

天理市立山の辺小学校仮設校舎賃貸借
契約仕様書

1. 賃貸借業務物件概要

天理市立山の辺小学校

住 所 : 奈良県天理市別所町 380 番地

借り上げ物件：仮設校舎（校舎 2 階建て 1 棟 渡り廊下含む）
軽量鉄骨造 2 階建て、一部平屋建て 延べ 2,840.0 m²

2. 賃貸借期間

令和 8 年 8 月 7 日 ～ 令和 10 年 8 月 31 日（25 ヶ月）

3. 仮設校舎建設期間

令和 8 年 4 月 1 日 ～ 令和 8 年 8 月 6 日

4. 仮設校舎解体期間

令和 10 年 9 月 4 日 ～ 令和 10 年 11 月 30 日

5. 支払方法

均等分割払い

実施設計完了時 契約金額の概ね 5%（要協議）

賃貸借開始後、残りの契約金額を 25 回に分けて支払う。

ただし、最終支払いに関しては解体撤去後に天理市（以下「本市」という。）の承認を受けたのち支払うものとする。

6. 賃貸借物件の瑕疵及び保守

賃貸借物件に瑕疵及び異常が認められた場合、受注者は責任をもって、補修又は取り換えを行うこと。

保守については、仮設校舎で設置したキュービクルや消防設備、受水槽、空調フロン点検等、法的に定められた点検等は、受注者が責任をもって行うこと。

7. 設計・許認可について

賃貸借業務物件の設計は受注者の負担において本市の指示に従い実施する。

また許認可に要する費用についても受注者負担とする。

契約後、奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全課との協議に同席すること。

8. 工事監理

賃貸借業務物件の工事監理は受注者の負担において本市の指示に従い実施する。

9. 完了確認

受注者は賃貸借開始までに工事を完了させ、本市の完了確認を受けるものとする。

10. 損害保険

受注者は賃貸借物件に損害保険等（地震保険を除く）を付保し、本市に契約書の写しを提出するものとし、その経費は全て受注者の負担とする。

11. 配置技術者

(1) 実施設計 管理技術者 建築士法第 23 条の登録を受けた建築士事務所に所属する建築士法第 2 条による建築士とする。

(2) 建設工事 工事監理者 建築士法第 23 条の登録を受けた建築士事務所に所属する建築士法第 2 条による建築士とする。

12. その他

当該物件にかかる公租公課は受注者の負担とする。

仕様書に記載のない事項及び疑義が生じたときは、天理市契約規則及び契約約款によるほか、本市と協議の上定めるものとする。

学校管理者と施工工程、仮設計画等について十分協議し、施工管理に努めることとする。本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、契約解除に伴う賃貸料の清算金額を本市は受注者に支払うものとする。清算額は本市と受注者で協議して定める。

申請手続き完了後すみやかに工事図面の製本 2 部(A3 縮小版)を提出すること。

天理市立山の辺小学校仮設校舎賃貸借

工事仕様書

I. 一般共通事項

1. 適用基準等

「設計図書」「本仕様書」「公共建築工事標準仕様書」等に準じる。

2. 優先順位

①監督職員指示事項 ②質疑回答書 ③本仕様書 ④設計図書

⑤公共建築工事標準仕様書（最新版）

3. 施工図

施工にあたり、当該工事に着手する前に施工図を作成の上、監督職員に承諾を得なければならない。

4. 発生材の処理

県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、産業廃棄物はマニュフェストにより適正に処理させていることを確認するとともにその写しを天理市に提出すること。

建築副産物の発生、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、天理市に提出すること。

5. 工事写真

工事写真は各工事の施工段階(着手前・施工中・完了後)において撮影し、工事写真帳(A4 版)に整理した上、1 部提出する。

工事写真は国土交通省の定める(営繕工事写真撮影要領による工事写真撮影ガイドブック(最新版)従い撮影すること。

6. 工事場所の安全管理

工事施工に関しては建築基準法等法令を遵守し、誠実に施工すること。

労働衛生法に基づき、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を常に万全を期するものとする。

建上げ工事及び解体工事期間中は受注者で現場代理人を常駐させ、警備員 1 名は常時配置すること。主要資材搬入時など、特に工事車両の通行が増加する場合は人数を追加して配置し児童の安全確保を徹底すること。

