

工 事 概 要 書

箱根路開雲(R07) 3・4階客室扉ハンドル改修工事

- 1 3・4階客室扉ハンドル改修(開き戸)
 - ① 3階(301～311 313～317号室)、4階(401～414 416～419号室)の客室扉ハンドル(開き戸)の握り玉ドアノブを撤去
 - ② 扉を加工し、穴隠しプレート(エスカッション)を設置
 - ③ レバーハンドル(非接触カードキー型電子錠及びシリンダー錠(マスター錠対応)付き)の新設
- 2 3・4階客室扉ハンドル改修(引き戸)
 - ① 3階(312号室)、4階(415号室)の客室扉ハンドル(引き戸)の既設バーハンドルを残す
 - ② 非接触カードリーダーの新設
 - ③ 扉と扉枠に引き戸用通電金具を設置
- 3 カード発行機を受付に設置し、データ入力機を納品

その他詳細は、設計説明書・特記仕様書・図面による

設 計 説 明 書

- 1 工事件名 箱根路開雲(R07)3・4階客室扉ハンドル改修工事
- 2 工事場所 神奈川県足柄下郡箱根町湯本521-4 東京都職員共済組合 箱根路開雲
最寄駅 箱根登山鉄道箱根湯本駅下車 徒歩15分
- 3 工 期 契約確定の日の翌日から令和8年3月13日まで
- 4 支払条件 前払い 契約額(税込み)の40%を支払う(但し、10万円未満の端数は切り捨てる。)
部分・一部しゅん功払いは行わない。
- 5 工事計画 契約確定後直ちに関係者と打合わせを行い、現地・部材を調査し、仮設計画及び施工計画書、施工要領書、工事工程表等を作成し、共済組合監督員の承諾を得ること。また、設備機器等の長納期品については、納期遅延とにならないよう発注手配を速やかに進めること。
- 6 施工条件 (1)工事上の留意点について
 - ・旅館、レストラン、会議室等の営業をしながらの工事とする。
 - ・作業時間は10時～15時とする。(チェックアウトからチェックインまでのアイドルタイム)
館外に騒音が出る工事は11時30分～15時とする。
 - ・施設を運営しているため、施設の機能を維持しながら工事を行う。
 - ・取り付けたカードキーは、その日のチェックインまでに施設運営者に引き継ぎを行うこと。
 - ・関係者の安全を確保すると共に、運営に支障が生じないように配慮すること。
 - ・作業日・作業日時等については、施設管理者及び共済組合監督員と十分協議を行った上で施工すること。
 - ・作業範囲、作業内容を施設管理者と密に打合せの上、施工すること。
 - ・電気・水道料金については、運営に支障のない範囲で無償とする。
 - ・本工事で支障となる什器等を施設内に移動すること。
 - ・受注者は、安全対策等必要な事項について、各関係機関等と事前に調整

をした上で工事搬入・搬出路、日程・時間等を決定すること。

周辺は観光地で前面道路は狭あいであり（行き違い通行箇所多数）、時期や時間帯によって非常に混雑するため、工事搬出入に際し、日程や時間等制約を受ける（工事用資材の搬出入の制約見込み：早朝及び11時～15時30分に搬出入可、土曜・日曜・休日の搬出入不可、大型車両の通行は1時間当たり2～3台まで。駅前道路は通行不可）特に4tを超える車を通行させる場合は適切に交通誘導員を配置すること。途中通過する橋に25tの重量制限がある。

又、工事関係車両の出入等の際は、道路を汚さないようにすること。

又、本工事周辺の道路、工作物等を破損、損傷させた場合は、受注者の責任において速やかに原状復帰を行うこと。

- ・受注者の作業員待機所、資材置き場及び駐車場については、施設管理者と協議すること。

(2)その他

- ・工事関係従業員の風紀維持に万全を期すること。
- ・周辺の環境を十分に考慮し、振動・騒音等の対策を事前に十分検討し、共済組合監督員に具体的に説明するとともに、問題が生じた場合には速やかに対処すること。
- ・敷地内は全面禁煙とすること。

7 質問

本設計図書に質問のあるときは、別紙3を参考に質問書を作成し、受付期間内に当該質問書をメールに添付して下記契約担当課まで送信してください。

なお、メールの件名は「【質問】箱根路開雲（R07）3・4階客室扉ハンドル改修工事」としてください。

受付期間 指名通知後から

令和7年8月25日(月)午前11時まで(時間厳守)

回答 令和7年8月28日(木)午後5時までに回答予定。

8 契約担当課

東京都職員共済組合 管理部財務課契約管財担当
(都庁第一本庁舎北棟38階)

(質問送信先)

メールアドレス S9000060@section.metro.tokyo.jp

TEL (03)5320-7313

Fax (03)5388-1800

9 現地確認 現地確認の期間を令和7年8月中旬から令和7年8月下旬までの期間に設ける予定です。指名された方のみ現地確認が可能です。

10 注意事項 ①入札に当たっては、世間の批判を招くことのないよう良識ある行動をとるようお願いします。
②設計図書、参考数量内訳書等のデータは入札以外の目的に使用することを厳禁します。

質 問 書

別紙-3

(__ / 全 __)

宛 先 : 東京都職員共済組合 管理部財務課契約管財担当 宛
 メールアドレス : S9000060@section.metro.tokyo.jp
 件 名 : 箱根路開雲(R07) 3・4階客室扉ハンドル改修工事
 質 問 者 : (代表者) _____
 担 当 者 : 所属 _____ 氏名 _____
 連 絡 先 : Tel _____ Fax _____
 提 出 日 : 令和 __ 年 __ 月 __ 日

質問事項

No	設計図書記載箇所	質 問
	・特記仕様書 P__ ・設計図面 __ / __	
	・特記仕様書 P__ ・設計図面 __ / __	
	・特記仕様書 P__ ・設計図面 __ / __	
	・特記仕様書 P__ ・設計図面 __ / __	
	・特記仕様書 P__ ・設計図面 __ / __	

(行が不足のときは2枚以上としてよい。)

特記仕様書

第1 工事概要

- | | | |
|-----|------|---------------------------------------|
| 1.1 | 工事件名 | 箱根路開雲(R07)3・4階客室扉ハンドル改修工事 |
| 1.2 | 工事場所 | 神奈川県足柄下郡箱根町湯本521-4
東京都職員共済組合 箱根路開雲 |
| 1.3 | 工事概要 | 客室扉のバリアフリー整備基準適合のためのハンドル改修工事 |
| 1.4 | 工期 | 契約確定の日の翌日から令和8年3月13日まで |

第2 一般事項

2.1 適用範囲

この特記仕様書は、「令和5年版 東京都建築工事標準仕様書」（以下、「標準仕様書」という。）に定めのない事項又はこれにより難しい事項を定める。この特記仕様書に記載されていない事項は標準仕様書により施工する。

