

東京工業大学（すずかけ台）J4 棟整備等事業

要求水準書（案）

令和 6 年 3 月 19 日

国立大学法人東京工業大学

# 目次

|          |                           |           |
|----------|---------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>総則</b>                 | <b>1</b>  |
| 1.1      | 用語の定義                     | 1         |
| 1.2      | 本要求水準書の位置づけ               | 1         |
| 1.3      | 参考計画イメージ                  | 1         |
| 1.4      | 遵守すべき法規制等                 | 1         |
| 1.5      | 適用基準等                     | 2         |
| <b>2</b> | <b>施設整備業務における要求水準</b>     | <b>3</b>  |
| 2.1      | 基本的事項                     | 3         |
| 2.2      | 建物規模                      | 4         |
| 2.3      | 主な機能及び要求面積                | 5         |
| 2.4      | 各機能の必要諸室等                 | 5         |
| 2.5      | 建物計画                      | 6         |
| 2.6      | 諸室計画                      | 7         |
| 2.7      | 内外装計画                     | 14        |
| 2.8      | 設備計画                      | 14        |
| 2.9      | 環境配慮計画                    | 16        |
| 2.10     | 外構計画                      | 16        |
| 2.11     | 防犯・セキュリティ・避難計画            | 17        |
| 2.12     | 什器・備品等計画                  | 17        |
| <b>3</b> | <b>維持管理業務における要求水準</b>     | <b>18</b> |
| 3.1      | 一般事項                      | 18        |
| 3.2      | 建物保守管理業務                  | 21        |
| 3.3      | 設備保守管理業務                  | 23        |
| 3.4      | 清掃業務                      | 25        |
| <b>4</b> | <b>レンタルラボ運営業務における要求水準</b> | <b>28</b> |
| 4.1      | レンタルラボ運営業務の実施に関する要求事項     | 28        |
| 4.2      | J3 ラボの改修                  | 29        |

## 1 総則

### 1.1 用語の定義

本要求水準書における用語の定義は、特記無きかぎり、東京工業大学すずかけ台 J4 棟整備等事業実施方針及び入札説明書等による。

### 1.2 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、本事業における、本件施設の内外空間機能、設備の機能及び維持管理業務等について、本学が要求する最低限の水準を示すものである。なお、【別表●】、【付属資料●】及び【参考資料●】については入札説明書等において提示する。

### 1.3 参考計画イメージ

本学が作成した本施設の計画イメージを【参考資料 1】に示す。この計画イメージは、応募者に本要求水準書の内容についての理解を深めてもらうための参考資料として位置づけるものであり、本施設において研究・教育等を行う大学教職員、学生及び大学関係者（以下「利用者」という。）の要望を一定程度満足した形となっているが、事前に関係行政等と詳細な協議をしたものではなく、応募者の提案内容を拘束するものではないことに留意すること。

### 1.4 遵守すべき法規制等

本業務の実施にあたっては、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 年法律第 117 号。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」理府告示第 11 号、以下、「基本方針」という。）のほか、以下に掲げる本事業に関連する各種法令等を遵守すること。

- ア 国立大学法人法
- イ 建築基準法
- ウ 建築士法
- エ 消防法
- オ 都市計画法
- カ 景観法
- キ 電気事業法
- ク ガス事業法
- ケ 下水道法
- コ 水道法
- サ 騒音規制法
- シ 振動規制法
- ス 水質汚濁防止法
- セ 大気汚染防止法
- ソ 労働安全衛生法

- タ 高圧ガス保安法
- チ 宅地造成等規制法
- ツ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- テ 特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の改善の促進に関する法律
- ト 電波法
- ナ 学校保健安全法
- ニ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律
- ヌ 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
- ネ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ノ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ハ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ヒ 建築物の衛生的環境確保に関する法律
- フ 土壌汚染対策法
- ヘ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律
- ホ 特定都市河川浸水被害対策法
- マ 土砂災害防止法
- ミ 危険物の規制に関する政令
- ム 横浜市建築基準条例
- メ 横浜市生活環境の保全等に関する条例
- モ 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例
- ヤ 横浜市開発事業の調整等に関する条例
- ユ 横浜市福祉のまちづくり条例
- ヨ 横浜市火災予防条例
- ラ 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例
- リ その他、本事業を行うにあたり必要とされる関係法令・規則、条例等

## 1.5 適用基準等

本業務の実施にあたっては、以下の基準類の最新版を適用すること。また、応募者の提案により、地盤調査等を本事業内で行う場合は、文部科学省が公表<sup>※</sup>している国立の文教施設整備に関する技術的基準・資料のうち、対応する技術的基準・資料の最新版を適用すること。なお、本業務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。

※[https://www.mext.go.jp/a\\_menu/shisetu/eizen/04032202.htm](https://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/eizen/04032202.htm)

### (1) 設計関連・共通

- ア 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（統一基準）
- イ 公共建築設計業務委託共通仕様書（統一基準）
- ウ 公共建築数量積算基準（統一基準）
- エ 公共建築設備数量積算基準（統一基準）
- オ 公共建築工事内訳書標準書式（統一基準）

要求水準書(案)

- カ 文部科学省建築構造設計指針・同解説
- キ 官庁施設の環境保全性能基準（統一基準）
- ク 国立大学等施設設計指針
- ケ 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）
- コ 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）

(2) 建築工事関連

- ア 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）
- イ 文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）
- ウ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）
- エ 文部科学省建築改修工事標準仕様書（特記基準）

(3) 電気設備工事関連

- ア 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）
- イ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）
- ウ 公共建築設備工事標準図（統一基準）（電気設備工事編）
- エ 文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）
- オ 文部科学省電気設備工事標準図（特記基準）

(4) 機械設備工事関連

- ア 公共建築工事標準仕様書（統一基準）（機械設備工事編）
- イ 公共建築改修工事標準仕様書（統一基準）（機械設備工事編）
- ウ 公共建築設備工事標準図（統一基準）（機械設備工事編）
- エ 文部科学省機械設備工事標準仕様書（特記基準）
- オ 文部科学省機械設備工事標準図（特記基準）

(5) 土木工事関連

- ア 文部科学省土木工事標準仕様書
- イ 文部科学省土木工事施工管理要領

(6) 維持保全業務関連

- ア 国立文教施設保全指針・同解説
- イ 文教施設保全業務標準仕様書
- ウ 国立大学法人東京工業大学すずかけ台団地自家用電気工作物保安規定
- エ 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監修）
- オ 機器等製造企業及び施工業者による保全指導書

## 2 施設整備業務における要求水準

### 2.1 基本的事項

ア 本施設は、将来の教育研究内容の変化に伴う間仕切り変更や実験設備の導入・更新等に柔軟に対応することができるよう、機能性、可変性及び拡張性等に配慮した計画とすること。

イ 特にレンタルラボは、プロジェクト期間毎に入居者が入れ替わるため、それぞれの  
要求水準書(案)

入居者の要望、機能を満足しながら、間仕切りや設備の変更等、多様な利用形態に対応できる仕様とすること。

ウ 本施設の空間構成は、エントランスホール等を含め来訪者にもわかりやすいものとなるよう設計上工夫すること。

エ 火災及び自然災害に対し、十分な安全が確保できる構造及び設備を採用すること。

オ 各種実験等に伴う安全確保に留意し、特に夜間や休日等の管理の手薄な時間帯での安全性の確保に配慮した計画とすること。

カ セキュリティ及び避難等の安全性の両立した施設計画とすること。

キ 避難検証法により設計する場合は、あらかじめ検討を十分に行い、将来の間仕切り変更等の際に避難検証のやり直しや計画変更確認申請の手続きが必要のないようにすること。

ク 原則として、耐火性能検証法による設計は行わないこと。ただし、基本設計段階において、将来の間仕切り変更、内装変更、用途の変更及び実験機器などの火気類の変更に対する可変性が担保されていると本学が判断した場合はこの限りでない。

ケ 教員及び学生等が長時間を過ごす施設として、快適で開放感がある設えとすること。また、適宜交流スペースやリフレッシュスペースを配置するなど、入居者のコミュニケーションの活性化とアメニティに十分配慮した計画とすること。

