

川崎市立小倉小学校仮設校舎賃貸借
仕様書

令和3年3月

川崎市教育委員会
教育環境整備推進室

注：参考図面を25ページ以降に追加しました（3月11日）。

目 次	
1章 総則	・ ・ ・ ・ ・ 3
1節 目的	
2節 貸貸借契約内容	
3節 業務スケジュール等	
4節 適用基準	
5節 適用法令	
2章 設計業務	・ ・ ・ ・ ・ 5
1節 業務体制等	
2節 作成図面・提出書類	
3章 工事	・ ・ ・ ・ ・ 7
1節 業務体制等	
2節 家屋調査	
3節 工事監理	
4章 総則・設計と条件	・ ・ ・ ・ ・10
1節 総則	
2節 設計と条件	
5章 仮設計画	・ ・ ・ ・ ・11
6章 構造	・ ・ ・ ・ ・12
1節 上部構造	
2節 基礎構造	
7章 外装・内装・雑部等	・ ・ ・ ・ ・13
1節 パネル	
2節 建具・ガラス	
3節 塗装・内装	
4節 雑部	
8章 外構	・ ・ ・ ・ ・15
9章 電気通信設備	・ ・ ・ ・ ・16
10章 機械設備	・ ・ ・ ・ ・17
1節 空調・給排水設備	
2節 エレベータ設備	
11章 引渡	・ ・ ・ ・ 18

12章 維持管理	・ ・ ・ ・ ・19
13章 賃貸借期間満了後の撤去	・ ・ ・ ・ ・22
14章 賃貸借期間満了後の無償譲渡	・ ・ ・ ・ ・23
15章 その他	・ ・ ・ ・ ・24
(参考図面)	・ ・ ・ ・ ・25
合計27ページ	

1章 総則

1節 目的

この仕様書は川崎市が発注する川崎市立小倉小学校仮設校舎における設計、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出来る環境を整備することを目的とする。

2節 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

- ・参考図をもとに、同等の仕様・性能を確保するものとし、教育環境整備推進室の承諾を得ること。

(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、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、屋外付帯工事(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
- ・工事監理業務
- ・近隣建物家屋調査業務 等

(5) 維持管理業務

- ・法定点検、消防点検、EV 保守点検業務を含む

3節 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、工事監理費、維持保全費、公租公課、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・申請着手: 契約日以降
- ・設計完了: 令和3年9月30日
- ・工事着手: 令和3年10月頃
- ・完 成 日: 令和4年3月31日
- ・引 渡 日: 令和4年3月31日
- ・賃貸借期間: 令和4年4月1日から令和7年3月31日まで(36か月)
- ・仮設校舎等除却期間: 令和7年4月1日から令和7年7月31日まで

※賃貸借期間終了後、新設した遊具及び発注者が譲渡を希望したものについては無償譲渡する。

4節 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官庁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(川崎市まちづくり局施設整備部)
- ・建築設備計画基準・同要領
- ・建築設備設計基準
- ・建築設計業務委託共通仕様書(川崎市まちづくり局)
- ・川崎市小・中学校標準仕様書(発注者、まちづくり局施設整備部)

(2) 工事

- ・公共建築工事標準仕様書
- ・公共建築改修工事標準仕様書
- ・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)
- ・公共建築工事特則仕様書(川崎市まちづくり局施設整備部)
- ・特記仕様書(参考図 A-001~007特記仕様書)
- ・建築工事監理業務委託共通仕様書(川崎市まちづくり局)

(3) 維持保全

- ・建築保全業務共通仕様書

5節 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(建築物省エネルギー法)^{注1}、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)^{注2}、その他関係法令等

- (2) 条例: 川崎市建築基準条例、・川崎市福祉のまちづくり条例・整備マニュアル^{注3}(川崎市まちづくり局指導部建築管理課)、総合調整条例、・川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針^{注4}(川崎市まちづくり局総務部企画課)その他関連条例等

注1) 届出義務となる床面積 300 m²以上の建築物(新築、棟別増築、改築)について、エネルギー消費性能基準に適合させること。

注2) すべての設計において、既存の特別特定建築物(市が所有、管理)の建築物移動等円滑化基準への適合について検討すること。

注3) すべての設計において、整備マニュアルに定める「望ましい水準」への適合を検討すること。

注4) 新築、増築、改築、スケルトン改修においては、木材の設計数量を記録すること。

- (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、各基準に適合させること。

2章 設計業務

1節 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) 現場代理人(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現場代理人(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、発注者に書面による通知を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適当と認めるときは、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)

※受注者が会社その他の法人である場合にあっては当該法人に所属する者を配置すること。

- 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。

(4) 部分使用

- ・発注者は、2章2節(3)の提出前においても、業務の全部又は一部を受注者の書面による同意を得て使用することができる。
- ・前項の場合において、発注者はその使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。
- ・発注者は、第1項の使用により受注者に損害を及ぼし、又は受注者の費用が増加したときは、その損害を賠償し、又は増加費用を負担しなければならない。この場合における賠償額又は負担額は、発注者と受注者とが協議して定める。

