

会津医療センター
敷地内保険調剤薬局及び病院諸室等整備事業

要求水準書

令和6年5月
公立大学法人福島県立医科大学

本要求水準書は「会津医療センター敷地内保険調剤薬局及び病院諸室等整備事業」（以下「本事業」という。）の実施にあたり、事業者に要求する施設整備、維持管理、運営等の業務の水準を示すものであり、本要求水準書を満たすよう提案すること。

なお、優先交渉権者に選定された事業者は基本協定書の締結から事業契約書の締結までの間に公立大学法人福島県立医科大学（以下「本学」という。）と協議が整った場合は、要求水準を満たす範囲内で提案事項の一部変更をすることは可能とする。

I 業務全般に関する要求水準

1 事業敷地の基本条件

(1) 敷地に関連する各種法規制等

所在地	福島県会津若松市河東町谷沢字前田 21 番地 2 の一部
敷地面積	約 1,000 m ²
都市計画による制限	建ぺい率：60% 容積率：200%
土地所有者	公立大学法人福島県立医科大学理事長
調整区域	市街化調整区域※
防火指定	指定なし

※本事業は市街化調整区域における建築制限を受けているため、別添 1 「会津若松市指令開第 2306 号」の許可を受けたが、本プロポーザル実施後の事業内容で、市に「建築行為変更届出書」を提出し、県開発審査会の再審議を受ける必要がある。

(2) 敷地周辺状況

- ① 本事業の予定地は、会津医療センター附属病院建物の東側に位置し、現在は外来患者の駐車場（おもいやり駐車場含む）として利用されている。（別添 2）
- ② 本事業の予定地にある駐車場、構造物、設備機器及び樹木等で本事業に支障となる場合は、事業者の費用負担により移設・撤去等を実施すること。設備機器の移設場所及び支障樹木の撤去・処分については本学と協議すること。

2 業務区分

本事業における業務区分は次のとおりとし、それ以外のものは本学と事業者の協議の上、決定するものとする。

(1) 施設整備における業務区分

業務区分	本学	事業者
施設整備		○
既存建物からの機器移設		○
維持管理		○
運営		○
施設除却		○
舗装復旧		○

凡例○：担当、△：本学及び事業者間の協議により決定する

(2) 運営における業務区分

業務区分	業務内容		本学	事業者
敷地内保険調剤薬局	運営	整備の提案		○
		運営の決定		○
	維持管理	保守管理・修繕		○
病院諸室等	運営	整備の提案		○
		運営の決定	○	
	維持管理	保守管理・修繕（本学の責めに帰すべき事由によるものを除く）		○
		修繕（本学の責めに帰すべき事由によるもの）	○	
上記以外の提案施設	運営	整備の提案		○
		運営の決定	△	△
	維持管理	保守管理・修繕		○

凡例○：担当者、△：本学及び事業者間の協議により決定する

3 リスク分担

(1) 事業者と本学の責任分担

① 責任分担の考え方

本事業は、事業者と本学が適正にリスク分担をすることにより、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、本学が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本学が責任を負うものとする。

② 予想されるリスクと責任分担

事業者と本学の責任分担は、事業者選定後に締結する本契約書によることとし、事業者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体的内容については、本契約書に定めることとするが、本契約書に示されていない場合は本学と事業者の協議により定めることとする。

③ リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として、本学または事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、責任を負う者が全額負担するものとする。また、本学及び事業者が共同して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、本契約書において定めるものとする。

