

山口県立大学学生会館（仮称）整備等事業

業務要求水準書

令和5年（2023年）10月
公立大学法人山口県立大学

本業務要求水準書は、山口県立大学（以下、「本学」という。）が「山口県立大学学生会館（仮称）整備等事業」を実施するにあたって、事業者に要求する要求水準を示すものである。

I 施設整備業務に関する要求水準

1. 施設の整備基本方針

- (1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり
 - ・周辺の街並み、自然景観に調和し、地域の景観形成に資するような施設とすること。
- (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
 - ・利用者の視点に立った機能的な諸室の配置、また、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こと。
- (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こと。
 - ・防犯や事故防止等の対策を講じること。
 - ・シックハウス対策を講じること。
- (4) 維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくり
 - ・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おける維持保全を行うこと。
- (5) 環境へ配慮した施設づくり
 - ・建物のライフサイクル全体での省エネルギー・省資源・グリーン購入に努める等、地球環境に配慮した施設づくりを行うこと。

2. 建物基本計画

- (1) 配置計画
 - ・インフラの引き込みは関係機関との協議による引き込み位置とすること。
- (2) 平面・動線計画
 - ・各戸のプライバシーに配慮した計画とすること。
 - ・男女フロア完全分離型とするなど男女混住に対応したセキュリティ対策を講じること。
 - ・学生が居住するにあたって、適切な案内板やサインの設置、わかりやすい空間構成により、円滑な移動・利用を促すよう配慮すること。
 - ・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。
 - ・居室は出来るだけ大きくし、有効率の高い計画とすること。
- (3) 断面計画
 - ・自然光や自然通風を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こと。
 - ・メンテナンス等を考慮した設備配管や更新に備えた階高設定とすること。
- (4) 内装計画
 - ・部位の機能に応じ、防塵、防水、防音、防振、結露防止等の対策を適宜行うこと。特に外壁に面する物入れ、ユニットバス、内壁等の結露、断熱対策、居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ー、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の防水対策、防音対策に配慮すること。

- ・仕上げ材、建具については、各諸室の用途、特性及び使用頻度等を把握した上で、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等、最適の組み合わせを選ぶよう努めること。
 - ・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負荷に配慮すること。
 - ・内部仕上げについては、使用目的に相応しい、清潔感のある落ち着いた色彩環境の創造に努めること。
- (5) 外装計画
- ・外観デザイン及び外観の色彩については周辺環境との調和に十分配慮したものとし、壁面に汚れが付きにくくメンテナンス等維持管理面に配慮した材料選定を行うこと。
- (6) 構造計画
- ・構造形式はコストを考慮すると共に、事業期間における十分な耐久性のある構造計画とすること。
 - ・建物は、地震等に対する保有耐力を十分に見込み、大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図るものとする。
- (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こと。また、非常時の避難安全性に対する性能を確保すること。
 - ・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こと。
- (8) ユニバーサルデザイン
- ・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に十分配慮すること。

3. 設備計画

(1) 一般事項

- ・将来的な変化や発展性等を考慮し、耐久性や更新性に配慮した設備計画とすること。
- ・風水害、落雷、断水、停電、漏電、火災及び地震等の災害対策を考慮した設備計画とすること。
- ・近隣地域及び建築意匠に配慮した設備計画とすること。
- ・エコケーブル等環境に配慮した設備計画とすること。
- ・関係法令を遵守した設備計画とすること。

(2) 電気設備

1) 受変電設備

- ・電力会社と協議し、必要な設備を設置すること。
- ・各居室においてエアコン、電化製品等が同時に使用可能となる電気容量とすること。

2) 電灯設備

- ・各所に照明器具を設置し、共用分電盤及び各室分電盤より配線を行うこと。
- ・コンセント、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こと。

3) 情報設備

- ・各戸にセキュリティ対策と連動したモニター付インターホン設備を設置すること。

4) テレビ共同受信設備

- ・各居室にテレビ受信端子を設置し、地上デジタル放送が受信可能な設備を設けること。
- 5) 防災設備
 - ・建築基準法・消防法に定める防災設備・消防設備を設置し、地震や火災発生時の人命及び設備の保安を確保すること。
- (3) 機械設備
 - 1) 空調・換気設備
 - ・オゾン層の破壊防止や地球温暖化防止を考慮したシステムとすること。
 - ・熱源方式は、環境性及び経済性を考慮した個別方式とすること。
 - 2) 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こと。
 - ・トイレは、温水暖房洗浄便座を設置すること。
 - 3) 給水設備
 - ・上水は山口市上下水道局と協議し、引き込むこと。
 - ・上水の給水加入金は、本事業に含まれる。
 - 4) 排水設備
 - ・下水は山口市上下水道局と協議し、排水すること。
 - 5) 給湯設備
 - ・熱源は電気またはガス式とし、局所式給湯方式とすること。
 - 6) 消火設備
 - ・消防法等の関連法規に基づき設置すること。