2節 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) 設計完了時の提出書類

- ・1章3節(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	ファイル綴じ	1部
各種協議書 (総合調整条例、緑化、福祉のまちづくり、雨水流出抑制、下水、水道、消防、ガス、廃棄物の収集等)	ファイル綴じ	1部
計画通知図書(確認済証を含む)	ファイル綴じ	1部
工事費概算書	ファイル綴じ	1部
各種打合せ記録	ファイル綴じ	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章 工事

1節 業務体制等

(1) 工事工程表・施工計画書等の提出

- ①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。
- ②発注者は、工程表を7日以内に審査し、不適当と認めたときは、受注者と協議するものとする。
- ③工事着手前に施工計画書等を提出し、発注者の承諾を受けること。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

- ①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、監理技術者資格者証を提示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
 - 3) 専門技術者(建設業法第26条の2に規定する技術者と同等の者をいう。以下同じ。)
- ②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。
- ③現場代理人、監理技術者及び専門技術者は、これを兼ねることができる。

(3) 工事関係者に関する措置請求

- ①発注者は、現場代理人がその職務(監理技術者又は専門技術者と兼任する現場代理人にあつてはこれらの者の職務を含む。)の執行につき著しく不適当と認められるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を採るべきことを請求することができる。
- ②発注者は、監理技術者、専門技術者(これらの者と現場代理人を兼任する者を除く。)その他受注者が工事を施工するために使用している下請負人、労働者等で工事の施工又は管理につき著しく不適当と認められるものがあるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を採るべきことを請求することができる。
- ③受注者は、①又は②の規定による請求があつたときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を、請求を受けた日から10日以内に発注者に通知しなければならない。

(4) 工事材料の品質等

- ①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。

(5) 工事の中止

- ①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。
- ②発注者は、①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。

③発注者は、①又は②の規定により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。

④受注者は、第1項及び第2項の規定による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採らなければならない。

(6)受注者の請求による工期の延長

①受注者は、天候の不良、その他受注者の責めに帰することができない事由により工期内に工事を完成することができないときは、その理由を明示した書面により、発注者に工期の延長変更を請求することができる。

(7)部分使用

①発注者は、契約書第15条4項の規定による引渡し前においても、賃貸借物件の全部又は一部を受注者の書面による同意を得て使用することができる。

②前項の場合において、発注者はその使用部分を善良な管理者の注意をはらい使用しなければならない。

③発注者は、第1項の使用により受注者に損害を及ぼし、又は受注者の費用が増加したときは、その損害を賠償し、又は増加費用を負担しなければならない。この場合における賠償額又は負担額は、発注者と受注者とが協議して定める。

(8)火災保険等

①受注者は、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。

②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。

③受注者は、工事目的物及び工事材料等を①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。

(9)その他

①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。

②受注者は、工事により生ずる騒音・振動・粉塵等の公害は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。

③受注者は、近隣への騒音、交通渋滞を低減するよう努め、都度必要に応じて近隣及び学校への説明を行うこと。

④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、十分留意すること。損傷を生じさせた場合にはすみやかに発注者に報告すること。損傷を生じさせた場合には、速やかに施工者の負担において処理すること。

⑤工事着工前、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。

⑥交通誘導員(常駐)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。

- ⑦原則として、工事作業時間は午前8時から午後6時までとし、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。
- ⑧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。
- ⑨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なうこと。

2節 家屋調査

- (1) 賃貸借物件を施工するにあたり、近隣建築物への影響を把握するために、発注者が指示する周辺家屋の事前及び事後調査を行うこととする。
- (2) 川崎市まちづくり局「事業損失に係る建築物等の修復費積算業務仕様書」による。
- (3) 業務の実施にあたり、発注者と緊密に連絡を取り、その指示に従うこと。
- (4) 調査終了後、地権者へ報告書を配布すること。
- (5) 調査対象家屋概要(参考)

	構造・階数	用途	延べ面積
1	木造2階建	住宅	154.42 m ²
2	木造3階建	住宅	105.15 m ²
3	木造3階建	住宅	109.92 m ²
4	木造2階建	住宅	134.2 m ²
5	木造2階建	住宅	128.76 m ²
6	軽量鉄骨造3階建	住宅	175.42 m ²
7	木造3階建	住宅	92.53 m ²
8	木造3階建	住宅	89.63 m ²
9	木造2階建	住宅	116.41 m ²
10	軽量鉄骨造3階建	共同住宅	247.28 m ²
11	木造2階建	住宅	127.53 m ²