(2) 事業者と本学の責任分担

リスク項目	リスクの内容	本学	事業者
応募リスク	応募費用の負担に関するリスク		○
契約締結リスク	本学の責めに帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べないリスク		○
	上記以外の事由により事業契約が結べないリスク	△	△
資金調達リスク	必要な資金が確保できないリスク（資金調達コストの増大含む）		○
環境影響リスク	事業者が実施する業務に起因するリスク		○
	上記以外に起因するリスク	△	△
事業開始前要求水準未達リスク	本学の責めに帰すべき事由により、事業開始前、事業者が要求水準を満たせないリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により、事業開始前、事業者が要求水準を満たせないリスク		○
	上記以外の事由により、事業開始前、事業者が要求水準を満たせないリスク	△	△
事業開始後要求水準未達リスク	本学の責めに帰すべき事由により、事業開始中、事業者が要求水準を満たせないリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により、事業期間中、事業者が要求水準を満たせないリスク		○
	上記以外の事由により、事業期間中、事業者が要求水準を満たせないリスク	△	△
要求水準変更リスク	要求水準の変更に伴うリスク	○	
測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に起因するリスク		○
	上記以外の測量・調査に起因するリスク	△	△
用地リスク	計画用地の土壤汚染による計画用地の確保に起因するリスク	○	
	計画用地中の障害物、事業者の責めに帰すべき事由による計画用地の確保に起因するリスク		○
	市街化調整区域における建築許可関係に起因するリスク	△	△
	上記以外の用地に関するリスク	△	△
設計リスク	本学の指示又は本学の責めに帰すべき事由による設計変更によるリスク	○	
	上記以外による設計リスク	△	△
事業開始遅延リスク	本学の責めに帰すべき事由による事業開始遅延に起因するリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による事業開始遅延に起因するリスク		○
	上記以外の事由による事業開始遅延に起因するリスク	△	△
初期投資費リスク	事業者の責めに帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク		○

	上記以外の事由による初期投資費増大に伴うリスク	△	△
施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設劣化に関するリスク		○
	上記以外の事由による施設劣化に関するリスク	△	△
維持管理コストリスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
	上記以外の事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク	△	△
施設損傷リスク	本学の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
	上記以外の事由による施設の損傷に関するリスク	△	△
移管手続リスク	契約終了時の整地手続、業務引継及び事業者側の清算手続きに要する費用に関するリスク	△	△

凡例 ○：リスク負担者、△：事業契約書又は本学と事業者間の協議により定める

4 事業実施状況の確認

本学と事業者は、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、本学は実施状況の確認を行うものとする。

(1) 実施状況確認の実施時期及び概要

① 基本設計・実施設計時

本学は事業者によって行われた設計が本学の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。確認の結果、本契約等に定められた水準を満たしていない場合には、設計変更などの必要な措置を求めることができるものとする。

② 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定されている工事監理者を定め、工事監理を行い、月1回程度、本学へ工事施工、工事監理の状況を報告するものとする。また、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ものとする。

③ 工事完成時

事業者は、施工記録を用意して、現場で本学の確認を受けるものとする。この際、本学は施設の状態が本契約等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。確認の結果、本契約等に定められた水準を満たしていない場合には、補修又は改造を求めることができるものとする。

④ 施設開始後（維持管理・運営段階）

事業者は、毎年度、維持管理・運営の状況及び財務の状況について、本学に報告するものとする。本学は確認の結果、本契約に定められた水準を満たしていない場合には、改善を求めることができるものとする。

⑤ 本契約終了時

本学は事業期間終了にあたり、本整備事業の対象施設等の維持管理状況について確認を行う。

(2) 実施状況確認の費用負担

実施状況確認にかかる費用は事業者負担とする。

(3) 実施状況確認後の措置等

実施状況確認の結果、本契約等で定める業務要求水準が達成されていないことが判明した場合、本学は事業者に対して適切なサービスが提供され機能が維持されるよう改善を求めることができる。

5 整備方針

(1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり

- ① 「会津若松市景観条例」に基づく景観の形成に努めること。
- ② 施設の設計、全体計画にあたっては、本学及び周辺地域環境に配慮し十分な対策を行う。

(2) 利用者が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、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応等、誰も（障がいの有無・年齢・性別等に関わらず出来るだけ多くの方）が使いやすい施設づくりを行う。

(3) 安全で快適な施設づくり

防犯や事故防止等の対策を講じる。

(4) 維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくり

- ① 建物の長寿命化、メンテナンス・フリー、光熱水費の削減といった観点等、初期費用から運営管理費までライフサイクルコストでの経済性に配慮した施設づくりを目指し、供用期間の内外にわたり維持管理費の低減が図れる計画とすること。
- ② 施設の各部について合理的な長期修繕計画を作成し、それに基づく維持管理を行う。

(5) 地球環境に配慮した施設づくり

建物のライフサイクルコスト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ものとする。

II 施設整備に関する要求水準

1 建物基本計画等

- (1) 施設の設置場所は、会津医療センター附属病院建物東側（別添2のとおり）とすること。なお、可能な限り駐車場台数を減らさないよう配慮すること。（工事期間を含む）
- (2) 既存病院からの眺望を確保するため、建物の構造は、2階建て・高さ8mまでとし、1階を調剤薬局及び鍼灸部、2階を病院諸室とすることを原則とする。（別添3「諸室一覧」のとおり）
- (3) 運営に必要な備品等は、別添4「備品等一覧」を参考に設置または本学で使用している備品等に移設するものとする。本学は設置する備品について意見を述べるができるものとし、事業者は当該意見を尊重して対応するものとする。
- (4) 本事業の施設整備に伴い、既存の施設に対して関係法令による対応が必要となる場

