車場の形式	自走式立体駐車場
駐車台数	乗用車 350 台以上
規模・構造	3 階建以下・耐火建築物
駐車対象車両	普通乗用車 なお、事業実施敷地西側の駐車場(23 台)を車いす用自動車等の身体障害者用の駐車スペースとすることを予定しており(工事期間中を除く)、本施設において身体障害者用の駐車スペースを確保する必要はない。
駐車ますの規格	長さ 5.0m以上 幅 2.5m以上 高さ 2.2m以上
付帯施設	管理事務所を設置すること。この他、施設利用者用のトイレ等は応募者の提案による。

## ・施設の設計及び建設に関する要求水準

### 1. 設計要求水準

#### (1) 基本コンセプト

##### 1) 他施設との連携に配慮した施設づくり

- ・本施設は単独で機能する施設ではなく、本院施設の一部として、外来診療棟、病棟のほか、本施設以外の駐車場、一般車やタクシーの乗降場との連携に配慮するとともに、歩行者動線及び車両動線の円滑な処理が可能な施設とする。

##### 2) 景観に配慮した施設づくり

- ・本院施設のほか、周辺市街地の景観に調和した建物とする。
- ・本院は本院西側の国道 428 号側をメインエントランスとしており、できるだけ国道 428 号からのファサード性を高めた外観とする。

##### 3) 安全で快適な施設づくり

- ・火災や自然災害に対し、十分安全性が確保できる構造と設備を採用する。

##### 4) バリアフリーに配慮した施設づくり

- ・本院は医療施設であり、来院者の多くが病者、傷者、高齢者、身体障害者等であることから、これら社会的弱者や交通弱者が円滑に利用できるような人に優しい施設とする。

#### (2) 環境への配慮

##### 1) 景観

- ・上記基本コンセプトに配慮し、デザイン、色彩及び敷地内の外構整備等、周辺の景観と調和した施設とする。

##### 2) 地球環境保護への配慮

- ・本施設の設計、建設、維持管理及び運営の計画及び実施においては、「省エネルギー法」に示されたエネルギー使用の効率に関する基準を積極的に参照することをはじめ、建物のライフサイクル全体での省エネルギー及び省資源化に努めるなど、地球環境保護への配慮を示す。

#### (3) 施設の耐用期間

##### 1) 基本コンセプト及び環境に配慮し、長期にわたり使用可能な施設の整備を目指すこと。また、施設の譲渡後に大学が行う施設の維持管理、修繕等を考慮の上、施設整備に努める。

##### 2) 個々の部位、部材、設備、部位品等の耐用年数については特に定めないが、事業者は少なくとも上記 1) に示された内容を考慮し、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わたる施設保全を行う。

#### (4) 周辺環境への配慮

##### 1) 本施設の設計や全体計画に当たっては、本施設を利用する自動車による騒音、

排出ガス、ヘッドライトによる光害等、本院及び周辺市街地の環境に配慮し十分な対策を講じる。

- 2) 建設工事に当たっては、粉塵の飛散、搬出入車両の交通問題等、周辺環境への影響に十分留意する。特に建設機械等の使用に当たっては、本院施設及び周辺市街地の環境に配慮し、低騒音型、低振動型及び排出ガス対策型機械の使用に努める。

#### (5) 土地利用に関する基本的要件

- 1) 敷地の状況を十分に把握し、構内道路や施設の地盤整備等、現状の地盤レベルを極力生かした設定及び計画とする。
- 2) 本施設へは、事業実施敷地北側の市道、並びに南側の本院構内道路からスムーズにアプローチできるように計画する。
- 3) 事業実施敷地内の道路は、現存する構内道路の平面形状を踏襲し、現況敷地の形状の改変を極力少なくすると同時に、その有効活用を図るものとする。なお、事業実施敷地内の構内道路には、駐車場管制機器を除き、本施設を建設することはできない。
- 4) 現況敷地における雨水等の排水機能を損なわないよう工夫し、周辺施設に対する水枯れ及び雨水及び土砂流入などの発生がないよう配慮する。