この工事は、設計図書に従い施工するが、設計図書に明示されていない事項でも工事の性質上当然必要なものは、監督員の指示に従い施工する。

2.2 特許権等の調査について

この工事に関する特許権、意匠権等については、その有無を事前に十分調査する。

第3 仮設工事（工事に伴う光熱水費の取り扱い）

- 3.1 作業及び試運転調整等に要する光熱水費は、施設の運営に支障のない範囲内で無償とする。

第4 作業管理

- 4.1 本工事は、営業・運営中のホテルで、機能を維持しながら作業を行う。

そのため作業時間、作業範囲及び作業音等に制約を受ける。

- ・関係者の安全を確保すると共に、営業に支障が生じないように、十分に配慮すること。
- ・資材搬出入時に当該施設を破損させないように、養生を十分に行う。
- ・作業範囲、作業内容を作業前に施設運営者へ報告し確認をとること。
- ・作業箇所の工事に伴い使用を認められた施設の部分は適切に管理し、当該工事の範囲以外には使用してはならない。
- ・集塵機を使用し、周辺に粉塵が散らないようにすること。
- ・駐車場の使用については、駐車できる台数が限られているので、事前に施設運営者と協議すること。
- ・資材搬出入は須雲川の上流側道路より行い、箱根湯本駅前の道路を通行しないこと。

4.2 作業日時

(1) 本工事の現場作業日・時間帯は、打合せにより決定し実施する。

- ・作業の可能な時間は10時から15時まで。（チェックアウトからチェックインまでのアイドルタイムとし、連泊の客室は別日とする。）
- ・近隣に対しての音出し作業の可能な時間は、11時30分から15時まで。
- ・取り付けたカードキーは、その日のチェックインまでに施設運営者に引き継ぎを行うこと。

(2) 事前に工程表（準備期間・作業日の明確化）を作成し、監督員の承諾を受ける。

第5 工事関係図書

- 5.1 工事完了時の書類として報告書等を次により提出する。
- (1) 工事対象箇所の着手前後を撮影する。
 - (2) 搬入状況写真として品名又は製造番号等が特定できる写真及び施工状況の撮影記録を提出する。
 - (3) 現場撤収時には、清掃・片付けはすべて完了し、施設の運営に支障のないようにする。

第6 工事内容

- 6.1 本工事の内容は以下のとおり。
- ・ 3階(301～311 313～317 号室)、4階(401～414 416～419 号室)の客室扉ハンドル(開き戸)の握り玉ドアノブを撤去後、扉を加工し、穴隠しプレート(エスカッション)を設置後、レバーハンドル(非接触カードキー型電子錠及びシリンダー錠(マスター錠対応)付き)の新設とする。シリンダー錠の子鍵は各部屋3本とする。マスター錠の子鍵も3本とする。
 - ・ 3階(312 号室)、4階(415 号室)の客室扉ハンドル(引き戸)の既設バーハンドルを残し非接触カードリーダーの新設とする。扉と扉枠に引き戸用通電金具を設置する。
 - ・ 電子錠取付けにあたり、扉本体及び扉枠を加工した際に建具の塗膜やシートが剥がれた箇所については、補修を行うものとする。
 - ・ 電子錠取付け後、正常に動作することを確認するものとする。
 - ・ カード発行機2台、データ入力機2台、宿泊者用カードキー400枚、従業員用カードキー10枚、アルカリ単三乾電池(34×4=136個 予備16個)を用意する。

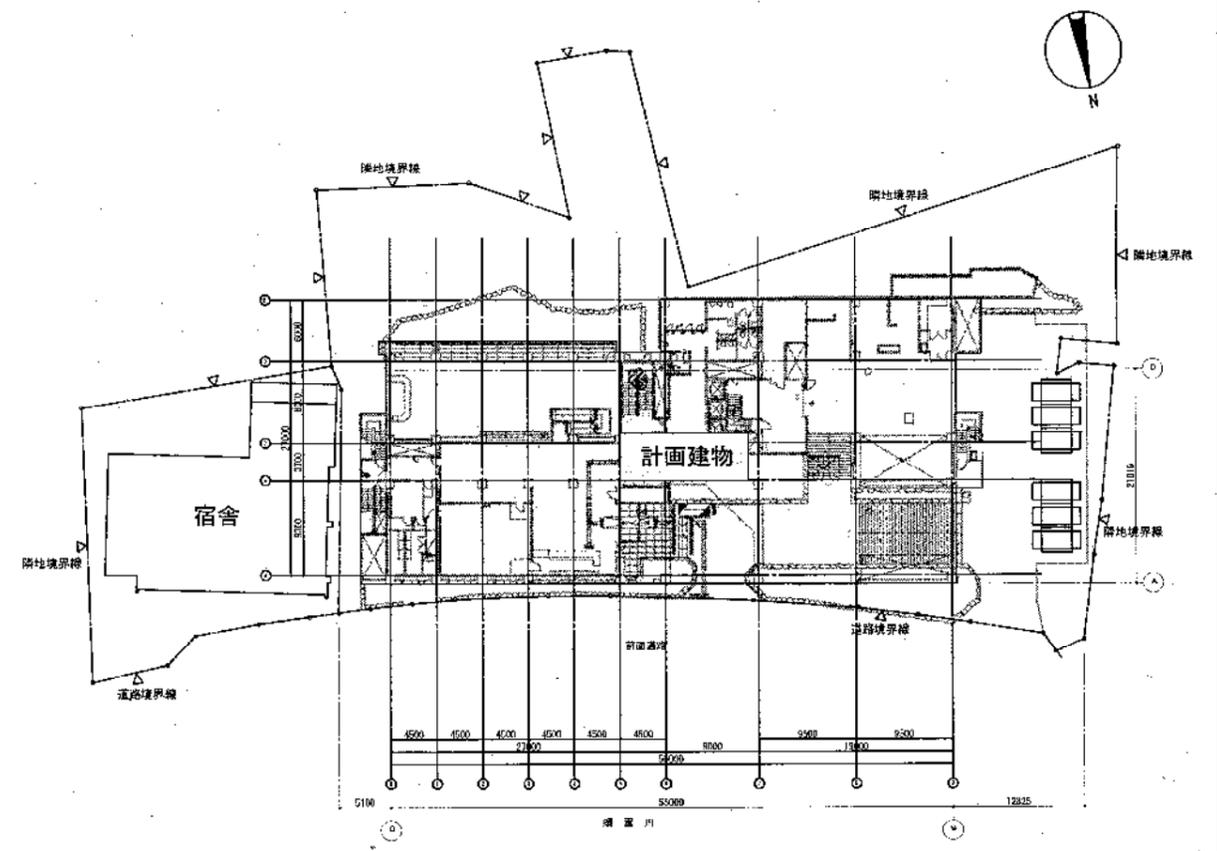
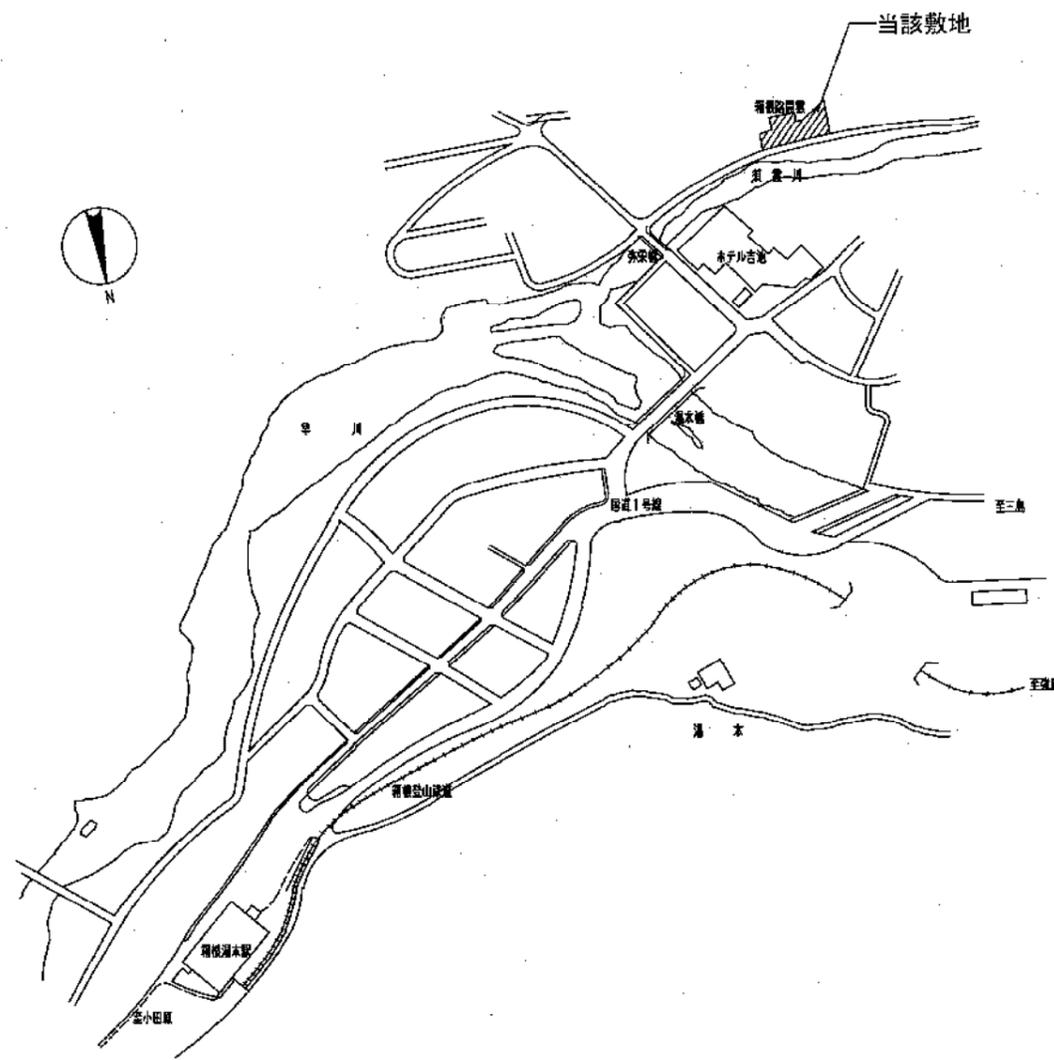
第7 建設副産物処理について

