

大阪公立大学杉本キャンパス国際交流宿舎整備事業
要求水準書

公立大学法人大阪

I 本事業の概要	
1 事業の目的	2
2 本事業の基本コンセプト	2
3 事業方式	3
4 事業期間	3
5 事業用地	3
6 土地の貸付 (BOO 方式又は BOT 方式の場合).....	3
7 入居計画等	4
8 事業スケジュール	4
9 実施体制	5
10 地位又は権利義務の譲渡等	5
II 業務全般に係る要求水準	
1 一般事項	5
2 事業収入及び支出について	6
3 各居室の仕様・設備等に係る要求水準	7
4 共用スペースの仕様・設備等に係る要求水準	8
5 保険に関する要求水準	8
III 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る要求水準	
1 建物基本計画について	9
2 設備計画について	10
3 外構計画について	11
4 建設工事について	12
IV 維持管理業務に係る要求水準	
1 一般事項	13
2 建物維持管理業務	14
3 設備維持管理業務	14
4 外構維持管理業務	14
5 清掃衛生管理業務	15
6 大規模修繕・更新業務	15
V 管理運営業務に係る要求水準	
1 一般事項	15
2 業務内容	16

別紙 1：事業用地、別紙 2：埋設電線、別紙 3：地質調査結果

この要求水準書は、「大阪公立大学杉本キャンパス国際交流宿舎整備事業」（以下「本事業」という。）における国際交流宿舎の建物・設備の機能要件、維持管理に関する要件、管理運営に関する要件等について、公立大学法人大阪（以下「本学」という。）が要求する一定の水準を示すものである。

I 本事業の概要

1 事業の目的

本学は、外国人留学生等の居住に供し、もって教育、学術及び文化の国際交流に寄与することを目的として留学生宿舎を設置、運営している。

うち堺市北区にある「国際交流宿舎」については約 50 年の運営期間が経過しており施設・設備の老朽化が顕著であり、維持修繕への対応や快適な住環境の提供が困難となっている。また、本学は外国人留学生数の増加を目指しており、現行の宿舎において提供する居室数では不足が見込まれている。

これらのことから、必要な居室数や利便性を確保しかつキャンパス内において日常的に多様な学生の交流が図られるよう、杉本キャンパス（大阪市住吉区）に新たな宿舎を整備するものである。

2 本事業の基本コンセプト

(1) 景観や地域環境に配慮した施設づくり

宿舎は、周辺の街並み、自然景観に調和し、地域の景観形成に資するような施設とする。

(2) 生活しやすく、使いやすい施設づくり

利用者の視点に立った機能的な諸室の配置、また、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが使いやすい施設とする。

