

**坂ノ市中学校一時使用教室棟賃貸借（R7）
仕様書**

令和7年7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（R7）仕様書

1 賃貸借物件 坂ノ市中学校一時使用教室棟 1棟

賃貸借物件の条件

配置、建物寸法等は参考図を参照とする

構造・規模 軽量鉄骨造 ・2階建

必要諸室 普通教室(4教室)、小人数教室、男子・女子便所、廊下・階段室 等

設備概要 電気・通信設備、給排水衛生設備、空調設備、消防設備 放送設備 等

屋外附帯 渡り廊下 等

2 賃貸借期間 令和8年4月1日から令和13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8年3月31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

敷地の条件

敷地面積 30,506 m²

都市計画区域 大分市都市計画区域

用途地域等 第2種中高層住居専用地域

防火地域 指定なし

指定建ぺい率 60%

指定容積率 200%

その他

宅地造成及び特定盛土等規制法（宅地造成等工事規制区域）に該当

屋外広告物禁止地域

4 業務内容

(1)設計及び申請に関する事項

- 計画通知申請関係書類の作成および提出、ならびに完了検査の検査済証交付に至るまでの一切の手続きを受注者が行うこと。
- 地盤調査については、スウェーデン式サウンディング試験により地耐力を確認し、その結果を踏まえて構造計算を行うこと。なお、必要に応じてボーリング調査や液状化検討を受注者が実施するものとする。

また、調査結果により地盤補強工事等が必要と判断される場合は、施工方法、施工費用および施工期間について発注者と協議のうえ決定すること。

- 契約締結後は、速やかに実施工程表を作成し、発注者に提出の上、打合せを行うこと。
- 一時使用教室の配置計画により、既存校舎等の敷地内建築物に延焼の恐れのある部分が発生しないようにすること。
- 関係法令、条例に基づく関係各局との調整を含む。
- 設計にあたり、建築基準法及び関係法令を遵守すること。
- 「国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 建築設備設計基準」「文部科学省 学校環境衛生基準」に準拠して行なうものとする。なお、これによりがたい場合は、打合せ等によって決定した事項を最優先とする。
- 参考図を基にしたモジュールの変更を認める。

また、工事の詳細や建物の仕様については、実施図面の作成後、発注者と協議のうえ必ず事前に発注者の承諾を得ること。

- 内外仕上、機器、借上げ備品等については別表に示すとおりである。
- 清掃・維持管理のしやすさに配慮した仕上げ計画とすること。
- 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。
- 便所、火気使用室等には、換気扇を設置すること。

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。

ア 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。
- 建築、機械、電気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。
- 設備仕様は、改正建築物省エネ法に適合すること。
- 建物外周部に面する教室および廊下の窓は、ペアガラスを採用し、断熱性能の確保に配慮すること。
- 内装仕上げについては、生徒等による衝撃に耐えうる構造とすること。
- 突出する電気盤等には緩衝材を設けるなど、生徒の衝突によるけがを防止する対策を講じること。
- 一時使用教室グラウンド側の窓に防球対策をとること。

イ 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。
- 樋は、軒天および建物内部への漏水を防ぐため、建物外部を經由して、適切に雨水管と接続すること。
- 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。
- 普通教室内の温度差が出ないように配慮すること。
- 普通教室の床面積は 62 m²以上とすること。
- 教育用タブレット端末を充電及び施錠保管できる充電保管庫を各教室に設置するため、充電保管庫用のコンセントを配置すること。
- 空調設備は静音と必要能力を確保すること。

ウ 便所

- 洋式トイレを基本とすること。女子トイレには、和式便器を1基設置すること。
- 原則として、トイレブースの扉は内開きとし、掃除用流しは外開きとすること
- 手洗い用水栓は自動水栓（電池式）とすること。

エ 階段室

- 手すりは、階段の両側に設置すること。
- 各階の生徒の動線を考慮して配置を決定すること。

オ 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。
- 手洗い用水栓は自動水栓（電池式）とすること。

カ 少人数教室

- 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。
- 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。
- 少人数教室内の温度差が出ないように配慮すること。
- 教育用タブレット端末を充電及び施錠保管できる充電保管庫を各教室に設置するため、充電保管庫用のコンセントを配置すること。
- 空調設備は静音と必要能力を確保すること。

キ 渡り廊下

- 既存施設及びプレハブ棟と適切に接続し、雨対策、バリアフリー対応等を行うこと。
- 渡り廊下の防滑マットは固定すること。（一時使用教室の出入り口に限る）
- 有効巾を180 cm以上とすること。
- 手摺（屋外用）を設置すること。
- スロープの勾配は、建築物移動等円滑化基準に基づき、バリアフリーに配慮した設計とすること。

ただし、発注者からの指示があった場合は、この限りではない。

- 手すり子の内法間隔は、11 cm以下とすること。
- 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を。
- 備品は転倒防止策を講じること。
- 学校開校日の入場時間等は学校と調整を行い学校運営に支障とならないようすること。

また、工事車両等の出入りがあるときは、工事用出入口に交通誘導員を配置し、安全に配慮すること。

- 天災等（暴風、豪雨、地震、洪水、火災等）の不可抗力で、受注者の責めによらない理由により工事の継続が困難と認められる場合、受注者はその内容を速やかに発注者に通知を行うこと。

また、当該事由が相当期間継続し、発注者が工事の中止等を認めた場合は、受注者に対し工事の全部または、一部の中止を指示できるものとする。

工事の中止を行った場合、受注者は現場の安全確保・保全措置を行うものとし、必要があると認められる場合は、工期若しくは賃貸借料の変更を発注者と受注者で協議をする。工事の再開にあたっては、発注者が通知し、受注者は速やかに工事を再開するものとする。

