

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業

要求水準書

令和8年6月8日

国立大学法人電気通信大学

< 目 次 >

第1章 総則.....	1
1 基本方針.....	1
2 遵守すべき法令等及び適用する基準等	4
3 土地活用事業の概要.....	8
4 P F I 事業の概要	9
5 事業計画地の概要	1 1
第2章 土地活用事業に関する要求水準.....	1 5
1 基本的事項	1 5
2 土地活用事業者所有施設の施設整備に関する要求水準.....	1 6
3 土地活用事業者使用施設の維持管理・運営に関する要求水準.....	1 8
4 大学連携使用施設の維持管理に関する要求水準.....	1 9
5 代替施設に関する要求水準.....	1 9
第3章 大学所有施設の施設整備業務に関する要求水準	2 2
1 大学所有施設共通の要求水準.....	2 2
2 大学所有施設の個別要求水準.....	3 5
3 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務	4 2
4 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務.....	4 2
5 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務.....	4 7
6 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務	5 2
7 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務.....	5 2
8 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務	5 3
9 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務.....	5 3
10 備品等調達業務及びこれらを実施する上で必要となる業務エラー! ブックマークが定義されていません。	
第4章 大学使用施設の維持管理業務に関する要求水準	5 4
1 目的	5 4
2 一般事項.....	5 4
3 建物保守管理業務	5 7
4 建築設備保守管理業務	5 9
5 外構施設保守管理業務	6 1
6 清掃衛生管理業務	6 3
7 警備業務.....	6 5
第5章 大学使用施設の運営業務に関する要求水準	6 7
1 目的	6 7
2 一般事項.....	6 7

3	施設管理業務.....	6 8
4	ヘルプデスク業務	7 1
5	空室補修・クリーニング業務.....	7 1
6	防犯・防災管理業務.....	7 1
7	生活利便サービス業務	7 2
第6章	P F I事業者使用施設（任意）等に関する要求水準.....	7 3
第7章	その他.....	7 4
1	用語の定義.....	7 4

※ 本要求水準書には、下記の「資料等」が付属しているので注意すること。

【別表１】各室（エリア）の要求水準

【別表２】工事区分表

【資料１】調布キャンパス全体配置図

【資料２】事業場所位置図

【資料３】事業場所周辺現況測量図

【資料４】事業場所周辺共同溝整備状況

【資料５】事業場所周辺電気設備インフラ整備状況

【資料６】事業場所周辺ガス設備インフラ整備状況

【資料７】事業場所周辺給水設備インフラ整備状況

【資料８】事業場所周辺排水設備インフラ整備状況

【資料９】事業場所周辺情報通信設備インフラ整備状況

【資料１０】既存火災報知設備図

【資料１１】事業場所周辺地盤調査報告書（参考）

【資料１２】土地利用の履歴調査届出書（参考）

【資料１３】公開空地（歩道状空地）等整備計画図

【資料１４】事業場所周辺現況樹木リスト及び配置図

【資料１５】電力監視システム施工図面

【資料１６】衛生器具参考品番・配管仕様

【資料１７】現場説明図（参考）

【資料１８】アスベスト調査報告書（参考）

【資料１９】土壌汚染調査報告書（参考）

【資料２０】既存建物関係図面

【資料２１】事業場所（スマートビレッジE）設備インフラ切り回し図（参考）

【資料２２】事業場所（スマートビレッジW）設備インフラ切り回し図（参考）

【資料２３】代替施設建設候補地

【資料２４】電気通信大学サインマニュアル

【資料２５】施設の管理に関するリスク対応マニュアル

【資料２６】日影図（参考）

【参考資料１】本学が考える連携の方向性について

注１ 以上の【別表】、【資料】、【参考資料】のすべて（以下「資料等」という。）については、「様式１ 資料等申込書」に必要事項を記載の上、電子メール（件名を「資料等申込書」とする。）により送付（申込）すること。本学は、当該申込者に対し「資料等」を電子メール等で送付する。詳細については、様式集の＜様式１ 資料等申込書＞を参照すること。

第1章 総則

1 基本方針

(1) 要求水準書の位置付け

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、国立大学法人電気通信大学（以下「本学」という。）が電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の募集及び選定を行うにあたって、応募希望者を対象に交付する公募要項と一体のものであり、本事業に関する本学の要求水準を示すものである。

本事業は、「土地活用事業者所有施設」に係る「土地活用事業」及び「大学所有施設」に係る「PFI事業」により構成される。本学は、これら事業の実施に向けて、「土地活用事業」を実施する「土地活用事業者」、「PFI事業」を実施する「PFI事業者」の募集と選定を一体として行うものとする。

なお、「土地活用事業」と「PFI事業」を総称して「本事業」といい、「土地活用事業者」と「PFI事業者」を総称して「選定事業者」といい、「土地活用事業者所有施設」と「大学所有施設」を総称して「本施設」という。

本学は、本要求水準書等に基づき、応募希望者の行う提案の評価を行うとともに、選定事業者が実施する土地活用事業及びPFI事業の実施状況のモニタリングを行うものとする。

なお、本事業のうちPFI事業は、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年7月30日法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、「国及び大学の財政負担の軽減」、「教育研究環境の向上」、「施設整備の早期実現」、「地域・企業連携機能の強化」等を目的とする。

本要求水準書は、以下を原則とした場合の記載とする。

1) 土地活用事業

① 事業計画地

「土地活用事業」の事業計画地は、原則として、スマートビレッジE（東京都調布市調布ヶ丘1-5-1（電気通信大学調布団地東地区構内））とする。

② 土地活用事業者所有施設

「土地活用事業者所有施設」は、「大学連携使用施設」を除き、原則として、「土地活用事業者使用施設」とする。

2) PFI事業

① 事業計画地

「PFI事業」の事業計画地は、原則として、スマートビレッジW（東京都調布市富士見町2-11-3（電気通信大学調布団地西地区構内））とする。

② 大学所有施設

「大学所有施設」は、「PFI事業者使用施設」を除き、原則として、「大学使用施

設」とする。なお、本学は、「大学所有施設」を「国立大学法人法」（平成 15 年法律第 112 号）第 22 条（業務の範囲等）の規定による施設として使用する。

(2) 事業の目的

本学は Society5.0 を人間知・機械知・自然知の融合により、新たな価値（進化知）を創造し様々な課題を自律的に解決しながら発展し続ける「共創進化機能」を内包した未来社会を「共創進化スマート社会」と捉え、その実現に貢献し、自らも「共創進化スマート大学」となることを「UEC ビジョン～beyond 2020～」に掲げている。

このビジョン実現のため、「共創進化スマート社会実現推進機構」の全学的な体制により、既存の枠組みや専門分野を越え、多元的な多様性（pluralistic Diversity）の中で幅広い連携・協働と深い相互理解（deep Communication）により、継続的にイノベーション（sustainable Innovation）を創出する「D.C.& I.戦略」を推進している。

本事業は、これらのビジョンや戦略を踏まえ、「世界をリードする最先端研究の推進」、「産業界との共創による地域産業復興等への貢献」、「地方公共団体や教育機関等との共創による人材育成等の推進」、「社会課題の解決への貢献」の 4 つの観点をキャンパス全体として複合的に推進し、ソフトとハードが一体となり、多様なステークホルダーとの共創が展開される「イノベーション・コモンズ（共創拠点）」へキャンパス全体を転換するための中核的な機能を担う施設を整備し運営するものである。

このリーディングプロジェクトにおいて、キャンパスライフの中心となる「センターゾーン」に位置する学生寮（五思寮）、キャンパスライフを支え多様性やコミュニケーションの基盤となる「D.C.&I.実証ゾーン」に位置する国際交流会館、学内保育施設、職員研修所、東 31 号館、東 32 号館、課外活動共用施設の 7 棟（以下「対象施設 7 棟」という。）を取り壊し、必要な機能のみを持つ施設の一体的な整備を「共創進化スマート拠点」の優先事業として位置づけ、「大学所有施設」等とともに、「土地活用事業者所有施設」等の積極的な導入等による戦略的な官民連携の PPP/PFI 事業を推進することを目指す。

(3) 整備方針

イノベーション・コモンズ（共創拠点）形成に重要な「活動の可視化、交流の誘発、空間のフレキシビリティ」として整備をする。

1) マスタープランの基本方針に資する再開発整備

「大学所有施設」は「リアルとバーチャルの多重空間」「自由度の高いキャンパス空間」「立体的に展開する共創拠点整備」を考慮するとともに、地上階をフィジカルな制約から解放し、リアルとバーチャルの融合を可能とする、収益が見込めるフレキシブルなスペース構成を検討する。

2) グローバル化・ボーダレス化の推進

- ① 本学のグローバル化を推進するとともに、地域や国境を越え、国籍、性別を問わず、子供から高齢者まで、多種多様なステークホルダーがボーダーレスに集い、共創・交流・学修・教育・研究活動等、様々な活動を行える場として、フレキシブルかつリアル

に進化できる空間の充実を図り、実証実験の場や多様な機能を導入することにより、ひとつの小さな社会やまち（ビレッジ）を形成する。

- ② 地域連携・産学連携機能の強化について、本学と地域、産業界との相互交流・連携・協働や、教育研究活動に持続的に活用でき、共創進化型イノベーション・コモンズの基本的な考えを元に施設計画を行う。

3) マスタープランを踏まえた特色のあるゾーニング

- ① マスタープランによるゾーニングにより機能を構成する。
- ② センターゾーンに整備する「大学所有施設」は、キャンパスハートとして、学生、教職員、企業関係者など大学内外の全ての人が利用する、豊かなキャンパスライフの中心となるエリアであることから、東地区と西地区の連携を強化する新たな魅力となる環境を整備する。
- ③ D.C.&I. 実証ゾーンに整備する「土地活用事業者所有施設」は、キャンパスライフを支える多様性やコミュニケーションの場として、学修スペースとの一体的な整備や、生活を通じて多様な交流が促進される空間を整備する。

4) カーボンニュートラル・SDGs の取組みの推進

「大学使用施設」は本学が推進するカーボンニュートラルや SDGs の取り組みとして、都市型太陽電池の多様な場所への導入による創電・蓄電の創エネルギー対策や、AI・IoT 等のデジタル技術を活用した省エネルギー対策によりイニシャル・ランニングコストの縮減や ZEB 化（ZEB Ready）を計画し、環境に配慮した施設整備・インフラ整備を検討する。

5) 共創進化 IoT システムの推進

本学の強みであり、現在、ZEB Ready 改修を行った西 9 号館で構築している共創進化 IoT システム等の活用を土台に、卓越した先端技術やデジタル技術を駆使したリアルとバーチャルの多重空間やハイブリッド環境を構築し、ソフト・ハードが一体となった教育研究活動の場を提供する。

6) 国際交流機能の強化

「大学使用施設」に整備する国際交流会館・国際教育センター・学生寮の機能として、外国人教員、留学生を含めた多様なユーザーの交流が促進されるよう、コミュニケーションルーム、住居及びそれに必要な諸室、セミナー室、共用ラウンジ等、学修スペースとの一体的な整備やフレキシブルな空間の構成を検討する。居住機能は、単なる寝食の場にとどまらない多様な機能を有することや、留学生等の生活環境の充実、国境を越えた交流が可能となる混住型宿舎を検討する。

7) 地域と一体となった子育て支援機能の強化

「大学使用施設」に整備する学内保育施設の機能として、国籍を問わず、学内の教職員や学生の利用できる諸室を計画する。

8) 恒常的かつ安定的な運営資金の調達

その他、本事業の目的や本学のビジョン及びマスタープランに従い、有効かつ有益な収益施設の積極的導入や自治体等との連携も含め、機能の充実、コスト縮減を考慮した独立採算制の精査、リスク分担等から詳細検討を行い、幅広い提案を行う。

2 遵守すべき法令等及び適用する基準等

(1) 遵守すべき法令等

本事業を行うに当たっては、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年7月30日法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成24年3月27日閣議決定、その後の改正を含む。以下「基本方針」という。）のほか、以下の関連する各法令等を遵守すること。

- 1) 建築基準法
- 2) 建設業法
- 3) 測量法
- 4) 消防法
- 5) 都市計画法
- 6) 景観法
- 7) 国立大学法人法
- 8) 駐車場法
- 9) 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- 10) 電波法
- 11) 電気事業法・電気設備に関する技術基準を定める省令・内線規程
- 12) ガス事業法
- 13) 下水道法
- 14) 水道法
- 15) 騒音規制法
- 16) 振動規制法
- 17) 水質汚濁防止法
- 18) 大気汚染防止法
- 19) 土壌汚染対策法
- 20) 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）
- 21) 高圧ガス保安法
- 22) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- 23) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 24) 健康増進法
- 25) 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）
- 26) 労働安全衛生法
- 27) 文化財保護法
- 28) 学校保健安全法
- 29) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律／東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例／調布市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例／調布市一般廃棄物の保管場所に関する要綱

- 30) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（P C B特措法）
- 31) 食品衛生法
- 32) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- 33) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- 34) 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律
- 35) 東京都火災予防条例
- 36) 東京都福祉のまちづくり条例
- 37) 警備業法
- 38) 東京都建築安全条例
- 39) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- 40) 火災予防条例
- 41) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- 42) 東京都駐車場条例
- 43) 東京における自然の保護と回復に関する条例
- 44) 東京都給水条例
- 45) 調布市下水道条例
- 46) 調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例
- 47) 調布市福祉のまちづくり条例
- 48) 調布市自転車等の駐車対策の総合的推進に関する条例
- 49) 調布市環境基本条例
- 50) 調布市景観条例
- 51) 調布市富士見町3丁目地区地区計画 ※令和8年3月16日変更

注 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し、本事業の実施に当たり必要とされるその他の関連法令等についても遵守する。

(2) 遵守すべき学内規則等

本事業を行うに当たっては、P F I 事業においては、以下の学内規則等を遵守するものとし、土地活用事業においては、以下の学内規則等を参考とする。

- 1) 国立大学法人電気通信大学会計規則
- 2) 国立大学法人電気通信大学会計事務取扱規程
- 3) 国立大学法人電気通信大学契約事務取扱規程
- 4) 国立大学法人電気通信大学土地等の貸付けに関する取扱細則
- 5) 国立大学法人電気通信大学監視カメラ設置・運用要項
- 6) 電気通信大学防災業務要項
- 7) 電気通信大学防火・防災管理規程
- 8) 国立大学法人電気通信大学不動産管理細則
- 9) 電気通信大学電気工作物保安規程
- 10) 電気通信大学における研究施設の有効活用に関する規程

11) 電気通信大学オープンラボの有効活用に関する細則

注 電気通信大学の各規程については、電気通信大学の以下のホームページで閲覧できる。

<https://www.uec.ac.jp/about/basicinfo/rule/>

(3) 適用する基準等及び参考資料

本事業を行うに当たっては、上記(1)、(2)のほか、PFI事業においては、以下の基準等を適用するものとし、土地活用事業においては、以下の基準等を参考とする。ただし、PFI事業において、型式適合認定を受けている工法等の場合は、適用を参考に読み替えることができるものとする。なお、いずれも最新版を用いるものとし、本事業期間中に改訂された場合は、改訂内容への対応等について本学と協議を行うものとする。ただし、11)は参考資料とする。

1) 設計関連（共通）

- ① 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（統一基準）
- ② 官庁施設の環境保全性基準（統一基準）
- ③ 国立大学等施設設計指針
- ④ 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ⑤ 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑥ 文部科学省建築構造設計指針・同解説（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑦ 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ⑧ 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所監修）
- ⑨ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ⑩ 空気調和・衛生工学便覧（空気調和・衛生工学会）
- ⑪ 建築工事特記仕様書書式・同記載要領
- ⑫ 建築工事設計図書作成基準
- ⑬ 電気設備工事特記仕様書書式・同記載要領
- ⑭ 機械設備工事特記仕様書書式・同記載要領
- ⑮ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）

2) 積算関連（共通）

- ① 公共建築工事積算基準等資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）
- ② 公共建築工事積算研究会参考歩掛り（公共建築工事積算研究会）
- ③ 文部科学省建築工事標準単価積算基準（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ④ 公共建築工事積算基準（統一基準）
- ⑤ 公共建築工事共通費積算基準（統一基準）
- ⑥ 公共建築工事標準単価積算基準（統一基準）

3) 積算関連（建築・土木）

- ① 公共建築数量積算基準（統一基準）
- ② 公共建築工事内訳書標準書式（統一基準）（建築工事編）
- ③ 公共建築工事見積標準書式（統一基準）（建築工事編）

- ④ 文教施設工事積算要領（土木工事）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部参事官）

4) 積算関連（設備）

- ① 公共建築設備数量積算基準（統一基準）
- ② 公共建築工事内訳書標準書式（統一基準）（設備工事編）
- ③ 公共建築工事見積標準書式（統一基準）（設備工事編）

5) 工事関連（共通）

- ① 公共建築工事標準書式（統一基準）
- ② 工事写真撮影要領（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部参事官）

6) 工事関連（建築・土木）

- ① 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）
- ② 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）
- ③ 公共建築木造工事標準仕様書（統一基準）
- ④ 文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑤ 文部科学省建築改修工事標準仕様書（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑥ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ⑦ 文部科学省土木工事標準仕様書（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑧ 文部科学省土木工事施工管理要領（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）

7) 工事関連（設備）

- ① 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ③ 公共建築設備工事標準図（統一基準）（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ④ 文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑤ 文部科学省機械設備工事標準仕様書（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑥ 文部科学省電気設備工事標準図（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）
- ⑦ 文部科学省機械設備工事標準図（特記基準）（文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）

8) 維持管理

- ① 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ② 文教施設保全業務標準仕様書（文部科学省大臣官房文教施設企画部参事官）

9) 調査関連

- ① 地盤調査標準仕様書（文部科学省大臣官房文教施設企画部）
- ② 文教施設地盤調査積算要領（文部科学省大臣官房文教施設企画部参事官）

10) 学内基準等

- ① 電気通信大学共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022
- ② 電気通信大学カーボンニュートラル推進計画
- ③ 電気通信大学サインマニュアル
- ④ 施設管理マニュアル