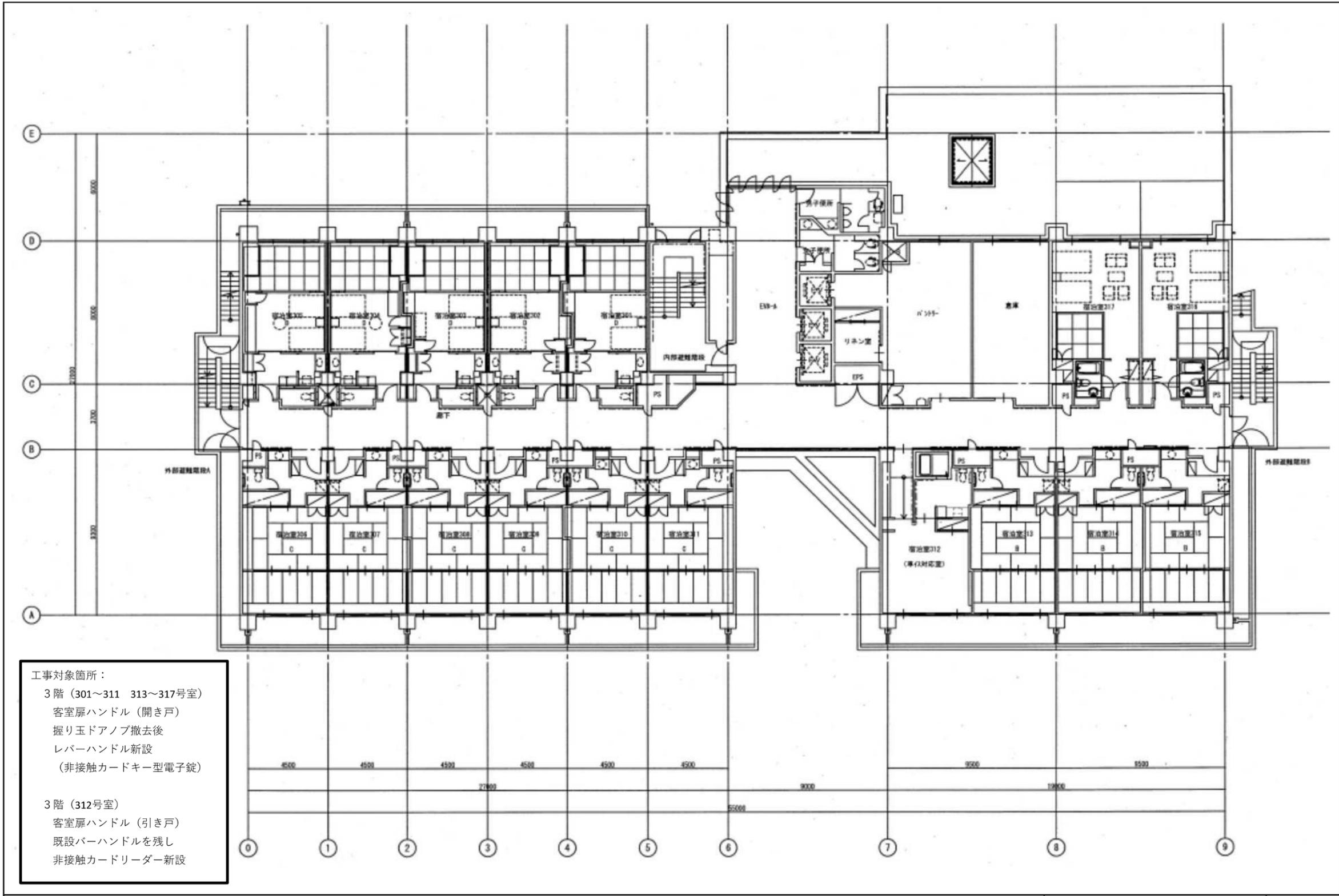
- 7.1 受注者は「建設工事に係る資材の再資源化に関する法律」、「資源の有効な利用の促進に関する法律」、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「建設副産物適正処理推進要綱」(平成14年5月建設事務次官通達)、「建設廃棄物処理指針」(環境省)、「東京都建設リサイクルガイドライン」に基づき建設副産物の発生抑制、現場内での分別、再使用、再生利用及び適正処理に努める。また、再生資源の積極的活用にも努める。
- 7.2 受注者は建設廃棄物の処理に当たっては、自らの責任において適正に処理しなければならない。なお処理を委託する場合は以下のことに留意しなければならない。
- (1) 運搬と処分について、それぞれ許可業者と書面により委託契約とするとともに、契約内容を適切に履行するように指導する。
 - (2) 産業廃棄物管理票(以下「マニフェスト」という。)等で処理が契約内容に沿って適正に行われたことを確認するとともに、マニフェストの交付状況、廃棄物の搬出数量、運搬日等を整理した集計表を作成する。
 - (3) マニフェストを監督員に提示する。また、集計表及びマニフェストの写しを監督員に提出する。

(担当) 東京都職員共済組合事務局事業部貸付課
施設工事担当 (電話 03-5320-7384)

