

乃万保育所仮設園舎賃貸借業務仕様書

今治市

1 賃貸借件名

乃万保育所仮設園舎賃貸借

2 賃貸借概要

既存園舎の老朽化に伴い、園児、保護者、保育従事者にとって安全で良好な保育環境を確保することを目的とした仮設園舎を、指定した場所に設置する。仮設園舎の設置については、建築工事、電気設備工事、機械設備工事（以下これらを合わせて「設置工事費」という。）を含み、リース物件として賃貸借する。

なお、賃貸借期間終了後は指定期間内に撤去し原状回復を行うこと。

3 設置場所

愛媛県今治市延喜 365-2（既存園舎園庭）

4 契約期間

本契約締結の日から令和10年3月31日まで

5 設置工事期間

本契約締結の日から令和8年6月30日まで

6 賃貸借期間

令和8年7月1日から令和10年3月31日（21ヶ月）まで

7 撤去期間

賃貸借期間満了日の翌日から起算して3か月以内

※撤去後は今治市担当者が現地確認後、了承を得ることとする。

8 入札金額

令和8年7月1日から令和10年3月31日までの21ヶ月間の賃借料、設置工事費、解体・撤去工事費等を算出し、総額を賃貸借期間中の月数で除した月額（消費税及び地方消費税抜き）を入札書に記載すること。

9 支払い条件

6の賃貸借期間中、8で算出した月額に消費税及び地方消費税を加えた金額を毎月翌月払いとする。

なお、年度別の支払内訳の詳細については予算の範囲内で発注者である今治市（以下「発注者」と

いう。)と受注者で協議することができる。

10 一般事項

- (1) 仮設園舎の賃貸借の内容は、本仕様書の定めるところとし、別紙参考図面、乃万保育所仮設園舎賃貸借に伴う液化化検討等調査報告書を参照するものとする。
- (2) 発注者が賃借人となり、契約を締結した受注者が賃貸人となる。
- (3) 受注者は、本仕様書に定める建物（以下「賃貸借物件」という。）を発注者に賃貸し、発注者はこれを賃借する。
- (4) 発注者は、賃貸借物件を仮設園舎として使用し、その他の用途には使用しないものとする。
- (5) 火災保険
 - ①受注者は、受注者の負担により、賃貸借物件の火災保険に加入するものとする。ただし、火災保険の補償範囲は賃貸借物件の建物部分のみとする。
 - ②保険対象と思われる事故が発生したときは、発注者は速やかにその旨を受注者に通知するとともに、保険金受領に関し必要な書類を受注者に交付するものとする。
 - ③受注者が火災保険金を受領した場合においては、発注者は、賠償金の支払いを免れることができるものとする。
 - ④賃貸借物件が火災及び天災により消滅し、又は使用不可能な損傷を受けたときは、賃貸借期間を中断するものとし、受注者は速やかに消滅、損傷を受ける前の状態に復旧しなければならない。ただし、復旧費用が受注者の受領した火災保険金を上回る費用については、発注者、受注者の誠意に基づく協議により取り決めができるものとする。また、中断期間に相当する賃貸借期間については、発注者、受注者で協議し定めるものとする。
- (6) 賃借料に関しては、9の支払い条件で算出した金額を使用経過月毎に請求できるが、請求額は千円未満の端数切捨てとし、その端数の合計金額については第一回目の支払い額に合算し支払うものとする。なお、賃借期間が変更となった場合は、落札後に受注者が提出した内訳書に基づき賃借料の部分のみを日割り計算し、その日割り賃借料を変更された日数にて算定し、金額変更するものとする。
- (7) 賃貸借物件にかかる公租公課（固定資産税・不動産取得税等）は、受注者の負担とする。
- (8) 賃貸借物件設置に伴う諸手続きにかかる費用は、すべて受注者が負担するものとする。
- (9) 賃貸借期間中のリース品（建物・設備機器等）の保守点検にかかる費用は、受注者が負担するものとする。
- (10) 賃貸借期間内において受注者は、賃貸借物件に私権設定し担保に供してはならない。
- (11) 賃貸借の履行にあたって受注者は、発注者の指示に従い十分な協議の上でこれを行う。
- (12) 本仕様書等に定められた内容に疑義や仕様書等によることが困難または不都合な場合が生じたときは、発注者に連絡しその指示に従うものとする。

11 賃貸借物件の仕様（＊詳細は、別紙参考図を参照のこと）

（1）敷地状況

- ①用途地域 第一種住居地域
- ②防火指定 建築基準法第22条区域
- ③建ぺい率 60%
- ④容積率 200%
- ⑤地耐力 乃万保育所仮設園舎賃貸借に伴う液状化検討等調査報告書参照