コ ランニングコストや修繕費の低減に配慮した計画とすること。

サ 本施設は、すずかけ台キャンパスのランドマーク的な景観を構成することから、先進性のある外観とすること。

シ 大規模災害時等における本施設の事業継続性（BCP）に十分配慮した施設計画を行うこと。なお、災害時等において建物機能を継続させる範囲、期間及び内容等については、応募者の提案に委ねる。

ス 本施設内はすべて禁煙とすること。

## 2.2 建物規模

本施設の建物規模（建築面積、延床面積及び階数）は、応募者の提案を基本とするが、延床面積については、次項に示す各機能の要求面積（廊下、階段及びトイレ等の共用部並びに設備諸室を除く諸室の合計面積をいう。）及び本施設に関する要求水準を満たした上で、建築基準法に基づく床面積として 17,000 m<sup>2</sup>を超えないものとする。

また、要求面積に含まない廊下、階段及びトイレ等の共用部並びに設備諸室等については、応募者の提案に応じて適切な面積とすること。

## 2.3 主な機能及び要求面積

本施設の主な機能及び要求面積は、以下のとおりである。ただし、機能欄に（施設整備費補助対象）と記載された機能の合計面積（施設整備費補助対象を機能的につなぐ通路等を含む。）が、3,210 m<sup>2</sup>×（99%～102%）の範囲内となるよう計画すること。

| 機 能                   | 主な利用者、利用組織等   | 要求面積   |
|-----------------------|---|--|
| 教育研究機能                | 科学技術創成研究院（以下「IIR」という。）未来産業技術研究所 <sup>※1</sup> （以下「未来研」という。）、本施設の利用者                     | (居室ゾーン)<br>3,800 m <sup>2</sup> 以上<br>(実験ゾーン)<br>3,500 m <sup>2</sup> 以上<br>(その他)<br>400 m <sup>2</sup> 以上 |
| 共通設備機能<br>(施設整備費補助対象) | オープンファシリティセンター設計製作部門 <sup>※2</sup> （以下「OFC」という。）、本学教職員学生                                | 900 m <sup>2</sup> 以上  |
| レンタルラボ機能              | 本学の教職員学生、本学の研究成果を活用したベンチャー・スタートアップ企業、本学と企業等との協働研究拠点 <sup>※3</sup> 及び共同研究等を行っている企業・研究機関等 | 1,300 m <sup>2</sup> 以上  |
| 共創活動機能<br>(施設整備費補助対象) | 本施設及びキャンパス内他施設の利用者  | 900 m <sup>2</sup> 以上  |
| 事務支援機能<br>(施設整備費補助対象) | 本学教職員   | 600 m <sup>2</sup> 以上  |
| 要求面積計 (NET)           |   | 11,400 m <sup>2</sup> 以上   |

※1 未来研の概要、組織及び研究内容等については、以下の URL を参照すること。

<https://www.first.iir.titech.ac.jp/>

※2 OFC の概要、組織及び共通設備等については、以下の URL を参照すること。

<https://www.ofc.titech.ac.jp/>

※3 協働研究拠点の概要については、以下の URL を参照すること。

<https://www.oi-p.titech.ac.jp/>

## 2.4 各機能の必要諸室等

各機能の必要諸室、面積（スペース単位数）及び設置階は、【別表●】による。ただし、応募者の計画において、その他必要となる諸室がある場合は、適宜提案すること。なお、各諸室面積は、大部屋居室の場合の居室内避難経路となる部分の面積は含まないものとする。

また、本学では居室等の床面積 25 m<sup>2</sup>を 1 スペース単位として換算し、当該単位数を基準としてスペースの管理運用を行っていることから、【別表●】において提示した単位数

となるように計画を行うこと。なお、単位の換算においては、室ごとに計算を行うものとし、床面積を25で除して得た数に1未満の端数が生じた場合にあっては、以下の例のように小数点以下第一位の数字が2以下であるときは切り捨て、3以上7以下であるときはその数字を5とし、8以上であるときは切り上げ、0.5単位刻みで計上すること。

(例) 7 m<sup>2</sup>の場合 :  $7/25 = 0.28 \rightarrow 0$  単位

15 m<sup>2</sup>の場合 :  $15/25 = 0.60 \rightarrow 0.5$  単位

45 m<sup>2</sup>の場合 :  $45/25 = 1.80 \rightarrow 2$  単位

## 2.5 建物計画

本施設の建物計画における要求水準は以下のとおりである。

### 2.5.1 建物配置計画

- ア B1B2棟との隣棟間隔をできるだけ確保するとともに、建物相互の視線や圧迫感を抑えるような計画を行うこと。
- イ 本施設の北側及び南側の眺望を本施設の利用者が最大限享受できるよう配慮すること。

### 2.5.2 ゾーニング・動線計画

- ア 教育研究機能は、3階以上に配置するもの（【別表●】において、設置階数を指定しているものを除く。）とし、研究分野（機械系、電気系、情報系、材料・防災系）ごとに、できるだけ1フロアにまとまって配置する計画とすること。ただし、吹き抜けを介して動線の連続性が確保できる場合は、2フロアに渡って1つの研究分野を配置することも可能とする。なお、重量実験室は、分野に関わらず1階から2階にまとめて配置すること。
- イ 共通設備機能は、大型実験工場及び共通設備室から発生する騒音、振動が他の機能に及ぼす影響を最小限とするため、構造的に分離するなど適切に計画するものとし、教育研究機能から平面的にできるだけ離して計画すること。また、大型実験工場は、資機材の搬出入が容易に行えるよう地上階にまとまって配置すること。
- ウ レンタルラボ機能（J4ラボ）は、3階又は最上階に配置するものとし、J4ラボ利用者用の会議室やラウンジ等を含めて、1フロア全体をレンタルラボゾーンとすること。
- エ 共創活動機能は、周辺建物からの利便性にも配慮し、1階を含む低層部にまとめて配置するものとし、吹き抜け等を介して空間の連続性をもたせること。
- オ 事務支援機能は、1階または2階に配置するものとし、本施設来訪者と本施設利用者の両方がアクセスしやすい位置に配置すること。
- カ 本施設のメインエントランスは建物の北側に配置すること。また、管理上必要な通用口を適宜設けること。
- キ 本施設の廃棄物保管庫、危険物保管庫を本業務にて整備する南側外周道路に面した

1階に配置すること。

- ク 大型実験装置等の搬出入口を南側外周道路に面して配置するとともに、搬入用エレベーターまでの室内動線を確保すること。
- ケ 「見る、見られる」の関係を上下階でも形成でき、利用者の縦の動きを促す多層の吹き抜け空間を設けること。なお、イニシャル・ランニングコストの削減と意匠性の観点から、縦穴区画を形成するシャッターは極力設置しない計画とすること。
- コ 教育研究機能においては、居室ゾーンと実験ゾーンに分けてゾーニングとすること。なお、研究分野によって教員室・学生スペース等と研究実験室の必要面積割合にばらつきがあるため、実験ゾーンに教員室・学生スペース等を配置する計画としても良い。ただし、将来的に研究実験室として利用することも想定されることから、基本的な仕様は実験ゾーンとして計画すること。

### 2.5.3 断面・構造計画

- ア 階高は、本要求水準書において個別に指定が無い限りは、4.5m以上確保すること。
- イ 構造形式は、応募者の提案に委ねるが、免震構造又は制震構造の採用を必須要件とする。構造体の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（統一基準）」の規定によるⅡ類以上とし、重要度係数は1.25以上とすること。設備機器等の耐震安全性能は、本業務の適用基準類等に即し、事業者の提案に委ねる。
- ウ 梁間方向の構造は、スパン10m以上の1スパン架構とし、オープンラボとして大空間が確保できる計画とすること。
- エ 各ゾーン及びJ4ラボ内の間仕切り壁は、すべて乾式間仕切り壁（軽量鉄骨間仕切り壁又は既製間仕切り壁等）とし、軽微な工事により撤去できるようにすること。
- オ 積載荷重条件は、重量実験室及び共通設備機能については $9,800\text{N}/\text{m}^2$ 、重量実験室以外の教育研究機能及びレンタルラボ機能については $5,900\text{N}/\text{m}^2$ とし、その他諸室等の条件は【別表●】による。指定が無い室等については、文部科学省建築構造設計指針を原則とし、応募者の提案による。

