

筑波大学による  
つくば市消防本部跡地利用計画事業

要求水準書

令和3年2月19日

国立大学法人 筑波大学

本要求水準書は「筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業」（以下「本事業」という。）の実施にあたり、選定事業者に要求する公共施設などの施設（以下「施設」とい、建物及び付帯構築物を含む。）の建設、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、誠意のある意欲的な提案を期待する。

なお、優先交渉権者に選定された選定事業者は、基本協定書の締結から事業契約の締結までの間に国立大学法人筑波大学（以下「大学」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を可能とする。

## 目 次

1. 業務全般に関する要求水準	1
(1) 事業敷地の基本条件	1
(2) 業務区分	1
(3) 整備方針	2
(4) 遵守事項	2
2. 土地の貸付に関する事項	3
(1) 土地の貸付の方法	3
(2) 土地の貸付等の条件	3
(3) 埋設物、土壌汚染等	3
3. 施設整備に関する要求水準	4
(1) 建物基本計画	4
(2) 配置計画	4
(3) 動線計画	4
(4) 外観デザイン、色彩	4
(5) ユニバーサルデザイン	5
(6) 外構計画	5
(7) 防災安全計画	5
(8) 基本設計・実施設計に係る要求水準	5
(9) 建設工事・工事監理に係る要求水準	12
4. 運営及び維持管理等に関する要求水準	15
(1) 基本事項	15
(2) 宿泊施設及び民間健康・福祉施設等の運営及び維持管理等に関する要求水準	15
5. 事業敷地の返還に関する要求水準	17
別紙 児童発達支援センター等内装工事 区分表	18

## 1. 業務全般に関する要求水準

### (1) 事業敷地の基本条件

#### 1) 敷地に関する各種法規制等

所在地	茨城県つくば市春日1丁目9番1、9番3 ※9番の2は含まない。
敷地面積	全体面積約 8,242.37 m <sup>2</sup> (登記面積)
区域	都市計画区域 (市街化区域)
都市計画による制限	用途地域：第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%
防火指定	指定なし
その他規制	第二種文教地区、第三種文教地区、第二種高度地区、第三種高度地区
土地所有者	つくば市
接道	東側 市道4-4084号線 幅員13m 南側 市道4-4078号線 幅員8m 西側 国道408号線 幅員34m 北側 市道1015号線 幅員18m

### (2) 業務区分

- ・ 本事業における選定事業者が行う業務は以下の通りとする。
  - ア 本施設の整備等にあたって必要となる事前調査
  - イ 本施設の整備及び関連業務
    - (ア) 基本設計・実施設計業務
    - (イ) 建設工事・工事監理業務
    - (ウ) 周辺地権者等への建設工事内容等の説明
  - ウ 児童発達支援センター等に係る関連業務、つくば市との協議・調整等
    - (ア) 児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計等業務 (※)
    - (イ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事業務 (※)
    - (ウ) 児童発達支援センター等の内装に係る工事監理業務 (※)
    - (エ) 上記、(ア)～(ウ)に関連するつくば市、その他関連事業者との協議
    - (オ) 共用部分に係る維持管理等業務
- ※ ウ(ア)～(ウ)に係る業務については、本事業の選定事業者が実施するも

のとするが、実施にあたっては、本事業の事業契約とは別途、つくば市と選定事業者の間で契約を締結する。(つくば市が所定の手続きに基づき選定事業者が発注することが適当であると判断し、かつ、選定事業者との間で係る費用について合意できた場合)

※ イ（イ）及びウ（イ）の工事区分は、本書添付の別紙「児童発達支援センター等内装工事 区分表」を参照すること。

エ 本施設の運営及び維持管理等に関する業務（児童発達支援センター等の専有部分を除く）

オ 事業期間満了時の土地の返還に必要な業務

カ その他事業実施に必要な業務

- (ア) 事業全般に係る大学及びつくば市との調整
- (イ) 大学及びつくば市が求める資料の作成・提供
- (ウ) その他、上記に関連する業務

### **(3) 整備方針**

#### **1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり**

- ・ 本施設は住宅地に近接する敷地であることから、周辺環境に配慮しつつ、大学の施設をはじめとした周辺施設等に調和した施設とする。
- ・ 本施設を整備することによる近隣地域への交通渋滞等への影響を最小限に抑えるような工夫を講じる。

