

明石市立人丸小学校東プレハブ棟賃貸借仕様書

1. 所在地

明石市東人丸町 2233 番 1 ほか

地域・地区 第1種低層住居専用地域 第1種住居地域 第1種高度地区
敷地面積 23,165.44 m²

2. 賃貸借建物

軽量鉄骨造 2階建 1棟、及び付属設備一式

延べ床面積 約 470.98 m² (建物本体のみ)

用途 小学校及び児童福祉施設

1階 普通教室 2室及び男子便所・女子便所

2階 放課後児童クラブ室 (以下“クラブ室”とする) 3室

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26日から2026年(令和8年)3月25日まで。

建て上げの完成期限及び引き渡し期限は、2021年(令和3年)3月25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2021年(令和3年)3月分、また2026年(令和8年)3月分は、日割り計算とし、翌月4月に請求できる。

(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

- (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、賃貸者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。

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、平面詳細図（便所のみ）、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
完成図面のデータ（JW-cad データ及びPDF データ）CD にて一式

※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) 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。なお、建設リサイクル法の対象となる場合に限る。
- 費用は全て賃貸者の負担とする。

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・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

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。
- 工事中は、賃貸者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・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。）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・防炎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者の負担とする。
- 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〔建築確認申請、許可申請、完了検査等〕は賃貸者で行い、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。
- 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

- H1.8m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 当該箇所の既設花壇
明石市により、東プレハブ棟着工までに撤去予定。

4) 地業工事

- ① 捨てコンクリート
t50
- ② 地耐力
標準貫入試験の結果に基づき、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 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 t0.6 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。

⑥ 建具

- 外部建具は、耐風圧 S-3、気密性 A-4、水密性 W-3 以上のアルミサッシ（はずれ止付）とする。クラブ室には網戸を設ける。一階出入口の外側土間には、グレーチング（W200 程度 細目 SUS 製ノンスリップ）及び排水機能を設ける。
- 内部間仕切りの普通教室廊下側サッシは、スクールパーテーション及びスリガラスとし、うち前後出入口の物見窓（W500×H200）は透明とする。
- 便所出入口は三方枠（SUS HL）とし、のれんを設置のこと。
- 内部建具の有効開口寸法はすべて W850 を確保すること。
ただし便所ブースは W600 程度とする。
- 建具には指詰め防止機能を付けること。
- ガラスは原則、内外共学校用強化ガラスとする。
- 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。

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。
- 床に中央線（白線）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。また、道路境界線側の一部 U 型側溝（L15m 程度）を新設すること。

8) 内装工事

① 断熱性能

- 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

② 木部塗装

- SOP 2 回塗り
- 床 UC 塗り

③カーテン

- 日除けカーテン及び SUS 製シングルレール（召合せ幅 300）とし、カーテンボックスを設けること。クラブ室はブラインドとする。

④ 室内各備品

- 普通教室
教師用棚・掃除具入れ・背面棚（すべてスチール製）
各教室の収容人員は、教師を含め 42 人とする。
- クラブ室
キッチン・IH コンロ・電気温水器

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クラブ室床

○カバフローリング t15 UC

強化石膏ボード t15 構造用合板 t12 制振マット t4.0

9) 樋工事

① 軒樋

塩ビ製 120φ程度

② 豎樋

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

- 教室等及び廊下の外壁側腰壁が、H1, 100 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。
- 室名札及びピクトサインは、各室計5か所、便所計2か所（男女各1か所）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。
- 外部スロープには両側手摺（H800 SUS304φ34 バフ）を設置する。
- 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

- 東プレハブ棟への電力供給においては、引込柱新設の上、単独受電による電力供給とする。
- 1F 共用部に供用分電盤を設置し（図面参照）、1F 系統と2F 系統の回路分けを行うこと。なお各分電盤については、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を行う。
- 管理棟職員室へ空調機用集中リモコン（入/切制御のみ）を設置のこと。

③ 電灯コンセント設備

- 照明器具及びコンセント等の電灯設備に係る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コンセント配置については、受注確定後、市との協議により決定するものとする。
- 各コンセントにおける回路分けについては、受注確定後、市との協議により決定するものとする。見積もりにあたっては、コンセント2～3個程度で1回路とし、

計画すること。

- 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し、1F男子便所横に屋外灯(タイマー共)を設置する。

