

要求水準書

機構が本事業を実施する受託者に要求する業務の最低水準は、次のとおりである。

1 敷地の状況

- | | |
|------------|--|
| (1) 敷地面積 | 約 1,300 m ²
(機構が無償で貸し付ける面積 (別紙2「敷地図」)) |
| (2) 都市計画区域 | 都市計画区域内 市街化区域 |
| (3) 用途地域 | 第1種住居地域 |
| (4) 防火地域 | 指定なし、建築基準法第22条区域 |
| (5) 建ぺい率 | 60% |
| (6) 容積率 | 200% |
| (7) 地盤高 | T.P+28.700 (完成時 T.P+29.000) |

2 事業の範囲

(1) 整備等

ア 実施設計

- ① 要求水準に基づき附属棟を含む敷地全体の設計を行う。
- ② 実施設計に必要な測量を行う。なお、地質については、資料1を参照のこと。
- ③ 官公署に対し必要な各種許可等の手続きを行う。

イ 整備

受託者は、実施設計図書に基づき工事を実施する。

(2) 維持管理

ア 各種設備の定期保守点検、法定点検整備、仕上げ材の修繕、運転切替え、空気清浄度の測定、空調用フィルターの取替・洗浄、消耗部品の交換及び機器不具合発生時の修理等を行う。

イ 植栽剪定を行う。

3 整備の期限

整備の期限は、令和3年8月31日までとする。ただし、関連工事と調整により、変更する場合がある。

4 基本要件

(1) 整備の基本方針

ア 省エネ性能

エネルギー消費の削減ができるようにする。

イ 環境性

- ① 音環境、光環境、熱環境、空気環境等の室内環境を適切に確保する。
- ② 誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに配慮する。
- ③ 防犯に配慮する。

ウ 維持管理性

- ① 清掃作業が容易な施設とする。
- ② 設備機器等点検が容易な施設とする。
- ③ 長期間、美観を保つことができる施設とする。

(2) 関係法令等の遵守・各種手続き

- ア 本事業の実施に当たって、関係法令、条例及び要綱等を遵守する。
- イ 新病院の開院に支障がないよう、官公署に対し必要な各種許可等の手続きを行う。
各種申請手続きを行う前には、あらかじめ申請に係る書類の写しを機構に提出する。また、申請に対する許可等が下りた後には、許可等の書類の写しを提出する。
- ウ 各種申請手続きに要する費用及び整備に関して必要な負担金は全て受託者の負担とする。

(3) リスク分担

受託者と機構のリスク分担は、別添のとおりとする。

5 インフラ（水道・ガス・電気等）の状況

(1) 水道

敷地内に、水道配水管（広島市水道局）から分岐引き込み（止水栓）あり。 ※資料2参照

(2) ガス

敷地南側道路内に、本支管（広島ガス株）あり（敷地内引き込みなし）。ガス種別は、液化石油ガスである。

(3) 排水（分流区域）

ア 汚水

敷地内に、広島市公共下水道に接続予定の取付桝あり。 ※資料2参照

イ 雨水

敷地内に、雨水最終桝あり。 ※資料2参照

(4) 電力

「広島市荒下土地区画整理事業」の施行中であり、中国電力株に確認が必要である。

(5) 通信

「広島市荒下土地区画整理事業」の施行中であり、日本電信電話株に確認が必要である。

(6) テレビ電波塔所在地

広島市安佐北区可部町大毛寺字陣貝 104（螺山）

6 整備等の要求水準

(1) 共通条件

ア 整備等

① 設計

- (ア) 設計及び整備の工程表を提出し、機構の確認を受ける。
- (イ) 企画提案書の内容に基づき、機構と協議を行い、実施設計に着手する。
- (ウ) 可能な限り電気、ガス、水道等料金の低減が期待できる方法とする。
- (エ) 実施設計終了後、機構の確認を得た後に、整備に着手する。
- (オ) 整備場所は、民間事業として施行中の「広島市荒下土地区画整理事業」の施行地区内の

一部であり、換地処分前の工事となった場合には、広島市長の許可が必要になる（土地区画整理法第76条の許可）。このため、工事着手前に当該事業の施行者である広島市荒下土地区画整理組合と十分協議を行う必要がある。なお、工事着手前には建築確認を審査機関へ申請する必要があるが、その申請時までには換地処分が公告されていない場合は、建築確認申請の受付が不可であるので注意する。