#### **2) 安全で快適な施設づくり**

- ・ 防犯及び事故防止等の対策を講じた施設とし、火災や自然災害等に対し、十分な安全性が確保できる構造と設備を採用する。また、シックハウス対策を講じることとする。
- ・ とくに、児童発達支援センター等においては、利用する子どもたちに配慮し、施設内での事故防止や利用者の安全性が確保された施設とするとともに、施設外からの視線が気にならず、利用者のプライバシーが確保された施設空間とする。

#### **3) 地球環境に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化・省資源・グリーン購入に努めるなど、地球環境に配慮した施設づくりを行うこととする。

### **(4) 遵守事項**

法令・規則に従うこと。また茨城県及びつくば市の関連条例を遵守すること。

## **2. 土地の貸付に関する事項**

### **(1) 土地の貸付の方法**

- ・ 大学は、事業期間中、事業敷地について、つくば市から借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権の設定を受けた上で、当該事業敷地を選定事業者に対して事業用定期転借地権を設定し貸し付ける。

### **(2) 土地の貸付等の条件**

- ・ 貸付面積は事業敷地全体とする。
- ・ 貸付期間は選定事業者の提案による。
- ・ その他事業用転借地権設定契約の詳細については、事業契約書（案）等を参照のこと。

### **(3) 埋設物、土壌汚染等**

- ・ 埋設物の除去又は土壌汚染等に要する費用は、つくば市が負担することを基本とする。埋設物撤去などの実施にあたっては、予め撤去範囲、工法及び費用負担の分担等について大学及びつくば市と協議を行うものとする。

### **3. 施設整備に関する要求水準**

#### **(1) 建物基本計画**

- ・ 階層及び建物の形状等については提案者の提案による。ただし、施設全体として建築基準法上、1の敷地にある建築物として取り扱われるものとして計画すること。
- ・ 建築基準法上、1の敷地にある建築物として取り扱われることを前提とし、複数棟による施設構成とする場合、全ての棟において建物品質（耐久性、断熱性、耐火性など）の確保、施設全体の景観調和に配慮すること。
- ・ 建物の耐火性能は関連法令に基づくものとする。
- ・ 各階に必要な数トイレを設置するものとする。
- ・ 児童発達支援センター等の部分を除き、施設の運営に必要な備品等は、選定事業者の負担で設置するものとする。
- ・ ライフライン（電気、ガス、上下水道、通信等）の引き込み方法、管理（契約）方法等については、別途各ライフラインの選定事業者及びつくば市と協議の上、適切な方式を採用すること。

#### **(2) 配置計画**

- ・ 周辺敷地等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。
- ・ 周辺の交通状況等を勘察し、近隣地域への交通への影響が最小限となる動線計画とすること。
- ・ 各種法令による必要台数などの整備を含め、施設への来訪者（児童発達支援センター等の来訪者を含む）のため、適切な数の車両用駐車場及び自転車用駐輪場を確保すること。また、車いす利用者にも支障がない配置計画とし、車いす利用者専用の車両用駐車場を確保すること。ただし、事業敷地以外において必要十分な車両用駐車場及び自転車用駐輪場を設置することができる場合には、必ずしも事業敷地内において、全ての車両用駐車場及び自転車用駐輪場を確保する必要はない。

#### **(3) 動線計画**

- ・ 全ての施設利用者が利用しやすい動線とすること。

#### **(4) 外観デザイン、色彩**

- ・ 外観デザイン及び外観の色彩については、周辺地域、自然景観との調和に十分配慮したものとすること。

## **(5) 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（施設利用者にわかりやすいサイン等）に十分に配慮する。

## **(6) 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、出入り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両寄り付き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。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。
- ・ 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。