箱根路開雲(R07) 3・4階客室扉ハンドル改修工事

案内図 配置図	01
3階平面図	02
4階平面図	03
断面図(1)	04
断面図(2)	05
312号室詳細図	06
415号室詳細図	07
3階電気設備平面図	08
4階電気設備平面図	09
建具表(既設)	10

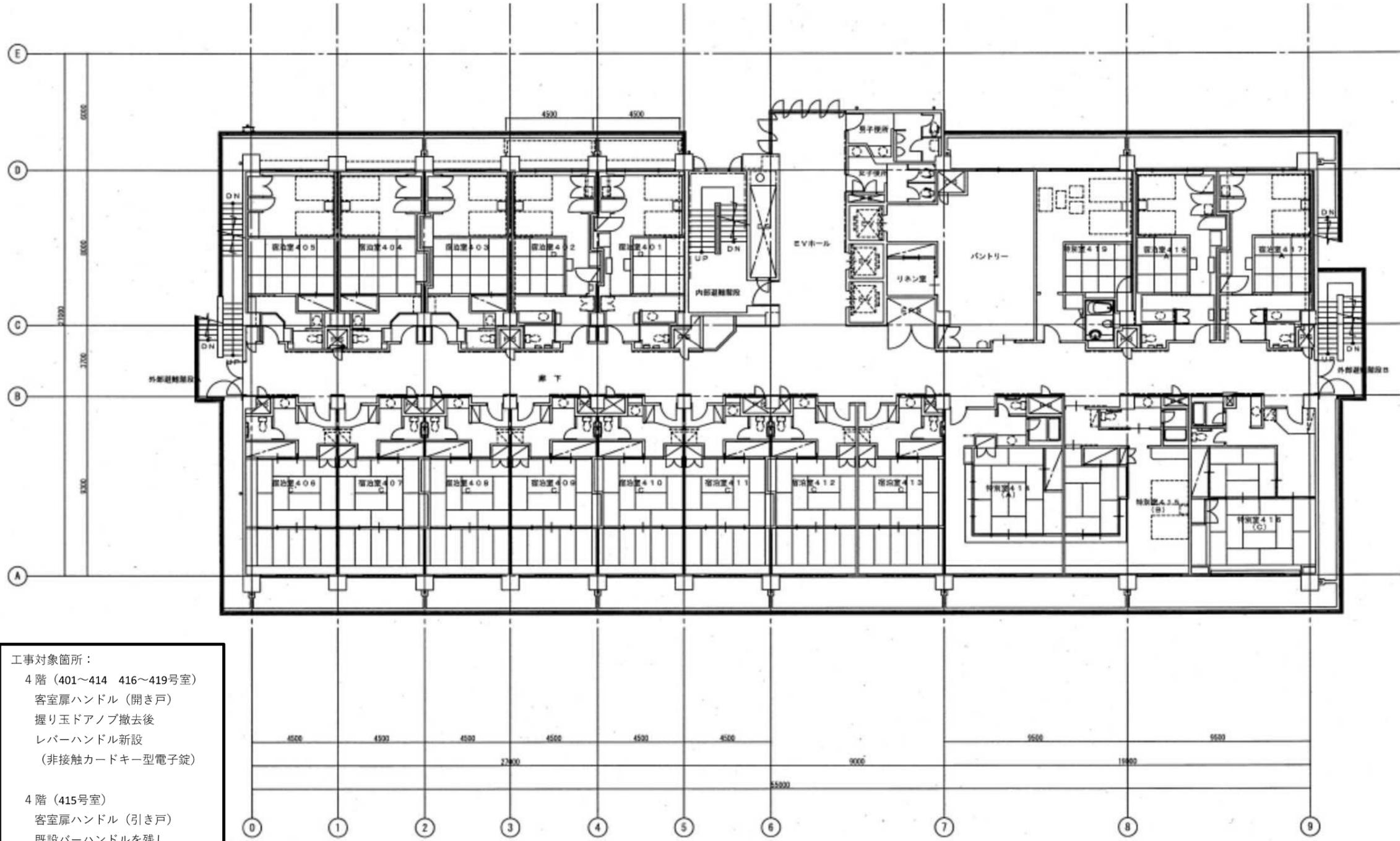




工事対象箇所：

3階（301～311 313～317号室）
 客室扉ハンドル（開き戸）
 握り玉ドアノブ撤去後
 レバーハンドル新設
 （非接触カードキー型電子錠）

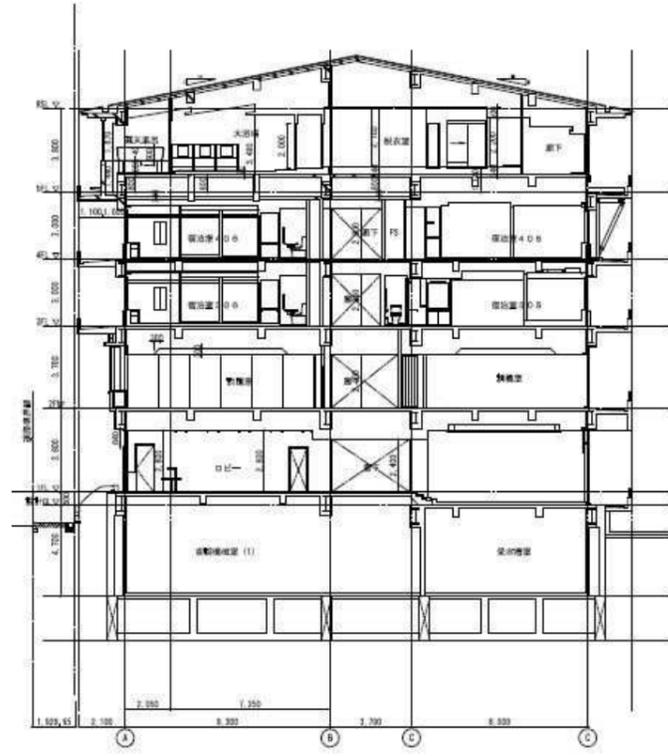
3階（312号室）
 客室扉ハンドル（引き戸）
 既設バーハンドルを残し
 非接触カードリーダー新設