② 整備

- (7) 整備の着工日までに、あらかじめ工事実施工程表、安全管理計画及び仮設計画を機構に提出する。
- (8) 十分な安全対策を実施する。
- (9) 他の建設工事の受注者と十分に連携を図り、円滑な工事施工に努める。
- (10) 機構が求める事項が生じた場合には、適宜機構と協議する。
- (11) 整備期間中、機構の求めに応じて、随時、施工状況の説明及び報告を行う。
- (12) 附属棟は病院棟と連結する横断橋に接続するため、特に病院棟の工事と十分に調整する。

※資料3参照

(8) その他の整備に関する現場施工条件

- ・ 工事車両の出入りは、新太田川橋右岸交差点を県道下佐東線で北上、最初の橋（柳瀬大橋）を横断し、太田川左岸道路を走行するルートにて、建設予定地へ向かう。
- ・ 道路等を汚損又は破損した場合には、速やかに清掃又は補修を行う。
- ・ 別紙2に示す区域以外は、原則として使用することができない。

イ 維持管理

- (7) 受託者の創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な維持管理を行う。
- (8) 設備機器類が故障した場合には、機構と協議を行った後、速やかに修理を行う。
- (9) 設備機器類が故障し、修理が不可能な場合は、機構と協議を行った後、速やかに交換を行う。
- (10) その他、修繕の必要が生じた場合には、機構と協議を行った後、速やかに実施する。
- (11) 各種法令に基づく点検を行う。
- (12) 各種法令に基づく点検以外の点検及び保守等の維持管理は、提案に基づき機構と協議を行い、実施する。
- (13) 維持管理に必要な有資格者を配置する。

(2) 建築要求水準

ア 構造等

- ① 規模 鉄骨造又は鉄筋コンクリート造
- ② 階層 5階建て
- ③ 規模 2,000㎡程度

イ 配置計画

- ① 配置する諸室は以下のとおり。

なお、機構として利用目的、利用者動線を踏まえて整理したレイアウト案は資料4のとおりである。ただし、企画提案に当たっては、これにこだわることなく自由に提案して構わない。

ア 医療施設

室名及び数		内 容																		
更衣室	5室	次のa～eの更衣室等を整備する。																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>室 名</th> <th>条 件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a</td> <td>職員用更衣室（女性）</td> <td>面積 350 m²程度 利用者数 1,000 人程度</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>職員用更衣室（男性）</td> <td>面積 70 m²程度 利用者数 300 人程度</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>学生用更衣室及び休憩室（女性）</td> <td>面積 50 m²程度 利用者数 50 人程度</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>学生用更衣室及び休憩室（男性）</td> <td>面積 20 m²程度 利用者数 20 人程度</td> </tr> <tr> <td>e</td> <td>委託業者更衣室</td> <td>面積 30 m²程度 利用者数 100 人程度</td> </tr> </tbody> </table>		室 名	条 件	a	職員用更衣室（女性）	面積 350 m ² 程度 利用者数 1,000 人程度	b	職員用更衣室（男性）	面積 70 m ² 程度 利用者数 300 人程度	c	学生用更衣室及び休憩室（女性）	面積 50 m ² 程度 利用者数 50 人程度	d	学生用更衣室及び休憩室（男性）	面積 20 m ² 程度 利用者数 20 人程度	e	委託業者更衣室	面積 30 m ² 程度 利用者数 100 人程度
			室 名	条 件																
		a	職員用更衣室（女性）	面積 350 m ² 程度 利用者数 1,000 人程度																
		b	職員用更衣室（男性）	面積 70 m ² 程度 利用者数 300 人程度																
		c	学生用更衣室及び休憩室（女性）	面積 50 m ² 程度 利用者数 50 人程度																
		d	学生用更衣室及び休憩室（男性）	面積 20 m ² 程度 利用者数 20 人程度																
e	委託業者更衣室	面積 30 m ² 程度 利用者数 100 人程度																		
<p>※ 人数分の4連ロッカー（900×515）を配置する予定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ a～eごとに出入口を設置し、相互に行き来できないような構造にする。 ・ 職員用更衣室（女性）内及び同（男性）内には、各1か所シャワー室を整備する。 ・ 職員用更衣室は、大多数の職員が利用することとなるため、職員が利用しやすい環境とする。とりわけ、人数の多い女性用の更衣室は、利用者の視点に立った設備・仕様を備えた空間を整備する。 																				
リネン室	1室	着衣について使用前、使用後が混在しないよう区分された空間を整備する。 面積 20 m ² 程度																		
図書室	1室	1階に配置する。地域における医療従事者や職員が利用する。 面積 100 m ² 程度																		
スキルアップセンター	1室	医師や看護師の臨床技能学習施設として利用する。 面積 100 m ² 程度																		
会議室	2室	面積 25 m ² /室程度																		
感染外来	1室	1階に配置する。外部からの出入口は、患者用及び医療スタッフ用の2か所設置する。 面積 50 m ² 程度																		
当直室	2室	室内にトイレ（洗淨便座付き）・シャワーユニットを整備する。 面積 12 m ² /室程度																		
仮眠室	4室	更衣室（シャワー室）に近接して整備する。 面積 10 m ² /室程度																		
トイレ		医療施設の各階にトイレを設置し、1階のトイレは多目的トイレ*とする。 面積 提案による。																		

