

仕様書等に関する質問に対する回答表

業務名称	明石市立大久保北中学校西プレハブ棟賃貸借(長期継続契約)(令和8年6月5日公告)
担当課	教育委員会事務局教育企画室学校管理担当

Q1	プレハブ教室棟(軽量鉄骨造2階建)について、特定のプレハブメーカーの指定はございますでしょうか。指定がない場合、仕様書を満たせば任意のメーカーで提案可能(同等品可)という認識でよろしいでしょうか。
A1	特定のプレハブメーカーの指定はありません。 後段は、お見込みのとおり。
Q2	採用するプレハブメーカーの規格(モジュール)により、柱芯寸法や高さ等に微差が生じる場合、構造・配置上支障のない範囲での近似寸法による設計・施工は可能でしょうか。また、屋根形状(仕様書P7:片流れ)について、メーカー規格の関係上、水勾配の向きを変更(反転等)してもよろしいでしょうか。
A2	各プレハブメーカーの仕様による寸法等の微差や屋根形状の反転などについては、軽微な仕様変更として許容します。詳細な仕様については、受注後に明石市と協議してください。
Q3	仕様書P7「延焼ラインにかかる部分の既設校舎窓改修を行う」とありますが、新築プレハブ棟の計画配置(図面A-02)に基づく、接続先である「既設屋内運動場及びコミュニティセンター」の管理・コミュニティ棟側(X1～X3/Y1～Y3付近)の外壁開口部(窓)が広範囲にわたり延焼のおそれのある部分(1階3m、2階以上5mライン)に該当すると想定されます。入札参加者間で積算条件を同一にするため、以下の2点について明確なご指示をお願いいたします。 ①既設建物側における「窓改修(防火設備化等)の対象となる具体的な箇所数、範囲、要求される仕様」をご教示ください。(指示図等の開示をお願いいたします。) ②既存建物側の窓改修に伴う費用、および別棟扱いとするための構造分離(エキスパンションジョイント等)の費用は、すべて本業務(賃貸借費用)に含まれるという認識でよろしいでしょうか。
A3	①延焼ラインにかかる既設校舎の窓改修については、建築基準法等に準じたものとしてください。(参考資料1.、参考資料2.参照) ②お見込みのとおり
Q4	図面A-01の概要には「防火指定:指定なし」「法22条地域」とありますが、建物全体の区分は「一般建築物(防火性能なし)」として積算してよろしいでしょうか。(図面A-04仕上表注記に「防火上主要な間仕切壁は準耐火構造以上」とありますが、建物全体を準耐火建築物とする必要があるのか、あるいは主要間仕切壁(114条区画)のみを準耐火仕様にすればよいのか、区分をご教示ください。)
A4	新設プレハブ棟は、建築基準法等に準じたものとしてください。

