

吹田市立古江台留守家庭児童育成室仮設教室賃貸借業務

仕様書

1. 住所

吹田市古江台5丁目6番1号（吹田市立古江台小学校敷地内）

2. リース物件

【古江台留守家庭児童育成室】

鉄骨造2階建 2棟

（建物及び設備の仕様については、別添「参考図面」及び「仕上表」参照）

延床面積（建物本体） A棟：約480㎡

B棟：約370㎡

建築基準法上の用途 小学校

使用目的 留守家庭児童育成室（学童保育室）

昇降機 なし

（諸室リスト）

室名	室数		1室あたり面積（㎡）
	A棟	B棟	
留守家庭児童育成室	4	2	68
男子トイレ	2	2	8
女子トイレ	2	2	10
バリアフリースイレ	—	1	5
休憩室	—	1	16
倉庫	—	1	16

※面積は必要面積のため、上記の面積以上で設計すること。

3. リース期間

令和7年（2025年）10月1日から令和17年（2035年）9月30日まで（10年間 計120か月）

※建上げの完成（市の完成検査に合格する）期限は、令和7年9月16日とする。

※物件の引渡しについては、賃貸借期間の初日とする。

※リース期間終了後はすべて無償譲渡とする。

4. 契約方法

賃貸借金額（契約金額）は、建上げ費・公租公課等すべて含む。

5. 支払方法

・賃貸借金額を令和7年10月から令和17年9月までの120か月で割った金額を3か月毎に支払う。最初のリース料の支払は、令和7年12月末締めとし、それ以降は3か月毎の月末締めに

て支払う。

- ・請求時には、賃貸物件の状態を確認して報告書を提出すること。

6. 許認可等

- ・本業務にかかる、関係法規・条例及び規則等を遵守すること。
- ・設計に要する数値（定数）等は、関係各所に事前に確認の上、設計を始めること。
（※重要度係数は1.25とする）
- ・許認可・手続・検査等に関する費用の一切は、受注者の負担とする。
- ・学校敷地内の増築のため、既存不適格調書を作成し、計画通知図書に添付する必要がある。
（計画通知履歴や建築年月などの情報は市が提供する）

※リース物件の増築とは別で、倉庫等の増築を予定しているため、リース物件の計画通知手続の完了検査としては仮使用承認申請となる（全体の完了検査時には、工事監理報告書に記名が必要）。

【必要申請】

- ・「吹田市開発事業の手続等に関する条例」にかかる事前協議（景観・緑化計画等）
- ・計画通知（消防協議・大阪府福祉のまちづくり条例・日影図作成等）
※前回の計画通知副本なし。日影図作成要
- ・その他必要な申請

7. 設計

リース物件の設計は、受注者の負担において吹田市の指示に従い実施する。

8. リース物件の瑕疵及び保守

- ・リース物件に瑕疵及び異常が認められた場合は、受注者の責任をもって、補修または取替えをすること。なお、使用中に雨漏り、台風、及び火災等で破損した場合は、直ちに受注者の責任をもって、復旧に努めること。
- ・建築基準法第12条の定期点検をおこない、報告すること。

9. 損害保険

受注者は借上げ物件に損害保険等を付保し、吹田市に契約書の写しを提出するものとし、その経費はすべて受注者負担とする。（租税公課等が発生する場合はこれも含む）

10. リース物件の所有

リース物件はすべて受注者の所有物件とすること。転貸は認めない。

11. その他

- ・契約仕様書に記載がない事項及び疑義が生じた時は吹田市財務規則に定めるほか、市職員の指示に従うものとする。

- ・地域教育部放課後子ども育成室及び古江台小学校校長（以下、「小学校長」という。）と施工工程仮設計画等について十分協議を行い、施工管理に努めるものとする。
- ・施工期間中（建上げ時）は受注者の負担責任において、交通誘導員を常時配置する。なお、交通誘導員とは警備会社の警備員をいう。また、生コンクリート車、資材搬入トラック等の頻繁な作業時には、適宜、誘導員を増員する。
- ・工事作業が原因と認められる家屋、道路、上下水道、ガス、電気、電話等に損傷が発生した場合には、最優先して修復及び復旧の措置をする。
- ・個人的な緊急苦情の申入れについても誠意をもって速やかに協議の上善処する。
- ・吹田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、契約解除に伴う借上料の積算額を吹田市は落札業者に支払うものとする。その積算額は、吹田市と落札業者で協議して定める。
- ・工事に伴い支障となる樹木は撤去・新設とし、設置位置については状況に応じて、受注者、地域教育部放課後子ども育成室及び小学校長と事前協議を行うものとする。

