

富岡小学校長寿命化改修工事仮設校舎賃貸借仕様書

1. 総則

1-1 目的

富岡小学校長寿命化改修工事仮設校舎賃貸借仕様書（以下「本仕様書」という。）は富岡市が発注する富岡市立富岡小学校仮設校舎賃貸借における設計、施工、維持管理等に関する基本的な事項について定め、その品質・性能等を確保するとともに、適切な学校運営を行うことができる環境を整備することを目的とする。

1-2 賃貸借契約内容

(1) 賃貸借物件

- ・ 仮設校舎棟、渡り廊下等

(2) 実施設計

- ・ 仮設校舎及び附属施設の実実施設計を行い、申請前に発注者の承諾を得ること。
- ・ 参考図をもとに、南校舎の改修工事の実実施設計を行うこと。

(3) 仮設許可・確認申請提出

- ・ 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、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

- ・ 仮設校舎建設工事、屋外附帯工事（一部既存遊具の撤去及び新設を含む）
- ・ 電気設備工事、機械設備工事、エレベータ工事
- ・ 南校舎改修工事

(5) 維持管理業務

- ・ 法定点検、消防点検、その他保守点検 等

1-3 業務スケジュール等

(1) 業務計画書の提出

契約後速やかに業務計画書を提出すること。業務計画書には以下の内容を記載すること。

- ・ 業務概要、業務実施方針、業務工程計画、業務実施体制、業務内容内訳書（設計料、工事費、維持保全費、諸経費等）等

(2) 業務スケジュール

業務スケジュールは以下のとおりとする。

- ・ 設計・申請期間 契約締結日～令和6年10月15日
- ・ 設置期間 令和6年10月16日～令和7年2月27日
- ・ 賃貸借期間 令和7年2月28日～令和8年5月28日（引越期間含む）
- ・ 解体期間 令和8年5月29日～令和8年8月31日

※期間の内訳については、現時点での発注者としての計画であり、賃貸借期間の延長及びそれに伴う解体実施時期が変更される場合の費用については別途協議とする。

また、各期間については、受注者の提案内容により実施時期を早めることも可能である。

1-4 適用基準

適用基準については次による。(最新版を使用すること)

※特記なき場合は、国土交通省大臣官房営繕部が制定又は監修したものとする。

(1) 設計

- ・ 建築設計基準
- ・ 建築構造設計基準
- ・ 建築構造設計指針
- ・ 建築設備計画基準
- ・ 建築設備耐震設計及び施工指針
- ・ 電気設備の技術基準
- ・ 建築設計業務委託共通仕様書

(2) 工事

- ・ 公共建築工事標準仕様書 (建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書 ()
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 公共建築工事積算基準
- ・ 建築設備数量積算基準
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 公共建築設備工事標準図 (電気設備工事編)
- ・ 公共建築設備工事標準図 (機械設備工事編)

(3) 維持保全

- ・ 建築保全業務共通仕様書

1-5 適用法令

本事業の実施にあたっては以下の関係法令及び条例を遵守し、適切な処置を講ずること。

- (1) 法令：建築基準法、都市計画法、消防法、建設業法、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (建築物省エネ法)、電気事業法、高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (バリアフリー法)、その他関係法令等
- (2) 条例：富岡市景観条例、その他関連条例等
- (3) その他：本仕様書に定めのない事項または疑義を生じた場合は発注者と協議を行い、各規準に適合させること。

2. 設計業務

2-1 業務体制等

(1) 業務計画書等の提出

設計業務開始前に、速やかに業務計画書を提出すること。業務計画書に以下の内容を記載すること。

- ・設計業務概要、業務実施方針、業務工程計画、業務実施体制等

(2) 管理技術者等

- ・受注者は、業務の技術上の管理をつかさどる管理技術者等を定め、その氏名その他必要な事項を業務着手前に、発注者に書面で通知しなければならない。
- ・発注者は、管理技術者等が業務施行上著しく不相当と認めるときは、その理由を明示して必要な措置をとるべきことを請求することができる。
- ・管理技術者等の資格要件は次による。

- 1) 管理技術者 : 建築士法第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有する者
(一級建築士としての業務経験5年以上)
- 2) 担当技術者(意匠): 建築士法第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有する者
(一級建築士としての業務経験5年以上)
- 3) 担当技術者(構造): 建築士法第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有する者
(一級建築士としての業務経験5年以上)
- 4) 担当技術者(電気): 建築士法第2条第5項に規定する建築設備士(業務経験5年以上)、若しくは、本業務と同等以上の設計に関する実績を有する者、又は同程度の能力のある者(業務経験10年以上)
- 5) 担当技術者(機械): 建築士法第2条第5項に規定する建築設備士又は建築士法第10条の2の2に規定する設備設計一級建築士

