

明石市立藤江小学校区放課後児童クラブ室賃貸借(長期継続契約)

仕様書

1. 住所

明石市藤江 235 (明石市立藤江小学校敷地内)

2. 賃貸借建物

軽量鉄骨造 2階建 1棟 (建物及び設備の仕様については、別添図面を参照)

延床面積 約 676㎡ (建物本体のみ)

使用目的 放課後児童クラブ室

使用材料については、プレハブ本体を含め全て新品を使用すること。

3. 賃貸借期間

2024年(令和6年)3月1日から2029年(令和11年)2月28日まで(60か月)

ただし、既存施設から児童クラブが本クラブ室棟へ引っ越すため、令和6年2月20日(火)までに引き渡すこと。

- ・この期間に建物の正常な機能を保持するため、賃貸借期間中に年2回の定期保守点検を実施し、点検、修理及び調整等を行うこと。また緊急に保守又は修理を要する場合には、速やかに技術者を派遣し、修理・調整等を行い、正常な状態で使用できるようにすること。
- ・契約期間内においては、対象物件に私権設定をし、担保に供してはならない。
- ・当該物件は、建築工事を完了し、検査済証の交付を受けた後、2024年(令和6年)2月29日までに引き渡しを受けるものとする。ただし、賃貸借期間が概ね1カ月程度前後する場合、契約変更は行わない。

※賃貸借期間終了後は、明石市へ無償譲渡とする。

4. 支払方法

(1)前払いなし

(2)月額賃貸借料 四半期終了後、翌月に請求することができる。

第1四半期 4月から6月まで

第2四半期 7月から9月まで

第3四半期 10月から12月まで

第4四半期 1月から3月まで

※ただし、2024年(令和6年)3月分は2024年(令和6年)4月に、2029年(令和11年)1・2月分は、令和11年3月に請求することができる。

(3)請求時には、賃貸借物件の状態を確認して、報告書を提出すること。

5. 賃貸借物件の瑕疵および保守

賃貸借物件に瑕疵および異常が認められた場合は、賃貸者の責任をもって、補修または取り替えるこ

と。なお、使用中雨漏り、台風、火災等で破損した場合は、直ちに責任をもって復旧に努めること。

6. 損害保険

賃貸者は賃貸借物件に損害保険等（地震保険を除く）を付保し、明石市に契約書の写しを提出するものとし、その経費はすべて賃貸者の負担とする。

7. 賃貸借物件の所有

賃貸借建物及び付属物件は、全て賃貸者の所有物件とすること。第三者所有物件の転貸は認めない。

8. その他

- 当該物件に賦課される公租公課その他一切の賦課金については、賃貸者の負担とする。
- 建物設置に伴う諸手続きは、全て賃貸人の費用負担とする。
- 契約仕様書に記載がない事項及び疑義が生じたときは、明石市契約規則によるほか、明石市と協議の上定めるものとする。
- 明石市と施工工程、仮設計画等について十分協議を行い、施工管理に努めるものとする。
- 明石市が必要であると認めるときは、この契約を解除することができる。この場合、契約解除に伴う賃借料の精算額を明石市は賃貸者に支払うものとする。その精算額は、明石市と賃貸者で協議して定める。
- 本賃貸借の詳細については、市の担当者に照会のこと。また指示に従うこと。
- 本賃貸借にかかる仕様上の物品、備品等（クラブ室を除く）の移動や購入、その際の廃棄物に関しての費用はすべて賃貸借に含む。
- 事前調査が必要な場合は、小学校敷地内は小学校教頭、幼稚園敷地内は幼稚園長に電話連絡の上、見積書前日までに行うこと。

A 一般注意事項

1) 賃貸者への説明と承諾

賃貸者は賃貸借物件の施工に先立って、賃貸者の建物仕様等が本仕様書の内容に適合していることを説明するため、下記図面等を契約後すみやかに提出し、承諾を得なければならない。

平面図、立面図、断面図、断面詳細図、仕上表、設備図（電気、機械）工事工程表、仮設計画書各1部（図面関係についてはCADデータで提出のこと）

※設備図については屋外図も作成し、給排水・電気等の接続場所を明示する。

2) 発生材の処理

○構外へ搬出する場合は、関係法令等に従い適切に処理すること。なお、処理は産業廃棄物処理の許可を受けた業者とし、産業廃棄物はマニフェストにより適正に処理されていることを確認するとともに、その写しを明石市に提出すること。

