

## 八幡西中学校長寿命化改修工事仮設校舎賃貸借業務 仕様書

### 1. 名称

八幡西中学校長寿命化改修工事仮設校舎賃貸借業務

### 2. 設置場所

近江八幡市古川町

都市計画区域区分 : 都市計画区域内、市街化調整区域

用途地域 : 指定なし（建蔽率：70%、容積率：200%）

防火指定 : 指定なし

地区指定 : 指定なし

景観条例の区域 : 全市計画（田園風景ゾーン）

その他 : 宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地エリア

### 3. 目的

八幡西中学校長寿命化改修工事に伴い、学習環境確保のため仮設校舎を設置する。

本仮設校舎は、生徒、教職員等施設利用者にとって安全で良好な学習環境を提供することを目的とする。

### 4. 業務の概要

- （1）仮設校舎（渡り廊下、付属棟含む）の実施設計及び都市計画法並び建築基準法等の申請手続き業務、その他関係法令で必要な協議・申請手続き業務 一式
- （2）仮設校舎の設置工事、工事監理業務
- （3）仮設校舎の維持管理業務
- （4）仮設校舎の間取り改修及び解体工事
- （5）仮設校舎解体後の跡地整備工事

### 5. 契約期間

全体の契約期間 : 契約締結日 から 令和12年9月30日まで

#### （1）実施設計及び設置工事期間

契約締結日から令和8年6月30日まで

※上記期間内に建築基準法（関係法令含む）に関する検査済証の交付及び、監督職員による完了確認を受けること。

#### （2）賃貸借期間

令和8年7月1日 から 令和12年8月31日

※第1期から4期のステップで賃貸借物件の増減等がある。詳しくは、工程表及びステップ図を確認のこと。

※現時点での計画のため、期間の変更等が生じた場合は別途協議とする。

## 6. 賃貸借物件の概要

### (1) 主要用途

中学校

### (2) ステップ期間と棟別使用期間等

第1期〔令和8年7月1日から令和9年12月31日〕

- ・仮設校舎1（軽量鉄骨造2階建て）〔令和8年7月1日から使用開始〕
- ・仮設校舎2（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和8年7月1日から使用開始〕
- ・仮設渡り廊下1・2（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和8年7月1日から使用開始〕
- ・仮設自転車庫（軽量鉄骨造平屋建て）〔※令和9年4月から使用開始〕

第2期〔令和10年1月1日から令和10年6月30日〕

- ・仮設校舎1（軽量鉄骨造2階建て）〔令和10年1月10日から間取り改修可能〕
- ・仮設校舎2（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和10年1月10日から間取り改修可能〕
- ・仮設渡り廊下1（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和10年1月10日から解体可能〕
- ・仮設自転車庫（軽量鉄骨造平屋建て）〔※令和9年4月から継続使用〕

第3期〔令和10年7月1日から令和11年12月31日〕

- ・仮設校舎1（軽量鉄骨造2階建て）〔令和10年7月1日から使用開始〕
- ・仮設校舎2（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和10年7月1日から使用開始〕
- ・仮設渡り廊下2（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和10年7月1日から使用開始〕
- ・仮設自転車庫（軽量鉄骨造平屋建て）〔※令和9年4月から継続使用〕

第4期〔令和12年1月1日から令和12年8月31日〕

- ・仮設校舎1（軽量鉄骨造2階建て）〔令和12年1月10日から解体可能〕
- ・仮設校舎2（軽量鉄骨造平屋建て）〔継続使用※令和12年8月1日から解体可能〕
- ・仮設渡り廊下2（軽量鉄骨造平屋建て）〔※令和12年8月1日から解体可能〕
- ・仮設自転車庫（軽量鉄骨造平屋建て）〔令和12年1月10日から解体可能〕
- ・跡地整備〔令和12年9月30日まで〕

## 7. 支払い条件

年度	支払時期	支払金額 (契約金額からの率)	備考
令和7年度		0 %	前金払い無し
令和8年度	設置工事完了時	一括 40 %以内	仮設校舎・渡り廊下
	月々払い（賃貸料）	月々 0.66 %以内	R8.7.1～
令和9年度	月々払い（賃貸料）	月々 0.66 %以内	
令和10年度	改修完了時	一括 20 %以内	
	月々払い（賃貸料）	月々 0.66 %以内	
令和11年度	月々払い（賃貸料）	月々 0.66 %以内	
令和12年度	契約期間満了時	残額	