- (6) 当該賃貸借物件の工事を原因とする事業損失が生じた場合の修復費費用は受注者の負担とする。

3節 工事監理

- (1) 受注者は、建築基準法第5条の6第4項に基づく工事監理者を定め、発注者に通知する。
- (2) 受注者は、工事監理業務における管理技術者を定め、発注者に通知する。管理技術者は業務の技術上の管理および統括を行うものとする。
- (3) 管理技術者、工事監理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)

※工事監理者として、公共建築工事標準仕様書又はこれに準ずる仕様書を適用した工事監理の経験を有する者

※受注者が会社その他の法人である場合にあっては当該法人に所属する者を配置すること

- 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10条の2の2に規定する構造設計一級建築士
- 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、本業務対象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
- (4) 工事監理者は、平成31年国土交通省告示第98号(以下、告示という)別添一 2工事監理に関する標準業務およびその他標準業務を行う。なお、告示における建築主は建築主および発注者と読み替えるものとする。
- (5) 関係者による現場総合定例会議を月1回程度開催し情報共有に努める。
- (6) 工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、工事管理報告書を建築主および発注者に提出すること。

4章 総則・設計と条件

1節 総則

- (1) 原則として、参考図と同様プラン、同等以上の仕様とする。
- (2) 参考図にないものは、「川崎市小・中学校標準仕様書」に従う。
- (3) 設計にあたり、参考図からのモジュールの変更は可能だが、同等の規模、性能を確保するものとし、発注者の承諾を得ること。

2節 設計と条件

(1) 敷地の条件

- ・敷地の面積(14,604 m²)
- ・用途地域及び地区の指定
(第一種中高層住居専用地域、容積率 200%、建ぺい率 60%、第2種高度地区、準防火地域)

(2) 施設の条件

- ・施設の延べ面積(仮設校舎棟 約 1,160 m² 、渡り廊下 約 90 m²)
- ・建物高さ(天井高 3,000mm程度)
- ・主要構造(軽量鉄骨造 2階建て)
- ・諸室概要(普通教室8、多目的スペース1、男女更衣室各1、便所2)
- ・設備概要(電気・通信設備、受変電設備、給排水衛生設備、昇降機設備、空気調和設備、散水設備、消火設備等)
- ・屋外附帯(渡り廊下、舗装、雨水排水等)

5章 仮設計画

- (a) 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。
- (b) 工事範囲(工事ヤード及び工事用通路含む)は仮囲い(原則、鋼板 3.0m以上)を連続させ、騒音及び安全対策を徹底すること。また必要な箇所には適時、出入り口、工事用ゲートを設けること。
- (c) 工事用仮設建物
 - ①現場事務所:10㎡程度
 - ②便所:大2小2手洗1程度
 - ③その他発注者の指示による
- (d) 工事施工に必要な用水・電力設備は専用に引込計画を行い、使用水量・電力費は工事に含める。
- (e) 工事の進捗上、警備員、交通誘導員の配置・各所の養生・撤去復旧等の準備工事が必要な場合、学校及び発注者と協議の上、適切な措置を講ずること。
- (f) 工事着手前に工程表、施工計画書等を提出し、発注者の承諾を受けること。
- (g) 工事着手前に現況を写真撮影し、記録を残すこと。
- (h) 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・施工図等に従って行うこと。
- (i) 工事により生ずる騒音・振動・粉塵等の公害は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。
- (j) 近隣への騒音、交通渋滞を低減するよう努め、都度必要に応じて近隣及び学校への説明を行うこと。
- (k) 作業は騒音、振動、粉塵等に特に注意し、慎重に作業を行うこと。
- (l) 付近の家屋等に損傷を与えないよう、十分留意すること。損傷を生じさせた場合にはすみやかに発注者に報告すること。施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、下水の断絶その他の理由による場合等を含め、損傷を生じさせた場合には、速やかに施工者の負担において処理すること。
- (m) 契約後、速やかに近隣及び学校に対し、工事着工前に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。
- (n) 工事時は交通誘導員(常駐)を適切に配置し、児童、施設関係者、通行者の安全に十分注意すること。
- (o) 原則として、工事作業時間は午前 8 時から午後 6 時までとし、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。
- (p) 工事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、破損したものは工事完了後に現状復旧すること。(歩道の切り下げ、擁壁撤去、植栽撤去等も含む)
- (q) 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。
- (r) 付近の道路及び側溝等に損傷を生じさせたときには発注者に報告の上、速やかに復旧すること。また、粉塵や汚れに対しても、水撒き及び清掃を常に行うこと。
- (s) 工事車輛は、南門からの出入りを原則として使用すること。また、工事用のゲートを設け、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。
- (t) ブレーカーは使用しないこと。
- (u) 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章 構造