11) 参考資料等

- ① ZEB 設計ガイドライン（一般社団法人環境共創イニシアチブ）
- ② モデル建物法 入力マニュアル（国土交通省国土技術政策総合研究所等）
- ③ 建築物のエネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）
- ④ 建築物の省エネルギー性能表示制度（BELS）
- ⑤ 国立大学等の特色ある施設（文部科学省大臣官房文教施設企画部参事官）
- ⑥ 国立大学法人等施設の長寿命化に向けて（国立大学法人等施設の長寿命化に向けたライフサイクルの最適化に関する検討会）
- ⑦ 大学等における省エネルギー対策事例集（文部科学省大臣官房文教施設企画部）
- ⑧ 「イノベーション・コモンズ（共創拠点）」の実現に向けて（国立大学法人等の施設整備の推進に関する調査研究協力者会議）
- ⑨ 我が国の未来の成長を見据えた「イノベーション・コモンズ（共創拠点）」の更なる展開に向けて（国立大学法人等の施設整備の推進に関する調査研究協力者会議）

3 土地活用事業の概要

(1) 業務内容

土地活用事業者は、土地活用事業の実施にあたり次の業務を行う。

- 1) 土地活用事業者所有施設の施設整備業務（既存施設の解体撤去業務を含む。）
- 2) 土地活用事業者使用施設の維持管理業務
- 3) 土地活用事業者使用施設の運営業務
- 4) 大学連携使用施設の維持管理業務
- 5) 必須の代替施設の施設整備業務または施設調達業務
- 6) 必須の代替施設の維持管理
- 7) 必須の代替施設の運営業務
- 8) 任意の代替施設の施設整備業務
- 9) 任意の代替施設の維持管理
- 10) 任意の代替施設の運営業務
- 11) 土地活用事業者所有施設の解体撤去業務

(2) 事業期間

土地活用事業の事業期間については、公募要項に従うこととする。

(3) 土地活用事業者使用施設の用途

原則として、土地活用事業者使用施設は建築基準法第 48 条以外の特段の用途制限等を設けず、自由な提案を受け付けるものとする。ただし、国立大学法人法第 33 条の 3 における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可基準（令和 6 年 3 月 26 日文部科学大臣決定）に適合するものとする。また、提案内容がスマートビレッジ全体として本学の教育研究と土地活用事業の事業内容の間で事業期間中を通して関連性を持つことができる施設計画であることを条件とし、以下について留意することを求める。

- 1) 本学は、土地活用事業者使用施設を、先進的な共同研究や実証実験の場として、土地活用事業者と共に活用したい。施設計画については、例えば、スマートホスピタル、学習塾、エクステンションセンター、住居系施設（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、アクティブシニア向け住宅、介護施設、カレッジリンク・シニア住宅、学生向けマンション、留学生等支援施設、学生及び研究者の短期滞在施設、レジデンシャル・カレッジ、民間企業の職員寮、等）などが考えられるが、これに限らず幅広い提案を期待する。
- 2) 本学の教育研究資源（教育・研究・キャンパス環境）について、土地活用事業者の提案などに基づいて本学が提供できるリソースは、事業期間中を通して積極的に開示する予定としていることから、本学キャンパス内での事業であるという付加価値、本学の教育・研究との継続的な連携により得られる知識・成果、及び本学キャンパス内での事業であることによる社会的 P R 効果を踏まえた提案を期待する。
- 3) 土地活用事業の事業期間は長期間に及ぶことから、本学と土地活用事業者との一過性の研究連携ではなく、持続可能かつ社会実装型の連携が求められることを踏まえ、連携内容及び手法についても具体的に提案すること。本学が考える連携の方向性については、【参考資料 1】を参照のこと。
- 4) 土地活用事業者使用施設の全体において先進的な共同研究や実証実験の場として活用できること、当該活用が持続可能かつ社会実装型の連携であることが最も重要ではあるが、本学と土地活用事業者の会議・交流の場所、研究・実験のスペース、研究・実験資機材の置場、各種センサー等データの集約場所などの拠点施設として土地活用事業者所有施設の一部に、本学と土地活用事業者が共同で利用できるスペース（以下、「大学連携使用施設」という。）を 1 階に設置すること。なお、土地活用事業者所有施設として建物を複数棟とする場合は、各棟の 1 階に「大学連携使用施設」を設置すること。なお「大学連携使用施設」の使用例は上記のとおりであるが、これに限らず幅広い提案を期待する。

4 P F I 事業の概要

(1) 業務内容

P F I 事業者は、P F I 事業の実施にあたり次の業務を行う。

1) 大学所有施設の施設整備業務（既存施設の解体撤去業務を含む。）

- ① 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ② 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ③ 建設工事（既存施設の解体撤去業務を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる業

務

- ④ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑤ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑥ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑦ 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑧ その他必要な関連業務

2) 大学使用施設の維持管理業務

- ① 建物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 外構施設保守管理業務
- ④ 清掃衛生管理業務
- ⑤ 警備業務
- ⑥ その他必要な関連業務

3) 大学使用施設の運營業務

- ① 施設管理業務
- ② ヘルプデスク業務
- ③ 空室補修・クリーニング業務
- ④ 防犯・防災管理業務
- ⑤ 生活利便サービス業務
- ⑥ その他必要な関連業務

※ ②、③、⑤は国際交流施設のみを対象とする。

※ 国際交流施設（単身、夫婦）の入居者の募集及び選定は、本学が実施する。

※ 学内保育施設の利用者募集及び選定等を含む運営は、本学が別途委託する企業が実施する。

4) P F I 事業者使用施設（任意）の維持管理業務（任意の独立採算事業）

5) P F I 事業者使用施設（任意）の運營業務（任意の独立採算事業）

6) P F I 事業者付帯事業（任意）の運營業務（任意の独立採算事業）

(2) 事業期間

P F I 事業の事業期間については、公募要項に従うこととする。

(3) 大学使用施設の規模・構造等

- 1) 構造 ／ 事業者の提案による。
- 2) 階数 ／ 事業者の提案による。
- 3) 延べ面積 ／ 事業者の提案による。（必須の施設は、3,260㎡以上からプラス5%以内までの範囲とする。）

(4) 大学使用施設の主要な機能等

1) 必須の施設

① 国際交流施設（単身）

概要	本学の留学生等の宿舎等
必要諸室	単身室、単身用洗濯室、管理人室、その他

② 国際交流施設（国際交流スペース）

概要	本学の留学生及び日本人学生の交流スペース
必要諸室	国際交流スペース、その他

③ 保育施設

概要	本学の職員等の保護下にある乳幼児を預かる施設
必要諸室	保育室、乳児室、調理室、事務室、ホール、その他

④ 課外活動共用施設

概要	本学の学生サークルの部室等
必要諸室	部室（中）（小）、制作室、サーバー室、練習室、音楽練習室、その他

2) 任意の施設

① 国際交流施設（単身）

概要	本学の留学生等の宿舎等
必要諸室	単身室、単身用洗濯室、その他

② 国際交流施設（夫婦）

概要	本学の招へい研究者、留学生等
必要諸室	夫婦室、その他

③ 国際教育センター

概要	教育研究における国際化のための諸方策の企画・立案、留学生および日本人学生に対する国際化教育の充実、さらに地域貢献、国際貢献など本学の国際化を推進するセンター
必要諸室	中教室、小教室、多目的室、センター事務室、教員室、非常勤講師室、サーバー室、その他

④ 国際課

概要	国際交流や留学生に関する業務を行う事務組織
必要諸室	事務室、打合せ室、その他

3) 大学使用施設に付属する外構施設

構内道路（歩道を含む）、舗装、緑地、植栽等、共同溝、埋設配管・配線（柵等を含む）、階段等、雨水排水、屋外サイン、外灯等、散水設備等の設置を行うこと。

5 事業計画地の概要

(1) 立地条件

事業計画地（以下において「事業場所」ともいう。）の立地条件は、以下のとおり。

1) 調布団地全体

所在地（住居表示）	東京都調布市調布ヶ丘 1－5－1
敷地面積	115,433.06 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、 準住居地域、商業地域、近隣商業地域
法定建ぺい率・容積率	60%、200%
防火地域	準防火地域、防火地域
高度地区	25m 第二種高度地区 第一種高度地区、15m 第一種高度地区
その他の地域地区	富士見町 3 丁目地区地区計画

2) スマートビレッジW（センターゾーン）

所在地（住居表示）	東京都調布市富士見町 2－1 1－3
敷地面積	2,702.50 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
法定建ぺい率・容積率	60%、200% ※1
日影規制	3 時間／2 時間－4.0m
防火地域	準防火地域
高度地区	25m 第二種高度地区
その他の地域地区	富士見町 3 丁目地区地区計画 ※2

3) スマートビレッジE（D.C.&I.実証ゾーン）

所在地（住居表示）	東京都調布市調布ヶ丘 1－5－1
敷地面積	5,830.52 m ² スマートビレッジE 1：4,000.70 m ² スマートビレッジE 2：1,829.82 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
法定建ぺい率・容積率	60%、200% ※1
日影規制	3 時間／2 時間－4.0m (敷地外北側の一部は、4 時間／2.5 時間－1.5m)
防火地域	準防火地域
高度地区	25m 第二種高度地区
その他の地域地区	富士見町 3 丁目地区地区計画 ※2

※1 東京都の定める「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準」に基づき、設定敷地における容積率の上限は 300%となるものと想定している。なお、提案にあたっては、設定敷地における容積率の上限は 300%を前提条件とする。

※2 令和 8 年 3 月 16 日に変更された地区計画を参照すること。なお、スマートビレッジ Wにおける提案にあたっては、地区整備計画の建築物等に関する事項（壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度等）を遵守した計画とすること。

(2) 事業計画地内の既存建物の状況等

1) 既存建物の現況

事業計画地内の既存建物の現況は下表のとおり。

① スマートビレッジE

建物名称		用途	建築年	建築面積	延面積	構造・階数	詳細
スマートビレッジE 1							
1	国際交流会館	外国人宿舎等・交流室等	平成3年	544㎡	1,787㎡	RC・5F	単身50戸 夫婦 6戸 家族 3戸
2	学内保育施設	保育所	昭和43年	106㎡	103㎡	W・1F	
3	職員研修所	研修所	昭和54年	68㎡	136㎡	RC・2F	
4	東31号館	研究棟	昭和55年	258㎡	516㎡	RC・2F	附属ボンベ庫 (12㎡、コンクリートブロック造・1F)
5	東32号館	保管庫 (収蔵庫)	昭和47年	280㎡	251㎡	RC・1F	
スマートビレッジE 2							
6	課外活動共用施設	サークル 部室	昭和57年	607㎡	1,783㎡	RC・3F	

② スマートビレッジW

建物名称		用途	建築年	建築面積	延面積	構造・階数	詳細
1	五思寮	学生寮	昭和54年	578㎡	2,235㎡	RC・5F	単身120戸

2) 施設整備期間中の既存建物の機能継続

① 五思寮（学生寮）

「土地活用事業者」が「土地活用事業者所有施設」の施設整備業務においてスマートビレッジE 1の既存施設の解体撤去業務に着手（定期借地権の設定開始）した後（のち）とする。

② 国際交流会館、学内保育施設、職員研修所、東31号館、東32号館

「土地活用事業者」が、スマートビレッジE 1の既存施設のうち国際交流会館の単身15㎡以上11戸及び保育施設110㎡（以下、総称して「必須の代替施設」という。）の施設整備業務あるいは施設調達業務を行い、本学による当該施設の供用開始ができる後（のち）とする。なお、保育施設の代替施設の場所については学内とし、候補地については、【資料23】を参照のこと。

③ 課外活動共用施設

既存施設の代替施設 1,700 m²の供用開始、あるいは、P F I 事業により整備する課外活動共用施設の供用開始までは取り壊さないものとする。なお、代替施設の場所については学内とし、候補地については、【資料 2 3】を参照のこと。

3) 周辺のインフラ整備状況等

① 共同溝

事業計画地周辺の共同溝の整備状況については、【資料 4】を参照のこと。

② 電気

事業計画地周辺の電力設備の整備状況については、【資料 5】を参照のこと。

③ ガス

事業計画地周辺のガス設備の整備状況については、【資料 6】を参照のこと。

④ 給水

事業計画地周辺の給水設備の整備状況については、【資料 7】を参照のこと。

⑤ 排水

事業計画地周辺の排水設備の整備状況については、【資料 8】を参照のこと。

⑥ 情報通信回線

事業計画地周辺の情報通信回線の整備状況については、【資料 9】を参照のこと。

4) 周辺の地盤状況等

① 地盤状況

事業計画地周辺の地盤状況については、【資料 1 1】を参照のこと。

② 埋蔵文化財関連

事業計画地周辺において、埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

③ 土壤汚染関連

事業計画地周辺の土壤汚染の状況については、【資料 1 2】を参照のこと。

第2章 土地活用事業に関する要求水準

1 基本的事項

(1) 基本方針

- 1) 本事業は、定期借地方式による土地活用事業と、大学所有施設の施設整備、大学使用施設の維持管理・運営を行うPFI事業を一体的に行う。
- 2) 土地活用事業者は、事業計画地の一部を活用し、本事業の目的を達成するために、自らの責任と費用負担において土地活用事業を実施する。
- 3) 土地活用事業者は、本学及びPFI事業者との密接な連携を確立することにより、土地活用事業とPFI事業の一体的な実施によるメリットの発揮や、本事業全体の魅力を高めるように努める。
- 4) 土地活用事業者は、土地活用事業及びPFI事業それぞれの継続性の確保、安定的な事業運営を図る観点から、土地活用事業において想定されるリスクをPFI事業から分離し、そのリスクを土地活用事業者自らの責任において負担する。
- 5) 土地活用事業者は、公募要項等に定める条件と自らの提案に基づき、事業計画地の一部を本学から定期借地することにより、土地活用事業を独立採算により実施する。

(2) 実施体制

- 1) 土地活用事業者は、土地活用事業全体を総合的に把握し、調整等を行う総括責任者を定め、本事業に係る基本協定締結後ただちに本学に届け出ること。
- 2) 土地活用事業の総括責任者は、同種事業の経験と必要な知識及び技能を有する者とする。

(3) 業務区分

土地活用事業における業務区分は次のとおりとし、それ以外のものは別途双方の協議の上、決定するものとする。

業務区分	本学	土地活用事業者
施設整備	—	○
維持管理	—	○
運営	—	○

凡例 ○：担当

(4) モニタリング

本学と土地活用事業者は、定められた業務を確実に遂行し、要求水準を達成しているか否かを確認するために協議する場を設け、モニタリングを行うこととする。

なお、本学は、土地活用事業が土地活用事業者による事業であることを十分に理解し、必要以上に詳細な内容までのモニタリング（報告、説明等）を避けるものとする。ただし、土地活用事業が本学にとって重要な事業であることから、本学と事業者のコミュニケーションや情報共有が大切であると考えている。土地活用事業におけるモニタリングは以下のとおりとする。

1) モニタリングの実施時期及び概要

① 基本設計・実施設計時

本学は土地活用事業者によって行われた設計が、公募時に事業者が本学に対し提出した提案書類に沿ったものであるか否かについて確認を行う。確認の結果、相違がある場合には、設計変更を求めることができることとする。

② 工事施工時

土地活用事業者は、本学が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに、工事現場での施工状況の確認を受けることとする。

③ 工事完成時

本学は施設の状態が提案書類に沿ったものであるか否かについて確認を行う。確認の結果、相違がある場合には、社会的に合理的である範囲において、補修又は改造を求めることができることとする。

④ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

土地活用事業者は、各事業年度の開始1か月前までに、当該事業年度の維持管理及び運営計画等を記載した事業計画書を作成の上、本学に提出し説明することとする。

また、土地活用事業者は、毎半期末締めで、維持管理・運営の状況に関する報告書及び公認会計士による監査を経た財務の状況に関する報告書を、それぞれ作成の上、本学に提出し説明することとする。本学は、確認の結果、報告内容に懸念される事項が認められた場合には、社会的に合理的である範囲において、改善を求めることができることとする。

なお、供用開始後2年目以降にあつては、公認会計士による監査を社内監査部門等による監査とすることについて本学と協議できるものとする。

⑤ 事業契約終了時

本学は事業期間終了にあたり、基本協定書、定期借地権設定契約締結にかかる合意書、定期借地権設定契約書（公正証書）に定める状況等について検査を行う。なお、その状況に懸念される事項が認められた場合には、土地活用事業者に補修を求めることができることとする。

2) モニタリングの費用負担

モニタリング費用は土地活用事業者の負担とする。

3) モニタリング後の措置等

モニタリングの結果、提案書類に沿ったものでないことが判明した場合、本学は土地活用事業者に対して適切な事業が実施されるよう改善を求めることができる。

2 土地活用事業者所有施設の施設整備に関する要求水準

(1) 要求水準等

1) 配置計画等

- ① 土地活用事業者所有施設の計画においては、本学の電気通信大学共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022 を尊重し、エリア全体が良好な環境を継承・形成できるよう、建物の配置、緑地、広場等を計画する。

- ② 土地活用事業者所有施設の利用者のアクセス、サービス・緊急車輛等の主たるアクセスは、公道からの計画とする。
- ③ 土地活用事業者所有施設の配置においては、事業計画地周辺の本学の既存施設の良好な教育・研究環境の確保に十分配慮する。なお、土地活用事業者所有施設の配置により、本学の既存施設に延焼の恐れのある部分が生じる場合に必要な措置（既存施設の外部建具の改修等）は、本学の承認を得た上で、土地活用事業者自らの費用と責任において行う。
- ④ 事業計画地を含む一団の大学敷地は、建築基準法第86条の2第1項に基づく認定を受ける予定であることから、土地活用事業者所有施設の計画においては、東京都の認定基準等を満たす計画とする。
- ⑤ 調布市はつとふるさとをはぐくむ街づくり条例の規定により、大規模開発事業の土地利用構想の事前届出・協議の対象となる場合に必要の手続きは、土地活用事業者自らの費用と責任において行う。
- ⑥ 現況の事業計画地における雨水等の排水機能を損なわないように工夫し、周辺施設及び他の大学敷地に対する雨水及び土砂流入などの発生がないように配慮する。
- ⑦ 調布市開発事業指導要綱の規定に基づき、土地活用事業の事業計画地内において、公園又は緑地等を設置する。ただし、事業計画地の一部を市に無償で移管することは想定していない。
- ⑧ スマートビレッジE2西側の前面道路（主要地方道12号調布田無線）に沿って幅員1.5m以上の公開空地（歩道状空地）を確保する計画とすること。なお、東11号館（令和7年3月完成）の整備に際しての調布市との協議資料については、【資料13】を参照のこと。
- ⑨ 富士見町3丁目地区地区計画（令和8年3月16日変更）の区域内であることから、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針等に十分に配慮した計画とすること。