#### (6) 災害時における対応

- 1) 平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災のような災害時又は非常時には、病者、傷者等が多数本院に搬送されると予想される。そのような場合、病者等の搬送の状況によっては、本院の病室、病床、待合室等における対応が困難となり、本院施設外で対応を余儀なくされる場合がある。
- 2) そのような場合には、事業者に対して、本施設において病者等の受け入れを要請するなど、自動車整理という本来の事業目的外の利用に供する場合がある。
- 3) 本施設は、医療施設である本院の一施設であることを十分に理解し、そのような利用に供すること及び災害に対し十分安全が確保できる構造と設備を採用すること。

#### (7) 建築計画における基本的要件

##### 1) 平面・動線計画

##### 基本的要件

- ・ 本施設の特徴を十分に把握し、機能性を重視した利便性のある平面計画とする。
- ・ 本施設利用者の歩行者動線及び車両動線について、安全かつ効率的に移動できるように動線を確保する。
- ・ 使用材料等を考慮し、車路、駐車ますを含め、全体的に振動、騒音を極力抑制する。
- ・ 駐車場案内・誘導、満車・空車情報、フロア案内等、必要なサインを適切に

設置し、安全性及び利便性を高める。

- ・本施設内外において見通しを良くし、極力死角をなくすよう努める。
- ・駐車整理券の発券や料金徴収がスムーズに行われるよう配慮する。
- ・安全性及び防犯の観点から照明計画に配慮する。
- ・運用管理・警備等がしやすい動線計画を行う。

既設病棟の解体等

- ・大学は、本施設の施工に着手するときまでに、事業実施敷地内外に存する既設病棟を解体するとともに、事業実施敷地周辺において基幹・環境整備を実施し構内道路を整備する（資料3参照）。既設病棟解体後の埋め戻し状況については資料4を参照のこと。
- ・構内道路は、本施設を利用する自動車のほか緊急車両等の自動車が共用することを予定している（下記参照）。なお、歩行者用の歩道を設置する予定はない。

出入口

- ・本施設を利用する自動車の進入及び退出は、事業実施敷地北側の市道からとし、本施設の入口及び出口は資料5に指定する設定可能範囲に整備する。
- ・出入口は、周辺交通及び緊急車両の通行を阻害しないよう位置、構造等に配慮する。
- ・本施設の利用者用の出入口は、中央診療棟、外来診療棟等への歩行者動線を考慮し整備する。

緊急車両等との動線処理

- ・上記の基幹・環境整備で整備される構内道路及び事業実施敷地内の構内道路は、緊急車両（主に救急車）及び既存施設の管理車両の進入・退出路として共用する（資料6参照）。
- ・よって、上記の緊急車両等の通行時には、緊急車両等の円滑な進入・退出が行えるよう本施設及び自動車動線を計画する。

既存施設との関係

- ・本施設の平面位置は、既存施設との関係において、延焼防止策を講じるなど関係法令を遵守するとともに、既存施設に対して圧迫感を与えない距離を確保する。
- ・事業実施敷地直下には、事業実施敷地に隣接する特高受電所から中央診療棟へ上水道・電線共同溝（トレンチ）が埋設されているため、共同溝の機能を阻害しない計画とする。また、事業期間中においても、大学は、共同溝の維持管理業務を行うため、共同溝のメンテナンスが可能な構造とする。具体的には、資料7に指定する資材搬入口において長尺の配管の出し入れが可能なように、本施設を計画する。

## 2) 断面計画

- ・法令等に定められた建物高さを満足した上で、無理のない設備配管や更新に備えた階高設定とする。
- ・自然光や自然通風をできるだけ確保するとともに、閉塞感のない開放的な断面