駐車スペース及び工事搬入出経路には敷き鉄板を引くこと。

7. 官公庁その他への手続き

道路占用その他工事の施工に必要な官公庁への手続きは遅滞なく行うと共に、これに要する費用ならびに原型復旧は受注者の負担とする。

本建物の建築確認申請は受注者で申請（建築確認申請・仮設建築物許可申請・完了検査等）を行い、それに要する手数料は受注者の負担とする。

官公庁と協議等を行った場合は議事録を作成し、提出すること。

8. その他

リース品及び設備に関しては、公共建築工事標準仕様書ではなく、リース仕様を標準とします。

II. 建築工事

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土交通省告示で定められたものを屋内でしようする場合は F☆☆☆☆規格品又は同等以上とする。また化学物質の濃度測定を行う。

① 測定対象化学物質

ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・パラジクロロベンゼン
エチルベンゼン・スチレン

② 測定対象室

普通教室 1 室、職員室 1 室、特別教室 1 室

③ 測定方法

パッシブ型採取機器

2. 仮設工事

① 仮囲い

H=2.0m のフラットパネルの設置を行う事。

掘削土の仮置き時等は飛散防止シートを設置すること。

② 仮設事務所等の設置場所

仮設事務所・休憩所及び作業員用便所（女子便所含む）、高圧洗浄機等は仮囲い内に適宜設置すること。

3. 本体プレハブ工事

①部材寸法

メーカーに基づくものとする。

諸室の面積については「参考 仮設校舎利用」以上とする。

天井高 2700 以上とする。

②構造体等

災害時の避難場所となる事を想定し、耐震安全性の分類はⅡ類以上とし、重要度係数は 1.25 で計画すること。

③基礎

廃棄物排出量抑制のため、原則 PCa 基礎とする。

(または H 鋼基礎とする。) H 鋼参考：H-300×150×6.5×9

④屋根

2 重折板仕様とする。

カラーガルバリウム鋼板 $t=0.6$ グラスウール $t=100(10\text{kg/m}^3)$ 封入

⑤外壁

T=40 (カラー鉄板 $t=0.27$ 両面+硬質ポリウレタン充填) 同等品以上

⑥建具

外部建具はアルミサッシ (はずれ止付き) とする。ガラスは強化ガラスとする。教室廊下側はスリガラスとする。

窓の性能は S-3 A-4 W-3 以上とする。

教室の出入り口は 2 枚引き戸とする。

⑦床

1 階 2 階共に床はデッキプレート 1.6mm メッキ仕上げとする。

⑧内装

仕上げ表による。

音楽室の仕様

天井：天井パネル

内壁：(外周壁・廊下側)外壁パネル表し

(間仕切り側) 外壁パネル表し

床：ビニル床シート $t=2$

開口部 (窓のみ)：アルミサッシとする。

⑨土工事

埋戻し、盛土の種別は根切り土の良質土もしくは購入土とする。

⑩消防設備

消防法に準じて施工を行うこと。

⑪階段

両側に手摺を設けること、段鼻にはノンスリップ金物等のすべり止めを設けること。

⑫渡り廊下

鉄骨リース部材を活用したものとする。

足元はコンクリートもしくはアスファルト舗装とする。

⑬その他

上記①～⑩を含む全てにおいて安全性（教室の出入口の指詰め防止、網戸の落下防止、備品の転倒防止、建物の角部分のコーナーガード等）を重視し、児童が使用する上で不便のないようにすること。

Ⅲ.電気設備工事 ※原則、リース仕様とします。

1. 受変電設備

原則、既設キュービクルより引込工事を行うこと。

仮設用キュービクル、仮設用警報器盤の設置及び引込工事を行うこと。

警報盤は仮設校舎職員室に設置する。仮設キュービクルに児童が近づけないようにフェンスで囲うこと。賃貸借期間中の保安手数料は受注者負担とする。

2. 幹線設備

仮設校舎内への分電盤の設置及び仮設キュービクルから分電盤までの配線配管工事一式を行うこと。屋外配線について露出する際には必ず配管（並付硬質ポリエチレン管）で保護を行い、通行に支障のないようにすること。

3. 動力設備

分電盤から各空調機への三相電源の配線配管工事一式を行うこと。

4. 電灯コンセント設備

照明器具及びコンセント等設備及び配線配管一式を行うこと。屋外に設置機器は防雨又は防湿型とし接地をとること。

①コンセント 2P15A×2 6 か所程度/室

※必要に応じて、増設すること。

②照明器具 LED ベース型 昼白色

5. 自動火災報知設備

仮設用 P 型 1 級壁掛け受信機、感知器の設置及び配線配管一式を敷設する事。

ただし、受信機から一括警報を職員室へ送り、職員室で監視できるようにすること。※消防法に準じて機器の選定及び施工を行うこと。

6. 非常放送設備（一般放送設備含む）

非常放送アンプ、一般放送アンプ、スピーカー、アッテネーターの設置及び配管配線一式を敷設すること。スピーカーは非常放送と一般放送を共通で使用できるように配線を敷設すること。