2) 外装計画等

外観デザイン及び外観の色彩については、本学キャンパス、周辺の街並み及び自然景観との調和に十分配慮したものとする。

3) 教育・研究環境への配慮

本学キャンパス内に整備することを踏まえ、教育・研究活動に支障をきたさないよう、十分な視線対策、騒音対策及び臭気対策を講じる。

4) 地球環境への配慮

本学キャンパス内に整備することを踏まえ、電気通信大学カーボンニュートラル推進計画の実現に十分配慮した計画とする。

5) 外構計画

- ① 土地活用事業の事業計画地と隣接する大学キャンパスとの境界に、プライバシー保護やセキュリティ確保の観点から必要な最小限の囲障等を設置すること。また、囲障等の設置位置及び仕様については、安全性・防犯性・景観に十分配慮すること。

- ② 土地活用事業の事業計画地と隣接する大学キャンパス間の相互往来のための門扉を設置し、その設置位置、仕様及び運用方法（開放時間、通行対象者、入退場管理等）については、本学と協議の上、決定すること。特に大学入学試験期間、一斉休業日、その他本学が指定する日については、学内に関係者以外が立ち入らないよう、門扉の閉鎖に加えその他必要な措置を講じること。
- ③ 土地活用事業者所有施設の整備に影響しない既存樹木は極力保全すること。なお、既存樹木を再利用する場合の工事期間中の仮移植先は、土地活用事業の事業計画地内または大学構外とすること。
- ④ 緑地計画については、電気通信大学共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022 に沿って、キャンパス内並びにキャンパス外周部に豊かな緑地帯を形成するよう計画すること。なお、緑化は、アレルギーに配慮した樹木等を選定すること。
- ⑤ 土地活用事業の事業計画地内において、調布市開発事業指導要綱の規定を満たす緑化計画を行うこと。また、事業計画地を含む一団の大学敷地において、東京における自然の保護と回復に関する条例の規定を満たすように事業計画地内の緑化計画を行うこと。なお、事業場所（敷地）周辺の既存樹木については、【資料14】を参照すること。
- ⑥ 舗装は透水性の高い材料や工夫を行い、雨水流出抑制に配慮すること。
- ⑦ ゴミ置き場の設置場所及び導線は、臭いによる本学の業務・教育活動への支障、車両の運行及び通行人の往来に支障がないように配慮すること。

6) インフラ整備等

- ① 土地活用事業実施に必要な電気、水道、ガス、通信は、土地活用事業者独自で供給元を確保すること。
- ② 土地活用事業者所有施設の施設整備に伴う、既存インフラ設備の改修、仮設、切り回し、切替えなどは、事業者の業務の範囲とする。また、他施設への影響を最小限とし、土地活用事業で設置する擁壁等の工作物との関係、構内通路との関係、計画通路との関係、及び将来の管理等について十分に配慮すること。なお、事業場所（敷地）周辺で必要と想定される既存インフラ設備の改修、仮設、切り回し、切替えについては、【資料21】を参照すること。
- ③ スマートビレッジE1の南西側の既存の植栽帯については、事業者が提案する施設計画等に基づき、施設整備に支障が生じないよう、事業者の費用負担により撤去・改修等を実施するものとする。

3 土地活用事業者使用施設の維持管理・運営に関する要求水準

(1) 基本的事項

- 1) 土地活用事業者は、本事業の目的を達成する事業体を組織し運営する。
- 2) 土地活用事業者は、総合的に安定かつ継続的に実施できる事業計画を明確にする。

(2) 要求水準等

- 1) 土地活用事業者使用施設の改変（軽微な変更を除く。）、事業内容の変更等を行う場合には、事前に本学と十分な調整をした上で、本学の書面による承諾を得ること。

- 2) 防火・防災等への対応についてあらかじめ本学と協議し、土地活用事業者が必要に応じ防火・防災管理者を定め、防火・防災計画を策定すること。
- 3) 土地活用事業者使用施設内において事件・事故が発生したとき又は発生する恐れがあるときは、土地活用事業者は直ちに初期措置を講じ、必要に応じて本学及び関連機関に通報すること。（緊急時連絡体制については、本学と協議し定める。土地活用事業者は必要に応じ警備員の配置等の措置を講ずる。）
- 4) なお、土地活用事業者使用施設は、事業期間終了の日までに、当該施設の解体撤去及び事業計画地の原状回復を行うものとする。

4 大学連携使用施設の維持管理に関する要求水準

大学連携使用施設の維持管理業務については、当該施設の供用期間中、施設の運営に支障を生じさせないよう、建物、建築設備、外構等を適切な状態に保持するものとし、維持管理に関する要求水準は、「第4章 大学使用施設の維持管理業務に関する要求水準」に示す水準を満たすものとする。ただし、土地活用事業者所有施設の一部の利用を前提とする施設であることを踏まえ、維持管理業務の対象、範囲、頻度、方法、体制等の詳細については、供用期間、経済性及び合理性等を総合的に考慮し、本学と協議の上、定めるものとする。

5 代替施設に関する要求水準

(1) 「必須の代替施設」の施設整備業務または施設調達業務

1) 単身室

① 基本的事項

- ア 学生宿舎として必要な居住機能、安全性、衛生環境、生活環境及び学修環境を確保する。
- イ 戸数は11戸とする。分散して確保することも可とするが、可能な範囲で集約されていることが望ましい。
- ウ 1戸あたりの専有面積は15㎡以上とする。

② 要求水準

- ア 入居日よりガス・電気・上下水道・インターネットの利用が可能であること。
- イ 居室内にバス、トイレ、キッチン、冷蔵庫置場、洗濯機置場、収納、エアコン、照明器具が設置されていること。
- ウ バス、トイレが分かれていることが望ましい。
- エ 建物の玄関部分にオートロックが設置されていることが望ましい。
- オ 建物内外が良好な状態であること。また、築年数は20年以内であることが望ましい。
- カ 場所については、土地活用事業者の提案によるが、入居者の生活及び通学等における利便性に配慮すること。

2) 保育施設

保育施設の代替施設は、保育施設として必要な機能、安全性、衛生環境、保育環境等を確保するものとし、施設整備に関する要求水準は、第3章の「2 大学所有施設の個別要求水準」に示す水準を満たすものとする。ただし、代替施設は一時的な利用を前提とする施設であることを踏まえ、施設の仕上・設備の仕様、什器備品等の詳細については、供用期間、経済性及び合理性等を総合的に考慮し、本学と土地活用事業者で協議の上、定めるものとする。

(2) 「必須の代替施設」の維持管理業務

必須の代替施設の維持管理業務については、当該施設の供用期間中、施設の運営に支障を生じさせないように、建築物、建築設備、外構、什器備品等を適切な状態に保持するものとし、維持管理に関する要求水準は、「第4章 大学使用施設の維持管理業務に関する要求水準」に示す水準を満たすものとする。ただし、代替施設が一時的な利用を前提とする施設であることを踏まえ、維持管理業務の対象、範囲、頻度、方法、体制等の詳細については、供用期間、経済性及び合理性等を総合的に考慮し、本学と土地活用事業者で協議の上、定めるものとする。

なお、必須の代替施設は、供用期間の終了後から6か月が経過するまでの間に、当該施設の解体撤去及び代替施設用地の原状回復を行うものとする。

(3) 「必須の代替施設」の運営業務

1) 单身室

单身室の代替施設の運営業務については、既存の国際交流会館からの移転後も入居者の居住機能及び生活環境を継続的に確保し、学生生活及び学修環境に支障を生じさせないように実施するものとし、要求水準は「第5章 大学使用施設の運営業務に関する要求水準」に示す水準を満たすものとする。ただし、代替施設が一時的な利用を前提とする施設であることを踏まえ、運営業務の対象、範囲、実施方法、体制、入退去管理、入居者対応、共用部管理、生活支援、移転時対応等の詳細については、供用期間、施設整備または調達の方法、経済性及び合理性等を考慮し、本学と土地活用事業者で協議の上、定めるものとする。

2) 保育施設

保育施設の代替施設の利用者募集及び選定等を含む運営は、本学が別途委託する企業が実施する。

(4) 「任意の代替施設」の施設整備業務・維持管理業務

1) 施設整備業務（課外活動共用施設）

① 面積は1,700 m²程度とする。

② 課外活動共用施設の代替施設は、課外活動共用施設として必要な機能、安全性、衛生環境、活動環境等を確保するものとし、施設整備に関する要求水準は、第3章の「2 大学所有施設の個別要求水準」に示す水準を満たすものとする。ただし、代替施設は一時的な利用を前提とする施設であることを踏まえ、施設の仕上・設備の仕様、什器備品等

の詳細については、供用期間、経済性及び合理性等を総合的に考慮し、本学と土地活用事業者で協議の上、定めるものとする。

2) 維持管理業務（課外活動共用施設）

任意の代替施設の維持管理業務については、当該施設の供用期間中、施設の運営に支障を生じさせないよう、建築物、建築設備、外構、什器備品等を適切な状態に保持するものとし、維持管理に関する要求水準は、「第4章 大学使用施設の維持管理業務に関する要求水準」に示す水準を満たすものとする。ただし、代替施設が一時的な利用を前提とする施設であることを踏まえ、維持管理業務の対象、範囲、頻度、方法、体制等の詳細については、供用期間、経済性及び合理性等を総合的に考慮し、本学と土地活用事業者で協議の上、定めるものとする。

なお、任意の代替施設は、供用期間の終了後から6か月が経過するまでの間に、当該施設の解体撤去及び代替施設用地の原状回復を行うものとする。

第3章 大学所有施設の施設整備業務に関する要求水準

1 大学所有施設共通の要求水準

(1) 施設配置計画

- 1) 本学の電気通信大学共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022 を尊重し、エリア全体が良好な環境を継承・形成できるよう、建物の配置、緑地、広場等を計画する。
- 2) 利用者のアクセス、サービス・緊急車輛等のアクセスは、大学構内道路からの計画を原則とする。ただし、国際交流施設（単身、夫婦）及び保育施設へは、周囲の公道からも利用者が直接アクセス可能な計画とする。国際交流施設（単身、夫婦）及び保育施設は、特定の期間の間、学内へのアクセスができないようにセキュリティラインを設ける。
- 3) 分かりやすく案内性のよい空間構成、適切な案内板やサインの設置により、円滑な移動や利用を促す計画とする。
- 4) 大学所有施設の配置においては、事業計画地周辺の本学の既存施設の良好な教育・研究環境の確保に十分配慮する。
- 5) 事業計画地を含む一団の大学敷地は、建築基準法第86条の2第1項に基づく認定を受ける予定であることから、大学所有施設の計画においては、東京都の認定基準等を満たす計画とする。
- 6) 現況の事業計画地における雨水等の排水機能を損なわないように工夫し、周辺施設及び他の大学敷地に対する雨水及び土砂流入などの発生がないように配慮する。
- 7) 調布市開発事業指導要綱の規定に基づき、大学所有施設の事業計画地内において、事業計画地面積の6%以上の公開空地（歩道状空地）等を確保する。
- 8) キャンパス内の周辺の既存建物において、延焼のおそれのある部分の開口部の改修工事、及び既存遡及による改修工事等を生じさせない計画とする。

(2) 断面計画

- 1) 自然光や自然通風をできるだけ確保するとともに、圧迫感のない開放的な断面の計画とする。
- 2) 本学の電気通信大学共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022 を踏まえ、地上レベルは、屋内外を隔てる壁や用途を固定化する要素をできるだけ排除し、開けた視界や移動の自由、柔軟な空間を確保し、開放的な共用空間として、建物内外へアクセス可能なフレキシブルな空間となるよう断面計画を行うこと。
- 3) 将来の設備配管等の更新に配慮した断面の計画（構造、階高）とする。
- 4) 地下水や浸水対策に配慮した断面の計画とする。

(3) 室内内装計画

- 1) 各居室及び各部位の機能に応じ、採光、通風、換気、防塵、防水、防音、防振、断熱、結露防止等の居住環境の向上に配慮した室内内装の計画とする。特に外壁に面する物入れ、水回り、結露が発生しやすい内壁、上下階が屋外（ピロティ、ピット等）や非居室である

居室は、断熱対策に配慮した室内内装の計画とする。同時に居室の上階が外廊下等の屋外になる場合の防水、防音対策に配慮した室内内装の計画とする。

- 2) 内装仕上げ材、建具、室内及びベランダ等への取付金物等は、各居室の用途、特性及び使用頻度等を把握した上で、最適な組み合わせを選ぶものとする。利用者がケガをしにくく、傷が付きにくく、破損しにくい材料、メンテナンスが容易な材料を採用する。
- 3) 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ともに、将来の改修時・解体時における環境負担の低減に配慮した計画とする。
- 4) 室内の色彩は、使用目的にふさわしく、清潔感のある落ち着いた計画とする。

(4) 外装計画

- 1) 外観のデザイン（形状）及び色彩は、周辺の景観との調和に配慮した計画とする。
- 2) 外装材は、壁面に汚れが付きにくく、維持管理費の軽減に配慮した外装の計画とする。
- 3) 既存建物との調和を図るため、外観のデザイン（形状）及び色彩については、PFI事業者の提案に基づき、本学とPFI事業者が協議し決定することとする。

(5) 構造計画

- 1) 構造形式は、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確保との両立が可能な計画とする。
- 2) 文部科学省建築構造設計指針に従い、構造体の重要度係数は1.25とする。
- 3) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく要求性能を、以下の通りとすること。

① 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	等級2以上
② 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	等級1以上

(6) 防災安全計画

- 1) 構造及び設備を含め、地震、風水害、積雪、落雪、断水、停電、火災等の災害対策に配慮した計画とする。また、非常時の避難の安全性を確保した計画とする。
- 2) 夜間及び休日等における不法侵入を防止する等、施設の防犯管理に十分に配慮した計画（施錠方式を含む。）とする。

(7) ユニバーサルデザイン

誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン（留学生等にも分かりやすいサイン等の設置を含む。）に十分に配慮した計画とする。

(8) 部位別の建築・設備の要件

1) 共通

- ① 同一仕上げ面は、全面にわたり均一とすること。
- ② 経年による変形や著しい変色が生じないものとする。
- ③ 色や質感については、自然採光や照明の効率性に配慮した計画とすること。

- ④ 異なる仕上げの取合い部分は、適切に見切縁を設ける等、変位等による破損や経年変化による隙間等の発生及び傷等を防止すること。
- ⑤ 鋼製のものは、下地も含め防錆処置を行うこと。
- ⑥ 外装、内装及び外構の仕上げグレード、材質及び色彩等は、それぞれの連続性やつながりに配慮すること。

2) 部位別

① 内装

- ア 内装仕上げについて、各室が空間的に同一となった場合、空間の連続性を考慮し上位の仕上げに統一する。特に、エントランス周り、E Vホール、廊下及び階段等の共用部分において、空間的に同一となる場合は仕上げの統一性に配慮すること。
- イ 同一空間内で同一部位に2種類以上の仕上げを使用する場合、切替え部分に見切縁を設ける等、意匠性や機能性を考慮し適切に処理すること。
- ウ サイン及び什器備品等を含めて、教育・研究施設にふさわしく、かつ、質の高いインテリアデザインとなるよう計画すること。なお、具体的なサインデザインについてはP F I事業者の提案によるものとするが、【資料24_電気通信大学サインマニュアル】を参照すること。

② 床

- ア 廊下、階段等はスリップ防止・衝突防止等の安全配慮を行うこと。
- イ 床置きする各種設備機器は、法令等により規定のあるものを除き、床面から突出させないこと。
- ウ 利用者の往来が予定される床面に E X P . J を設ける場合は、通行や荷物の運搬に支障がないように配慮すること。
- エ 床面に空調吹き出し口を設ける場合は、壁又は窓際に設け、周辺の仕上げ材と調和させること。また、ピンヒールや硬貨等が落ちにくいよう配慮し、落ちた場合には拾える構造とすること。
- オ 【別表1】における床仕上げについて、床仕上材は各室の空間にふさわしい仕様とし、防汚性及び耐久性に配慮した材料のものを選定すること。

③ 壁

- ア 壁面に設置する各種設備機器（消火器ボックス含む）は、法令等により規定のあるものを除き、壁面に埋め込み突出させないこと。
- イ ドレン等の縦配管は、外観上配慮する箇所は基本的に建物内に隠蔽とするが、容易に点検及び清掃ができるものとする。
- ウ 搬入経路上に当たる主要部分は、コーナーガードを設けること。
- エ 移動間仕切りは、手動式で可動しやすくとともに、当該居室の用途に適した遮音性（天井裏共）を有するものとし、収納時に設置室の利用を妨げないよう配慮すること。
- オ ガラスを採用する部分には、「安全・安心ガラス設計施工指針 増補版（一財）日本建築防災協会」を参考に対策を施すほか、強化ガラス、網入りガラス、合わせガラス等

の採用、飛散防止フィルム貼り等、衝突時の安全性確保や飛散防止の処置を行い、必要に応じガラス面に衝突防止サインを設置すること。

カ ピクチャーレールを設置する場合は、アルミ押出既製品の中量用（25kg程度）とし、フック及びハンガーセット等付属金物付きとすること。

キ 縦樋等の雨水の縦配管は、建物外に露出とし、容易に点検及び清掃ができるものとする。また、形状及び色等は、外観との調和に配慮した計画とすること。

④ 天井

ア 天井は、機能上必要な室を除き、極力設けないこととする。各室の天井の有無の詳細については、【別表1】による。

イ 天井を設置する室の梁型、各種設備機器（目的上隠蔽することができない設備機器を除く）及びその横引き配管は、天井内に隠蔽すること。

ウ 天井内に隠蔽された各種設備機器は、点検口により点検できるようにすること。

エ 天井面に現れる各種設備機器の配置は、柱のスパン割からのモジュールを設定して行うこと。

オ スクリーンを設ける場合は、天井埋め込みのボックスやカバー等により隠蔽すること。

カ 吹き抜け部分の天井など、特定天井に該当する部分は、適用される法令等を遵守し、必要となる措置を講ずること。また、特定天井に該当しない部分であっても、落下等の危険が生じるおそれのある部分には、同様の措置を講ずること。

⑤ 二重床・OAフロア・フリーアクセスフロア

ア 配線取出口はインナーコンセント取付タイプを原則とし、パネル4枚につき1箇所程度設けること。また、取出口のカバーは破損しにくいものとする。

イ サーバー室の配線取出口は、二重床内にOAタップころがしとすること。

ウ 二重床の上には仕上げ材を張り、容易に張替えができるものとする。

エ 床仕上げ面に取り付けるものは、歩行に支障をきたさないものとする。

オ 仕上げ材は端末機等の配置に応じて、配線取出口のカットを行うこと。

⑥ 建具関係

ア 各室の使用内容に応じた計画とし、開口部の大きさ、開き勝手及び各種仕様等については、【別表1】に指定されたもの以外は、各種条件において適宜設定すること。

イ 日常行動及び交通・物流等による衝撃で、欠損、剥離、傾き、曲がり等が生じない強度を有し、ぐらつきを生じさせないものとする。また、経年による反りが発生しないようにすること。