(3) 安全で快適な施設づくり

①火災や自然災害に対し、十分な安全性が確保できる構造と設備を採用する。

②防犯や事故防止等の対策を講じる。

③シックハウス対策を講じるなど、健康面に配慮する。

(4) 維持管理経費の軽減に配慮した経済的な施設づくり

合理的な長期修繕計画を立て、それに基づく材料の選択、施設の設計及び事業期間に渡る維持保全を行う。

(5) 環境へ配慮した施設づくり

施設のライフサイクル全体での省エネルギー・省資源・グリーン購入に努める等、環境に配慮した施設とする。

(6) 敷地の有効活用を考慮した施設づくり

建物及びその他施設等の配置バランスを考慮し、かつ、敷地の有効活用に配慮した施設

とする。

3 事業方式

事業運営の効率化を図り、民間資本による技術力・企画力等を活用するため、「PFI 事業」に準じた方式を導入する。

選択する事業方式としては、BOO 方式、BTO 方式又は BOT 方式のいずれかとし、事業者の提案とする。

なお、1 提案の中で複数の方式によるパターン分けを行うことができる。

4 事業期間

事業者からの提案に基づき協議の上、事業契約において定めるものとする。ただし、宿舍の供用期間の下限は、30 年とする。

5 事業用地

- (1) 場所 大阪市住吉区杉本 3 丁目 3 番 138 号 大阪公立大学杉本キャンパス内
※別紙 1 参照
- (2) 敷地面積 約 1,750 m²
- (3) 用途指定等 用途地域：第 1 種住居地域
容積率：200%
建ぺい率：80%
防火地域：準防火地域
- (4) 既存建物 なし
- (5) 既存埋設物 別紙 2 のとおり一部電線が埋設されており、移設できない。万一、施工時に破損又は分断させた場合、本学が被る損害は事業者が補償すること。
- (6) 埋蔵文化財関連
2025 年 4 月～10 月に本学が自らの費用により埋蔵文化財調査を実施予定である。なお、事業者は埋蔵文化財調査範囲が縮小できるように協力すること。
このため、基礎構造の検討にあたっては、本学が過去に実施した地質調査の結果を参考とすること（別紙 3）。
- (7) 土壌汚染対策
2024 年度中に本学が自らの費用により実施する土壌汚染調査の結果を考慮して設計を行った上で、対策の必要が生じた場合は、着工に合わせて事業者が土壌入替等の対策を行うものとする。
ただし、当該対策に係る費用は本学が負担する。

6 土地の貸付（BOO 方式又は BOT 方式の場合）

- (1) 本学と事業者は、必要である場合には定期借地権設定契約を締結し、当該事業用地に一

般定期借地権又は建物譲渡特約付定期借地権を設定する。

- (2) 借地期間及び事業者が本学に支払う借地料額については、事業者の提案による。
- (3) 本件土地に係る公租公課は本学の負担とし、本件建物及び構築物等に係る公租公課は、その所有者が負担する。
- (4) 本学は、事業者の求めに応じて、本学の負担により本件土地の分筆登記及び第三者の権利がある場合の抹消登記を行い、定期借地権設定契約期間中は、事業用地に新たな権利を付着させないものとする。

7 入居計画等

(1) 入居時期

3月、4月及び9月の入居開始人数が多いが、それら以外の時点の入居も許容する。

(2) 入居期間

原則として1年又は2年以内とし、諸条件については、事業契約締結までに本学と事業者が協議して決定する。

1年未満入居する者も見込まれるため、事業契約の締結にあたっての協議事項とする。

(3) 入居者構成と収容人数

本学の外国人留学生（男女）及び日本人学生（男女）120人程度

(4) 本学学生以外の入居について

本学学生以外の者の入居に関する運用は、本学と事業者の協議事項とする。

(5) 入居者募集

入居率の向上や入居者の円滑な決定を行うため、入居者募集の方法等に関して、事業者の提案を求める。

8 事業スケジュール（凡例：○担当、△協力）

日程	本学	事業者	内容
2025年3月31日（月）まで	○	○	事業契約の締結
事業者との協議による	(○)	(○)	(必要に応じて) 定期借地権設定契約の締結
2025年6月～9月	(○)		(必要に応じて) 土地合筆及び分筆
2025年4月～10月（予定）	○		埋蔵文化財調査
事業者の提案による	△	○	近隣住民説明
事業者の提案による	△	○	着工

着工に合わせて	△費用 負担	○	(必要に応じて) 土壌汚染対策
2027年1月		○	建物竣工
2027年2月～3月	○	○	内覧会等の実施
2027年4月	△	○	供用開始
事業契約に基づく	○	○	事業終了

9 実施体制

本事業の実施にあたり、事業者や協力事業者の適切な役割分担、連携、協力及び補完体制を構築すること。

参考として履行実績、有資格者数、取得免許の種類又は所有する知的財産権等を示すことも可能である。

10 地位又は権利義務の譲渡等

事業者は、契約上の地位又は契約により生ずる権利若しくは義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。ただし、あらかじめ本学の承認を得た場合は、この限りでない。