### **2) ごみ置き場**

- ・ ごみ置き場を設置すること。
- ・ 設置場所及び動線は、臭いによる周辺地域への支障、交通に支障がなく、利用者の安全確保を考慮すること。
- ・ 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。

## **(7) 防災安全計画**

- ・ 設備、構造を含め、各種災害に対する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。
- ・ 夜間、休日等における不法侵入を防止する等、施設の保安全管理についても十分に配慮すること。

## **(8) 基本設計・実施設計に係る要求水準**

### **1) 基本事項**

- ・ 選定事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、大学及びつくば市の許可を受けて、標準貫入試験、測量調査等を行うこと。
- ・ 選定事業者は、事業契約締結後、事業契約書を含む関連契約書、業務要求水準書、選定事業者提案書等に基づくとともに、大学及びつくば市と十分な打合わせを行い、設計を行うこと。
- ・ 児童発達支援センター等の内装に係る基本設計・実施設計等業務については、つくば

市と選定事業者との間で締結する契約書に基づき実施すること。

- ・ 設計にあたっては別紙「児童発達支援センター等内装工事 区分表」を参照すること。

## 2) 設計図書

- ・ 選定事業者は、業務の進捗状況に応じて、大学又はつくば市に設計図書等を提出する等の中間報告をし、十分な打合せを行うこと。また、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を大学及びつくば市に提出し、確認を受けること。
- ・ 提出する設計図書は、工事施工に支障のないものとし、詳細については大学及びつくば市の担当者と協議する。
- ・ 本施設に係る確認済証を受領した場合は、速やかにその写しを大学及びつくば市に提出すること。

## 3) 宿泊施設の設計に係る要求水準

- ・ 筑波大学附属病院（以下、「附属病院」という。）の対面に位置する立地を考慮し、遠方からの附属病院利用者や入院患者の家族等の宿泊ニーズを受入れるとともに、大学の各種機能との連携を考慮した宿泊施設とすること。
- ・ 客室数、客室面積及び室内設備等は選定事業者の提案によるものとするが、多様な利用者属性（世代、国籍、車いす利用など）を想定し、幅広い来客ニーズに合致した施設とすること。
- ・ エントランスは外部からわかりやすく、かつ安全性に配慮した位置に設けること。
- ・ エントランス・ロビーは明るく開放的な空間とし、宿泊者全てが快適に利用できる空間・設備とすること。
- ・ 各客室に適当な採光のできる開口部があること。
- ・ 各客室に浴室又はシャワー室及びトイレがあること。
- ・ 各客室の入り口に施錠設備があること。

## 4) 児童発達支援センター等の内装設計に係る要求水準

### ① 施設の規模及び構成

#### ア 施設の規模・構成

- ・ 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>程度（2,000 m<sup>2</sup>を上限とする）とすること。
- ・ 本施設は児童発達支援センター、教育相談センター、その他共用部により構成する。

