

# 北島田保育所仮園舎賃貸借仕様書

## 1 件名

北島田保育所仮園舎賃貸借

## 2 設置場所

徳島県徳島市北島田町3丁目（北島田保育所敷地内）

## 3 賃貸借契約内容

### （1）賃貸借物件

- ・北島田保育所仮園舎

### （2）実施設計

- ・別紙参考図をもとに、同様の仕様・性能を確保するものとし、本市の承認を得ること。

### （3）計画通知提出・取得

- ・関係法令、条例に基づく関係各局との調整を含む。
- ・各種申請にあたっては、別紙参考図を参照し現地調査を行った上で申請書を作成すること。

### （4）建物建設工事等

- ・北島田保育所仮園舎賃貸借
- ・屋外付帯工事（雨水排水等）
- ・電気設備工事（電力・通信・電気設備 等）
- ・機械設備工事（給排水・衛生・空調設備・消火設備 等）
- ・設備機器接続工事
- ・解体及び仮園舎跡地現状復旧工事
- ・工事監理業務

### （5）施設の条件

- ・建築面積 90㎡程度
- ・延床面積 90㎡程度
- ・軽量鉄骨造 平屋建て
- ・諸室概要 1F : 保育室、トイレ、倉庫、前室、廊下

## 4 期間

（1）契約期間 契約日の翌日から令和10年 3月 31日まで

① 設計及び建設 契約日の翌日から令和 9年 2月 28日まで

工事期間 ※令和9年 2月 28日までに消防検査、建築基準法、建築物省エネ法に基づく完了検査（検査済証の交付）及び本市による確認検査を受けること。

② 賃貸借期間 令和9年 3月 1日から令和10年 2月 29日まで

③ 解体工事期間 令和10年 3月 1日から令和10年 3月 31日まで

※ただし、期間については前後する場合がある。

## 5 支払い条件

契約金額の支払いはリース開始後の月額均等払いとする。

受注者からの適法な請求があった場合に速やかに本市が指定する場所において受注者に支払う。支払い金額は入札後協議し、決定するものとする。入札時、見積明細書を本市に提出すること。なお、北島田保育所仮園舎賃貸借の進捗の都合により、賃貸借期間に変更が生じた場合は、賃貸借期間終了日の2ヶ月前に受注者に申し出ることとし、金額に変更が生じる場合は、別途協議とする。ただし、賃貸借期間の前後2週間程度の延期又は短縮については金額の変更は実施しないものとする。

また、契約締結後、受注者の責によらない場合の金額の変更については別途協議とする。

## 6 法規制等

今回の建築に際しては、用途を保育園舎とし、建築基準法、建築物省エネ法、消防法等関係法令等を遵守すること。

## 7 官公庁その他への手続き等

- (1) 手続きや提出書類にあたっては、本市担当者と協議すること。
- (2) 契約締結後、速やかに設計業務及び仮設建物の設置に係る諸官庁との協議・各法令に基づく各種申請手続（計画通知等）業務を行うものとする。なお、各申請に要する協議スケジュールの管理を確実にを行い、建設期間に影響のないよう注意すること。
- (3) 法令上必要となる設備その他の費用は、受注者の負担とする。
- (4) 申請に伴い、本市所有の図面、CADデータ等は貸与する
- (5) 官公庁その他へ手続を行う場合は、事前に本市担当者の確認を受けること。申請終了後、工事着手前に、直ちに各申請書類の複写一部を本市に提出すること。

## 8 提出書類

次の書類を適宜提出すること。（任意様式）

### (1) 設計・工事管理

提出書類	体裁	部数	提出時期	備考
見積明細書（詳細）	A 4	1	入札時	
賃貸借契約書	A 4	2	入札後7日以内	
設計承認図	A 3	2	契約締結後7日以内	仕上表・平面図・立面図・断面図・建具表等
重要事項説明書	A 4	2	入札後7日以内	
主任技術者届	A 4	1	契約締結後速やかに	資格者証共
契約工程表	A 4	1	契約締結後14日以内	設計・工事共
建築（総合）設計図	A 3	1	設計完了時	
建築（構造）設計図	A 3	1	設計完了時	
構造計算書	A 4	1	設計完了時	
電気設備設計図	A 3	1	設計完了時	