ウ 不特定多数の利用が想定される出入口は、支障となる段差を生じないようにし、容易に開閉して通過できる構造とすること。

エ 自動扉は、原則としてスライド自動扉とし、挟み込み防止や引込み部の巻込み防止等の処置を行う。また、非常時開放装置を設けること。

オ 外部に面する建具は、耐風圧性、水密性、気密性、遮音性、断熱性を有し、結露防

止に配慮した構造とすること。

カ 内装等と一体となって、教育・研究施設にふさわしいデザインとなるよう計画すること。

⑦ 各室出入口

ア 廊下から各室の出入口は、原則各スパンに1箇所かつ各室1箇所以上とすること。

イ 各室の機能・規模に応じ、利用者をはじめ収納家具、備品、間仕切りユニット、設備機器等が台車等で搬入可能な有効寸法であると共に使い勝手を考慮した幅、位置とすること。

ウ 鋼製のものは、下地を含め、防錆処置を行うこと。

オ 形状は原則としてフラッシュ戸（ガラス入りを含む。）とし、同一空間内については高さを揃えるなど意匠バランスに配慮すること。開き戸はレバーハンドルとし、自閉装置付きで、原則シリンダー箱錠、サムターン付とすること。

カ 設備関係諸室等の遮音を考慮する室については、気密型とする。その場合、グレモンハンドルとし、各居室やホール・廊下に面する部分は、取り外し式のハンドルとすること。

⑧ 外部出入口

ア 外部出入口・搬入扉の上部には適宜庇を設置すること。

イ 開き扉の場合は、外開きを原則とすること。

ウ すべての風除室の扉は、ステンレス製またはアルミ製の自動扉とすること。

エ 屋上への出入口は、屋上防水の立上げの上に設置することとし、その場合、容易に出入りできるよう適切に階段を設置すること。

⑨ その他

ア 点検口は、数量及び性能が設置目的の機能を満足しているものとし、寸法は、設置部位に応じて点検が可能な大きさとすること。

イ 防火設備は、空間の連続性や機能性を考慮し、必要に応じて感知器連動の随時閉鎖式とすること。

ウ カーテンを設ける場合は、カーテンレールも設けること。

エ 天井を設置する室において、ブラインド又はカーテンの取り付け部分は、隠蔽できるよう、ブラインドボックス又はカーテンボックスを設けること。また、ブラインドボックス等は天井埋め込みとするなど、露出しない構造を基本とすること。

オ 建具と内部仕上げの取合い部は、変位等による破損や経年変化による隙間等の発生がないものとする。

4) 外装

① 共通

ア 施設全体にわたり統一感のあるものとし、主要な外装部分については、施設の使用期間中において経年変化、劣化、退色及び極度の汚染等がなく、大規模な修繕を必要としない計画とすること。

- イ 平面構成、断面構成及び構造計画と整合されたデザインとし、機能性と意匠性が合致した計画とすること。
- ウ 汚れ防止を意識した素材やディテールを用いた計画とすること。
- エ 設備機器等は外部から直接見えないよう工夫した計画とすること。
- オ 各出入口には、その機能に応じて適切な大きさの庇を設け、外観との調和に配慮した形状、仕上げとすること。
- カ 金属を使用する場合は錆や腐食等を考慮すること。

② 窓

- ア 原則として、自然採光、自然換気ができる室内環境に配慮した構造とし、極力F I X窓は用いないこととすること。
- イ 断熱・気密等に配慮すること。
- ウ 日除け等の環境負荷低減を積極的に行うこと。
- エ 各諸室の外部に面する窓には網戸を設けること。

③ 外壁

- ア 外壁のデザインは、周囲の既存建物や計画建物との調和や近隣からの眺望等に配慮すること。
- イ 外壁材は、耐候性に優れるとともに、雨だれ等による汚れ防止にも十分に配慮しメンテナンスの容易な素材の選定を行うこと。
- ウ ガラス面等の反射光害、部材の風切り音、ビル風による風害等の防止に配慮した計画とすること。

5) 屋上

- ① 屋上部分の緑化については、P F I事業者の提案によるものとする。緑化を行う場合には、自動灌水設備を備えるとともに、メンテナンスが容易な計画とすること。
- ② 屋上部分に室外機等を設置する場合、室外機等の景観上の遮蔽と防音のための目隠しを適宜設置すること。
- ③ 維持管理の観点から、屋上へは階段（安全性を考慮しできれば屋内階段とする。）にてアクセスできるものとする。
- ④ 利用形態や維持管理等に応じて、適宜手摺りを設置する。手摺りの位置、形状、材質及び色彩等は、耐久性・景観性に配慮すること。
- ⑤ 歩行用に適し、耐久性及び水密性を考慮した防水とすること。
- ⑥ 各種設備等の基礎を設ける場合は、防水改修の容易な工法とすること。

6) サイン

- ① 施設全体として、サインシステムや色彩計画、内装のしつらえ、アート及び家具等を活用し、利用者が素早く正確に目的地へたどり着くことのできる分かりやすい誘導計画とすること。
- ② サインは、各室の配置及び機能又は名称を表示し、デザインや仕様等の意匠性に統一性を持たせ、建築空間と調和した視認性に優れた形状、寸法、設置位置、表示内容とすること。

- ③ 表記文字は、日本語と英語とし、日本工業規格 JISZ8210（案内用図記号）に規定のあるものは、当該図記号も併記して使用すること。
- ④ サインは、館名板、総合案内板、各階案内板、室名板、各種誘導（注意）板、階段等の階数表示、ガラス面衝突防止サイン、ラウンジ揭示板、エレベーター内部フロア案内板その他を設け、利用者に分かりやすい施設とすること。
- ⑤ 各案内板は、将来の組織変更に対応し、表示内容を容易に追加変更できるものとする。
- ⑥ 具体的なサインデザインについてはPFI事業者の提案によるものとするが、【資料24_電気通信大学サインマニュアル】を参照すること。

(9) 設備計画

1) 一般事項

- ① 将来的な変化や発展性、耐久性や更新性等に配慮した設備の計画とする。
- ② 設備システムは、大学施設のZEB化の推進状況も踏まえ、資源及びエネルギーの有効利用に配慮するとともに、運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな計画とする。
- ③ 風水害や落雷、断水、停電、漏電、火災及び地震等の災害対策に配慮した計画とする。
- ④ 各種設備や防災関係の自動監視は集中化を図り、一元管理により省力化が可能な計画とする。
- ⑤ 主要な機器の納まる電気室、サーバー室等は、水による事故などが発生しない平面・断面の計画とする。
- ⑥ 各種機器や配管・ダクト類は、地震時の転倒・脱落防止、防振等に配慮し、適切な耐震措置を施す。
- ⑦ 居室内におけるガス器具、石油ストーブの使用は禁止する。
- ⑧ 防災設備、避難設備の標記（サイン）及び室内設置の機器（エアコン・給湯器・洗浄便座等）の取扱説明書については、日本語標記の他に英語標記等を加える。
- ⑨ 各種機器の寿命、騒音及び景観への配慮から、原則として、機器は屋内設置とする。機器を屋外（屋上を含む。）設置とする場合には、必要な耐候性対策及び騒音対策を行う。
- ⑩ EPS・PSなどは、将来の設備増及びメンテナンス性を考慮した広さ・配置とする。

2) 設備管理等

① 設備の管理

- ア 管理人室において、施設内の機器類の運転・監視等を行えるような計画とすること。
- イ 計量データを可視化し、運用改善に資するエネルギー管理を行えるような計画とすること。
- ウ 火災信号を既存の守衛所に移報する設備とすること。

② 技術者

- 原則として、有資格者の常駐を必要としない設備計画とすること。

3) 電気設備

① 一般事項

- ア 電線、ケーブル及び弱電ケーブルは原則としてエコマテリアル素材のものを選定すること。
- イ スイッチは名前付きとし、点灯範囲が明確な表示をすること。
- ウ 国際交流施設（単身、夫婦）を除く大学使用施設のコンセントには、分電盤名称、回路番号を表示し、遮断器がトリップした場合速やかに対応できるようにすること。
- エ 分電盤、端子盤等の盤名称については本学と協議し決定すること。
- オ コンセント、スイッチ等のプレートについては新金属製のものを選定することを基本とし、詳細についてはPFI事業者の提案による。なお、選定にあたっては、インテリアデザインとの調和等を考慮すること。
- カ 位置ボックスの固定は2点支持とし、プラグの抜き差しにより位置ボックスのがたつきが生じないようにすること。
- キ 分電盤、プルボックス等を屋外に設置する場合は防水仕様のものを選定すること。
- ク 分電盤、受電盤、変圧器、バスダクト及びケーブルラックの据付、固定及び指示については、日本建築センター刊「建築設備耐震設計・施工指針」で設定される耐震クラスSを満たす設計用水平震度以上の施工方法とすること。
- ケ 天井を設置する室の天井点検口は各居室最低2箇所（照明用ボックス、分電盤用）設置し、開口部に天井裏にある機器の位置が明確な表示をすること。
屋外、共同溝内、ピット内にケーブルラックを設置する箇所についてはその材質をHDZT49 溶融亜鉛メッキ相当の耐食性を有するものを選定すること。地中埋設工事については可とう性防護管を使用する場合は難燃性のものを選定すること。

② 受変電設備

- ア 受電方式は、前面道路から、原則として高圧引込線により受電する。
- イ 大学構内は、原則として、すべて無電柱・無架線とする。
- ウ 計量は、各階毎、機能毎、PFI事業者使用施設毎に、使用した電力量の計量が行えること。
- エ 国際交流施設（単身、夫婦）は、各住戸でエアコン、調理器具等を同時に使用可能な電気容量とする。また、保育施設は、各居室のエアコン、調理室の調理器具等を同時に使用可能な電気容量とする。

③ 電灯設備

- ア JISZ9110に準拠し、必要照度を確保した計画とする。
- イ 各所に照明器具を設置し、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。
- ウ 照明器具は原則としてLEDを使用する。
- エ 非常用照明は、関係法令等に基づいて設置する。
- オ 誘導灯は関係法令等に基づいて設置する。
- カ 各所にコンセントを設置し、共用分電盤及び各室分電盤より配線を行う。

キ コンセント、スイッチ等は、什器・備品の配置を考慮の上、支障のない位置に設置する。また、便所内においてもコンセントを設置する。

ク 照明制御方式：点滅方式は、各居室については現場点滅方式とし、共用部は明るさ＋人感センサーによる点滅方式とする。また、効果的に照明の省エネルギー化を図れる方式とする。

ケ 共用部のコンセント：清掃用等、コンセントを適宜設置すること。

④ 動力設備・幹線設備

必要各所に動力制御盤を設置し、電気室より動力制御盤までの幹線の配管配線及び動力制御盤から各負荷までの配管配線を行う。

⑤ 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。

⑥ 電話・情報通信設備（インターネット）

ア 配線布設用ケーブルラック及び配管、端子盤などを設置する。

イ ラック幅や配管数は、導入機器に対応できるルートと容量を確保し、将来の回線増に配慮する。

ウ ケーブル処理は、構内情報通信網設備を除きすべて端子盤を経由して行う。

エ 主配電盤室を設置する場合は、将来の増設スペース及びセキュリティに配慮する。

オ 電話設備は、【別表１】に基づき配置し、必要な回線を用意すること。

カ 本学が用意するネットワークシステム及び商用のネットワークに接続できるよう、【別表１】に基づき、必要各所に情報用コンセント（LAN）を設置する。

建物へは本学が指定する場所から光回線を引き込むこととし、建物内の配線はUTPケーブル（カテゴリ6a以上）で構成するものとする。

なお、棟内の集線場所は可能な限り少なくし、機器更新等に過剰な費用が発生しないよう配慮しネットワークを構成するものとする。

また、各所の情報コンセント付近及び集線場所にはネットワーク機器の接続に必要な電源を設置する。

⑦ テレビ共同受信設備

テレビ共同受信設備は、【別表１】に基づき、必要各所にテレビ受信端子を設置する。

地上デジタル・BS・110°CS用アンテナを屋上に設け、各端子盤を設置し、端子盤内の分岐機器を経由し各端子に配管配線する。

⑧ セキュリティ設備

ア 適切な位置（全ての全体共用出入口、建物外部及び内部に適宜）に監視カメラを設置し、本学の指定する場所に液晶テレビモニター及び録画用ハードディスク（24時間対応、2週間程度の容量）を設置する。

イ カードキー等により、入退館者管理、入退室管理が可能なオートロックシステムを導入する。なお、各扉には緊急時等にマスターキーが使用可能なシリンダー錠を併設し、全体共用出入口（避難階段出入口等含む）は、自動施錠機能付の鍵を備えた扉を設置する。停電時でも扉の開閉が可能なものとする。セキュリティ設備の設置場所は

【別表 1】による。

ウ 機械警備設備を導入する場合には、専用の配管配線を行い隠蔽する。

⑨ インターホン設備

ア 国際交流施設（単身、夫婦）の各住戸と、国際交流施設の共用玄関が通話可能なインターホンを設置する。

イ 緊急時に国際交流施設（単身、夫婦）の各住戸と管理人室間で連絡が取れるようにする。

⑩ 防災設備

ア 建築基準法・消防法及び条例に定める防災設備・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。

イ 大学所有施設内に受信機となる防災盤を設置し、各居室等の感知器を表示するシステムとする。また、火災発生時に、正門守衛所及び西門守衛所に信号を出す設備とする。

ウ 感知器は、各居室に入室せずに防災盤にて遠隔試験可能な、自動試験機能付とする。

⑪ 非常放送設備

ア 建築基準法、消防法及び条例に定める防災設備、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。

イ 非常放送装置を各居室等に設置する。

ウ 非常放送装置はインターホンと連携させる。

⑫ 防犯設備

防犯警報を管理人室等へ表示する。

4) 機械設備

① 空調・換気設備

ア 空調システムは、環境性及び経済性に配慮し、各部屋単位で温度設定及び運転制御が可能なようにする。

イ シックハウス対策に配慮した換気設備とする。

ウ 電気室は、機器発熱を考慮した換気設備とし、給排気口は騒音対策を講じる。

② 衛生器具

ア 衛生器具の形式

a 衛生器具は、公共施設を配慮した仕様（形式、色）を選定すること。

b 室の使用状況、内装の程度によって適宜仕様を選定すること。

c 清掃等維持管理に配慮して器具を選定すること。

d 大便器については、洋式とすること。

e 省エネルギーに配慮した自動水栓、自動洗浄弁、節水型器具とすること。

f 大便器については、温水洗浄便座を設置すること。

g トイレの各ブースには擬音装置を設置すること。

h バリアフリートイレには、オストメイト設備を設置すること。

i 一般のトイレには、小便器、大便器、手洗器それぞれ 1 箇所には手すりを設置す

ること。

」 バリアフリースイレには、フィッティングボードを設置すること。

③ 給水設備

ア 供給系統は、井水の1系統とする。事業計画地周辺の給水設備の整備状況については、【資料7】を参照のこと。

イ 給水方式は直結加圧式、または受水槽（2槽式）＋加圧給水方式を原則とし、各末端器具においては必要水量・水圧を確保する。

ウ 受水槽は、スロッシング対応及び緊急遮断弁装置付とし、地震時に貯水を確保する。

エ 計量は、各階毎、機能毎、PFI事業者使用施設毎に、使用した電力量の計量が行えること。計量は、省力化を図れるシステムを採用する。計量方法の詳細はPFI事業者の提案による。

オ 雨水を再利用する場合は、関係法令に基づき適切な処理を行う。

④ 排水設備

ア 建物内は、汚水排水、雑排水、雨水排水を系統分流とさせる。

イ 汚水排水と雑排水は、屋外排水桝にて合流させ、構内の既存桝に接続する。

ウ 屋外雨水排水は、各種基準等に基づき適切に行うものとする。

エ 雨水流出抑制及び治水対策等は、関連法令等に基づき適切に計画する。

オ 厨房排水を設ける場合は、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。

※ 事業計画地周辺の排水設備の整備状況については、【資料8】を参照のこと。

⑤ 給湯設備

給湯方式は局所式を原則とし、各器具において必要な水量・水圧を確保する。

⑥ 消火設備、器具

建築基準法・消防法及び条例等の関連法規に基づき設置する。

⑦ 都市ガス設備（ガスを使用する場合に限る）

ア スマートビレッジWにおけるガス管の引き込みについては、北側前面道路からの引き込みを想定すること。事業計画地周辺のガス設備の整備状況については、【資料6】を参照のこと。

イ 計量は、各階毎、機能毎、PFI事業者使用施設毎に、使用したガスの計量が行えること。計量は、省力化を図れるシステムを採用する。計量方法の詳細はPFI事業者の提案による。

⑧ 昇降機設備

ア 引越時の荷物及び機器の搬出入、障がい者の利用に配慮した昇降機を設置する（音声装置及び車椅子対応）。

イ かご内に防犯カメラを設置し、非常ボタンや連絡装置等を設置する。

ウ 扉にはエレベーターホールから、かご内を見通せる窓を設置する。

エ 停電・火災・地震時の管制運転が可能な機器とする。

オ 遠隔監視装置を設置し、24時間遠隔監視を可能とする。

⑨ 中央監視設備

ポンプ類の故障及び各種水槽の満・減水一括警報を、管理人室及び西門守衛所へ警報表示する。

(10) 外構計画

建築設計基準及び構内舗装・排水設計基準（ともに国土交通省大臣官房官庁営繕部）の最新版を参考に、機能性・安全性・環境保全性に配慮して、以下の外構施設を計画すること。

1) 建物周辺部

- ① 人の出入口や機器等の搬入口周りは、出入に支障のないよう段差の解消に努める。
- ② 消防車両の寄り付き、引越の際の荷物の搬出入、避難時の通路幅等に配慮した車の動線計画とする。
- ③ 周辺との調和や快適な環境の創造を目指し、緑化や修景、交流空間と連続した空間整備に配慮する。
- ④ 舗装は透水性の高い材料や工夫を行い、雨水流出抑制に努める。
- ⑤ 外灯照明はLEDとし、エントランス周り、自転車置場等に設け、かつ周囲に光害を及ぼさないように配慮する。
- ⑥ エントランス、ゴミ置場等にサインを設置する。