#### イ フロア構成

- ・ 児童発達支援センター等は1階（接地階）に配置することが望ましい。また、ワンフロアとすることが望ましいが、施設全体及び外構計画の合理性等によ

り、1階への配置及びワンフロアによる計画が困難な場合は、2階以上、複数フロアによる計画も許容する。

ウ 付帯施設

- ・ 利用者用及び公用車用として 40 台以上が駐車可能な駐車場を整備すること（車いす用駐車場を含む）。

② 基本要件

ア 運営日時の想定

- ・ 業務日：月～金（ただし、祝日、12/29～1/3 を除く）
- ・ 業務時間：8：30～17：15

イ 施設利用者数の想定

- ・ 親子通所：定員 30 組／日
- ・ 相談等：2 組程度／日

上記以外につくば市が主催する研修等が開催される場合の施設利用者が想定される。

ウ 職員数の想定

- ・ 児童発達支援センター 40 人程度

③ 必要諸室

- ・ 児童発達支援センター等に整備する予定の諸室及び規模の目安は以下のとおり。規模はあくまで目安であり、利用方法を踏まえ適宜設定すること。

○児童発達支援センター

（定員：通常クラス 30 名 医療的ケア、身体クラス 10 名）

No.	室名	用途	規模等（1室あたり）	室数
1	指導訓練室 A	・ 主に就学前児童を対象とした、グループ療育に使用	・ 定員 10 人 ・ 最低床面積 2.47 m <sup>2</sup> /人以上を確保	2
2	指導訓練室 B	・ 小集団での親子療育に使用	・ 定員 20 人 ・ 最低床面積 2.47 m <sup>2</sup> /人以上を確保	2
3	指導訓練室 C	・ 主に医ケア児・肢体不自由児（車いす利用児）等を対象としたグループ療育に使用	・ 定員 3～4 人 ・ 床面積 50 m <sup>2</sup> 程度	2
4	個別指導室（大）	・ 作業療法、理学療法に使用 ・ 作業療法士、理学療法士による利用者評価に使用	・ 床面積 80 m <sup>2</sup> 程度	1
5	個別指導室（小）	・ 言語訓練等に使用	・ 床面積 20 m <sup>2</sup> 程度	2
6	一時保育室	・ 親子療育時の兄弟預かり等に使用 ・ 保育未使用時、会議室	・ 床面積 30 m <sup>2</sup> 程度	1

		として利用		
7	遊戯室・倉庫	・ グループ療育、親子療育等に使用	・ 遊戯室 100 m <sup>2</sup> 程度、倉庫 20 m <sup>2</sup> 程度	1
8	相談室	・ 発達相談、障害児相談支援事業等に利用	・ 各室床面積 10 m <sup>2</sup> 以上	4
9	医務室	・ 医務室・静養室として使用	・ 床面積 20 m <sup>2</sup> 程度	1
10	保護者会室	・ 交流の場として使用 ・ ピアカウンセリング等に使用 ・ 会議室として利用することも想定	・ 床面積 30 m <sup>2</sup> 程度	1
11	事務室	・ 児童発達支援、保育所等訪問支援、障害児相談支援、事務担当職員等が利用	・ 床面積 120 m <sup>2</sup> 程度 ・ 40 人程度が利用	1
12	調理室	・ 親子通所は食事提供なしを想定 ・ きざみ食等に対応	・ 床面積 40 m <sup>2</sup> 程度	1
13	小児用トイレ	・ 小児用は本施設専用とすること (一般用は他の施設と共用を想定)	・ 適宜	3
14	シャワー室	・ 児童が利用 ・ 脱衣室、洗濯機設置スペース (2 台) も用意	・ 床面積 16 m <sup>2</sup> 程度	1
15	職員・利用者用休憩スペース	・ 職員・利用者共用の飲食等が可能な休憩スペース (スペースが不足する場合は設置を省略することも可能)	・ 床面積 40 m <sup>2</sup> 程度	1

○教育相談センター

No.	室名	用途	規模等 (1 室あたり)	室数
16	事務室	・ 児童発達支援センターの事務室と一体的に計画することも可能	・ 床面積 15 m <sup>2</sup> 程度 (最大 5 人の利用を想定)	1

○児童発達支援センター等内の共用部

No.	室名	用途	規模等 (1 室あたり)	室数
17	大会議室	・ 講演会等に利用	・ 定員 100 人を想定した規模	1
18	小会議室	—	・ 床面積 30 m <sup>2</sup> 程度	1
19	倉庫	・ 必要諸室の利用方法を考慮し、適切な室数を計画	・ 床面積 45 m <sup>2</sup> 程度	適宜
20	授乳室	—	・ 適宜	適宜
21	便所	① 男女別大人用トイレ (2 箇所以上。ただし、子ど	・ 適宜	適宜