○建設副産物の発生の抑制、適正処理、再利用の促進等を図るため、再生資源利用（促進）（計画・実施）書を作成し、明石市に提出のこと。

※建設リサイクル法の対象となる場合に限る。

○建上げ、解体等に伴う産業廃棄物は、「建設リサイクル法」の主旨に基づき分解解体等の上、所定の手続きを行い施工すること。なお、費用は全て賃貸者の負担とする。

3) 工事写真・竣工写真

各工事の施工段階について漏れなく撮影すること。写真はA4版工事写真帳に貼付し、撮影場所・日時を記入の上、提出のこと。また、データをCDにて提出のこと。

※提出枚数：着工前・工事中・竣工時 サービス版（カラー）1部

4) 工事場所の安全管理

- 当該クラブ室設置箇所周辺は、住宅が密集しているため、工事期間中は近隣に対し、週間工程表をあらかじめ訪問し配布する等を行い、情報共有を怠らないこと。
- 工事施工に際しては、建築基準法等法令を遵守し、誠実に施工すること。また労働安全衛生法に基づき、労働の安全、衛生及び整理整頓、公害防止、周辺への配慮等、工事場所の安全管理に常に万全を期するものとする。
- 工事にあたっては、低騒音・低振動型施工機械等を使用すること。
- 工事中は、賃貸者の責任者を常駐させること。また、最低警備員2名を常時配置とする。主要資材搬入時等、特に工事車輛の通行が増加する場合は、人数を追加して配置し、児童生徒・関係者の安全確保等安全管理を徹底すること。
- 工事関係車輛は、協議により定めた駐車スペースに駐車すること。当該スペースに駐車できないときは、特別の許可を得る場合を除き駐車禁止箇所以外の適切な駐車場を確保すること。
- 工事現場に出入りする車輛は、美化推進に努力し、汚損した場合は、速やかに責任を持って清掃のこと。
- 工事現場内及び進入路等は、定期清掃を行い、第三者に不快感を与えないようにすること。また、工事関係車両の入退場時に車両に付着している運動場の土砂等を一般道へ搬出を防ぐように対策をとること（鉄板養生または高圧洗浄等の対応を行う）。対策方法は仮設計画時にこども育成室へ報告を行うこと。
- 工事の作業時間は午前8時半から午後6時まで（入退場・準備・片づけ等を含む。）を基本とし、最終決定は契約後、学校、幼稚園と現場説明会の際に協議の上で行うこと。また、日曜日及び祝日には原則として作業を行わないこと。
- 施設の特性上、工事可能日・時間が制限される場合があるため、幼稚園、小学校と十分協議のうえ、作業を行うこと。
- 事故及び苦情が発生した場合は、速やかに対応し、処置内容を本市担当者に連絡すること。
- 工事施工に起因する構造物被害については、相手方と協議の上、賃貸人の責任において現状復旧すること。
- 工事車輛の通行管理を徹底し、第三者の安全を確保するとともに、騒音、振動、防塵等においても、幼稚園、小学校及び近隣に配慮した計画をすること。特に園児、児童、職員等の安全確保には細心の注意を払うこと。
- シンナー等の管理については、工事現場・倉庫等での保管を厳重に行い、また自動車に搭載した状態で車輛を離れる場合は、盗難防止措置を講じること。
- 火気を使用する場合は、適切な消火設備・防災シート等を設けると共に、火気の取り扱いには、十分注意すること。
- 運搬車の積載荷重を厳守すること。
- 本プレハブ建物施工期間中に学校や幼稚園敷地内における他の工事と施工期間が重なる場合は、学校や幼稚園等の関係者と協議し、子どもの安全を考慮すること。

- 運動場のトラック利用に支障のないようにすること。
- 外構等解体撤去が発生する際は事前に幼稚園、小学校側と十分調整を行った上で行うこと。

5) 官公庁その他への手続き

- 本建築物は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第13条第2項に掲げる「その工事に着手する前に、建築物エネルギー消費性能確保計画を所管行政庁に通知し、建築物エネルギー消費性能適合性判定を求めなければならない」に合致させるようにすること。
- 道路占用その他工事の施工に必要な官公庁その他への手続きは、遅延なく行うと共にこれに要する費用並びに原形復旧は賃貸者の負担とする。
- 本建物の建築計画通知については新築工事として、賃貸者で申請〔計画通知、許可申請、完了検査等〕を行い、それに要する手数料は賃貸者の負担とする。日影図についても作成を行う。
- 本建物は、建築基準法上準耐火建築物の性能を有するものとする。
- 官公庁と協議等を行った場合は、必ず議事録を作成し提出とする。

