

坂ノ市中学校一時使用教室棟賃貸借 仕様書

令和3年8月

大分市教育委員会学校施設課

坂ノ市中学校一時使用教室棟賃貸借仕様書

- 1 賃貸借物件 坂ノ市中学校一時使用教室棟（2階建て1棟及び渡り廊下）
- 2 賃貸借期間 令和4年4月1日から令和9年3月31日（60ヵ月）
（施工期間を除く。賃貸借期間満了後は大分市へ無償譲渡を行う。なお、建設は令和4年3月15日までに完成させること）
- 3 賃貸借場所 大分市坂ノ市南2丁目9-72
- 4 業務対象範囲
 - (1) 設計業務
 - (2) 工事業務
 - (3) 維持管理業務
 - (4) 賃貸借業務

(1)設計業務

①事前調査業務

- ア) スウェーデン式サウンディングにより地盤の地耐力を確認後、構造計算を行うこと。なお、参考資料1_ボーリング柱状図を参考とすること。
- イ) 契約締結後、速やかに実施工程表を提出し、発注者と打合せを行うこと。

②各種申請等の業務

- ア) 計画通知申請関係書類の提出等計画通知申請業務（完成検査合格までの一切の業務）を行うこと。また、計画通知申請等諸法令及び検査等の手続きは、すべて落札業者が行うこと。

③設計業務

- ア) 仕様書、参考図は参考であるため、メーカー仕様などにより仕様書、参考図と同等のものが使用出来ない場合には協議を行い、発注者が同等と判断した場合は変更できるものとする。なお、参考図、仕様書の工事詳細や建物仕様については、実施図面作成後に発注者と協議を行うこと。
- イ) 設計業務における各諸室の基本的な考え方は以下に示すとおりである。

1)共通

- ・本仕様書は、必要最小限の水準を示したものであるため、水準以上の仕様で提案すること。
- ・清掃しやすく維持管理しやすい仕上計画とすること。
- ・使用材料、断熱、漏水防止、結露防止方法等を十分に検討し、対策を行うこと。
- ・JIS 及び JAS の F☆☆☆☆を基本とすること。
- ・鉄骨部錆止め (JIS-K-5674) 及びFE 塗 (ただし工場塗装とする)、共に2回塗りすること。
- ・建物外周部の教室、廊下の窓は、ペアガラスを採用するものとし、十分な断熱に配慮すること。
- ・生徒等の蹴破り等に耐えられる設えとすること。
- ・壁や柱、建具等については、緩衝材を設ける等、生徒の衝突等による怪我を防止するよう配慮すること。
- ・グラウンド側の窓に防球対策を取ること。
- ・出入口の鍵は全て同一とし、既存校舎のマスターキーとの整合性を取ること。
- ・備品は転倒防止策を講じること。
- ・樋は、軒天及び建物内部への漏水を防止するため、建物外部を通すこと。
- ・給排気口は、粉塵・害虫・雨水の侵入を防止する構造とすること。
- ・照明器具は、容易に交換や清掃ができるよう配慮するとともに、入手困難な電球・電池等を使用しないこと。
- ・空調設備は可能な限り、諸室の静音環境を保つような設備計画に努めること。
- ・空調設備の室外機には防護カバーを設置すること。
- ・空調機器から発生するドレン排水は、垂れ流しとせず、直接排水溝又は排水管へ排出されるよう計画すること。
- ・建築・機械・電機設備等全て新品を設置すること。
- ・ライフサイクルコストの低減に配慮し、交換費用が高価なものは、可能な限り避け、汎用品を選定すること。

2) 普通教室

- ・換気扇を設置する等、十分な換気（湿気・結露対策）ができるよう配慮すること。
- ・校内放送が可能な音響設備及びスピーカーを適切に配置すること。
- ・タブレット保管庫（890×470×1,180）の設置位置にコンセントを設けること。
- ・教室の延床面積は62㎡以上とすること。
- ・教室内の温度差が出ないように配慮すること。