II 業務全般に係る要求水準

1 一般事項

事業者は、本要求水準書に記載する要求事項に基づき、宿舍の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営管理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務を行う。なお実施にあたっては、関係するすべての法令、条例、規則及び本学の規程等を遵守すること。

各業務の内容は、以下のとおりとする。

(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務

- 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建設業務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（※申請に必要な諸費用を含む。）

⑧その他必要な関連業務は事業者の提案による。

(2) 維持管理業務

- ①建物維持管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の維持管理業務を含む。）
- ②設備維持管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の維持管理業務を含み、対象物に家具・家電を含む。）
- ③外構維持管理業務（点検・保守・修繕・更新・除草その他一切の維持管理業務を含む。）
- ④清掃衛生管理業務（建物内部・外部、ガラス清掃及び外構施設含む敷地内全域）
- ⑤大規模な修繕・更新業務
- ⑥ヘルプデスク業務（維持管理）
- ⑦その他必要な関連業務は事業者の提案による。

(3) 管理運営業務

- ①施設管理業務
- ②ヘルプデスク業務（管理運営）
- ③管理人（フロントサービス）業務
- ④警備業務、緊急時対応業務
- ⑤家賃等の収納管理業務
- ⑥入退去に係る業務
- ⑦クリーニング・リネンサービス等の入居者サービス業務
- ⑧交流スペースの利活用を始め、入居者間の活発な交流を図る施策の実施
- ⑨その他必要な関連業務は事業者の提案による。

(4) 各業務共通事項

本事業のライフサイクル全体の視点から、省エネルギー、省資源及びコスト削減を可能とし、ひいては地球環境への配慮や入居者負担額の軽減に寄与できるような仕組み、技術を採用するよう努めること。

2 事業収入及び支出について

(1) 収入について

- ①本事業において入居者から得られる収入及びその他事業契約で定める収入の帰属先は以下を原則とし、具体には事業者からの提案に基づき、事業契約において定めるものとする。
 - ア BOO 方式又は BOT 方式の場合
すべて事業者の収入とする。
 - イ BTO 方式の場合
本学は本事業実施の対価として、事業者へサービス料を支払う。
- ②入居者が負担する家賃等（入居者負担額）は以下のアからウとし、その種類及び金額は、事業者の提案による。

なお、例えば火災保険料等、事業者を介さずに入居者が直接サービス提供者に支払う

料金についても、それらが入居条件に含まれる場合は、もれなく提案に含めること。

ア 家賃（共益費含む）

月額 70,000 円（消費税及び地方消費税含む）以下とし、事業者の提案を踏まえ、本学と協議の上決定する。

イ 水道光熱費

ただし専有部分のみを支払い、共用部分は事業者が支払うこと。

ウ その他費用

③家賃は、近傍の賃貸マンション等と比較して妥当な金額とすること。

④入居者負担額の軽減を目指し、それ以外の収入を獲得するべく、持続可能な各種収益事業（飲食・物販・イベント等）の展開については、事業者の提案とする。

⑤入居者負担額に影響を与える設備やサービスの有無又は水準によって、複数の入居者負担額パターンを提案することができる。

⑥事業期間中に、事業契約等に定めのない新たな収入が見込まれる場合は、本学と事業者が協議の上その扱いを決定する。

⑦入居者負担額を変更する合理的な理由がある場合は、本学と事業者が協議を行い対応を決定するものとする。

(2) 支出について

事業期間中の設計、建設、運営管理、維持管理及び付随して発生する一切の費用は、入居者負担とするもの及び事業契約等に特段の定めのあるものを除き、すべて事業者の負担とする。

