

南消防署東林分署仮設庁舎賃貸借仕様書

1 目的

この仕様書は、賃貸人が設置した庁舎（以下「賃貸借物件」という。）を相模原市（以下「賃借人」という。）が借り受けるに当たり、契約に必要な基本的事項を定める。

なお、本賃貸借物件の設置に当たっては、本仕様書及び別紙参考図等に基づき賃借人の承諾を得た上で施工するものとする。

2 賃貸借物件の設置場所

- (1) 名称 南消防署東林分署仮設庁舎
- (2) 所在地 相模原市南区相南 2 丁目 5144-2 他
(東林公民館・東林まちづくりセンター第 2 駐車場内)
- (3) 用途地域 第一種低層住居専用地域（都市計画区域内）
- (4) 防火指定 準防火地域
- (5) 建ぺい率 50%
- (6) 容積率 100%
- (7) 敷地面積 約 493.59 m²

3 賃貸借物件の概要

- ・軽量鉄骨造 2 階建てプレハブ構造
- ・事務室、車庫、トイレ各階 1、食堂、仮眠室 4、洗面所・シャワー室等
- ・延べ面積 236 m²以上
- ・別紙参考図参照のこと

4 賃貸借物件の完成期限

- (1) 本賃貸借物件の完成期限は令和 8 年 6 月 30 日、引き渡し（完了検査を含む）は令和 8 年 7 月 31 日を基本とする。
- (2) 賃貸借物件の設置完了後、賃貸人は賃借人に対し、6 に記載されている書類を速やかに提出し、賃借人の完了検査を引き渡し前までに受検すること。

5 基本事項

- (1) 賃貸借期間は令和 8 年 8 月 1 日から令和 10 年 7 月 31 日までの 2 年間とする。
- (2) 賃貸借期間終了後、賃貸借物件は賃貸人が解体し、所在地敷地を原状回

復するものとする。

なお、賃貸借物件の解体及び敷地の原状回復に係る費用は、すべて賃貸人の負担で行うこと。

- (3) 契約、設計及び施工に当たり関係法令を遵守すること。
- (4) 本契約に係る諸官庁への手続き（確認申請（建築基準関係規定（みなし規定を含む）等）に係る法令・条例に関する許認可等を含む）等）及び費用は、すべて賃貸人の負担で行うこと。
- (5) 公租公課については、全て賃貸人の負担とする。

6 工事施工

- (1) 賃貸借物件の設置（以下「本工事」という。）に係る仕様等は、本仕様書及び別添参考図等による。
- (2) 賃貸人は、本工事に当たり、下記書類を賃借人に対し提出すること。
 - ア 本契約後、速やかに提出し賃借人の承諾を得るもの
工程表・特記仕様書・意匠図・構造図・外構図・設備図（平面図・系統図・その他）・各計算書・工事要領書・検討書
 - イ 本契約後速やかに提出するもの
着手届・主任技術者届・現場代理人届
 - ウ 設置完了後速やかに提出するもの
完成届・完成写真・完成図書（2部）・図面データ（JWW及びPDF）・完成図・屏風製本（2部）建築基準法上の申請書の写し及びデータ
- (3) 本工事期間中は、仮囲いを設置するとともに、工事車両が通行する際は原則交通誘導員を配置し、敷地周辺の安全には十分に注意すること。
なお、本工事で使用した敷地等は、原状回復すること。
- (4) アスベストを含む建材、製品は使用しないこと。
- (5) 使用する材料及び施工方法は、室内環境を考慮した選定を行い、室内の換気を充分に行える設備を設置すること。また、工事完了後、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の濃度が、「学校環境衛生基準」の判定基準以下であることを環境測定により確認し、引き渡しを行うこと。
- (6) 環境測定（アクティブ法）は、以下の物質が規定値以下であることを確認し、報告書を賃借人に対し提出すること。
 - ア ホルムアルデヒド $100\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - イ トルエン $260\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - ウ キシレン $200\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - エ パラジクロロベンゼン $240\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - オ エチルベンゼン $3800\mu\text{g}/\text{m}^3$

カ スチレン $220 \mu\text{g}/\text{m}^2$

- (7) 賃貸人は本工事の一部を第三者に請け負わせるときは、下請負人の商号又は名称その他必要な事項を、あらかじめ賃借人に通知すること。
- (8) 本工事に伴い発生する廃棄物及び発生土等の処理は、賃貸人の責任において関係法令に従い適正に処理すること。
- (9) 本工事の作業時間は原則、午前8時30分から午後5時までとする。
なお、作業日時の詳細については賃借人と協議の上、決定すること。
- (10) 本工事において当該施設に対する破損、損傷及び第三者に与えた損害は、全て賃貸人の責任において処理すること。
- (11) 本仕様書及び別紙参考図等に明示の無いもので本契約の履行に通常必要となる工事は、賃借人と協議の上、賃貸人の負担で行うこと。
- (12) 賃貸借物件を設置する部分に係る車止め等の障害物の移設については本工事内で施工すること。また、原状回復についても同様とする。
- (13) 工事用仮設トイレ等は工事ヤード内に設置すること。

7 工事関係仕様書

(1) 建築工事

ア 構造概要、外部仕上、階段及び内部仕上

別紙による

イ 家具

賃借人が準備する。

ウ 外構

当該場所が南消防署東林分署の仮設庁舎である旨の表示を敷地外から見やすい位置に設置すること。

なお、表示の詳細については賃借人の承認を得た上で決定すること。

エ その他

- ・石膏ボード $t=12.5$ の認定番号は GB-R NM-8619、化粧石膏ボード $t=9.5$ の認定番号は GB-D QM-0524 とする。
- ・使用する材料は賃借人の承諾後施工することとし、F☆☆☆☆のものを使用すること。
- ・換気用OAガラリを必要量に応じ、設置すること。