## 2.6 諸室計画

各機能における諸室の要求水準は、以下のとおりである。なお、各諸室の一般事項及び内装や設備等の事項については【別表●】による。

### 2.6.1 共通事項

- ア 居室は廊下や隣室からの防音性や遮音性に配慮するとともに、室内への日照抑制やプライバシー確保に十分配慮した計画・設備とすること。
- イ 居室間、居室と廊下間の間仕切り壁については、必要な遮音性能を有すること。

## 2.6.2 教育研究機能

### (1) 教員室、学生スペース、客員教員室及び共用会議室

- ア 学生スペースは、基本的に複数の研究室の学生が利用する大部屋空間として計画し、その大部屋空間内に教員室を配置すること。
- イ 学生スペースの収容人数（学生数）は、教員室1室あたり平均15人程度とすること。
- ウ 複合機を置くコピーコーナーを各学生スペース内に設けること。
- エ 客員教員室は、本学の客員教員が一時的に滞在するスペースであり、不特定多数の教員が入れ替わり使用することを想定しているため、一般の教員室とは別に学生スペース外に個室として計画すること。なお、利用者を限定せず、打合せなどに使用できる交流スペースを併せて設けること。
- オ 教育研究機能内の共用会議室は会議だけでなくゼミの場として使用することを想定しているが、詳細については設計時の入居者ヒアリングで決定する。

### (2) 研究実験室、重量実験室及び学長裁量スペース

- ア 実験ゾーンは、1.5～2単位程度を基本モジュールとし、各モジュールで照明、空調及び換気設備等を個別に制御できるようにすること。また、将来的に間仕切りを撤去して大空間のオープンラボとして使用できるように計画すること。なお、基本モジュールを構成する間仕切り壁及び基本モジュール内を更に区切る間仕切り壁の位置については設計時の入居者ヒアリングで決定するものとするが、将来の可変性を確保するため、基本モジュールを構成する間仕切り壁を設置しない場合においても、建築基準法第114条の防火上主要な間仕切り壁となる下がり壁を天井内（直天井の場合は仮想天井ラインより上部）に設置し、将来的に下がり壁下で間仕切り壁を設置できるようにすること。
- イ 廊下からの出入り口は、3モジュールごとに2カ所程度ずつ設置すること。
- ウ 重量実験室の基本的な仕様は、研究実験室と同等とし、特殊要件については【別表●】による。
- エ 学長裁量スペースは、特定の部局の専用ではなく、外部資金等によるプロジェクトのために利用するスペースであり、研究実験室と同等の仕様とすること。

### (3) 交流ラウンジ

- ア 交流ラウンジは、利用者のコミュニケーションの場として、小規模な打ち合わせやゼミの場としても利用することを想定し、廊下と一体な開放的な空間として各階に設けること。

### (4) 危険物保管庫、ガスボンベ庫

- ア 危険物保管庫は、本施設利用者が実験廃液を一時保管するためのものであり、搬出業者による車両の寄り付きが容易に行え、外部からも出入りできるように計画すること。なお、J4ラボ（マスターリース）利用者から出る実験廃液の保管場所は別

途設けることが望ましいが、保管庫内で明確に区分でき、事業者が管理できる場合はまとめて設置することとしてもよい。

- イ 各階の実験ゾーンに面する設備バルコニーに高圧ガスボンベを収納するガスボンベ庫を2~3カ所/階設置するものとし、1か所にあたり8㎡未満かつ、「高圧ガス保安法及び関係政省令等の運用及び解釈について（内規）」の第16条関係に基づき各ガスボンベ庫の貯蔵量が合算とされない配置とすること。ガスボンベ庫内には、4種類のガスボンベを収納できるようシリンダーキャビネットを設置し、実験ゾーンの基本モジュールごとに配管をすること。なお、ガスボンベ自体の設置は本事業外とする。

#### (5) 防災備蓄倉庫、廃棄物保管庫及び一般ゴミ置き場

- ア 防災備蓄倉庫は、備蓄品の搬出入動線に配慮した階及び位置に計画すること。なお、過度な内装仕上げは不要であるが、備蓄品の保管に適した空調・換気設備を設けること。
- イ 一般廃棄物、産業廃棄物、実験系廃棄物及びリサイクル廃棄物を保管するための倉庫を1階に設けること。なお、J4ラボ（マスターリース）利用者から出る廃棄物の保管場所は別途設けることが望ましいが、保管庫内で明確に区分でき、事業者が管理できる場合はまとめて設置することとしてもよい。
- ウ 各階の共用部に可燃物、不燃物、ペットボトル、缶及び瓶を分別したゴミ箱を設置した一般ゴミ置き場を設けること。

#### (6) 更衣室、倉庫

- ア 1階に教職員が利用する男性用と女性用の更衣室を計画すること。
- イ 各階に0.5単位以上の倉庫を複数計画すること。居室として利用することに向いていないスペースについてはできるだけ倉庫として確保するよう検討すること。

### 2.6.3 共通設備機能

#### (1) 大型実験工場

- ア 空間内空の高さは6.5m以上確保するものとし天井は設けないこと。
- イ クレーンガーター及び吊り上げ荷重2.8tの移動クレーンを設置すること。
- ウ 外部からの出入り口は通用口付き電動重量シャッターとし、機器搬入用車両の荷台からクレーンにより直接荷取りできるようにすること。また、シャッター外部には機器搬入用車両が十分に転回できる空間を確保し、奥行き2m以上の庇又はピロティ空間を設けること。
- エ 旋盤など粉塵を生じる設備を有するため、それぞれの設備に対応した適切な換気設備を設置すること。
- オ 空調設備については天井高さがあるため、省エネルギーに配慮した機器選定及び配置とし、費用対効果を検証の上、利用者が快適に活動できるように配慮して計画すること。また、断熱についても適切に計画すること。

カ 外部への騒音振動対策と自然採光の確保に十分配慮した計画とすること。

キ 実験工場利用者用のトイレ（男女各1、個室タイプ）を設けること。

## (2) 共通設備室

ア 大型実験工場の上階に設置することを想定しているが、応募者の提案により地上階に設置することも可能とする。大型実験工場の上階に設置する場合は、屋内階段及びエレベーターを設置すること。

## (3) OFC 事務室

ア 事務室は、15人程度の事務職員が常時在室するオフィスとして、OFC利用者の受付対応が行えるように計画するものとし、事務室内に打ち合わせが行えるスペースや更衣室、給湯室などを設けること。

## 2.6.4 レンタルラボ機能

### (1) J4 ラボ

ア J4 ラボは、1.5～2単位程度を基本モジュールとして、各モジュールで照明、空調及び換気設備等を個別に制御できるようにすること。

イ 基本モジュールは、入居者の要望により複数モジュールを連続して貸し出すことを考え、竣工時には各モジュール間の間仕切壁を設けず、後で設置可能なように下がり壁（建築基準法第114条に依る防火上主要な間仕切り壁相当）を設置しておくこと。なお、後で設置する間仕切り壁は既製の耐火遮音間仕切り壁（スチールパーティション等）とし、3モジュールを1貸し出し区画にできるだけの製品を竣工時にJ4ラボ用の倉庫に確保しておくこと。

ウ 廊下からの出入り口は、3モジュールごとに2カ所程度ずつ設置すること。

エ 化学薬品等を使用できるよう、実験排水用のリザーブドレンや設備バルコニーへの配管・ダクトスリーブを設けるとともに、バイオセーフティレベル2以上の実験が可能なウェットラボとして計画すること。

### (2) 会議室、ラウンジ

ア レンタルラボゾーン内に、J4ラボ利用者のための交流ラウンジや学外企業等との打ち合わせをする小会議室（4～6人程度）2室及び中会議室（8～10人程度）を適宜配置し、事業者が管理すること。