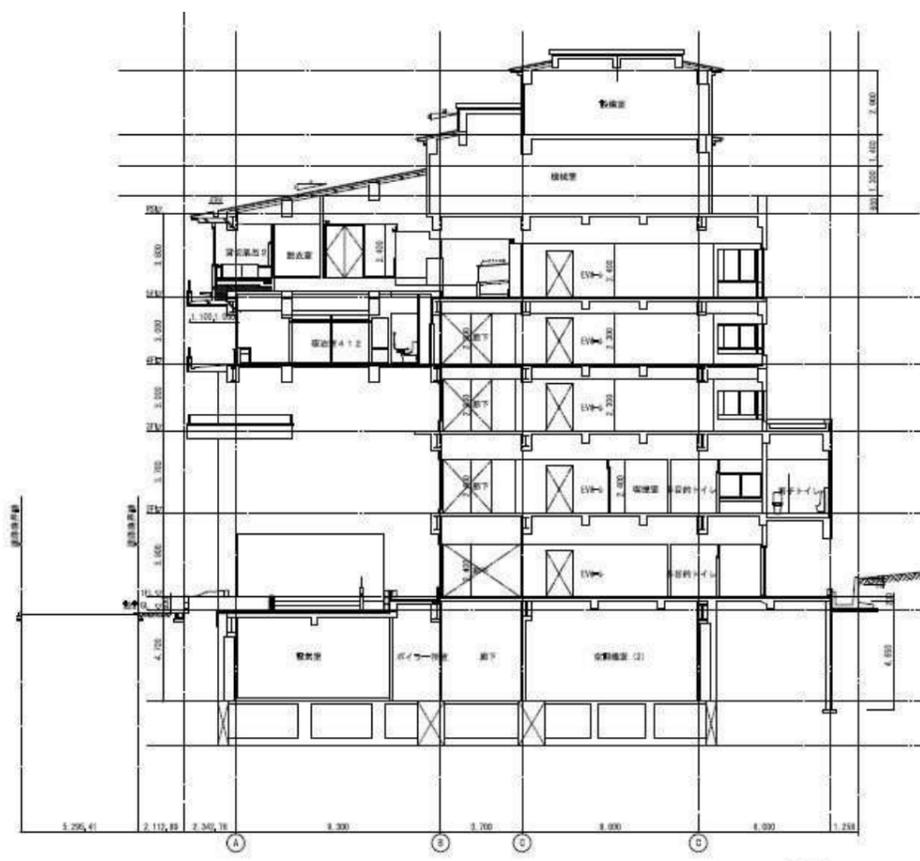
工事対象箇所：

4階（401～414 416～419号室）
 客室扉ハンドル（開き戸）
 握り玉ドアノブ撤去後
 レバーハンドル新設
 （非接触カードキー型電子錠）

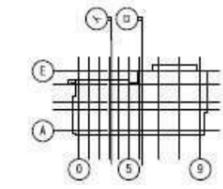
4階（415号室）
 客室扉ハンドル（引き戸）
 既設レバーハンドルを残し
 非接触カードリーダー新設