Q5	高圧受変電設備(キュービクル)について質問です。容量調査の結果、負荷容量の不足が見込まれた場合の「キュービクル本体の容量増設(トランス交換等)に関わる改修費用」は、本業務(賃貸借費用)に含まれるのでしょうか。それとも、調査・見積提出後の別途工事(明石市様負担)となるのでしょうか。積算範囲を確定させるためご教示ください。
A5	キュービクルの負荷容量の不足が見込まれた場合の「キュービクル本体の容量増設(トランス交換等)に関わる改修費用」は、本業務(賃貸借費用)に含みます。 なお、敷地外からの電力の新規引き込みや、隣接する既設プレハブ棟の既設引き込みの利用(必要な改修を含む)により対応することについても、検討することを排除しません。いずれの場合においても、手続き及び施工等改修に要するすべての費用は賃貸者負担によるものとし、施工に先立ち明石市と協議してください。
Q6	敷地内既設埋設配管の迂回工事について質問です。現時点で埋設管の正確なルートや管径等の規模が図示されておきませんが、この迂回工事(電気・給排水・ガス)に要する費用は、すべて本業務(受注者負担)に含まれるという認識でよろしいでしょうか。
A6	お見込みのとおり
Q7	図面A-02に記載のある「花壇撤去」「イチョウ高木撤去(4本)」「やし(高木)撤去(1本)」について質問です。これらの撤去・処分費用(仕様書P3)のほか、撤去した跡地の埋戻し・地均し・舗装等の外構復旧費用もすべて本業務に含まれるという認識でよろしいでしょうか。
A7	お見込みのとおり
Q8	各弱電・情報設備(LAN、GIGAスクール、放送、自火報)の接続先が「管理棟2F」となっており、新設プレハブ棟からの配線距離が100mを超える可能性が非常に高いと考えられます。 ①プレハブ棟から管理棟2Fまでの配線ルート(架空、配管露出、埋設等の施工方法)について指定はございますでしょうか。 ②仕様書P10(LAN配線長100m以上の場合の中継HUBや光ファイバー変換)に伴う中継機器・光コンバーター等の調達・設置費用、及び長距離の外部配管費用はすべて本業務(賃貸借費用)に含まれるという認識でよろしいでしょうか。
A8	①指定はありません。受注後明石市と協議を行い、施工図作成後、明石市の承認を得てください。 ②お見込みのとおり
Q9	既設キュービクルからプレハブ棟までの電気幹線工事について質問です。別図①(参考図)の通り敷地を横断する非常に長距離の施工となりますが、この配線に伴う管路工事(掘削・配管等)およびルート上の道路・外構等の舗装復旧費用は、すべて本業務に含まれるという認識でよろしいでしょうか。施工方法(埋設、架空、校舎壁面露出など)に指定があればご教示ください。
A9	費用についてはお見込みのとおり 施工方法については、受注後明石市と協議を行い、施工図作成後、明石市の承認を得てください。
Q10	別図②に示されている「給水分岐想定箇所(屋内運動場南東角付近)」からプレハブ棟までの新設給水管の配管工事について質問です。この新設給水配管工事に伴う土工事(掘削・埋戻し)およびアスファルト・外構等の舗装復旧費用は、すべて本業務(受注者負担)に含まれるという認識でよろしいでしょうか。
A10	お見込みのとおり
Q11	予定価格についてですが、レンタル期間が2027年3月25日から2032年2月29日(59カ月と5日)になるかと思いますが、月額2,523,000円×59カ月+5日分の日割り計算となるのか、月額2,523,000円×60カ月となるのかどちらでしょうか。
A11	予定価格は月額2,523,000円(税抜き)で、総額は月額2,523,000円(税抜き)×60カ月です。