室名及び数	内 容
廊下・階段	

※ 多目的トイレとは、車いす使用者が利用できる広さや手すり等に加えて、オストメイト対応の設備、おむつ替えシート、ベビーチェア、乳児用ベッドに替え、乳児から大人まで使用できる「ユニバーサルシート」等を備え、車いす使用者だけでなく、高齢者、内部障害者、子ども連れ等の多様な人が利用可能としたトイレをいう。

イ 研修医住宅施設

室名及び数	内 容
研修医住宅	20室 単身者又は小家族が居住できる1DKの仕様とする。 面積 30㎡程度/室
廊下・階段	

ウ その他

室名及び数	内 容
エレベーター	1基以上設置する。

- ② 機構が別に整備する附属棟と病院棟を接続する横断橋と接続させる。
- ③ 附属棟の敷地内に別途駐輪場(自転車40台、原動機付自転車30台、自動二輪車10台)を整備する予定のため、そのスペースを確保する。
- ④ 敷地は、アスファルト舗装仕上げを基本とする。
- ⑤ 敷地境界に、植栽を行うことを基本とする。

ウ 動線計画

- ① 出勤時に職員が附属棟内の更衣室を経由し、横断橋にて病院棟へ移動することを考慮する。
- ② 敷地北面、西面に隣接する駐車場から敷地に入ることができるようにする。
- ③ 横断橋にエレベーターを整備し、病院棟へ向かう患者が利用できるようにする。
- ④ 歩行者用敷地内通路

附属棟の周辺及び附属棟から病院棟までの区間において、広島県福祉のまちづくり条例に適合した歩行者用敷地内通路(点字ブロックを含む。)等とする。なお、歩行者用敷地内通路は、周囲の通路や歩道と連絡するよう調整する。

エ 意匠計画

- ① 病院棟及び周辺施設と調和のとれた形状・色彩・構成とする。※資料5参照
- ② 内装仕上げ材は、一般的に使用されている、中程度の仕様とする。

オ サイン計画

病院棟との調和のとれたサイン計画とする。

カ 防犯計画

各フロアや各室で利用目的が異なることから、防犯計画に配慮する。

キ 維持管理性

長期間、美観及び機能を保つことができ、かつ維持管理性に優れたものとする。

(3) 設備要求条件

ア 給水設備

- ① 医療施設は単独で使用水量を計量できるようにする。
- ② 研修医住宅施設は、室ごとに量水器を設置し、それぞれ計量できるようにする。また、研修医住宅施設の共用部は、単独で計量できるようにする。

- ③ 建物の外部には、散水等多目的用の水栓を1箇所以上設置する。系統は、医療施設と同じ系統とする。

イ 電気設備

① 共通

- (ア) 医療施設の使用電気量は、別々に計量できるようにする。
- (イ) 研修医住宅施設は、室ごとに電気計量器を設置し、それぞれ計量できるようにする。また、研修医住宅施設の供用部は、単独で計量できるようにする。
- (ウ) 照明器具はLEDを基本とする。
- (エ) 照度基準は、JIS Z 9110を基本とする。
- (オ) 室の用途を考慮した適切な照明の制御を行うようにする。
- (カ) 正面玄関は、照度センサー及びタイマー機能付きの外灯を設置する。
- (キ) 更衣室、当直室及び仮眠室は夜間の利用があるため、接続する廊下等の照明計画に配慮する。
- (ク) 病院棟と必要な情報を共有するため、電話設備及び防犯カメラ等情報設備の配線が、建物外（病院棟）からできるよう予備スリーブ、予備配管を敷設する。
- (ケ) 地上デジタル放送及びBS・CS放送が受信できるアンテナを設置する。
- (コ) ICカードリーダーを設置する場合の仕様は、Felica対応マルチICカードリーダーとする。
- (サ) 機構が附属棟内に自動販売機を設置するため、そのための電源を設置する。また、自動販売機の電気計量器を設置し、単独で計量できるようにする。