構成に努める。

### 3) 内装計画

- ・仕上げ材については、各エリアの用途及び使用頻度、並びに各部位の特性を把握した上で、最適の組み合わせを選ぶよう努める。
- ・仕上げ材は、本施設の機能を満足させるとともに、メンテナンス等維持管理面に配慮した選定を行う。
- ・材料については、アスベスト、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物等の化学物質を含むものは使用しないとともに、関連法規に遵守したものとし、改修時・解体時における環境汚染に配慮する。
- ・内装仕上げの色彩については、本施設に相応しい、清潔感のある、落ち着いた色彩環境の創造に努める。

### 4) 外装計画

- ・外観デザインについては、本院施設及び周辺環境との調和を図るよう努める。
- ・外部仕上げについては、本院施設及び周辺環境の景観に相応しい材料を選定するとともに、メンテナンス等維持管理面に配慮した選定を行う。
- ・外観の色彩については、本院施設及び周辺環境の景観に適した色彩とするとともに、自然で落ち着いた色合いで構成させる。

## (8) 構造計画における基本的要件

- 1) 建築基準法等の関係法令や指針を遵守し、安全性や機能の確保及び経済性に配慮した計画を行う。
- 2) 建物は、地震等に対する保有耐力を充分に見込み、大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図るものとする。
- 3) 建物の基礎については、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で、安全かつ経済性に配慮した計画を行う。

## (9) 設備計画における基本的要件

- 1) 更新性やメンテナンス性を考慮した計画とする。
- 2) ライフサイクルコスト(LCC)の観点から将来にわたる維持管理コストの低減が図れる設備計画とする。
- 3) 風水害や落雷、断水、停電、火災等の災害対策を考慮した設備計画とする。
- 4) 各種機器や配管・ダクト類については、地震時の転倒防止、防震等に配慮し、適切な耐震対策を施す。
- 5) 各機器の寿命や騒音、景観への配慮から、原則として屋内に設置するものとする。
- 6) 設備システムについては、外部熱負荷の積極的な低減やエネルギー・資源の有効利用により適正な機器能力を選定し、運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな構造とする。

## (10) 外構計画における基本的要件

### 1) 建物周辺部

- ・ 出入口は、出入りに支障のないよう段差の解消に努めること。
- ・ 快適な建物内外環境の創造を目指し、建物の機能に支障のない範囲で、緑化や修景等の配慮を行う。

### 2) 構内道路

- ・ 構内道路は、本施設利用車両以外に緊急車両等も通行することに留意する。
- ・ 路面の仕上げについては、自然景観や環境の保全に配慮した材料の選定等を行う。

### 3) 植栽

- ・ 植栽計画においては、施設及び周囲との調和を十分に考慮する。
- ・ 植栽については、樹木の成長に支障がないよう配慮を行う。

### 4) 雨水排水

- ・ 外構エリアの雨水排水計画を適切に行う。

## 2. 設計及び施工に関する要求事項

### (1) 設計に関する要求事項

#### 1) 業務

大学担当者の指示に従い業務に必要な調査を行い、関係法令に基づいて、業務を遂行するものとする。

業務の詳細及び当該工事の範囲について、大学担当者との連絡を取り、かつ十分に打ち合わせをして業務の目的を達成しなければならない。

業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに大学担当者に設計図書等を提出するなどの中間報告をし、十分な打合せをしなければならない。

業務に必要と判断した場合は、地質調査を行うものとする。

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こと。

#### 2) 手続き書類の提出

事業者は業務に着手する時は、次の書類を提出して大学担当者の承諾を受けること。

- ・ 設計業務着手届
- ・ 主任技術者届
- ・ 協力技術者

業務が完了したときは、設計業務完了届を提出するものとする。

#### 3) 設計図書の提出

基本設計及び実施設計完了時には設計図書を大学に提出して大学担当者の承諾を受けること。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こと。