B 建築工事仕様書

☆各工事において、材料、寸法等については、設計プラン図仕様を基本とするが、組立建物本体の材料、寸法については、各メーカー仕様によるものとするが、各請負者の仕様の定めのない事項については、以下の標準仕様書による。

- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書」（建築工事編）令和4年度版
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書」（電気設備工事編）令和4年度版
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書」（機械設備工事編）令和4年度版

1) 室内空気汚染対策

- 建築基準法第28条の2の規定により、ホルムアルデヒド発散建築材料として国交省告示で定められたものを屋内で使用する場合は、F☆☆☆☆規格品又は同等品以上とする。
- 接着剤に含まれる可塑剤は難揮発性とする。

2) 仮設工事

- ①仮囲い
 - H=1.8m以上のフェンスバリアード及び養生シートの設置を行うこと。
 - 掘削土の仮置き場等は、飛散防止シートの設置を施すこと。
- ②仮設物の撤去
 - 工事完了時には、構内設置の工事仮設物を撤去し、付近の清掃地均しを行うこと。

3) 土工事

- ①埋戻し・盛土の種別
 - 根切り土の良質土もしくは購入土とすること。
- ②残土処分
 - 許可された中間処理業者にて処分すること。
- ③既設植栽
 - 当該箇所の植栽について、撤去すること。

4) 地業工事

①捨てコンクリート

○厚さ 50mmとする。

②地耐力

○スウェーデン式サウンディングを行い、地耐力を検討すること。

5) コンクリート工事

①設計強度

○普通コンクリート 21N/mm²

②工場選定

○J I S 表示許可工場

③種別

○普通ポルトランドセメントとする。

6) 鉄筋工事

①基礎

○構造計算書による。

②土間

○ワイヤメッシュ 6Φ150□とする。

7) 本体プレハブ工事

①部材寸法

○諸室の面積について、仕様図面は参考値としているが、本設計上はメーカー仕様とする。

②防錆塗装

○錆止め塗装の上 S O P 塗り程度とする。

③構造体等

○構造計算書による。

④屋根

○表面：ガルバニウム鋼板 t=0.6 折版葺 H=88 片流れ

裏面：無機質高充填フォーム t=4

断熱材：(天井裏) グラスウール t=100 (10kg/m³品)

○天井：化粧石膏ボード t=9.5 貼り (軽量下地)

⑤外壁

○窯業系サイディングボード t=16 貼りとする。(金具留め工法・塗装品・現場施工)

透湿防水シート (現場施工)

断熱材：グラスウール t=50 (10kg/m³品)

目地：変性シリコン系シーリング

縦樋：カラー塩ビ Φ75

軒樋：大型 M120

⑤-1 内壁

○ビニルクロス貼り

軽量下地+石膏ボード t=12.5

※界壁部分は防音対策として二重貼りとする

※「倉庫1」の天井・壁はグラスウール充填とする

※クラブ室の廊下側壁は学校用間仕切りとする

⑥建具

- 出入口等は「引戸」を基本配置とすること。
- 外部建具は、アルミサッシ引き違い窓（はずれ止付）とする。
- ガラスは、原則、内外共学校用強化ガラス（スクールテンパ t=4、延焼の恐れがある部分は t=6.8）とする。
- 外部窓については、全て網戸を設けること。
- 延焼のおそれのある部分のガラスは、網入ガラスとする。
- 室内窓にカーテン（防災仕様、レース+暗幕仕様）を設置すること。カーテンの種類については、こども育成室と協議を行うこと。
- 運動場に面する窓に面格子を設置すること。
- 出入口はアルミサッシ引き違い戸とする。