（2）構造・規模等

- ①構造 軽量鉄骨造 平屋建て
- ②建築面積 別紙のとおり
- ③延床面積 別紙のとおり
- ④付帯設備 電気設備、機械設備

（3）基礎形状

鉄筋コンクリート造布基礎

（4）外部仕上げ

別途メーカー仕様等を踏まえ協議による

（5）内部仕上げ

別途メーカー仕様等を踏まえ協議による

（6）設備備品等

参考図のとおり

（7）工事仕様

材料、寸法等については、別紙参考図を基本とするが、発注者の承諾があれば、各メーカーの仕様とすることができる。材料及び寸法について各メーカーの仕様とする場合は、参考図による材料と同等のものを使用し、法令の規定に適合するものとする。また、仕様の定めのない事項については、発注者と協議し、承諾を受けたものは、各メーカーの仕様とすることができる。ただし、部材の仕様による若干の面積変更等を除いて、建築面積及び延べ床面積の変更は認めない。

12 特記事項

（1）都市計画法、建築基準法、消防法等関係法令、児童福祉法及び条例に適合する建物とすること。

受注者は参考図と異なる事項が生じる場合は、速やかに発注者の承認を得て受注者の責において変更の手続きを取ること。またその設計業務に係る費用負担はすべて受注者の負担とする。

（2）本仕様書及び参考図より設計及び構造計算を行い、安全証明書を添付し、発注者に提出するものとする。また、現場の納まり、取り合いなどの関係で、参考図によることが困難又は不都合な

場合は、発注者と協議により取り決めるものとする。

(3) 賃貸借物件の設置工事には、建築工事のほか、電気設備工事、機械設備工事を含む。

(4) 消防設備工事は今治市消防本部との協議の上、必要な消防設備を設けること。

なお、消火器は転倒防止対策を必ず講ずること。

(5) 近年の気温上昇と、0歳から5歳の園児が生活する施設であることを踏まえ、熱中症対策及び冷房効率化を鑑み、屋根は2重折板とし、温度上昇を軽減する為の工法を用いて設置すること。

(6) 材料は原則として、F☆☆☆☆（建築基準法で定める材料の規制対象外製品）のものを使用すること。

(7) 発生材は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき適正に処理すること。また、賃貸借物件の解体に伴い、資源循環促進税を要することとなった場合は、受注者の負担とする。

(8) 設置工事期間及び撤去期間において、大型車輛などの搬入出には、安全誘導員を配置するなど十分な配慮を講ずること。また保育所関係者、学校関係者及び近隣住民に対して十分な安全対策を講じること。

(9) 契約の履行にあたっては、施工方法、使用材料について環境保全に十分配慮すること。

(10) 工事中仮設電力等、設置工事及び解体撤去工事に必要な光熱水費は受注者の負担とする。

(11) カーテン、カーテンレール等の通常の使用において破損しやすいものは、消耗品として扱い損害賠償の対象にならないものとする。

(12) 窓・出入口ガラスは強化ガラスを使用すること。また、園児や家具等が衝突する恐れのある箇所には飛散防止フィルムを貼ること。

(13) 室内環境については、園児をはじめとする使用者の安全性の確保に努めること。

(14) プレハブ部材に使用するすべての壁・水平ブレース（M12・M14・M16・M18）については安全対策の為、日本工業規格（JIS規格）または大臣認定を受けたブレースを使用すること。

(15) 本賃貸借物件の主要構造部材は、ISO9001 及び ISO14001 取得工場にて製作されたものとする。

(16) 受注者は、設置業務及び解体業務における施工担当者として受注者に3ヵ月以上在籍している一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有するものを選任しなければならない。また受注者において、工事監理者を配置しなければならない。

(17) 発注者が無差別に指定する2部屋の揮発性有機化合物の室内濃度を受注者が測定し、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。

(18) 受注者は園児の生活スペースにおける開口部に指詰め防止策を講じること。また、安全対策として、保育室などには出入口以外に掃出し窓などを設け、緊急時に速やかに外部へ避難できるよう配慮すること。