合は、事業者の負担により対策を行う。

2 配置計画・動線計画

- (1) 福島県立医科大学会津医療センター附属病院（以下「病院」という。）に付属する施設として、病院建物との歩行者動線の安全性及び利便性を確保するため、既存建物正面玄関から距離が近い場所に整備すること。
- (2) 現況敷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、周辺施設に対する水枯れや雨水及び土砂流入などの発生がないように配慮すること。
- (3) 歩行者動線の安全性・利便性を確保すること。なお、既存施設との接続部分の解体撤去・処分が必要な場合は本学との協議の上で事業者の費用負担により実施すること。
- (4) 歩行者及び車両に対する雨・雪の対策を講じること。
- (5) 救急車の円滑な動線を確保すること。
- (6) ロータリーの安全性を確保すること。

3 平面計画

- (1) フロア案内やサインに頼りすぎることのない、利用者に明快でわかりやすい計画とすること。
- (2) 運用管理・警備等がしやすい動線計画とすること。

4 断面計画

身体障害者用エレベーターを設置すること。

5 外装計画

- (1) 外観デザインの色彩については、既存施設、自然景観との調和したものとし、本学と協議の上決定すること。
- (2) 外装材料は壁面に汚れが付きにくいメンテナンス等維持管理面に配慮した仕様とすること。
- (3) 付帯構築物についても上記と同様の配慮をすること。

6 内装計画

- (1) 施設の機能に応じ、防カビ、防塵、防水、防音、防振、結露防止等の対策を適宜行うこと。
- (2) 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最適な組み合わせを選ぶよう努めること。（自動ドアは非接触型センサー等を用い、感染症対策を考慮すること）
- (3) 内装色については、使用目的に相応しい色彩とすること。
- (4) 内装仕上げ材は汚れが付きにくいメンテナンス等管理面に配慮した仕様とすること。

7 構造計画

- (1) 構造形式はコストに配慮するとともに、事業期間に渡る十分な耐久性と将来の機能変化に対応可能なフレキシビリティの両立が可能な計画とすること。
- (2) 施設は、地震・大雪等に対する保有耐力を十分に見込み、耐震基準については以下を満たすこと。

福島県建築設備耐震・対津波計画指針～大規模災害に備えた設備計画とBCP～
(福島県土木部営繕課令和4年11月改訂)

- ・ 建築の耐震安全性
構造体Ⅱ類、建築非構造部材A類、建築設備甲類を満たすこと

8 防災安全計画

- (1) 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機能を確保すること。
- (2) 夜間、休日等における不法侵入を防止する為、施設の保安管理についても十分に配慮すること。
- (3) 施設は、安全を確保するための標識や標示に十分配慮すること。

9 ユニバーサルデザイン

ふくしま公共施設等ユニバーサルデザイン指針に適合した施設とすること。

10 設備計画

(1) 一般事項

- ① 将来的な変化への対応を考慮するとともに、耐久性や更新性に配慮した設備設計とすること。
- ② ライフサイクルコストの観点から、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こと。
- ③ 設備システムについては、外部熱負荷の積極的な低減や利用、エネルギーや資源の有効活用により適正な機能を選択し、運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな構成とすること。
- 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、防振等に配慮し適切な耐震措置を施すこと。
- ⑤ 建物内における石油ストーブ・ガスストーブの使用は原則禁止とする。
- ⑥ 本事業実施に必要な電気、上下水道、ガスの整備費用については、事業者が負担すること。なお、本事業実施に必要な電気、水道、ガス設備は、本学既存設備からの分岐は不可のため、構外から引き込みを行うこと。また、個別メーター（子メーター）等を設置することにより、病院諸室等で本学が使用した電気・水道・ガス料金等を本学に請求する根拠を明確にできるようにすること。