### (3) SPC 事務室

ア レンタルラボの運営を行うSPC担当者が常駐し、窓口対応が可能な事務室を1階に計画すること。面積、内装については応募者の提案に委ねるが、清掃員の更衣室や休憩場所を考慮すること。なお、当該スペースは事務支援機能に位置付け、本学がSPCに無償で貸し付けるものとする。

### (4) 廃棄物保管庫、危険物保管庫及び倉庫

ア 1階にJ4ラボ（マスターリース）利用者から出る一般廃棄物、実験系廃棄物及びリサイクル廃棄物を保管するための倉庫を設け、搬出業者による車両の寄り付きが

容易に行え、外部からも出入りできるように計画すること。J4 ラボ（マスターリース）以外の本施設利用者から出る廃棄物の保管場所は別途設けることが望ましいが、保管庫内で明確に区分でき、事業者が管理できる場合はまとめて設置することとしてもよい。

イ J4 ラボ（マスターリース）利用者が実験廃液を一時保管するための危険物保管庫を、搬出業者による車両の寄り付きが容易に行え、外部からも出入りできるように計画すること。なお、J4 ラボ（マスターリース）以外の本施設利用者から出る実験廃液の保管場所は別途設けることが望ましいが、保管庫内で明確に区分でき、事業者が管理できる場合はまとめて設置することとしてもよい。

ウ 間仕切り変更に対応するための既製間仕切り壁等を保管しておく倉庫を設置すること。倉庫の面積、内装等については応募者の提案に委ねる。

## 2.6.5 共創活動機能

共創活動機能は、階段型ホール、交流スペース及びラウンジ等を含めた一体的なコモンスペースとして、学生や研究者が自由に利用可能なオープンで活気あるスペースとなるよう提案すること。なお、小規模な学会、研究発表会やポスターセッションなどを含め多様な用途を想定し、キャンパスの利用者が集いたくなるような魅力ある場所となるよう、什器備品類も含めて、応募者が自由に提案することとして良い。ただし、平土間となるスペースにあっては、什器類をすべて収容可能な倉庫を計画すること。

### (1) アクティブラーニングスペース

ア アクティブラーニングスペース（1）は、学会発表等の場としても活用できるよう、移動間仕切りを設置し、2分割でも利用できるよう計画すること。

イ アクティブラーニングスペース（2）は、主に留学生や外国人研究者等が交流するスペースとし、室内に簡易なパーティション等を設け、特定の宗教に限定しない祈祷ができるようにすること。なお、祈祷するスペースを個室とする必要はない。また、足洗い場や手洗い場を室内又は近傍に設けること。

### (2) 階段型ホール、交流スペース、ラウンジ等

ア 低層階の吹き抜け空間を活用し、レクチャーにも利用可能な、階段型のオープンなホールを計画すること。また、階段型ホールと一体的な利用が可能な交流スペース及びラウンジ等も併せて計画すること。なお、形状、収容人数等を含め、どのような活用を想定するかも含めて提案をすること。

イ 共創活動機能で行われるイベント等への参加者が、別のオンライン会議等に参加できるよう、一人用会議ブースを2カ所程度設けること。

## 2.6.6 事務支援機能

### (1) 事務室等

ア 事務室は、10人程度の事務職員が常時在室するオフィスとして計画すること。なお、教職員、学生の窓口業務や調達物品等の検収業務を兼ねることを踏まえ、受付

カウンター等を適切に計画すること。

イ 会議室は 20 人程度の会議が行えるものとする。

ウ 複合機 2 台程度と作業台を置くことができるスペースを事務室内に設けること。

エ 所長室は事務室からも入室できるようにし、来客者は事務室を経由して入室する計画とすること。また、事務机 1 台と 6 人程度が打ち合わせ可能なテーブルを置けるよう計画すること。

## (2) 共用会議室、倉庫、その他諸室

ア 事務支援機能の共用会議室は本施設利用者以外の本学構成員も予約することで利用できる運用となるため、事務室から近く、建物外からの利便性が比較的高い場所に配置すること。

イ 事務支援機能に返納物品等を一時保管するための倉庫を計画すること。

ウ 本施設利用者のための男性用及び女性用の休憩室を事務室及びトイレと近い位置に計画すること。なお、体調不良時の一時休憩等に利用することを想定し、必要な什器類を提案すること。

## 2.6.7 共用部等

### (1) 建物出入り口等

ア 建物のメインエントランスは自動ドアとし、風除室を設置すること。なお、風除室は内部の吹き抜け空間への風の通りを考慮し、適切な奥行きとすること。

イ 夜間の建物への出入りのための通用口を設けること。また、廃棄物や大型設備の搬出入動線を別途設けること。

ウ 建物出入り口外部には庇又は適当なピロティ空間を設けること。

エ エントランスホールまたは通用口の近くの建物利用者の動線に配慮した位置に郵便室もしくは郵便コーナーを設けること。なお、郵便ポストは 80 個以上設置すること。また、宅配ボックスの設置について検討すること。

### (2) トイレ、給湯コーナー等

ア 原則として男女別のトイレとすること。なお、ジェンダーレス仕様のトイレの設置については応募者の提案に委ねる。

イ 各階の男女トイレは、覗き見等の犯罪行為が発生しにくく、対処しやすい構造とし、ドア部分以外は、ブースの上端、下端ともそれぞれ、床又は天井仕上げ材との間に隙間をつくらないこと。また、入り口付近に監視カメラを設置すること。

ウ 全ての便座は温水洗浄機能付きとすること。

エ 女子トイレにパウダーコーナーを設けるとともに、ブース内及び手洗い、パウダーコーナーに緊急ブザーを設置すること。

オ すべてのトイレに全身鏡を設置すること。

- カ 多目的トイレには、オストメイト、フィッティングボード、乳幼児シート、おむつ替え、緊急ブザーを設置すること。
- キ 掃除用具を格納するスペースを適宜計画すること。
- ク 給湯コーナーは、各階のラウンジ（交流ラウンジ含む。）に設置すること。
- ケ 自販機スペースは、1階ラウンジ付近に設置するものとし、その他の設置場所については、応募者の提案による。なお自販機の設置は本事業内で行うことを基本とする。

#### 2.6.8 廊下、屋内階段

- ア 廊下の幅員は、原則として2.4m以上確保すること。柱型等により部分的に2.4m未満となることは差し支えないが、その場合であっても2.1m以上の幅員とすること。また、大部屋居室内の避難経路の確保幅員については、避難上支障の無い幅員とすること。
- イ パネル等による研究成果の展示ができるよう、研究実験室に面する廊下や交流ラウンジの壁面上部にピクチャーレールを設置すること。
- ウ 吹き抜け空間に本施設利用者が常時利用する開放性を有する階段を設けること。
- エ 屋内階段の手すりには点字表記を設置すること。
- オ 廊下と居室との間の建具は、扉、袖等にガラス等を使い、内外の視覚的關係を保つこと。また、できるだけ防火戸としないように防火区画を計画すること。
- カ 極力外気と接する部分のある廊下とすること。当該部分には開口部を設け、通風、採光を確保するなど、閉塞感を感じさせない廊下の計画とすること。
- キ 居室内の音が、廊下に漏れないよう遮音に配慮すること。
- ク 消火器は、壁面隠蔽型の専用箱に収納することとし、消火器収納箱や屋内消火栓については、法令等・規定に即した上で表示サイン含めデザインにも配慮すること。なお、消火器本体は、本学が設置する。
- ケ 廊下は、設備更新時等に容易に対応できる天井材・天井計画とし、適宜コンセントを設置すること。
- コ 屋内階段（避難専用階段は除く。）の竪穴区画を形成する扉は随時閉鎖型とし、日常的な利用を積極的に促す設え、配置とすること。なお、自然採光が得られる部分に配置することが望ましい。
- サ 実験ゾーン及びレンタルラボゾーンには、緊急シャワーブース（排水整備あり）を適宜設けること。