A 一般注意事項

1) 発注者への説明と承諾

受注者は施工に先立って、受注者の建物仕様等が発注設計図書等の内容に適していることを説明するため、契約後速やかに下記図面等を提出し承諾を得なければならない。

配置図、平面図、断面図、断面詳細図、仕上表、設備図（電気、機械）、工事工程表、仮設計画書、各2部

2) 工事仕様

設計図仕様を基本とする。建物本体の材料・寸法についてはメーカー仕様でよいものとするが、設計図仕様と同等品以上とすること。本仕様書・設計図に記載されていない事項については以下の標準仕様書の最新版によるものとする。

- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）

なお、優先順位は下記による。

1. 市職員指示事項
2. 本仕様書
3. 設計図
4. 標準仕様書

3) 発生材の処理

- ・ 構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、産業廃棄物はマニフェストにより適正に処理されていることを確認するとともに、その写しを地域教育部放課後子ども育成室に提出すること。
- ・ 建設副産物の発生の抑制、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）書を入力システムにより作成し、地域教育部放課後子ども育成室に提出のこと。
- ・ 建上げ、解体等に伴う産業廃棄物は、建設リサイクル法の主旨に基づき分解解体等の上、所

定の手続きを行い施工すること。なお、費用は全て受注者負担とする。

4) 工事写真・完成写真

各工事の施工段階について漏れなく撮影のこと。写真はA4版工事写真帳に貼付し、撮影場所を記入の上、提出のこと。

提出枚数：着工前・工事中・完成時 サービス版（カラー）1部（データ共）

5) 完成図書

工事日報、工事月報、主要材料納入検査報告書、各試験成績書、その他監督職員の指示する書類をA4ファイルに整理の上提出する。

6) 完成図、機器完成図

工事完成後、市職員の指示に従い完成図、機器完成図を作成の上、下記のとおり提出する。

縮小版二つ折黒文字製本 完成図 2冊

機器完成図 2冊

図面データ（CD-R等） ⒶJWW ⒶSXF（又はDXF）

ⒶPDF Ⓐその他任意のCAD形式

ⒶJPEGもしくはTIFF

7) 工事中の安全管理等

- ・ 工事施工に際しては建築基準法等法令を遵守し、誠実に施工すること。労働安全衛生法に基づき、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に常に万全を期するものとする。
- ・ 工所用資材搬入路については、監督員、警察署、道路管理者と十分に協議の上実施すること。
- ・ 工事中は、受注者の現場代理人を常駐させること。また、前述のとおり、交通誘導員を常時配置させること。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、生徒及び一般通行人の安全確保等安全管理を徹底すること。
- ・ 工事関係車両は、必ず構内に駐車すること。
- ・ 建上げ及び解体工事の作業時間は受注者、地域教育部放課後子ども育成室及び小学校長と協議して定める。
- ・ 撤去工事及び重機類の使用については、土・祝・放課後に行うものとする。
- ・ 工事の際、排気ガス対策を講じること。
- ・ 工事中は、付近の環境及び風紀を保持し、防犯に協力すること。なお、敷地内の必要箇所に夜間照明設備をすること。
- ・ 工事関係車両は、必ず工事現場内で洗車し退場すること。万が一道路を汚した際には直ちに洗浄すること。
- ・ シンナー等については、工事現場・倉庫などで厳重に保管し、また、車両に搭載した状態で車両を離れる場合は、盗難防止措置を講じること。

- ・ 火気を使用する場合は、適切な消火設備・防災シートなどを設けると共に、取扱いには十分注意すること。
- ・ 学校敷地内、正門及び通用門前は禁煙を必ず徹底すること。

8) 工事取り合い

既設建物及び別途工事と本工事との取合い、納まり等図示なき部分も遺漏なきよう施工のこと。
施設等で本工事によって支障が生じる場合は、地域教育部放課後子ども育成室の指示により養生又は移設し、現状復旧のこと。

9) 測量

境界の確認、真北測定、レベル測定等、計画通知申請に必要な測量を行うこと。その費用は本工事に含む。

10) 作業跡整地

工事完成時には使用した敷地、施設、道路等の泥土、作業残材等を完全に取り除き、現状復旧した後返還すること。

11) 地盤調査

- ・ 設計に入る前にボーリング調査を行い、調査結果を地域教育部放課後子ども育成室に提出すること。
- ・ 調査は、別紙「吹田市立古江台留守家庭児童育成室増築に伴う地盤調査 実施要領」に従い実施することとし、調査の結果、設計内容が変更になる場合は事前に地域教育部放課後子ども育成室と協議を行うこと。