- ※１．いずれも税抜き価格を千円未満切り捨てで算出する。
- ※２．支払い金額は、契約金額に対しての率である。入札後協議し決定するものとする。
- ※３．大幅な期間や仕様の変更については、変更の対象とする。

## 8. その他の条件等

- ・ 建物の構造、強度、安全性等については、建築基準法など関係諸法令を遵守し、教育施設として問題なく使用できるものとする。
- ・ 賃貸借物件に公租公課等が課税されたときは、受注者の負担とする。
- ・ 賃貸借期間中は火災保険及び損害保険（賃貸借対象設備に付加する動産総合保険）に加入し、その負担は受注者が行うものとする。但し、カーテン等通常の使用にて破損しやすい物品については、動産保険の対象外として扱うこと。
- ・ 賃貸借物件に私権設置をし、担保に供してはならない。

## 9. 適用基準

### （１）共通

契約書及び本仕様書

### （２）設計

建築設計基準、建築構造設計指針、建築設備計画基準、建築設備設計基準

建築設備耐震設計及び施工指針、公共建築工事標準仕様書（各工事編）

電気設備の技術基準、学校環境衛生基準、中学校施設整備指針

学校環境衛生管理マニュアル、建築設計業務委託共通仕様書、建築工事標準詳細図

公共建築設備工事標準図

### （３）工事

公共建築工事標準仕様書（各工事編）、公共建築改修工事標準仕様書（各工事編）

建築工事監理指針（各工事編）、建築物解体工事共通仕様書

### （４）維持管理

建築保全業務共通仕様書、学校環境衛生管理マニュアル

## 9. 適用法令

本業務の実施にあたり以下の関係法令を遵守し、適切な処理をすること。

### （１）法律

都市計画法、建築基準法、消防法、建設業法、労働安全衛生法、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、下水道法

宅地造成及び特定盛土等規制法、下水道法、その他関係法

### （２）条例

近江八幡市風景づくり条例、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例

## その他関係条例

### 10. 業務の内容

業務主任技術者を定め、本業務全体の統括を行うこと。また、業務着手前に業務計画書の作成を行い、監督職員の承諾を受けること。

（業務計画書への記載内容：業務概要、業務方針、業務工程、業務内容、業務組織体制及び名簿、連絡体制及び緊急連絡体制、使用する基準及び図書の一覧、資格証写しの添付）

#### （1）賃貸借物件の実施設計及び申請手続き業務

- ① 受注者は管理技術者を定め、発注者に書面で報告すること。なお、資格要件は以下のいずれの条件も満たす者とする。
  - ・ 建築士法第2条第2項に定める一級建築士
  - ・ 一級建築士としての実務経験が5年以上
- ② 本仕様書及び計画図を基に、現地調査、関係者協議を実施の上、実施設計を行うこと。調査・協議により変更が生じた場合、誠意を持って対応を行うこと。
- ③ 設計にあたり、建築基準法、都市計画法、消防法及び条例等の関係法令を遵守すること。各法令等に関する協議や申請は受注者にて行うこと。
- ④ 建築基準法の仮設許可及び計画通知について、賃貸借物件の設置時期が異なるため2回に分け申請手続きを行う計画としている。1回目は仮設校舎1・2及び仮設渡り廊下1・2、2回目は仮設自転車庫とする。
- ⑤ 発注者の承諾を得た実施設計にて、仮設許可申請及び計画通知等の申請及びその他の関係法令及び条例等に基づく申請を行うこと。なお、本業務の申請等に関する手数料については、すべて受注者の負担とする。
- ⑥ 申請に伴い、既設図面やCADデータ等は貸与する。
- ⑦ 寸法、仕様については本仕様書及び計画図に示す。計画図記載の寸法については、各メーカー仕様による近似値とすることができが、計画平面に指示している必要な面積や開口寸法は確保できなければならない。また、記載のない仕様等についてはメーカーの標準仕様に準ずるが、これによりがたい場合は監督職員との協議により決定する。
- ⑧ 計画図にある仮設校舎の間取り、賃貸借備品及び学校既設備品の仕様を考慮し検討・協議を行い、必要な設備や設置位置について決定する。なお、学校既設備品等のリストについては、契約締結後に配付する。
- ⑨ 契約期間中に別途（消防設備等）工事や仮設校舎の増築・間取り改修が行われるが、それぞれの法令に適合する建物となるよう設計を行うこと。
- ⑩ 学校運営への影響を考慮し、断水や停電の範囲等を限定できるよう弁や遮断器等を適宜設け、操作が容易に行える設備設計とすること。

