

市川市クリーンセンター倉庫棟賃貸借 仕 様 書

第1節 借入れの基本事項

- 1 設置場所 市川市田尻1003番地
- 2 契約期間
契約確定の日から 令和11年2月28日まで
〔内訳〕 建方期間 契約確定の日から 令和 3年 2月15日まで
賃貸借期間 令和3年3月1日から 令和11年 2月28日まで（96ヶ月）
- 3 倉庫棟の環境条件
 - ①敷地面積 27,000 m²（市川市クリーンセンター敷地内）
 - ②地域地区 市街化調整区域、市川市景観計画地区、建築基準法第22条指定区域
 - ③形態規制 建蔽率 60%
容積率 200%
 - ④道路状況 市道7108号 幅員 9.94~10.2m（前面道路）

4 工事概要

（1）倉庫棟の建物概要

用途	倉庫業を営まない倉庫
建築面積	132.57 m ²
延べ面積	132.57 m ²
主体構造	鉄骨造
階数	平屋建て
高さ	3.626 m
基礎	布基礎
屋根	カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 横葺き
外壁	カラー鉄板 t=0.35（サンドイッチパネル t=41）
倉庫諸室	4室（図面による）
付帯設備	ラック
その他設備	給水設備工事、換気設備工事、電気設備工事
備考	*建築基準法第18条第3項の規定による確認済証 取得済み 第R01計認建築市川市00003号 令和元年10月31日

（2）倉庫棟周辺の外構工事概要

- ・樹木の伐採伐根 高木2本 中木1本 低木50本
- ・草刈 684 m²
- ・車路（アスファルト舗装）等 207 m²

- 5 工事の内容
本賃貸借には、建築工事のほか、給水設備工事、換気設備工事、電気設備工事、外構工事も含むものとする。
〈補足〉
給水設備工事には、既存給水管からの取り出し及び排水溝への接続も含むものとする。
電気設備工事には、新設分電盤の設置及び照明・コンセント等への接続を含むものとする。
- 6 建物の安全性
建物の構造、強度、衛生、安全性等については、建築基準法・消防法など関係諸法規を守るものとする。
- 7 賃貸料の支払
建物賃貸借契約書第9条の規定にかかわらず完了検査を行い、検査合格後支払予定表に基づき、請求書を受領した日から起算して30日以内にその分の賃借料を支払う。
- 8 火災保険及び公租公課
賃貸借物件は、火災保険に加入し、その費用は賃貸人の負担とする。公租公課は、賃貸人の負担とする。
- 9 契約期間満了後、撤去等については、賃借人と賃貸人で協議し決定するものとする。

第2節 一般事項

建物の建築にあたっては、各仕様書、図面の他、建築基準法、消防法、労働安全衛生法など、本工事に関連する諸法令を遵守し、安全で円滑な工事を行う。

- 1 仕様書、図面に明記のない事項や疑いを生じた事項は、本市職員と協議する。
- 2 現場の納まり、取り合いなどの関係で、図面によることが困難な、あるいは不都合な場合は、本市職員と協議する。
- 3 本賃貸借の工事施工に必要な官公署その他への手続一切は賃貸人が行い、要する費用は賃貸人の負担とする。
- 4 物件の検査時に必要な工事完成図書等の提出内容については、本市職員と協議とする。
- 5 施工条件明示
〔工程関係〕
 - (1) 当該工事は、特別高圧送電線近接の作業となるため、工事着手前に工事計画の事前打ち合わせを東京電力パワーグリッドと行うこと。
 - (2) 着工の前に、周辺状況を十分に調査・確認し施工にあたりると共に、施工計画・施工要領の承認を得てから工事着手すること。また、掘削作業においては、地盤面下の電線等の埋設位置など把握をすること。
 - (3) クリーンセンター敷地内により、施設の業務に支障がないよう、クリーンセンターと工程計画や施工計画など協議し、円滑に進めること。
 - (4) 工事時間は、原則として準備・片付作業を含めて、午前8時00分から午後5時までの間とし、日曜日及び祝祭日の工事は行わないことを原則とする。なお、工事を行う場合は、労働基準法等の関連法令に準拠すること。
 - (5) 令和3年2月28日までに計画通知完了検査を受け、検査済書を取得し使用可能な状態にすること。

[公害対策関係]

- (1) 騒音・振動の出る作業については、関係法令に基づき行うものとする。
- (2) すべての作業において、騒音・振動の発生と拡散・粉塵や土砂の飛散等は最小限に抑制する。

[安全対策関係]

- (1) 第三者（クリーンセンター職員及び関係者、市民等）の安全を確保し、また施設の日常業務に支障をきたさないように十分配慮すること。
- (2) 資機材の搬入・搬出及び工事関係車両の出入りについては、クリーンセンターとの調整に努める。
- (3) 搬出入車両については、道路交通法を遵守し、過積載がないようにすること。
- (4) 特別高圧送電線近接の工事のため、感電災害を防ぐため、工事着手前に東京電力パワーグリッド株式会社と工事計画等について事前打ち合わせを行うこと。

