

## 建物賃貸借業務仕様書

1. 業務名 安岡小学校校舎賃貸借業務

2. 設置場所 下関市安岡町三丁目5番5号

3. 概要

別添参考図面に基づき、指定の場所に次に掲げる建物を建設し、これを発注者に対し賃貸提供を行うこと。また受注者は、賃貸借期間満了時には当該建築物(附属設備等を含む。以下「建築物等」という。)を発注者に無償で譲渡する。

1) 構造：軽量鉄骨造(ブレース構造)2階建て

2) 規模：延床面積 882 m<sup>2</sup>程度

4. 賃貸借期間

令和9年4月1日から令和19年3月31日まで

5. 業務内容

1) 別添参考図面による建築物等を設置し、令和9年4月1日から発注者に貸し付ける。

2) 建築物等の地盤調査、設計業務及び工事監理業務

6. 業務範囲

1) 建築物等の設計及び計画通知業務

2) 賃貸借物件の建築工事(設備含む)及び同工事に附帯する関連工事及び什器設置

3) 工事監理業務

4) 周辺影響対策に関する業務

5) 官公庁その他への手続き及び関連業務(諸手続きに必要な手数料等は、乙が負担する)

6) 120月間の賃貸借業務

7) その他、発注者との協議による業務

7. 支払条件

令和9年4月より各年度において1月分を1回として年12回支払うこととする。

なお、賃貸借期間前は、賃貸借物件の設計・建設工期とし、この間における賃借料の支払は行わない。

8. 各工種の仕様

(建築主体)

地耐力：70 kN/m<sup>2</sup> (仮定値)

鉄骨製作：「Mグレード」以上として国土交通大臣から認定を受けた工場で作ること

基礎：鉄筋コンクリート造布基礎+鋼管杭 (φ139.8 mm GL-8.5m)

1F床：土間 t=120 (表層改良 H=500)

2F床：デッキプレート t=1.6 (EZ50) コンクリート t=60

外壁：窯業系サイディング t=16 程度

屋根：ガルバリウム鋼板折板葺き t=0.6 H=90 (ハゼ式) 程度

鼻隠し：カラーガルバ鋼板 t=0.5 H=300

内部階段：鋼製(蹴上：150 踏面：300) 程度

既存庇(車両進入路)：撤去のみ

掲示版：掲示板用スポンジシート ラワン合板 5.5 下地

教室は正面左と背面 児童クラブは背面 (H=1, 200)

什器：児童用ロッカー (ウチダ GP-9704 同等 16 台、GP-9703 同等 2 台)  
掃除具入 (ウチダ GP-9706 同等 6 台)  
上下式曲面黒板 3, 600×1, 200 5 台  
下足箱 (ウチダ MH-46 同等 11 台)  
傘立て (ウチダ UB-280-236 同等 2 台、UB-280-248 同等 3 台)

(電気・機械設備)

設計及び工事に際しては、現地状況を調査のうえ工法や仕様等を決定すること。

- ・電気設備工事：高圧受電設備工事・電灯コンセント設備工事・校内 LAN 設備工事  
放送設備工事・消防設備工事・インターホン設備工事
- ・空調設備工事：ガスヒートポンプエアコン (各居室)、換気設備 (各居室、トイレ)  
扇風機 (各教室 3 台)
- ・給排水設備工事：衛生器具設備工事・給水設備工事 (既設管分岐共)  
排水設備工事 (既設下水桝接続共)・雨水設備工事
- ・ガス設備工事：ガスヒートポンプエアコン用 (既設管分岐共)

9. 提出書類等

1) 契約後の提出書類

- ①現場代理人等届出
- ②業務体制表
- ③設計工程表
- ④その他、発注者が指示するもの。

2) 設計完了時の提出書類等

- ①工事費内訳書 (建築主体、電気設備、機械設備)
- ②建築主体図面 (仕上表、平面図、立面図、断面図、部分詳細図等)
- ③電気設備図 (機器表、系統図、配置図、平面図、平面詳細図)
- ④機械設備図 (機器表、系統図、配置図、平面図、平面詳細図)
- ⑤各種計算書等 (構造計算書、地質調査報告書、照度計算書、給排水設備計算書、  
換気計算書、空調負荷計算書)
- ⑥その他資料 (カタログ、技術資料等)
- ⑦その他、発注者が指示するもの。
- ⑧建築確認申請は、発注者の確認を得て申請すること。また、申請書の写しを提出すること。

3) 工事着手時

- ①施工計画書
- ②実施工程表
- ③施工体系表
- ④産廃処分計画表
- ⑤材料等使用承諾願
- ⑥施工図
- ⑦官公署届出書 (写)

⑧その他、発注者が指示するもの。

4) 工事完了時

①完成図書類

- ・完成図中折製本 (A 3 縮小版 2 部)
- ・完成図書 (A 4 パイプファイル 2 部) ※設備工事のみ
  - a) 完成図
  - b) 施工図
  - c) 機器完成図
  - d) 取扱説明書
  - e) 官公署届出写
  - f) 消防用設備等検査済証