#### 2.6.9 設備関係諸室

- ア 設備室、電気室はメンテナンス及び機器更新を踏まえた適切な幅員と動線、スペースを設けること。また、屋外から設備室、電気室に至るルートは、機器更新時の搬

出入に支障がないよう配慮した計画とすること。

- イ 水を使用する室の下階には、漏水により機能停止とならないよう電気室を計画しないこと。
- ウ EPS、PS 及び DS 等は共用部から点検できる箇所に施錠可能な扉を設けること。
- エ 各階にネットワーク機器（建物スイッチ等）を設置するスペースを設け、自立型サーバーラックを設けること。

## 2.7 内外装計画

内外装に関する要求水準は、以下のとおりである。

### 2.7.1 共通事項

内装の標準仕様及び特殊要件等は、【別表●】による。なお、特段の指定がない室等については、応募者の提案による。

### 2.7.2 内装関係

- ア 床は段差がなく滑りにくいものとする。
- イ 壁は汚れが生じにくく、メンテナンスがしやすいものとする。
- ウ 内部の扉は必要以外に防火設備としないこと。原則として額入り扉とし、閉鎖的なイメージとならないものとする。
- エ 天井は修繕がしやすいものとする。また必要な位置に必要な数の天井点検口を設けること。

### 2.7.3 外装関係

- ア 外装は、耐久性、耐候性及び安全性に優れ、メンテナンスしやすいものとする。
- イ 屋上からの採光・通風を取る場合は、漏水事故を防止する観点から極力ハイサイド窓等で計画すること。
- ウ 屋上広場を提案する場合は、転落防止に十分配慮したものとする。

## 2.8 設備計画

設備計画に関する要求水準は、以下のとおりである。

### 2.8.1 共通事項

- ア 諸室の設備仕様及び特殊要件等は、【別表●】による。なお、特段の指定がない室等については、応募者の提案による。
- イ 設備室（PS、EPS、設備スペース、屋上及び屋外の設備スペースを含む。）の設置階及び配置は、将来の更新、日常のメンテナンス及びBCP対応について、十分検討すること。
- ウ 各階の教育研究機能に面した外部に、空調室外機や局所排気設備（スクラバー、フ

アン等)等を設置するための設備バルコニーを廊下から居室を介さずに出入りできるように計画すること。なお、各階の空調室外機等は極力屋上に設置せず、当該設備バルコニーに設置すること。

エ 設備バルコニーは、設置する設備機器等の性能やメンテナンス及び更新等に影響がなく、かつ外部から設備機器等（縦ダクト、配管類は除く。）が直接見えないように計画すること。

オ 既存共同溝から共同溝を分岐延長して、本施設に地階で接続すること。

カ J4 ラボは基本モジュールごとに電力、上水及び都市ガスの使用量が計測できるように計画すること。それ以外の諸室については各階ごとに集中検針システムを設置すること。

### 2.8.2 電気設備計画

ア 諸室の用途と適性を考慮した照度を確保し、適切な照明制御区分を設定すること。

イ 各室において照明の管理ができるようにすること。室を分割して利用する際は、分割利用できる照明計画とすること。

ウ 本施設内の通路、廊下等は照明制御を行うこと。制御方式は応募者の提案による。

エ 事務管理諸室に、地上波デジタル放送、FM、AM、BS、CSの各種テレビ・ラジオを受信できる設備を設けること。

オ 屋上に屋外型自家用発電設備（400kVA）を設置し、各研究室に必要な応じて非常用電源を供給できるようにすること。なお、オイルタンクの容量及び設置場所は応募者の提案によるものとするが、本施設の事業継続性（BCP）に十分に配慮した容量とし、南側外周道路よりタンクローリーで容易に給油できる機能等を付加すること。

### 2.8.3 機械設備計画

ア 空調・換気設備は、諸室または基本モジュールごとに運転・管理（個別制御）が可能な計画とすること。また、室を分割して利用する際は、分割利用できる計画とすること。

イ 換気設備については、諸室ごとの用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウスに配慮した適切な室内環境を確保することが可能な計画とすること。なお、ドラフトチャンバーを設置予定の室については、外調機等により排気量に見合った外気を導入できる計画とすること。

ウ 空調設備は、個別空冷ヒートポンプパッケージエアコンを基本として、省エネルギー、地球温暖化防止、メンテナンス及び居住環境に配慮した空調方式を計画すること。なお、上記以外の空調方式の提案を妨げるものではない。

エ 室・モジュール毎に空調系統を分ける計画とし、本施設の事務室において集中コントロールが可能なよう計画すること。

オ 雨水再利用設備を導入すること。再利用数はろ過装置を経由し、トイレの洗浄水等としても利用するものとする。

#### 2.8.4 昇降機設備計画

エレベーターは、動線及び待ち時間に配慮して適切に計画すること。最低2基以上を設置するものとし、そのうち一台は大型機器の搬出入ができるよう、①の仕様とすること。なお2.6.3(2)共通設備室に記載のとおり、エレベーターを設置する場合は、上記2基以上の台数に加えて設置するものとし、②の仕様と同様とすること。

- ① 15人乗り以上 1,000kg以上 カゴ寸法 1,650以上×1,450以上 扉寸法 1,400以上
- ② 13人乗り 900kg かご寸法 1,600×1,350 扉寸法 900

### 2.9 環境配慮計画

ア 「官庁施設の環境保全性基準（統一基準）」の規定に基づき、設計段階において建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による総合的な環境保全性能の評価を行うこと。評価は最低でもAランク以上を確保するものとし、第三者機関による評価認証を行うこと。

イ 「官庁施設の環境保全性能基準（統一基準）」の規定に基づき、ZEB Oriented相当となるよう計画すること。

ウ 省エネルギー・省資源の考え方を積極的に取り入れた設備計画を行い、地球環境に与える負荷を低減すると同時に、経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応に十分配慮した計画とすること。その際、自然採光、自然通風及び自然換気を確保するなど、できるだけ設備に頼らない日照等外部負荷を低減する建築的仕組みを工夫すること。

エ 本施設の影響による本施設及び周辺建物への風害対策について検討すること。

### 2.10 外構計画

ア 本施設の南側に車両通行を主とする、幅員6.5m以上の構内外周道路を新たに整備し、透水性アスファルト舗装として一定の雨水貯留機能を持たせること。

イ 構内外周道路は、安全性を確保するため、カーブ部に十分な車路の幅員を確保するとともに、見通しを良くして死角を無くすように努め、必要に応じてカーブミラーを設置すること。また、舗装面への白線引きや標識等を適宜計画すること。

ウ 本施設とJ2J3棟の間の既存構内道路は、歩行者優先道路としてインターロッキングブロック舗装等による舗装改修を行うこと。その際、既存歩道との段差を解消し、バリアフリーに配慮した計画とすること。歩行者専用道路の始点・終点はスロープ状としてよい。なお、メンテナンス車両や緊急車両が一時的に通行、停車する場合を想定し、適切な舗装断面とすること。

エ 本施設の周辺に身障者用及び荷さばき用駐車場を適宜設けること。なお改修する歩行者優先道路内に縦列駐車区画を設けることとしても良い。

- オ 本施設周辺にオートバイと自転車の共用置き場として、オートバイ 20 台程度の駐輪場を計画すること。
- カ 夜間の安全性が確保できるよう、必要な照度の LED 外灯を設置すること。なお既存の外灯との調和に配慮すること。
- キ 既存共同溝の換気塔は存置するものとし、換気機能に影響を及ぼさないよう建物及び外構を計画すること。