空気調和設備設計図	A 3	1	設計完了時	
給排水衛生設備設計図	A 3	1	設計完了時	
計画通知図書	A 4	1	確認済証交付時	仮設許可申請も必要
その他申請書類	A 4	1	申請認可時	
各記録書	A 4	1	賃貸借完了時	打合せ記録等
完了届	A 4	1	賃貸借完了時	
電子納品成果物	CD-R	1	工事完了時	工事成果物含む

(2) 工事

提出書類	体裁	部数	提出時期	備考
特定建設業許可の写し	A 4	1	契約締結後 7 日以内	
現場代理人通知書 主任技術者及び現場代理人届	A 4	1	契約締結後 7 日以内	資格者証共
工場認定証	A 4	1	契約締結後 7 日以内	
説明書 (建設リサイクル法 1 2 条 1 項)	A 4	1	契約締結後速やかに	
建設リサイクル法 1 3 条の規定に基づく書面	A 4	1	契約締結後速やかに	
予定工事業者一覧表	A 4	1	契約締結後速やかに	
火災保険等証明書 ・ 企業財産包括保険 ・ 建設工事保険 ・ 請負業者賠償責任保険 ・ 生産物賠償責任保険		1	随時	写し
工事工程表	A 3	1	着工 1 4 日前	
工事承認図	A 3	2	着工 1 4 日前	意匠・設備等
下請業者名簿	A 4	1	着工 1 4 日前	
産業廃棄物処理委託契約書	A 4	1	着工前	写し
仮設計画図	A 3	1	工事着手前	
施工計画書	A 4	1	各工事着手前	
コンクリート配合計画書				不要
工事記録写真	A 4	1	工事完了時 撤去完了前	解体時写真含む
協議書・質疑書	A 4	1	随時	必要に応じて
再資源化報告書	A 4	1	工事完了時 撤去完了前	
発生材処理報告書	A 4	1	工事完了時 撤去完了前	
官公署諸申請書類	A 4	1	工事完了時 撤去完了前	
工事実績情報		1	契約時	契約日より 1 0 日以内
賃貸借撤去完了届	A 4	1	撤去完了時	

## 9 建物仕様

### (1) 品質

プレハブ本体の材料・寸法及び設備機器・配線等については、各メーカー仕様によるものとする。本仕様書及び各メーカー仕様に定めのない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編の標準仕様書によるものとする。尚、本仕様書に定めがない事項及び疑義が生じた場合は、本市担当者と協議の上、決定するものとする。

### (2) 建物仕様

長期に渡る賃貸借期間を鑑み、建築仕様は次の示す仕様と同等以上とすること。

- ①床はデッキ仕様とする。
- ②室内環境確保のため、屋根は二重折版（ガルバリウム鋼板  $t=0.6$   $H=131$ 以上とし、断熱材：グラスウール  $t=100$ （10k品）、裏面：発砲ポリウレタンフォームとする。
- ③仮設建物内の環境確保のため引き違い窓の性能は（S3A4W3）とし、落下防止対策を施すこと。また、ガラスについては複層ガラスとする。
- ④出入口については有効幅800以上とする。
- ⑤入札に当たり地耐力については  $30\text{KN/m}^2$ を仮定値とし、必要に応じて地盤改良等を見込むこと。（落札後の地盤調査結果による）
- ⑥契約締結後、建設予定地にて地盤調査等（調査に係る費用は受注者負担）を行い、本市担当者に結果を報告し、補強が必要な場合はその費用については別途協議とする。
- ⑦鉄骨製作工場は、加工能力「R」グレード認定以上の工場とする。
- ⑧消防法等に順守する消防設備（避難器具、自火報、パッケージ消火栓等）を設置すること。
- ⑨火気使用室の内壁は、内装制限により不燃材料又は又は準不燃材料とする。
- ⑩内部見掛かり部の鉄骨・パネル類等については、塗装の剥がれや汚れの著しいもの及び本市が不相当と判断した部材については、使用しないこと。
- ⑪園児用小型トイレ大・小、職員用洋式トイレ、シャワーパン、汚物流し、園児用手洗い、職員用手洗いを設置すること。
- ⑫VOC測定を行うこと。

