

東山霊苑仮設事務所賃貸借業務仕様書

1. 業務名

東山霊苑仮設事務所賃貸借業務

2. 業務の目的

奈良市の霊苑管理業務員の活動拠点として、仮設事務所を設置することを目的とする。

3. 計画建築概要

設置場所：奈良市白毫寺町 973

東山霊苑敷地内駐車場

主要用途：事務所

構造・規模：ユニットハウス 平屋建て 事務所ユニット（4坪タイプ×2連棟）、
トイレユニット（温水洗浄便座）×2、キッチンユニット（コンロ含む）×1、
シャワーユニット×1、冷暖房用 全機種空冷ヒートポンプ [50Hz] ×1、

室内備品：天吊型照明×1、長机×4、椅子×6、ロッカー×9、ブラインド×4

区域区分：市街化調整区域

風致地区：第3種風致地区

4. 賃貸借契約について

(1) 事業内容：仮設事務所の設計監理施工（法的手続きを含む）

(2) 契約期間：契約締結日から令和6年12月20日まで

(3) 設計施工期間：契約締結日から令和4年12月20日まで

(4) 賃貸借期間：令和4年12月21日から令和6年12月20日まで

(5) 24ヶ月間の賃貸借契約とする。

(6) 賃貸借料の支払いは、毎月末締めとし、請求書受理後30日以内に賃貸借料を支払うものとする。

5. 賃貸借物件仕様書

賃貸借物件：ユニットハウス及び備品等 ※別添図面を参考とすること。

工事内容：基礎、建物建築、内外装、電気設備、ガス設備等の各工事

申請手続・費用等：賃貸借にかかる一切の関係官庁への手続（建築基準法に関わる計画通知、消防用設備等設置届等）、書類作成・申請は受注者が行うこと。なお、各手続における手数料の負担については受注者負担とする。

設計地耐力は30KN/m²以上仮定値とし、落札後に地盤調査を行い数値に満たない場合は別途協議とする。

解体撤去等：仮設事務所設置に伴うアスファルト舗装の撤去及び契約終了後の地中基礎の撤去を含む。

その他：賃貸借期間中の保証については、受注者において火災保険に加入すること。
落札者においては、契約締結と同時に工事内訳書を作成し、提出すること。

6. 設計・管理業務

(1) 設計業務

- ・受注者は本仕様書に示された内容に沿って、建築用地等の事前調査、実施設計、建築確認申請、設計監理及び本工事等に必要なその他関連業務を行う。
- ・契約後、速やかに設計図書及び詳細設計を作成し、発注者に確認を受けたうえで、計画通知及びその他の手続きを行うこと。
- ・建築主は奈良市長とする。
- ・設計者は受注者自社の一級建築士で行うこととする。
- ・仕上げ材の選択においては、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等、人体に害を及ぼす恐れのある化学物質の削減について十分配慮すること。
- ・仕様書に記載のない行政指導による業務については別途協議とする。
- ・関係法規、条例及び規則等を遵守すること。
- ・本工事仕様書に記載する事項の外、公共建築工事標準仕様書等に準じること。
- ・地質調査として、スウェーデン式サウンディング試験（2ヶ所×3m程度）を受注者にて行い、報告書を発注者に提出すること。

(2) 工事監理業務

- ・受注者にて建築確認に伴う工事監理業務を行うこと。
- ・工事監理者は受注者自社の一級建築士にて行うこととする。

7. 施工業務

(1) 基本的事項

- ・関係法規・条例及び規則等を遵守すること。
- ・公共建築工事標準仕様書等関係する基準に基づき施工を行うこと。
- ・建築業法及び建築リサイクル法他必要な関係法令を遵守すること。
- ・構内利用者及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮すること。
- ・工事に伴い撤去・汚損した舗装、その他工作物等は引渡前に全て現況復旧すること。
- ・工事に伴い近隣地域及び隣接する墓地に及ぼす影響を最小限にとどめるよう努めること。
- ・騒音・振動を最小限にとどめるよう努めること。
- ・作業時間は原則午前9時から17時までとし、日祭祝日については休工期とする。
- ・工事作業中は、交通誘導員を最低1名常駐させ、必要に応じて増員し現場周辺の安全

確保を徹底すること。なお、第三者に損害を与えた場合、受注者の責任において対処すること。

- ・事故及び苦情が発生した場合は、速やかに対応し、処置内容を発注者に報告すること。
- ・隣接墓地への墓参者に対する安全確保に努めるとともに、墓地の特性上、不要な私語は慎むこと。特に年末の期間においては墓参者が増えるため特に気を付けること。

(2) 電気設備工事

(3) ガス設備工事

(4) その他工事

建築工事完成後、受注者にて化学物質の濃度測定を行うこと。

8. 維持管理業務

受注者は、建物の設置後から賃貸借期間終了までの間、正常な状態で使用できるよう維持管理すること。また、各々費用負担する事項については次のとおりとし、それ以外の事項については、その都度協議により決定する。

(1) 火災保険：受注者

(2) 消防点検：受注者

(3) 各種消耗品：発注者

(4) 電気、ガス、上下水道及び通信にかかる料金：発注者

(5) 清掃：発注者

(6) 保守点検：発注者

9. その他

受注者において必ず現地確認を行い、現地調査の上で不明な点については質問を行うこと。

この仕様書の定めのない事項については、発注者・受注者双方協議の上、決定する。なお、軽微な変更等について受注者は原則として受注金額の範囲内で収めるよう努めること。