⑦階段

- 両側に手すり（踊り場共2段手すり、メーカー仕様可）を設けること。
- 段鼻にはノンスリップ金物等のすべり止めを設けること。

⑧外部

- 建物周囲の既設舗装を復旧すること。復旧箇所については小学校と協議を行うこと。
- 運動場側の建物本体への外部接触（野球、サッカー等のボールなど）を防ぐため、窓に面格子等の設置を行った上で、防球ネット等の設置を小学校と協議の上、検討し設置を行うこと。

⑨下地

☆床下換気口については5mに300cm²確保すること。

○1階下地

- ・土間コンクリート t=100
- ・ワイヤーメッシュ 6Φ×150×150
- ・防湿シート ポリエチレンフィルム t=0.15
- ・碎石 t=100

○2階床下地

- ・強化石膏ボード t=15+合板 t=12
- ・デッキプレート t=1.6

⑩床仕上げ

- ・クラブ室：建材畳床+フローリング貼り
- ・廊下・倉庫・便所：長尺シート t=2.0 貼りを基本とする

8) 内装工事

①クラブ室の主な仕様

種別	仕様・参考メーカー、品名、品番など	
床	畳及びフローリング（根太共）・適宜堅木、畳寄せ	
壁	掲示壁クロス貼（全面）	
設備	照明器具	・全てLED対応とする。

	コンセント	・各壁最低2口とし、単独回路で設置個所を図で表示
	エアコン	・天井カセット型とし、クラブ室1～4については1部屋140型(5馬力)以上のものを設置すること。クラブ室5は1部屋80型程度のものを設置すること。近年の暑さを最大限配慮して設置すること。 ・室外機は耐塩害仕様品とし、リモコンはワイヤードとする。また、室外機の位置については協議すること。
	換気システム	・学校用ロスナイ天吊り露出型(各室必要台数を設置すること)
	流し台	・流し台、及び給排水設備一式
	IHコンロ	・2口、台共、
畳	DAIKEN/銀白【耐汚染タイプ・畳床：健やかくん】同等品	
流し台	CLEANUP/クリンウッドシリーズ【クリンプレティ 120MF】同等品	
IHコンロ台	CLEANUP/クリンウッドシリーズ【クリンプレティ 60C】同等品	
IHコンロ	100V薄型で対応	
電気温水器	LIXIL/【EHPN-F13N2】同等品	
換気システム	三菱電機SCH-50EX(防振吊金具、アルミ型丸型フード、リモコン、虫侵入防止ユニット等も含む)	

①仕上げの程度

○児童に危険がないような程度。

②各部分仕上げ

○各室の床詳細については、各仕様表を参照すること。

③断熱性能は次の通り

○外壁 断熱材(グラスウール t=50・10kg/m³品)以上

○天井 断熱材(グラスウール t=100・10kg/m³品)以上

④木部塗装

○SOP2回塗り程度

○床UC塗り

⑤防蟻処理

○床より下の木部については、防蟻処理を行うこと。

⑥各室内備品

○キッチン、IHコンロ、電気温水器

⑦倉庫1の仕様について

種別	仕様・参考メーカー、品名、品番など
床	長尺シート t=2.0 及び畳及び適宜堅木、畳寄せ
壁	掲示壁クロス貼(全面)

設備	照明器具	・全てLED対応とする。
	コンセント	・各壁最低2口とし、単独回路で設置個所を☒で表示
	エアコン	・天井カセット型とし、80型(3馬力)以上のものを設置すること。近年の暑さを最大限配慮すること。 ・室外機は耐塩害仕様品とし、リモコンはワイヤードとする。また、室外機の位置については協議すること。
	洗面化粧台	・電気温水器、給排水設備一式、
畳	DAIKEN/銀白【耐汚染タイプ・畳床：健やかくん】同等品(4～5枚程度)	

⑧倉庫2の仕様について

○床は長尺シート t=2.0、照明器具、コンセント、部屋の広さに応じたエアコンを設置すること。

9) 樋工事

①軒樋

○塩ビ製 130Φ程度

②縦樋

○塩ビ製 75Φ程度

③雨水排水

○直近の側溝に排水すること。

10) 雑工事

○備品等について、図面に記載されたものは、本賃貸借契約に含む。

○法令及び消防署の指示・指導による機器等は本契約に含む。なお、消防署等への届出等も本契約に含む。

○その他、図示及び仕様一覧表による。

11) トイレの仕様について

○トイレは乾式とし、長尺シート t=2.0 貼りとする。

○各階のトイレ入口に、廊下前室のスペースを活用した多目的トイレ(男女兼用の個室)を設置すること。その際、車いすが回転できる 2,000×2,000 程度の大きさ、暖房便座付洋便器(跳ね上げ型手すり、L型手すり共)・手洗い器・オストメイト機能設備(お湯対応)・非常用ベルを設置し、可能な限り車いす対応ができる大きさの個室ブースを備えたものとする。