## 10 賃貸借物件

### (1) 建築工事（一般）

項目	内容
主体構造	仮設建物：軽量鉄骨造 平屋建て
建物寸法	延床面積： $90\text{m}^2$ 程度 室内天井高さ： $2,400\text{mm}$ 以上
設計条件	以下の値による構造計算を満足する仕様とすること ・垂直積雪量/ $50\text{cm}$ ・床荷重/ $2,300\text{N/m}^2$
解体撤去	・賃貸借期間終了後の解体撤去については転圧を行い、地盤面不陸整正程度に均す。

第三者委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設建物の設置工事施工に際して、工事の一部を第三者に直接委任し、又は請け負わせようとする場合は、極力徳島市内に主たる本店・営業所を有する業者に発注すること</li> </ul>	
工事期間・作業時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として施工作業時間は8：00～17：00とし、土曜、日曜及び祝日は作業を行わないこと。</li> <li>尚、詳細については本市担当者と協議の上決定する。</li> <li>・本市の行事を最優先させることに協力すること。</li> <li>・工事ヤード、進入路等を損傷した場合は、現状復旧すること。</li> </ul>	
仮設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築中は安全管理・防音対策のため、周囲に囲いを設置すること。</li> <li>・誘導員を設置するなど、利用者の安全に配慮すること。</li> <li>・工事通勤車両は工事ヤード内に納めるか、事前に本市の了解を得て所定の位置に駐車すること。</li> <li>・前面道路を汚さないよう工事車両搬出時に、適宜高圧洗浄機等でタイヤの洗浄を行い、粉塵等周辺環境へ配慮すること。</li> <li>・仮設計画については別紙図面を参照のこと。</li> </ul>	
安全対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間は、事前に工事予告板・工事看板を配置し、周囲への連絡を周知徹底すること。</li> <li>・小中学校児童生徒の登下校には特に注意すること。</li> <li>・万が一事故が発生した場合は速やかに本市担当者と協議を行い対処すること。</li> </ul>	
撤去・復旧	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門扉の一部撤去、築山撤去有り（復旧は別途工事）</li> <li>・賃貸借期間満了後の仮設建物解体撤去後は転圧し地盤面を均すこと。</li> </ul>	
仮設用水・電力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存からの分岐を基本とする。</li> </ul>	
仮設便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として既存施設の便所は利用できない為、仮設便所を工事ヤード内に設けること。</li> </ul>	
発生材の処置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事等で生じた産業廃棄物は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき適正に処分すること。</li> <li>・建設リサイクル法を遵守し、分別解体及び特定建設資材の再資源化を行うこと。</li> <li>・場内に廃材を仮置きする場合は、分別ボックスを配置し適切に分別すること。</li> <li>・残材は場外搬出適正処分すること。</li> </ul>	
内部仕上げ	床	1階 <ul style="list-style-type: none"> <li>・床デッキプレート</li> <li>・クッションフロア＝1.8</li> <li>・ラワン合板 t＝4</li> </ul>
	壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室壁：化粧石膏ボード t＝9, 5（LGS下地）</li> <li>・巾木：ソフト巾木H50程度</li> </ul>