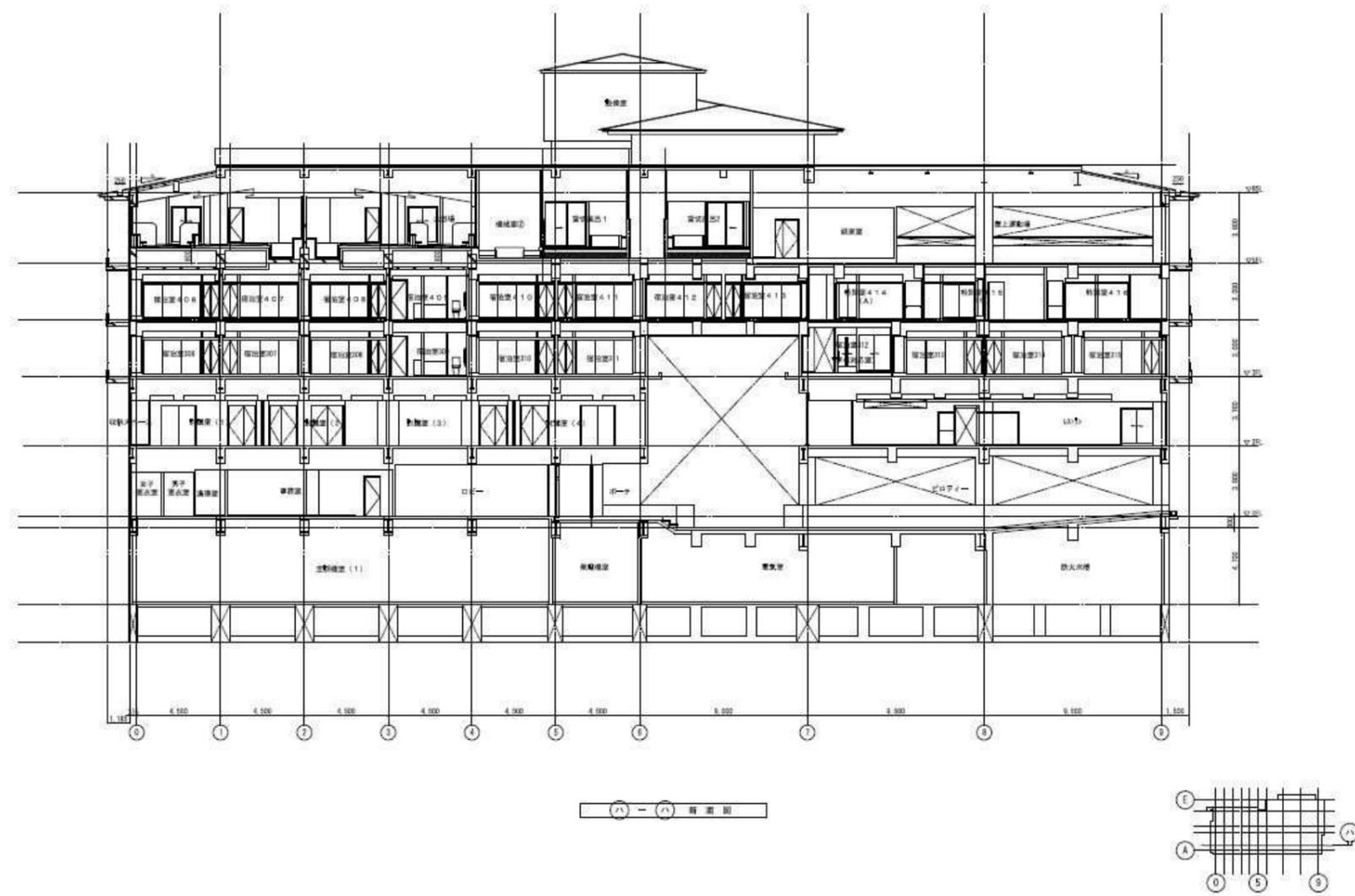


A-I 断面図

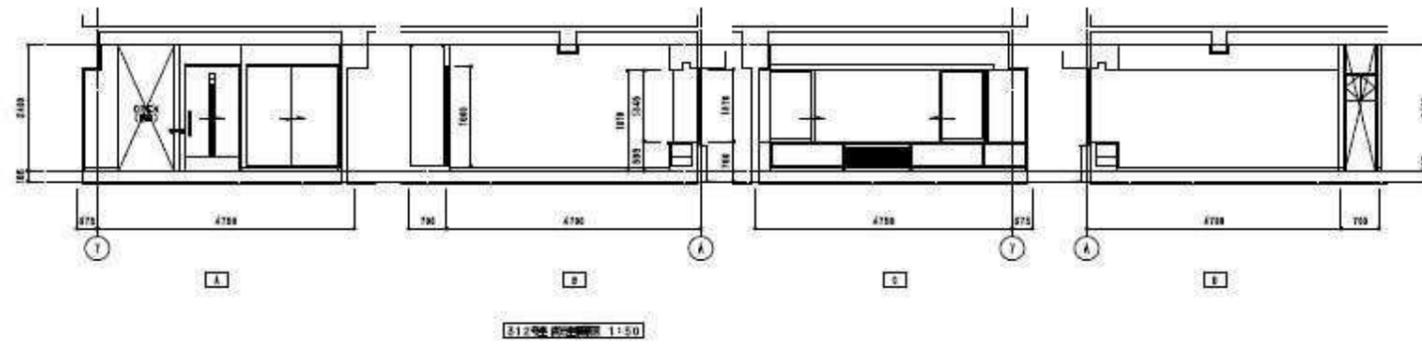
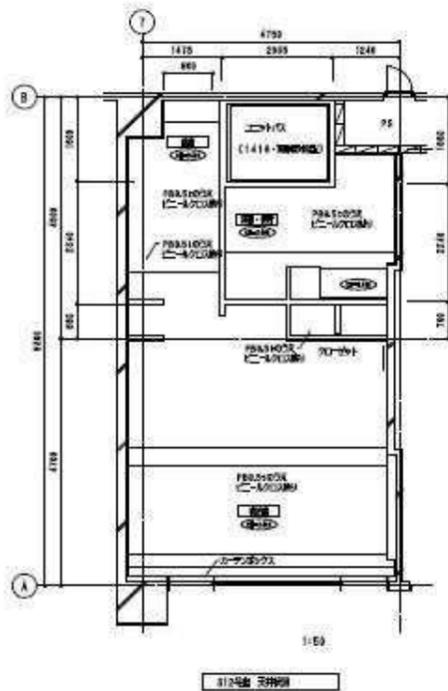
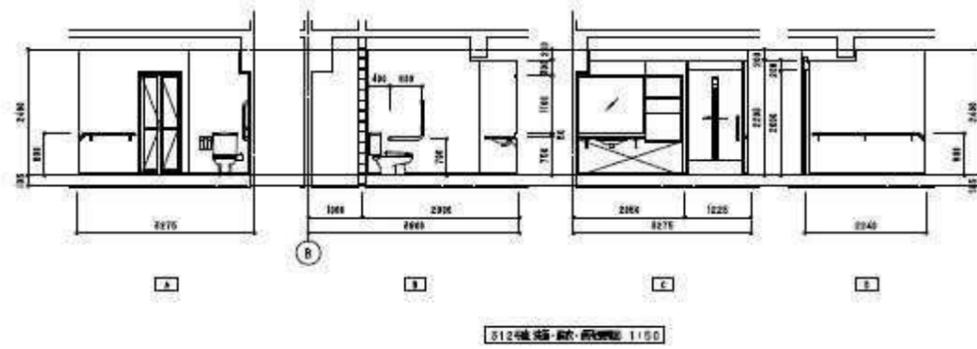
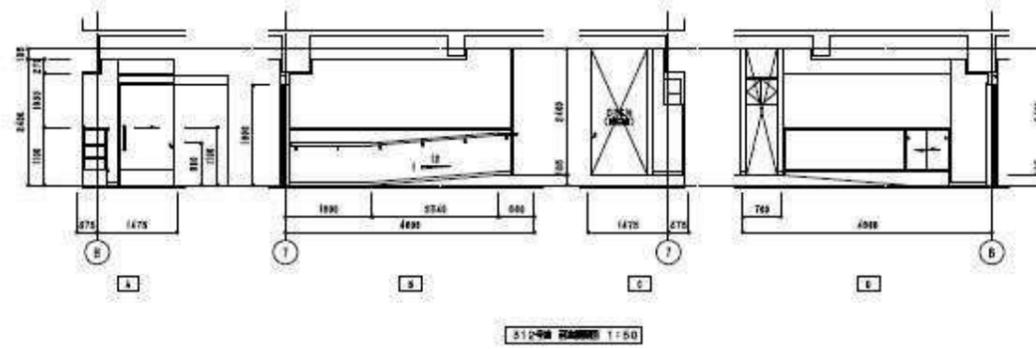
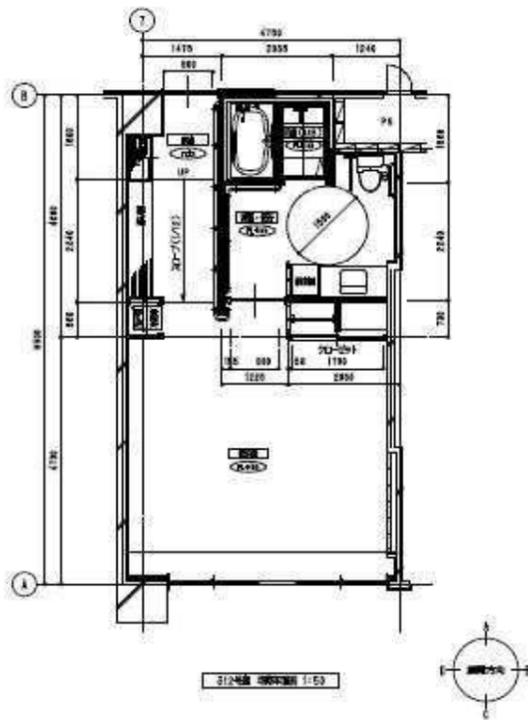


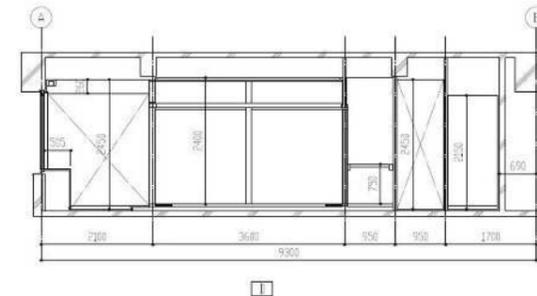
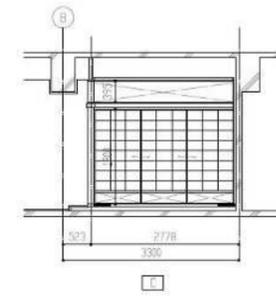
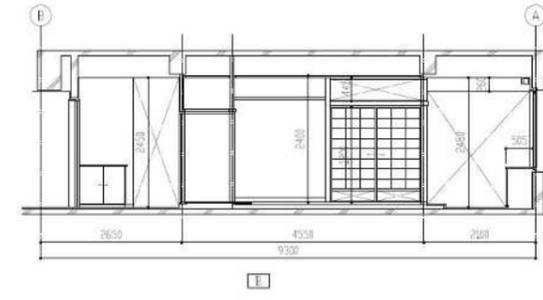
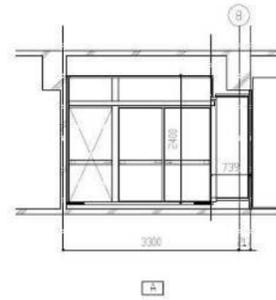
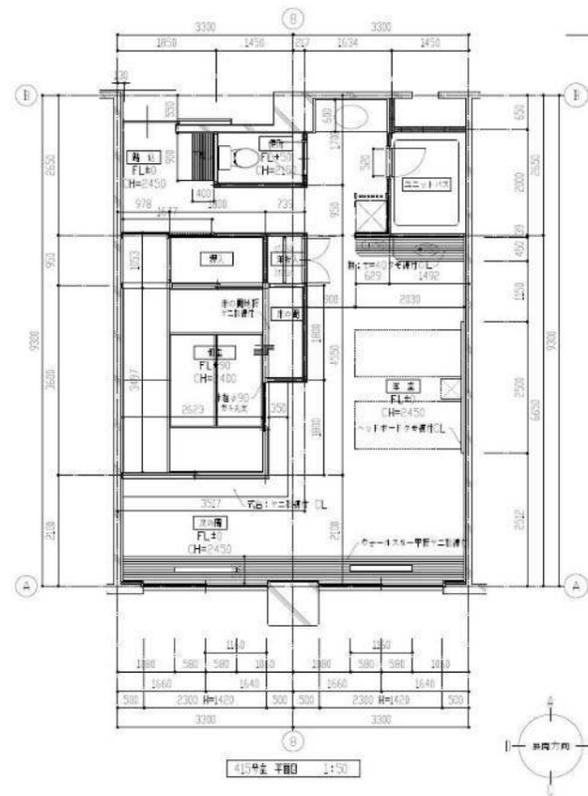
B-II 断面図