(2) 電気設備

- ① 受変電設備
各室でエアコン、機器等を同時に使用可能な電力容量とすること。

② 電灯・コンセント設備

ア 本学が使用する諸室は専用の分電盤より配線を行うこと。

イ コンセント、スイッチ等は備品配置を考慮の上、支障のない位置に設置すること。病院諸室等については、配置を本学と協議すること。

③ 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こと。

④ 通信設備（病院諸室等のみ）

ア 施設の必要各所に電話用・情報端子、病院内PHSアンテナを設置すること。また、Wi-Fi 設備の設置について別途本学と協議すること。

イ 電話は本学と協議の上、事業者が用意すること。なお、内線電話については、本学と協議の上、本学の指定する端子盤以降の配管配線を行うこと。

ウ 情報端子は以下を満たす2種類を本学と協議の上、事業者が用意すること。なお、設置においては本学が指定する既存のサーバからの配線を行うこと。

①外部との通信用として学術情報系ネットワークを設置すること

②内部との通信用として院内閉域ネットワーク（医療情報系通信用）を設置すること

オ 構外からの通信用配線を引き込む場合は本学と協議の上設置すること。引込みは借地内とする。

⑤ テレビ共同受信設備

必要各所にテレビ受信端子を設置すること。

⑥ セキュリティ設備

防犯対策は既存建物の既存システムと連携したシステムとすること。なお、以下については必須とする。

①各フロアへの防犯カメラの設置

②セキュリティが必要となる箇所へのカードキー扉の設置

・漢方外科・鍼灸部エリアへの入口

・病院所室エリアへの入口

・カンファレンス室1

・カンファレンス室2

・医師事務補助者室

・特定看護師室

・認定看護師室

・学生研修室

⑦ 防災設備

感知器は、防災盤にて遠隔試験可能な、自動試験機能付とすること。

(3) 機械設備

① 空調・換気設備

熱源方式は、環境性及び経済性を考慮した方式とすること。

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。

③ 給水設備

手洗いは、メンテナンス用を除き基本的に感染防止の観点から自動水栓とすること。

④ 排水設備

ア 汚水排水、雑排水及び雨水排水を別系統とすること。

イ 廃水の処理は、本学廃棄物管理規程、本学廃棄物処理細則を遵守すること。

⑤ 給湯設備

安全性を考慮した給湯方式を採用すること。

⑥ 消火設備

廊下等共用部分には、埋込型消火器ボックスを設置し、その他の場所には置型の消火器ボックスを設置すること。

⑦ ガス設備

建物内におけるガストーブの使用は禁止とする。ただし給湯、空調設備等でガスを必要とする場合は、以下の仕様とする。

プロパンガスを使用すること。

1.1 外構計画

(1) 建物周辺部

① 人の出入口や機器等の搬入口廻りは、出入りに支障のないよう段差の解消に努めること。

② 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。なお、緑化は、アレルギーに配慮し、維持管理が容易な樹木等を選定すること。

③ 舗装は雨水流出抑制や除雪を配慮すること。

(2) 搬入・搬出スペース

① 搬入・搬出車等の搬入・搬出スペースを設置することは可とする。ただし設置場所及び動線は、緊急車両やバスの運行及び駐車場利用者、その他車両の運行に支障がなく、利用者の安全確保に配慮すること。

② 搬入・搬出スペースを設置する場合は、本事業の範囲に含まれる。

(3) ゴミ置き場

① ゴミ置き場の設置は本学と協議の上、決定すること。（ゴミ置き場は、本事業の範囲に含まれる。）

② 設置場所及び動線は、臭いによる本学業務への支障、緊急車両やバスの運行及び駐車場利用者、その他車両の運行に支障がなく、利用者の安全確保を考慮すること。

③ 雨水等によるゴミの散乱、カラス、ネズミ等の対策として、周囲、上部の囲い、通風、施錠等を配慮すること。また、水洗いができる構造とすること。

④ 事業者が運営する保険調剤薬局に係るゴミ収集及びゴミ処分は事業者が行うこと。

1 2 設計業務

(1) 業務全般

- ① 事業者は、本契約締結後必要であれば、本学の許可を受けて、事業者の負担により、標準貫入試験、測量調査を行う。また、関連法令に基づいて本学が行う各種申請書類を作成し提出すること。
- ② 事業者は、本契約締結後、本契約書、業務要求水準書、事業者提案書等に基づき、本学と十分な打合せを行い基本設計及び実施設計を行うこと。
- ③ 事業の詳細及び当該工事の範囲について、本学と連絡を取り、かつ十分に打合せをして事業の目的を達成すること。
- ④ 事業者は、設計の進捗に応じて、業務の区分ごとに本学に設計図書等を提出する等の中間報告を行い、合せて十分な打合せを行うこと。
- ⑤ 既存施設と接続する箇所があることから、設計図書等の表記方法については、本学と協議すること。
- ⑥ 事業の実施に伴う関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、事前協議も含め、すべて事業者の責任において行い、申請・届出等の状況は、随時本学に報告すること。