(19) 既存保育所を使用しながらの工事となるため、施設と十分に協議して施工計画を作成し、発注者承認のうえで着手すること。

13 提出書類

以下の書類を発注者の指示する日までに発注者へ提出すること。

① 建物工事施工写真

② 建物完成写真

③ 躯体工事

コンクリート調合報告書・コンクリート圧縮試験報告書・コンクリート塩化物量試験報告書・他
各種品質証明書等

④ 解体撤去工事

産業廃棄物処理計画書・実施書

各業者許可証(写し)・契約書(写し)・運搬路線図・処分場許可看板写真

⑤ 工事監理報告書

電気設備工事

仮設園舎に必要な以下の電気設備工事を行うこと。また、解体撤去時には速やかに撤去処分を行うこと。

1 電灯設備工事

各部屋の電灯は、以下の表の台数以上を設置すること。なお、照明は1灯あたり5,200lm程度にて算定している。それら以外の室の電灯の数についてはその用途を配慮し電灯を設けること。また、各出入口には、屋外用電灯を設けること。

※屋内照明器具についてはLED照明とする。

部屋名	数量	部屋名	数量
保育室1歳	3	保育室2歳	3
保育室3歳	4	保育室4歳	5
保育室5歳	5		

2 コンセント設備工事

コンセントは以下の表の箇所数以上設置とし、保育室、廊下のコンセントは扉付とすること。それら以外の室のコンセントの数については、その用途を配慮し必要数を設けること。ただし、換気扇用コンセントは別途配慮すること。

部屋名	コンセント(1 部屋あたり)	
	2P15A×2	2P15A×2 (EET 付)
保育室1 歳		3
保育室2 歳		3
保育室3 歳		3
保育室4 歳		3
保育室5 歳		3
廊下	2	

3 電話設備工事

電話設備工事は不要、外線電話無し。

4 LAN設備工事

既設園舎事務室から仮設園舎各保育室へLANケーブルを配線すること。配線はモールで覆うこと。LANケーブルはカテゴリ5e 以上、色は青とする。

5 放送設備工事

放送設備は無し。

6 インターホン設備工事

既設園舎事務室に親機を設置し、以下の居室に子機を設置すること。子機は出入口付近に壁掛けにて設置するものとする。

※子機設置居室：各保育室

7 テレビ共聴設備工事

テレビ共聴設備工事は無し。

8 自動火災報知設備工事

受信機は既設園舎事務室に設置すること。感知器は、今治市消防本部で取付位置や個数を確認の上設置すること。なお、申請業務も賃貸借に含むものとするが、保守業務は発注者が行う。

9 防犯カメラの配管

防犯カメラを発注者にて移設するため、仮設園舎内に空配管を行うこと。なお、ディスプレイ、レコーダーの移設については発注者が行う。

機械設備工事

仮設園舎に以下の必要な機械設備工事を行うこと。また、解体撤去時には速やかに撤去処分を行うこと。

1 給水設備工事

既存園舎給水管より分岐するものとする。なお、本工事においては市の指定事業者にて行い、申請手続きのうえ、既存給水メーターを利用するものとする。メーター以降は適切な給水配管を行うこと。

2 給湯設備工事

給湯器を設置すること。（リユース、レンタル機材の使用は可とする）以降適切な給湯配管を行うこと。給湯が必要な部屋は、シャワーパン用として幼児用便所1カ所とする。

3 汚水排水設備工事

敷地内汚水枡に接続すること。なお、接続に関しては、市の指定事業者にて行い、申請等の手続も含むものとする。

4 雨水排水設備工事

敷地内雨水枡に接続すること。

5 消防設備工事

法規に従い、適切に粉末消火器（ABC10型）の設置を行うこと。なお、消火器の設置においては、転倒防止策を講じること。

6 ガス設備工事

ガス設備工事は無し。

7 空調設備工事

各保育室、医務室に部屋面積に必要な能力（馬力）を保有するエアコンを設置すること。
なお、床置き型は認めない。

8 換気設備工事

法規に従い、適切に換気扇等を設置すること。

9 衛生器具

各保育室に手洗いを設置すること。

便所に幼児用トイレ、職員用トイレ、沐浴、手洗い、洗濯機パン、汚物流しを設置する。

なお、設置場所、数量については参考図を参照すること。

※幼児用トイレ（3歳児以上用）には手すりを設けること。

備品について

以下の居室及び廊下に下記備品を市の負担にて設置するものとする。なお、既存園舎からの備品移設は発注者が行う。

① 保育室

清掃用ロッカー	5 台（各保育室 1 台）
掲示板（W1,800×H900）	5 台（各保育室 1 台）

② 児童用トイレ

清掃用ロッカー	2 台（各トイレ用）
---------	------------

③ 廊下

ホワイトボード（W1,800×H900）	1 台（玄関用）
下足箱 15 人用	2 台（1・2 歳児用、3 歳児用）
20 人用	2 台（4 歳児用、5 歳児用）
30 人用	1 台（保育士用）

以上