②完成図図面データ (PDF 及び JWCAD) (CD で提出)

③試験成績書 (絶縁測定、照度測定、接地抵抗測定、放送動作確認、消防設備試験、フルーク試験)、配管耐圧試験 (給水、都市ガス、冷媒ガス)、換気風量試験、機器性能試験、飲料水水質試験 (残留塩素)、その他発注者が指示する試験

④マニフェスト E 票 (写)

⑤工事写真 (施工前、施工中、完成)

⑥その他、発注者が指示するもの。

10. 設備計画

1) 電気設備・機械設備共通事項

①設備設計に際しては、次の基準類に基づいて行うこと。

- ・建築設備設計基準 (令和 6 年版)
- ・学校環境衛生管理マニュアル (平成 30 年度改訂版)
- ・関連官公署等の基準類

②電気設備

- ・高圧受電設備については、負荷計算を行い、電気主任技術者に変圧器の容量変更が必要か確認を行うこと。(現時点では容量変更の予定なし)
- ・低圧及び弱電設備の幹線は、原則埋設管路とし架空配線は認めない。ただし、埋設管路配線が困難な場合については、発注者と協議の上、露出管路配線を認めるものとする。
- ・低圧幹線は、幹線分岐を認めないものとし、分電盤内において配線用遮断器を設け分岐すること。
- ・分電盤は各階にそれぞれ設けるものとし、主幹に漏電遮断器を設けず、分岐回路にて適切な個所に漏電遮断器を設けること。
- ・照明設備については、天井直付型又は埋込型とすること。
- ・教室の想定となる部屋のコンセントについては、最低 3 箇所設けること。併せて前述とは別に、扇風機及び扇風機用コンセントを 3 箇所設けること。  
また、コンセント回路は原則 1 部屋 1 回路とすること。
- ・トイレの照明設備は、熱線センサー付自動スイッチ、換気設備は手元スイッチとすること。
- ・出入口の外部においては、校舎外壁面等に自動点滅による照明設備を設けること。

- ・放送設備については、管理棟 2 階放送室より単独回路として配線を行うこと。  
また、各室にアッテネーターを設置すること。
- ・インターホン設備は、児童クラブ用に設置するものとする。
- ・校内 LAN 設備の幹線は、管理棟 1 階 HUB 盤から取り出すこと。  
また、配膳室を除く全ての部屋に校内 LAN 配線及びアクセスポイントを設けること。（アクセスポイント：フルノ ACERA 1320）
- ・自動火災報知設備は、事務室内受信機（P 型 1 級 30L）から取り出すこと。

### ③機械設備

- ・新設給水管は既存埋設給水管（CIP100）から不断水工法で分岐し、仕切弁を設けること。
- ・増築校舎の使用水量測定用に量水器（計量法適合品）を設けること。
- ・汚水及び雑排水は、屋内分流、屋外合流とし、屋外合流の際にはトラップ柵を設けること。
- ・汚水柵及び雑排水柵の蓋は車道用とすること。
- ・トイレ内の手洗器及び小便器はセンサー式とすること。
- ・洋風大便器ブース内に、温水洗浄便座用のコンセントを設けること（便座は普通便座でよい）
- ・冷暖房機はガスヒートポンプエアコンを基本とする。
- ・児童クラブの冷暖房機は、他の室と系統を別とすること。
  
- ・換気設備は次の条件から換気量を算定すること。
  - a) 教室 在室人員 36 人
  - b) 児童クラブ 在室人員 42 人
  - c) トイレ 換気回数 15 回/h
  - d) 多目的室 換気回数 8 回/h

### 1 1. その他事項

- 1) 工事中の仮設電気、水道は発注者が負担する。
- 2) 工事関係者用便所は学校施設の利用を認める。※場所は発注者との協議による。
- 3) 工事期間中は、工事場所を仮囲いやバリケードで区分し安全を確保すること。  
※設置範囲は、発注者との協議による。
- 4) 下請業者及び資材納入業者は、市内業者を優先して使用するよう努めること。
- 5) シックハウスの VOC 検査を実施し、合格後発注者に引き渡すものとする。
- 6) 賃貸借期間中の賃貸借物件に対する災害復旧及び補償（地震に係るものは除く。）は、受注者が無償で行う。
- 7) プレハブメーカー仕様以外は、原則、国土交通省監修「公共建築工事標準仕様書（建築・機械・電気）及び工事監理指針に則り施工すること
- 8) 業務のうち、しものせきエコマネジメントプランに基づく環境に関する特記事項は、別記 1 特記仕様書（環境編簡易）のとおりとする。
- 9) 業務のうち、下関市暴力団排除条例による措置については、別記 2 下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項のとおりとする。