(3) BTO 方式における入居保証について

BTO 方式において、本施設の入居室数（入居定員）に対する入居者数の割合について基準値を定めることができる。

具体には事業者の提案に基づき、本学と事業者が協議して決定する。

(4) BTO 方式におけるサービス料の算出及び契約期間中の変更について

サービス料額、支払スケジュール及び契約期間中のサービス料額の変更については、事業者の提案に基づき、本学と事業者が協議して決定する。

3 各居室の仕様・設備等に係る要求水準

(1) 室数 120 室程度（うち 1 室をバリアフリー室とする）

(2) 居室 個室ワンルームタイプ

(3) 面積 1 室 18 m²程度

(4) 設備・機能

コンパクトであっても機能的で生活しやすいスペースを提案すること。

①各室に、家具家電、Wi-Fi、キッチン、バス（シャワーのみも可）・トイレ（ユニットタイプも可）を設置すること。

なお、Wi-Fi の提供方法及び費用については、事業者の提案による。

- ②家具家電は、洗濯機、冷蔵庫、エアコン、照明、電子レンジ、ベッド、机、椅子、書棚及びクローゼットを必須とする。ただし、洗濯機は必ずしも各居室ごとの設置は求めないものとする。
- ③マットレス及びリネンサプライについては、入居者負担によるレンタルサービスを提案すること。
- ④バリアフリー室における面積、設備及び機能は、事業者の提案による。
- ⑤隣戸間界壁について日本建築学会による遮音性能基準で2級（標準）以上の遮音性能を有すること。
- ⑥その他事項は、事業者の提案による。

4 共用スペースの仕様・設備等に係る要求水準

(1) エントランスホール

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こと。
宅配ロッカーは、事業者の提案によること。

(2) 交流スペース

入居者等の交流を目的としたイベント等に利用できるレイアウト、設備とし、収容人数を含めて事業者の提案とする。

本スペースは、授業等、本学の教育・研究活動で用いることがあるため、授業やグループディスカッションを可能とするための、机、椅子及びホワイトボードを必須とし、着席時の最低利用人数を80人とする。

(3) 管理人室

エントランスホールに出入りする者を容易に確認できるレイアウトとし、入居者・来訪者の問い合わせ等に迅速に対応できる設備（電話等）を備えること。

(4) バリアフリースイイレ

交流スペース利用者、来訪者用として共用部にバリアフリースイイレを設置すること。本トイレは、車椅子利用者の利用に支障がない広さとする。オストメイト対応は必須としない。

5 保険に関する要求水準

(1) 本事業を実施するにあたり、事業者又は協力事業者は、次の保険に加入することとし、各保険金額は、本事業に照らして妥当な金額とすること。

- ①建設工事保険（建設工事における突発的な事故により、工事目的物や工所用仮設物等に生じた物的損害を補償するもの）
- ②建設工事における第三者賠償責任保険（建設工事において、第三者に対する法律上の対人又は対物賠償責任を担保するもの）
- ③宿舎完成後運営中における火災保険（BOO 又は BOT が対象。火災等に起因する損害

を担保)

- (2) 前項に規定するもののほか、事業中断リスクを回避するための利益保険(収入補償)等、その他保険への事業者の加入は任意とする。

Ⅲ 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る要求水準

1 建物基本計画について

(1) 建物配置計画

- ① 宿舎は居住空間であるため、その側面から周辺施設との関係に配慮すること。
- ② 宿舎の敷地から杉本キャンパス旧教養地区へは動線を隔てる必要はなく、門扉やフェンス等の設置は不要とする。
- ③ 隣接する公道から宿舎の敷地へは、入居者のみ毎日 24 時間出入構できるよう門扉及び設備を設けること。また緊急車両等の入構にも支障がないよう配慮すること。
- ④ 事前にテレビ電波障害調査を実施した上で、本施設の建設に伴い近隣のテレビに電波障害が発生した場合は、テレビ電波障害対策を本事業に含んで行うこと。

(2) 平面・動線計画

- ① 入居者にとって分かりやすい適切な案内板やサイン(英語表記を含む)の設置及び空間構成により、円滑な移動・利用を促すよう配慮すること。
- ② 各居室のプライバシーに配慮すること。
- ③ 入居者の性別等により、階層やゾーンで居住区域を分けること。詳細は事業者の提案に基づき協議の上決定する。
- ④ 建物の入館扉は入居者及び関係者のみが開錠でき、毎日 24 時間の出入館を可能とすること。
- ⑤ 建物内に交流スペースを置くこと。(再掲)
- ⑥ 建物内に管理人室(フロントサービス)を置くこと。(再掲)