		も用の洋式大便器、立便器、手洗いを各1台備えること) ② 多目的トイレ(2箇所以上)		
22	職員用更衣室	・ 男女別に用意	・ 規模は適宜	各1

#### ④ 施設に関する要求水準

##### ア 施設全体

- ・ 階上の足音が極力聞こえないように遮音できるようにすること。
- ・ 児童発達支援センター等の計画が複数フロアとなり、かつ施設利用者が利用する諸室を2階以上に配置する場合には、大型車いすの利用にも配慮した専用エレベーターを設置すること。
- ・ 明るく開放的で広々とした空間とすること。
- ・ 窓ガラスは割れにくく、割れたときにケガをしにくいものとする。
- ・ 開放できる窓を設け、換気が十分に行えるようにすること。ただし、虫などの飛び込みを防止すること。窓の高さは安全性と明るさが保たれる配置とすること。
- ・ 天井は、衛生面に十分に配慮すること。
- ・ 床・壁は、衛生面及び車いすの通行に配慮すること。
- ・ 事業期間中、施設の耐久性能を維持すること。
- ・ 結露・凍結による障害のない断熱性能を有すること。
- ・ 構造体の耐震安全性の確保はもちろん、建築非構造部材等についても耐震安全性の確保に努めること。
- ・ 構造体、建築非構造部材ともに耐火性の確保に努めること。
- ・ 火災時の避難安全性、耐風性、耐雪安全性、耐落雷性、常時荷重に対する性能を確保すること。
- ・ 次のイにおいて特に指定のないものについても、つくば市と協議の上、利用方法を考慮し、適切に設計すること。

##### イ 各諸室に対する要求水準

###### ○児童発達支援センター

- ・ 指導訓練室 A・B・C (集団療育指導室) (必要諸室 No.1~3) については、以下を満たすこと。
  - 指導訓練室 A・B は、吊り下げ遊具を自由に取り付けられる仕様とすること。
  - 床材は、転倒してもケガをしにくく、なおかつ車いすでの通行に支障のないようにすること。
  - 体温調節が難しい児童に配慮して床暖房を設置すること。

- 壁は指導中の声が隣室に聞こえないような遮音性を保ち、指導用具や児童の持ち物などを入れる棚を設置できるような強度を保つこと。
  - 下階が生じる場合には、CD プレーヤーの音や足音が極力聞こえないように遮音できるようにすること。
  - 指導訓練室に付随して 15 m<sup>2</sup>程度の観察室を設けること。観察室から指導室を観察できるようにマジックミラーを設置し、極力遮音性を保てるようにすること。
  - 指導訓練室の各部屋に小児用手洗い場とトイレを設置すること（活動中は児童の視界に入らないような配置にできると望ましい）。
- ・ 個別指導室（大）（P T O T 指導室）（必要諸室 No.4）については、以下を満たすこと。
- 床は、転倒してもケガをしにくく、なおかつ車いすでの通行に支障のないようにすること。下階が生じる場合には、CD プレーヤーの音や足音が極力聞こえないように遮音できるようにすること。
  - 体温調節が難しい児童に配慮し、床暖房を設置すること。
  - 壁は指導中の声が隣室に聞こえないような遮音性を保ち、ぶつかってもケガをしないような緩衝素材（マット）などを貼り付けや立てかけておけるような十分な強度を確保すること。
  - 吊り下げ遊具を自由に取り付けられる仕様とすること。
  - 指導室内に指導遊具や検査用具等を入れる倉庫（10 m<sup>2</sup>程度）を設けること。倉庫内の壁は棚を設置することができるような壁の強度を保つこと。
  - 個別指導室（大）の 2 室は、倉庫を除く 70 m<sup>2</sup>程度を可動式の壁で区切り、必要に応じて 1 室にして使用できるような作りとすること。
  - 小児用手洗い場を一か所設置すること（温水蛇口 2 つ）。また、手洗い場の周囲の壁に手すりを設置すること。
  - 出入口は車いすや大型遊具の出し入れが可能となるよう、1,000mm 以上開口する引き戸とすること。
  - 出入口の段差は設けないこと。
  - 個別指導室（大）の 1 室につき、2 か所以上の電気コンセントを配置すること。また倉庫内にも 1 か所配置すること。
- ・ 個別訓練室（小）（必要諸室 No.5）については、以下を満たすこと。
- 訓練室 2 室の間にマジックミラーを備えた観察室を設置する。それが難しい場合は、訓練室 20 m<sup>2</sup>のうち、出入口の扉とは別に、3 m<sup>2</sup>程度の扉で仕切られた空間を設置し、扉にマジックミラーをつけた観察室を設置する。
  - 訓練時の声が隣室に極力聞こえないよう、また、階上の足音が極力聞こえ

