

明石市立谷八木小学校プレハブ棟賃貸借(長期継続契約)仕様書

1. 所在地

明石市大久保町谷八木 8 7 8

第 1 種住居地域 第 4 種高度地区 法 2 2 条地域

敷地面積 19,612.00 m²

プールは幼稚園と共用であり、同一敷地で申請を行う。

2. 賃貸借建物

軽量鉄骨造 2 階建 1 棟、及び付属設備一式

用途 小学校

1 階・2 階共 普通教室 2 室及び男子便所・女子便所・多目的便所

延床面積 約 492.88 m² (建物本体のみ)

屋内運動場との渡廊下(鉄骨造、二階建、屋根付)による接続は、建築基準法上、別棟とし、接続に関する施工法の検討を行う。

また、使用材料はすべて新品とする。

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。

建上げの完成期限及び引渡し期限は、2024 年(令和 6 年)2 月 29 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 2029 年(令和 11 年)1 月分及び 2 月分に限り、翌 3 月に請求できる。

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替えること。使用中の雨漏り、台風、火災等による破損には、直ちに責任をもって復旧対応に努めること。これに要する費用は賃貸者の負担とする。

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、これに要する費用は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。
- (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、明石市契約規則及び明石市工事請負契約約款によるほか、明石市と協議の上、定めるものとする。
- (3) 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) 賃貸借物件の建物仕様等の確認と提出物について

- (1) 賃貸者は賃貸借物件の施工に先立って、下記図面等を契約後、速やかに明石市に提出し、承諾を得ること。
 - ① 全体工程表、月間工程表（月始）、仮設計画図
※明石市と共に学校にも提出する。
 - ② 平面図、立面図、断面図、平面詳細図（便所）、仕上表
※竣工後には、図面データ一式をCDで提出する（JW-cad 及び PDF データ）。
また、計画通知（確認済証、検査済証の写しを含む）にかかる書類データを、併せて提出する。
 - ③ 施工図（外部建具、内部建具、スクールパーテーション、トイレブース、廊下手洗い、廊下掃除用流し）
 - ④ 施工図（曲面黒板、平面黒板、背面棚、教師棚、掃除用具入、靴箱）
※学校への仕様の確認後に、明石市に施工図を提出する。
 - ⑤ 設備図（電気、機械）
※屋外図も作成し、給排水・電気等の接続場所を明示する。
 - ⑥ その他明石市の求めるもの
- (2) プレハブ棟の渡廊下は屋内運動場の渡廊下と接続するものとし、レベル検討、取合いの施工方法の検討を行い、明石市に提案する。
- (3) その他、日影規制にかかる事項、延焼のおそれのある部分にかかる建具改修については、明石市と協議しながら進めること。

2) 仕様及び施工方法の決定にかかる優先順位

- ①明石市指示事項
- ②本仕様書
- ③設計図面

※メーカー仕様以外の部分については、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（令和4年版）」に準じる。

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。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

※A4版工事写真帳とし、工種ごとに整理する。撮影場所・日時を記入し、書類及びデータをCDで提出する。

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

- 現場監理にあたっては、明石市及び学校と工程、仮設計画、安全管理等について十分協議を行うこと。
- 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、土曜日、日曜日及び祝祭日には原則として作業を行わないこと。
- 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、工事車輛の通行が特に増加する場合は、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。
- 工事車輛は、協議により定めた駐車スペースに駐車すること。また、運搬車の積載荷重は厳守すること。
- 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。
- 台風等、暴風雨の際には、仮設の転倒・飛散防止対策を行うこと。

6) 一般的損害について

賃貸借期間開始前に、工事目的物又は工事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め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。

7) 第三者に及ぼした損害について

- 工事の施工について、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め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。
- 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騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶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負担するものとする。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。
- 前2項の場合その他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、賃貸者及び賃借者は協力してその処理解決に当たるものとする。

8) 官公庁その他への手続き

- 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、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。上記、建築基準法にかかる手続きについては、明石市建築安全課と協議すること。
- 警察・消防署・労働基準監督署その他工事の施工に必要な官公庁への手続き、その他手続きは遅延なく行うと共に、これに要する費用並びに法令上必要な対処、原形復旧等は賃貸者の負担とする。
- 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すること。
- 避難器具を設置すること。
- 本年度下半期に、学校敷地北側隣接の県道 718 号線（明石高砂線）の拡幅工事があるため、工事車両進入及び仮設計画については、兵庫県東播磨県民局加古川土木事務所明石街づくり対策室明石事業第一課と調整をすること。