(2) 設計図書

- ① 事業者は、基本設計及び実施設計の完成に先立ち、速やかに「基本設計図書（案）」及び「実施設計図書（案）」を本学に提出し、確認を受けること。
- ② 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、詳細については本学担当者と協議すること。
- ③ 提出する設計図書の概要は、次のとおりとすること。（順不同）
基本設計図書、特記仕様書、実施設計図書、構造計算書、設備負荷計算書、工事費内訳明細書、各種性能計算書、打合せ議事録等

(3) 業務の進捗管理

業務の進捗管理については、事業者が主体的に行い、本学へ月 1 回程度報告を行うこと。

(4) 設計変更への対応

- ① 本学は、必要と認めた場合、設計変更を求めることができる。
- ② 設計変更の手続き及び費用負担等については、事業契約書に定めるものとする。

(5) 医療法への対応

病院諸室等などの病院用途となる部分は、医療法の対象施設となる。

1 3 整備工事・監理業務

(1) 基本事項

本契約書に定める期間内に施設等の整備工事を実施すること。その際、特に次の点について留意するとともに、必要に応じて本学の承諾を得ること。

- ① 必要な関連法令を遵守すること。
- ② 工事関係者の安全確保と地球、地域の環境保全に十分配慮すること。
- ③ 工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめること。

- ④ 無理のない工事工程を立てるとともに、適宜近隣住民に周知するなど、作業時間に関する了解を得ること。

(2) 工事着工

事業者が行う整備工事に必要な各種申請等を遅延なく作成し、事業者の責任により提出すること。

なお、申請等による手数料は事業者の負担とする。

(3) 整備期間中の留意点

- ① 各種関連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こと。
- ② 本学が要請した時は、事業者は工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、本学は必要に応じて、工事現場での施工の確認を行うことができるものとする。
- ③ 事業者は、定期的に工事施工、工事監理の状況について月に1回程度本学へ報告すること。
- ④ 事業者は、第三者への対応（工事中の安全対策、構内の歩行者、車両通行への影響対策、近隣住民との調整等）を十分に行うこと。
- ⑤ 工事中は周辺その他から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対応し、工程に支障をきたさないようにすること。また、構内施設設備等を汚損若しくは破損した時は、すみやかに報告の上、現状に復するものとする。
- ⑥ 工事に支障となる既設配管、配線等の迂回を行うとともに、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こと。
- ⑦ 周辺に悪影響を与えた場合の苦情処理等は、事業者の責において対応し、改善を図ること。
- ⑧ 工事により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分すること。
- ⑨ 事業者は、工事完成時には施工記録を準備して、現場で本学の確認を受けること。
- ⑩ 工事監理においては、以下の点に留意すること。
事業者は、整備工事を行う者と正規雇用関係及び利益関係のない者の中から建築士法及び建築基準法に規定される工事監理者を選定し、工事監理を行う。
- ⑪ 工事用車両の駐車については、本事業範囲内または構外に事業者が確保することにより、適切に駐車すること。

(4) 完成後の検査

- ① 工事完了後、法的に必要な完了検査、検査済証取得等、本学が行う手続き業務に支障のないよう計画的に実施すること。
- ② 工事完了後、速やかに事業者自らの責任及び費用において要求水準書に示された内容を満たしている事を確認し、本学に報告すること。
- ③ 法的に必要な完了検査後、本学に完成届、完成図、設備台帳、保全指導書、完成写真等を提出し、本学の確認を受けること。

1.4 遵守・適用基準

下記基準類の最新版を遵守すること。

- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・建築構造設計指針（文部科学省大臣官房文教施設企画部）
- ・文部科学省土木設計資料
- ・公共建築工事標準仕様書（統一基準）
（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・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）
- ・国土交通省（建築、電気設備、機械設備）工事標準仕様書（特記基準）
- ・国土交通省（電気設備、機械設備）工事標準図（特記基準）
- ・国土交通省土木工事標準仕様書
- ・国土交通省工事監理指針（建築、電気設備、機械設備）
- ・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）
- ・建築設備耐震設定・施工指針（国土交通省住宅局建築指導課監修）
- ・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）