## 2.11 防犯・セキュリティ・避難計画

- ア 本施設のセキュリティ区画については、【付属資料●】に示す考え方にに基づき、適切に計画すること。
- イ 本施設のマスターキーシステムを適切に構築すること。また、各室の錠前は物理キーで施錠可能な電気錠とし、大部屋学生スペース内の教員室や設備関係諸室を除き、カードリーダーや指紋認証システム等が導入できる計画とすること。なお、設備関係諸室の錠前については、既存の設備マスターキーシステムに組み込むこと。
- ウ 停電時等のメンテナンスのため、設備マスターキーにて入館可能な扉を最低 1 箇所確保すること。
- エ 本施設の建物出入管理及び監視ができるシステムを導入し、本施設事務室及びキャンパス内守衛所にてモニター及び録画ができるように計画すること。
- オ 火災及び自然災害等に対し十分な安全性が確保できる構造、設備及び避難計画とすること。
- カ 本施設は、レンタルラボ以外においても共同研究や社会人セミナー等、本学の教職員や学生以外の不特定多数が利用することとなるため、セキュリティと避難時の安全性が両立した施設計画とすること。
- キ 本施設の利用時間は、原則として、平日（「国立大学法人東京工業大学職員の勤務時間、休日及び休暇等に関する規則」（平成 16 年 4 月 1 日規則第 54 号）に定める休日以外の日をいう。）の 8：00 から 20：00（受付業務は平日 9：00～17：00 とする。）とする。ただし、本施設の利用者が、上記利用時間外も含め、本学発行の ID カードの携行により、通年終日、本件施設に入退館可能なセキュリティシステムを導入できるように計画すること。

## 2.12 什器・備品等計画

- ア サイン計画については、外国人を含む多様な利用者にとってわかりやすく、誰もが使いやすいユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。また、室名や室の管理者情報を容易に書き換えができるよう配慮すること。
- イ キャンパス内の屋外サイン（総合案内板、方向指示板等）に本施設の案内表示を改修すること。屋外サインの改修箇所は【付属資料●】による。
- ウ レンタルラボ機能（貸し出し部分を除く。）、共創活動機能及び共用部については、

什器備品類を含めて提案をすること。なお、什器備品類の負担区分については【別表●】による。

### 3 維持管理業務における要求水準

性能基準で示された機能及び教育・研究に支障がない環境を保つよう、建物及び建築設備等の機能及び状態を常時適切に維持管理すること。

#### 3.1 一般事項

##### 3.1.1 事業者の業務範囲

維持管理業務の区分及び内容は以下のとおりである。

|          |   |
|----------|---|
| 建物保守管理業務 | : 建築物の点検、保守、修繕及び更新を行う。関連した外構維持管理業務と植栽維持管理業務を含む。 |
| 設備保守管理業務 | : 建築設備の運転、監視、点検、保守、修繕及び更新を行う。                   |
| 清掃業務     | : 対象施設内及び外部の環境、衛生を維持し、快適な空間を保つための清掃を行う。         |

##### 3.1.2 用語の定義

用語の定義は以下のとおりである。

|       |  |
|-------|--|
| 運転・監視 | : 施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいう。                                     |
| 点検    | : 建築物等の部分において、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査し、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。            |
| 保守    | : 点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険防止のため行う消耗品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。               |
| 補修・修繕 | : 施設の劣化した部分、部材及び低下した性能、機能を原状又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。                          |
| 更新    | : 機能が劣化した設備及び機器等（備品を含む。）を新たに設置・調達する保全業務をいう。                                    |
| 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。                              |
| 大規模修繕 | : 建築物の躯体については建物の一側面、連続する一面全体、又は全面に対して行う修繕をいう。設備機器については機器及び配管配線、各種システムなどの更新をいう。 |

##### 3.1.3 業務実施の考え方

業務の実施に当たっては、前項で定める業務について、事業期間を通じて以下の事項にしたがい、定められた要求水準を維持すること。

- ア 維持管理は、予防保全を基本とし、劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- イ 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。
- ウ 建築物（付帯設備を含む。）が有する性能を保つこと。
- エ 劣化による危険・障害の発生を未然に防止すること。
- オ 省資源、省エネルギーに努めること、及び環境汚染等の発生防止に努めることによって、総合的に環境負荷の低減を図ること。
- カ ライフサイクルコスト（LCC）の削減に努めること。
- キ 建築等の財産価値の確保を図ること。
- ク 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。
- ケ 省エネルギー法で作成すべき省エネルギー活動を効果的に推進する等、管理標準と齟齬がないようにすること。
- コ 施設利用者が快適に施設を利用できるよう配慮すること。
- サ 事業者の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。
- シ 施設利用者等による故意の破損、落書き等について発見した場合は、速やかに本学に報告するものとし、原則として本学の負担、指示に基づき修繕等を実施すること。
- ス 上記の項目について、事業期間中の工程を研究教育に支障にならないように定め、本学の施設管理担当者に確認の上実施すること。

#### 3.1.4 作業従事者の要件等

- ア 業務実施にあたり、法令等により資格を必要とする場合には、有資格者を選任し行うこと。
- イ 作業従事者は、各業務の要求水準を満足するように業務を行うこと。なお、建物及び建築設備等の機能及び状態が要求水準で示した内容を満足しない状況が発見された場合は、別に定める方法により、本学担当者に連絡するとともに、必要な措置を講ずること。
- ウ 業務従事者は、各事業種別にふさわしい服装及び装備をし、運転・監視を行うこと。

#### 3.1.5 非常時・緊急時の対応

- ア 非常時、緊急時の対応は予め本学と協議し、要求水準を踏まえた計画書を作成すること。
- イ 本施設で事故や火災や地震等の災害が発生した場合は、直ちに現場に駆けつけるとともに、計画書に基づき必要な措置を講じ、関係機関及び本学に報告すること。

### 3.1.6 1.4 適用基準等こと業務計画書の作成

- ア 上記関係法令等を充足し、かつ業務実施の考え方を踏まえた長期業務計画書（供用開始年を1年目とし、50年目までを計画期間とする。）及び業務計画書（以下、総称して「業務計画書」という。）を作成し、その業務計画に基づき業務を実施すること。
- イ 各種管理記録等を整備・保管し、本学の要請に応じて提示すること。
- ウ 業務計画書には、年間スケジュール及び業務体制についてあらかじめ本学の施設管理担当者に確認の上、本学に提出すること。
- エ 停電に係る点検は本学における全停電点検日に合わせること。

### 3.1.7 施設管理台帳の作成

- ア 施設管理台帳を整備・保管し、本学の要請に応じて提示すること。
- イ 管理台帳を提示する際には、本学の既存管理台帳及び管理標準との整合を図り、基準値及び設定値及び判定値を明示すること。

### 3.1.8 点検及び故障等への対応

- ア 点検及び故障等への対応は、業務計画書に従って速やかに実施すること。（法令点検を含む。）
- イ 施設の修繕記録、設備の運転・点検記録を取ること。
- ウ 事業者は建物、建築設備等の機能、什器備品等及び外構施設の故障を発見したら、速やかに本学の施設管理担当者に報告すること。なお、軽微なものについては、後日、運転・点検記録の提出をもって報告にかえることができる。
- エ 事業者は本学の施設管理担当者に報告したら直ちに適切な方法により対応すること。
- オ 運転時間の調整が必要な設備に関しては、本学の施設管理担当者との協議して運転期間・時間等を決定すること。
- カ 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こと。
- キ 修繕等において設計図書に変更が生じた場合は、変更図面を作成・保存すること。

### 3.1.9 費用の負担

業務に要する費用は、事業者の負担とすること。また、業務にともなう消耗品は事業者が負担すること（ただし、管球並びにトイレットペーパー及び水石鹼等の衛生消耗品は、本学より物品支給する。）

### 3.1.10 施設管理担当者

事業者が行う維持管理業務の本学側の担当窓口として、本学が定める施設管理担当者を

置く。

### 3.2 建物保守管理業務

#### 3.2.1 建物保守管理業務の対象

本施設のうち、免震装置もしくは制震装置、構造を含めた建物に関する部分を対象とする。

#### 3.2.2 業務の実施

- ア 一般事項で定めた業務計画書に加え、毎事業年度の開始前に、建物保守管理業務年間計画書を作成し、実施すること。
- イ 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い事業者の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。
- ウ 実施業務の結果を記録するとともに、報告書を作成し本学へ提出すること。記録及び整備・事故記録等は、全てデータ化し事業期間中保管することとし、本学の求めに応じて提出すること。
- エ キャンパス全体の外構及び植栽維持管理業務と連携を図り、適切な時期を逸しない様調整すること。

