

賃貸借仕様書

1. 件名 宮崎市立宮崎南小学校プレハブ校舎借上げ

2. 設置場所 宮崎市源藤町池ノ内702番地

3. 賃貸借物件（詳細仕様は図面参照）

〈プレハブ校舎〉

建築面積 266.40 m²、延べ面積 532.80 m²、
軽量鉄骨造（ブレース構造）2階建て、鉄筋コンクリート造布基礎
諸室：普通教室、廊下、便所（犬走り含む）
上記建築物に付帯する電気設備・機械設備

〈用務員室〉

建築面積 64.80 m²、延べ面積 48.60 m²、
軽量鉄骨造（ブレース構造）平屋建て、鉄筋コンクリート造布基礎
諸室：休憩室、倉庫（犬走り含む）
上記建築物に付帯する電気設備・機械設備

4. 賃貸借期間

契約期間 契約日から令和16年3月31日

（上記期間の内訳）

（1）設置期間 契約日から令和6年3月26日

（建築基準法、消防法等の関係法令に基づく完了検査等を含む。）

（2）賃貸借期間 令和6年3月27日から令和16年3月31日（121か月）

賃貸借期間満了後の無償譲渡、解体、賃貸借継続の選択については別途協議とする。

5. 支払い額

賃貸人の請求に基づき、次のとおり支払うものとする。

第1回	令和5年度	請負代金の1/121ヶ月
第2回	令和6年度	請負代金の12/121ヶ月
第3回	令和7年度	請負代金の12/121ヶ月
第4回	令和8年度	請負代金の12/121ヶ月
第5回	令和9年度	請負代金の12/121ヶ月
第6回	令和10年度	請負代金の12/121ヶ月

第7回	令和11年度	請負代金の12/121ヶ月
第8回	令和12年度	請負代金の12/121ヶ月
第9回	令和13年度	請負代金の12/121ヶ月
第10回	令和14年度	請負代金の12/121ヶ月
第11回	令和15年度	請負代金の12/121ヶ月

6. 諸手続き

受注者は、設計の内容を変更する場合等、建築基準法等に基づく各官公署の手続きを受注者の責任において速やかに行うこと。

7. 引渡し方法

受注者は設置期間内に対象建築物建築後の宮崎市担当者の確認（完成検査）、及び宮崎市建築行政課の完了検査、宮崎市消防局の完了検査を受けたのち引き渡しを行うものとする。

8. 法令遵守等

本契約は、建築基準法及び消防法、その他関係法令に適合する物件を借り入れるものであり、関係諸官庁等への届出、承認、許可及び検査等は受注者の責任により行うこと。

9. 一般事項

・本事業にて実施する主な内容・業務・役割・費用等

内 容	受注者	市	備 考
実施設計業務（建築・電気・給排水衛生・空調）	○		地盤調査・測量含む
建築確認申請・完了検査申請業務 （景観条例・緑のまちづくり条例・福祉のまちづくり条例、消防法外、関連する必要業務）	○		手数料 JR 近接工事申請含む
設計者・工事監理者（一級建築士）	○		建築士法による
建設工事	○		室内環境濃度測定含む
工事監理業務（監督員）		○	
点検・維持管理業務	○		10年 報告含む
公租公課	○		10年
火災保険料	○		10年
※明記のない必要な業務は受注者が行い、費用は全て受注者負担とする。			

- ・設置期間は、学校行事を優先させることに協力すること。
- ・賃貸借物件には、火災保険等の損害保険を付保し、費用は賃貸借に含むものとする。
- ・想定外の埋設物等が出てきた場合は別途協議とする。
- ・賃貸借期間の自然災害等による建築物及び備品の損害については、遅滞なく賃貸人の負担において復旧の処置をとること。
- ・本市担当者から各種関係書類等の提示の指示を受けた場合は、遅延なく、担当者に書類を提示すること。
- ・不具合等発見された場合は、担当者へ連絡及び調整を行い、速やかに対応すること。また、担当者から指示を受けた場合は、指示に従うこと。
- ・緊急に保守又は修理を要する場合には、速やかに技術者を派遣し、修理・調整等を行い、正常な状態で使用できるようにすること。
- ・賃貸借物件設置に必要な電力及び用水の費用は、全て受注者の負担とする。