Ⅲ 施設維持管理に関する要求水準

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、施設等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準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

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 外構保守管理業務
- ④ 清掃業務（本学運営部分は除く）

(2) 業務の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。なお、保守管理及び法的点検においても事業者負担にて実施すること。
- 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 施設が有する機能及び性能を保つこと。
- 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ともに、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（低減）に努めること。

- ⑦ 施設等の財産価値の確保を図ること。
- ⑧ 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。
- ⑨ 業務従事者は、従事者であることを容易に識別できる服装とし、業務に努めること。
- ⑩ 業務従事者は、業務上知りえた秘密について漏洩してはならない。（退職後及び本事業終了後も含む。）
- ⑪ 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こと。
- ⑫ 利用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、原則当該利用者等の負担において修繕等を実施すること。
- ⑬ 上記①から⑫の項目について、事業期間中の工程を定め、実施すること。

(3) 点検及び故障への対応

点検及び故障への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

(4) 非常時の対応

事故・火災等への対応についてあらかじめ本学と協議し、防災計画を策定すること。

(5) 災害時等の対応

施設内において災害が発生したとき又は発生する恐れがあるときは、直ちに初期措置を講じ、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。）

(6) 法令等の遵守

必要な関連法令、技術基準等を充足した維持管理業務計画書を作成し、それに基づき業務を実施すること。また、法令等により資格を必要とする業務の場合には、必要な有資格者を選任すること。

(7) その他留意事項

- ① 業務の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意すること。
- ② 業務の実施に必要な光熱水費については、事業者の負担とする。（本学運営部分は除く）
- ③ 業務の実施に必要な資機材費及び消耗部品費等は、事業者の負担とする。（本学運営部分は除く）
- ④ 事業開始後の本学の事情による内装変更、模様替えについては本事業の範囲外とする。

3 建物保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

事業者が使用する建物のほか専ら占有する附帯構築物（外構設備等）を含む敷地を対象とする。

(2) 業務の実施

- 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）に基づき維持管理を行うこと。
- ② 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査、診断を行い、事業者は責任範囲で

あれば至急修繕を実施すること。また、責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施すること。

③ 実施業務の結果を記録すること。なお、本学は必要に応じ記録の確認を行うことができるものとする。

(3) 建築管理記録の作成及び保管

事業者は本学と協議の上、建築管理台帳を作成し、点検、補修等の記録を行う。点検記録は5年、補修・事故記録等は事業期間中保管すること。

4 設備保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

本事業により建物を機能させるために設置された各種設備を対象とする。

事業者は本学と協議の上、各種設備の設備台帳を作成し、事業期間内の設備更新等に伴い設備台帳の内容を更新すること。

(2) 業務の実施

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）に基づき維持管理を行うこと。

定期点検、測定、設備業務

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

(3) 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、点検設備等の記録として、下記の点検記録を行う。点検記録は5年、補修・事故記録等は事業期間中保管すること。また、その他法令により必要な運転日誌等を作成する。

① 補修、自己記録

- ・定期点検整備記録
- ・補修記録
- ・事故・故障記録

② 異常時の報告

- ・運転管理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に報告すること。

5 外構保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

本事業での施設整備部分を含む敷地を対象とし、以下の業務を実施する。

① 植栽

- ア 本事業実施により施工した植栽全般
- イ 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

本事業実施により施工した屋外施設等の工作物全般

イ 敷地地盤

事業者の提案による敷地全般の構造物等

ウ 屋外設備

事業者の提案による屋外設備等

③ 除雪（事業者が使用する部分）

(2) 業務の実施

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）に基づき維持管理を行うこと。

② 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。また、責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任と負担を協議すること。

③ 実施業務の結果を記録すること。

(3) 薬剤散布、施肥の際の協議

薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、アレルギー対策を施すとともに、あらかじめ、本学と協議すること。

6 清掃業務

(1) 業務の対象範囲

Ⅲ. 3. (1) に示す範囲を対象とし、以下の業務を実施する。

① 施設、設備及び外構を対象とする。

② 備品、什器等（椅子等軽微なものを除く。）の移動は行わないこと。

(2) 業務の実施

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）に基づき維持管理を行うこと。

(3) 要求水準

本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こととする。仕上げ材の性質等を考慮しつつ、適切に作業を実施し、建物の美観と衛生的な環境を保つこと。

