

明石市立沢池小学校南プレハブ棟賃貸借仕様書

1. 住所

明石市明南町3丁目3-1（明石市立沢池小学校敷地内）

2. 賃貸借建物

軽量鉄骨造2階建1棟、軽量鉄骨造1階建渡り廊下及び付属設備一式

（別途図面を参照）

延べ床面積 約1,064㎡（建物本体のみ）

構造種別 準耐火建築物（仕上げは仕上表を参考に法に適合するように選定すること）

用途 小学校（1階 普通教室5室・2階 普通教室5室、便所各階1か所）

使用材料については、プレハブ本体を含めすべて新品を使用すること。

3. 賃貸借期間

2021年（令和3年）3月1日から2026年（令和8年）2月28日まで

建て上げの完成期限は、令和3年2月28日とする。

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、2026年（令和8年）1月から2月までに限り、翌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、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、賃貸人の責任をもって、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

賃貸人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人の負担とする。

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人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

- (1) 当該賃貸借物件に対する公租公課その他一切の賦課金は、賃借人が負担するものとする。
- (2) 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。
- (3) 学校管理者と施工工程、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。
- (4) 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人に支払うものとする。その精算額は、明石市と賃貸人で協議して定める。

A 一般注意事項

1) 賃貸人への説明と承諾

賃貸人は賃貸借物件の施工に先立って、賃貸人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。(便所の位置については、2通りに変更する可能性もあり、この変更に係る契約金額の変更はしない)

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

2) 優先順位

①明石市指示事項 ②本仕様書 ③設計図

3) 発生材の処理

- 構外へ搬出する場合は、関係法令など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、費用は全て賃貸人の負担とする。

4) 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、撮影場所を記入の上、提出のこと。また、データをCDなどのメディアで提出のこと。

※ 提出枚数：着工前・工事中・竣工時 サービス版（カラー）1部

5) 工事場所の安全管理

- 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、周辺への配慮など、工事場所の安全管理に常に万全を期するものとする。

- 建上げ及び解体工事中は、賃貸人の責任者を常駐させること。また、警備員1名を常時配置とする。主要資材搬入時など、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。
- 建上げ及び解体工事の作業時間は午前8時半から午後6時まで（準備・片づけ棟を含む。）とし、日曜日及び祝祭日には原則として作業を行わないこと。
- シンナー等の管理については、工事現場・倉庫など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・防災シートなどを設けると共に、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。

6) 官公庁その他への手続き

- 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人の負担とする。
- 本建物の建設にあたって関係法令を遵守し、法に基づく申請〔計画通知、許可申請、完了検査等〕は賃貸人で行い、それに要する手数料は賃貸人の負担とする。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こと。
- 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する。

B 建築工事仕様書

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ケ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 既設汚水柵の処理

計画建物に干渉する既設汚水柵について、構造上支障のない範囲まで撤去すること。

4) 地業工事

① 捨てコンクリート

厚さ50mmとする。

② 地耐力

別途提示する地耐力試験結果に基づき、基礎を検討すること。

実施設計時に地盤調査を行い、調査の結果、基礎の構造変更となる場合は別途変更協議とする。

5) コンクリート工事

① 設計強度

普通コンクリート 21 N/mm^2

② 工場選定

JIS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 $6 \Phi 150$ □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はメーカー仕様とする。

② 防錆塗装

錆止め塗装の上SOP塗り程度とする。

③ 構造体等

構造計算書による。

④ 屋根

ガルバリウム鋼板 $t=0.6$ 以上 折板葺き

⑤ 外壁

窯業系サイディングボード 16mm 張りとし、詳細は図面等による。

○ 2階床

デッキプレート $t=1.6$ +コンクリート山上 50 ワイヤメッシュ $2.3\Phi 100$

⑥ 建具

- 外部建具は、アルミサッシ（はずれ止付）とする。
- ガラスは、原則、内外共強化ガラスとする。教室廊下側サッシは、スリガラスとするが、うち出入口1箇所は透明とする。
- 延焼のおそれのある部分のガラスは防火設備（個別認定品）とする。
- 外部建具窓は、耐風圧 S-3、気密性 A-4、水密性 W-3 以上とする。