#### 3.2.3 要求水準

下記の各項目に記載する内容を保つとともに、事業契約書及び実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

| 主な項目  | 主な内容  |
|-------|---|
| 内壁、外壁 | ・仕上げ材及び塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・(柱を含む。)チョーキング・エフロレッセンスの流出等がない状態を維持すること。 |
|       | ・漏水・カビ等が発生しない状態を維持すること。   |
| 床     | ・仕上げ材の浮き・はがれ・ひび割れ・腐食・極端な磨耗等がない状態を維持すること。                                  |
|       | ・その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないよう維持する。防水性を要する部屋において、漏水がないこと。                    |
| 屋根    | ・漏水がないこと。   |
|       | ・ルーフドレン、樋等が詰まっていないこと。   |
|       | ・金属部分が錆び、腐食していないこと。   |
|       | ・仕上げ材の割れ、浮きがないこと。   |
| 天井・内装 | ・仕上げ材及び塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がない状態を維持すること。        |

| 主な項目                            | 主な内容  |
|---------------------------------|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ボード類のたわみ、割れ、外れがないこと。</li> <li>・気密性を要する部屋において、性能が保たれていること。</li> <li>・漏水、かびの発生がないこと。</li> </ul>   |
| 建具（扉・窓・窓枠・シャッター・可動間仕切り等）        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・がたつき・緩み等がなく、可動部がスムーズに動くこと。</li> <li>・所定の水密性・気密性・遮断性が保たれていること。</li> <li>・各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変退色・劣化・錆付き・腐食・結露及びカビの発生・部品の脱落等がない状態を維持すること。</li> <li>・自動扉及び電動シャッターが正常に作動すること。</li> <li>・開閉・施錠装置が正常に作動するようにすること。</li> <li>・ガラスが破損、ひび割れしていないこと。</li> </ul>              |
| 階段、スロープ                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・通行に支障・危険をおよぼすことのないよう対応すること。</li> <li>・仕上げ材・手すり等に破損・変形・緩み等がない状態を維持すること。</li> </ul>   |
| 手すり                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ぐらつき等機能に問題がないこと。</li> </ul>   |
| 塗装及び仕上げ                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・塗料・仕上げ材の浮き・剥落・変退色・劣化等がない状態を維持すること。</li> <li>・塗料が風化して粉状になったとき及び、錆が浮いたとき、変色のはなはだしいとき、剥れる傾向のあるとき等は、補修すること。</li> </ul>  |
| 外構（ドライエリア、歩道、屋上、外灯、側溝、排水桝、サイン等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・機能・安全・美観上適切な状態に保つこと。</li> <li>・歩道等は定期的に清掃し、泥、砂利、ゴミ等がないように維持する。特に、歩道面は、障害のないスムーズな状態に保つための保守作業を行うこと。</li> <li>・排水設備、溝、水路等は、ゴミ、泥、その他の障害物が外から入らないようにきれいにしておき、常に適性に機能が発揮できる状態に保つこと。</li> </ul>   |
| 植栽                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の状況と植物の種類に応じて適切な方法により施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を良好な状態に保つこと。</li> <li>・繁茂しすぎないように適宜剪定、刈込みを行う。また、施設の美観を維持し、植栽が見苦しくならないよう、適切な除草状態に保つこと。</li> <li>・枯れ死した植物は、同種類の植物に替える等の計画を事業者が提案し、本学の合意により、取り換えること。</li> <li>・薬剤散布又は化学肥料の使用に当たっては、あらかじめ、施設管理担当者と協議を行うものとする。</li> </ul> |

### 3.3 設備保守管理業務

#### 3.3.1 設備保守管理業務の対象

本事業による建物を機能させるため、事業者により設置された各種設備及び備品を対象とする。

#### 3.3.2 業務の実施

(1) 一般事項で定めた業務計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む設備保守管理業務年間計画書を作成し、実施すること。

- ア 運転監視業務
- イ 日常巡視点検業務
- ウ 定期点検・測定

(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、事業者の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。

#### 3.3.3 要求水準

下記の各項目に記載する内容を保つとともに、事業契約書及び実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。なお、「保全業務標準仕様書」(文部科学省大臣官房文教施設部)に該当する業務は、保全業務標準仕様書に基づき保守・点検を行うこと。但し、法令を遵守し、省エネルギー性に配慮した保守・点検を行うことを条件とする。また、建築基準法第12条及び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に該当する業務を行うこと。なお、各種法令に基づく定期報告書等を本学が作成する際には協力すること。

| 主な項目                  | 主な内容  |
|-----------------------|---|
| 照明・コンセント              | ・すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するよう維持すること。                     |
|                       | ・損傷腐食その他の欠陥がないよう維持し必要に応じて取り換えること。                     |
| 電力・動力、受変電、発電          | ・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、油の漏れ・その他の欠陥がなく正しく作動するよう維持すること。 |
|                       | ・識別が必要な機器については、常に識別可能な状態を維持すること。                      |
| 通信(電話、情報、テレビ共同受信等)、防災 | ・すべての設備が正常な状態におり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく正しく作動するよう維持すること。      |
|                       | ・バックアップが必要なものは、適切な処置がなされるようにすること。                     |
| 飲料水の供給                | ・すべての配管、タンク、バルブ、蛇口等が確実に取り付                            |

| 主な項目     | 主な内容  |
|----------|---|
|          | <p>けられ、清潔貯蔵・排水であり、蓋が用意されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての設備が正しく機能し、漏水がない状態に維持すること。</li> </ul>   |
| 排水とゴミ    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての溝、排水パイプ、汚水管、排気管、下水溝、ゴミ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こと。</li> <li>・すべての排水が障害物に邪魔されずスムーズに流れ、ゴミトラップに悪臭がないように維持すること。</li> </ul>                   |
| 都市ガス     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市ガスの本管がしっかり固定され、完全に漏れがない状態を維持すること。</li> <li>・すべての安全装置と警報装置が正しく機能するようにすること。</li> </ul>  |
| 給湯       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての配管、温水器、貯蔵タンク、ヒーター、ポンプ、バルブ、蛇口、その他の機器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こと。</li> <li>・すべての制御装置が機能し、効率を最大にしながらか正しく調整されているようにすること。</li> </ul> |
| 空調、換気、排煙 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべてのバルブ、排気管、その他の類似機器が完全に作動しエネルギー使用量を最小限に抑えながら、温度等が正しく調整されているようにすること。</li> <li>・すべての制御装置が機能し、正しく調整されているようにすること。</li> </ul>                     |
| エレベーター   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべて必要時に適切に作動するようにすること。</li> <li>・監視装置は常時、正常に作動するようにすること。</li> <li>・点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を行うこと。</li> </ul>                          |

### 3.3.4 設備管理記録の作成及び保管

設備の運転・点検整備等の記録として、運転日誌、点検記録及び整備・事故記録等を作成する。運転日誌及び点検記録は3年以上、整備・事故記録等は事業期間終了まで保管すること。

#### (1) 運転日誌

- ア 電力需給日誌
- イ 熱源機器運転日誌
- ウ 空調設備運転日誌
- エ 温湿度記録日誌

オ 毎月・毎年光熱水使用量（電力、ガス、水道）

(2) 点検記録

- ア 電気設備点検表（通信設備を含む。）
- イ 空調設備点検表
- ウ 給排水、衛生設備点検表
- エ 残留塩素測定記録
- オ 貯水槽点検記録
- カ 飲料水水質検査記録
- キ 空気環境測定記録
- ク 実験排水枡 PH 測定記録
- ケ 防災設備点検記録
- コ 各種水槽清掃実施記録
- サ その他提案により設置される各種設備の点検・測定記録