4. 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こと。
 - ・周辺との調和や快適な環境の創造を目指し、緑化や修景等の配慮を行うこと。
 - ・舗装は透水性の高い材料を使用する等、雨水流出抑制に配慮すること。
 - ・夜間の歩行における防犯等を考慮した外灯は、光害にも配慮した計画とすること。
 - ・監視カメラによる防犯対策を行うこと。
- (2) 駐車場、駐輪場
 - ・駐車場を3台設置すること。
 - ・駐輪場は事業者の提案による必要台数を設置すること。
 - ・車路部分の路面は、敷地の景観や環境の保全に配慮した材料の選定を行うこと。また、通路部分は消防自動車の進入に対応した路盤とすること。
 - ・歩行者と車の動線について、安全面に配慮した計画とすること。
 - ・入居者の自転車やミニバイク等の利用を考慮し、雨対策を施すこと。また、バイクの騒音、排気ガス、夜間の照明等、居室への配慮を行うこと。
- (3) ゴミ置場
 - ・山口市の分別方法を遵守すること。なお、ゴミの回収は山口市指定事業者が行う。

- ・管理動線上支障のない位置とすること。
- ・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(通風、施錠)の配慮を行うこと。また、水洗いができる構造とし、清掃用の散水栓を設けること。

(4) 植栽

- ・可能な限り緑化に努め、建物及び周囲との調和、自然環境の保護を十分考慮して整備すること。
- ・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。
- ・植栽は、メンテナンスに配慮した計画とすること。

5. 施設規模及び構成

山口県立大学学生会館（仮称）における諸室の配置は、(1) 学生用居室、(2) ゲストルーム、(3) 学生交流室（コミュニティールーム）、(4) コンビニエンスストア（売店）、(5) 管理人室、(6) その他施設（事業者提案施設）とし、各諸室の要求水準は次のとおりとする。

(1) 学生用居室の要求水準

①戸数、面積：100戸程度、1室20㎡程度

②居室の設備

項 目	内 容
1. トイレ	独立タイプ(温水暖房洗浄便座付)
2. 浴室	独立ユニットタイプ(シャワー付)
3. 洗面	洗面化粧台
4. 給湯	2ヵ所給湯(浴室、洗面)
5. 照明器具	玄関、洗面所、浴室、トイレ、居室について、事業者にて設置
6. 収納	クローゼットを設置
7. テレビ受信端子	共同受信設備（アンテナ）等及び各戸に受信端子(地上デジタル対応)を設置
8. インターネット	各戸にインターネット配線ができること。 (詳細については提案による。)
9. 冷暖房	各戸1台設置
10. 洗濯機	全自動洗濯機を設置
11. 冷蔵庫	2ドア冷凍冷蔵庫を設置
12. 電子レンジ	電子レンジを設置
13. 家具	ベッド、机、椅子、キャビネット、TV台を設置
14. セキュリティ	セキュリティ対策と連動したモニター付インターホンを設置 (機能については提案による) ドアは、ピッキング防止鍵とする。
15. 室内物干し	提案による。

16. その他	各窓に網戸を設置
17. バルコニー	各戸に設置(物干し金具を設置)

※入居者の利便性を考慮した位置にメールボックス及び掲示板を設置する。

(2) ゲストルームの要求水準

①戸数、面積：2戸、1室20㎡程度

②居室の設備

項 目	内 容
1. トイレ	独立タイプ(温水暖房洗浄便座付)
2. 浴室	独立ユニットタイプ(シャワー付)
3. 洗面	洗面化粧台を設置
4. 給湯	2ヵ所給湯(浴室、洗面)
5. 照明器具	玄関、洗面所、浴室、トイレ、居室について、事業者にて設置
6. 収納	クローゼットを設置
7. テレビ	各戸にテレビ(地上デジタル対応、20インチ以上)、TV台及びテレビ受信端子を設置
8. 冷暖房	各戸1台設置
9. 洗濯機	全自動洗濯機を設置
10. 冷蔵庫	2ドア冷凍冷蔵庫を設置
11. 電子レンジ	電子レンジを設置
12. ポット	電気ポットを設置
13. 家具	ベッド、机、椅子、キャビネットを設置
14. セキュリティ	セキュリティ対策と連動したモニター付インターホンを設置 (機能については提案による) ドアは、ピッキング防止鍵とする。
15. 室内物干し	提案による。
16. その他	各窓に網戸を設置
17. バルコニー	各戸に設置(物干し金具を設置)