ないよう遮音すること。

- 訓練室 2 室のうちのどちらか 1 室の壁面には訓練用具等を収納する家具を設置するため、家具設置により壁面に凸凹が生じないように配慮すること。
- ・ 遊戯室・倉庫（必要諸室 No.7）内は吊り下げ遊具を自由に取り付けられる仕様とすること。
- ・ 相談室（必要諸室 No.8）については、以下を満たすこと。
  - 10 m<sup>2</sup>以上の仕切られた空間とし、鍵をつけた上で、入口から遠い場所に 4 室配置すること。
  - 相談の声が隣室に極力聞こえないよう、また、階上の足音が極力聞こえないよう遮音すること。
- ・ 調理室（必要諸室 No.12）にはシンク、コンロ、レンジフードを設置すること。
- ・ 小児用トイレ（必要諸室 No.13）は、子ども用洋式大便器 2 台、子ども用立便器 2 台、子ども用手洗い 2 台を設置し、遊戯室および指導訓練室近く又は指導訓練室の間に 3 箇所以上設けること。その際、各個室内は、大人が介助できるスペースを確保すること。
- ・ シャワー室（必要諸室 No.14）を設けること。脱衣室等に洗濯機が 2 台（汚れ物とそうでないものを分けるため）以上置けるスペースがあること。

## ⑤ 設備に関する要求水準

- ・ 設備計画に関する要求水準は以下のとおりである。「④ 施設に関する要求水準」に別途記載のあるものは、その記載内容にも従うこと。
- ・ 電気設備は、将来の変更及び増設の対応を考慮し、かつ更新に対応すべくスペースの確保を十分に考慮したものとし、風水害、地震、落雷、停電、火災等も十分配慮したものとする。
- ・ 諸室に一般のコンセントを設置すること。
- ・ 電灯設備・動力設備の各盤に必要な電源を供給すること。
- ・ 空調、衛生各負荷に対する電源を必要箇所へ供給すること。
- ・ 構内情報通信網設備は、情報ラック及び配管サイズ本数は将来の増設・更新を十分配慮したスペース及び内容とすること。
- ・ 換気設備は、居住環境に適した空気清浄度等を実現できるように、衛生的経済的に適切な方式を採用すること。
- ・ 排煙設備は、関係法令等に適合した設備とし、避難経路の確保のため、安全性・信頼性に配慮した合理的な方式とすること。
- ・ 給水・給湯設備は、必要箇所に供給できるように衛生的経済的に適切な方式を採用すること。

- ・ 排水設備は、必要箇所において速やかな排水が可能なように、排水の種類及びインフラ設置状況に応じて、適切な方式を採用すること。
- ・ ガス設備は、空調熱源、給湯熱源ほか、必要箇所に、必要容量のガスを、安全性を確保した上で供給できるシステムとすること。

#### ⑥ 外構に関する要求水準

- ・ 人の通行が少ない敷地内の場所に、児童発達支援センター用のプール遊び等ができる園庭を設けること。屋外に設けることが難しい場合は、屋内に設置しても良い。
- ・ 園庭内に手洗い場所を設置すること。
- ・ 利用者のプライバシーに配慮した園庭とすること。

### 5) 民間健康・福祉施設等の設計に係る要求水準

- ・ 以下の用途に供さないこと。
  - 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)に規定する暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
  - 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
  - 分譲住宅の用に供する用途
  - その他公序良俗に反する用途
- ・ 宿泊施設及び児童発達支援センター等との利便性や一体性・補完性に配慮すること。