10. 留意事項

- ・プレハブ校舎計画位置に支障となる範囲の工作物等の解体は、事前に発注者にて行う。
- ・事前の地盤調査によって、地盤改良等が必要になった場合は別途協議とする。
- ・工事敷地が JR 線路に近接しているため、受注者は工事着手に先立ち、余裕をもって JR 近接工事申請を行うこと。
- ・受注者は工事着手に先立ち、行政財産内における工事承認申請書を提出すること。
- ・使用材料は、全て新品とし、特記されたものまたは同等品以上とする。
- ・内外装における使用材料は F☆☆☆☆のものを使用すること。
- ・リース備品や設備機器の選定については、事前に本市及び学校と協議し、承認を得ること。
- ・仕様書に記載がない事項及び疑義が生じた場合は、本市と協議の上決定するものとする。
- ・工程、資材置場の位置、仮設物、作業期間等については、監督職員及び学校側と事前に十分協議しておくこと。
- ・工程管理については、騒音・振動・天候等に十分配慮し、工程毎の立会確認は監督員と事前調整すること。
- ・同時期に敷地内での他工事を予定しているため、関係業者との打合せ・協議・調整を密に行い、学校行事等に支障のないように配慮すること。
- ・工事に支障をきたす物は移設・養生をすること。
- ・学校敷地内は、すべて禁煙とする。また、敷地外での喫煙についても近隣住民の迷惑にならないようにすること。
- ・当該敷地周辺は、通学路となっているので通学時間帯には工事車両の通行は配慮す

ること。

- 工事施工にあたり、現場代理人は常駐とし、責任者の明確化を目的とする腕章を着用すること。
- 受注者は、諸官庁への協議の記録及び申請に対する許可書等の写しを随時提出すること。
- 法令に基づき作成が必要な書類の写しを随時提出すること。（例：マニフェスト等）
- 工事写真は、「営繕工事写真撮影要領（平成 28 年版）」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参照し、工程段階毎に入念に撮り、内訳内容が明確に説明できるように内訳項目順に整理すること。また、工事内容が確認できるように幅広テープ、スタッフ等で検測数値が明確となるように撮影すること。
- 工事完成後は完成図および施工図の CAD データ及び工事写真等のデータを提出すること。なお規格等については監督員と打ち合わせること。
- 工事完成後に施工図・完成図を製本し、提出すること。（部数は監督員と打合わせること。）
- 工事完成後に賃貸借物件を使用する際に必要な各種資料を提出すること。
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編） 1. 5. 2 技能士、1. 5. 3 技能資格者については、積極的に活用すること。
- 産業廃棄物の処理については、関係法令（マニフェストシステム等）により適正に処理すること。
- 「公共工事における環境配慮指針」に基づき、工事に伴う騒音、振動、粉塵、排出ガス等の一層の低減に努め、環境負荷の少ない材料及び施工方法を選び産業廃棄物の減量化に努めること。
- 施工計画作成時、工事完了時、及び登録情報の変更が生じた場合は、速やかに「建設副産物情報交換システム(COBRIS)」にて作成した、再生資源利用促進計画書及び実施書をデータにて提出すること。なお、当該システムの利用申請（有料）については、建設副産物情報センターホームページより行うこと。
<http://www.recycle.jacic.or.jp/>
- 関係法令に基づき、労働条件等（下請契約、週 40 時間労働等）は適正に対処すること。
- 高所作業等においては、墜落制止用器具（フルハーネス型）を使用し、作業にあたること。
- 受注者は、「建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）」の規定に基づき施工にあたるとともに、設計図書に記載がない場合でも現地（敷地、道路、隣地等）の状況をよく調査し、隣地並びに第三者への生命、身体及び財産への危害、並びに迷惑を防止するため、十分な仮囲い（敷鉄板養生等含む）、注意喚起表示、重機設置時の足場固め、交通誘導員配置等、必要かつ十分な措置をとること。

1 1. 工事仕様

工事の施工にあたって、設計書等に記載してある事項以外で特に必要な事項については、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」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）及び建築基準法、建築事業関係法令、安全衛生公害関係法令、その他関係法令に準拠する。

1 2. 安全管理

- ・ 工事期間は工事看板を配置し、周辺への連絡を周知徹底すること。
- ・ 地域住民・児童・一般車両に十分注意を払い、苦情・事故などがないよう留意すること。
- ・ 仮設計画については安全に留意した仮設計画とすること。
- ・ 工事進入路等にマンホールや側溝がある場合は、敷き鉄板等で養生を行うこと。
- ・ 労働災害等の防止に努め、特に電気・ガス管等の公共埋設物、架空線等に近接して工事を施工する場合には、あらかじめ監督員及び関係機関と協議し必要な措置を講じること。
- ・ 本建物の賃貸借期間中は、自社の緊急連絡体制を確立し、常時連絡可能にしておくこと。