1節 上部構造

- (a) 上部構造は参考図を参照したうえで、軽量鉄骨造とすること。
- (b) 架構は片勾配形状とすること。
- (c) 構造部材の断面寸法及び各部詳細は構造計算・構造耐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。
- (d) 上部構造の断面寸法・構造詳細・架構モジュールを製作工場基準による場合は発注者の承諾を得ること。
- (e) メーカー仕様によるが、参考図を参照したうえで施工者が設計を行い、製作・加工し、発注者の承諾を得ること。

2節 基礎構造

- (a) 地耐力については施工者が調査を行うこと。建設地の地盤状況を十分把握した上で、上部構造を安全に支持できる基礎構造とし、傾斜・沈下等により建築物の使用に支障ないようにすること。
- (b) 地耐力の調査、確認及び基礎構造は発注者と十分に協議の上、決定すること。
- (c) 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。
- (d) 特記事項のない土間コンクリートは以下の仕様以上とし、学校の機能を確保できるものとする。
厚さ:120 mm コンクリート金ゴテ押え仕上(場所によっては刷毛引き仕上)
配筋:溶接金網 6φ@150
- (e) 床組の束は地業後設置とすることとし、学校の機能を確保できるものとする。
- (f) 床下には適宜、換気口を設けること。
- (g) 上部構造を1節(d)とする場合はその構造に適した基礎形状とし、発注者の承諾を得ること。
- (h) 特記なき残土は場外指定処分(浮島廃棄物埋立処分場)とする。

7章 外装・内装・雑部等

1節 パネル

- (a) 火気使用室については不燃材とすること。
- (b) 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。

2節 建具・ガラス

- (a) 外面の窓は高さ 900 mm×2 段とし、引違窓とする。
- (b) 廊下面の窓は高さ 900 mm×1 段とし、引違窓とする。
- (c) 2階の窓には転落防止用手摺等の落下防止措置をとり、安全性を確保すること。その際、消防法令上の取り扱いについては留意すること。
- (d) 出入口建具のガラスは破損による飛散防止措置を講ずること。
- (e) 特記事項のないガラスは強化ガラス厚さ 6 mm とする。
- (f) ガラスの透明・型の仕様は取付位置に応じて、学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- (g) 階段室踊場の建具については容易に開閉出来る様にする。
- (h) 床組・中木・額縁については原則として木製とすること。
- (i) 窓のサッシ性能については耐風性(S-3)、気密性(A-4)、水密性(W-3)以上とすること。
- (j) 必要に応じて、外壁側及び廊下側、間仕切り位置に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。
- (k) 各室の窓には、落下防止のため、外れ留めを 3 箇所以上、さらに窓の開きを制限するストッパーを設置すること。

3節 塗装・内装

- (a) 鉄部の見掛け部はSOP、木部の見掛け部はEPにより塗装すること。
- (b) 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。
- (c) 水廻り及び廊下踏み込み部の床仕上はノンスリップ仕様とする。
- (d) 廊下と階段の取合い部は段差が生じないように施工すること。
- (e) 階段にはノンスリップ(W=35 程度)を取付けること。
- (f) 特記事項のない間仕切壁は強度のある仕様とし、原則、遮音性(透過損失 250 Hz:20 dB以上～2000 Hz:40 dB以上同等)のあるものとし、学校の機能を確保できるものとする。
- (g) 部屋と廊下の間仕切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。
- (h) 外壁及び間仕切壁のガラスの仕様については学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- (i) 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。
- (j) 便所には出入口前にカーテン及び小便器脇に衝立を設置し、扉が開いている際のプライバシーに配慮すること。
- (k) 必要に応じて点字ブロックを設置すること。

4節 雑部

- (a) 各室の床については必要に応じて補強を行うこと。(以下、想定される代表的な室を示す)
 - ・1F 多目的室スペース、普通教室
- (b) トイレブースはポリエステル化粧合板程度とする。
- (c) 各階便所に小便器・大便器の手摺を各 1 ケ所、手洗い上部に鏡 2 ケ所を設置すること。
- (d) 便所・水飲み場の流し台は水栓を十分固定できる構造とし、跳ね返り防止の背板を設けること。
- (e) 便所内にトイレトペーパー置き棚・モップ掛を設置すること。
- (f) エアコンの室外機には原則、防御ネットを設置することとし、安全性を確保すること。
- (g) 校舎内外、各部位について、児童への安全対策を図ること。特に校舎外部の児童の手が届く範囲については鉄骨ブレース等に安全対策を施すこと。詳細については学校及び発注者と協議を行うこと。
- (h) 各廊下端部には外部出入口を設けること。
- (i) 仮設校舎のグラウンド側の外壁に時計を設置すること。
- (j) 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。
- (k) 樋については雨量計算を行い、仕様を決定すること。
- (l) 仮設校舎まで給食を運搬するためのコンテナを用意すること。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。
- (m) 上記コンテナを給食室へ出し入れするための開口を給食室に設けること。位置・仕様等の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章 外構