(3) 業務の報告又は調査

発注者は、必要があるときは、いつでも受注者の業務の処理状況について報告を求め、又は調査することができる。

2-2 作成図面・提出書類

(1) 設計図書等の作成

- ・受注者作成の設計図書・施工図は以下の通りとする。

配置図、平面図、立面図、断面図、矩計図、仕上表、外構図、仮設計画図、伏図、軸組図、構造図、構造計算書、各種設備図、諸官庁提出図書、工事費概算書等、その他必要図面

(2) 設計図書・各種図面の承認

- ・各種設計図書等については、発注者と協議の上、承諾を得ること。

(3) 設計完了時の提出図書

- 1-3 (2) 業務スケジュールにおける設計完了時に、以下の写しを提出すること。

名称	仕様	部数
設計図書（実施設計図） （建築・構造・電気設備・機械設備・屋外附帯工事等）	A4 製本 電子データ	各 2 部
各種計算書、技術資料	ファイル綴	1 部
各種協議書 （水道、下水、消防、ガス、廃棄物の収集等）	ファイル綴	1 部
確認申請図書（確認済証を含む）	ファイル綴	1 部
工事費概算書	ファイル綴	1 部
各種打合せ記録	ファイル綴	1 部

※その他必要に応じて発注者と受注者が協議し、必要書類を提出する。

3. 工事

(1) 工事工程表・施工計画書等の提出

- ・受注者は、工事開始前に設計図書に基づいて工程表を作成して発注者に提出するものとする。
- ・工事着手前に施工計画書を提出し、発注者の承諾を得ること。施工は設計図書及び発注者の承諾を受けた工程表・施工計画書等に従って行うこと。

(2) 現場代理人及び監理技術者等

- ・受注者は、次に掲げる者を定めて工事現場に設置し、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。これらの者を変更したときも、同様とする。

1) 現場代理人

2) 監理技術者

- ・現場代理人は、この契約の履行に関し、工事現場に常駐し、その運営及び取締りを行わなければならない。ただし、工事現場への常駐について、発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。
- ・現場代理人及び監理技術者は、これを兼ねることができる。

(3) 工事材料の品質等

- ・工事材料の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていない場合にあつては、未使用かつ中等の品質を有するものとする。また、不明な点は必ず発注者と協議し、承諾を得ること。

(4) 工事の中止

- ・工事用地等の確保ができない等のため又は暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的若しくは人為的な事象（以下「天災等」という。）であつて、受注者の責めに帰すことができないものにより工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、受注者が工事を施工できないと認められるときは、発注者は、工事の中止内容を直ちに受注者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

- ・発注者は、前述の規定によるほか、必要があると認めるときは、工事の中止内容を受注者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- ・発注者は、工事の施工を一時中止させた場合において、必要があると認められるときは工期若しくは賃貸借料の変更を協議する。
- ・受注者は、工事の一時中止期間中工事現場の保安管理を図るとともに損害防止のための適切な措置をとらなければならない。

(5) 火災保険等

- ・発注者は、工事目的物及び工事材料（支給材料を含む。以下この条において同じ。）等を、設計図書に定めるところにより、火災保険、建設工事保険その他の保険（これに準ずるものを含む。以下この条において同じ。）に付さなければならない。
- ・受注者は、前項の規定により保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに発注者に提示しなければならない。
- ・受注者は、工事目的物及び工事材料等を1項の規定による保険以外の保険に付したときは、直ちにその旨を発注者に通知しなければならない。

(6) その他

- ・受注者は、工事着手前に現況を写真撮影し、記録を残すこと。
- ・受注者は、工事により生ずる騒音・振動・粉塵等の公害を低減する対策を講じ、重機は低騒音・低振動のものを使用すること。粉塵や汚れに対しても、水撒き及び清掃を常に行うこと。
- ・受注者は、付近の家屋等、付近の道路及び側溝等、学校施設等に損傷を与えないよう十分に留意すること。損傷を生じさせた場合は速やかに発注者に報告すること。また、速やかに施工者の負担において処理すること。
- ・工事着手前に速やかに近隣及び学校に対し工事説明を行うこと。詳細については学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- ・交通誘導員を適切に配置し、児童、施設関係者、通行者の安全対策を徹底すること。特に登下校時の出入りについては、学校及び発注者と調整すること。
- ・原則として、工事作業時間は午前8時から午後4時45分までとし、日曜及び祝日は作業を行わないこと。詳細については学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- ・撤去・移設する工作物については、参考図を基に学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- ・工事に伴い発生した廃棄物については、関係法令を遵守し、受注者の責任において適切に処分を行うこと。