2) 駐車場

事業計画地内に、入居者等用の駐車場は必要ないが、維持管理・運営や荷上げ・荷下ろし等に対応するため、車両による一時的なアプローチが可能となるよう配慮する。

3) 自転車置場（国際交流施設（単身、夫婦）に限る。）

① 一般事項

- ア 屋外に配置する場合は屋根付きとする。
- イ 自転車置場は、1台当たり1.8m以上×0.6m以上を確保する。なお、自転車用平置式ラック（駐輪間隔は450mm以上）の利用を可能とする。
- ウ 床は舗装を行い、容易に排水処理が行える構造とする。
- エ 照明設備を設ける。
- オ 盗難防止用として、チェーン等で施錠可能な位置に横バーを設置する。
- カ 自転車置き場は周囲の公道から直接アクセス可能な計画とする。

② 設置台数

- ア 自転車置場は、室数の4割程度の台数を計画する。

4) ゴミ集積場

① 共通事項

- ア ゴミ集積場は、屋根、外壁又はフェンス等で覆い、カラス・ネズミ対策等を行う。
- イ ゴミ集積場は、清潔に保てるように水洗いができる構造、仕上げとし、清掃用の散水栓を設置する。
- ウ 国際交流施設（単身、夫婦）の入居者用のゴミ集積場（以下「入居者用ゴミ集積場」という。）と、国際交流施設（単身、夫婦）を除く大学使用施設用のゴミ集積場（以

下「大学用ゴミ集積場」という。)を、明確に区分して設置する。

エ P F I 事業者がゴミ集積場を使用する場合は、入居者用ゴミ集積場及び大学用ゴミ集積場と区分して設置する。

オ ゴミ集積場は、調布市一般廃棄物の保管場所に関する要綱の規定に基づき計画するとともに、市と事前協議を行う。

② 入居者用ゴミ集積場

ア ゴミ収集車が回収しやすい適切な位置に設ける。

イ 一般ゴミと資源ゴミ、粗大ゴミを区別できるようにする等、調布市のゴミ分別・収集方法等に基づいて設置する。

③ 大学用ゴミ集積場

ア 大学用ゴミ集積場は一般廃棄物（可燃ゴミ、不燃ゴミ）及び資源物を扱うものとし、分別集積が可能となるようスペースを確保すること。なお、ゴミの回収については、本学が専用のゴミ箱等を設置し、本学のルールに基づき回収することを想定している。

イ 国際交流施設（単身、夫婦）の入居者が誤って大学用ゴミ集積場に家庭ゴミを捨てないようにサイン等を活用し外国人にも分かりやすいものとする。

5) 舗装、緑地、植栽等

① 施設1階において、歩道の舗装とともに、緑地、植栽等を設置すること。

② 施設の整備に影響しない既存樹木は極力保全すること。なお、既存樹木を再利用する場合の工事期間中の仮移植先は、大学構外とすること。

③ 工事に伴う既存樹木の撤去及び樹木の新設による緑地計画については、電気通信大学共創進化型イノベーション・コモンズ Campus Masterplan 2022 に沿って、キャンパス内並びにキャンパス外周部に豊かな緑地帯を形成するよう計画すること。

④ P F I 事業の事業計画地内において、調布市開発事業指導要綱の規定を満たす緑化計画を行うこと。また、事業計画地を含む一団の大学敷地において、東京における自然の保護と回復に関する条例の規定を満たすように事業計画地内の緑化計画を行うこと。なお、事業場所（敷地）周辺の既存樹木については、【資料14】を参照すること。

なお、事業計画地内の既存樹木等の伐採・伐根等については、事業範囲とし、発生材の処分については、P F I 事業者が適切に処分する。

6) 事業計画地のセキュリティ

① 大学所有施設の事業計画地において、常時、建物及び囲障等によるセキュリティラインを設定することにより、周囲の公道から一般来訪者、学生、地域住民等（国際交流施設（単身、夫婦）及び保育施設の利用者を除く。）が大学敷地内へ直接立ち入ることができないように計画すること。

② 国際交流施設（単身、夫婦）及び保育施設の利用者等のための周囲の公道に面する囲障等への門扉の設置は可能とするが、その設置位置、仕様及び運用方法（開放時間、通行対象者、入退場管理等）については、本学と協議の上、決定すること。特に、大学入学試験期間、一斉休業日、その他本学が指定する日については、国際交流施設（単身、

夫婦）及び保育施設の利用者等が学内に立ち入らないよう、セキュリティラインを設定するための必要な措置を講じること。

- ③ 囲障等の設置位置及び仕様については、安全性・防犯性・景観に十分配慮すること。

7) インフラ整備等

- ① 舗装、緑地、植栽等の雨水排水を設置する。グレーチング等排水側溝の蓋の形状については、ピンヒールや硬貨等が落ちにくいよう配慮するとともに、落ちた場合には拾える構造とすること。
- ② 施設整備に伴って必要となる、囲障、屋外サイン、外灯等を設置すること。なお、これらのデザインについては、キャンパス全体との調和に配慮するように計画すること
- ③ 施設整備に伴って必要となる、散水設備等を設置すること。
- ④ 設備インフラの引き込み・接続に伴う既存設備の改修、仮設、切り回し、切替えなどは、事業者の業務の範囲とする。また、他施設への影響を最小限とし、本事業で設置する擁壁等の工作物との関係、構内通路との関係、計画通路との関係、及び将来の管理等について十分に配慮すること。なお、事業場所（敷地）周辺で必要と想定される既存インフラ設備の改修、仮設、切り回し、切替えについては、【資料22】を参照すること。
- ⑤ スマートビレッジWの南西側には、既存の弓道場の出入り口が面しているため、大学所有施設の計画においては、弓道場の利用者が日常的に出入り可能となるように計画すること。

2 大学所有施設の個別要求水準

各大学所有施設の個別の要求水準事項を以下に示す。

(1) 国際交流施設（単身、夫婦）

1) 基本的事項

① 配置

ア 居住エリアは、他の施設（国際交流施設（国際交流スペース）、課外活動共用施設等）の利用者が立ち入れないように電気錠付の扉で区画する。

イ 単身室の居住エリアは、女性用ゾーンと男性用ゾーンで明快に区画する。なお、エレベーターの共有は可とするが、居住エリアを設置する階のエレベーターホールからの各ゾーンへの動線は重複しないように計画すること。

② 必要諸室の仕様等

必要諸室の面積、室数及び仕様等については、【別表1】による。

③ 要求性能

住戸の「品確法」に基づく要求性能は以下の通りとする。ただし、型式適合認定を受けている工法等の場合は、同等以上の機能、性能、品質等を満たすことを前提として、当該要求性能によらないことを認めるものとする。なお、上下階が他の施設（国際交流施設（国際交流スペース）、課外活動共用施設等）となる居室の遮音性については、特に配慮すること。

8-1 重量床衝撃音対策等級 等級2以上

8-2 軽量床衝撃音対策等級 等級2以上

8-3 透過損失等級（界壁） 等級2以上

8-4 透過損失等級（外壁開口部） 等級2以上

④ 住戸内レイアウト等

ア 設置する設備・什器備品等（【別表1】による）を参考とし、コンパクトであるが、機能的で、教職員、学生及び留学生等とその家族が生活しやすいレイアウトとする。

イ 留学生の体格等を考慮した計画とする。

⑤ 設備・什器備品等

設置する設備・什器備品等は、【別表1】によるものとし、仕様・性能はPFI事業者の提案による。

2) 諸室の要求水準

① 夫婦室

ア 夫婦を対象とした二人世帯用の住戸とし、間取りは1DKとする。

イ 住戸内にシャワーブース、トイレ及びキッチン（IHコンロ2口付）の機能を完備する。

② 単身室

ア 単身用の住戸とし、間取りは1Rとする。

イ 住戸内にシャワーブース、トイレ及びキッチン（IHコンロ1口付）の機能を完備する。

ウ 単身室の室数は、女性用を1/4程度、男性用を3/4程度とする。

エ 女性用及び男性用の居住エリアには、コネクティングルーム（単身室2室間の間仕切壁に扉を設け一体での利用も可能とした部屋）を1室ずつ配置する。ただし、夫婦室を計画する場合は、コネクティングルームの配置は不要とする。

オ クローゼット等収納スペースを設ける。

③ 単身用洗濯室

ア 単身室用として整備し、洗濯機及び乾燥機を設置可能な計画とする。

イ 男性用、女性用の居住エリアの区分に従って、整備する単身室25室以内毎に1室配置し、洗濯機及び乾燥機を6室あたり1台以上設置可能な計画とする。

ウ 機器の騒音が廊下その他のスペースに伝わらないように配慮する。また、排気が居住に影響を与えない計画とする。

④ 管理人室

ア 共用玄関の管理が可能な位置に計画する。

イ 学生対応用の受付カウンターを設ける（カウンター長さは提案による。）。

ウ 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。

エ 倉庫を、管理人室に近接して設ける。（倉庫内には、生活利便サービス品等を格納することを想定。）

⑤ 共用玄関

ア 共用玄関には、掲示板、メールボックスコーナー、宅配ボックス等を設置する。

- イ エントランス機能と入居者間の情報交換の機能を持たせる。
- ウ 雨掛りを考慮し、ピロティあるいは庇を設ける。また、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。
- エ 靴拭きマット（泥落とし）を設置し、排水を設ける。

(2) 国際交流施設（国際交流スペース）

1) 基本的事項

① 配置

国際交流施設（国際交流スペース）は全部又は一部を1階に配置し、外部から交流の様子が伺える計画とする。

② 必要諸室の仕様等

必要諸室の面積、室数及び仕様等については、【別表1】による。

③ 設備・什器備品等

設置する設備・什器備品等は、【別表1】によるものとし、仕様・性能はPFI事業者の提案による。

2) 諸室の要求水準

- ア 国際交流スペースは、学生及び留学生のコミュニケーション（談話や懇談、文化の紹介、学習、体験、交流等）の場として、あるいは学生及び留学生への情報提供の場として多様な使われ方を想定して計画する。
- イ 使用時間帯以外は、居室を施錠できる計画とする。
- ウ オープンキッチンを設置し、開放的でコミュニケーションの核となるスペースとなるように計画する。なお、オープンキッチンについては、管理人不在時における不適切な利用を防止するため、火元および蛇口を施錠可能な仕様とし、貸出時以外は使用できない仕様とする。
- エ 外部からのアクセス及び外部への開放性に配慮した計画とし、窓際には適宜カウンターテーブルを設け、学生が学習・休憩スペースとして利用できるように計画する。
- オ 映像・音響設備として室内にプロジェクター・スクリーン・ワイヤレスマイク・AV収容ラックを設置し、オンライン会議システムと連携できる機能を完備する。
- カ 天井面及び床面は4㎡毎、壁面は床面から30cmの高さで2m毎に100Vコンセント（2P15A E付×2）を完備する。なお、床面はアップコンセントとする。

(3) 保育施設

1) 基本的事項

① 配置

- ア 保育施設は1階に配置する。
- イ ホール（玄関）へは、外部から直接アクセスできる計画とし、他の施設の利用者が立ち入れないように電気錠付の扉で区画する。
- ウ 玄関については、国際交流施設（単身、夫婦）の入居者が保育施設を利用する際の

利便性にも配慮した計画とすること。

② 必要諸室の仕様等

必要諸室の面積、室数及び仕様等については、【別表 1】による。

③ 設備・什器備品等

設置する設備・什器備品等は、【別表 1】によるものとし、仕様・性能は P F I 事業者の提案による。

④ 適用基準等

東京都の認可外保育施設に対する指導監督要綱に基づく建築計画とする。

2) 諸室の要求水準

① 保育室・乳児室

ア 保育室と乳児室は区画する。

イ 保育室、乳児室には、採光に有効な開口部を設ける。

ウ 保育室、乳児室には、換気にも有効な開口部・換気設備を設ける。

エ トイレ用とは別に保育室専用の手洗い設備を設置する。

② 調理室

ア 乳幼児が保育室から立ち入ることができないよう区画等する。

③ 幼児用トイレ

ア 幼児用トイレは、保育施設専用に設置し、保育室等と区画する。

イ 幼児用トイレ用とは別に保育室専用の手洗い設備を設置する。

④ 大人用トイレ

ア 廊下やホール等の共用部から直接使用できる大人用便所（職員・保護者等用）を 1 室設ける。

⑤ その他

ア 非常口は、2 か所 2 方向で設置する。

イ 園庭の整備は必須ではないが、整備することが望ましい。

ウ 調理室又は事務室付近に、洗濯機パンを 1 か所設置する。

エ コンセントについては、乳幼児の手の届かない場所（高さ）への設置や、カバーやシャッター付きのものにすることなどにより、乳幼児の安全性を確保する。また、カバー等を取り付けることによる突起等に対する安全性についても配慮する。

(4) 課外活動共用施設

1) 基本的事項

① 必要諸室の仕様等

必要諸室の面積、室数及び仕様等については、【別表 1】による。

② 設備・什器備品等

設置する設備・什器備品等は、【別表 1】によるものとし、仕様・性能は P F I 事業者の提案による。

③ 将来対応

将来の教育・研究環境の変化に対応するため、間仕切壁は乾式壁とするなど、他用途への転換のしやすさにも配慮した計画とする。

2) 諸室の要求水準

① 部室（中）（写真研究部）

ア 内部屋として暗室（10 m²程度）を設置する。暗室には、現像時に発生する臭気を考慮した十分な換気設備を設ける。

② 部室（中）（放送研究会）

ア 間仕切壁、内装仕上及び扉の仕様を防音仕様（D-65 相当）とし、換気扇は防音ダクト換気扇とする。

イ 内部屋として防音スタジオ（20m²程度）を設置する。防音スタジオと部室間の視認性を確保するため、遮音窓を設ける。

③ サーバー室（MMA・ネットワーク管理委員会）

ア 制作室（工学研究部）と隣接して配置する。

イ 室内にルーター 1 台、マネージド L 2 スイッチ 2 台の設置、サーバーラック 1 台を設置可能な計画とする。

ウ 年間冷房室であるため、個別空調とする。

④ 音楽練習室・パート練習室

ア 間仕切壁、内装仕上及び扉の仕様を防音仕様（D-65相当）とし、換気扇は防音ダクト換気扇とする。

イ 防音のため、窓は不設置、または最小限の大きさとする。

ウ 周囲への騒音に配慮した配置とする。

⑤ 共用部

ア 共有部にトイレとは別に水汲み場を設置する。

イ 廊下にコンセント（2 P 15A E 付×2）を 5 メートル毎に配置する。

(5) 国際教育センター・国際課

1) 基本的事項

① 必要諸室の仕様等

必要諸室の面積、室数及び仕様等については、【別表 1】による。

② 設備・什器備品等

設置する設備・什器備品等は、【別表 1】によるものとし、仕様・性能は P F I 事業者の提案による。

③ 将来対応

将来の教育・研究環境の変化に対応するため、他用途への転換のしやすさに配慮した計画とする。

2) 諸室の要求水準

① 中教室・小教室・多目的室

ア 自然採光、自然換気ができること。ただし、遮光できること。

② 教員室・非常勤講師室・センター事務室

ア 非常勤講師室とセンター事務室は隣接して配置する。また間仕切壁に三方枠を設置し、相互に連携可能な計画とする。

イ 各種コンセントは、教員室は床から2.2メートル、非常勤講師室及びセンター事務室は床から1.8メートルの高さとする。

(6) 全体共用施設

1) エントランスホール

① エントランスホールは、外部から交流の様子が伺える計画とする。

② エントランスホールには、壁面一体型掲示板を設置する。

③ 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。

④ 学生及び留学生のコミュニケーション（談話や懇談、文化の紹介、学習、体験、交流等）の場として、あるいは学生及び留学生への情報提供の場として多様な使われ方を想定して計画する。

⑤ エントランスは雨掛りを考慮し、ピロティあるいは庇を設ける。また、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。

⑥ 靴拭きマット（泥落とし）を設置し、排水を設ける。

2) 設備室等

① 施設内容、各室の仕様に合わせて、適切な規模を計画する。

② 各機器の搬入が容易で結露の発生がない構造とし、十分な換気、照度、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。

③ 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。

④ 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重床として高い防水性を確保する。

3) エレベーター

① エレベーターの数は2台以上とする。

② エレベーターの配置はPFI事業者の提案によるものとするが、国際交流施設（単身、夫婦）利用者用のエレベーターと、国際交流施設（単身、夫婦）以外の利用者用のエレベーターは、セキュリティ確保の観点から、兼用は不可とする。

4) 階段、廊下等

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) 倉庫

倉庫を適宜設置する。

6) その他

- ① 空調室外機等の設置については、ルーバー等の目隠しにより、美観上の配慮を行う。
- ② 吹き抜け等を設ける場合には物品が落下しないよう手すりには隙間を設けないこと。

3 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

(1) 地質調査等

P F I 事業者は、大学所有施設の施設整備に係る地質調査等が必要な場合は、関係者の承諾を得て自ら実施する。

(2) 土壌汚染調査

- 1) P F I 事業者は、「土壌汚染対策法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、大学所有施設の施設整備に必要な関係機関との協議、調査及び諸手続きを行う。
- 2) 調査等の結果、土壌の汚染があり、または汚染のおそれがあると認められた場合は、本学と協議の上、合理的な範囲で本学の負担とする。

(3) アスベスト調査

- 1) P F I 事業者は、本学の事前調査結果（【資料18】）を参考に、「大気汚染防止法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、解体予定建物のアスベスト含有建材の事前調査を行う。
- 2) P F I 事業者は、事前調査の結果を本学及び関係機関に報告するとともに、アスベスト含有建材の使用があると認められた場合は、自ら適正に処理する。

(4) 調査結果報告書の提出

P F I 事業者は、各事前調査の調査結果報告書を本学に提出する。

4 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

(1) 総則

- 1) 設計の対象範囲は、大学所有施設の施設整備に関するすべての工事（解体工事を含む。）とする。
- 2) P F I 事業者は、契約後速やかに要求水準書及び提案書に基づき基本設計を行い、定期又は随時に当該業務の進捗状況及び内容について、本学による確認を受けなければならない。基本設計完了後、本学の確認を得て実施設計に着手する。
- 3) P F I 事業者は、実施設計の着手後、定期又は随時に、当該業務の進捗状況及び内容について、本学による確認を受けなければならない。
- 4) 実施設計完了時に本学は、その設計内容が本要求水準書等に適合するか否かを確認する。
- 5) 本学は実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつP F I 事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。
- 6) 本学からの設計変更の申し出により、工期及び費用の変更を伴う変更の場合には、本学とP F I 事業者との協議により変更内容等を決定する。
- 7) 基本設計及び実施設計完了時には、事前に本学に提出し本学の確認期間を確保する。なお、確認期間については、本学との協議によるものとする。
- 8) 本業務は「国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一の1の二のイ」に準拠して行うものとし、工事費内訳明細書を作成するために十分な内容とする。なお、建設工事着手後に実施設計図書の変更を行う場合に作成する設計も同様の内容とする。また、建設