提出する設計図書は下記による。

##### (ア) 基本設計

基本設計時は、基本設計説明書及び基本図（配置図、平面図、立面図、断

面図) 官公庁打合わせ録、その他必要図面とする。

#### (イ) 実施設計

実施設計時は、以下の図書とする。なお、以下の図書は実施設計の内容確認において必要と考えられる図書であり、事業者の提案施設によっては必要のない図書もある。

- ・設計書類

構造計算書、設備計算書、工事内訳書、官公庁打合わせ録

- ・工事内訳書

工事内訳書は、建設工事内訳書標準書式(建築積算研究会制定)に従って細目まで作成すること。工種毎とし、数量計算は建築数量積算基準解説(建築積算研究会)を適用する。

- ・図面(建築)

特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、仕上表、平面図、伏図、立面図、断面図、矩計図、各部詳細図、展開図、建具表、サイン計画図、外構図、日影図、諸室等の面積表、工程図、その他必要図面

- ・図面(構造)

特記仕様書、図面リスト、規準図、土質柱状図、各階伏図、軸組図、杭リスト、基礎リスト、梁リスト、小梁リスト、壁リスト、スラブリスト、継手リスト、各部詳細図

- ・図面(電気)

特記仕様書、図面リスト、屋外配線図、変電室・バッテリー室・単線結線図及び平面図、電灯、電力・弱電幹線系統図、盤結線図、電灯・コンセント平面図、照明器具表(又は姿図)、動力・弱電平面図、火災報知、防災関係図、避雷針、その他必要図面

- ・図面(空調)

特記仕様書、図面リスト、屋外配管図、機器明細表、配管系統図、ダクト系統図、機械室平面図・断面図、各階配管平面図、各階ダクト平面図、換気設備平面図、排煙設備関係図、部分詳細図、機器詳細参考図(特注品)、自動制御系統図、制御回路図、制御機器表、その他、必要図面

- ・図面(衛生)

屋外配管図、機器及び器具表、配管系統図、各階配管平面図、詳細図(便所他)、屋外設備図、その他必要図面

- ・図面(昇降機)

昇降路平面図、昇降路断面図、その他必要図面

- ・工事を伴う備品リスト

#### (2) 施工に関する要求事項

##### 1) 住民対応

工事中は周辺その他からの苦情が発生しないように注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさ

ないように処理を行う。

## 2) 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合せを行い、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。

## 3) 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悪影響を与えた場合は、苦情処理等事業者の責において処理する。

## 4) 既存環境の保護

隣接する物件や、道路、公共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、事業者の負担において行う。

工事に際しては、敷地内の法面や既存樹木の保護に努める。

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、事業者の責において対応を行う。

## 5) 工事監理

工事監理は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士により行う。

工事監理を行う者は、関係法令に基づいて、業務を遂行する。

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、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成する。

業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに大学担当者に工事監理業務内容を報告し、十分な打合せをする。

監理技術者は、建築工事、設備工事に専任で配置する。

工事監理委託業務は「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託契約約款」によることとし、その業務内容は「民間旧四会」連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務とする。

## 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。

大学は必要に応じて工事現場の確認を行うことができる。また、施工管理を行う者は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。

大学担当者に対し、定期的に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に提出する。

大学が別途発注する施工上密接に関連する工事や備品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。

工事期間中、事業実施敷地以外に事業実施敷地西側の駐車場（23台）を、仮設事務所、工事車両の駐車場等の工事用地として無償で使用することができ

る。なお、当該駐車場にはごみ集積場があり、工事期間中もごみ収集車両（パッカー車）の動線及びごみ収集の活動空地を確保すること。また、工事終了後は、当該駐車場を現状復旧すること。

事業実施敷地内の構内道路については、工事期間中、緊急車両等は通行しないこととし、工事車両等の駐車場等としての利用を認める。ただし、一部を上記のごみ収集車両が通行するため、ごみ収集車両の動線を確保すること。事業実施敷地に埋設される共同溝又は隣接する特高受電所の点検等の作業を行うために、事業実施敷地又は本施設への立ち入りを必要とする場合、事業者はこれに協力すること。