⑦ 階段

- 両側に手すり（踊り場共、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) 内装工事

① 仕上の程度

児童に危険がないような程度。

② 各部分仕上げ

図面等による。

③ 断熱性能は次の通り

- 外壁 断熱材（グラスウール $t=50 \cdot 10 \text{ kg/m}^3$ 品）以上
- 天井 断熱材（グラスウール $t=100 \cdot 10 \text{ kg/m}^3$ 品）以上

④ 木部塗装

- SOP 2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。

なお、廊下手洗いの背面は

9) 樋工事

① 軒樋

塩ビ製 120Φ 程度

② 縦樋

塩ビ製 60Φ 程度

③ 雨水排水

直近の側溝に排水すること。

10) 雑工事

- 教室及び廊下の外壁側腰壁が、 $H=1, 100 \text{ mm}$ 以下の部分（2階以上に限る）については、転落防止用手すりを設置すること。設置高さは、係員の指示によるものとする。
- 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。

C 設備工事仕様書

1) 電気設備工事

① 幹線設備

- 既設分電盤より借上げ校舎間の配管配線工事一式を行うこと。
- 屋内設備の分電盤については、鍵付とする。

② 動力設備

分電盤以降、空調機への3相電源の配管配線工事一式とする。

③ 電灯コンセント設備

- 照明器具及び、コンセント等の設備及び、配管配線工事一式を行う。
- リモコンスイッチを職員室ラックに追加する。
- 屋外に設置の機器は防湿型とする。

④ 火災報知設備

- 消防法に準じて施工する。
- 賃貸借校舎にP-2型3L壁掛け受信機を設置し、既設の職員室受信機に一括移報をおこなう配管配線工事とする。

⑤ 放送設備

- 消防法に準じて施工する。
- 管理棟職員室の音声調整卓より借上げ校舎に配管配線工事を施工する。
- 管理棟放送室の既設アンプより借上げ校舎に配管配線工事を施工する。
- 職員室に設置のリモコンマイクから仮設校舎に一斉放送できるように施工する。

⑥ テレビ共聴設備

- 既設端子盤へ配線は4分配器を取付け、校舎端子盤へ配管配線を施工する。
- テレビ受口等の設置及び、配管配線工事一式を行うこと。

⑦ インターホン設備

- 管理教室棟職員室に設置のインターホン親機より、プレハブ教室までの配管配線工事を施工する。
- 賃貸借教室にインターホンを設置する。
- 設置するインターホンは親子式とする。

⑧ 構内情報網設備

- 既設管理棟端子盤内の既設スイッチングハブより賃貸借教室棟端子盤間の配管配線を施工する。
- スwitchングハブ、及び情報受口等の設置及び、配管配線工事一式を行うこと。
- LAN配線長が100m以上となる場合は、中継HUBを設けLAN配線を行うこと。

⑨ その他

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

- プレハブ教室棟各室へ至るまでの給水管を敷設する材工一切の工事。
なお、既設給水管から南プレハブ棟への分岐は、500mmの給水管を使用し止水栓を設置すること。
- 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

プレハブ教室棟各室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

プレハブ教室棟各室に衛生器具を設置する材工一切の工事。

④ 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。

⑤ 空調設備

プレハブ教室棟各室に空調機を設置、配管を行う材工一切の工事。

⑥ その他

- 屋外の給水・污水排水の経路は図示のとおりとする。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。
- 大便器はロータンク式とする。
- 小便器は自動センサー式とする。
- 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ネット（H＝1800mm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で対応すること。
- 空調機ドレンは雨水側溝または雨水管へ放流すること。
- 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人で行うこと。

D その他特記事項

- 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係員に報告すること。

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。

プレハブ教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、賃貸借建物側で行うこと。
- 5) トイレを除く各室内の備品・器具等の位置については、明石市及び学校と協議の上決定する。
- 6) 建上げ時において、工事用電力・水道・ガスなどを必要とする場合は、賃貸人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人の負担とする。
- 7) 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、賃貸人がその費用を負担する。ただし、その損害のうち賃借人の責に帰すべき事由により生じたものについては、賃借人が負担する。
- 8) 工事の施工により、第三者に損害を及ぼしたときは、賃貸人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人の責に帰すべき事由により生じたものについては、賃借人が負担する。
- 9) 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、賃借人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人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、賃貸人が負担する。
- 10) 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、賃貸人及び賃借人が協議してその処理・解決に当たるものとする。