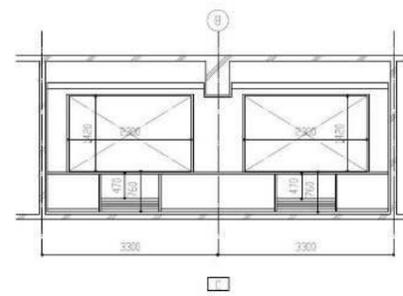
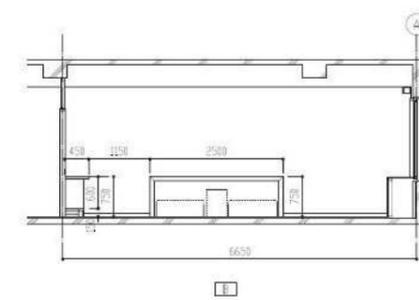
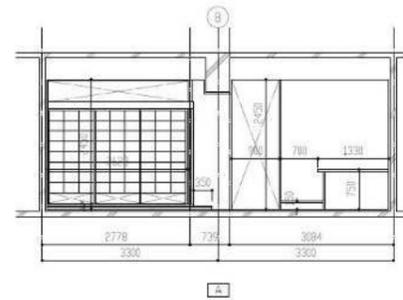
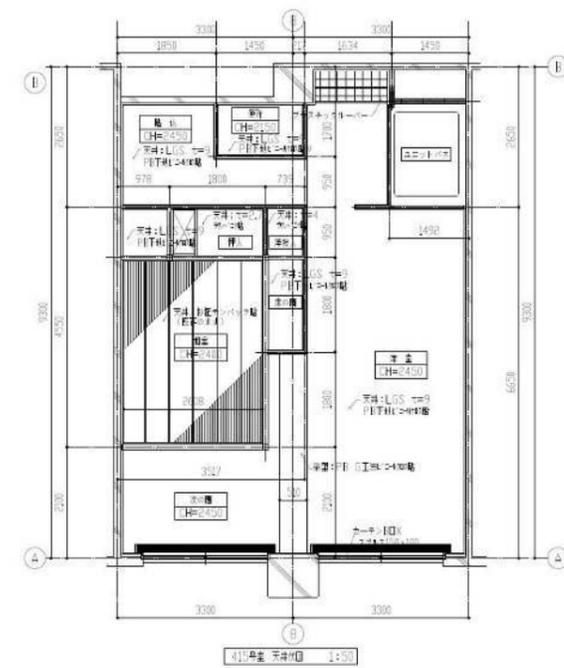


断面図 (2)