工食用電力、電話、給水及び排水は、事業者において手続きの上設置し、その費用及び使用料は事業者の負担とする。

工事発生土の処分については、法令等に定められた方法により適切に処理、処分すること。

#### 7) 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こと。

#### 8) その他

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こと。

## ・維持管理業務及び運營業務に関する要求水準

### 1. 目的

事業者は、立体駐車場施設として要求水準で示された機能及び医療施設としての本院の機能に支障がない環境を保ち、利用者が安全・快適に本施設を利用することが可能なように、建物・設備等の機能や状態を常時適切に維持管理及び運営する。

### 2. 一般事項

#### (1) 事業者の業務範囲

##### 1) 維持管理業務

建物保守管理業務

設備保守管理業務

清掃業務

植栽・外構維持管理業務

廃棄物処理業務

##### 2) 運營業務

自動車整理業務

駐車整理料徴収業務

安全管理業務

#### (2) 業務実施の考え方

業務の実施に当たっては、前項で定める業務について、事業期間を通じて次のことに考慮した維持管理・運營業務計画書（以下「計画書」という。）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) 建物（付帯設備を含む）が有する性能を保つ。
- 4) 劣化等による危険・障害の未然防止に努める。
- 5) 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) 建物等の財産価値の確保を図る。
- 8) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努める。
- 9) 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努める。
- 10) 施設利用者にとって安全かつ利便性の高い施設運営に努める。
- 11) 施設利用車両の安全な整理に努める。
- 12) 1) ~ 11) の項目について、事業期間中の工程を定め、実施する。

#### (3) 点検及び故障等への対応

点検及び故障等への対応は、計画書に従って速やかに実施すること。

(4) 非常時の対応

事故・火災等への対応についてあらかじめ大学と協議し、防災計画を策定する。

(5) 災害時等の対応

本施設内において災害が発生したとき、又は発生するおそれがあるときは、直ちに、初期措置を講じ、施設管理担当者及び関係機関に通報する。

(6) 法令等の遵守

必要な関連法令、技術規準等を充足した計画書を作成し、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。

(7) 費用の負担

維持管理業務及び運營業務に要する費用は、事業者の負担とする。

(8) 用語の定義

1) 点検

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

2) 保守

建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、その状況を監視すること及び制御すること。また、利用者及び自動車の状況を監視すること。

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材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

5) 修繕

建物等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、原状又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

6) 駐車整理料

本施設利用者が本施設を利用した対価として支払う金員をいう。

7) 施設管理担当者

神戸大学に施設管理担当者を置く。

3. 維持管理業務

(1) 建物保守管理業務

1) 建物保守管理業務の対象

本施設のうち、建物に関する部分を対象とする。

## 2) 業務の実施

一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、建物保守管理業務年間計画書を作成し、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、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。但し、大学の責務に帰する事由の場合は、大学と協議の上、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要の性能及び機能を保つこと。

### 屋根

- ・漏水がないこと。
- ・ルーフトレン、樋等が詰まっていない状態を維持する。
- ・金属部分が錆び、腐食していない状態を維持する。
- ・仕上材の割れ、浮きがない状態を維持する。

### 外壁

- ・漏水がない状態を維持する。
- ・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がない状態を維持する。

### 地下ピット（整備する場合）

- ・地下ピットの防水性を維持する。

### 建具（内・外部）

- ・可動部がスムーズに動くようにする。
- ・定められた水密性、気密性及び耐風圧性が保たれるようにする。
- ・ガラスが破損、ひび割れしていない状態を維持する。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動するようにする。
- ・開閉・施錠装置が正常に作動すること。
- ・金属部分が錆び、腐食していない状態を維持する。
- ・変形、損傷がない状態を維持する。

### 天井・内装

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

### 床

- ・ひび割れ、浮き又は摩耗及びはがれ等がない状態を維持する。
- ・防水性能を有する部屋において、漏水がない状態を維持する。
- ・各スペースの特性に応じた利用に支障のないよう維持する。