④ 火災報知設備

- 消防法に準じて施工する。
- 既設の職員室受信機に、必要回線数の増設をおこなう配管配線工事一式を行う。

⑤ 放送設備

- 消防法に準じて施工する。
 - 非常放送設備設置に係る電気工事一式(配管・配線共)を行う。(既設非常放送用アンプは、管理棟2F職員室内に配置)
 - 一般放送設備設置に係る電気工事一式(配管・配線共)を行う。(既設一般放送用アンプは、管理棟2F放送室内に配置)
- なお、職員室に設置のリモコンマイクから東プレハブ棟に一斉放送できるように施工のこと。

⑥ テレビ共聴設備

- 既設校舎の端子盤より東プレハブ棟へ配管配線を施工すること。なお電界強度が不足する場合の増幅器の設置は、本賃貸借に含むものとする。
- テレビ受口等の設置及び、配管配線工事一式を行うこと。
- テレビの配置は各普通教室に1台(計2台)とする。

⑦ 構内情報網設備

- スイッチングハブ、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(cat.5E)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、もしくは光ファイバーに変換し、配線を行うこと。
- 管理棟既設端子盤内の既設スイッチングハブより東プレハブ棟端子盤間の配管配線を施工する。
- LAN受け口(cat.5E)は、普通教室に各1か所(計2か所)とする。

<GIGA スクール>

- スイッチ、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(cat.6A)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、もしくは光ファイバーに変換し、配線を行うこと。
- 管理棟既設端子盤内の既設スイッチングハブより東プレハブ棟端子盤間の配管配線を施工する。
- 無線器接続用配線(cat.6A)を普通教室天井面に行い、無線アクセスポイントを各1か所(計2か所)設置のこと。
- 普通教室にはそれぞれタブレットの充電保管庫を設置する。(計2か所)
- 充電保管庫用の電源は分電盤より、充電保管庫専用で配線すること。(ブレーカーは2教室に1つで可)

- 東プレハブ棟のネットワーク機器、充電保管庫は以下の機器を調達し、設置すること。
 - ・スイッチ(8ポート、cat. 6A、無線用) >アライドテレシス社製 AT-x230-10GP
 - ・スイッチングハブ(8ポート、cat. 5e、有線用)
 - >型番指定無し。但し、8ポート+100Mbps以上の性能のものとする。
 - ・無線アクセスポイント >フルノシステムズ社製 ACERA1110
 - ・充電保管庫 >サンワサプライ社製 CAI-CAB58

⑧ その他

- 仕様書及び図面に記載無き事項は、受注確定後、市との協議により決定するものとする。
- 埋設管の埋戻しは根切り土の良質土もしくは購入土とすること。但し、管周囲は山砂の類(購入品)とすること。
- 参考に『平成27年度 明石市立人丸小学校東・南校舎改築ほか(電気設備)工事』の完成図面を貸与する。

2) 機械設備工事

① 給水設備

- 東プレハブ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、既設給水管から東プレハブ棟への分岐は、最寄り直圧系統管(75A埋設)からの分岐とし、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

- 東プレハブ棟各室から汚水会所までの排水管を敷設する材工一切の工事。
- 排水は南校舎北側の桝⑩～⑫(貸与図面参照)に接続すること。

③ 衛生器具

- 東プレハブ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 空調換気設備

- 東プレハブ棟各室に空調機及び換気扇を設置、配管を行う材工一切の工事。

⑥ 給湯設備

- 児童クラブ各室にガス給湯器(配管・保温ほか含む)を設置する材工一切の工事。

⑦ その他

- 仕様書及び図面に記載無き事項は、受注確定後、市との協議により決定するものとする。
- 埋設管の埋戻しは根切り土の良質土もしくは購入土とすること。但し、管周囲は山砂の類(購入品)とすること。

- 参考に『平成 27 年度 明石市立人丸小学校東・南校舎改築ほか(機械設備)工事』の完成図面を貸与する。
- 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、手洗い器は自動センサー式 (AC100V 式又は自己発電式) 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。
- 機械設備に付随する電気配線配管工事については本賃貸借に含むものとする。

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

- 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、賃貸者が行う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) 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、賃貸者が行う敷設するものとし、これに要する費用は賃貸者の負担とする。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。

- 8) 工事の施工により、第三者に損害を及ぼしたときは、賃貸者が行う敷設するものとし、これに要する費用は賃貸者の負担とする。

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。

- 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。
- 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。