- ⑪ 仮設校舎、備品、設備等の選定については、事前に監督職員と協議し承諾を得ること。

## (2) 賃貸借物件の設置工事

- ① 工事に先立ち、工事工程表を作成のうえ監督職員へ提出し承諾を得ること。  
また、工事着手前に速やかに近隣等に工事説明等を行うこと。
- ② 受注者で直接雇用する者において現場代理人及び監理技術者を定め、発注者へ書面にて報告すること。現場代理人に関しては、工事現場に常駐とする。  
なお、現場代理人と監理技術者は、これを兼ねることができる。
- ③ 工事期間中は、仮設校舎設置エリア周囲に別途工事にて設置している仮囲いと敷鉄板（車両経路のみ）を共用するため、工事エリア使用にあたっては別途工事業者との調整が必要となる。なお、上記以外で本工事に必要な仮設等は受注者にて設置すること。
- ④ 別途工事にて設置する仮囲いの外部に工事エリアが必要な場合は、受注者において必要な仮囲い等を設置すること。
- ⑤ 工事用の用水は、既存設備を有償にて使用可能であるが、工事用電力は、原則として既存設備の使用は不可とする。
- ⑥ 工事に際し、生徒及び学校関係者等の安全及び移動動線を確実に確保すること。なお、詳細な位置等については、現場状況などに応じて打合せを行い決定する。
- ⑦ 工事車両等の出入については交通誘導員を配置し、生徒や通行者等の安全に十分な対策を行うこと。また、車両の経路で養生が必要な箇所がある場合、受注者にて整備すること。
- ⑧ 施工中は、適宜、片付けや清掃を行い、整然とした状態を保つこと。
- ⑨ 仮設校舎を設置する際は、敷鉄板等を用いて、既設構造物及び埋設配管等を破損しないようにすること。
- ⑩ 掘削等を行う際は、埋設物（配管等）を十分調査し、破損等ないように注意すること。また、掘削、はつり、コア抜きを行う際は、埋設や隠蔽部を十分調査し破損しないよう注意すること。
- ⑪ 騒音、振動を伴う作業日時については学校関係者との協議により、学校運営に支障の無いように調整を行うこと。
- ⑫ 設置工事完了後、工事エリアとして利用していた場所及び工事車両が通行した範囲については、現状復旧をすること。
- ⑬ 八幡西中学校長寿命化改修工事Ⅰ期、八幡西中学校長寿命化改修工事Ⅱ期（以下「本体工事」という）があるため、各受注者と協議しながら進めること。また現場代理人は、要請に応じ本体工事の定例会議等に出席のこと。
- ⑭ 別途工事において、情報通信設備（光回線、NTT回線等）や機械警備等の

引込・設置工事を予定している。各受注者と協議しながら進めること。

- ⑮ 学校を運営しながら工事を行うため、突然の事象も含め学校運営の優先を考慮し、学校関係者等と十分調整を行い、適切に対応すること。
- ⑯ 転倒、衝突及び落下防止、足掛かり及び指詰め防止、面取り等に配慮し、安全性の高い施設となるよう努めること。
- ⑰ 賃貸部品は、中古品（リース品、リユース品）使用を認めるが、著しい中古材、古材及び破損品等の使用は認めない。
- ⑱ 工事完了後は、揮発性有機化合物（6項目）の室内濃度測定を行い、報告書を作成し監督職員に提出すること。なお、測定対象箇所は平面図を確認のこと。