(3) 学生交流室（コミュニティールーム）の要求水準

①室数、面積：1室、80㎡程度

②学生同士の交流が効率的に行われるような配置とすること。

③利用者用のトイレ（男性用1ヶ所、女性用1ヶ所）を設置すること。

(4) コンビニエンスストア（売店）の要求水準

①入居者のほか本学の学生、教職員等が利用可能な20㎡以上の店舗とすること。

(5) 管理人室の要求水準

①管理上効率的な配置とすること。

(6) その他施設（事業者提案施設）

①事業者提案に応じて、必要となる施設（例えば、館内で入居者へ食事を提供する場合の食堂など）のほか、より学生サービスを向上するための提案施設があれば積極的に提案すること。

II 維持管理業務に関する要求水準

1. 目的

事業者は施設完成後事業期間終了までの間、「本要求水準」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) 事業者の業務範囲は次のとおりとする。

- ・建物等保守管理業務（修繕業務を含む）
- ・外構保守管理業務
- ・清掃業務（居室を除く）

(2) 業務実施にあたっての考え方

業務の実施にあたっては、実施体制、実施工程及び次のことを考慮した維持管理業務計画書を作成し、実施すること。

- 1) 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- 2) 施設環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止すること。
- 3) 施設（付帯設備を含む）が有する機能及び性能等を保つこと。
- 4) 劣化による危険・障害の発生を未然に防止すること。
- 5) 環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めると共に、省資源、省エネルギーに努めること。
- 6) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- 7) 故障によるサービスの中断に係る対応を定め、早期回復に努めること。
- 8) 業務従事者は、従事者であることを容易に識別できるよう留意し作業に努めること。
- 9) 業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩してはならない。
- 10) 入居者等による故意の破損、落書き等については、事業者作成の入居説明書にその責任と負担の基準を明示の上、原則当該入居者等の負担において修繕等を実施すること。

(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) 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こと。また、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任すること。

(5) その他留意事項

- ・事業の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意すること。
- ・維持管理業務の実施に必要な水道光熱費については、事業者の負担とすること。ただ

- し、居室等で入居者が専ら専用使用する部分については居住者の負担とする。
- ・維持管理業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、事業者の負担とする。
- ・共用部分の電球等の消耗品の補充・交換は、事業者の負担とする。

3. 建物保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

本事業で整備した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、建物保守管理業務計画書を作成し、実施すること。
- ・修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い修繕を実施すること。
- ・実施業務の結果を記録すること。

(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ものとする。

(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・点検整備等の点検記録を行うこと。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こと。

4. 外構保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

「事業対象敷地図」【別紙資料】に示す敷地を対象とし、以下の業務を実施すること。

1) 植栽

- ① 「本事業」の実施により行った植栽全般
- ② 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

- ① 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

- ① サービス道路、駐車場、その他事業者の提案によるテラス、中庭等

ウ 屋外設備

- ① 埋設配管、暗渠及び排水桝等

(2) 業務の実施

- ・修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、至急修繕を行うこと。
- ・実施業務の結果を記録すること。

(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こと。
- ・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こと。
- ・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

理を行うこと。

- ・ 施肥、除草等を計画的に行うこと。

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こと。

5. 清掃業務

(1) 業務の対象範囲

- ・ 本事業範囲内における居室及び居室のバルコニーを除くすべてを業務の対象範囲とすること。

(2) 業務の実施

- ・ 業務の開始前に、清掃業務計画書を作成し、実施すること。

(3) 要求水準

仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃や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) 清掃用具・衛生消耗品等の負担

清掃用器具、洗剤等の資機材や消耗品等の補充は、すべて事業者の負担とすること。

(5) 資機材等の保管

資機材及び消耗品等は、清掃業務計画書に示された場所に整理し、保管すること。

(6) ごみの収集・集積

- ・ 事業者の業務において発生したごみは、ごみ回収日のタイミングを考慮の上、ごみを収集・運搬すること。
- ・ 運搬したごみは、ごみ置場(集積所)に集積すること。ごみ置場は清潔に保つこと。
- ・ ごみは指定の方法により分別を行い、定められた収集場所に運ぶこと。

III 運営業務に関する要求水準

1. 目的

事業者は、山口県立大学学生会館（仮称）に入居する学生が、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運営を行うほか、ゲストルームの利用者等が快適に本施設を利用できるよう運営を行うものとする。

