

令和7年度（教総物）第8号 多賀ささゆり保育園空調設備賃貸借業務

仕様書

1 件 名

令和7年度（教総物）第8号 多賀ささゆり保育園空調設備賃貸借業務

2 設置場所

滋賀県犬上郡多賀町大字多賀 1508 番地

多賀ささゆり保育園（地上2階、延べ床面積 2310.09 m²）

3 設置物件及び賃貸借内容

ガスヒートポンプ空調機および取付等に必要な資材

- ・全館個別空調方式。空調は既存同能力のガスヒートポンプエアコン（以下「GHP」という。）にて更新とする。ただし GHP-1 のみ厨房用エアコンを含むため、室外機を 13 馬力から 16 馬力へ能力アップとする。GHP7 系統、室内機計 48 台（GHP8 系統、GHP9 系統は対象外）を更新対象とし、7 年間の賃貸借期間満了後、町に無償譲渡する。なお、賃貸借契約期間中、当該設備の保守点検を含むものとする。

4 設置機種概要

別紙1「新設空調機器表」を参考のこと

5 契約期間

契約締結日の翌日から令和15年1月31日まで

（設置工事期間：契約締結日の翌日から令和8年1月31日まで）

（借入期間：令和8年2月1日から令和15年1月31日まで）

※ 新たに設置する空調設備は、令和8年2月1日に稼働可能な状態であることとする。

6 借上料の支払い

借上料の支払いは、各年度4月～6月分（7月末支払い）、7月～9月分（10月末支払い）、10月分～12月分（1月末支払い）、1月～3月分（4月末支払い）とする。ただし、初回は令和8年2月から3月分（4月末支払い）、最終回は令和15年1月分（2月末支払い）とする。

7 基本事項

契約事業者（以下「賃貸人」という。）は、本仕様書に示された要求仕様に沿って下記を行う。

(1) 空調設備の施工計画

町の業務や来園者、職員、近隣地域に与える影響ができる限り少なくなるよう、施工の工程や手法などを計画する。

(2) 空調設備の施工

既存設備の撤去工事、更新設備の設置工事を行う。また、既設利用を行う設備等に、必要な改修工事を行う。

(3) 空調設備の保守管理

賃貸借契約期間中の保守管理として、設備機器の定期点検、保守、清掃及び故障時対応等を行う。空調機の遠隔監視を24時間365日行い、機器の異常が発生した際は、メールもしくは電話で連絡を行い、速やかに対応するものとする。

(4) 保証期間

保証期間は賃貸借契約期間満了までとし、その間に生じた不具合等に係る費用（器具交換、部品交換、出張料金等）は受注者の負担とする。保証期間経過後の費用は発注者の負担とする。修理保証箇所に関しては空調室内機、室外機、（オプション品、配管等除）を対象とするものとする。

8 設置条件

- (1) 設置機器更新に当たり、現場調査を行い施工計画、工事工程表、その他町の担当者の指示により必要な書類を作成すること。
- (2) 設置工事は原則、土日（午前8時30分から午後5時15分まで）に行うこととするが、工事の進捗によっては祝日に行うことも可とする。また、通常業務に影響の無い作業については、平日（午前8時30分から午後5時15分まで）での実施も可能とする。
- (3) 通常業務に支障のないように安全の確保、作業前の養生ならびに作業後の清掃は徹底すること。

9 基本仕様

- (1) 機器表（別紙1「新設空調機器表」および別紙2「既設空調機器表」）および別紙3「空調平面図」を参考に、対象の既設GHP（室内機、室外機、リモコン等）を撤去し、更新する。また、撤去機器は適法に処分すること。
- (2) 設置機器については別紙1「新設空調機器表」等を参考に、空調方式はGHPから選定すること。選定する機器は、既存設備との対応表を作成し、事前に町の職員の承認を得ることとする。なお、機器については新品とする。
- (3) 機器設置工事に係る部材代、配管、配線費用を含むこと。
- (4) 設置場所に照明器具、火災報知器、人感センサー等がある場合は機能上の問題が生じない位置に移設し、天井仕上げの補修も行うこと。
- (5) 室内機から室外機までの冷媒管及びドレン管等については、既設の配管を利用することとし、既設管が使用できない場合は、必要に応じて新設配管を使用し、既設配管と接続すること。また、新設する配管類は適切なサイズを見込み、結露等の対策を行うこと。
- (6) 機器一次側配線及び二次側配線については、既設の配線を利用し、機器接続部は新設配線を使用し、既設配線と接続すること。また、新設する場合は、適切なサイズ・容量の配線及び材料を使用すること。
- (7) ガス配管については、所轄ガス事業者の工事約款による。
- (8) 賃貸人は、賃貸借期間中、別表に定めるところにより設置機器等の保守点検を行うものとし、その費用は賃貸人の負担とする。