[仮設関係]

- (1) 工用水、工事電力は、賃貸人により別途引き込むこと。
工用水仮設給水については、クリーンセンター内（図面参照）より引き込めるものとする。
- (2) 重機の搬出入については、クリーンセンター工場棟入口から行うこととし、管理棟入口は使用禁止とする。
- (3) 仮囲い（カラーコーン等）を設置し、警備員は適宜配備する。

[建設副産物関係]

- (1) 施工に伴い生じた発生材は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）その他関係法令によるほか、建設副産物適正処理推進要綱（平成 5 年 1 月 12 日付建設事務次官通達）及び建設廃棄物処理ガイドライン（平成 2 年 5 月 31 日付厚生省生活衛生局水道環境部産業廃棄物対策室長通知）に基づき賃貸人の責任において適正に処分し、いやしくも不法投棄など第三者に損害を与えるようなことのないようにする。なお、建設副産物は、許可を受けた収集運搬業者が行い、建設廃棄物のマニフェスト（写）を工事完了届と共に提出する。
- (2) 根切土は、埋め戻しに再利用し、その他のものは適正に処分を行うこと。

第3節 建築仕様

1 施工図等

参考図書に基づく施工図等を速やかに作成し、本市職員の承諾を受けること。

2 施工完了時の書類

施工完了時には、全体平面図（配置図）、試験成績表、官公署手続き書類、工事写真、本市職員の指示した図書等を工事完了届と共に提出する。

3 材料等

本工事に使用する材料はすべて新品とし、中古品、新同品は認めない、製品は所定の機能、耐力を有するものとする。又、アスベストを含有するものは、一切認めない。ただし、仮設材料等については、この限りではない。

4 倉庫棟の仕様

(1) 外部仕様

基礎	布基礎（鉄筋コンクリート）
屋根	カラーガルバリウム鋼板 断熱二重折板屋根 ハゼ式 t=0.6 H=90 裏打材 ポリエチレンフォーム t=4 貼 三方板金包み カラーガルバリウム鋼板 t=0.5
軒天井	屋根裏表し（本体屋根、庇共）
破風	無し（本体屋根・庇共）
外壁	カラー鉄板 t=0.35（サンドイッチパネル t=41、H=500）

建具	窓 : 無し 出入口 : アルミ両開き戸 乳白色アクリルパネル t=4.0 下段アルミパネル 鍵付き 額縁無し 網戸無し
軒樋	硬質塩ビ 前高 130 (既製品)
豎樋	硬質塩ビ (VU) 75 φ
巾木	コンクリート打放補修
断熱材	屋根 : グラスウール 10K t=100 (二重折板内) 外壁 : 硬質ウレタンフォーム (サンドイッチパネル内) 天井 : 無し
スロープ	土間コンクリート t=120 刷毛引仕上
ブレース (内外)	鉛直ブレース M12 (外部側ブレース仕様) 水平ブレース M10
鉄部塗装	焼付塗装

(2) 内部仕様

床	土間コンクリート t=120 (防湿シート t=0.15 含む) 金ゴテ押さえ仕上 誘発目地 3mm 程度の上、目地シール共
壁	巾木 : ソフト巾木 H=60 外周部 : カラー鉄板 t=0.35 (サンドイッチパネル) 仕切り壁 : LGS65 の下地の上、PB t=12.5 素地仕上げ
天井	屋根裏表し (下地 : LGS)
備品	中量ラック ノンボルトタイプ 3段 300kg/段 H1800×W 900×D600 6台 H1800×W1800×D600 21台

第4節 電気設備仕様

1 一般事項

- (1) 本設備設置については、仕様書・図面のほか、建築基準法、電気設備技術基準、内線規程、消防法など、工事に関する諸法令を遵守し、工事の円滑な進捗を図る。
- (2) 電気設備の種類は下記のとおりとし、倉庫棟の設置に必要な設備を設ける。
 - ・電灯コンセント設備
- (3) 図面は下記のうち設置する設備について作成する。
 - ①全体平面図
 - ②幹線系統図 (接地極、接地線も記述)
 - ③電灯コンセント設備図
 - ④分電盤図、照明器具姿図

※設備の施工に先立ち設置器具等の承認図を提出し、速やかに本市職員に承諾を受けること。
- (4) 設備完成時には、設置図、試験成績書、官公署手続書類、取扱説明書、工事写真、本市職員の指示した図書等を工事完了届とともに提出すること。
試験成績書の試験項目は、下表による。