- 工事期間中の安全対策には十分に配慮し、適宜警備員を設置すること。
- 工事で使用する電気及び水道等については受注者にて対応すること。
- 登下校時間帯の車両の通行については、学校および発注者と調整すること。
- 学校運営を優先することが生じた際は、受注者及び学校と十分調整をすること。
- 工事期間中は、現場作業を週休2日制（4週8休）に努めること。
- 工事着工前に発注者に施工計画書及び施工図を提出すること。
- 着工前、施工中、完成後等の写真のデジタルデータを提出すること。

なお、最新の工事写真撮影ガイドブック・国土交通省「営繕工事写真撮影要領」に準じて、工事写真を提出すること。

- 完成図を製本して1部提出すること。なお、デジタルデータでも提出すること。

2) 電気設備工事

- 既存校舎の設備と連動した放送設備及び自動火災報知設備を設置すること。
- 一時使用教室の工事に関する、受変電設備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。

また、一時使用教室で使用する電力を計算し、既存の変圧器（単相及び三相）の容量では不足すると考えられる場合は受注者の責において調査し、対策を講じること。ただし、新基準変圧器に取換えが必要となる場合は別途協議するものとする。

- 一時使用教室棟までの放送配線、LAN 配管等、既存校舎と接続が必要な電気設備工事を適宜行うこと。
- 施工にあたっては、電気事業法、消防法、その他関係法令を遵守すること。
- 施工前には、既存施設および埋設物の状況を事前に調査し、工事や学校運営に支障のないよう計画を立てること。
- 自動火災報知設備等の消防設備については、所轄消防署と十分に協議を行い、消防法に適合した設備を新設すること。
- 放送設備・消防設備等は、既存校舎と同等の仕様とすること。
- 一時使用教室への電気・通信の引き込みについては、周辺状況を調査し、発注者と協議のうえで決定すること。
- 電気設備については、一時使用教室の使用期間中、常に良好に稼働し、機能に支障がない状態を確保するとともに、その維持管理も受注者の責任において行うこと。
- 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。

3) 機械設備工事

- 一時使用教室の工事に関する、給排水・空調・配管等の機械設備工事を実施すること。
- 既設給排水管の経路を事前確認のうえ、建物配置に影響を及ぼす場合は、迂回工事等にて対応すること。なお、事前に予見できない事案の対応については、別途協議とする。
- 施工前には、既存施設および埋設物の状況を事前に調査し、工事や学校運営に支障のないよう計画を立てること。
- 給水管の分岐方法や引き込み位置等については、現地調査を実施の上、発注者と協議して計画を決定すること。
- 屋外（汚水・雨水）排水は、既存の排水桝等を経由して、浄化槽および側溝へ放流すること。ただし、自然流下が困難な場合は、排水ポンプを使用して排水を行うこと。
- 空調設備および給排水設備については、一時使用教室の使用期間中、常に良好に稼働し、支障なく機能する状態を維持すること。また、その維持管理も受注者の責任において行うこと。
- 空調機器から発生するドレン排水は、間接排水を用いて適切に排水管へ排出されるよう計画すること。
- 空調設備の室外機には防護カバーを設置すること。

5 検査

- 一時使用教室の工事が完了した後、受注者は発注者による検査を受けること。
検査で不備や欠陥などが指摘された場合は、遅滞なく修理・交換等の対応を行うこと。
- 賃貸借期間の開始までに、当該検査に合格し、発注者に物件を引き渡すこと。

6 入札後提出書類

次に掲げる書類については、発注者が指定する期日までに提出すること。

また、提出後に記載内容に変更が生じた場合は、速やかに発注者に報告のうえ、変更後の書類を提出すること。

- (1) 現場仮設計画図
- (2) 地盤調査報告書（SWS試験 1ヶ所）
- (3) 建築基準法に基づく建築確認済証及び検査済証（消防法に基づく届出も含む）
- (4) 完成写真及び工事中の写真（隠蔽部分を含む）
- (5) 管理技術者届、現場代理人届
- (6) 施工体系図
- (7) 照度測定結果表、絶縁抵抗測定結果表
- (8) 通水・満水試験結果表（各種配管水圧試験結果を含む）
- (9) 空調能力測定結果表
- (10) 設計図面 A4折り 製本 1部
- (11) 電子納品（設計図面・写真・設計検討報告書等） 1部
- (12) 施工計画書
- (13) 工事管理報告書
- (14) VOC測定結果報告書
- (15) その他発注者が必要と認めるもの

7 維持管理業務

賃貸借期間中、一時使用教室棟の維持管理を行うこと。

8 賃貸借業務

1) 本体賃貸借

- 賃貸借期間中の公租公課、保険料、法定点検費、消防用設備点検等の建物維持管理費は受注者負担とする。

また、受変電設備の保安管理業務については、発注者にて実施する。

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) 備品賃貸費

- 図面及び仕様書の外、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

- 借上期間 60 カ月の維持管理費と法定点検費は受注者負担とする。

4) 各種管理費及び諸経費

- 共通仮設費（仮設用借地料、整地費、試験費、安全対策費等）は受注者負担とする。
- VOC 検査を受注者が各階 1 室行うこと。
- 諸経費（許認可手続き、保険料、公租公課、法定点検費、建物維持管理費、賃貸借料分割支払い利子）は受注者負担とする。
- 計画通知申請等諸法令及び検査等に係る費用は受注者負担とする。
- 設計変更手続き申請に係る費用は受注者負担とする。