

吹田市立千里丘中学校校舎リース業務

仕様書

1. 業務名

吹田市立千里丘中学校校舎リース業務

2. 住所

吹田市青葉丘南15番1号（千里丘中学校敷地内）

3 リース物件

（1）校舎①

軽量鉄骨造2階建（※重要度係数は1.25とする）

（建物及び設備の仕様については、別添「配置図」及び「設計概要」参照）

延床面積（建物本体） 約165㎡

使用目的 普通教室

昇降機 なし

（諸室リスト）

室名	1室あたり 面積（㎡）	室数	面積計 （㎡）
普通教室	64	2	128
廊下			37
室内面積 計			165

※面積は想定。廊下（W2,300mm）、外階段（W900mm）などの共用部分を設置する。

※段差が無いよう出入口にスロープを設置する。

※外壁はパネル式（メーカー仕様）とする。

※内ブレースとする。

※各普通教室に6馬力相当のエアコンを設置する（メーカー問わず）。

※耐火建築物とすること（既存校舎と一棟とするため）。

※既存校舎と1F、2Fで接続すること。

※整備予定地までの経路上の施工に支障のある樹木を撤去すること。

（2）校舎②

軽量鉄骨造2階建（※重要度係数は1.25とする）

（建物及び設備の仕様については、別添「配置図」及び「設計概要」参照）

延床面積（建物本体） 約380㎡

使用目的 普通教室

昇降機 なし

(諸室リスト)

室名	1 室当たり 面積 (㎡)	室数	面積計 (㎡)
普通教室	64	3	192
女子トイレ(洋式 3 基)	16	1	13
男子トイレ(洋式 2 基、小便器 2 基)	16	1	13
バリアフリースイレ	6	1	6
下足室	32	1	32
屋内階段			32
廊下			92
室内面積 計			380

※面積は想定。廊下 (W2,300mm)、外階段 (W900 mm) などの共用部分を設置する。

※段差が無いよう出入口にスロープを設置する。

※外壁はパネル式 (メーカー仕様) とする。

※内ブレースとする。

※各普通教室に 6 馬力相当のエアコンを設置する (メーカー問わず)。

※リース物件の運動場側に、吊下げ式防球ネットを設置する。

※校舎②と屋内運動場をつなぐ経路 (屋根のある渡り廊下・スロープ設置等) を整備する。

※整備予定地付近の施工に支障のある樹木を撤去すること。

4. リース期間

令和10年 (2028年) 4 月 1 日から令和20年 (2038年) 3 月31日まで (10年間 計120ヶ月)

※建上げの完成 (市の完成検査に合格する) 期限は、令和10年 3 月15日とする。

※物件の引き渡しについては、賃貸借期間の初日とする。なお、完成検査後、教室使用開始に向け、備品等の搬入や準備作業を行うものとする。

※リース期間終了後はすべて無償譲渡とする。

5. 契約方法

・賃貸借金額 (契約金額) は、建上げ費・公租公課等全て含む。

・契約時に、建上げ費及びその他諸費用の内訳及びリース料率等、金額の詳細を提示すること。

6. 支払方法

・月額利用料については、3 ヶ月ごとにまとめて支払うものとする。最初の支払いについては、令和10年 6 月末締めとし、それ以降は 3 ヶ月ごと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。

7. 申請等

次に記載する協議、手続及び申請は本業務に含む。

・建築基準法第18条第 2 項に基づく計画通知 (前回の計画通知の副本あり)

・建築物エネルギー消費性能適合性判定に関する手続及びこれに付随する詳細協議

- ・吹田市開発事業の手続等に関する条例
- ・その他本業務に係る関係法規・条例及び規則を遵守し、必要な申請を行うこと。
- ・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前回の計画通知を参照のこと。）

※各申請等に係る図書の副本１部を学校教育部教育未来創生室（以下、「発注者」という。）へ提出すること。

8. 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。

9. 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条の定期点検を行い、報告すること。

10. 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、その経費は全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。）

11. リース物件の所有

リース物件は受注者が所有するものとし、契約期間内に第三者への所有権移転は行わないこと。また、本物件に関して、本契約以外の賃貸借契約を締結しないこと。

12. 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。
- ・発注者及び千里丘中学校校長（以下、「中学校長」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、誘導員を増員すること。
- ・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こと。
- ・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こと。
- ・発注者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、発注者と落札業者で協議して定めるものとする。

- ・ 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、発注者及び中学校長と事前協議を行うものとする。
- ・ 敷地内において、令和9年6月末から10月末頃まで既存校舎の内装改修などの工事を予定しており、工事用仮設は10月中旬まで運動場に設置する想定である。学校運営に支障がないよう、当該工事用仮設が撤去された後にリース物件の施工に着手するものとし、詳細日程については別途工事を発注予定の本市学校教育部学校管理課と調整を行うものとする。