工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務は「国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一の1の三に準拠して行うものとする。

9) 設計を行うにあたっては以下の通り、本学と十分な協議を行う。

- ① 設計を行うにあたっては、特にキャンパス計画に係る事項において積極的な提案を行い、鳥瞰・外観・内観CGパース・スタディ模型等を提出するなどをし、本学との前向きな協議を行う。
- ② 業務の進捗状況に応じて、業務の区分毎に本学及び使用者に什器図面、総合図、什器配置図面、CGパース、設計図書等を提出するなどの中間報告をし、十分な打合せを行い基本設計完了前までには、使用者の理解を得る。
- ③ 各室（エリア）の設計にあたっては、建築、電気設備、機械設備、什器備品類、大学調達物品を含めた総合的な図面を作成し、十分な打合せを行い使用者の理解を得ること。
- ④ 仕上げ材の選定にあたっては、複数案をパネル等に添付し、本学の確認を受けること。
- ⑤ 設計の各完了時において、要求水準及び事業者提案と設計成果を比較した設計条件整理表（変更項目がある場合は変更理由、議事録、総合図（プロット図）、変更前後の変更箇所を明記した図面等を添付すること。）を作成し提出すること。
- ⑥ 機器型番などの各項目は、維持管理業務、施設管理台帳、長期修繕計画に必要な項目を保全履歴データにて作成し提出すること。
- ⑦ 設計図書等の表記方法については、本学と協議すること。

(2) 業務期間

PFI事業者の提案に基づいて定めることとする。

(3) 設計図書等の提出

設計業務に関する以下の図書等を提出すること。なお、成果品の提出図書の内容及び体裁等については、本学との協議によるものとする（原則全ての図書等について、データも合わせて提出のこと）。

1) 設計業務着手時の提出書類

- ① 設計業務着手届
- ② 管理技術者届（設計経歴書添付）
- ③ 工程表

2) 基本設計終了時の提出書類

① 基本設計概要書及び基本設計説明書

ア 基本設計概要書…工程計画、工事仕様、概算工事費等

イ 基本設計説明書…前提条件、建築計画、構造計画、外構計画、電気設備計画、機械設備計画、防災計画等

② 基本設計図

ア 建築工事

a 敷地案内図

- b 配置図
- c 面積表及び求積図
- d 各階平面図
- e 各居室タイプ別プラン
- f 断面図
- g 各面立面図
- h 矩計図（主要部詳細）
- i 仕上表
- j 色彩計画表（内外主要部）
- k 構造工法検討書、基本構造図及び概略計算書
- l 外構計画図（付帯施設を含む）
- m 道路、排水検討図（雨水流出抑制検討図を含む）
- n 日影図等

イ 電気設備工事

電力設備、受変電設備、通信情報設備、防災設備等に関する以下の図書

- a 配置図（屋外設備の機器配置、構内電力・通信線路、電気・電話等の引込）
- b 各階平面図（機器の配置・主要な幹線等）
- c 系統図・結線図（各設備・全体）
- d 機器レイアウト図（電気設備関係諸室、1/50 程度）
- e 計算書等
- f ランニングコスト

ウ 機械設備工事

給排水・衛生・ガス設備、空気調和設備、特殊設備関係に関する以下の図書

- a 配置図（屋外設備の機器配置、屋外配管、水道等の引込、排水等）
- b 各階平面図（機器の配置・主要な配管・ゾーニング等）
- c 計算書等
- d 機械設備方式選定検討書
- e ランニングコスト

エ その他

防災計画図等

③ 透視図（内外パース）

計画建物は精密に彩色を行い、近隣建物はマスの的に単色で表現する。また、次の原版の他、カラー写真各 1 部を額縁入りで作成すること。

- ア 鳥瞰図 A 3 判－1 面／棟（棟全体が入っていること。）
- イ 外観図 A 3 判－1 面／棟（主エントランスを含むアイレベル）
- ウ 内観図 A 3 判－適宜（セミナー室、全体共用部分等）

④ 提出部数

設計図書	原本	写し
基本設計概要書	1 部	5 部
基本設計説明書	1 部	5 部
基本設計図	1 部	5 部
透視図（内外パース）	1 部	1 部

※ 基本設計説明書の大きさはA 4 判、設計図の大きさはA 3 判とする。

3) 実施設計終了時に提出する図書

① 意匠設計、構造設計等

ア 意匠図

- a 規格 A 1 判及びA 3 判
- b 部数 原図 A 1 判、A 3 判 各 1 部（図面ケース入り）
観音製本 A 3 判 本学の指示する部数
- c 内容（縮尺など詳細は協議による）

1	表紙	1 2	建具キープラン、建具表
2	図面リスト	1 3	平面詳細図
3	特記仕様書	1 4	矩計図
4	配置図	1 5	階段詳細図
5	仕上表	1 6	各部詳細図
6	求積表	1 7	透視図
7	平面図	1 8	日影図
8	立面図	1 9	仮設計画図
9	断面図	2 0	外構図
1 0	各伏図（屋根、天井ほか）		その他、必要となる図面
1 1	展開図		

イ 構造図

- a 規格 A 1 判及びA 3 判
- b 部数 原図 A 1 判、A 3 判 各 1 部（図面ケース入り）
観音製本 A 3 判 本学の指示する部数
- c 内容（縮尺など詳細は協議による）

1	表紙	9	床版、壁配筋図
2	図面リスト	1 0	雑配筋図
3	構造特記仕様書	1 1	配筋納まり詳細図
4	各階床梁伏図	1 2	鉄骨継手リスト
5	基礎伏図	1 3	鉄骨詳細図
6	軸組図	1 4	鉄骨納まり詳細図
7	基礎梁柱リスト		その他、必要となる図面
8	ラーメン配筋図		

- ウ 構造設計概要書 A 4 判又はA 3 判 1 部
- エ 構造計算書 A 4 判 1 部
- オ 防災計画書 A 4 判又はA 3 判 1 部
- カ 省エネルギー計算書 A 4 判又はA 3 判 1 部
- キ ZEB Ready 申請資料 A 4 判又はA 3 判 1 部
- ク 電波障害検討書 A 4 判又はA 3 判 1 部
- ケ 建築物環境計画書 A 4 判 1 部
- コ 数量調書 A 4 判 1 部
- サ 積算書 A 4 判 1 部
 - a 積算項目参考書
 - b 工事費積算書
 - c 積算明細書

② 電気設備設計

ア 電気設備図

- a 規 格 A 1 判及びA 3 判
- b 部 数 原図 A 1 判、A 3 判 各 1 部（図面ケース入り）
観音製本 A 3 判 本学の指示する部数
- c 内容（縮尺など詳細は協議による）

1	表紙	7	機器レイアウト図
2	図面リスト	8	屋外配線図
3	配置図	9	各階平面図
4	系統図	10	電気室詳細図
5	結線図		その他、必要となる図面
6	機器表		

- イ 特記仕様書（設計図面に含む）

- ウ 設計計算書 A 4 判 1 部
- エ 数量調書 A 4 判 1 部
- オ 積算書 A 4 判 1 部
 - a 積算項目参考書
 - b 工事費積算書
 - c 積算明細書
- カ 設備概要書 A 4 判 1 部

③ 機械設備設計

ア 機械設備図

- a 規 格 A 1 判及びA 3 判
- b 部 数 原図 A 1 判、A 3 判 各 1 部（図面ケース入り）
観音製本 A 3 判 本学の指示する部数
- c 内容（縮尺など詳細は協議による）

1	表紙	6	屋外配管図
2	図面リスト	7	各階平面図
3	配置図	8	便所詳細図
4	系統図	9	機械室詳細図
5	機器表		その他、必要となる図面

イ 特記仕様書（設計図面に含む） 1 部

ウ 設計計算書 A 4 判 1 部

エ 数量調書 A 4 判 1 部

オ 積算書 A 4 判 1 部

 a 積算項目参考書

 b 工事費積算書

 c 積算明細書

カ 設備概要書 A 4 判 1 部

5 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務

(1) 総則

- 1) 工事に当たっては、関係機関等と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底する。
- 2) 周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、P F I 事業者の負担により現況に復旧する。
- 3) 工事に当たっては、関係法令等を遵守し、近隣の住宅や医療機関等の周辺施設への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず補償等が生じた場合は、P F I 事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努める。
- 4) 本学は実施設計に基づく工事内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつ P F I 事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。
- 5) 本学からの設計変更の申し出により、工期及び費用の変更を伴う変更の場合には、本学と P F I 事業者との協議により変更内容等を決定する。

(2) 業務期間

P F I 事業者の提案に基づいて定めることとする。

(3) 業務内容

1) 着工前業務

① 各種申請業務

ア 着工に先立ち、法令等で定められた各種申請等の手続きを事業スケジュールに支障がないように行う。

イ 本学が必要と判断する場合には、各種許認可等の書類の写しを本学に提出する。

② 近隣調整・準備調査等

- ア 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保する。
- イ 施設の工事によって近隣に及ぼす電波障害等の諸影響について予め十分に検討し、問題があれば適切な処置を行う。
- ウ 近隣への説明会等を実施し、工事工程及び作業時間等についての了解を得る。

③ 施工計画書の提出

施工に先立ち、施工計画書を提出し、本学の確認を受ける。

④ 工事着手時の提出図書

- ア 工事業務着手届
- イ 現場代理人届
- ウ 協力業者リスト
- エ 工程表
- オ 仮設物設置許可願
- カ 工事用地使用許可願
- キ 上（下）水道使用願
- ク 使用機材発注先一覧表

その他必要に応じ各種許認可等の書類の写しを提出する。

2) 既存建物の解体工事に関する要求事項

① 解体工事に関する調査

ア 土壌汚染調査

解体工事にとまなう土壌汚染等調査を行う。なお、土壌汚染等調査の結果、土壌改良等が必要と認められた場合には、本学と協議の上、合理的な範囲で本学の負担とする。

イ アスベスト調査

関連法令等に基づき解体工事にとまなうアスベスト調査を実施し、報告すること。また、アスベスト調査の結果、撤去・処分等が必要と認められた場合には、P F I 事業者の業務範囲において撤去・処分等を行うこと。ただし、当該撤去・処分等の内容が、本学が提示している【資料 1 8_アスベスト調査報告書（参考）】等から予想することが可能な範囲を超える特別の事情が認められた場合は、本学と協議の上、合理的な範囲で本学の負担とする。

ウ P C B 含有調査

解体工事にとまなうシーリング材の P C B 含有調査を行う。なお、P C B 含有調査の結果、P C B 含有シーリング材の使用が認められ、無害化处理業者への処分の委託が必要な場合には、本学と協議の上、合理的な範囲で本学の負担とする。

エ その他、解体工事にとまなう必要となる調査

② 解体工事に関する設計及び監理

上記①の調査に基づいて、既存建物の解体工事の設計図を作成し、監理業務を行う。なお、事業計画地の既存建物については、【資料 2 0】を参照すること。

③ 解体工事の範囲等

ア 解体工事の範囲

解体工事の範囲は、大学所有施設の整備に必要な範囲とする。

イ 解体工事に関連する移設工事等

解体工事にともなって必要となる移設工事も、本事業のPFI事業者の業務範囲となるので留意すること。

④ 解体工事に関する各種申請等

ア 解体工事にともなって必要となる一切の許認可及び届出は、PFI事業者が自己の責任及び費用において実施する。

イ 本学は、PFI事業者の要請がある場合は、PFI事業者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提出等について協力する。

ウ 本学が実施する許認可及び届出の申請について、PFI事業者は技術的協力及び書類作成業務を行う。

⑤ 発生材の処理

ア 有価物

a 外部へ売却し、その金額相当を建設費と相殺することとする。

b 品名（鉄材、鋼製・アルミニウム製建具、金属製機器及び金属製配管類等解体時採取可能なもの）

イ 再生資源化を図るもの（建設リサイクル法関連）

a 品名（コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊、建設発生木材）

b 受入場所（再生資源化施設）

c 搬出に先立ち搬出計画書を作成し、本学に提出する。

d 日々の搬出量等を取りまとめたコンクリート塊等の搬出調書を作成し本学に提出する。

e 工事発注後に明らかになった事情により、上記の指定によりがたい場合は、本学と協議する。

ウ 関係法令に従い適切に処分するもの

a 品名（すべての現場発生材）

b 受入場所（関係法令に従い適切に処分）

c 搬出に先立ち搬出計画書を作成し、本学に提出する。

d 日々の搬出量等を取りまとめた土砂等搬出調書を作成し本学に提出する。

e 工事発注後に明らかになった事情により、上記の指定によりがたい場合は、本学と協議する。

3) 建設期間中業務

① 建設工事

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、施設の建設工事を実施する。工事施工においては、以下の点に留意する。

ア 近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。

イ 工事期間中、近隣等から苦情を受けた場合は、速やかに対応するとともに、本学へ報告する。

ウ 施工時間について、夜間及び日曜日、「国民の祝日に関する法律」（昭和23年7月20日法律第178号）に規定する休日に工事を行おうとする場合は、本学に事前に報告する。なお、大学入学共通テスト及び個別学力検査等（前期・後期日程）の実施日、その他本学が指定する日は工事中止等の措置をとる場合がある。

エ 計画上支障となる既存建物・工作物等の解体については、基礎も含めすべて解体・撤去・処分し、既存の埋設配管については、継続的に使用する配管は本学と協議の上切回す。なお、事業範囲外であっても工事（仮設工事を含む。）に伴い現況復旧を要する等、事業に係る箇所は事業範囲に含むものとする。

オ 計画上支障となる樹木については、移植、伐採・伐根とも可能とする。ただし、施設整備に伴って既存樹木を撤去した場合は、事業計画地内において、これに替わる樹木を同数程度植栽すること。

カ 建設発生土は、構外に搬出し関係法令等に従い適切に処理すること。

キ 什器備品等調達業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

a 【別表1】で示す什器備品等を調達、指定する場所に設置し、電気等との接続が必要な備品等については接続を行い、業務に使用できる状態とする。当該備品等の梱包材は開梱後、廃棄する。

b 調達時において、提案書類において提案した備品等の品質と同等以上のものを提示し、本学の下承を得た上で調達・設置する。

② 施工時の提出図書

ア 工事連絡書

イ 工事進捗状況報告書

ウ 月間工程表

③ その他

原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、PFI事業者が責任を負うものとするが、本学が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、その限りではない。

4) 完成引渡し業務

① 完成検査及び完成確認

完成検査及び完成確認は、整備対象施設について以下の規程に基づいて実施する。但し、それらの規程のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

ア PFI事業者による完成検査

a PFI事業者は、自らの責任及び費用において、完成検査及び機器・器具・什器等の試運転等を実施する。

b PFI事業者は、aの完成検査及び機器・器具・什器等の試運転等に先立って、室内空気中の化学物質の濃度を測定し、それぞれの結果を本学に報告する。なお、厚生労働省の定める化学物質の室内濃度指針値を上回った場合、PFI事業者は自己の責任において、是正措置を講ずる。

- c P F I 事業者は、遮音性能について要求水準を満たしているかを実測にて確認し、結果を本学に通知する。
- d 完成検査及び機器・器具・什器等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本学に書面で通知する。
- e 本学はP F I 事業者が実施する完成検査及び機器・器具・什器等の試運転に立会いを求めることができる。
- f P F I 事業者は、本学に対して完成検査等の結果を、検査済証その他の検査等結果に関する書面の写しを添えて報告する。

イ 本学の完成確認等

- a 本学は、上記 a の P F I 事業者による完成検査終了後、以下 b、c の方法により完成確認を実施する。
- b 本学は建設企業及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施する。
- c 完成確認は、本学が確認した設計図書との照合により実施する。
- d P F I 事業者は、機器・器具・什器等の取扱に関する本学への説明を、前項の試運転とは別に実施する。

② 完成図書の提出

P F I 事業者は、引渡時に本学による完成確認に必要な完成図書を提出する。完成図書は事前に本学に提出し確認を得るものとする。なお、成果品の体裁、部数、本学の確認期間等については、本学との協議によるものとする。

③ 完成に伴う提出図書

- ア 完了報告書
- イ 完成引渡書
- ウ 鍵及び工具等引渡書
- エ 官公署・事業会社の許可書類一覧表
- オ 検査試験成績書
- カ 保守点検指導書及び保全指導書
- キ 保証書
- ク 消防法に基づく検査済証
- ケ 完成図（図面データを含む）
- コ 工事完成写真※
- サ 工事写真※
- シ 確認申請書
- ス 建築基準法に基づく検査済証
- セ 各種申請書類
- ソ ZEB Ready 申請資料
- タ 建築士法に基づく工事監理報告書
- チ 備品台帳
- ツ 設備台帳

※ 工事写真等は、文部科学省が定めた「工事写真撮影要領」により撮影し提出すること（写真データを含む。）。

6 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

(1) 総則

- 1) 工事監理の対象範囲は、大学所有施設の施設整備に関するすべての工事（解体工事を含む。）とする。
- 2) 大学キャンパス内での工事となるため、工事施工者に対する工事現場の安全管理について適切な助言、指導を行うことにより、工事の円滑かつ適切な進行を図ること。

(2) 業務期間

P F I 事業者の提案に基づいて定めることとする。

(3) 業務内容

- 1) P F I 事業者は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者で、業務に必要な能力、資質、資格を有する人員を適切に配置し、その者の氏名、保有する資格等必要な事項について本学の確認を受ける。
- 2) 工事監理者は、建設業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき適切に行われているかを確認する。特に見え隠れになる部分については、後日、品質の確認が可能となる監理を行うこと。
- 3) 工事監理者は、工事監理の状況を毎月本学に定期報告し、本学の要請があった場合には随時報告を行う。
- 4) 工事監理者は、公共建築工事標準仕様書の監督職員の業務を行う。
- 5) 工事請負業者への指示は書面で行うとともに、本学のモニタリング時の求めに応じ、指示書を提出する。
- 6) 工事監理者は、近隣対応や官公庁との協議等に関し、必要に応じて本学や工事施工者に協力する。また、本学から協力や助言を求められた場合は、速やかに対応する。
- 7) 工事監理者は、工事の完成後、本学に報告を行う。