○大便器はすべて洋式(L型手すり)とする。

○多目的トイレ以外のトイレブースの扉は原則内開きとし、各扉に非常解除付きロック及び非常解戸当たりを装備し、非常時には外開き対応ができるようにすること。

○大便器は、ロータンク式とする。

○便座は暖房便座とし、蓋つきソフト閉止タイプとする。紙巻き器はステンレス製とする。

○手洗い器は男女最低3か所以上とし、自動センサー式(AC100V式または自己発電式)とする。また、それぞれ化粧鏡を設置すること。

○廊下からの視線を考慮した配置計画を行うこと。

○各階入口に掃除具入れ(ブース対応)を設置し、中にSK(バケツ用洗面器)、上部に荷物棚、側部にモップ等を掛けるフックをバランスよく設置すること。

○その他の事項・詳細仕様については、協議で対応を検討する。

C 設備工事仕様書

1) 電気設備工事

①幹線設備

- 敷地外部より新規引込（メーター付）とし、配管配線工事一式を行うこと。
- 事前に電気容量等十分な現場調査を行い、適切に配管配線工事を行うこと。
- 屋内設備の分電盤については、鍵付とする。

②動力設備

- 分電盤から、空調機への3相電源の配管配線工事一式とする。
- 事前に十分な現場調査を行い、適切に配管配線工事を行うこと。

③電灯コンセント設備

- 照明器具(すべてLED仕様とする)、コンセント等の設備及び、配管配線工事一式を行う。なお、各室における必要照度については、500ルクス以上とする。コンセントについては、各室5個程度の設置とし、共用部におけるコンセント数及び各配置については、受注確定後、明石市との協議により決定するものとする。
- 各出入口付近に屋外用照明機器を設置し、機器は防湿型とする。

④インターホン設備

- クラブ室にインターホン（カメラ付き）を設置し、配管配線工事一式を行う。
- 設置するインターホン（カメラ付き）は、1階出入口から児童クラブ室（1階、2階）へ2系統設置し、玄関口側には室名を表示する。詳細は別途協議する。

⑤火災報知設備

- 消防法に準じて施工する。
- 自動火災報知設備については、消防局と協議して設置する。

⑥電話及びLAN設備工事

- 児童クラブ室竣工後に別途、専門業者にて配線を行うため、外部から各諸室へ空配管を敷設すること。

⑦その他

- 仕様書及び図面に記載なき事項は、受注確定後に明石市との協議により決定するものとする。
- 埋設管の埋め戻しは、根切り土の良質土もしくは購入土とすること。ただし、管周囲は山砂の類（購入土）とすること。
- その他図示及び仕様一覧表による。

2) 機械設備工事

①給水設備

- 各クラブ室と屋外立水栓へ至るまでの給水管を敷設する材工一切の工事。
- 既存水栓等への給水管の敷設替えの材工一切の工事。

②排水設備

- 各クラブ室と屋外立水栓から污水会所までの排水管を敷設する材工一切の工事。

③衛生器具

○各クラブ室に衛生器具を設置する材工一切の工事。

④給湯設備及びキッチン（換気扇、コンロ含む）の設置

○各クラブ室へ給湯設備及びキッチンを設置する材工一切の工事。

○コンロ、給湯設備については電気式とする。

⑤消防設備

○法令及び消防署の指示、条件により必要な消防設備を設置する材工一切の工事。

⑥空調設備

○各室に塩害対応の空調機を設置、配管を行う材工一切の工事。

⑦その他

○屋外の給水・汚水排水の経路は、別紙設備図面を参照のこと。なお、建物内への給水管の分岐箇所には止水バルブを設置すること。

○倉庫室の出入り口付近に屋外立水栓（排水受け含む）を1台設置すること。

○上下水道の申請は、本工事に含むものとする。

○仕切弁、会所の設置箇所を樹脂製プレートにて表記すること。

○埋設管には、地中埋設表示をすること。

○空調室外機周囲には、保安用フェンス（H=1,800mm程度）を設置する。また防音措置が必要な場合は、防音パネル等に対応すること。設置個所については学校、こども育成室と調整を行うこと。