(3) 補修・事故記録

- ア 定期点検整備記録
- イ 補修記録
- ウ 事故・故障記録

3.3.5 設備運転監視

設備運転の監視は、保安警備担当者あるいは機械監視によることができるものとする。

3.3.6 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、速やかに施設管理担当者に報告すること。

3.4 清掃業務

3.4.1 清掃業務の対象

毎日清掃、定期清掃及び外構清掃の範囲は【別表●】に示す。

3.4.2 用語の定義

用語の定義は以下のとおりである。

|        |  |
|--------|--|
| 清掃     | 汚れを除去すること、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。                           |
| 毎日清掃業務 | 毎日行う清掃業務をいう。   |
| 定期清掃業務 | 週、月単位及び年単位等の長い周期で行う清掃業務をいう。  |
| 資機材    | 次のような資材及び機材をいう。<br>・資材：洗浄用洗剤、樹脂床維持剤、パッド、タオル等<br>・機材：掃除機、フロアダスタ、真空掃除機、床磨き機等 |
| 衛生消耗品  | トイレトーパー、水石鹸等をいう。   |

### 3.4.3 業務の実施

(1) 一般事項で定めた業務計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む清掃業務年間計画書を作成し、実施すること。

- ア 毎日清掃業務（月～金の8：00～17：00とする。）
- イ 定期清掃業務

(2) 実施業務の結果を記録すること。

### 3.4.4 要求水準

下記の各項目に記載する内容を保ち、見える埃、シミ、汚れがない状態を維持し、見た目に心地良く、衛生的であること。清掃は、できる限り利用者の妨げにならないように実施し、個別箇所毎に日常清掃及び定期清掃を組み合わせ、業務を実施すること。

なお、電気が通電され、又は運転中の機器が近くにある等、清掃に危険がともなう部分については施設管理担当者と協議を行うものとする。

#### ア 毎日清掃業務

| 主な項目                          | 主な内容   |
|-------------------------------|--|
| トイレ（洗面台、鏡、衛生陶器を含む。）、緊急シャワーブース | ・便器、洗面台に付着した汚物を取り除き、水拭きをすること。  |
|                               | ・鏡、ドアの拭き掃除、トイレットペーパー等消耗品の補充を行い、床面を水モップ拭きすること。                                  |
|                               | ・適宜、金属部分を研磨剤で研磨した後、ウエスで拭き上げること。  |
| 給湯コーナー                        | ・流し台の汚れを取り除いた後、水拭きし、床面をモップ拭きすること。  |
|                               | ・適宜、金属部分を研磨剤で研磨した後、ウエスで拭き上げること。  |
| ゴミ箱、汚物容器、厨茶入れ等                | ・ゴミ類を分別して、指定の色の袋に詰め、廃棄物保管庫に搬出すること。   |
|                               | ・汚れが付着していない状態にすること。  |
| 玄関出入口                         | ・床に箒をかけ、モップで水洗いした後、乾いたモップで拭き上げること。特に各階の出入口外側部分については、雨水排水溝に汚物が溜まるので注意して箒をかけること。 |
|                               | ・マットは外で埃を十分に叩き出し後、元の位置に戻すこと。   |
| 床                             | ・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 定期清掃

| 主な項目                | 主な内容   |
|---------------------|--|
| 床                   | 埃、シミ、汚れがない状態に保つ（繊維床を除く。）こと。<br>繊維床の場合は、埃、汚れがない状態に保つこと。 |
| 壁・天井                | 表面全体を埃、シミ、汚れのない状態に保つこと。                                |
| バルコニー、庇             | 土等汚れがない状態に保つこと。  |
| 照明器具、時計、換気口         | 埃、汚れを落とし、適正に機能する状態に保つこと。                               |
| 窓枠、窓ガラス             | 汚れがない状態に保つこと。  |
| 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。  |
| ネズミ・害虫駆除            | ネズミ・害虫等を駆除すること。殺鼠剤等の使用に当たっては、あらかじめ施設管理担当者と協議を行うものとする。  |

#### ウ 外構清掃（本施設が管理する範囲内）

| 主な項目    | 主な内容                                 |
|---------|--------------------------------------|
| 外構清掃の対象 | ・建物周囲（玄関周り、犬走り等）                     |
|         | ・舗装面                                 |
|         | ・側溝、排水管、污水管、雨水桝、水路                   |
|         | ・案内板等                                |
| 外構清掃の内容 | ・ゴミ等が近隣に飛散することを防止すること。               |
|         | ・屋外排水設備（側溝、排水桝等）の水流をゴミ、落ち葉等で阻害しないこと。 |
|         | ・日常清掃は、玄関周りについて行うこと。（水洗い、除塵等）        |
|         | ・案内板等は、汚れがなく表示が見やすい状態に保つこと。          |

#### 3.4.5 清掃用具・資機材等の負担

清掃用器具（清掃用具カートを含む。）、洗剤等の資機材は、すべて事業者の負担とすること。

#### 3.4.6 資機材等の保管

資機材及び衛生消耗品の保管場所は応募者の提案による。

#### 3.4.7 廃棄物の収集・運搬・集積

ア 本施設の共用部等に設けられたゴミ箱内の廃棄物及び事業者の維持管理等で排出さ

れる廃棄物は、事業者が責任を持って収集し、本施設の廃棄物保管庫まで運搬し、集積すること。ただし、研究及び実験により排出される廃棄物類については、廃棄物保管庫まで排出者が責任を持って運搬する。なお、J4 ラボ（マスターリース）から排出された廃棄物については事業者が責任を持って処分すること。

イ J4 ラボ（マスターリース）において排出される実験廃液は、事業者が責任をもって収集し、本施設の危険物保管庫まで運搬し、集積すること。その後、事業者が責任を持って処分すること。

ウ 分別方法は、施設管理担当者と協議を行うものとする。

#### 4 レンタルラボ運営業務における要求水準

事業者は、J4 ラボと J3 ラボを一体的に運用するものとし、入居者及び学内関係事務局双方からのワンストップ窓口として、本学担当者と連携協力して業務に当たるものとする。

##### 4.1 レンタルラボ運営業務の実施に関する要求事項

レンタルラボ運営業務の具体的な内容は原則として以下を想定している。ただし、詳細については別途本学との協議により定めるものとする。これらの業務を行う担当者を建物開館時間内に SPC 事務室に常駐させること。

###### (1) J3 ラボ・J4 ラボ共通

- ア 入居者への重要事項説明に関する業務
- イ テナント工事の実施に関する業務
- ウ 光熱水量の計算に関する業務
- エ 使用者退去時の原状回復の実施及び確認に関する業務
- オ 各室の鍵の管理（本学への入館カード申請を含む。）
- カ 郵便ポストの管理、郵便、宅配物の一時受付
- キ 廃棄物の管理
- ク 関係行政への届出、申請に関する業務
- ケ 本学とレンタルラボ利用者との連絡の仲介
- コ 消防訓練への対応
- サ レンタルラボ用会議室の運営
- シ その他、関連する必要な業務

###### (2) J3 ラボ・J4 ラボ（マスターリース以外）のみ

- ア 学内入居者の使用申請受付に関する業務
- イ 要求水準書又は事業者の提案により J3 ラボの部分的な改修をする場合の改修実施設計、改修工事及び必要な各種申請業務等
- ウ その他、関連する必要な業務

###### (3) J4 ラボ（マスターリース）のみ

- ア 入居者の学外募集に関する業務

- イ 入居者の審査に関する業務
- ウ 入居者の転貸借契約に関する業務
- エ 使用料等（使用料、賃料及び光熱水料その他の費用をいう。以下同じ。）の計算及び徴収に関する業務
- オ テナント工事の費用徴収に関する業務
- カ 使用者退去時の原状回復の費用徴収に関する業務
- キ 入居者が使用する危険物、薬品、高圧ガス等の情報管理
- ク 廃棄物の処理
- ケ インターネット接続等の管理
- コ その他、関連する必要な業務

#### 4.2 J3 ラボの改修

J3 ラボは原則として現状のまま運営するものとするが、以下の改修を事業者が行うこと。また、運営上の必要に応じて適宜改修や室用途の変更の提案を妨げない。J3 レンタルラボの仕様等については【参考資料●】を参照すること。

- ア J3 ラボの 407 室を J3 ラボ利用者用の会議室として改修し、事業者が運営すること。なお、室内を 2～3 室程度に間仕切り、4～6 人程度の打ち合わせが同時に行えるようにすること。
- イ J3 ラボのフロア案内及び室名サインの改修及び、入居者入れ替え時の書き換え更新を行うこと。