### (9) 建設工事・工事監理に係る要求水準

#### 1) 基本事項

- ・ 業務の詳細及び当該工事の範囲について、大学及びつくば市と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。
- ・ 事業契約書に定める期間内に施設等の建設工事を実施する。その際、特に次の点について留意するとともに、必要に応じて大学及びつくば市の承諾を得ること。
  - 必要な関連法令を遵守すること。
  - 工事関係者の安全確保と地域の環境保全に十分配慮すること。
  - 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。
  - 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。

- ・ 1 (2) 業務区分に示すイ (イ) 及びウ (イ) の工事区分は、別紙「児童発達支援センター等内装工事 区分表」を参照すること。
- ・ 児童発達支援センター等の内装に係る工事業務については、つくば市と契約に向けた調整を行うこと。契約が締結できた場合には、契約内容に基づき適切に実施すること。
- ・ 児童発達支援センター等の内装に係る工事監理業務については、つくば市と選定事業者との間で締結する契約に基づき実施すること。

## 2) 工事着工

- ・ 本工事着工にあたっては、建設工事に必要な各種申請等の手続きを事業スケジュールに支障のないように作成し、大学に提出すること。

## 3) 建設期間中の留意点

- ・ 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。
- ・ 要求される性能が確実に実現されるよう施工管理すること。
- ・ 各種関係法及び工事の安全等に関する指針等を遵守すること。
- ・ 大学又はつくば市が要請した時は、選定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、大学及びつくば市は必要に応じて、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。
- ・ 選定事業者は、工事中の安全対策、近隣住民との調整等を十分行うこと。
- ・ 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、選定事業者が対応し、工程に支障をきたさないようにすること。
- ・ 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。
- ・ 周辺地域に万一上記悪影響を与えた場合の苦情処理等は、選定事業者の責において処理すること。
- ・ 工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理、処分すること。
- ・ 本事業を実施するに当たり、本要求水準書及び事業契約書で示す内容を満たすうえで、その他に建設業務上必要な業務がある場合は、本事業実施に支障がないよう、適切に実施すること。

#### 4) 工事完了後

- ・ 工事完了後、速やかに選定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が満たされている事を確認し、大学及びつくば市に報告すること。
- ・ 検査済証を受領後、速やかにその写しを大学及びつくば市に提出すること。

## 4. 運営及び維持管理等に関する要求水準

### (1) 基本事項

- ・ 選定事業者は、大学及び周辺地域と連携し、地域の快適性及び価値の向上に向けたサービスを提供すること。
- ・ 本施設を整備することによる近隣地域への交通渋滞等への影響を最小限に抑えるような工夫を講じる。
- ・ 運営にあたっては、サービスの内容に見合った料金を設定すること（児童発達支援センター等の部分を除く）とし、高齢者や障がい者など、だれにでも利用しやすい施設とすること。
- ・ 事業期間にわたって、建物及び外構の保守管理を実施し、清掃、警備などを適切に行い、清潔性、十分なセキュリティの確保を行うこと。
- ・ 劣化による危険、障害の発生を未然に防止すること。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 業務従事者は、業務上知りえた大学及びつくば市に係る秘密について漏洩しないこと。
- ・ 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、大学及びつくば市と連携すること。
- ・ 運営及び維持管理業務の実施に必要な光熱水費（児童発達支援センター等の部分を除く）については、選定事業者の負担とすること。また、児童発達支援センター等で使用した光熱水費が明確となるよう、子メーターなどを適切に配置し、児童発達支援センター等で発生した光熱水費を管理することができるようにすること。
- ・ 児童発達支援センター等の内装部分におけるつくば市の事情による内装変更、模様替え、経年劣化については本事業の範囲外とする。ただし、施設全体の共用部及び児童発達支援センター等内に設置される消防設備などの施設管理者が維持管理すべき部分の経年劣化に伴う更新等は本事業に含む。詳細は定期建物賃貸借契約書（案）に示す。