(3) 断面計画

自然光や自然風をできる限り確保すると共に、圧迫感のない開放的な断面構成とすること。

(4) 内装計画

- ① 設備・備品等の配置、収納、柱梁、バルコニー(提案の場合)等の位置を考慮し、機能性、利便性を追求すること。
- ② 部位の機能に応じ、防塵、防水、防音、防振、結露防止等の対策を適宜行うこと。
- ③ 仕上げ材、建具については、各諸室の用途、特性等を把握した上で、傷がつきにくく破損しにくい材料及びメンテナンスが容易な材料とするよう努めること。
- ④ 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、改修時や解体時における環境負荷にも配慮すること。
- ⑤ エネルギー消費量の抑制や入居者の水道光熱費の低減につながる材料や技術の導入に

努めること。

(5) 外装計画

- ①外観デザイン及び外観の色彩については、周辺環境との調和に十分配慮すること。
- ②長期に渡る事業であることを踏まえ、耐久性に優れ、維持管理面にも配慮した材料選定を行うこと。
- ③外部から関係者以外の侵入を防止する対策を施すこと。
- ④エネルギー消費量の抑制や入居者の水道光熱費の低減につながる材料や技術の導入に努めること。

(6) 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性能を確保すること。
- ②夜間、休日等における不法侵入を防止する等、施設の保安全管理についても十分に配慮すること。
- ③防犯の観点から、各居室及び宿舍入館扉等に「暗証番号式キー」の導入は行わないこと。
- ④敷地内はすべて禁煙とすること。
- ⑤建物防火管理者は、建物所有者がそれぞれ配置すること。

(7) バリアフリー

建物内、外構を問わず、障がい者を有する者や SOGI の多様性、外国人留学生の特性等（文化、言語、体格等）に配慮すること。

(8) 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（英語表記、色、サイン等）を取り入れること。

2 設備計画について

(1) 一般事項

- ①近隣地域への騒音等及び建築意匠に配慮した設備計画とすること。
- ②環境や省エネに配慮した設備計画とすること。

(2) 受変電・幹線設備

- ①電力は電力会社からの供給とし、電力会社と協議し、学外から引き込み、必要な設備を設置すること。
- ②各種電化製品の同時使用時にも電気容量が不足しないこと。

(3) ガス設備

ガスは都市ガスとし、ガス会社と協議し、学外から引き込み、必要な設備を設置すること。

(4) その他電気・情報設備

- ①交流スペース等においては、無料の Wi-Fi が利用できること。
- ②各居室にテレビ受信端子を設置し、地上デジタル放送の受診を可能とすること。ただし受信機や受信機の設置に伴う受信料については入居者がこれを負担する。

- ③管理人室（フロントサービス）には電話機を設置するが、携帯電話によることも可能とする。
- (5) 防災設備
 - 必要な仕様・性能等を満たすこと。
- (6) 空調・換気設備
 - ①各居室や共用スペースごとに任意で温度等を制御できること。ただし共用スペースのうち、バリアフリートイレについては換気設備のみ必要とし、空調設備は不要とする。
 - ②エネルギー消費量の抑制や入居者の水道光熱費の低減につながる設備や技術の導入に努めること。
- (7) 給排水設備
 - ①上水道は、大阪市水道局と協議し、学外より引き込むこと。
 - ②下水道は、大阪市建設局と協議し、キャンパス外へ排水すること。
- (8) 給湯・調理設備
 - 浴室、洗面台及びキッチンにおける給湯設備の熱源（電気又はガス等）は事業者の提案によるが、エネルギー消費量の抑制や入居者の水道光熱費の低減につながる設備や技術の導入について努めること。
- (9) 昇降機（エレベーター）
 - 設置すること。