### （３）工事監理業務

- ① 設計業務の管理技術者が工事監理業務を行うこと。
- ② 業務計画書にて管理技術者を定め、監督職員へ報告すること。
- ③ 工事の進捗状況等の監理内容について、監督職員へ毎月報告書の提出を行うこと。報告期間としては、各工事実施期間とする。
- ④ 工事着手前から工事完了までの間、建築基準法、消防法、その他関係法令に関する必要な協議及び申請手続き並びに検査に関する全ての業務を行うこと。

### （４）賃貸借物件の維持管理業務

- ① 賃貸期間中の賃貸借物品（建物・設備機器・備品等）の保守点検は、受注者の負担とする。なお、点検結果及び対応内容については、監督職員へ報告を行うこと。
- ② 各種部材・設備の初期不良や劣化等による破損・故障等が生じた場合、また雨漏りや床の不陸等、施工不良等による不具合が発覚した場合は、受注者の負担において早急に対応すること。
- ③ 自然災害等による損害については、受注者の負担において学校運営が行える状態まで早急に復旧対応を行うこと。
- ④ 賃貸借期間中は、常時連絡が取れるコールセンター等のサービス及び迅速にメンテナンスや修繕等が実施できる体制を確立すること。なお、確立した体制については賃貸借期間の開始前に報告すること。
- ⑤ 本業務で設置する自家用電気工作物については、受注者において主任技術者を選任し、維持・管理・点検等を行うこと。
- ⑥ 賃貸借期間において、賃貸借物件及び賃貸借対象設備の関係法令に基づき必要となる保守点検等の実施計画書を提出し、実施した点検結果等については、その都度監督職員に報告書を提出すること。
- ⑦ 賃貸借対象設備である空調設備について、年に２回（冷暖房の切り替え

前)、全ての室内機のフィルター清掃を行うこと。

- ⑧ 調理室等の排水経路に設置するグリーストラップを年に3回程度清掃を行うこと。
- ⑨ 使用上の過失による破損等が明確で、学校運営上支障がある場合は、発注者の責において賃貸借物件の補修等を行う。ただし、軽微な破損及び賃貸借期間満了直前の破損等については、現状のままで返還とする。

(5) 賃貸借物件の間取り改修、解体及び跡地整備工事

- ① 使用期間終了後、賃貸借物件の解体及び関連する設備機器配管等の土中埋設物を撤去すること（基礎を含む）。
- ② 上記の解体撤去工事に際して行う配管や配線等の切離し処理については、公共建築工事標準仕様書及び公共建築改修工事標準仕様書に基づき行うこと。
- ③ 9.適用基準 (1) (2) (3) を遵守すること。
- ④ 賃貸借物件等の撤去後は既存同等の仕様によりグラウンド等の復旧を行うこと。

(6) 検査等

- ① 受注者は物件の設置、間取り改修及び解体・跡地整備の完了後に監督職員による検査等の確認を受けること。
- ② 検査等での指摘箇所については使用開始までに解決するものとし、速やかに補修または取替等の対応を行い、報告すること。
- ③ 建築基準法及び消防法等の関係法令に基づく手続き及び検査等が必要な場合は、監督職員による検査等の実施までに先行して受検すること。

(7) その他

- ① 契約時に本業務に関する内訳明細書一式を監督職員へ提出を行うこと。
- ② 本業務の履行で生じる廃棄物等は、関係法令を遵守し適切に処理すること。  
なお、交付されたマニフェスト伝票（D票）の写しを報告書として提出すること。
- ③ 本仕様書に定めるもののほか、業務の遂行に関して疑義等が生じた場合は、その都度協議し、決定する。
- ④ 学校敷地内はすべて禁煙とする。
- ⑤ 原則、日曜、祝日及び夜間の作業は実施しないこと。なお、工程の都合等で実施が必要な場合は、事前に学校関係者等との調整を行うこと。
- ⑥ 本業務の履行において事故等が発生した場合、速やかに発注者へ報告すると共に、関係機関への通報等を行い対応すること。
- ⑦ 本業務で実施した許認可等において、発行、交付された書類については、発注者に引き渡すこと。