7 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

(1) 総則

- 1) 本学及び近隣住民の安全や財産に対する工事上の影響を防止し、本事業の円滑な遂行を図る。
- 2) 本業務の実施に当たっては、P F I 事業者の責任において、対策範囲、対策方法を選定し、適切に対応する。

(2) 要求水準等

- 1) 以下の内容を含む必要な調査を適切な方法により実施し、必要かつ適切な対策を講じる。
 - ① 騒音、振動

- ② 臭気
 - ③ 埃
 - ④ 湯水
 - ⑤ 風
 - ⑥ 車両通行
 - ⑦ 歩行者交通
 - ⑧ 上記①から⑦のほか、各工事に関連して必要と判断される調査等
- 2) 本学が主催する説明会等を開催する場合にあっては、その補助を行うこと。
- ① 説明会資料の作成及び説明会への出席
 - ② その他必要な補助

8 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

P F I 事業者の責任において、対策範囲、対策すべき電波、対策方法を選定し、適切に対応する。

9 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

- (1) P F I 事業者は、建築基準法並びに関連法規、条例等に基づき、大学所有施設の施設整備に必要な関係機関との協議及び各種申請や諸手続きを行う。
- (2) P F I 事業者は、官庁協議及び消防協議の結果を、必ず書面にて本学に報告する。
- (3) P F I 事業者は、確認申請提出の30日前までに、申請図書一式を本学へ提出し、本学による確認を受けなければならない。
- (4) P F I 事業者は、各種申請に際し、キャンパス内の他事業との調整が必要な事項について、本学及び他事業の事業者と十分に協議する。

第4章 大学使用施設の維持管理業務に関する要求水準

1 目的

P F I 事業者は、大学所有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機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設の利用者が快適に利用できるように品質、水準等を保持することを目的とする。また、大学使用施設の秩序及び規律の維持、盗難、破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする。

2 一般事項

(1) P F I 事業者の維持管理業務範囲

- 1) 建物保守管理業務（大学使用施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
- 2) 建築設備保守管理業務（大学使用施設を対象とし、設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
- 3) 外構施設保守管理業務（大学使用施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- 4) 清掃衛生管理業務
- 5) 警備業務
- 6) その他必要な関連業務

※ 上記の各業務には、関連法令等で義務付けられている所轄官庁等への報告等業務を含むものとする。

※ 1)、2)、3)の業務のうち修繕・更新について、国際交流施設の建築内装及び設備機器等においては、公募要項等（主に「要求水準書」）及び提案書に示す機能を維持するとともに、入居者及び利用者の安全性及び維持管理運営の経済性を確保できるようにすることを目的に行う修繕・更新は、その規模の大小に係わらず、すべてP F I 事業者が行う維持管理業務の範囲とする。

※ 1)、2)、3)の業務のうち修繕・更新について、保育園及び課外活動共用施設の建築内装及び設備機器等並びに大学所有施設の建築外装及び外構等においては、本学とP F I 事業者の協議により、当該修繕・更新が大規模修繕に相当すると判断された場合は、P F I 事業者が行う維持管理業務の範囲外とする。

なお、大規模修繕に相当するかどうかの協議及び判断は、公益社団法人ベルカが公表している「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集」等を参照するものとする。

参考のためのイメージ

区分	日常修繕・更新	大規模修繕・更新
屋上防水	部分補修	全面改修（15～20年程度）
外壁	クラック補修	全面改修（15～25年程度）
空調機	部品交換	本体更新（15～20年程度）
給水ポンプ	パッキン交換	ポンプ更新（15～20年程度）

(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、実施工程及び以下の内容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（設備・備品を含む）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、省エネルギーの削減に努める。また、電気通信大学カーボンニュートラル推進計画の推進に努める。
- 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、早期回復に努める。
- 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、作業を努める。
- 9) 業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩してはならない。
- 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) 必要な関係法令、技術基準などを充足した内容とする。

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。ただし、防火管理者については、本学が選任する。

- 12) 国際交流施設の住戸等における学生等による故意の破損、落書き等については、P F I 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、原則当該学生等の負担において修繕等を実施する。
- 13) 1)から 12)の項目について、事業期間中の工程を定め、実施する。

(3) 維持管理の実施体制

P F I 事業者は、維持管理業務の実施に際して要求水準書及びP F I 事業者の提案を満たすことを前提に、効率的な配置を行うこと。

維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を定め、業務の開始前に本学に届け出、本学の承諾を受けること。維持管理業務責任者を変更した場合も同様とする。また、維持管理業務責任者の具体的な要件は特に定めていないが、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえたうえで、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

(4) 書類の作成

1) 維持管理業務仕様書

- ① P F I 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事業者の提案書に基づく維持管理業務仕様書を作成し、本学と協議の上決定し、維持管理業務開始予定日の30日前までに本学へ提出し承諾を得るものとする。維持管理業務仕様書を変更する場合も同様とする。
- ② 維持管理業務仕様書の作成にあたっては、業務実施のための前提条件を踏まえ、業務区分毎に適切な周期・業務提供時間帯・内容等の業務仕様を設定する。

2) 年間業務計画書

- ① P F I 事業者は、年間業務計画書を作成し、本学と協議の上決定し、当該事業年度が開始する 30 日前までに本学へ提出し承諾を得るものとする。
- ② 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。

3) 業務報告書

- ① P F I 事業者は、業務報告書を作成・保管する。
- ② 業務報告書には、日報（維持管理の各業務）、各種点検・保守等報告書、月報及び四半期報告書等を含むものとする。
- ③ 日報は、毎週決めた曜日に本学に提示する。
- ④ 各種点検・保守等報告書は、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本学に提示する。
- ⑤ 月報及び四半期報告書等は、各月毎に当該月の業務終了後速やかに本学に提出し、確認を得ること。

(5) 維持管理期間の設定

- 1) 維持管理期間は、施設完成後（施設供用開始後）、事業期間終了までとする。
- 2) 事業期間中は、原則として午前 9 時から午後 7 時までの間に実施する。
- 3) 緊急時には、上記時間以外の対応（遠隔）も可能とする。
- 4) 西門守衛所の事業者との連絡・調整を図り、円滑に業務を実施すること。

(6) 非常時、緊急時の対応

- 1) 非常時、緊急時への対応について、あらかじめ本学と協議の上、緊急連絡体制、緊急時対応方法（他業務との協調を含む）及び防災計画書を策定する。
- 2) 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とるとともに、関係機関及び本学に通報する。

(7) 災害時の対応

大学使用施設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、関係機関及び本学に通報する。

(8) 点検及び故障への対応

- 1) 点検及び故障への対応は、年間業務計画書に従って速やかに実施する（法令点検を含む）。
- 2) 施設の修繕記録、設備の運転・点検記録をとる。
- 3) 事業者は故障を発見したら、速やかに本学に報告する。なお、軽微なものについては、後日、設備の運転・点検記録への記載・提出を持って報告に代えることができる。
- 4) 事業者は本学に報告するとともに、直ちに適切な処理を行う。

- 5) 運転時間の調整が必要な設備に関しては、本学と協議して運転期間・時間等を決定する。
- 6) 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。
- 7) 修繕等により引渡し後建物に改良を加える場合は、本学と協議し、設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させる。

(9) 費用の負担

費用の負担については、公募要項に従うこととする。

(10) その他留意事項

- 1) 事業の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意する。
- 2) 維持管理業務の実施に必要な光熱水費は本学の負担とする。
- 3) 維持管理業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、P F I 事業者の負担とする。
- 4) 本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。ただし、経年劣化に伴う修繕・更新等は、「本事業」に含む。
- 5) 管球並びにトイレトペーパー及び水石けん等の衛生消耗品は、本学の負担とする。ただし、国際交流施設（单身、夫婦）のトイレトペーパー及び水石けん等の衛生消耗品は入居者の負担とする。
- 6) 各業務の実施に当たっては、運営の各業務とも十分に連携をとること。

3 建物保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

本事業で整備した大学使用施設の建物を対象とする。

(2) 業務の実施

- 1) 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。建物保守管理業務は、以下の業務を含む。

① 日常点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、日常的な業務として行う任意業務
- イ 日常点検チェックリストを作成し、日又は週を単位として定期的実施する。
- ウ 現場を巡回し、五感などにより、異常の有無を確認する。

② 定期点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、週、月又は年を単位として定期的実施する。
- イ 現場を巡回し、機能測定などにより、異常の有無を確認する。

③ 法定点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、関係法令に基づいて年数回定期的実施する。

- 2) 修繕・更新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・更新等を実施し、結果を記録する。ただし、当該修繕・更新等が必要となる事由が第三者による故

意または過失であることが明確な場合は、本学とその責任と負担を協議

3) 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

- ① 漏水がない。
- ② ルーフドレイン、樋等が詰まらないようにする。
- ③ 仕上げ材の割れ、浮きはがれ等がない。

2) 外壁

- ① 漏水・かび等の発生がない。
- ② 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

地下ピットに結露、湧水等がない適切な状態に保たれている。

4) 建具（内・外部）

- ① 可動部がスムーズに動く。
- ② 定められた水密性、気密性、及び耐風圧性が保たれる。
- ③ ガラスが破損、ひび割れしていない。
- ④ 自動扉及び電動シャッターが正常に作動する。
- ⑤ 開閉・施錠装置が正常に作動する。
- ⑥ 変形・損傷がない。
- ⑦ 網戸の破れがない。
- ⑧ ビス・止め具にゆるみがない。

5) 天井・内装

- ① ボード類のたわみ、割れ、外れがない。
- ② 仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがない。
- ③ 塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがない。
- ④ 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。
- ⑤ 漏水、かびの発生がない。

6) 床

- ① ひび割れ、浮き又は磨耗又ははがれ等がない。
- ② 防水性能を有する部屋において、漏水がない。
- ③ 歩行及び居住に支障がない。

7) 階段

通行に支障をきたさない。また、危険性がない。

8) 手すり及び取り付け物

ぐらつき等機能に支障がない。

9) 金属部分

- ① 錆び・腐食がない。
- ② 変形・損傷がない。
- ③ 塗装の剥がれがない。

10) 備品類

- ① 仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがない。
- ② 塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがない。
- ③ ベッドスプリングなど機能に問題がない。
- ④ P F I 事業者が設置した備品・機器等の機能、性能が保たれている。
- ⑤ シミ、かびの発生がない。

4 建築設備保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

本事業で整備した大学使用施設の建物に設置された各種設備を対象とする。

(2) 業務の実施

- 1) 毎事業年度の開始前に、建築設備保守管理業務計画書を作成し、実施する。建築設備保守管理業務は、以下の業務を含む。

① 日常点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、日常的な業務として行う任意業務
- イ 日常点検チェックリストを作成し、日又は週を単位として定期的実施する。
- ウ 現場を巡回し、五感などにより、異常の有無を確認する。

② 定期点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、週、月又は年を単位として定期的実施する。
- イ 現場を巡回し、機能測定などにより、異常の有無を確認する。

③ 法定点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、関係法令に基づいて年数回定期的実施する。

- 2) 修繕・更新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・更新等を実施する。

- 3) 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) 電灯設備

- ① すべての照明、コンセント等が正常に作動するように維持する。
- ② 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・幹線設備

すべての設備が正常な状態にあり、異常騒音、振動、損傷、腐食、油の漏れ、その他の欠

損がなく、完全に作動すること。

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を確保すること。

4) 受変電設備

電力会社と責任区分を確認し、関連法令等に基づいて定期点検を行うこと。なお、本学の電気系統を使用する場合、原則として毎年9月の第一土曜日に定期点検を行う。

5) その他情報通信、電話、放送、拡声、誘導、呼出、テレビ共同受信、セキュリティ、監視カメラ、防災設備等)

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、完全に作動すること。

6) 給水設備

① 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（赤水の発生がない）であること。

② すべての設備が完全に機能し、漏水がない状態であること。

7) 排水設備

① 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。

② 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こと。

8) 給湯設備

① 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。

② すべての制御装置が機能し、正しく調整されていること。

9) ガス設備

① 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、完全に作動すること。

② 全体共用部分の検針が問題なく実施できること。

10) 空調、換気、排煙設備等

① すべてのバルブ、ダクト、その他機器が完全に作動すること。

② すべての制御装置が機能し、正しく調整されていること。

③ 異常な騒音、振動がないこと。

11) 防災設備

① すべての防災設備が正常に作動すること。

② 消火器の薬剤の詰め替え又は本体交換を適切に行い、常に消火に支障がないこと。

12) 昇降機設備

① すべての昇降機設備が正常な状態にあり、異常騒音、振動、損傷、腐食、油の漏れ、その他の欠陥がなく、完全に作動すること。

② 昇降機設備内の防犯カメラ、非常ボタン、連絡装置等についても欠陥がなく、完全に

作動すること。

(4) 設備管理の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・点検設備等の記録として、以下の点検記録を行う。点検記録は3年以上、整備・事故記録は、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。

1) 点検記録

- ① 電気設備点検表（通信設備を含む。）
- ② 空調・換気設備点検表
- ③ 給排水衛生設備点検表
- ④ 貯水槽清掃点検記録
- ⑤ 飲料水水質検査記録
- ⑥ 空気環境測定記録
- ⑦ 防災設備・器具点検記録
- ⑧ 各種水槽清掃実施記録
- ⑨ 昇降機設備点検記録
- ⑩ 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) 整備・補修・事故記録

- ① 定期点検設備記録
- ② 補修記録
- ③ 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、速やかに対処し、結果を本学（施設管理担当者）に報告する。

5 外構施設保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

対象範囲は、本事業で整備した大学使用施設の外構とする。（構内通路及び歩道状空地を含む）

1) 植栽

- ① 本事業により整備した植栽全般
- ② 事業計画地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

① 施設

ゴミ集積場、駐輪場上屋、門扉、囲障、外部サイン、屋外照明等

② 外構

構内通路、歩道状空地、その他 P F I 事業者の提案によるテラス、中庭等

③ 屋外設備

埋設配管、埋設配線、暗渠及び排水桝、監視カメラ等

(2) 業務の実施

- 1) 毎事業年度の開始前に、外構施設保守管理業務計画書を作成し、実施する。外構施設保守管理業務は以下の業務を含む。

① 日常点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、日常的な業務として行う任意業務
- イ 日常点検チェックリストを作成し、日又は週を単位として定期的を実施する。
- ウ 現場を巡回し、五感などにより、異常の有無を確認する。

② 定期点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、週、月又は年を単位として定期的を実施する。
- イ 現場を巡回し、機能測定などにより、異常の有無を確認する。
- ウ 植栽の剪定、害虫防除、施肥、溝水、除草、薬剤散布等は本学で実施する。

③ 法定点検業務

- ア 維持管理業務担当者が、関係法令に基づいて年数回定期的を実施する。

- 2) 修繕・更新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・更新を実施する。
- 3) 実施業務の結果を記録する。

(3) 要求水準

1) 外構

- ① 周辺環境と調和し、美観・安全性が保たれていること。
- ② 舗装は適切に保たれ、入居者等が安全に利用できること。
- ③ その他各施設、設備とも本来の機能を発揮できること。

2) 植栽

- ① 植栽は、周辺環境と調和し、豊かで美しく良好な状態であること。
- ② 通行者等の安全が確保できること。
- ③ 枝等が散乱した場合、適切な処理が実施できていること。

3) 構内通路

- ① 外構路面は適切に保たれ、維持管理運営等に安全に利用できること。

4) 駐輪場

- ① 上屋、外構路面は適切に保たれ、入居者等が安全に利用できる。
- ② その他各施設、設備とも本来の機能を発揮できる。

5) ゴミ集積場

- ① ゴミ集積場、粗大ゴミ置場等は適切に保たれ、本来の機能を発揮できること。
- ② ゴミがなく、清潔であること。

6) 放置自転車等の廃棄物

持ち主が不明であり、明らかに廃棄物と判断されるものについては、本学が実施する撤去

作業の日程にしたがい、撤去告知・集積作業を行うこと。ただし、入居者の利便性が著しく阻害される場合は、本学と協議の上、別途撤去告知・集積作業を行うこと。

6 清掃衛生管理業務

(1) 業務の対象範囲

対象範囲は、本事業で整備した大学使用施設とし、詳細は【別表1】を参照すること。

(2) 業務の実施

- 1) 毎事業年度の開始前に、清掃衛生管理業務計画書を作成し、実施する。清掃衛生管理業務は、以下の業務を含む。

① 日常清掃業務

- ア 維持管理業務担当者が、日常的な業務として行う任意業務
- イ 清掃業務基準表を作成し、日又は週を単位として定期的の実施する。

② 定期清掃業務

- ア 維持管理業務担当者が、週、月又は年を単位として定期的の実施する。

③ 外構清掃業務

- ア 維持管理業務担当者が事業計画地の全般（境界周辺の構内通路等を含む）を実施する。

- 2) 記録について記載する。

- 3) ワックス等を使用する清掃にあたっては、あらかじめ、本学と協議する。

(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。

1) 日常清掃

① 日常清掃の対象

- ア 建物内外の床・階段掃除（掃き、拭き）・ちり払い
- イ 手すり清掃
- ウ ゴミ箱、汚物容器、厨芥入れ等の処理
- エ 便所の清掃及び衛生消耗品の補充
- オ その他の内部付帯施設（流し台等）

② 建物内外の床・階段掃除（掃き、拭き）・ちり払い・マット清掃等

- ア 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こと。
- イ マットの清掃を行うこと。

③ 手すり清掃

拭き掃除を行い、埃や汚れがない状態にすること。

④ 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こ

と。

⑤ 便所（洗面台、鏡、衛生陶器を含む）清掃及び衛生消耗品の補充

- ア 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こと。
- イ 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こと。
- ウ 間仕切りは落書き、破損がない状態に保つこと。
- エ 洗面台は常に水垢の付着や汚れがない状態に保つこと。
- オ 鏡はシミ、汚れがついていない状態に保つこと。
- カ サニタリーBOXのゴミ収集及び汚物処理を行い汚れがない状態に保つこと。

⑥ その他の内部付帯施設（流し台等）

- ア 清潔な状態に保つこと。
- イ 国際交流スペースに設置する冷蔵庫内の食品の定期廃棄の周知を行うこと。

2) 定期清掃

① 定期清掃の対象

- ア 建物内外の床洗浄
- イ 壁・天井清掃
- ウ バルコニー清掃
- エ 照明器具、時計、換気口及び空調機清掃
- オ 窓枠、窓ガラス、網戸、扉ガラス清掃
- カ 金属部分、手すり、扉、扉溝、スイッチ類清掃
- キ ネズミ、害虫等の駆除
- ク 金具磨き（レバーハンドル等）