* 電気設備設置後の試験項目・試験成績表作成

設備区分	設備名	試験種類
電灯コンセント設備	分電盤 (接地含む)	絶縁抵抗測定、漏電遮断器動作試験

2 設備仕様

(1) 共通事項

- 1) 特記の無い電線はケーブル配線とする。
- 2) 接地線は緑色又は緑黄色のしま模様のものを使用すること。やむを得ずこれ以外の電線を使用する場合は、端末及び適当な箇所緑色テープなどで接地線であることを表示すること。
- 3) 壁等の露出配線部分は電線管、線ぴ又はダクトで保護する。

- 4) ケーブルサイズについては、負荷電流及び電圧降下等を検討し、選定する。
(配線遮断器と配線の保護協調を必ずとること。)
- 5) 原則として、プレート類は、ステンレス製又は新金属性とする。
- 6) ボックス類は造作材その他に堅固に取り付ける。なお、点検できない場所に設置してはならない。
- 7) ブランクプレート及び各設備にプルボックスは動力、電灯、弱電等の用途表示を行なう。

(2) 電灯コンセント設備

- 1) 電灯分電盤を1面設置する。(接地含む)
- 2) 単相3線式電路に設ける漏電遮断器は、中性線欠相保護機能付きとする。
- 3) 内部設備他
 - ① LED照明 20台
 - ② 屋外LED照明 5台
 - ③ コンセント(2個口)5か所
 - ④ 換気扇用コンセント(抜止め1個口)5か所
 - ⑤ 照明用スイッチ 5か所
 - ⑥ 換気扇用スイッチ(パイロット付き) 5か所
 - ⑦ 電源分岐回路 配線は、原則として、EEFケーブル(2.0mm)とする。
ただし、照明器具配線、最終コンセントは1.6mmでもよい。
- 4) 湿気・水気のある場合の配線
次の場所に設置するコンセント等は接地端子付とし、配線遮断器には高感度高速型漏電遮断器を使用する。なお、機器は必ず接地をとること。
- 5) 分電盤には盤名称及び回路(使用場所)を表示する。また、その接続図を盤内の図面ホルダーに収納する。
- 6) 一次側接地線はその表示札を付け、盤の接地端子に単独に接続する。他の接地線を外した場合に常に盤が接地されていること。

第5節 給水設備・換気設備仕様

1 一般事項

- (1) 本設備施工については、仕様書・図面のほか、建築基準法、消防法、労働安全衛生法など工事に関する諸法令を遵守し、工事の円滑な進捗を図る。
- (2) 施工に先立ち、速やかに施工図を作成し、本市職員の承諾を受ける。図面は下記のうち、施工する設備について作成する。
 - ・ 全体平面図(配置図)
 - ・ 機器仕様図(水栓類、口径、能力等を記載したもの)
 - ・ 屋外配置図(給水の口径等を記載したもの)
 - ・ 配管平面図(給水、排水の口径等を記載したもの)
 - ・ 各詳細図(必要な場合)
 ※設備完成時には、配置図、試験成績書、官公署手続書類、取扱説明書、工事写真、本市職員の指示した図書等を工事完了届とともに提出する。
- (3) 水道法、消防法等に基づく給排水、消火設備の管理については、関係法令に基づき賃貸人が行う。

2 設備仕様

(1) 材 料

- 1) 給水管 水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(VD)とする。
- 2) 排水管 硬質塩化ビニール管(VP)を使用する。
- 3) 排水勾配 規定の排水勾配とする。

(2) 試験

給排水設備後に国土交通省で定める基準により各種試験を行い試験成績表を本市職員に提出する。
なお、試験項目は次のとおりとする。

- 1) 給水管（高置水槽以下） 圧力試験（静水頭圧力の2倍、60分以上）

第6節 外構仕様

1 一般事項

- (1) 本施工については、仕様書・図面のほか、労働安全衛生法など工事に関する諸法令を遵守し、工事の円滑な進捗を図る。
- (2) 外構工事については、施工管理（出来形管理、品質管理）をし、適宜工事写真を撮影すること。

2 工事内容

(1) 車路整備工事（A-004 図面参照）

- ・ 倉庫棟周辺の敷地の露出土部をアスファルト舗装（207 m²）で整備すること。
- ・ 車が回転できる（2tトラック程度）スペースを設けること。
- ・ 既存の縁石（L=38.8）を撤去後新設、既存の出入口部分の縁石を撤去後アスファルト舗装で整備、及び新設車路の周辺に縁石を設置すること。

(2) 倉庫棟の雨水排水工事

- ・ 倉庫棟周辺の雨水排水を適正に行われるような排水整備を行う。
- ・ 倉庫棟周辺（A-004 図面参照）は再生砕石（t=50 24.6 m²）を設置する。

(3) その他工事

- ・ 工事において、支障のある樹木等（高木2本、中木1本、低木50本）については伐採伐根とする。
- ・ 工事において、支障のある草の草刈（684 m²）をすること。