内部仕上げ	天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>天井パネル（カラー合板 t = 2, 5）</li> <li>天井裏はグラスウール t = 50（16kg/m<sup>3</sup>）敷込みとする</li> </ul>
外部仕上げ	外部	<ul style="list-style-type: none"> <li>渡り廊下（木製作、腰：木製現場造作、雨・風よけビニールカーテン）</li> </ul>
	カーテン	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓及び出入口は遮光及び防災素材のものとする</li> </ul>
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱サンドイッチパネル t = 40以上（外側内側共カラーガルバリウム鋼板 t = 0, 27 芯材：硬質ポリウレタンフォーム程度）とする</li> </ul>
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>二重折版：ガルバリウム鋼板 t = 0, 6 H = 131（二重折版葺き）程度</li> <li>断熱材（グラスウール t = 100（10kg/m<sup>3</sup>）</li> <li>裏面：発砲ポリエチレンフォーム t = 4</li> </ul>
	雨樋	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒樋：塩ビ製（折版用120型） 堅樋：（カラーVU75φ）</li> </ul>
	建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部建具（窓）：建具表による</li> <li>出入口：建具表による</li> <li>内部建具：建具表による</li> </ul>

## （2）電気・機械設備工事

電気設備（照明用スイッチ、コンセント類等）、機械設備の機器等の設置位置は、本市担当者と協議の上決定すること。

項目	内容	
電気設備	電力供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて電力会社と調整手続を行うこと。</li> <li>詳細は現地確認によるものとする。</li> </ul>
	照明・スイッチ	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室、トイレ、倉庫、渡り廊下等の各所に必要数設置。</li> <li>照明器具はLEDとする。</li> <li>照度については、JIS基準及び設計基準を満たすものとするが、概ね事務所照度程度とする。</li> <li>トイレと廊下の照度は200/m<sup>2</sup>LX以上とする</li> <li>スイッチは各室一括点灯とする。</li> <li>（ゾーニング等で必要に応じて対応する。）</li> </ul>
	コンセント	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般用コンセントとして保育室、トイレ、倉庫に2口コンセントを適宜設置する。また、高さは1,500とする。</li> <li>機器接続用にも適宜コンセントを設置する。</li> <li>詳細は承認図提出後協議する。</li> </ul>
	消防設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防法に適合する消防設備を設置すること。</li> <li>仮設建物は自火報設備を設置する。</li> <li>詳細は消防協議によるものとする。</li> </ul>

電気設備	LAN関係	・LAN配線等は別途とする。
	電話	・不要
	放送	・放送設備部有り
機械設備	空調設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エアコンは天吊とし、冷暖房効率に配慮すること。</li> <li>・エアコン室外機の設置位置については、消防法令等遵守して適切な場所に配置すること。</li> <li>・ドレン配管は地面に自然放流で良いものとする。</li> <li>・エアコンのフィルター清掃は本市で行うものとする。</li> <li>・フロン排出抑制法に基づく簡易点検は受注者手配。</li> <li>・室外機周りの安全面に配慮すること。</li> </ul>
	換気扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令に適したものとする。</li> <li>・建築基準法による法定換気（シックハウス・火気使用室の換気等）</li> <li>・その他トイレは保健法、環境衛生基準とする。</li> </ul>
	給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水分岐管より分岐とする。</li> <li>・分岐位置詳細は現地確認を行うこと。</li> <li>・屋外露出箇所については、凍結対策を行うこと。</li> </ul>
	排水設備	・現地確認を行った上で、既存汚水枳等へ放流すること。
	衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園児用大便器は普通2台、小型2台とする。</li> <li>・園児用小便器は3台とする。</li> <li>・園児用手洗いは3台とし、低く設置する。 (下部排水管は柔らかい凍結防止カバー等で覆う)</li> <li>・職員用大便器1台、職員用手洗い1台</li> <li>・職員用大便器にはコンセントを各1か所設置する。</li> <li>・原則として水栓はバルブ式を採用とする。</li> <li>・汚物流し1台。</li> <li>・手洗い器に化粧鏡は不要。</li> </ul>
	給湯設備	・トイレのシャワー（ガス給湯器）
	ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガス種別はLPガスとし、ボンベは屋外設置とする。 (ガスボンベはブロック等の上に設置のこと)</li> <li>・ガス供給先は下記とする トイレ用シャワー</li> </ul>