Q12	意匠図A-01に示されている計画予定地○範囲の中であればどこに建ててもいいという認識でよろしいでしょうか。一方、既存設備図面A-01 ガス設備 配管ルート図(参考図)には明確に建物と思われる絵が描かれていますが、どちらが正でしょうか。
A12	新設プレハブ棟の配置及び既設校舎に対する新設プレハブ棟の寄り寸法について、参考寸法は意匠図A-02に記載されており、また、柱芯間の寸法は下記となります。 新設プレハブ棟Y3通り～管理棟X1通り=3,700 新設プレハブ棟X1通り～屋内運動場Y1通り=7,400 意匠図A-02に明記のあるとおり、当該寸法を変更する場合には明石市と協議をしてください。
Q13	入札参加者が5社以下の場合、変動型最低制限価格は適応されますでしょうか。 また、その時の計算式は同様の計算式でしょうか。
A13	入札参加者が5者未満の場合は変動型最低制限価格は適用されません。
Q14	2階平面図(図面番号A-03)において、避難経路が南西側の階段1ヶ所のみとなっております。 本建物は用途や規模の観点から、計画段階で2方向避難に関する管轄消防署等との事前協議・同意が完了しているものと認識(判断)してよろしいでしょうか。
A14	関係各所との協議は未完了です。 新設プレハブ棟は、建築基準法等各種関係法令に準じたものとしてください。
Q15	新設建物(西プレハブ棟)の配置に伴い、既存管理棟との相互間に「延焼のおそれのある部分」が発生すると想定されます。建築基準法第22条区域内における規制、および確認申請等の手続きにおいて、既存管理棟側の対象開口部(窓、サッシ等)への防火設備(網入りガラス等)の設置について、行政機関(建築主事・管轄消防署等)から不要(緩和適用など)との見解を既に得られていますでしょうか。本工事において、既存管理棟側の開口部改修(防火設備化)は施工範囲外(不要)と考えてよろしいか、設計・積算の前提条件をご教示ください。
A15	「延焼のおそれのある部分」に関する関係各所との協議は未完了です。 また、既設管理棟側の開口部改修(防火設備化)については、A3及びA12のとおりです。
Q16	計画通知(確認申請)において、図面の審査や適合判定は、仕様書に添付されている図面をベースに行われている(下ろされている)という認識でよろしいでしょうか。
A16	A14のとおり
Q17	消防法上においても別棟扱いとして考えてよろしいでしょうか。
A17	A14のとおり
Q18	確認審査機関の業務急増により、申請図書の提出から審査開始まで2～3か月待ちという状況が全国的に慢性化しています。これにより、状況によっては引き渡し日の変更を考慮せざるを得ない可能性があります。 これは、法改正による審査需要の急激な拡大に対し、審査側の受け入れ体制や十分な緩衝期間が設けられなかったという、制度変更に起因する不可抗力です。このような情勢の変化は、受注者の尽力や工夫によってどうにかできる範疇を完全に超えており、指定の納期を厳守することは極めて厳しい現状と言わざるを得ません。したがって、本事情に起因するスケジュールの変更や遅延の取り扱いにつきましては、別途協議により調整可能と考えてよろしいでしょうか。
A18	確認審査機関等による審査に要する期間も見込んで、竣工及び引渡し期限である2027年(令和9年)3月24日までの竣工及び引渡し可能なスケジュールを作成の上、入札にご参加ください。
Q19	床面積について約とありますが、メーカー仕様による若干の変動は生じても構わないということで問題ありませんか。また、その場合の許容差について定めがある場合は数値提示お願い致します。
A19	A2のとおり

Q20	増築に伴う既存建物の改修に要する費用は賃貸者の負担とありますが、現段階では資料が無く、必要改修工事を見込むことが出来ません。公平性を考慮すると改修内容が分かる資料が必要ではないかと思われます。積算できる改修図の提示お願い致します。
A20	A3及びA12のとおり
Q21	すべての建具の有効寸法W850以上とありますが、窓を除き、人が通行する箇所の建具ということでしょうか。
A21	お見込みのとおり。 ただし、図面に記載のある寸法については、その寸法以上の有効開口寸法となります。
Q22	114条区画の耐火構造とありますが、A-04仕上表には準耐火構造以上とあるので、準耐火構造でも構わないことでしょうか。
A22	お見込みのとおり。(建築基準法施行令第114条第2項の準耐火構造が正です。)
Q23	直近の確認申請図書一式の貸与および、配置図のCADデータをいただくことは可能でしょうか。また、直近の確認申請図書の作成以降、現在までに増築など、敷地内の建物や配置に変更された箇所は無いでしょうか。
A23	当該中学校の直近の計画通知のデータを貸し出しすることは可能です。 また、直近の計画通知後の増築又は建物の配置変更については把握しているものではありません。
Q24	配置図に記載のない既存建物の有無をご教示ください。また、配置図の記載の有無にかかわらず、現況の敷地内に建築基準法等に適合していない建物は存在しないという認識でよろしいでしょうか。
A24	A23のとおり
Q25	教室・廊下間はスクールパーテーションとのことですが、パーテーション間に構造上必要な柱を設けても構わないでしょうか。
A25	受注後、施工図作成時に明石市と協議してください。
Q26	階段踏み面の仕上の記載がありません、ビニール床シートt=2、段鼻ノンスリップ金物でよろしいでしょうか。
A26	お見込みのとおり 室内の細かな仕上げについては、明石市と協議してください。
Q27	建築場所の既設床盤と地盤改良強度内容がわかりません。断面詳細図を頂けませんでしょうか。地盤改良部がバックホーでは歯が立たず油圧ブレイカー、油圧ハンマーが必要な場所が校内に多数あるようです。
A27	地盤改良強度がわかる資料はありません。 仕様書P5 11)に記載の配管迂回工事の際に、地盤改良強度を確認してください。
Q28	使用するケーブルはエコケーブルではなく、一般ケーブルでよろしいでしょうか。
A28	指定はありません。受注後明石市と協議を行い、施工図作成後、明石市の承認を得てください。
Q29	既設キュービクルから建築場所までの配管経路及び配線方法の記載がありません。既設埋設配管及びハンドホールを利用できることでしょうか。また、利用できない場合は配置図、経路配線方法図、地盤強度深さ範囲等、頂けませんでしょうか。
A29	A9及びA27のとおり
Q30	仕様書P5 9高圧受変電設備、p9 1)幹線設備 既設キュービクルの単線結線図を教示できませんでしょうか。
A30	参考資料3.参照