② 医療施設

- (ア) スキルアップセンター、当直室及び仮眠室は、テレビ受信端子を設ける。
- (イ) スキルアップセンター、図書室、会議室、感染外来及び当直室には、電話設備を設ける。
- (ウ) スキルアップセンター、図書室、会議室、感染外来及び当直室は、情報用配線取出口（予備配管、コンセントブランクボックス）を設ける。
- (エ) 更衣室は、各更衣室で照明回路を分ける。また、さらに各更衣室の中も、一定面積ごとに回路を分ける。
- (オ) 更衣室は、電子錠対応とし、ICカードリーダーの設置を基本とする。
- (カ) 感染外来の照度は500Lx、Ra90を基本とし、器具はカバー付きとする。

③ 研修医住宅施設

- (ア) キッチン及びダイニングの主たる照明は、器具本体を付属する。
- (イ) ダイニングには、冷暖房機用のコンセントを用意する。

エ 空調・換気設備

① 共通

- (ア) 必要箇所に換気設備を設置する。
- (イ) 冷暖房機等の設備機器からの騒音、振動の影響が各室にでないようにする。

② 医療施設

- (ア) 冷暖房機は、トイレ、廊下を除いた各室に設置する。個別制御が可能な方式とし、故障時の影響を最小限にするようにする。

- (f) 更衣室の冷暖房機は、故障時の対応に備えて、個別タイプを複数台で構成する。
- (g) 感染外来は、陰圧となるようにする。また、病原体による汚染防止の観点から、HEPA フィルターを通して外気へ排気するようにする。

③ 研修医住宅施設

リビングのみ冷暖房機を1台設置する。

オ 防災設備

- ① 関係法令に基づき、設置する。
- ② 受信機を設置する場合は、共用部に設置する。

カ エレベーター設備

- ① 横断橋に接続するエレベーターと附属棟のエレベーターを兼用する場合は、特定利用者が利用階のみを選択・着床できるよう IC カードリーダーで制御できるようにする。
- ② 地震時管制運転、火災時管制運転、停電時救出運転の制御装置を備える。
- ③ 一般乗客及び車いす兼用装置（籠内専用操作盤、手すり、鏡等）を備える。
- ④ 視覚障害者用装置（点字銘板、自動放送装置）を設ける。
- ⑤ 防犯ガラス窓、籠内防犯カメラ付きとする。

7 維持管理の要求水準

(1) 一般事項

点検、保守及び修繕等を行う場合は、あらかじめ機構の担当者と実施内容及び実施時期等を協議し実施する。

(2) 点検及び保守

ア 点検及び保守に必要な工具等の機材は、全て受託者の負担とする。

イ 医療施設内のランプ交換費用は、機構にて負担する。ただし、ランプ・器具一体型の製品は、受託者にて交換する。

ウ 研修医住宅内のランプ交換費用は、機構にて負担する。ただし、ランプ・器具一体型の製品は、受託者にて交換する。

エ エレベーター

- ① 適切に保守を行い、事故が生じないよう維持管理を行う。
- ② 閉じ込め時の救出サービスを有するものとする。
- ③ 契約期間中に、1回以上は全部交換を行う。

オ 空調・換気フィルター交換

研修医住宅施設以外は、一定期間ごとに、清掃又は交換を行う。

(3) 植栽剪定

ア 剪定回数は、植栽の種類により必要に応じて実施する。

イ 害虫駆除は、植栽の種類により必要に応じて実施する。

(4) 警備

該当なし。

(5) 費用負担

ア 防火管理者は、機構で配置する予定であり、受託者での配置は不要である。

イ 維持管理開始後の電気、ガス、水道料金は、受託者の賃借料に見込まない。

ウ エレベーターの全部交換の費用を賃借料に見込む。

8 契約期間満了時前の調査等

- (1) 契約期間満了後は、所有権を無償で機構に移転する。契約期間が満了する前に、あらかじめ建物及び設備の点検（劣化調査・診断）を行い、報告書を提出する。
- (2) 点検（劣化調査・診断）内容は、建築保全業務共通仕様書及び同解説の該当項目による。
- (3) 報告書により、機構と協議の上、所有権移転後において、設備機器については、最低1年間程度、運転が継続できるよう最低限必要な整備を行う。
- (4) 建築及びその他設備については、その部位が脱落、落下又は転倒の恐れがある場合、また継続使用することにより、雨漏り、著しい損傷又は関連する部材、機器に影響を及ぼすことが想定される場合は、修繕又は交換を行うものとする。