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。
- 賃貸借期間開始前にVOC測定を行い、合格すること。
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：全居室1箇所（検体採取場所は明石市の指示による。）

2) 仮設工事

① 仮囲い

○ H1.800 以上のフェンスバリケード及び養生シートの設置による。

○ 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 工事用電力は、外部からの引き込みとし、これに要する費用は賃貸者の負担とする。
工事用水道は無償提供とする。掘削着工時には、大阪ガス（株）に連絡すること。

③ 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。

④ 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撤去・処分し、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) 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。

4) 地業工事

① 捨てコンクリート

t50 以上

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。実施設計時に標準貫入試験を行い、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。

基礎の構造計画には、過去工事のボーリング調査を参考にすること。

5) コンクリート工事

① 設計強度

構造計算書による。

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

D10@200 シングル

7) 本体プレハブ工事

- ① 防錆塗装
錆止め塗装の上、見掛け EP-G 塗。
- ② 構造体等
構造計算書による。(重要度係数 1.25)
- ③ 屋根
設計図面による。
- ④ 外壁
設計図面による。
- ⑤ 床
設計図面による。
- ⑥ 建具
 - 全ての外部建具及び内部建具は、指詰め防止機能を備えるものとし、原則学校用強化ガラス t4.0 とする。
 - 全ての外部建具及び内部建具は、有効開口寸法 W850 を確保する。
 - 鍵はマスターキー合せとし、詳細は学校調整による。
 - 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。
 - 普通教室廊下側建具は、スクールパーテーション及び型板ガラスとし、うち前後出入口の物見窓（W500×H200 窓下端 FL+1, 440）及び欄間窓のガラスは透明とする。建具にはガラリを設ける。
 - 便所の出入口及び男女各便所の出入口は三方枠（W1,000×H2,000 SUS HL）とし、床にはアルミ製見切を設ける。
 - トイレブースの仕様は下記とする。
ペーパーコア芯、ラワン合板 1 類 t5.5（両面）、メラミン化粧板 t1.0（両面）
H2,400
- ⑦ 階段
 - 樹脂製手摺新設（両側、踊り場共、メーカー仕様可）
 - 段鼻へのノンスリップ金物等のすべり止め新設

8) 内装工事

- ① 断熱性能
 - 省エネ適合判定による。
- ② 木部塗装
 - EP-G 2 回塗り
- ③ カーテン
 - 日除カーテン
SUS 製シングルルール（D型 召合せ幅 300）共、カーテンボックス共

④ 室内各備品

- 普通教室（各教室の収容人員は、教師を含め 42 人とする。）

教師用棚・背面棚・掃除具入は原則的に全てスチール製とし、学校に室内レイアウトの確認を行う。

教室前面用曲面黒板（W5,000 H1,200 程度）

教室背面用平面黒板（W2,700 H900 程度）

※黒板の寸法は、管理棟普通教室に準じる。

教師用棚（W750 D500 H1,500 程度）上部引違ガラス戸、下部引違スチール戸

背面棚（H1,200 各ボックス W400×H330 程度 A4タイプ）壁固定

掃除用具入（W500 D500 H1,800 程度）壁固定

- 廊下手洗い

廊下手洗い（W500, H750, L2,000×2 台/フロア 3 栓/台 SUS304 #400 t1.0 バブ）

掃除用流し（W500, H500, L1,000×1 台/フロア 1 栓/台 SUS304 #400 t1.0 バブ）

蛇口は自動水栓（自己発電型）とし、手洗いシンクに設置する。

液体石鹼用ボトル（壁付ホルダー共 5 本/フロア）を設置する。

- 昇降口

靴箱（H1,100×W1,240×D400 程度）×1 台/クラス×4 クラス 壁固定

※設置位置は、学校との協議による。

- 多目的便所

陶器付オストメイトを設ける。

9) 樋工事

- ① 軒樋

塩ビ製 W120 程度 落し口 SUS ストレーナー

- ② 豎樋

カラーVP 75φ 程度

- ③ 雨水排水

直近の側溝に排水すること。

10) 雑工事

- 室名札は、各室 1 か所、合計 4 か所とする。

ピクトサインは、便所入口 1 か所、多目的便所 1 か所の合計 4 か所とする。

- 男女便所各入口には、着脱可能なのれん（W1,000×H1,200）を設ける。

- 一階出入口外の外部建具下には、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。

- 人工芝製ドッジボールコート撤去・新設（工事ヤード内）。

詳細は、設計図面による。既設同等品。

- 延焼のおそれのある部分にかかる屋内運動場、既設校舎、物置等の必要な改修を行うこと。

- 賃貸借期間開始前に、プレハブ校舎内の防犯センサーの増設工事を完了する。なお、センサー機器一式の増設及び配線工事費用、また、R6年3月分のセキュリティサービス費用は本業務に含むものとし、本件に関してはセコム株式会社明石支社と調整を図ること。