3 外構計画について

- (1) 建物周辺部
 - ①出入口周辺は、出入りに支障のないように段差の解消に努めること。
 - ②消防法等に基づく緊急車輛の寄り付き、引越の際の荷物の搬入搬出、避難時の通路幅等を考慮した車の動線計画とすること。
 - ③周辺との調和や快適な環境の創造を目指し、緑化や修景等の配慮に努めること。
 - ④舗装は透水性の高い材料の使用や側溝排水等、雨水流出抑制に配慮すること。
 - ⑤夜間の歩行における防犯等を考慮した外灯は、光害にも配慮した計画とすること。
 - ⑥監視カメラによる防犯対策を行うこと。
- (2) 駐車場及び駐輪場
 - ①自転車駐輪場は戸数分を設置し、雨対策を施すこと。
 - ②自動車駐車場については、事業者の提案による。
 - ③バイク駐車場については、事業者の提案による。
 - ④車路部分の路面は、敷地の景観や環境の保全に配慮した材料の選定を行うこと。また、緊急車両の進入に対応した路盤とすること。
 - ⑤歩行者と自動車の動線は、安全面に配慮した計画とすること。
 - ⑥自動車及びバイクの動線においては、騒音、排気ガス及び夜間の照明等、居室への配慮を行うこと。

(3) ごみ置場

- ①大阪市条例等に基づき設置すること。
- ②風雨によるごみの散乱やカラスやネズミによる被害の対策を行うこと。また水洗い等、ごみ置場を容易に清掃できるよう配慮すること。
- ③民間事業者に委託してのごみ収集も可能とする。
- ④ごみ置場へのアプローチは、容易性と安全面を考慮すること。

(4) 植栽

可能な限り緑化に努め、建物及び周囲との調和、自然環境の保護に配慮すること。

4 建設工事について

(1) 一般事項

- ①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。
- ②設計図書及び施工計画等に従うこと。
- ③設計及び建設、各段階において、関係機関等への必要な事前協議、届出、申請等を行うこと。
- ④工事に伴い近隣住民に及ぼす影響を最小限にとどめること。

(2) 既設埋設物（再掲）

別紙2のとおり一部電線が埋設されており、移設できない。万一、施工時に破損又は分断させた場合、本学が被る損害は事業者が補償すること。

(3) 土壌汚染対策（再掲）

2024年度中に本学が実施する土壌汚染調査の結果を考慮して設計を行った上で、対策の必要が生じた場合は、着工に合わせて事業者が土壌入替等の対策を行うものとする。

ただし、当該対策に係る費用は本学が負担する。

(4) 住民説明

- ①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安全を確保すること。
- ②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し了解を得ること。

(5) 環境対策

- ①騒音・振動や悪臭・粉塵、地盤沈下、周辺地域の交通障害等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な予測と状況把握及び対策を行うこと。
- ②周辺地域に万一、上記の悪影響を与えた場合は、苦情処理等事業者の責任において処理すること。
- ③近接する本学施設における教育、研究及び課外活動等への支障を与えないよう配慮すること。
- ④近接する本学施設や公共の設備等に損傷を与えないよう配慮すること。万一汚損又は破損が生じた場合の補修及び補償は、事業者の負担において実施すること。

(6) 廃棄物の処理

工事により発生した廃棄物等については、適切に処理、処分すること。ただし、再生可能な廃材等については積極的な再利用を図ること。

(7) 施工管理

要求される機能・性能が確実に実現されるよう施工管理を行うこと。

(8) 工事監理

設計図書及び施工計画等に基づき、適切に施工なされているかを確実に監理すること。

(9) その他

シックハウスに関して、当該建物が完成し家具等を設置後速やかに、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認すること。

IV 維持管理業務に係る要求水準

1 一般事項

(1) 目的

施設完成後事業期間終了までの間、施設及び建築設備等の初期の機能および性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準等を保持することを目的とする。