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

本仕様書を基本とする。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、本仕様書と同等品以上とすること。本仕様書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. 本仕様書
2. 市職員指示事項
3. 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、その写しを発注者に提出すること。
- ・ 建設副産物発生抑制、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）書を入力システムにより作成し、発注者に提出すること。
- ・ 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すること。写真はA4版工事写真帳に貼付し、撮影場所を記入の上、提出すること。

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。
- ・ 工事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、発注者及び中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・日祝（特定建設作業に該当するものを除く。）・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設置すること。
- ・ 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ともに、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、発注者の指示により養生又は移設し、原状復旧

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ものとする。

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、原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、調査結果を発注者に提出すること。
- ・ 調査は各棟それぞれ実施すること。
- ・ 調査は、別紙「地質調査実施要領」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発注者と協議を行うこと。

12) 埋蔵文化財試掘調査

- ・ 陶棺片出土地の埋蔵文化財試掘調査を行い、調査結果を発注者に提出すること。
- ・ 試掘調査の実施時期や工法については、本市地域教育部文化財保護課と事前に調整の上、当該職員帯同の下、試掘調査を行うこと。
- ・ 試掘調査としては、縦2m、横2mで深さ2.5mまで3か所程度を掘削すること。

12) 付帯設備等

- ・ 校舎②についてはリース物件の運動場側に防球ネットを設置すること。
- ・ 校舎②と屋内運動場をつなぐ屋根のある渡り廊下・経路（スロープ設置等）を整備する。

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ともに、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、中間検査、完了検査）等は受注者で行うこととする。

15) 完成検査

吹田市の完成検査を令和10年3月15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等の安全対策を行うこと。
- ・ 状況に応じて発注者の指示により仮囲い又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

根切り土の良質土若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 φ150□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仕様書通りとする。

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。
- ・ ガラスは学校用強化ガラスとする。

8) 内装工事

I. 各部分仕上げ

- ・ 図面等による。

II. 普通教室の断熱性能は次のとおり

- ・ 天井 断熱材（グラスウール $t = 100 \cdot 24\text{kg/m}^3$ ）以上
- ・ 壁 断熱材（グラスウール $t = 50 \cdot 24\text{kg/m}^3$ ）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

- ・ 別添「接続先図」に示す箇所に接続して排水すること。(配管埋没)

1 0) 雑工事

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

1 1) 撤去工事

- ・ 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又は既存動力盤から、電灯幹線は既設キュービクル電灯盤又は既存電灯盤から引込み・配管配線工事一式

II. 動力設備

- ・ 新設動力盤を新設校舎①校舎②に設置・空調設備までの配管配線工事一式

III. 電灯設備

- ・ 新設電灯盤を新設校舎①校舎②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. 自火報設備

- ・ 新設校舎①校舎②1階、2階に総合盤（発信機P型1級）を新設
- ・ 総合盤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

V. 防犯設備

- ・ 新設校舎①校舎②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

VI. 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新設校舎①校舎②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

VII. テレビ設備

- ・ 既設校舎端子盤内の分配器を取替えの上、仮設校舎までの配管配線工事一式
- ・ 新設校舎に弱電盤を設置し分配器、TV、増幅器を取付けの上、各教室までの配管配線工事一式

VIII. LAN 設備

- ・ 既設校舎廊下に既存 HUB 盤から各教室までの配管配線工事一式

IX. その他

- ・ 吹田市消防本部と打合せの上、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、屋外用・防水型・鍵付とする。
- ・ 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

- ・ 普通教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

- ・ 上記 I の空調設備設置室に設置し、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。
- ・ 空調設備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. 給排水設備

- ・ 中学校の既設管から各分岐及び接続に当たり、学校運営に支障のないよう施工すること。
- ・ 汚水・雑排水管の接続は、別添「給水・汚水・雨水・ガス接続先」で指定する既設排水設備に接続すること。
- ・ 吹田市水道部及び下水道部に必要な手続きを行うこと。
- ・ 給水負荷単位及び圧力損失計算の結果、既存給水管引込の増径が必要となった場合は、別途協議するものとする。運動場に排水桝を設置する場合、桝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、別添「給水・汚水・雨水・ガス接続先」で指定する既設給水管から分岐・直圧式にて接続すること。

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、化学物質濃度を下記のとおり測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し発注者に報告すること。なお、指針値以下であることを確認できない限り借上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、又はアクティブ式

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（普通教室）

測定箇所数は室の床面積 A ㎡による。

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

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

合計測定箇所 8 箇所

（注）パッシブ式は 1 箇所 1 検体採取

アクティブ式は 1 箇所 2 検体採取

測量業者 環境計量証明事業者

報告書 2 部：発注者に提出すること。

- 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。
発注者立会の下、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、若しくは原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) 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。
- 7) 各室内の備品・器具の位置については、発注者及び中学校長と協議の上決定する。
- 8) 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。