C 設備工事仕様書

1) 電気設備工事

① 幹線設備

- 既設屋外キュービクルより賃貸借物件の配管配線工事一式を行う。(原則、地中埋設配管とすること。)
- 1F及び2F共用部にそれぞれの供用分電盤を設置し、普通教室系統・便所系統・その他として回路分けを行うこと。なお分電盤については、鍵付とする。
- 賃貸借物件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。又、賃貸借物件内各室の設備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。

② 動力設備

- 分電盤以降、空調機等への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(各室ごとに入/切制御が行えるもの)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ルクス以上を目安とし、普通教室においては、1室あたり9灯(黒板灯除く)の照明配置とする。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に追加する。(部屋ごとに入切できること)
- 屋外に設置の機器は防湿型とし、賃貸借物件への出入口には、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より賃貸借物件の配管配線及び各機器類を施工する。

⑤ 放送設備

- 消防法に基づく非常警報設備は収容人員に関わらず、放送設備を設けること。
- 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賃貸借物件に一斉放送ができるように施工のこと。

- 校内映像配信設備について、現地調査の上、各普通教室のプロジェクターに配信できるように施工すること。

⑥ テレビ共聴設備

- 既設校舎の端子盤より賃貸借物件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賃貸借物件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4か所)とする。

【GIGA スクール】

1) 無線 LAN 関連

- 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、中継スイッチを設け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本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4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。(鍵付、計4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1つに接続する充電保管庫4台以内とすること)
- 賃貸借物件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。指定型番の調達が難しく、同等品を導入する場合は、予め確認・許可を受けた上で導入すること
 - 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
もしくは同社後継機
 - 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 もしくは同社後継機で UNIFAS Managed Server で管理可能なもの
 - 充電保管庫 >サンワサプライ社製 CAI-CAB58(40 台保管可能で、輪番充電可能なもの)。2 時間ごとの輪番充電設定を行った上で設置すること。
- スイッチ、無線アクセスポイントはあかし教育研修センター情報化推進担当が設定、動作確認後に設置すること

2) 大型提示装置関連

○ 普通教室に以下の機器を調達すること。(参考品。同等品を導入する場合は、予め確認・許可を受けたうえで導入すること)

(1) 常設用プロジェクター

- ・EPSON EB-725WI (本体)

<壁付け専用取付金具、インターフェイスボックスを含む>
(インターフェイスボックス型番) ELPCB03

(2) ワイヤレスミラキャストレーバー

- ・エルモ ELMO CAST 7200

(3) マグネットスクリーン

- ・IZUMI WOL-GX72V

○ 機器の設置条件等は以下のとおりとする。

- (1) プロジェクターは教室前面の黒板に向かって左側上部の壁に設置することとし、壁付け金具を用いて、同時に調達するマグネットスクリーン上に映写できる程度の大きさで黒板に投影可能な位置に設置すること。なお、取り付け金具は専用の物を用い、構造部材にアンカーボルト等で強固に取り付けること。
- (2) インターフェイスボックスは、黒板に向かって左横の壁面に取り付けること。
- (3) プロジェクターとインターフェイスボックスは、USB×1、HDMI×1、RS232C×1、RCA×1、音声端子×1以上を最低限接続させること。また配線はモール等で保護すること。
- (4) 必要な電源を設置し、配線はモール等を張ること。
- (5) プロジェクターはすぐに使用可能となるよう調整設定を行うこと。
- (6) ワイヤレスミラキャストレーバーは、プロジェクター本体に接続させること。また、落下しないよう対策を取ること。
- (7) ワイヤレスミラキャストレーバーの MAC アドレスのリストをデータで提出すること。

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。

- 埋設管には、地中埋設表示をすること。
- 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。

2) 機械設備工事

① 給水設備

- 賃貸借物件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、既設給水管から賃貸借物件への分岐は、近くの給水管からとし、止水栓を設置すること。(原則、地中埋設配管とすること。)
- 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

- 賃貸借物件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。
- 排水は、近接の適切な既設污水会所に接続すること。

③ 衛生器具

- 賃貸借物件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

- 賃貸借物件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 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。
- 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し、すべて暖房便座仕様とする。
- 小便器、手洗い器は自動センサー式(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。
- 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。