(2) 要求水準

業務の実施にあたっては、実施体制、実施工程及び次の要求水準を考慮した各維持管理業務別の計画書を作成し、当該計画書に基づき実施すること。

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

(3) その他留意事項

- ①各業務の実施にあたっては、業務の継続性に留意すること。
- ②維持管理業務の実施に必要な水道光熱費については、事業者が支払うこと。
- ③ただし居室等で入居者が専ら専用使用する部分については入居者の負担とする。

- ④維持管理業務の実施に必要な資機材、消耗部品及び通信費等は、事業者の負担とする。
- ⑤共用部分の電球等の消耗品の補充・交換は、事業者の負担とする。
- ⑥本学又は入居者からの維持管理業務に係る連絡及び問合せ窓口として、24 時間連絡可能なヘルプデスクを設置すること。なお、管理人が一定のヘルプデスク業務を担うことを妨げない。
- ⑦事業期間中、事業者及び本学は、各維持管理業務別の計画書に基づき、適切に業務が履行されているかモニタリングを行うものとする。

2 建物維持管理業務

(1) 業務対象

本事業で整備した建物

(2) 業務内容

- ①修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、至急修繕を行うこと。
- ②実施業務の結果を記録すること。
- ③事業契約書及び実施設計図書に定められた所定の性能及び機能を保つものとする。

(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・点検整備等の点検記録を行うこと。点検記録は3年以上、整備・事故記録等は、事業期間中保管すること。

3 設備維持管理業務

(1) 業務対象

本事業において、建物及び敷地範囲内に整備した各設備とし、家具・家電も含む。

(2) 業務内容

- ①電気設備、機械設備等について、各施設、各諸室の用途、気候の変化、利用者の快適性、省エネルギー性等を考慮に入れて、適正な方法により効率的に運転・監視を行うこと。
- ②常に正常な状態を維持するよう設備各所の点検（法定点検、定期点検等）・保守を行うこと。
- ③設備が正常に機能しないことが明らかになった場合は、至急修繕・更新その他適切な対応を行うこと。

4 外構維持管理業務

(1) 業務対象

本事業の対象敷地における、植栽、屋外施設、屋外設備及び敷地地盤の一切をいう。

(2) 業務内容

- ①修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、至急修繕を行うこと。
- ②実施業務の結果を記録すること。
- ③植栽

- ア 施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。
- イ 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するため適宜剪定、刈込み及び除草等を行うこと。
- ウ 風等により倒木しないように管理を行うと共に、万一枝等が散乱した場合適切な処理を行うこと。
- エ 施肥、除草等を計画的に行うこと。

④その他

各施設、設備及び地盤とも本来の機能を発揮できる状態に保つこと。

5 清掃衛生管理業務

(1) 業務対象

本事業における入居者の居室等、入居者の専有部分を除くすべてをいう。

ただし、入居者の退去時にあつては業務対象とする。

(2) 業務内容

- ①日常清掃や定期清掃を適切に組み合わせて作業を実施し、建物の美観と衛生的な環境を保つこと。
- ②清掃用器具、洗剤等の資機材や消耗品等の補充は、すべて事業者の負担とすること。
- ③事業者の業務において発生したごみは、大阪市条例等に基づき適切に処分すること。

6 大規模修繕・更新業務

(1) 業務対象

本事業で整備した建物及び設備のうち、外壁、屋上、各シーリング、鉄部品、バルコニー（設置の提案がある場合に限る）、消防設備、空調設備及び各居室における家具・家電を必須とし、それ以外の対象物については事業者の提案による。

(2) 業務内容

- ①経年劣化に伴う施設の機能維持のため、必要な期間ごとに対象物の大規模修繕・更新を行うこと。
- ②大規模修繕・更新の計画について、事業者の提案を求める。

V 管理運営業務に係る要求水準

1 一般事項

(1) 目的

入居者に対し、安心・安全な生活環境はもとより、入居者のニーズに応じたサービスの提供や、入居者による様々な交流機会を設け、質の高い生活環境の提供を目的として、管理運営業務を行うものとする。