② 建物内外の床洗浄、ワックス塗布

- ア 埃、シミ、汚れがない状態に保つこと。（繊維床を除く）
- イ 繊維床の場合は、埃、汚れがない状態に保つこと。
- ウ 計画的にワックス塗布を行い汚れのない状態に保つこと。

③ 壁・天井

表面全体の埃、シミ、汚れのない状態に保つこと。

④ バルコニー（全体共用部分等、計画がある場合）

土等汚れない状態に保つこと。天井等の蜘蛛の巣を取り除いた状態に保つこと。

⑤ 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こと。

⑥ 窓枠、窓ガラス、網戸、扉ガラス

汚れがない状態に保つこと。

⑦ 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こと。

⑧ ネズミ、害虫等の駆除

施設内のネズミ、害虫等を駆除する。殺鼠剤等の使用にあたっては、あらかじめ本学（施設管理担当者）と協議すること。

3) 外構清掃

- ア 事業計画地の全般
- イ 建物周囲（玄関周り、犬走り、P F I 事業者の提案による中庭等の空間等）
- ウ 側溝、排水管路、污水管路、雨水管路、水路
- エ 門扉、外部サイン等（計画がある場合）
- オ ゴミ置場等

① 外構清掃の対象

- ア 日常清掃
- イ 外部サイン清掃（計画がある場合）
- ウ 屋外排水設備清掃
- エ 門扉清掃

② 日常清掃

- ア ゴミ集積場、玄関周り、犬走り中庭等の空間について水洗いや除塵等を行い汚れのない状態を保つこと。
- イ ゴミ等が周辺に飛散して迷惑を及ぼすことを防止すること。

③ 外部サイン（計画がある場合）

汚れが見苦しくなく、表示が見やすい状態に保つこと。

④ 屋外排水設備

敷地内の側溝、排水管路、污水管路、雨水管路、水路、排水桝等の水流をゴミ、落ち葉等で阻害しないこと。

⑤ 門扉清掃

門扉は、汚れが見苦しくなく、開閉がスムーズな状態に保つこと。

4) 清掃用具・衛生消耗品等の負担

清掃業務に要する清掃用器具、洗剤等の資機材やトイレトペーパー等の衛生消耗品等及び灯球を補充する。衛生消耗品及び灯球の補充は、すべて本学の負担とする。

5) 資機材等の補完

資機材及び衛生消耗品は、清掃衛生業務計画書に示された場所に整理し、保管する。

6) ゴミの収集・集積

- ① ゴミ回収日のタイミングを考慮の上、ゴミを収集・運搬する。
- ② 運搬したゴミは、指定の方法により分別を行い、所定のゴミ集積場に集積する。

7 警備業務

(1) 業務の対象範囲

対象範囲は、大学使用施設とともに、当該施設が立地する事業計画地の全体とする。

(2) 業務の実施

- 1) 毎事業年度の開始前に、警備業務計画書を作成し、実施する。
- 2) 24時間365日、機械警備により警備を行うこと。

- 3) 国際交流施設（単身、夫婦）の利用者の出入館管理を行うこと。
- 4) 不審者・不審車両の進入防止を行うこと。
- 5) 不審物の発見・処置を行うこと。
- 6) 火の元及び火災報知機の点検を行うこと。
また、火報発報時の対応及び発報等があったときは、報告書の提出を行うこと。
- 7) 定期的に巡回を行い、戸締り、消灯及び施設の安全を確認すること。
- 8) 急病、事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発見時の初期対応を行うこと。また、これらに対応できる体制を確立すること。なお、異常を発見した場合は、速やかに本学に連絡を行い、運營業務責任者と連携し、また必要により別契約の正門守衛所（スマートビレッジEに計画する場合）または西門守衛所（スマートビレッジWに計画する場合）の事業者と連絡・調整を図り対応を行うこと。
- 9) 拾得物・遺失物は、本学が定める取扱いに基づき一時預かり及び本学への届け出を行うこと。記録を取ることを。
- 10) 運営の各業務とも十分に連携をとること。

(3) 要求水準

- 1) 大学使用施設の用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案し、利用者の安全性も考慮に入れた適切な警備計画を立て、犯罪・災害等の未然防止に努めること。
- 2) 「警備業法」、「消防法」及び「労働安全衛生法」等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。

第5章 大学使用施設の運営業務に関する要求水準

1 目的

P F I 事業者は、施設引渡し後から事業期間終了までの間、本要求水準書に従い、大学使用施設のうち、国際交流施設（単身、夫婦）の運営業務を行い、当該施設を利用する入居者が、自主性・自律性を持って安全かつ安心できる生活及び活動ができるよう、施設の効率的かつ効果的な運営を支援することを目的とする。

2 一般事項

(1) P F I 事業者の業務範囲

業務の対象範囲は、大学使用施設のうち、国際交流施設（単身、夫婦）とする。

- 1) 施設管理業務
- 2) ヘルプデスク業務
- 3) 空室補修・クリーニング業務
- 4) 防犯・防災管理業務
- 5) 生活利便サービス業務
- 6) その他必要な関連業務

(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、次のことに考慮した運営業務計画書を毎年度作成し、実施すること。

- 1) 入居者の安全を最優先にすること。
- 2) 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。）
- 3) P F I 事業者は光熱水費の削減等、経済性に配慮して業務を実施すること。
- 4) 前年度の業務に対して改善点を提示し、次年度の目標とすること。
- 5) 本事業の目的とする国際化対応のため、各業務は日本語と英語の二カ国語で実施すること。また、翻訳アプリや遠隔サポート等を活用し、多言語での業務にも対応すること。
- 6) 各業務の実施に当たっては、維持管理の各業務とも十分に連携をとること。

(3) 運営の実施体制

運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者を定め、業務の開始前に本学に届け出、本学の承諾を受けること。運営業務責任者を変更した場合も同様とする。

運営業務責任者の具体的要件は特に定めていないが、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえたうえで、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、業務の繁忙期には体制を強化するなど、サービス水準を満たすこと。

(4) 計画書・報告書の作成

- 1) P F I 事業者は、毎年度の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業務計画書を業務開始の30日前までに本学へ提出し承諾を得ること。
- 2) P F I 事業者は、運營業務に係る日報、月報、年度報など定期的な総合報告書（以下「運營業務報告書」という。）を、各月毎に当該月の業務終了後速やかに本学に提出し、確認を得ること。

なお、報告書への記載事項は予め本学と協議すること。特に、生活利便サービス業務に関しては、本学の求めに従い資料を適宜提出すること。

(5) 運営期間、時間帯

- 1) 運営期間は、各施設の供用開始から事業期間終了までとする。
- 2) 業務時間は、原則として平日（土・日・祝祭日を除く）午前9時から午後7時までとし、この間は、国際交流施設（単身・夫婦）に1名、担当者が常駐すること。ただし、24時間、緊急対応可能とすること。

(6) 非常時、緊急時の対応

土・日・祝祭日の終日（24時間）及び平日（土・日・祝祭日を除く）の午後7時から午前9時までの間（夜間）は、常駐の必要はないが、必要に応じて担当者を配置するものとする。なお、緊急時の対応等には、平日（土・日・祝祭日を除く）の午前9時から午後7時までの間以外の、例えば、留学生のフライトスケジュール等の都合による入・退去手続（鍵の受け渡し等）を含むものとする。

(7) 費用の負担

費用の負担については、公募要項に従うこととする。

(8) その他留意事項

- 1) 運營業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、P F I 事業者の負担で用意する。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。
- 2) P F I 事業者は、サービスの質の向上等について、本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。
- 3) 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。
- 4) P F I 事業者は、常時連絡可能な運營業務の窓口を設置し、本学に通知する。
- 5) 業務に必要な有資格者については、P F I 事業者が用意する。

3 施設管理業務

(1) 業務概要

大学使用施設のうち、国際交流施設（単身、夫婦）の管理全般に関する業務を実施する。

(2) 要求水準

1) 入居者の募集及び選定業務

原則として本学が行う。

2) 入居者の入居手続き代行業務

本学の入居許可に基づく入居手続きに関する一切の業務を代行する。なお、留学生の希望者に対しては、これらの業務を英文で行うものとする。

3) 家賃・共益費・光熱水費及び保証金の計算・徴収業務

- ① PFI事業者は、入居者から利用料金等（家賃、共益費、光熱水費及び保証金）の徴収を行う。
- ② 民間の料金徴収のノウハウを活用することにより、徴収業務を効率化し、入居者の利便性の向上を図る。
- ③ 光熱水費の契約方法及び徴収方法は、入居者の利便性に配慮して決定する。

4) 受付・案内業務等

① 日本語及び英語による業務

日本語及び英語等（留学生用）にて説明、案内等を行うこと。

② 鍵の収受

- ア 各居室の鍵の管理規則を定め管理を行う。
- イ 管理規則の策定にあたっては、少なくとも「入居時に鍵を渡し、退去時に回収すること」、「入居者が鍵を紛失した場合には、PFI事業者が一時的に代替りの鍵を貸与する等の措置を行うこと」、「入居者が鍵を紛失した場合には、入居者の実費負担により鍵を交換すること」について記載すること。
- ウ 鍵の受け渡しに際しては本人確認を行うこと。
- エ 鍵は、交換時のコスト低減を目的として、MIWA 製 LB シリンダー相当の可変タンブラーシリンダーを採用する仕様とする。

③ 入居説明書の作成（日本語・英語等）

- ア 宿舎規定等を参考とし本学と協議の上、国際交流施設の利用に関する説明書について、入居者全員に配付可能な部数を作成する。
- イ 図解等が入ったものなど、初めて入居した者にとって分かりやすいものとする。

④ 国際交流施設の利用方法の説明等

- ア 入居時に入居者に入居説明書を説明し、また、実際に施設を案内し、その利用方法を説明する。
- イ 説明に際しては、入居者のニーズに応じた柔軟な対応を行うこと。
- ウ 説明事項の例を以下に挙げるがこれに限らない。
 - ・ 施設概要
 - ・ 利用規定
 - ・ サービス内容（維持管理業務、運営業務、生活利便サービス、民間付帯事業 等）
 - ・ 料金の内容（家賃、共益費、光熱水費、保証金、生活利便サービス利用料、民間付帯事業利用料等）、支払方法

- ・ 鍵の取扱い（紛失時の取扱い 等）
- ・ ゴミ処理等（ゴミの分別、廃棄方法、粗大ゴミの処理方法 等）
- ・ 流し台の利用上の留意点（調理による廃棄物の処理方法（油の処理等）、排水管に異物を流さない等）
- ・ 退去時の補修・クリーニング費用の負担区分
- ・ 周辺の食料品の購入先、レストラン等の情報
- ・ 病院に関する情報
- ・ 郵便物の仕分け、書類郵便の受領・引渡し、退去者郵便物の返却（宅配メールボックスの利用方法を含む）
- ・ 退去時の光熱水料費の徴収
- ・ 緊急時（火災、病気等）の対応（連絡体制、避難場所、病院等）
- ・ その他宿舍生活を送るうえでの必要事項

エ 特に来日直後の日本語が不自由な留学生等に対しては、英語にて分かりやすく説明すること。また、文化や慣習の相違を考慮した上で、適切な説明を行うこと。

⑤ 入居者に対する改善勧告

ア 当該宿舍の規定等に従わない者、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。

イ 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。

⑥ 来訪者への対応

ア 来訪者については、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。

イ 入居者に面談する場合は、入居者に面談意思の確認を行う。

ウ 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こと。

エ 不審者と判断した場合は、その挙動に注意を図ると共に、来訪時間及び風貌等を記録する等適切に対応すること。

⑦ その他

ア 留学生に対し、住居移動、出入国手続き、日常生活などのサポートを行う。

イ 館内掲示物等は全て日本語・英語併記とし、留学生にも理解しやすい工夫をする。

ウ 本学が実施する事業（各種印刷物の配付及びアンケート調査の回収等）のサポートを行う。

5) 遠隔システム等による対応業務（24時間対応業務）

前項 2)から 4)に関連する事項について、管理人不在時を含む24時間の相談窓口対応をPFI事業者提案の遠隔システムにより実施すること。

6) 光熱水費の負担

光熱水費については、本学の負担とする。ただし、入居者の専用部分については入居者の負担とする。

4 ヘルプデスク業務

(1) 業務概要

国際交流施設入居者の急病発生時、管理人不在時の非常時対応や、本学及び周辺住民等からのクレーム対応等の受付窓口としての業務を行う。

(2) 業務内容

- 1) 不具合発生時の受付窓口として迅速かつ適切に対応し、復旧の確認をする。
- 2) 救急な傷病人へ適切なサポートを行う。
- 3) 入居者や本学及び周辺住民等からのクレーム及びその対処等について速やかに本学に報告する。
- 4) その他、円滑な事業運営に対して柔軟に各種サポートを行う。
- 5) 日本語及び英語による対応を必須とする。

5 空室補修・クリーニング業務

(1) 業務概要

P F I 事業者は、入居者が退去した部屋の補修、クリーニングを行い、速やかに次期入居者を受け入れられる状態に復旧するものとする。

(2) 業務内容

- 1) 空室補修・クリーニング業務のレベル（仕様）は、建物の完成時と同等とはいわないまでも、国際交流施設に新たな入居者を迎えるのに相応しい状態にすること。
- 2) 住戸については、空室（退居）時に実施するものとする。
- 3) 退居時の空室補修・クリーニング業務に要する費用は、原則として、P F I 事業者の負担とする。ただし、通常のクリーニング費用及び入居者の故意又は過失による汚れ等の空室補修・クリーニング業務に要する費用は、入居者の負担とする。
- 4) 入居者の負担とする空室補修・クリーニング業務に要する費用は、P F I 事業者が、入居者から入居時に一定金額（施設利用料の1か月程度とし、P F I 事業者の提案による。）を預かり、P F I 事業者による当該空室補修・クリーニング業務の完了後に増減を清算するものとする。
- 5) 次期入居者を受け入れられる時期が明らかになったら本学へ空き室状況について連絡すること。

6 防犯・防災管理業務

(1) 業務内容

- 1) P F I 事業者提案による方法（管理人、カードシステム、遠隔システム等による各種対応）により、国際交流施設（単身、夫婦）、並びにこれらの事業計画地内の巡回等による防犯・防災管理を行う。
- 2) 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。

- 3) 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（施設管理担当者）に通報する。
- 4) 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（施設管理担当者）に通報する。
- 5) 本学が設置する自衛消防隊へ参加し、活動を行う。なお、防災管理者は、本学にて選任する。

7 生活利便サービス業務

(1) 業務概要

学生はもとより、来日して間もない留学生等の入居者が、国際交流施設での生活を円滑にスタートするために必要な生活利便サービスを提供する。

(2) 業務内容

1) コインランドリー（独立採算事業）

国際交流施設（単身）において、入居者が、コインランドリーを利用できるようにする。PFI事業者は、当該生活利便サービスを独立採算にて実施するものとし、利用料は、PFI事業者の提案によるものとする。

- ① 単身用洗濯室に入居者が必要とするコインランドリーを設置し、利用する入居者から料金を徴収することで運営を行う。
- ② コインランドリーは、入居者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、入居者の利便性に支障をきたさないようにする。
- ③ 洗濯機と乾燥機または、乾燥機一体型を適宜設置する。
- ④ 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。
- ⑤ 水質汚濁防止法の特定施設に該当しない計画とする。

2) 生活品レンタル（独立採算事業）

国際交流施設（単身、夫婦）において、入居者が、以下に示す生活品をレンタルできるようにする。PFI事業者は、当該生活利便サービスを独立採算にて実施するものとし、レンタル金額は、PFI事業者の提案による。

- ① テレビ、パソコン、電子レンジ、掃除機、アイロン及び調理器具、寝具等
- ② 家電品のレンタルについては、原則として、設置時の据付けと退去時の引取りまでをPFI事業者が行うこととする。

3) 施設の使用

必須の独立採算事業のコインランドリー、生活品レンタルを実施するに当たって、PFI事業者が使用する国際交流施設の部分は、本学がPFI事業者に無償で貸し付けるものとする。

第6章 PFI事業者使用施設（任意）等に関する要求水準

1 PFI事業者使用施設（任意）の維持管理・運營業務

PFI事業者は、本学から大学所有施設の一部を賃借（有償）し、利用者等に各種のサービスを提供する運營業務を行う。賃借する範囲については、公募要項を参照すること。

なお、PFI事業者は、維持管理・運営期間の間、PFI事業者使用施設（任意）の維持管理・運營業務の内容を中止及び変更できないものとする。ただし、当該業務の開始後3年を経過した（4年目）以降は、PFI事業者は本学と協議し、本学が承諾した場合には、当該業務の内容を変更することができる。なお、当該協議は、公募要項等及び要求水準書を満たすこと、応募者提案の趣旨を逸脱しないこと、利用者のニーズに配慮すること、かつ、PFI事業の事業者選定手続における競争の公平性が保たれる範囲内であることを前提条件とする。

また、PFI事業終了時には、PFI事業者が整備した内装及び専用設備等については撤去すること。

2 PFI事業者付帯事業（任意）の運營業務

PFI事業者は、本学から大学所有施設を賃借することなく、利用者等に各種のサービスを提供する運營業務を行う。

なお、PFI事業者は、維持管理・運営期間の間、PFI事業者付帯事業（任意）の運營業務の内容を中止及び変更できないものとする。ただし、当該業務の開始後3年を経過した（4年目）以降は、PFI事業者は本学と協議し、本学が承諾した場合には、当該業務の内容を変更することができる。なお、当該協議は、公募要項等及び要求水準書を満たすこと、応募者提案の趣旨を逸脱しないこと、利用者のニーズに配慮すること、かつ、PFI事業の事業者選定手続における競争の公平性が保たれる範囲内であることを前提条件とする。

※ PFI事業者使用施設及びPFI事業者付帯事業を提案（任意）することも、提案（任意）しないことも、それぞれ可能とする。

※ 各種のサービス業務とは、福利厚生サービス（アルコール類を除く飲料・軽食の提供（自販機の設置を含む。）、宅配便ロッカー、カーシェアリング等）を想定しているが、これらに限らず、積極的な提案を期待している。

第7章 その他

1 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り替え、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）まで回復させることをいう。

(6) 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。

(7) 施設管理担当者

本学が定めた宿舍の管理担当者とし、施設課担当者とする。

(8) 清掃における資機材

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

(9) 清掃における衛生消耗品

衛生消耗品とは、トイレトペーパー、水石けん等をいう。