12) 付帯設備等

- ・ リース物件の運動場側に、防球ネットやフェンスを設置すること。
- ・ リース物件の整備に伴い、物件までの動線となる通路を整備すること（別添「配置図」参照。アスファルト舗装、通路幅約 1,800mm、大阪府福祉のまちづくり条例への適合）。
- ・ 整備予定場所に干渉する既設遊具を移設すること。移設については、本市が指定する事業者に移設を依頼すること。
- ・ 既設遊具の移設に伴う、設置場所のグラウンドの整地等については、土の撤去、入替えを行い学校仕様にあわせて整備すること（別添「配置図」参照）。

13) 官公庁その他への手続

- ・ 道路占用その他工事の施工に必要な官公庁その他への手続は、遅延なく行うと共に、これに要する費用並びに原型復旧は受注者負担とする。
- ・ 建築基準法に基づく手続・申請（計画通知、許可申請、完了検査）等は受注者で行うこととする。

1 4) 完成検査

吹田市の完成検査を令和7年9月16日までに合格すること。

B 建築工事仕様書

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交省告示で定められたものを屋内で使用する場合はF☆☆☆☆規格品又は、同等品以上とする。

2) 仮設工事

I. 仮囲い

- ・ フェンスバリケードの設置のほか、別添図面参照の上行うこと。
- ・ 図示によるほか、状況に応じて地域教育部放課後子ども育成室の指示により仮囲いまたはバリケードを設けること。

II. 仮設物の撤去

- ・ 掘削土の仮置き時等は、飛散防止シートの設置を施すこと。
- ・ 工事完了時には、構内設置の工事仮設物を撤去し、付近の清掃地均しを行うこと。

3) 土工事

I. 埋戻し・盛土の種別

根切り土の良質土もしくは購入土とすること。

II. 残土処分

許可された中間処理業者にて処分すること。

4) 地業工事

I. 捨てコンクリート

厚さ50mmとする。

II. 地耐力

長期支持力50kN/m²とする。ただし、地耐力試験による確認は本工事に含むものとし、その試験結果が長期支持力50kN/m²未満となった場合は、別途協議とする。

5) コンクリート工事

I. 設計強度

- ・ 普通コンクリート21N/mm²

※打設時期によって強度補正を行うこと。

2/23～7/1・9/13～11/30は3N/mm²、7/2～9/12・12/1～2/22は6N/mm²

II. 工場選定

- ・ JIS表示許可工場

III. 種別

- ・ 普通ポルトランドセメント

6) 鉄筋工事

I. 基礎

- ・ 構造計算書による。(計算書提出)

II. 土間

- ・ ワイヤーマッシュ 6 φ 150 □程度とする。

7) 本体プレハブ工事

I. 部材寸法

- ・ 諸室の面積については設計図以上とする。

II. 防錆塗装

- ・ 錆止め塗装の上 DP 塗り程度 (内部は EP-G 塗り) とする。

III. 構造体等

- ・ 構造計算書による。

IV. 屋根

- ・ メーカー仕様で関連法規に適合するもの。

V. 外壁

- ・ メーカー仕様で関連法規に適合するもの。

VI. 建具

- ・ 外部建具は、アルミサッシ (はずれ止付) とする。

8) 内装工事

I. 各部分仕上げ

- ・ 図面等による。

II. 断熱性能は次の通り

- ・ 天井 断熱材 (グラスウール $t = 50 \cdot 24 \text{ kg/m}^3$ 品) 以上

III. 木部塗装

- ・ EP-G 塗り

IV. 防蟻処理

- ・ 床より下の木部については防蟻処理を行うこと。

9) 樋工事

I. 軒樋

- ・ メーカー仕様による。

II. 縦樋

- ・ メーカー仕様による。

III. 雨水排水

- ・ 直近の会所に排水すること。(配管埋設)

1 0) 雑工事

- ・法令および消防署の指示、条件により「消火器等」を設置する材工一切の工事及び消防への届出等は本工事に含む。
- ・その他、図示および仕様一覧表による。

1 1) 撤去工事

- ・図示による。
- ・発生材の処理は A 一般注意事項による。

C 設備工事仕様書

1) 電気設備工事

I. 幹線設備

- ・動力幹線は既設キュービクル動力盤から、電灯幹線は既設キュービクル電灯盤から引き込む。配管配線工事一式。

II. 動力設備

- ・新設動力盤を留守家庭児童育成室に設置、空調設備までの配管配線工事一式。

III. 電灯設備

- ・新設電灯盤を留守家庭児童育成室に設置、電灯・コンセント等設備までの配管配線工事一式。

IV. 電話設備

- ・新設電話交換機、電話機及び保安器箱を留守家庭児童育成室に設置。電話設備までの配管配線工事一式。電話番号は現在使用番号で使用可能にすること。

V. 自火報設備

- ・留守家庭児童育成室 1 階、2 階に総合盤（発信機 P 型 1 級）を新設
- ・新設受信機から校務員室の既設受信機（P 型 1 級）までの配管配線工事一式。
- ・校務員室の既設受信機から職員室の既設副受信機までの配管配線工事一式
- ・各育成室への感知器の設置、配管配線工事一式

