

# 丹生小学校一時使用教室棟(その2)賃貸借 仕様書

令和6年11月

大分市教育委員会学校施設課

丹生小学校一時使用教室棟(その2)賃貸借 仕様書

- 1 賃貸借物件 丹生小学校一時使用教室棟：平家建て1棟及び渡り廊下（2教室分）
- 2 賃貸借期間 令和7年7月1日から令和12年3月31日（57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7年6月30日までに完成させること。）
- 3 賃貸借場所 大分市大字佐野2660番地の2
- 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

- ① 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、必要に応じてボーリング調査や液状化検討を落札業者が行うこと。  
調査結果をもとに、補強工事等が必要になる場合、施工方法、施工費用及び施工期間について、発注者と協議を行うこと。
- ② 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

- ① 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

- ① 参考図及び仕様書は参考であるため、メーカー仕様などにより参考図、仕様書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。
- ② 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。
- ・内外仕上、機器等については別表に示すとおりである。
- ・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。
- ・児童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、児童の衝突等による怪我を防止するよう配慮すること。
- ・一時使用教室棟外周の窓に防球対策をとること。
- ・建設に伴い既存遊具の移設等が必要となる計画の場合は落札業者が行うこと。
- ・計画敷地内において、既存不適格となる建物や工作物があった場合は是正工事は本市において行う。なお、敷地内の調査は計画通知申請前に行い、調査結果を発注者に報告すること。
- ・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。
- ・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。
- ・空調機器のフィルター清掃は夏冬の年2回行うこと。
- ・建築、機械、電気設備等全て新品を設置すること。
- ・改正建築物省エネ法に適合する仕様計画とすること。
- ・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。
- ・手すり子の内法間隔は、11 cm以下とすること。

#### イ 普通教室・特別支援教室

- ・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。
- ・教室の床面積は62 m<sup>2</sup>程度とすること。（普通教室のみ）
- ・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。

#### ウ 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。
- ・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。
- ・児童の動線を考慮して配置を決定すること。

#### エ 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。

#### オ 渡り廊下

- ・既存施設と適切に接続し、学校施設にふさわしい廊下とすること。（雨対策、車の進入、バリアフリー対応等）
- ・渡り廊下の防滑マットは固定すること。
- ・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。
- ・一時使用教室側の突き当りに下足入（40 足×2 教室分）を設置すること。

## (2) 工事業務

### 1) 建築工事

- ① 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。
- ② 建築位置は既存施設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。
- ③ 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。
- ④ 工事期間中は仮囲い（単管メッシュシートH=2.0m以上）を設置すること。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 揮発性有機化合物については、最新の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」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。
- ⑩ 学校敷地内に現場事務所を設置する場合は、仮囲い内に設置する等学校運営に支障のないようにすること。

### 2) 電気設備工事

- ① 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。
- ② 一時使用教室棟のみならず、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。一時使用教室棟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落札業者にて対応すること。なお、新しく受変電設備を設置した場合も含め、受変電設備の維持管理は発注者が行うものとする。
- ③ 一時使用教室棟までの放送配線、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適宜行うこと。

### 3) 機械設備工事

- ① 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。
- ② 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。

(3) 維持管理業務

1) 維持管理業務

- ① 賃貸借期間中、一時使用教室棟の維持管理を行うこと。なお、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。

(4) 賃貸借業務

1) 本体賃貸借

- ① 賃貸借期間中の公租公課、保険料、法定点検費、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

- ① 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

- ① 借上期間 57 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

- ① 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。
- ② VOC 検査を 1 室行うこと。
- ③ 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）は落札業者負担とする。
- ④ 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。