### (2) 宿泊施設及び民間健康・福祉施設等の運営及び維持管理等に関する要求水準

- ・ 宿泊施設及び民間健康・福祉施設等の運営及び維持管理等に関する仕様は選定事業者の提案によるものとする。

- ・ 民間健康・福祉施設等の運営及び維持管理等については、宿泊施設と連携して相乗効果を発揮できるものとし、大学及び児童発達支援センター等との連携にも配慮したものとすること。

## 5. 事業敷地の返還に関する要求水準

- ・ 事業期間終了後、原則として、選定事業者は事業敷地を更地としたうえで大学に返還する。なお、更地とは、地上の建築物及び地下の建築物を撤去し、整地した状況をいう。ただし、次期施設の整備等にあたって、施設利用上支障のないものについては、大学及びつくば市の承諾が得られた場合に限り、存置することも可とする。
- ・ また、大学、つくば市及び選定事業者の協議により、合意に至った場合には、大学、つくば市又は第三者に建物を無償又は有償にて譲渡することもできるものとする。条件等については、事業契約等に示す。

別紙 児童発達支援センター等内装工事 区分表

■ 工事分類

	ア	イ	ウ
費用負担	選定事業者	つくば市	つくば市
設計者	選定事業者	選定事業者	－
施工者	選定事業者	選定事業者（※）	－

※つくば市と選定事業者間で工事発注に係る合意に至った場合に限る

■ 児童発達センター等に係る工事区分表

工事区分			ア	イ	ウ
建築・内装	床	躯体（断熱等含む）現しまで	○		
		仕上げ・下地等の上記以外		○	
	柱	躯体（断熱・耐火被覆等含む）現しまで	○		
		仕上げ・下地等の上記以外		○	
	壁	外装（断熱等含む）及び異種用途区画形成まで	○		
		区画内の間仕切り壁等の上記以外		○	
	天井	躯体（断熱等含む）、天井インサートまで	○		
		仕上げ・下地等の上記以外		○	
	サッシュ・建具	外壁側及び共用境・区画境側	○		
		区画内部等の上記以外		○	
	造作家具	－		○	
	什器・備品	－			○
遊具	－		○		
サイン	各所サイン取付下地（空配管まで）	○			
	上記以外		○		
郵便受け	－	○			
消防設備		児童発達支援センター等の内装プランに応じて必要となる法定必要設備の設置	○		
空調・換気設備	冷暖房設備	室外機設置用基礎の設置 室外機置場までに必要となる管路の確保（外壁開口含む）	○		
		上記以外		○	
	法定換気設備	児童発達支援センター等の内装プランに応じて必要となる法定換気設備の設置（自然換気も可）	○		
	一般給排気設備	児童発達支援センター等の内装プランに応じて必要となる管路の確保	○		
上記以外			○		

工事区分			ア	イ	ウ
衛生設備	給水設備	メーター設置、区画内所定位置への突出まで	○		
		上記以外		○	
	給湯設備	給湯器の設置場所の確保 給湯機設置場所までに必要となる管路の確保（外壁開口含む）	○		
		上記以外		○	
	汚水・雑排水	区画内所定位置への突出まで	○		
		上記以外		○	
	ガス設備	メーター設置、区画内所定位置への突出まで	○		
		上記以外		○	
衛生設備	全工事		○		
調理設備	全工事		○		
電気設備	電灯コンセント設備	区画内所定位置までの幹線配管と区分開閉器設置まで	○		
		上記以外		○	
	動力設備	区画内所定位置までの幹線配管と区分開閉器設置まで	○		
		上記以外		○	
	電話	区画内所定位置までの空配管	○		
		上記以外		○	
	情報通信	区画内所定位置までの空配管	○		
		上記以外		○	
テレビ共聴設備	区画内所定位置までの配管	○			
	上記以外		○		
外構	園庭	舗装等		○	
		給排水設備	下記以外	○	
			手洗い場設置等、児童発達支援センター等の園庭利用に伴う給排水		○
		手洗い場	全工事		○
	その他	園庭の利用を行う上で必要なもの（照明やフェンスを想定）		○	

※上記以外はつくば市及び選定事業者の協議により決定する