- (a) 仮設校舎周囲及び工事で使用するエリアの地盤を整備・舗装すること。なお、グラウンド側は、グラウンドとして使用できるように舗装すること。
 - ・給食用コンテナや車いすの通行が可能な屋根付きの渡り廊下を仮設校舎と既存校舎棟との間に設けること。また、渡り廊下を人が横断する動線を確保すること。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 舗装については舗装レベル・水勾配等に十分に留意して施工すること。
- (e) 玄関等の出入口の舗装段差は車いすの通行に支障ないよう、出入口部分にスロープを施工すること。
- (f) 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。また、仮設校舎建設後、学校運営に支障がないように学校及び発注者と協議の上復旧すること。
- (g) 仮設校舎の周囲に側溝及びグレーチングを設置し、雨水を排水するよう施工すること。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。
- (h) 工事に伴い支障となるもの(樹木、門、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。復旧にあたっては、形状・位置等について学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- (i) 工事に伴う支障となる既存遊具(登り棒、ウンテイ、ジャングルジム、鉄棒)については、撤去・処分をし、そのうちウンテイ、ジャングルジム、鉄棒については、新設すること。また、新設する遊具については契約書第10条第1項に定める期間の満了を条件として、発注者に無償にて譲渡することを前提とし、長期使用に耐える品質のものとすること。新設にあたっては、形状・位置等について学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- (j) 必要と思われる部分はノンスリップ加工(滑り防止)とすること。施工範囲や仕様等、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。

9章 電気通信設備

- (a) 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。
- (b) 施工前には既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。
- (c) テレビ用ケーブルは既存校舎と同等の範囲について配線すること。
- (d) 放送設備機器は既存校舎と同等程度の使用が可能な状態を保持し、非常用放送設備は自動火災設備と連動して動作すること。また、一般放送設備として使用できること。
- (e) 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。周囲を施錠された扉付のフェンス等で区画すること。また発注者及びまちづくり局等の関係各局と協議・交渉を図ること。
- (f) 便所、火気使用室等には、適宜換気扇を設置すること。
- (g) 各室内の引下げ及び立上り配線は金属モール等で支持固定の上、配線貫通箇所は全て保護すること。
- (h) テレビは移設後ケーブルの接続を行い、受信調整を行うこと。
- (i) 警備保障に関わるセンサーの設置・配線については施工者負担・管理のもと警備保障会社が施工すること。また、施工に日数を要する場合は、別途人的警備を行うなど、警備期間に空白を生じないようにすること。(警備会社:セコム株式会社 電話:044-211-1321)
- (j) 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。
- (k) インターホン設備は職員室と他の教室を結ぶインターホンを設置すること。既存校舎と同等以上のものを設置する。
- (l) 加入電話の移設手続きは施工者負担とする。
- (m) 賃貸借期間の機器の保守、点検を行うこと。必要に応じては機器の交換を行うこと。
- (n) 電話、インターホン、放送設備、消防設備、警備保障、図書館情報、校内ネットワーク等については既存校舎同等程度以上とする。また、職員室から全館に一斉放送ができるようにすること。
- (o) 電気のスイッチ等は既存同等とすること。
- (p) 登下校等に支障がないよう、門扉から校舎までの通路には安全確保のため、外灯を設置すること。個数や設置箇所については学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- (q) 電気・通信の仮設校舎への引込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。
- (r) 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動するものとし、その維持管理も含むものとする。

10章 機械設備

1節 空調・給排水設備

- (a) 冷暖房設備及び換気設備を設ける室は各種教室等とする。
- (b) 換気工事の施工は壁付け換気扇を基本とすること。
- (c) 居室の換気設備は24時間機械換気対応とし、換気設備に対する寒さ対策を講ずること。
- (d) 給水については、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。
- (e) 屋外排水については必要に応じて加圧排水とし、最終桝で合流し、公共下水道へ放流すること。
- (f) 屋外排水については雨水と生活排水との分流方式とする。
- (g) 水道工事の施工は川崎市上下水道局の「給水装置設計施工指針」に基づき施工すること。
- (h) 排水工事の施工は川崎市上下水道局の「排水設備必携」に基づき施工すること。
- (i) 消火設備については消防局・所轄消防署と打合せの上、必要設備を設置のこと。
- (j) 水飲み場・手洗いの石鹸入れを設置すること。高さについては学校及び発注者と協議の上、決定すること。
- (k) 小便器は中型以上とすること。
- (l) 賃貸借期間の機器の保守、点検を行うこと。必要に応じては機器の交換を行うこと。
- (m) 空調設備及び給排水設備の機能は仮設校舎使用中、支障なきよう、良好に稼動するものとし、その維持管理も含むものとする。