○空調機ドレンは、雨水側溝または雨水管へ放流すること。

○仕様書及び図面に記載なき事項は、受注確定後に明石市との協議により決定するものとする。

○その他図示及び仕様一覧表による。

3) 共通事項

○消防署等官公庁への届出等はその経費を含め賃貸者で行うこと。

D その他特記事項

○契約後、速やかに建築士法に基づく重要事項説明を行うこと。

○本入札は、現地調査、現地測量、児童クラブ室設計・施工を含み応札を行うこと。

○入札にあたっては、関係文面・仕様書・図面を十分に理解し、現地調査を行った上で応札すること。

質疑についても、調査すれば判るものについては避けること。

○仕様内容を十分理解し、入札金額に反映すること。原則、設計変更は出来ないものとする。

○契約後、工事の着手に際し、事前に仮設計画書並びに施工計画書、実施工程表、施工図を提出し、承諾を得ること。また、現場説明会を行い、幼稚園、小学校側と入念な調整を行い施工すること。

○契約後、工事着手までに自治会、近隣住民に対し、工事周知ビラ等により工事の周知を行うこと。また、契約後及び工事期間中に事故や苦情が発生した場合は、全て賃貸借に含むものとする。

○工事期間中は週間工程表を作成し、小学校、幼稚園などに事前に配布を行うこと。また、工程表作成時は、小学校、幼稚園等の月間行事等の共有を行い作成のこと。

○当該クラブ室設置箇所周辺は、住宅が密集しているため、工事期間中は近隣に対し、週間工程表をあらかじめ訪問し配布する等を行い、情報共有を怠らないこと。（再掲）

○本工事において、停電、断水等学校敷地内施設に影響がある際は、事前に影響する施設に周知を行い、慎重に調整を行うこと。

○上記特記事項の他、以下も熟読の上応札を行うこと。

- 1) 賃貸借期間開始前に、化学物質濃度を下記の通り測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し市担当者に報告書を提出すること。また、速報値をこども育成室へ報告すること。
 - ・測定対象物質：ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、スチレン
 - ・測定方法：(株)オービス測定バッジによる簡易測定又は同等の測定方法
 - ・測定箇所数：各階1箇所 ※具体的な場所は係員の指示による。
- 2) 施工に際して、現状工作物等が支障になるものについては処分、撤去し、もしくは原状に復するものとして、その費用は本業務に含むものとする。
- 3) プレハブ教室クラブ室用の各電源ブレーカのトリップ値については、電気容量を計算のうえ判断すること。クラブ室配置図及び配線結線図を作成の上、工事着手前に提出すること。
- 4) 隣棟との延焼線にかかる部分への法令上必要な対処については、賃貸借物件側及び既存建物側で行うこととし、その費用は本業務に含むものとする。
- 5) トイレ、キッチンを除く各室内の備品・器具・フローリング等の位置については、明石市と協議の上決定する。
- 6) 工事用電力・ガス等を必要とする場合は、賃貸者がその手続きを行い敷設するものとし、これに要する費用は賃貸者の負担とする。
- 7) 本仕様書内に記載していない諸設備等で、各種法令に基づき必要となるものは、すべて賃貸借料に含むものとする。
- 8) 目的物の借上げ開始前に目的物又は材料について生じた損害その他工事の施工に関して生じた損害については、賃貸者がその費用を負担する。ただし、その損害のうち賃借者の責に帰すべき事由により生じたものについては、賃借者が負担する。
- 9) 工事の施工により、第三者に損害を及ぼしたときは、賃貸者がその損害を賠償するものとする。ただし、その損害のうち賃借者の責に帰すべき事由により生じたものについては、賃借者が負担する。
- 10) 前項の規定にかかわらず、工事の施工に伴い通常避けることのできない地盤沈下等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、賃借者がその損害を賠償するものとする。ただし、その損害のうち工事の施工につき賃貸者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、賃貸者が負担する。
- 11) 前2項の場合、その他の工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、賃貸者及び賃借者が協議してその処理・解決に当たるものとする。