10 設置設備の仕様

(1) 空調設備

- ① 機器能力及び数量は、既設空調設備と同等以上とし、GHP-1 のみ厨房用エアコンを含むため、室外機を 13 馬力から 16 馬力へ能力アップすること。
- ② 可能な限りメーカーを統一し、機器運用上の操作性、統一性を確保すること。
- ③ 環境負荷が少なく、耐久性の高い設備を採用すること。
- ④ 設置位置は、原則既存設置場所とするが、詳細な位置は町担当者と協議の上、決定すること。

(2) 制御機器（リモコン）

- ① 既設で個別リモコンが設置されている室内機については、個別リモコンを設置すること。また、設置箇所については基本的に既存同位置とすること。

(3) 既設設備等

- ① 工事の施工に当たり、支障となる構造物、工作物、設備等がある場合は、町に報告し、移設・養生等を行うこと。また、その費用も見込むこと。

11 設置上の注意等

- (1) 建設業法、廃棄物処理法、環境確保条例、衛生法などの関係法令等を遵守すること。
- (2) 賃貸人は、本業務を受託し、又は請け負うことが建設業法及び、その他法令に抵触する可能性がある場合は、当該業務について、仕様書の内容および賃借人との協議内容を基に建設工事事業者に発注し、当該、建設工事事業者をして直接業務にあたらせることができる。
- (3) 賃貸人は、施工業務を履行させる建設工事事業者から現場代理人を選出し、工事着手前に町に届け出るものとする。
- (4) 安全対策については、外部仮設足場を設置する場合は、関係者以外の立入禁止とし、安全対策を施すこと。また作業範囲の養生を行い、工事車両の通行に当たっては、交通誘導員などを配置し、周囲の安全確保に努めること。
- (5) 本施設の建築仕上げ材の仕様は図面仕上げ表に従い復旧すること。また、仕様に適合しない部材を使用する場合は町担当者の承諾を得ること。
- (6) 資材置き場、設置スケジュール、安全対策、行事予定、使用トイレ等について、町担当者と十分打合せを行うこと。
- (7) 機器設置に際し、空調機器が使用できない期間が想定されるため、仮設の暖房器具を設置するなど園の運営に支障を及ぼさないように可能な限り対応を行うこと。
- (8) 作業実施に当たっては、町担当者に開始・終了の報告を徹底すること。
- (9) 機器搬入・据付に伴う重機（クレーン・高所作業車等）の使用は、事前に町担当者へ連絡の上、周囲に十分な安全対策を施した上で、作業を行うこと。
- (10) 機器設置に際し、町が特に指定する場合はその内容に従うこと。
- (11) 機器設置完了後、機器の取扱説明書などの図書を提出し、操作方法を十分に説明すること。
- (12) 設置工事に当たり、賃貸人は施工計画書を作成し、町担当者に承諾を得ること。
- (13) 設置した室外機、室内機、リモコン等に賃貸借物件である旨を表示すること。また、室内機と室外機の組み合わせが相互にわかるような表示を空調設備本体に施すこと。
- (14) 本建物が火災等により滅失又は使用不能になった場合に備え、賃貸人は動産総合保険に加入することとし、保険価額の範囲内において復旧すること。

- (15) 賃貸借契約終了後、設置機器を無償で賃借人に引き渡すものとする。その際、賃借人立ち会いの上で空調設備の状態確認を行い、賃貸人は、維持管理上支障がある部位について補修を行う。この補修に必要な費用は賃貸人の負担とする。
- (16) 園及び近隣への影響（騒音、臭気、粉塵、振動等）に配慮すること。
- (17) 園敷地内（駐車場を含む。）は、健康増進法（平成14年法律第13号）に基づき全面禁煙とする。

12 施工計画の仕様

- (1) 施工において、手戻りが発生しないよう、施工計画について町と十分協議すること。
- (2) 各工事の工程、製品の納期等を十分に考慮した施工計画を行うこと。
- (3) 閉園日においても町の業務を行う場合があるので、日程については町担当者と十分調整すること。
- (4) 工事着工前に、施工計画書、施工要領書、作業手順書等を作成し、町の承認を受けること。

13 施工の仕様

(1) 工事現場の管理

- ① 工事期間中は、工事の施工に伴う事故及び災害の防止に努めること。
- ② 火気を使用する作業を実施する際は、火気取扱いに十分注意するとともに、作業場の養生、消火設備の設置を行うなど、火災防止の徹底を図ること。
- ③ 法令（建設業法等）に規定されている現場標識を適切な場所に掲示すること。
- ④ 工事用車両の駐車場及び資材置場等として、園敷地内の空きスペースの使用を可能とするが、事前に町担当者と協議するとともに、安全管理を徹底すること。
- ⑤ 工事用車両は、交通ルールを遵守し、園敷地内及び近隣地域において、交通事故、交通障害等の発生を防止すること。