建替え対象外の既設屋内運動場とも接続し、放送設備が使用できるようにすること。

7. テレビ共聴設備

TV 端子の設置、TV 設備一式の配線を行うこと。

8. 電話設備

電話設備の設置・配線は別途専門業者にて施工する。

空配管は原則不要とするが、構造上、配線に支障をきたす箇所については空配管を実施すること。

9. インターホン設備

職員室から昇降口及び南西校門、南東校門のインターホン機器までの配線配管を敷設すること。

10. 構内情報網設備

構内情報網設備の設置・配線は別途専門業者にて施工する。

空配管は原則不要とするが、構造上、配線に支障をきたす箇所については空配管を実施すること。

IV. 機械設備工事 ※原則、リース仕様とします。

1. 給水設備

各水栓の設置は、既設メーター付近から分岐し、各水栓等への給水管を敷設すること。

給水管の分岐箇所には止水バルブを設置すること。

2. 排水設備

各排水箇所から別紙に示す既設枳までの排水管を敷設すること。

3. 衛生器具

節水型器具（リース品可）を使用すること。

4. 空調設備工事

普通教室及び特別教室の空調機は移設して利用すること。設計時に既設の空調機は状態を確認し、利用可能なものは利用すること。それ以外で不足の空調機はリース品とする。なお、機器以外の不良発生等に対しては対応すること。

空調機の設置及びそれに伴う配管を敷設すること。室外機の設置場所及び能力については「各教室必要機器リスト」による。各部屋にリモコンを設置。室外機には安全ネット及び転倒防止措置を行う。ドレンは雨水側溝へ放流すること。

新校舎が完成した際に、空調機の外しは新校舎の受注者にて行うものとする。

5.換気設備工事

各部屋に個別の機械換気方式を採用し、換気方式は第三種換気とする。

①換気種別

シックハウス対応として 24 時間換気扇の設置を行う。

②必要換気量

居室換気量：1 人あたり 30 m³/h または学校環境衛生基準による。

③その他 換気

便所：10 回/h 便所以外：5 回/h

6.消火栓設備

消防法に準じて、消火水槽・屋内消火栓機器及び配管一式を敷設すること。

7.給湯設備

湯沸室や保健室には、電気温水器を設置すること。なお、ガス設備は不要とする。

V.解体工事

1.借り上げ期間終了後、すみやかに校内設置の工事仮設物を撤去し、仮設用地
仮設駐車場及び仮設工事用地等付近の清掃地均しを行うこと。

2.解体撤去後の基礎撤去、地均し程度を行い、ガラ・石等を撤去すること。

整地方法：砂及び山東産真砂土配合補充、全面整地（全面ほぐし、ローラー転圧）、
土質安定剤全面散布（塩化マグネシウム 0.5kg/m³程度）

3.解体撤去後、運動場として利用できるように不陸調整、転圧を実施すること。

VI.その他

- 1.施工に際して現状工作物等で支障になるものについては撤去処分し、もしくは現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。
なお、設計時、現地調査を行い、できる限り既設工作物に干渉しないように計画をすること。
- 2.建て上げ時、解体時において工事用電力・水道・ガスなどを必要とする場合は受注者がその手続きを行い、敷設するものとし、これに要する費用は受注者の負担とする。既設を利用する場合は、メーターを設置し、使用した分の費用は受注者が負担すること。
- 3.目的物の借用開始前に目的物または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受注者がその費用を負担する。ただし、その損害のうち、発注者の責に帰すべき事由により生じたものについては発注者が負担する。
- 4.前項の規定に関わらず工事の施工に伴い、通常避ける事の出来ない地盤沈下等の理由により第三者に損害を及ぼした場合は発注者がその損害を賠償するものとする。ただし、その損害のうち工事の施工につき受注者が善良な管理者の注意義務を怠った事により生じたものについては受注者の負担とする。
- 5.前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が生じた場合においては受注者及び発注者が協議してその処理解決にあたるものとする。
- 6.搬出入に伴って、学校施設を撤去したりする場合は、事前に市と協議を行うこと。
また、撤去した場合やアスファルト舗装等を損傷した場合は、受注者の負担で原状回復すること。