2節 エレベータ設備

- (a) 川崎市福祉のまちづくり条例に適合したエレベータを設置すること。
- (b) 賃貸借期間のエレベータの保守、点検を行うこと。
- (c) エレベータの保守契約はフルメンテナンス契約とし、点検項目に定めた全ての消耗品は受注者の負担とする。
- (c) 詳細については発注者と打合せのこと。

11章 引渡

- (a) 引渡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。
- (b) 引渡前に室内空气中化学物質の濃度測定を、まちづくり局のマニュアルに準じて行い、測定結果が基準値以下であることを確認した上で引渡しを行う。
- (c) 引渡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。
- (d) 引渡後は半年毎に施設の保全状況を確認、報告書を提出し、発注者と協議の上、補修調整を行うものとする。
- (e) 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。(歩道の切り下げ、擁壁撤去、植栽撤去等も含む)

12章 維持管理

1節 業務体制等

(1) 業務計画書等の提出

引渡し後、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) 契約書第16条に基づき、受注者は、児童・生徒・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保守を行い、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。

2節 法定点検業務

- (1) 建築物の敷地及び構造の状況について、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第5条の2に定める点検を実施すること。
- (2) 建築設備、防火設備について、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第6条の2に定める点検を実施すること

3節 エレベータ等保守点検

- (1) エレベータおよび小荷物昇降機について法定点検(年1回)、及び定期点検を行う。定期点検の周期(毎月、1回/3か月、1回/6か月、1回/1年)、点検内容、項目については、以下による。
- ・建築保全業務共通仕様書(平成30年度版)第7章搬送設備第2節エレベータ
 - ・平成20年国土交通省告示第283号
 - ・昇降機遊戯施設定期検査業務基準書(平成24年改正告示対応版)
- (2) 契約はフルメンテナンス契約とし、点検項目に定めたすべての消耗品は受注者の負担とする。
- (3) 早急に対処すべき異常がある場合は、直ちに発注者に連絡をとり、対応を相談すること。
- (4) 技術者は故障や緊急の連絡を受けた時は、直ちに現場に急行し適切な措置を行うこと。また、その状況について直ちに学校側責任者及び教育委員会に報告し、速やかに報告書を提出すること。
- (5) 受注者は、発注者に対して毎月の業務完了後、点検結果や処置内容について報告すると共に報告書を作成し、当該学校長の公印を受けた後速やかに提出すること。
- (6) 業務実施日は各当該学校長と事前に協議し、指定された日時に実施すること。
- (7) 業務は必ず学校側責任者立会いの下、作業者はもとより、学校内の児童生徒、来訪者及び職員の安全を十分に確保した上で、学校運営上支障のないよう配慮し実施すること。
- (8) 受注者は、受注者により特に実務及び研修などを通じて訓練された技術者等(必要に応じて有資格者)を派遣して、点検項目に定めた業務を実施すること。なお、外部に点検を委託する場合にも、同様に技術者等が業務を行うことを確認すること。
- (9) 行政庁の検査等の際には、受注者は必要に応じてこれに立会い、指示された事項については発注者受注者協議のうえ修理その他の処置を施すものとする。
- (10) 次の修繕又は取替工事は本業務に含まないものとする。
- ① 発注者の都合で実施する工事又は模様替え等による設備の移設又は改修。

②設備の破損又は老朽化等により、受注者の責任に帰さない機器の更新交換の必要を生じた場合で、発注者の認めたもの。

③法改正等により設備の改善を命じられたとき。

(11)発注者が工事等により設備を撤去する場合、受注者は法令上及び運用上必要な日まで業務を行い、撤去した日をもって当該設備の保守点検を終了するものとする。

4節 消防設備等保守点検

消防法(昭和 23 年法律第 186 号) 第 17 条の3の3及び同法施行規則(昭和 36 年自治省令第6号)第31条の6の規定に基づき、川崎市立学校に設置されている消防設備の機能を正常に維持するために必要な保守点検を実施する。

(1)対象設備

点検対象となる消防設備等は次のとおりとする。消火器については、詰め替えは含まないが、使用期限を点検一覧に入れること。

- 1) 消火器
- 2) 自動火災報知設備
- 3) 屋内消火栓設備
- 4) 非常警報設備
- 5) 防火排煙設備
- 6) 避難器具
- 7) 誘導灯及び誘導標識
- 8) 連結送水管
- 9) 1)～8)のほか、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)に基づき、点検対象となっている設備

(2)点検実施者

(1)対象設備の1)～9)各号の点検は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 17 条の3の3に規定する者が実施しなければならない。

(3)実施回数

総合点検を年 1 回、機器点検を年2回(うち1回は総合点検と同時)実施する。

(4)業務実施に伴う消耗品類(パッキン類、灯球類、ヒューズ類、潤滑油、表示板類、電球類、及び地区レベル表示赤色カバー)は受注者の負担とする。

(5)点検結果の報告

- 1) 各点検の完了後、受注者は発注者に対し、点検結果を報告するものとする。なお、報告の際に受注者が発注者に提出する報告書については、(6)のとおりとする。
- 2) 総合点検後は、消防用設備点検結果報告書の内容について、発注者への提出前に各学校担当者(原則として防火管理者)に直接説明すること(不良(不備)箇所のない学校は電話での説明を認める)。説明にあたっては、(6)で整理した事項について、資料として学校に提出すること。