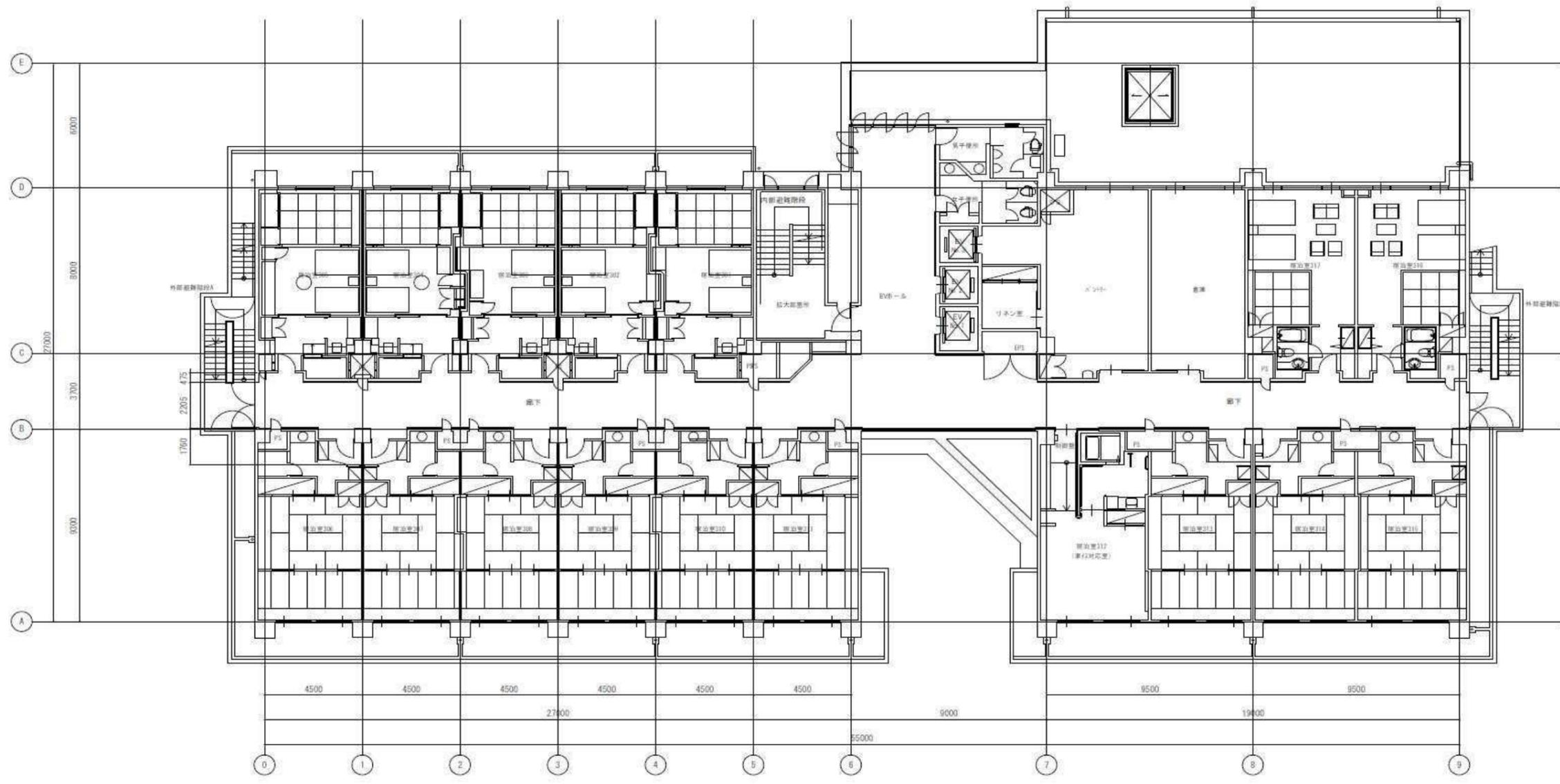




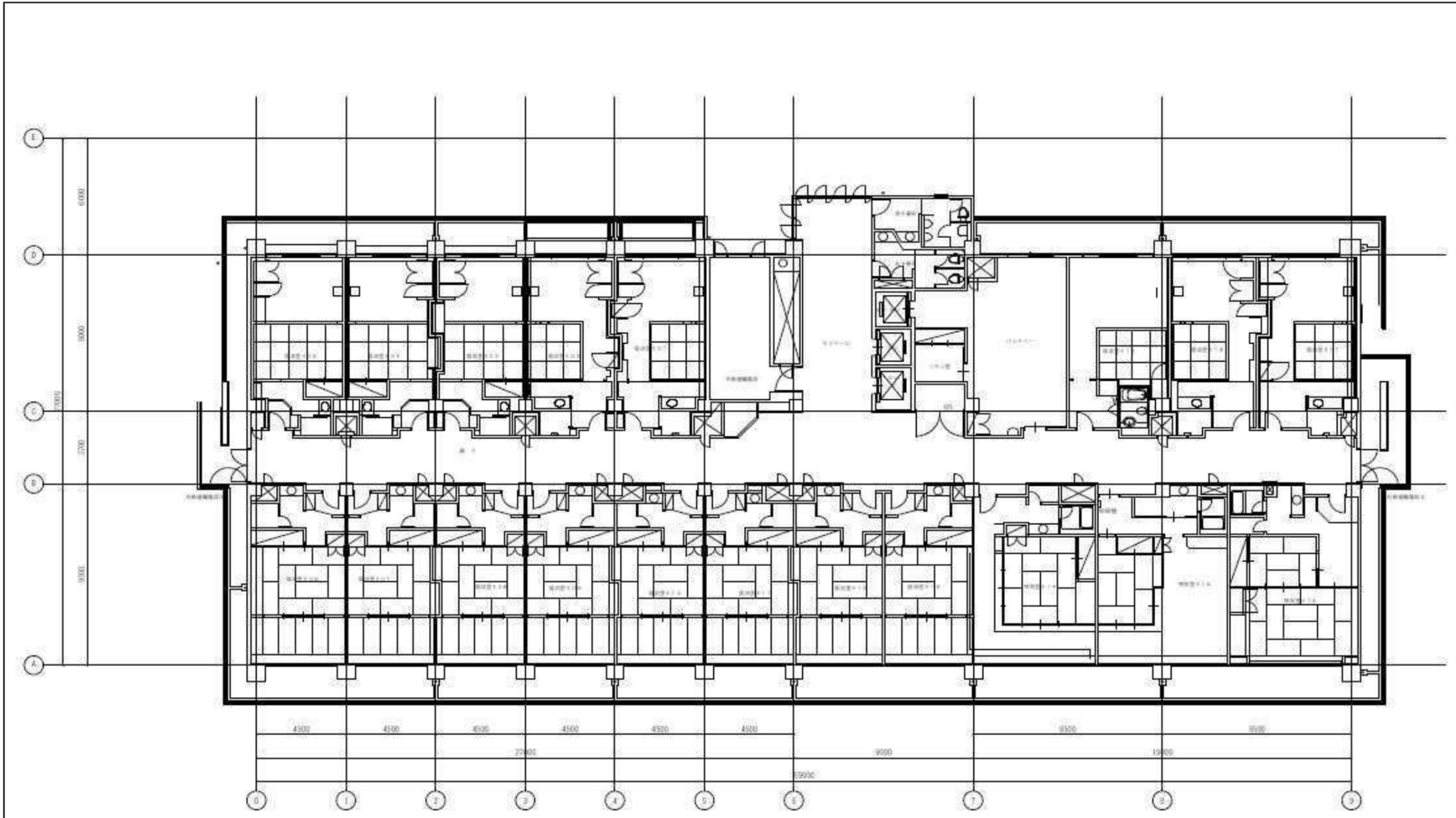
415号室 断面A-A図 1:50



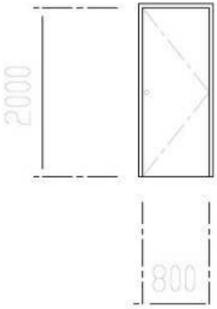
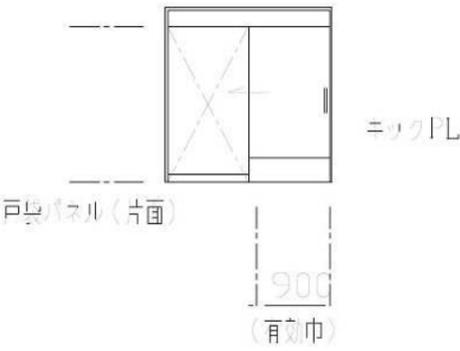
411号室 断面A-A図 1:50



※宿泊室312内に制御盤を設置し、電源は既設コンセント配線から分岐する。



※特別室415内に制御盤を設置し、電源は既設コンセント配線から分岐する。

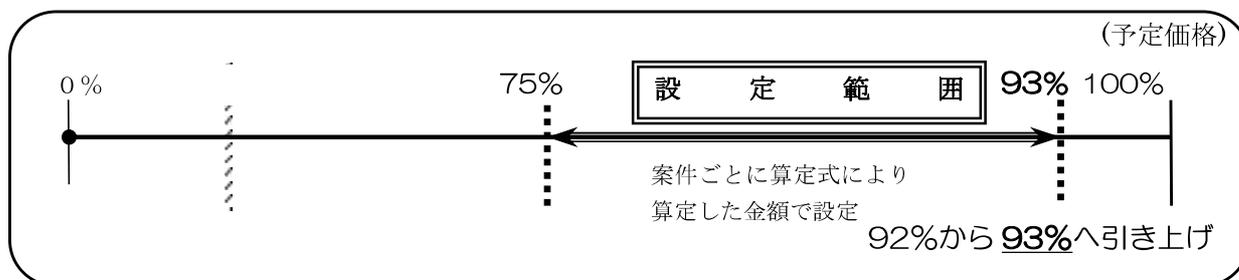
記号	SFD/2	LSD/9
数量	34	2
場所	3・4階客室	3階客室(312号室)・4階客室(415号室)
種類	片開きフラッシュ扉	片引き扉(片面戸袋タイプ)
姿図		
材料	スチール(化粧フィルム貼)	スチール(化粧フィルム貼)
見込	86	100
雑金物	ピポットヒンジ、DC シリンダーモノロック錠(サムターン付)	引棒(バーハンドル)、ハンガーレール シリンダーモノロック錠(サムターン付)
備考	沓摺：ステンレス 甲種防火戸(特定防火設備)	キックプレート：ステンレス1.2t H=300 乙種防火戸(防火設備)

解体工事における算定式

上記算定式によらないものとしている解体工事については、以下の算定式となります。

$$\text{設定金額} = (\text{①} \times 0.8 + \text{②} \times 0.9 + \text{③} \times 0.9 + \text{④} \times 0.68) + \text{消費税相当額}$$

直接工事費 共通仮設費 現場管理費 一般管理費等



ただし、算定の結果、設定金額が予定価格の 7.5/10 に満たない場合は、予定価格の 7.5/10 とし、設定金額が予定価格の 9.3/10 を超える場合は、予定価格の 9.3/10 とします。

その他についても東京都財務局が定める算定基準を使用します。

3 実施時期

令和5年1月16日以降に入札公告等を行う案件から実施します。

(工事発注予定表に、最低制限価格を設定する旨を明記します。)

予定価格等の公表

工事請負契約案件については、原則として**予定価格を事後公表**します。再々入札となる場合は、事前公表します。

ただし、中小企業の積算に係る負担等を考慮し、平成30年10月1日以降に入札公告等を行う案件から、下記に掲げる対象案件につきましては、**予定価格を事前公表**します。

○ 実施対象 入札を行う工事請負契約のうち、次に掲げる案件

- 1 建築業種は予定価格が4億4千万円未満
- 2 土木業種は予定価格が3億5千万円未満
- 3 設備業種は予定価格が2億5千万円未満

最低制限価格については事後公表します。

- ★予定価格を超える金額での入札は、落札者となりません。
- ★最低制限価格を下回る金額での入札も、落札者となりません。
- ★入札の回数は3回とし、3回で落札しない場合は不調とします。