2. 一般事項

(1) 事業者の業務範囲

- ・ 管理業務
- ・ 食事の提供業務
- ・ コンビニエンスストア（売店）業務

(2) 事業実施にあたっての考え方

業務の実施にあたっては、次のことに考慮した運営業務計画書を作成し、実施すること。

- ・ 入居者の安全を最優先すること。
- ・ 事業開始後においても入居者の利便性の向上等について積極的にアイデアを本学に提示すること。（要求水準で示すサービス水準を満たしていれば、本学の承認の上実施す

ることができる。)

- ・居住者のみならず外来者にも禁煙対応、災害時の対応に配慮すること及び夜間騒音、ゴミ出しの指導等、対応を運営内容に含めること。また、隣接する課外活動施設及びその活動に配慮すること。

(3) 運営の体制

業務の運営に際しては、要求水準を満たすことを前提に、効率的な配置を行うこと。
また、緊急時において、適切な対応が可能な体制とすること。

(4) 計画書の作成

事業者は運營業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した運營業務計画書を本学へ提出し、承認を受けること。

(5) その他留意点

- ・運営支援業務の実施に必要な資機材及び消耗品等は、事業者の負担で用意すること。
なお、備品等の購入にあたってはグリーン購入を検討すること。
- ・事業者は、サービスの質の向上等について、本学と協議すると共に、その実現に向けて最大限の努力を行うこと。
- ・運営期間中、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こと。
- ・事業者は、常時連絡可能な運営支援業務の窓口を設置し、本学に通知すること。
- ・業務に必要な有資格者については、事業者が用意すること。

3. 管理業務

(1) 本施設の管理全般に関する以下の業務を実施する。

- 1) 学生用居室管理業務
- 2) ゲストルーム管理業務

(2) 要求水準

1) 学生用居室管理業務

- ・入居者の選定に当たっては、新入生が優先的に入居できるよう配慮すること。
- ・家賃については、近傍類似施設の家賃設定を勘案して提案するものとし、事業者提案を踏まえ、本学と協議して決定する。

①入退去管理

- ・各居室の鍵の管理規則を定め適切な管理を行うこと。
- ・初めての入居者にも分かりやすい入居説明書を作成すること。
- ・入居者に入居説明書を配布し説明するとともに、現場に案内して利用方法を具体的に説明すること。
- ・民間の家賃徴収のノウハウを活用することにより、家賃徴収業務を効率化して入居者の利便性の向上を図ること。

②入居者に対する改善勧告等

- ・入居規則等に従わない者、若しくは、他の入居者に対して迷惑行為を行う者に対して、改善勧告等を行うこと。また、対処後の結果を本学に報告すること。
- ・違法行為を発見した場合等については、本学等に報告すること。

③防犯・防災管理

- ・非常時、緊急時への対応についてあらかじめ本学と協議し、防災計画等を策定すること。

- ・災害が発生した場合は、防災計画等に基づき、直ちに必要な措置を取ると共に、関係機関及び本学担当者に通報すること。
- ・事故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、関係機関及び本学担当者に通報すること。

④空室補修・クリーニング業務

- ・退去の受付を行った後、入居説明書等で規定した入居者の補修負担の区分判定を行うとともに、次期入居者を受け入れられるよう補修・クリーニングを行うこと。

2) ゲストルーム管理業務

- ・本学へ来学する共同研究者等の宿泊施設として適切に運営すること。
- ・ゲストルームの利用料については、類似施設の料金設定を勘案して提案するものとし、事業者提案を踏まえ、本学と協議して決定する。

①宿泊管理

- ・宿泊者の予約受付を行うこと。予約は本学教職員が行うので簡便に予約ができるツールを構築すること。
- ・宿泊者へ鍵の受け渡しを行うこと。
- ・宿泊者から利用料金を徴収すること。

②クリーニング業務

- ・宿泊者の退出後ゲストルームのクリーニング、シーツ交換、消耗品の補充等を行うこと。

4. 食事提供業務

授業実施期間中において入居者の希望に応じて平日最大3食の食事を提供できる体制を整えること。なお、メニューについては入居者の要望を最大限考慮するものとし、料金設定については事業者提案を踏まえ、本学と協議して決定する。

また、土日祝日及び大学の長期休暇期間中についても、希望する入居者へ食事の提供ができる体制を構築できる場合は積極的に提案すること。

5. コンビニエンスストア（売店）業務

コンビニエンスストア（売店）の営業を行うこと。営業日、営業時間については、事業者の提案を踏まえ、本学と協議して決定する。

なお、入居者の利便性に配慮し入居者については通常の営業時間外でも利用できる体制を構築できる場合は積極的に提案すること。