(別表) 丹生小学校一時使用教室棟(その2)賃貸借 外部・内部仕上、機器表

名称	外部	内部						
		普通教室	特別支援教室	便所	廊下	渡り廊下		
基礎	鉄筋コンクリート造布基礎						鉄筋コンクリート造独立基礎	
	見え掛かり部分：打放し(B種)							
	地盤調査により表層改良・杭工事等検討							
土間床組		床パネル	床パネル	床パネル	床パネル	コンクリート刷毛引仕上		
		構造用合板t=12+断熱パネルt=40	構造用合板t=12+断熱パネルt=40	構造用合板t=12+断熱パネルt=40	構造用合板t=12+断熱パネルt=40	土間コンクリート t=100		
		デッキプレートt=1.6	デッキプレートt=1.6	デッキプレートt=1.6	デッキプレートt=1.6	ワイヤーメッシュφ6×150×150		
		大引：C-75×45×15×2.3 @900	大引：C-75×45×15×2.3 @900	大引：C-75×45×15×2.3 @900	大引：C-75×45×15×2.3 @900	砕石 t=100		
床		東：鋼製束 @900	東：鋼製束 @900	東：鋼製束 @900	東：鋼製束 @900			
		長尺塩ビシート張t=2.0	長尺塩ビシート張t=2.0	長尺塩ビシート張t=2.0 防汚・抗菌タイプ	防滑性長尺塩ビシート張t=2.0			
床		下地：ラワン合板t=4.0	下地：ラワン合板t=4.0	下地：ラワン合板t=4.0	下地：ラワン合板t=4.0			
巾木		ソフト巾木 H=60	ソフト巾木 H=60	ソフト巾木 H=60	ソフト巾木 H=60			
壁	外壁パネル	壁パネル表し	壁パネル表し	壁パネル表し	壁パネル表し	H1,000mm以上の壁パネルを設置		
	カラーガルバリウム鋼板t=0.5 芯)ウレタンフォームt=40	間仕切壁	間仕切壁	間仕切壁	間仕切壁	スロープ部分手摺		
		軽鉄下地+石膏ボードt=12.5 +ビニルクロス張	軽鉄下地+石膏ボードt=12.5 +ビニルクロス張	軽鉄下地+石膏ボードt=12.5 +ケイ酸カルシウム板(EP-G塗装)	軽鉄下地+石膏ボードt=12.5 +ビニルクロス張			
		教室背面側はラワン合板t=12.5 +掲示用クロス張	ガラスウール24K t=50	ガラスウール24K t=50	ガラスウール24K t=50			
天井		石膏ウール24K t=50	石膏ウール24K t=50	石膏ウール24K t=50	石膏ウール24K t=50			
		化粧石膏ボードt=9.5	化粧石膏ボードt=9.5	化粧石膏ボードt=9.5	化粧石膏ボードt=9.5			
天井高		2,700以上	2,700以上	2,700以上	2,700以上			
屋根	二重折版ガルバリウム鋼板 t=0.6					折版ガルバリウム鋼板 t=0.6		
	裏面ポリエチレンフォーム張t=4.0							
	ガラスウール10K t=100							
建具		アルミサッシ引違窓 アルミサッシ引戸	アルミサッシ引違窓 アルミサッシ引戸	アルミサッシ引違窓	アルミサッシ引違窓 アルミサッシ引戸			
		強化複層ガラス	強化複層ガラス	強化ガラス	強化複層ガラス			
		腰壁高さH=1,100以上	腰壁高さH=1,100以上		腰壁高さH=1,100以上			
樋・金物	土台水切：カラー鋼板					軒種：塩ビ製角種120×90 掴み金物@1,000以内		
	軒種：塩ビ製角種120×90 掴み金物@1,000以内					縦種：塩ビ製75φ 掴み金物@1,200以内		
	縦種：塩ビ製75φ 掴み金物@1,200以内							
電気工事	地上波テレビ用フラットアンテナ	LED照明器具：9台 黒板灯LED照明器具：2台	LED照明器具：3台 スイッチ	LED照明器具：4台 スイッチ	LED照明器具：10台 3路スイッチ	LED照明器具：5台 3路スイッチ		
		スイッチ	コンセント：2か所(廊下側) うち1か所はタブレット保管庫用	コンセント：男女各1か所	放送配線及びスピーカー 非常警報配線			
		コンセント：4か所(教室前面) うち1か所はタブレット保管庫用	コンセント：1か所(外壁側)	壁付換気扇：1台				
		コンセント：2か所(教室背面)	壁掛け換気扇：1台	壁掛けスピーカー(アッテネータ共)				
		壁付換気扇：1台	壁掛けスピーカー(アッテネータ共)	壁掛け時計(電波修正機能付)				
		壁掛け時計(電波修正機能付)	壁掛け時計(電波修正機能付)	放送配線、テレビ配線、非常警報配線、LAN配管				
		放送配線、テレビ配線、非常警報配線、LAN配管						
給排水工事				男子：小便器6台(ストール型) 大便器(洋式2台、和式1台) 3口シンク(電池式自動水栓) 掃除流し：各1台				
				女子：大便器(洋式4台、和式1台) 3口シンク(電池式自動水栓) 掃除流し：各1台				
空調設備		天吊型6馬力冷暖房：1基	天吊型3馬力冷暖房：1基					
雑工事	空調室外機防護カバー設置	外壁側窓 カーテンレール及びカーテン	外壁側窓 カーテンレール及びカーテン	鏡：男女各2か所		防滑マット設置		
		(シングル)	(シングル)					
		廊下側窓及び出入口 カーテンレール及びカーテン	廊下側窓及び出入口 カーテンレール及びカーテン					
備品借上		壁掛けフック：40箇所						
	防球ネット(外周窓部分)	正面黒板(W3,600xH1,200)：1台	行事用黒板(W1,200xH900)：1台	室名札(突出型)：男女各1台 (室名変更に対応できるもの)		下足入(40人分)：2台		
		背面黒板(平面 W1,800xH900)：1台	室名札(突出型)：1台 (室名変更に対応できるもの)	ライニング				
		行事用黒板(W1,200xH900)：1台	児童用ロッカー：12人分	トイレブース(高圧メラミン化粧板)				
		室名札(突出型)：1台 (室名変更に対応できるもの)	掃除用具入れ：1台	掃除用具入れ：男女各1台				
		児童用ロッカー：40人分						
	教師用ロッカー(テレビ台兼用)：1台							
	掃除用具入れ：1台							

※備品等の数は、各部屋あたりの数