(2) 電気設備工事

ア 共通事項

- ①電気設備技術基準等の電気関係法令、消防関係法令等を遵守し施工すること。
- ②配線はエコケーブルを原則とし、電圧降下・許容電流を考慮する。

- ③露出となるケーブルは、原則として電線管・P Bにて保護すること。
- ④非常用発電設備は現在、東林分署において使用しているものを移設して使用することとし、非常用電源を接続する位置等の詳細は賃借人と調整の上で設定すること。

イ 幹線設備工事

- ①電灯盤、動力盤（主幹を設ける）を設置する。電灯幹線及び動力幹線は、電圧降下・許容電流を考慮し選定の上、敷設する。
- ②電源引き込みの幹線ケーブルは原則、天井内支持配線で施工する。
- ③空調設備機器の配管配線を行う。

ウ 電灯コンセント設備工事

- ①照明照度はJ I S基準による。
- ②各室、共用部に必要となるスイッチ・コンセント類等を取付ける。
- ③消防用指令及び無線機器の電源用コンセントを取り付ける。

エ 弱電幹線設備工事

- ①弱電端子盤を設置する。
- ②無線LAN用HUB及びアクセスポイントは支給品とし、HUB収容箱を設置する。

オ 放送設備工事

事務室、車庫、食堂、廊下、仮眠室4室及び洗面所にスピーカーを取付けるとともに、配線を行う。
なお、配線の詳細は賃借人と協議の上、決定する。

カ テレビ共聴設備工事

事務室及び食堂にテレビ端子を設ける。

キ 無線LAN設備

賃借人が事務室に無線LANアクセスポイントを設置する工事を別に実施するため、配線や必要な電源の確保等を行う。
なお、配線等の詳細については賃借人と協議の上、決定する。

ク その他事項

事務室及び食堂には、電池式壁掛電波時計（300φ位、落下防止込）を取付けること。

（3）雨水排水設備工事

- ア 雨水は相模原市雨水浸透施設等設計基準に則り処理すること。
- イ 本工事に伴い、既存雨水桝、U字溝及び埋設排水管を撤去する必要がある場合は、適切に改修または復旧工事を行うこと。

（4）機械設備工事

ア 空気調和設備工事

- ①冷暖房は諸室の広さに応じたルームエアコンを設置する。
- ②設置対象は事務室、食堂、仮眠室４室とする。
- ③室内空調ドレン管は保温付塩ビ管を使用しても良い。
- ④空調ドレンは屋外に浸透桝を設置し浸透処理する。
- ⑤屋外露出冷媒配管は、化粧カバーに納める。
- ⑥冷媒配管は気密試験を行い、報告書（写真共）を提出する。
- ⑦室外機の設置場所は別途協議とする。
- ⑧室外機の基礎は現場打ちコンクリートとする。
- ⑨事務室及び食堂に２４時間換気として、壁に全熱交換器を取付ける。

※参考型番 VL-16EU3

イ 給排水衛生設備工事

- ①賃貸借物件への給水は、本敷地内の既設給水配管から分岐を取り、分岐バルブ及びバルブBOXを設ける。
なお、既設給水配管がない場合は新設とする。
- ②賃貸借物件のトイレからの排水は本敷地内の既設汚水桝に接続する。
なお、排水勾配が取れない場合は、マンホールポンプ（３相、出力 0.75kW程度）を設置する。
- ③洋便器は、暖房便座及びウォシュレットを設置する。

(5) 消防用通信設備工事

賃貸人は、消防用通信機器が使用できる環境を整えるため、必要な工事を行うこと。

なお、消防用通信機器の設置作業は賃借人が別に契約する事業者が行うため、本工事により実施する内容等については、次のとおりとする。

ア 消防用通信機器はすべて賃借人が用意するものとする。

イ 各機器が接続する電源については、賃借人と綿密な調整を行った上で決定すること。

ウ 通信ケーブル等を通すための空配管を準備すること。ただし、配管以外の方法で管路を確保できる場合で、賃借人の承認を事前に受けた場合は、この限りではない。また、配管の設置位置については、賃借人と綿密な調整を行った上で決定すること。

エ 消防用無線スリーブアンテナ、デジタル簡易無線用アンテナを固定するための支柱を建物外部に設けること。

なお、支柱は、体重100キログラム程度の作業員が行う支柱上の作業において、風速 $V = 3.5 \sim 4.0$ [m/s] 又は10分間における平均風速 $V = 1.0$ [m/s] に耐えうる強度で建物に取り付けること。

また、支柱の設置位置については、賃借人と綿密な調整を行った上で

決定すること。

オ 各種通信設備を設置する場所を建物内部に設けること。

なお、設置に必要なスペースは、幅 2 メートル、奥行き 0.7 メートル、高さは任意とする。

カ 前（２）オの放送設備工事におけるスピーカーの配線は当該機器への接続を前提に配線すること。

なお、機器への接続は別に賃借人が契約する事業者が実施する。

8 その他

（１）火災保険に加入すること。

（２）本建物に必要な消防用設備は、消防法に則り必要本数を所定の箇所に設置すること。

（３）建物本体に係わる契約不適合責任については、賃借人の責めに帰する場合を除き、賃貸人の負担とする。

9 疑義事項

本仕様書に記載のない事項については賃借人及び賃貸人で協議の上、決定するものとする。

以 上