(2) 非常時等の対応

- ① 事故、火災等への対応について、賃貸人はあらかじめ緊急連絡票を作成すること。
- ② 事故等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を講ずるとともに、町へ通報すること。

(3) 安全・騒音対策及び付近の整備

- ① 敷地内外に対する安全及び騒音対策については、万全を期すること。なお、付近住民との折衝は、事前に賃貸人において行うこと。
- ② 資材運搬車の運行に際しては、道路の要所に交通誘導員を配置すること。

(4) 検査・竣工

- ① 工事完了後、速やかに自主検査・完成検査を実施すること。
- ② 上記①の完成検査後、町担当者の立会いにより、完了確認検査を受けること。なお、指摘事項は、賃貸借開始日前までに速やかに是正し、是正報告書を書面により町に提出し、確認を得ること。
- ③ 竣工後は、竣工図面等を作成し、町へ提出すること。

14 その他

- (1) 設備使用開始前に試運転を実施すること。また、試運転調整記録を作成し、町に提出すること。

- (2) 工事期間中に、町が発注する他案件の工事や作業等がある場合、互いに事業を円滑に進めるよう、本業務以外の業務請負者と十分調整を行うこと。
- (3) 工事期間中は、施設や他の設備にほこりが被らないように養生シート等で対策すること。
- (4) 仕様書に疑義が生じたときは、速やかに町担当者と協議する。また、仕様書に明示されていない事項でも、施設の設置、運営上において当然必要なものは、町の担当者の指示に従い行うこととする。
- (5) 町が提供する図面等の資料は、一般公表することを前提としていない情報であるため、関係者以外への配布を禁止するとともに、取扱いに注意すること。
- (6) 本業務で知り得た情報及び提供した資料は、他に漏らさないこと。

15 提出書類

- (1) 契約締結後、速やかに提出するもの
統括責任者の通知書、施工計画書（全体のスケジュール、組織計画、連絡体制表）
- (2) 施工完了後に提出するもの
出荷証明書、納品伝票、工事写真、竣工図、竣工図書のデータ、工事完成届、完成図書一式（各種試験報告書・取扱説明書）
- (3) 保守点検開始時に提出するもの
保守点検責任者の通知書、保守点検計画書
- (4) 保守点検時に提出するもの
保守点検報告書（点検記録等）

別表

賃貸人は、町が機器を安全かつ快適に使用できるよう、次に掲げるところにより保守点検を行い、その費用を負担する。なお、保守点検責任者を選任し、町に通知するとともに、具体的な保守点検計画書を提出し、町の承認を得ること。

(1) 賃貸借期間における室外機・室内機本体及び全熱交換機の故障修理、1年に2回（6月もしくは11月予定）の点検・整備に加え、必要に応じて部品交換に対する案内を行い、部品類・消耗品類の交換等を行う。また、点検終了後、速やかに点検報告書を作成し、町へ提出すること。ただし、各室換気扇は対象外とする。

(2) 点検時に発見した不具合は、早急に対応すること。

(3) 「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律」に基づき、定期点検（3年に1回）を実施し、点検報告書を町に提出すること。なお、改正フロン法上における管理者は町とし、フロン簡易点検は、本業務に含まない。

(4) 室内機フィルターの点検・清掃は、年2回以上行うものとする。

(5) 故障が発生した際は、町の要請により、直ちに技術員を派遣し対応すること。

(6) 町からの問合せや照会等には、平日の午前8時30分から午後5時15分までの間、連絡が可能な体制とすること。

(7) 賃貸人は、次に掲げる事由による場合は、故障修理・点検・整備・部品交換を免責されるものとし、町が別途所定の料金を支払う。

ア 町の故意、過失又は不適當な使用によるとき。

イ 町が賃貸人の承諾を得ずに対象機器の改造等を行い、又は賃貸人が指定する部材以外のものを使用したことによるとき。

ウ 町が賃貸人の承諾を得ずに対象機器を移設したことによるとき。

エ 異常電圧、停電、天災地変その他不可抗力によるとき。

オ 自家発電設備等商用電力以外の発電設備から供給された電力で故障したとき。

カ 音、振動、塗装の変色等の外観上の軽微な損傷等、対象機器の稼働に問題がないとき。

キ その他賃貸人及び保守点検代行事業者の責めに帰さない事由によるとき。