4. 設計と条件等

4-1 総則

- (1) 原則として、参考図と同様の規模、建物配置、室数及び室配置とする。
- (2) 寸法については、メーカー仕様による近似値とすることができる。

4-2 設計と条件

(1) 敷地の条件

- ・敷地面積 23,367 m² (講堂部分含む)
- ・都市計画区域 富岡市都市計画区域
- ・用途地域等 第2種住居地域
- ・防火地域 建築基準法第22条指定区域
- ・指定建ぺい率 60%
- ・指定容積率 200%
- ・景観制限 富岡製糸場周辺特定景観計画区域 (歴史文化的景観調和ゾーン)

(2) 施設の条件

- ・面積 建築面積 1,300 m²程度、延べ面積 2,500 m²程度
- ・構造・規模 軽量鉄骨造2階建て
- ・必要諸室 普通教室、管理諸室、図書室、音楽室、音楽準備室、理科室、理科準備室、家庭科室、家庭科準備室、図工室、図工準備室、外国語教室、会議室、教材室、資料保管庫、配膳室、更衣室、男子便所、女子便所 等
- ・設備概要 電気・通信設備、受変電設備、給排水衛生設備、空気調和設備、消火設備昇降機設備 等
- ・屋外附帯 渡り廊下 等

5. 仮設

- ・仮設計画については、着手前に現地調査を行い、学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- ・工事施工に必要な用水・電力設備は専用に引込を行い、使用水量・電力量は工事に含める。
- ・工事用通路については必要に応じて鉄板養生を行い、仮設校舎完成及び解体撤去後に現状復旧すること。
- ・工事車両は、南門からの出入りを原則とする。また、工事用ゲートを設け、必要に応じて警備員を配置する等安全対策を徹底すること。登下校時の出入りについては学校及び発注者と調整すること。
- ・撤去・移設する工作物については学校及び発注者と協議の上、決定すること。

6. 構造

6-1 上部構造

- ・上部構造は参考図を参照した上で、軽量鉄骨造とすること。
- ・構造部材の断面寸法及び各部詳細は構造計算・構造体力上支障ないことを確認できる資料等を発注者に提出し、承諾を得ること。
- ・メーカー仕様によるが、参考図を参照したうえで受注者が設計を行い、発注者の承諾を得ること。

6-2 基礎構造

- ・地耐力については、平板載荷試験等を行い確認すること。なお、必要な地耐力が得られないと判断される場合は、必要に応じて地盤改良等について検討し、費用は別途協議とする。
- ・特記事項のない現場打ちコンクリート基礎については建築基準法上適法なものとし、学校の機能を確保できるものとする。
- ・床下には適宜、換気口を設けること。
- ・特記なき残土は場外処分とする。

7. 外装・内装・雑部等

7-1 パネル

- ・火気使用室については不燃材料とすること。
- ・パネル材は使用上・外観上支障となる変形、損傷、破損等のないものとする。

7-2 建具・ガラス

- ・出入口建具のガラスには、必要に応じて飛散防止措置を講ずること。
- ・ガラスの透明・型の仕様は取付け位置に応じて、学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- ・開口部にはカーテンを設置すること。詳細については学校及び発注者と協議の上、決定すること。

7-3 塗装・内装

- ・工場塗装パネル等の塗装落ち・汚れ・シミ等のあるものは同種同材にて補修すること。
- ・廊下と階段の取り合い部は段差が生じないように施工すること。
- ・階段にはノンスリップを取り付けること。
- ・部屋と廊下の間仕切り壁の仕様については、学校及び発注者と協議の上、仕様を決定すること。
- ・2階の床構造については、下階への影響を十分に考慮した仕様とすること。

7-4 雑部

- ・必要に応じて、エアコンの室外機に防護ネットを設置すること。
- ・校舎内外の各部位について、児童への安全対策を図ること。
- ・各室の出入口付近にはサイン（室名札）を設置すること。また、必要な部分にはサインを設置すること。詳細については学校及び発注者と協議の上、決定すること。