(6)報告書の提出

受注者は、各点検の完了時に、消防用設備等点検結果報告書(消防法施行規則(昭和 36 年自治省令第6号)第 31 条の6第4項の規定に基づく報告書の様式)を作成し、発注者に提出すること。なお、消防用設備等点検結果報告書は、総合点検分は3部、機器点検分は2部提出すること。

5節 建築物環境衛生管理業務

排水設備の正常な機能が阻害されることにより、汚水の漏水が生じないように、その設備の補修及び清掃を行う。

・実施回数:年1回

・実施個所:便所・流し・床排水

・実施内容:排水管の機能維持のためには、日常の注意が重要である。日常の点検をするとともに、年1回重点的な点検を実施する。また排水不良の場合は、掃除口より可とう性のワイヤを入れて排水管内の遺物を除去する。場合によっては薬品を使用する。

6節 費用負担

賃貸借物件(仮設校舎・渡り廊下及びその付属物)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以下のとおりとする。

	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		○
児童生徒、学校関係者、学校施設開放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	○	
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		○
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(エレベータを除く)	○	

13章 賃貸借期間満了後の撤去

- (a) 賃貸借期間終了 1 ヶ月前に仮設校舎等の撤去について、発注者と事前に打合せをすること。
- (b) 施工は5章仮設計画に準じ、発注者と十分に協議の上、速やかに行うこと。
- (c) 基礎類は完全に撤去すること。柱状改良等を行った場合は原則として、改良部分も撤去すること。
- (d) 基礎類の解体は原則として圧砕機を使用すること。
- (e) 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。
- (f) 施工後は撤去跡・付近の清掃・整地を行うこと。整地についてはグラウンドとして使用できる状態にすること。
- (g) 撤去完了後、発注者に報告し確認を受けること。

14章 賃貸借期間満了後の無償譲渡

(a)受注者は賃貸借期間満了 1 か月前以内に、譲渡を受けるものについて、契約書第34条に基づき、発注者の立会いの下に検査を受けること。

(b)譲渡に際しては発注者の指示により、公共建築工事特則仕様書に準じて、以下の書類(写し)を提出すること。

完成図(賃貸借期間に修繕等が行われた場合はその内容反映したもの、または修繕等の図面を含む)、修繕履歴一覧、保守点検履歴一覧、諸官庁届出書類等

15章 その他

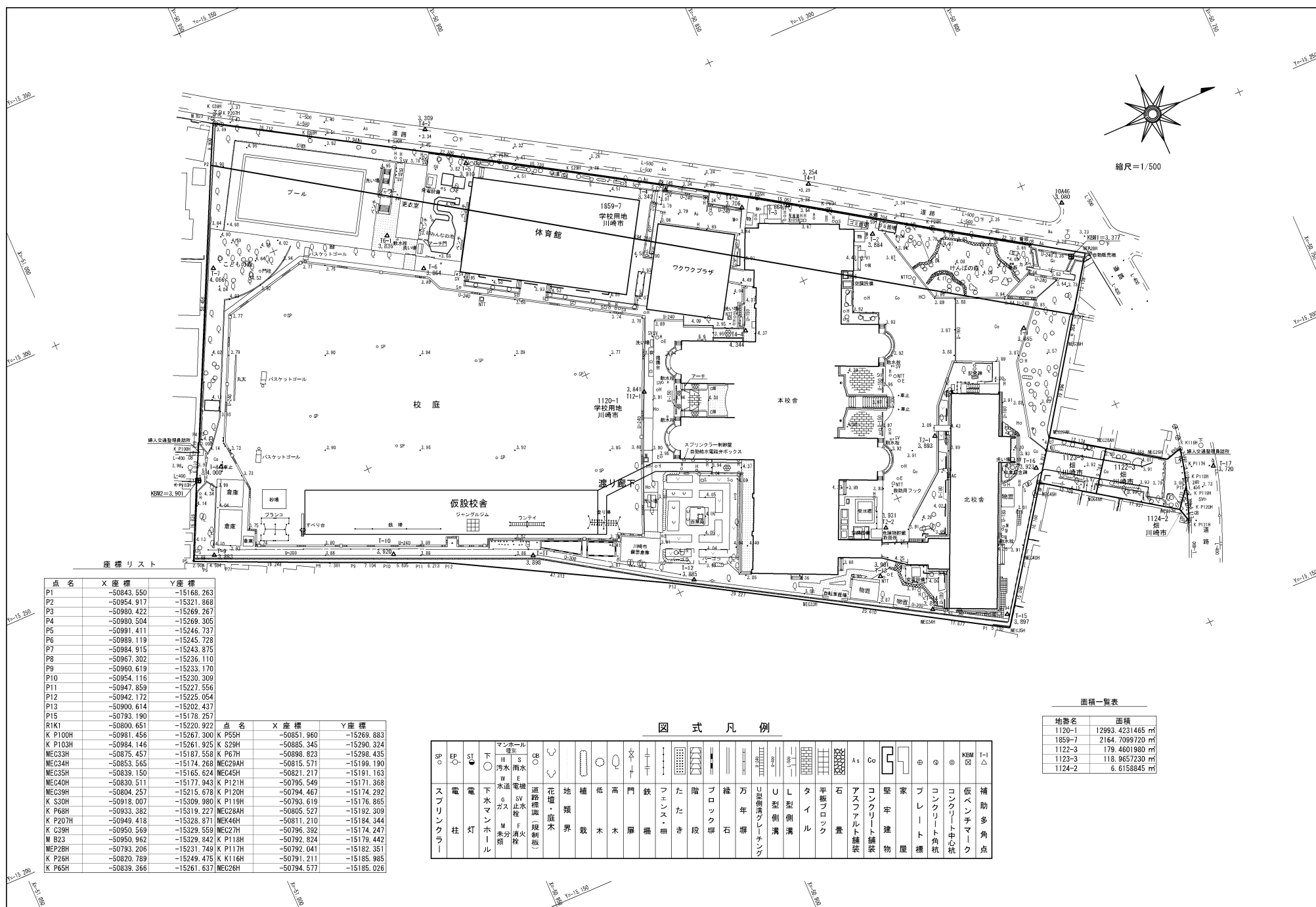
- (a) 工事期間中に疑義が生じた場合は速やかに発注者に報告し、協議すること。
- (b) その他、必要事項については学校、発注者と十分に協議を行うこと。