また、災害時は、入居者に対する被害が最小となるように事前に防災訓練等の措置を行い、

被害が発生した場合はその対応に努力すること。更に新型コロナウイルス感染症のように、感染症の流行が発生した時には、感染防止対策を施し、感染防止等を行うこと。

(2) 要求水準

業務の実施にあたっては、実施体制、実施フロー及び次の要求水準を考慮した各管理運営業務別の計画書を作成し、当該計画書に基づき実施すること。

- ①入居者の安心・安全を最優先とすること。
- ②業務従事者は、従事者であることを容易に識別できること。
- ③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。
- ④入居者等による故意の破損、落書き等については、事業者作成の入居説明書にその責任と負担の基準を明示の上、原則当該入居者等の負担において修繕等を実施すること。
- ⑤各業務の実施にあたっては、業務の継続性に留意すること。
- ⑥管理運営業務の実施に必要な水道光熱費については、事業者が支払うこと。
- ⑦ただし居室等で入居者が専ら専用を使用する部分については、入居者の負担とする。
- ⑧管理運営業務の実施に必要な資機材、消耗部品及び通信費等は、事業者の負担とする。

(3) その他留意事項

事業期間中、事業者及び本学は、各管理運営業務別の計画書に基づき、適切に業務が履行されているかモニタリングを行うものとする。

2 業務内容

(1) 施設管理業務

共用スペース（エントランスホール、交流スペース、管理人室及びバリアフリースイレ）の管理運営を行うこと。

(2) ヘルプデスク業務（再掲）

本学又は入居者からの管理運営業務に係る問合せ等に、24 時間、英語対応が可能な窓口を設置すること。問合せ方法等は事業者の提案による。なお、管理人が一定のヘルプデスク業務を担うことを妨げない。

(3) 管理人（フロントサービス）業務

英語によるサービス提供を可能とし、具体の業務内容は事業者の提案による。

(4) 警備業務、緊急時対応業務

- ①非常時への対応についてあらかじめ本学と協議の上、防災・防犯計画等を策定すること。
- ②防災・防犯計画等に基づき適切に警備を行い、事件・事故を未然に防止すること。
- ③事件、事故及び災害が発生した場合は、直ちに適切な措置を取ると共に、関係機関及び本学担当者に通報すること。
- ④警備方法は、人的警備若しくは機械警備又はその両方を用いること。

(5) 収納管理業務

- ①家賃等の収納管理業務は、消込作業や督促作業を含み、事業者にて完了するものとする。
- ②民間事業者のノウハウにより、家賃徴収業務の効率化とともに入居者の利便性の向上

を図ること。

③BTO方式においては、収納した家賃等を、本学へ納入すること。なお納入スケジュールについては、本学と事業者が協議して決定することとする。

(6) 入退去に係る業務

①各居室の鍵の管理規則を定め適切な管理を行うこと。

②初めての入居者にも分かりやすい入居説明書を作成すること。

③入居者に入居説明書を配付し説明を行うとともに、現場に案内して利用方法を具体的に説明すること。

(7) 入居者に対する改善勧告等

①入居規則等に従わない者、若しくは、他の入居者に対して迷惑行為を行う者に対して、改善勧告等を行うこと。また、対処後の結果を本学に報告すること。

②違法行為を発見した場合等については、本学や必要に応じて関係機関に報告すること。

(8) クリーニングサービス及びリネンサービス等の入居者サービス業務

事業者の提案による（II-3(4)③も参照のこと）。

(9) 交流スペースの利活用を始め、入居者間の活発な交流を図る施策

事業者の提案による。

(10) 入居者への食事

提供の有無、及び提供する場合の入居者負担額等については、事業者の提案とする。

(11) その他

必要な関連業務は事業者の提案による。