### 階段

- ・通行に支障・危険をおよぼすことのないよう対応する。

手すり

- ・ぐらつき等機能に問題がない状態を維持する。

## (2) 設備保守管理業務

### 1) 設備保守管理業務の対象

本件事業による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

一般事項で定めた計画書に加え、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年間計画書を作成し、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、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。但し、大学の責務に帰する事由の場合は、大学と協議の上、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要の性能及び機能を保つこと。

### 4) 設備管理記録の作成及び保管

設備の運転・点検整備等の記録として、点検記録及び整備・事故記録等を作成する。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。

点検記録

- ・電気設備点検表（通信設備を含む）
- ・防災設備点検記録
- ・エレベーター点検記録
- ・その他提案により設置される各種設備について、関係法令で定められた点検・測定記録

補修・事故記録

- ・定期点検整備記録
- ・補修記録
- ・事故・故障記録

### 5) 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、適切に処置を行った後、速やかに施設管理担当者に報告する。

## (3) 清掃業務

### 1) 清掃業務の対象

本施設のうち、建物、設備及び外構を対象とする。

### 2) 業務の実施

一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む清掃業務年間計画書（清掃の方法、頻度）を作成し、実施する。

- ・日常清掃業務

- ・定期清掃業務

### 3) 要求水準

本施設の機能を維持し、見た目に心地よく衛生的で、利用者の快適性を確保するよう、個別箇所毎に日常清掃及び定期清掃を組み合わせ、業務を実施する。

## (4) 植栽・外構維持管理業務

### 1) 植栽・外構維持管理業務の対象

植栽

- ・事業実施敷地内の植栽全般

外構

- ・施設

ゴミ置場、コンクリート構造物、案内板、外灯等

- ・敷地地盤

構内道路

- ・地中設備

埋設配管、暗渠及び排水桝等

### 2) 業務の実施

一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、植栽・外構維持管理業務年間計画書を作成し、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、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。但し、大学の責務に帰する事由の場合は、大学と協議の上、修繕等を実施する。

実施業務の結果を記録する。

業務の実施範囲は事業実施敷地内とする。

### 3) 要求水準

植栽

- ・植栽を良好な状態に保ち、かん水を行い、害虫や病気から防御する。
- ・繁茂しすぎないように適宜剪定、刈込みを行う。
- ・風等により倒木しないように管理を行うとともに、万一枝等が散乱した場合の適切な処理を行う。
- ・施肥、除草等を計画的に行う。

外構

- ・各施設、設備とも本来の機能を発揮できる状態に保つこと。

### 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当たっては、あらかじめ、施設管理担当者と協議すること。

## (5) 廃棄物処理業務

### 1) 廃棄物処理業務の対象

本施設及び事業実施敷地から発生する全ての廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物

及び特別管理産業廃棄物)の適正な分別、保管、収集、運搬、処理(再生を含む)等(ただし中間処理・最終処分は市ないし一般廃棄物処理業者に委託するものとし、処理施設を設置するものではない)

## 2) 業務の実施

一般事項で定めた内容に基づき実施する。

廃棄物処理の業務範囲は事業実施敷地(資料1参照)とする。

## 3) 要求水準

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、地方公共団体の許可を受けた専門の業者により実施されるものとする。

神戸市の条例に従い、自治体の指針等に協力しつつ業務を遂行すること。

業務に伴う本施設内及び事業実施敷地内の通路等の環境を、常に清潔に保つよう努力すること。

廃棄物の再生利用が可能なものについては、積極的に取り組むこと。

## 4) 業務内容

一般的に発生するごみについては、本施設内に設置されたゴミ置場に集積されたものを、適正な方法で収集運搬し、処理を行う。

ごみの分別は、神戸市の条例の分別方法に準拠する。

# 4. 運営業務

## (1) 自動車整理業務

### 1) 自動車整理業務の対象

下記の本院外来者の自動車を対象とする。

- ・外来患者及びその付き添いの者
- ・入院患者及びその付き添いの者
- ・入院患者の見舞いのために来院した者
- ・本院への営業、物品の納品等のために来院した者