8. 外構

- ・仮設校舎周囲及び工事で使用するエリアの地盤を整備すること。
- ・屋根付きの渡り廊下を仮設校舎と既存南校舎との間に設けること。また、仮設校舎から屋内運動場へ行くための屋根付きの渡り廊下を設けること。
- ・図面指定以外の附属建築物・工作物・その他屋外に設置するものは発注者と協議の上、施工すること。
- ・既存物の移設に際しては、破損することのないよう十分に養生して施工すること。
- ・障害物（地上、地中）は十分に調査の上、必要に応じて移設及び撤去・処分する等、学校及び発注者と協議の上、施工すること。
- ・工事に伴い支障となるもの（樹木、フェンスなど）については発注者と協議の上、撤去・処分又は移設すること。また、必要に応じて仮設校舎完成及び解体撤去後に現状復旧すること。
- ・工事に伴い支障となる既存遊具等（ブランコ、鉄棒、タイヤ、のぼり棒、藤棚）については、撤去・処分すること。

9. 電気通信設備

- ・電気事業法・消防法・その他関係法令を遵守し施工すること。
- ・施工前には既存施設や埋設物の調査を行い、工事及び学校運営に支障ないように計画すること。
- ・受変電設備は新設し、容量を十分に検討の上設置すること。
- ・便所、火気使用室等には、適宜換気扇を設置すること。
- ・自動火災報知設備等の消防設備の設置は所轄消防署と十分協議の上、消防法に適合した設備を新設すること。
- ・電話、インターホン、放送設備、消防設備、警備保障、校内ネットワーク等については既存校舎同等とすること。
- ・電気のスイッチ等は既存同等とすること。
- ・電気・通信の仮設校舎への引き込みについては周辺の現況を調査し、発注者と協議の上、決定すること。
- ・電気設備及び通信設備の機能は仮設校舎使用中、支障無きよう良好に稼働するものとし、その維持管理も含むものとする。

10. 機械設備

- ・冷暖房設備及び換気設備を設ける室は各普通教室、特別教室及び管理諸室とする。
- ・給水管の分岐方法、位置等については、現地調査後、発注者と協議の上、引き込み計画を決定すること。
- ・屋外排水については、必要に応じて加圧排水とし、既存排水桝へ接続し公共下水道へ放流すること。
- ・空調設備及び給排水設備の機能は仮設校舎使用中、支障無きよう良好に稼働するものとし、その維持管理も含むものとする。

1 1. 引き渡し

- ・引き渡し前に校舎内外とも十分に清掃を行い、破損させたものは復旧すること。
- ・引き渡し前に室内空气中化学物質の濃度測定を行い、測定結果が基準値以下であることを確認した上で引き渡しを行うこと。
- ・引き渡しに際しては、発注者の指示により、完成図・保全に関する資料・引渡品（貸与品）・目録・諸官庁届出書類を発注者に提出すること。
- ・仮設校舎建設の際に工事ヤードや工事用通路の確保のために撤去、移設、破損したものは仮設校舎完成後に現状復旧すること。

1 2. 維持管理

1 2-1 業務体制等

(1) 業務計画書等の提出

引き渡し後、速やかに維持管理業務に関する業務計画書を提出し、承諾を得ること。業務計画書には以下の内容を記載すること。

- ・業務概要、業務実施方針、業務計画、業務実施体制 等

(2) 保守・点検

受注者は、児童・学校関係者等が賃貸借物件を常に安全かつ完全に使用できるよう関係法令に基づいて保守・点検を行い、その費用を負担すること。保守・点検結果については実施後速やかに発注者へ報告すること。

1 2-2 費用負担

賃貸借物件（仮設校舎・渡り廊下及びその他附属物）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以下のとおりとする。

項 目	発注者	受注者
経年劣化による破損等の修繕などに係る費用	○	
施工不良による必要な修繕などに係る費用		○
児童、学校関係者、学校利用者による破損等の修繕などに係る費用	○	
原因不明な破損等の修繕などに係る費用	双方の協議による	
自然災害に伴う破損等の修繕などに係る費用	○	
公租公課に係る費用		○
火災保険に係る費用		○
法定点検及び検査等に係る費用		○
日常清掃等に係る費用	○	
各種消耗品に係る費用	○	

13. 賃貸借期間満了後の撤去

- ・施工は5. 仮設に準じ、発注者と十分に協議の上、速やかに行うこと。
- ・基礎類は完全に撤去すること。
- ・解体に伴う発生材は関係法令により適切に処分すること。
- ・施工後は付近の清掃・整地を行うこと。整地については粗整地とする。

14. その他

- ・富岡どんとまつりの準備及び開催期間（令和6年10月18日～20日）については、まつり関係者が富岡小学校の校庭を利用できるよう配慮すること。
- ・工事期間中に疑義が生じた場合は速やかに発注者に報告し、協議すること。
- ・その他、必要事項については学校、発注者と十分に協議を行うこと。