Q31	仕様書p9 2)動力設備 空調機用集中リモコンの設置とありますが、現状で、既設校舎用の集中リモコンは使用されていますでしょうか。使用されている場合、既設集中リモコンへの増設で検討できますでしょうか。またその場合メーカー名・型番等教示願います。
A31	受注後明石市と協議を行い、施工図作成後、明石市の承認を得てください。 現状、既設集中リモコンの空きは一部あり、利用は妨げませんが、増設可否については技術面、メンテナンス面、既設置者との責任分解点等、支障ないよう賃貸者において検討し、明石市と協議の上、決定することとします。5台ある既設集中リモコンのメーカー名および型番は下記のとおり ①三菱電機(型番不明) ②及び③Panasonic (CZ-10AN3) ④DAIKIN (DCS301B1) ⑤Panasonic (CZ-10AN4)
Q32	仕様書p10～p11 6)構内情報網設備 スイッチ・アクセスポイント機器は当方で準備し、先行して機器をご提供する事でよろしいでしょうか。当方での対応は配線・機器取付で、最終の機器動作設定・確認は別途と考えてよろしいでしょうか。
A32	お見込みのとおり
Q33	設計図 別図① 電気設備 配管ルート図 電話線接続先と記載がありますが、仕様書には記載がありません。プレハブ棟 1・2階の廊下に電話受け口を設置(電話機別途)と考えてよろしいでしょうか。またその場合外線利用は不要でよろしいでしょうか。
A33	新設プレハブ棟に電話受け口の設置は必要ありません。
Q34	契約の翌年度以降において本賃貸借における予算を削減された場合は当該年度における年間予定総額未滿に削減された場合は契約を変更または契約を解除することがありますとなっておりますが、途中解約となった場合、残額については全額支払って頂けるものと考えてよろしいですか。
A34	制限付一般競争入札の実施についてp3 14長期継続契約に記載のとおり、本契約は地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約のため、予算の削減により途中解約となった場合、残額についてはお支払いができません。
Q35	契約保証金の免除について、一般的に履行保証保険は5年未滿しか加入ができません。分割で加入することは可能ですか。
A35	可能です。
Q36	延焼ラインに伴う既存建具改修について、改修必要部の詳細(ガラスの種類、寸法、数量)をご教示ください。
A36	A3及びA12のとおり
Q37	同上、改修部の工法(カバー工法等)をご教示ください。
A37	A3のとおり
Q38	現状石油由来の材料等の仕入れが困難となっており、今後の情勢次第では納期及び価格面での対応ができない可能性があります。このような世界情勢に伴う予測不能な事態の対応については別途協議して頂けるものと考えてよろしいでしょうか。
A38	入札以降の国際情勢等による物価上昇や資材調達遅延等への対応については、賃貸借契約約款第10条及び第11条(参考資料4.参照)に基づき、契約締結後に協議し方針を決定していくことになります。