【リスク分担表】

項 目	内 容	機 構	受 託 者
法令の変更	法令の変更及び新設による費用の増加	○	
許認可取得の遅延	法令の変更及び新設による費用の増加によるもの		○
	機構の事由によるもの	○	
	上記以外の事由によるもの（不可抗力リスクを除く）		○
住民等の要望活動	本事業に対する要望活動及び訴訟に起因する事業の遅延、費用の増加	○	
	整備のための工事に対する苦情への対応、必要な処置及びそれらに係る費用の増加		○
環境保全対策	電波障害防除、騒音、水質汚濁、大気汚染、振動、風害等環境に及ぼす影響への対策費用の増加		○
第三者賠償	整備のための工事に起因するもの		○
	施設及び設備の瑕疵に起因するもの		○
	施設の運営に起因するもの		○
金利	契約時点以降の金利変動による費用の増加		○
物価変動	契約時点以降の物価変動による費用の増減 (契約時点以降の物価や人件費の上昇又は下落により、賃料が不相当となった場合は賃料を見直す)	○	○
資金調達	受託者が本業務の実施に当たり必要な資金の確保		○
契約未締結	契約条件の不一致等による未締結又は遅延	○	○
債務不履行	機構の指示による事業の中止又は延期	○	
	上記以外の事由による事業の中止又は延期 (不可抗力リスクを除く)		○
不可抗力リスク	戦争、放射能、テロ、大規模災害等による事業の中止又は延期、費用の負担	○	○
	災害時の機能復旧措置の実施		○
仕様書の誤り	仕様書に記載している事前協議等、設計に係る各種前提条件の誤りに起因する事業の遅延、費用の増加	○	
調査の誤り	受託者が実施した調査の誤り又は必要な調査を実施しなかったことに起因する事業の遅延、費用の増加		○
設計変更	実施設計の機構の確認後に、機構の新たな要求により設計変更をしたことに起因する費用の増加	○	
	上記以外による設計変更に起因する費用の増加		○
用地の確保	附属棟の建築に係る区域の確保	○	
	附属棟の建築に係る区域以外に受託者が必要とする用		○

項 目	内 容	機 構	受 託 者
	地（資材置場等）の確保		
工法欠陥	技術、工法等の欠陥による被害		○
整備業務リスク	機構の指示に起因する遅延、費用の増加	○	
	土壌汚染及び埋蔵文化財等に起因する遅延、費用の増加	○	
	地下埋設管等への損傷による遅延、費用の増加		○
	上記以外による遅延、費用の増加		○
現場管理	安全管理及び警備の責任		○
	設備、機材、原材料等の盗難及び損傷並びに事故による遅延、費用の増加		○
整備後の性能不適合による損害	要求性能不足、施設及び設備の瑕疵に起因するもの		○
整備後の仕様変更	機構の指示による仕様変更に起因する費用の増加	○	
引渡の遅延及び不能による損害	機構の事由による遅延及び不能	○	
	上記以外による遅延及び不能 （不可抗力リスクを除く）		○
支払の遅延及び不能による損害	機構の事由による支払いの遅延及び不能	○	
	受託者の事由による支払いの遅延（請求漏れ等）		○
維持管理費の増加	機構の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	受託者の責めに帰すべき事由によるもの		○
修繕費の負担	機構による施設及び設備の損傷	○	
	通常の使用における施設及び設備の損傷、経年劣化		○
	第三者による施設及び設備の損傷	○	○
	上記以外による修繕		○
技術革新	技術革新による施設及び設備の陳腐化によって生じる不利益の解消するための費用の負担		○
改修費の負担	機構の事由（技術革新への対応措置の要求を含む）による改修	○	
	要求水準に適合させるための改修		○
受託者の経営破綻	受託者の経営破綻により、物件の所有者が異動した場合における、機構の使用の継続性確保とそれに係る費用の負担		○
企業間紛争	企業間（協力会社を含む）の紛争の解決		○
	企業間の紛争の解決に要した費用の負担		○