VI. 防犯設備

- ・留守家庭児童育成室に非常押ボタンと警報ランプ付ブザーを新設。配管配線工事一式。

VII. 放送設備（一般用及び非常用）

- ・放送室の一般放送アンプ及び校務員室の非常放送アンプから留守家庭児童育成室までの配管配線工事一式。
- ・各育成室へのスピーカー、アッテネーターの設置・配管配線工事一式。

VIII. その他

- ・吹田市消防本部と打ち合わせの上、消防の指示に従い、消防検査を受検し合格のこと（消防への届出等も本工事に含む）。
- ・各種試験を行い、測定結果を書面にて報告すること。
- ・屋外設置の盤類は、防水型・鍵付をする。

- ・ 露出配線については、屋内外を問わず電線管等で保護を行うこと。
- ・ 室内露出配管は、第1種金属線びを使用すること。
- ・ 屋外露出配管は、厚鋼電線管と防水型プルボックス（SUS）を使用すること。
- ・ その他、図示及び電気設備一覧表による。
- ・ 全てエコ電線、エコケーブルを使用すること。
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事）に準拠すること。

2) 機械設備工事

I. 空調設備

- ・ 育成室及び休憩室に空調機を設置し、室内外機器間の冷媒管・渡り配線・ドレン管・リモコン等の取付け及び試運転調整を行う一切の工事とする。

II. 換気設備

- ・ 換気設備に対して外気取入れを適切に行うこと。
- ・ 上記Iの空調機設置室に全熱交換器を設置し、関連するダクト・パイプフード・リモコン等の取付け及び試運転調整等を行う一切の工事とする。
- ・ 空調設置室以外にも必要な換気設備を同様に設置すること。

III. 給排水・ガス設備

- ・ 小学校の既設管から各分岐及び接続に当り、学校運営に支障のないよう施工のこと。
- ・ 吹田市水道部及び下水道部に必要な手続を行うこと。
- ・ 水道の損失計算と学校敷地内引込み口径の増径を要する場合の増径施工は、別に吹田市が実施する校舎改修工事において、吹田市が行うものとする。
- ・ 運動場に排水枥を設置する場合、枥の蓋を地上に露出させないこと。
- ・ 給水の引込みについて、水槽式は不可とし、既設給水管より分岐・直圧式とする。

IV. その他

- ・ 学校環境衛生の基準（最新版）を遵守のこと。
- ・ 各機器及び配管等については、メンテナンスが容易にできるように施工のこと。
- ・ その他、図示及び仕様一覧表による。
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）「最新版」に準拠すること。
- ・ 工事用水、工事用電気の仕様について、学校側と協議のこと。

D その他特記事項

- 1) 借上期間開始前に、化学物資濃度を下記の通り測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し地域教育部放課後子ども育成室に報告のこと。なお、指針値以下であることを確認できない限り借り上げ期間を開始することはできない。

測定対象物質：ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン

測定方法：標準方法（厚生労働省の定める標準的方法）

採取方法：パッシブ式、またはアクティブ式

分析方法：高速液体クロマトグラフ測定法（ホルムアルデヒド）

ガスクロマトグラフ測定法（上記以外）

測定対象室（留守家庭児童育成室、休憩室）

測定個所数は室の床面積 $A\text{m}^2$ による。

$A \leq 50$ （1個所） $50 < A \leq 200$ （2個所）

$200 < A \leq 500$ （3個所） $500 < A$ （4個所）

合計測定個所 13個所

（注）パッシブ式は1個所1検体採取

アクティブ式は1個所2検体採取

測量業者 環境計量証明事業者

報告書2部：地域教育部放課後子ども育成室に提出のこと

- 2) 建築使用材料（下地材、接着剤等を含む）については、原則として上記の揮発性有機化合物（5物質）を含まないものとする。また、無石綿のものとする。
- 3) 建設敷地内の既存埋設設備配管等に注意すること。
地域教育部放課後子ども育成室立会のもと、現地調査をすること。
- 4) 施工に際して、現状工作物等が支障になるものについては処分、撤去し、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。
- 5) 学校の各電源ブレーカのトリップ値については、電気容量を計算の上判断すること。仮設校舎配置図及び配線結線図を作成の上、工事着手前に提出すること。
- 6) 隣棟との延焼線にかかる部分への法令上必要な対処については、借上げ建物側で行うこと。
- 7) 備品・器具数は図示による仕様一覧表に準ずるものとする。
- 8) 各室内の備品・器具の位置については市職員及び学校と協議の上決定する。