3) 便所

- ・洋式トイレを基本とすること。各トイレには、和式便器を1据設置すること。
- ・手洗い用水栓は自動水栓（電池式）とすること。
- ・1階、2階からの生徒の動線を考慮して配置位置を決定すること。

4) 昇降口

- ・屋外への出入口には、庇を設けること。
- ・生徒の通学動線の距離に留意した配置とすること。
- ・外部スロープを設け、車椅子対応できるようにすること。
- ・スロープに手摺を設置すること。

5) 階段室

- ・手すり子の内法間隔は、11cm以下とすること。
- ・手すりは、階段の両側に設置すること。
- ・1階、2階の生徒の動線を考慮して配置位置を決定すること。

6) 廊下

- ・校内放送が可能な音響設備及びスピーカーを適切に配置すること。
- ・2階部分に避難用滑り台を設置すること。
- ・手洗い用水栓はレバー水栓とすること。

7) 渡り廊下

- ・既存南校舎と適切に接続し、学校施設にふさわしい廊下とすること。（雨対策、車の進入等）
- ・有効巾を180cm以上とすること。
- ・手摺（屋外用）を設置すること。

ウ) 外部・内部仕上、機器については別表1に示すとおりである。

(2) 工事業務

① 建築工事

- ア) 仕様書や図面に記載が無くとも、関係法令上、技術上、施設上並びに学校運営上、必要と認められる場合は施工すること。
- イ) 建築位置は校舎との間隔を適切にとり、詳細については縄張り等を行い、担当者の確認を得た後に施工すること。また、配置決定後は配置場所の測定を行い、配置図を作成し、担当者へ提出すること。
- ウ) 工事期間中の安全対策には十分に配慮し、適宜ガードマンを設置すること。
- エ) 工事期間中は仮囲い（単管メッシュシート H2.0m）を設置すること。
- オ) 工事で使用する電気及び水道等については落札業者にて対応すること。
- カ) 施工前、工事中、工事後等の写真を提出すること。なお、工事写真撮影ガイドブック平成30年度版・国土交通省「営繕工事写真撮影要領（令和3年版）」に準じて、工事写真を提出すること。
- キ) 既存樹木及び倉庫の撤去工事を行うこと。
- ク) 揮発性有機化合物については、国土交通省官房官長営繕部監修「公共建築工事標準仕様書」（平成31年版）に基づき、専門検査機関にて検査を受け、基準値を下回ることを報告書にて確認のうえ、引渡しを受けるものとする。

② 電気設備工事

- ア) 一時使用教室棟のみならず、キュービクルから一時使用教室棟までの配線・配管工事、その他電気設備工事を行うこと。
- イ) 職員室・一時使用教室棟間の放送配線、テレビ配線、非常警報配線、LAN配管等、既存校舎と接続が必要な電気設備工事を行うこと。

③ 機械設備工事

- ア) 一時使用教室棟のみならず、給排水工事、空調設備工事、配管工事、その他機械設備工事を行うこと。

(3)維持管理業務

①維持管理業務

ア) 賃貸借期間中、一時使用教室棟の維持管理を行うこと。

(4)賃貸借業務

①本体賃貸借

ア) 賃貸借期間中の公租公課、保険料、建物維持管理費は落札業者負担とする。なお、光熱水費、照明器具等の消耗品は使用者負担とする。

②備品賃貸借

ア) 仕様書及び参考図の外、消防法上必要な数の消火器等を設置すること。

③空調設備賃貸借

ア) 借上期間 60 ヶ月の維持管理費と法定点検費は落札業者負担とする。

④各種管理費及び諸経費

ア) 共通仮設費（仮設用借地料、整地費、安全対策費）は落札業者負担とする。

イ) VOC 検査を 2 室（各階 1 室）行うこと。

ウ) 諸経費（許認可手続き、保険料、公租公課、建物維持管理費、賃貸借料分割支払い利子）は落札業者負担とする。

エ) 計画通知申請等諸法令及び検査等に係る費用は落札業者負担とする。

オ) 設計変更手続き申請に係る費用は落札業者負担とする。