### 2) 業務の実施

一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、下記の自動車整理業務年間計画書を作成し、実施する。

- ・人員配置
- ・保守等による施設(駐車ます)の閉鎖時期・期間 等  
実施業務の結果を記録する。

### 3) 要求水準

本施設の営業時間は午前7時30分から午後8時までとする。ただし、24時間営業を含め、事業者の提案により営業時間が拡充されることを期待する。

保守等に必要とされる特別の期間を除き、通年営業を行う。

自動車の駐車は時間貸しを基本とする。なお、月間パスや定期券の発行等の料金メニューを提案することは可能であるが、特定の駐車ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とする。

駐車場案内・誘導、満車・空車情報、フロア案内等、必要なサインを適切に

設置し、駐車待ちの自動車を含め、円滑な自動車整理に務める。

## (2) 駐車整理料徴収業務

### 1) 駐車整理料徴収業務の対象

本施設を利用する自動車を対象とする。

### 2) 業務の実施

一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、下記の駐車整理料徴収業務年間計画書を作成し、実施する。

- ・ 駐車整理料
  - ・ 定期券の発行等の料金メニュー 等
- 実施業務の結果を記録する。

### 3) 要求水準

駐車整理料は、事業者が提案する駐車整理料をもって事業契約書に料金を設定するものとする。

駐車整理料の改定に当たっては、料金及び改定時期について、事前に施設管理担当者に通知し、大学と協議の上、大学の承認を得るものとする。

駐車整理料は、周辺の公的駐車場等と同水準もしくはそれ以下の水準とし、公共福祉の観点から割引料金等に配慮した料金とする。特に、外来患者・入院患者及びその付き添いの者に対しては、一定時間は無料若しくは低廉な料金とすることを期待する。

本院の特性及び利用者の駐車場需要の特性に応じた、多様性のある課金システムとする。なお、現在の駐車整理料は資料8のとおりである。

## (3) 安全管理業務

### 1) 安全管理業務の対象

本施設を利用する自動車及び利用者を対象とする。

### 2) 業務の実施

一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、下記の安全管理業務年間計画書を作成し、実施する。

- ・ 利用者、車両及び施設の安全・保安管理体制
  - ・ 利用者対応体制
- 実施業務の結果を記録する。

### 3) 要求水準

歩行者、車両双方の事故防止対策を講じ、実施する。

施設内における車両の盗難、破壊、車上荒らし等に対する保安対策を講じ、実施する。

地震や火災時等の緊急時、非常時の対応が速やかに行える体制を確立する。

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

## 5. 事業報告

### 1) 事業報告の対象

事業者は、上記の維持管理業務及び運営業務の実施結果について大学に報告する。

### 2) 業務の実施

事業者は、実施業務の記録を事業報告書として大学に提出する。

事業者は、大学が業務内容について報告や実施業務の記録の提出を求める場合に速やかに対応できる体制を確立する。

### 3) 要求水準

#### 月次事業報告

事業者は、翌月の事業契約書に定める日までに、下記について各月の業務報告書を提出すること。

- ・ 駐車整理台数（日別・利用者別）
- ・ 駐車整理料（日別・利用者別）
- ・ 維持管理記録
- ・ その他、事業者が大学に報告すべきと考える事項

#### 年度事業報告

事業者は、各年度終了後、事業契約書に定める期間内に、下記について年度業務報告書を提出すること。

- ・ 駐車整理台数（月別・利用者別）
- ・ 駐車整理料（月別・利用者別）
- ・ 収入・費用（月別・科目別）
- ・ 重大な事故、利用者対応に関する報告
- ・ 施設の大規模な修繕、保守作業等の記録
- ・ 会計報告
- ・ 翌年度の事業計画

#### 随時事業報告

事業者は、緊急性を要する事項、重大な事項については、随時大学に報告する。