※その他仕様については建築物省エネ法に対応した仕様とすること

(3) 備品・移設備品等

項目	内容	
/	備品 リース	無し。
	移設備品	無し。

#### (4) 施工一般

- ① 工事開始前に工事工程表を作成して本市に提出すること。
- ② 工事着手前に仮設計画及び施工計画書を提出し、本市担当者の承諾を受けること。  
また施工図の作成に当たっては本市の意図を十分に理解反映したものとする。
- ③ 施工工程等については本市担当者と十分協議を図りながら、施工管理に務めるものとする。  
工事着手前・建物完成・建物解体等の各工程にて。工事写真を撮影提出のこと。
- ④ 建設工事・解体工事等の進捗状況について、適宜本市担当者に報告を行うこと。
- ⑤ 既存設備について着工前に、工事に支障がないか調査を行い、必要に応じて措置をとること。
- ⑥ 施工に際して、現状工作物等が支障になる場合については処分、撤去、もしくは現状に復するものとして、その費用は本契約に含むものとする。
- ⑦ 設備機器の選定については、使用上・外観上支障となる変形、損傷、破損等がないものとし、事前に本市担当者と協議し、承認を得ること。また機器等は必要な電気・給排水設備工事を行う。
- ⑧ 次の事項に該当する場合は軽微な変更とし、受注者は本市担当者と協議の上、施工すること。なお軽微な変更はあらかじめ本契約に含まれるものとする。
  - 1) 各部納まりの取合調整及びその他の関係で使用材料、取付位置、工法、寸法、数量等に多少の増減が生じる等の軽微な変更を必要とする場合。
  - 2) 図面等に記載なき事項で、仮設建物の設置・使用において社会通念上当然に必要なものがある場合。
- ⑨ 物件に瑕疵が認められた場合は、直ちに責任を持って復旧に努めること。
- ⑩ 物件が災害等で破損した場合には、直ちに本市担当者と協議の上、速やかな対応に努めること。

#### (5) その他

- ① 本市の最優先させることに協力すること。
- ② 当該賃貸借物権は、不動産登記の対象外とする。
- ③ 契約期間内においては、対象物件に私権設定をし、担保に供してはならない。
- ④ 賃貸借物権には、火災保険等の各種損害保険を付保し、費用は本契約に含むものとする。
- ⑤ プレハブ本体はメーカー仕様とし、設計・施工・工事管理を含むものとする。
- ⑥ 構造部材等は建築基準法等の関係法令に適合するものとする。
- ⑦ 想定外の埋設物等が出てきた場合には別途協議とする。
- ⑧ 仮設建物建設工事後は直ちに消防検査及び建築基準法に基づく完了検査を受け、検査済証の交付を受けるとともに、本市担当者による確認検査を受けて、その承認を得ること。
- ⑨ 賃貸借期間終了後は直ちに建物を解体及び現状復旧の上、本市担当者の確認を受けて、その承認を得ること。
- ⑩ 本市担当者から各種関係書類の提示の指示を受けた場合は、遅滞なく、担当者に書類を提示すること。
- ⑪ 不具合等が発見された場合や緊急に保守又は修理を要する場合、速やかに技術者を派遣し、本市担当者へ連絡及び調整を行い、対応方法について協議すること。

⑫その他本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、本市と協議の上、決定すること。

### 1 1 費用負担

賃貸借物件（仮設建物及びその他付属物）の修繕、点検等に係る費用負担について

特に記載のないものについては、次のとおりとする。

	発注者	落札業者
経年劣化による破損等の修繕に係る費用	○	
施工不良による必要な修繕等に係る費用		○
施設開放利用者による破損等の修繕費用	○	
原因不明な破損等の修繕等に係る費用	双方の協議による	
地震以外の自然災害に伴う破損等の修繕等に係る費用		○
設置基準等の変更及び法改正に伴う改善等に係る費用	○	
公租公課に係る費用		○
日常清掃等に係る費用	○	
各種消耗品に係る費用	○	

### 1 2 入札書及び見積明細書の提出

入札の際は、入札書及び見積明細書を提出すること。