次ページ以降 参考図面

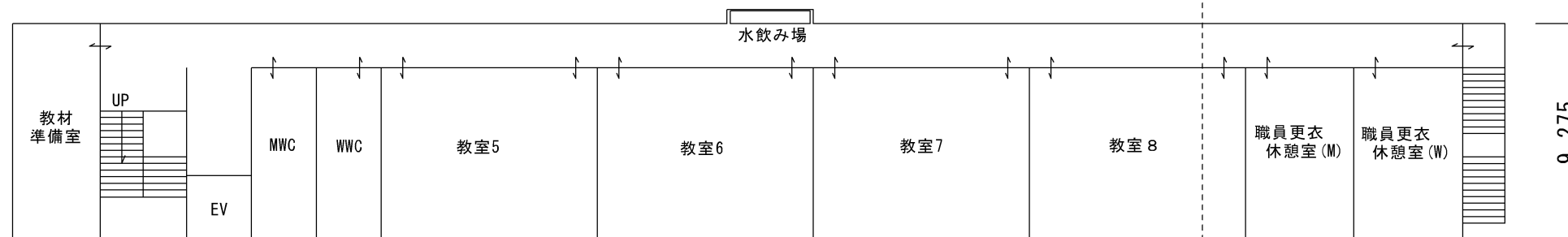
川崎市立小倉小学校仮設校舎賃貸借

参考図面 1 ・ 2

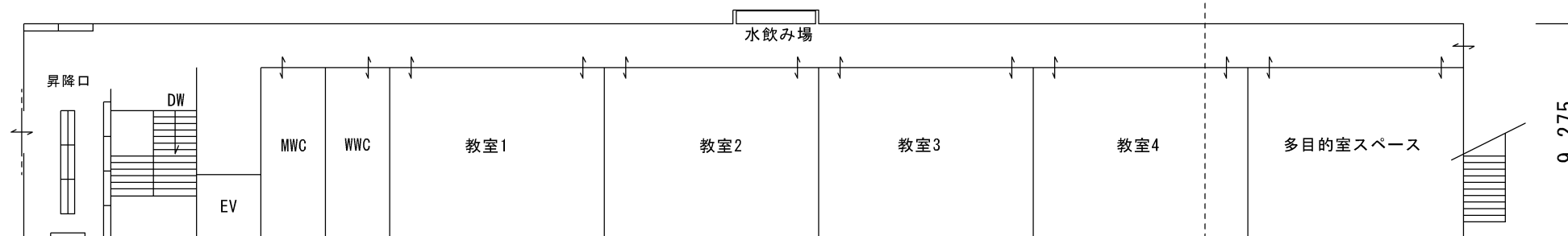
川崎市教育委員会
教育環境整備推進室



61,715										
3,718	3,680	2,760	2,760	2,760	9,200	9,200	9,200	9,200	4,600	4,638



2F平面図



1F平面図