① 定期清掃

年数回定期的に行う業務で、概ね次のような業務をいう。

- ・建物内外の床洗浄
- ・床ワックス塗布
- ・壁の清掃
- ・金具磨き
- ・ガラスの清掃等

ア 床

- ・埃、シミ、汚れがない状態を保つこと。（繊維床を除く。）
- ・繊維床の場合は埃、汚れがない状態を保つこと。

イ 壁・天井

表面全体を埃、シミ、汚れがない状態に保つこと。

ウ バルコニー（計画がある場合）

土等汚れがない状態に保つこと。

エ 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、適切に機能する状態に保つこと。

オ 窓枠、窓ガラス

汚れがない状態に保つこと。

カ ネズミ、害虫駆除

ネズミ、害虫等を駆除すること。殺鼠剤等の使用にあたっては、あらかじめ本学と協議すること。

② 外構清掃

外構清掃については、事業対象敷地を対象とし（以下、「外構範囲」という。）、以下のような業務を実施すること。

ア 外構清掃の対象

- ・建物周囲（玄関周り、犬走り、事業者提案による中庭等の空間など）
- ・外構範囲内の舗装面
- ・側溝、排水管路、汚水管路、雨水管路、水路
- ・外構範囲内の外部サイン等（計画がある場合）
- ・外構範囲境界周辺の土地
- ・ゴミ置き場

イ 外構清掃の内容

- ・外構範囲内のゴミ等が近隣に飛散して迷惑を及ぼすことを防止すること。
- ・屋外排水設備（敷地内の側溝、排水枡等）の水流をゴミ、落ち葉等で阻害しないこと。
- ・日常清掃は、ゴミ置き場、玄関周りについて行うこと。（水洗い、除塵等）
- ・外構範囲内の外部サイン（計画がある場合）は汚れが見苦しくなく、表示が見やすい状態を保つこと。

③ 清掃用具・衛生消耗品等の負担

清掃用具、洗剤等の資機材やトイレットペーパー等の衛生消耗品等の補充はすべて事業者の負担とする。

④ 資機材の保管

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

⑤ ゴミの収集・運搬・処分

ア 事業者の業務に起因して発生するゴミについては、すべての事業者の負担により収集、運搬、処分を行う。

イ ゴミの収集、運搬、処理方法等に関しては、本学と協議するとともに、常に衛生的な環境の保持に努めること。

7 安全管理業務

(1) 業務の対象範囲

Ⅲ. 3. (1) に示す範囲を対象とする。

(2) 業務の実施

一般事項で定めた維持管理業務計画書に加え、毎事業年度の開始前に、下記の安全管理業務年間計画書を作成・実施し、実施業務の結果を記録すること。

- ① 利用者及び施設の安全性・安全管理体制
- ② 利用者対応体制

(3) 要求水準

- ① 歩行者、車両双方の事故防止対策を講じ、実施すること。
- ② 施設内における盗難、破壊等に対する保安対策を講じ実施すること。
- ③ 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こと。
- ④ 上記の場合を含め、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こと。

IV 運営に関する要求水準

基本的な考え方として、事業者は会津医療センター現建物に現存する病院諸室等を敷地内調剤薬局内に移設することとする。

1 保険調剤薬局の要求水準

- (1) 漢方調剤の湯薬及び浸煎薬の調剤に対応すること
- (2) 無菌調剤室を整備すること
- (3) 感染症対策の体制・環境づくりをすること
- (4) 当院医師・薬剤師、地域薬剤師会、近隣保険調剤薬局及び関係医療機関との連携体制を構築すること
- (5) 災害等発生時に持続的に薬品を提供できる体制を整えること
- (6) 接遇面・調剤過誤等の教育を行うこと

2 病院諸室等の要求水準

- ・ 諸室レイアウトの検討については、別添3「諸室一覧」を参考に現存する病院諸室等の機能を損なわないよう、諸室レイアウトの検討を行うこと。ただし、「諸室一覧」に記載のない提案も可とする。
- ・ 別添4「備品等一覧」を参考に、備品等の整備及び既存建物からの移設を行うこと。なお、「備品等一覧」に記載のない備品等の整備の提案も可とする。
また、移設を想定している医療機器・備品について購入による整備を行う提案も可とする。おって、医療機器の移設については、事前にメーカーと協議すること。
- ・ 既存建物からの患者及び資材搬送の動線を確保するよう配慮すること。