# 御前崎市役所西館空調機器賃貸借

# 仕様書

令和８年６月１日

御前崎市財政課

## Ⅰ　概要、目的等

### １．業務名

御前崎市役所西館空調機器賃貸借（以下、「本業務」という。）

### ２．目的

西館の空調機器は令和７年１月に１階の一部が故障し、使用不可となった。修理が不能であると判明したため、機器の更新をした。

その後、令和７年７月に３階の一部が故障し、一時的に使用不可となったが、緊急修繕により復旧した。

老朽化による故障が相次ぎ、機器の根本的な更新が必要であるため本業務を実施するものである。

### ３．賃借場所及び機器動力源

（１）施 設 名　御前崎市役所　西館

（２）住　　所　静岡県御前崎市池新田5585番地

（３）改修対象　西館に設置している空調機器

**ただし、令和６年度　庁舎維持管理事業 御前崎市役所西館１階PAC-1系統（福祉課・高齢者支援課）空調更新工事の施工箇所は改修対象から除く。**

**動産総合保険、保守メンテナンスについては、全空調機器を対象とする。**

（４）動 力 源　ＥＨＰ

### ４．賃貸借物件

電気式空調機エアコン

### ５．賃貸借（提供）期間

（１）履行期間は令和８年12月12日～令和18年12月11日までの10年間とする。

（２）リース料金には設置工事費、動産総合保険料、保守メンテナンス料を含めた総額とする。

（３）リース料金は、月額払いとし、最初の１ヶ月は満額を支払うものとする。

### ６．準備期間

本業務の準備期間は、選定事業者（以下、「賃貸人」という。）と市（以下、「賃借人」という。）の間で締結した契約書の契約日翌日から令和８年12月11日までとする。ただし、令和８年11月30日から試運転が開始できるように改修を完了すること。

### ７．維持管理

賃貸借期間中の維持管理はリース料金に含む。維持管理は保守メンテナンスに加えて賃貸借期間中に賃貸借物件が故障した場合、修理に係る材料費、技術費、出張費等が含まれるフルメンテナンス形式とする。定期点検については推奨期間で行うこと。

賃貸人は、プロポーザル時の提案内容を基に、賃借人の承諾を得た上で、点検整備項目を定めた「空調設備保守点検業務仕様書」を作成すること。

なお、下記の原因により修理等の必要が生じたときは、賃借人がそれに要する費用を負担する。

・動産総合保険が適用されない天災による不具合、破損
・賃貸人や賃貸人が契約するメンテナンス会社以外が修理したことによる不具合、破損
・その他、賃借人の責に帰するべき事由により発生した不具合、破損

（１）点検整備項目

本賃貸借期間中、賃貸人は、機器の良好な利用を図るため、「空調設備保守点検業務仕様書」に基づいた維持管理を行うこと。

（２）フィルター清掃

本賃貸借契約中、効果的な利用を図るため、設置より１年経過以降年２回以上のフィルター清掃を実施すること。

（３）フロン排出抑制法に規定される定期点検

本賃貸借中、屋外機の圧縮機に用いられる動力機の定格出力 7.5KW 以上 50KW 未満の機器に関しては、有資格者による定期点検を行うこと。

**８．納入期限・調整等**

本業務は、この仕様書に基づいて履行し、令和８年 11 月 30 日から試運転可能となるよう改修すること。

**９．その他**

（１）賃貸人は賃貸借期間中の保守方法、項目を「空調設備保守点検業務仕様書」に定め賃借人に提示すること。
（２）賃借人は、機器の設置及び保守管理に必要な光熱水費を負担すること。
（３）機器設置の仕様等については、この仕様書によるものとすること。
（４）今後の保守、その他別工事に必要となる各種図面等を提供すること。
（５）本契約には動産総合保険を含めること。
（６）本契約が終了した際は、賃貸借物件を現状のまま、賃借人へ無償譲渡とすること。
（７）本業務の改修対象機器は、西館に設置する空調機器であるが、空調配管は既設配管を利用することができる。
（８）この仕様書に定めがない事項やその他必要な事項については、賃貸人と賃借人との間で協議して定めること。
（９）参考に過去に実施した空調設備更新工事の図面を添付する。ただし、西館に設置する空調機器全てが図示されていない場合があるため、現場を確認した上で、プロポーザルに参加すること。
（10）賃貸人は、本契約に生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することはできない。

## Ⅱ 業務の進め方

１．物品賃貸借約款に基づいて契約を履行すること。
２．設計、施工は各種関係法令に従って行い、賃借人の意見を聴取し反映させること。
３．工法、材料、機器類の選定にあたっては、価格、実績等十分な比較検討をして採用することと。
４．設計が終了したときは、賃借人へ図面を提出し、賃借人の了承を得ること。
５．業務期間、施工方法等は、賃借人と打合せの上、業務を進めること。
６．現場作業時間は、原則８時３０分から１７時までとすること。
７．賃貸借期間の前に賃借人の検査を受けること。
８．この仕様書に明記されていない事項やその必要な事項については、賃貸人と賃借人との間で協議して定めること。

## Ⅲ 納品図書

１．竣工図 製本 A３版・・・１部
２．使用材料報告書（機器仕様書）・・・１部（カタログ可）
３．電子データ・・・１部 竣工図：PDF 及び JWW、工事写真：任意
４．各種法令・条例等基づき作成・提出した書類・・・１部
５．空調設備保守点検業務仕様書（フルメンテナンス方式）
※その他、賃借人の求める書類等においては、賃借人の指示によるものとする。

## Ⅳ 特記事項（一般事項）

**１．法令、条例等の遵守及び手続きの代行**

本業務に関係のある法令、条例等を遵守し、必要がある届出、手続き等は速やかに完了し、賃貸借開始時に支障のないよう賃貸人が代行する。なお、これに要する費用は賃貸人の負担とする。

**２．機器類の改修**

機器類の改修については、本市の通常業務に影響がないよう施工すること。また、施工時に支障が生じ、プロポーザル時の提案内容と施工内容が異なる場合は、賃借人と協議の上、施工すること。

**３．撤去物等の処理**

本業務による撤去物や廃材の処分は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」第９条第２項に基づく分別解体とし「建設副産物適正処理推進要綱」に基づき適正に処理を行いマニフェスト及び廃棄物処理許可業者との契約書、許可書の写しを成果物として提出するものとする。また、トランス及び高圧コンデンサーを撤去する場合は、PCBの有無を確認し、賃借人に報告のうえ指示に従うこと。なお、「大気汚染防止法」第18条の 15 第１項に基づきアスベスト含有建材の有無の事前調査を行い、その結果を関係

機関に説明、届け出を行うこと。

**４．現状復旧**

本業務により既設物を破損又は汚損させた場合には速やかに賃借人へ報告するとともに、賃貸人の責任において現状に復旧する。

**５．安全対策**

本業務中に際し、法規上の安全対策はもちろんのこと、来庁者、職員及び第三者への事故防止に万全を期するよう賃借人と協議し、安全対策を施すこと。

**６．材料確認**

使用する材料の選定にあたっては、環境や健康への影響に配慮した材料とすること。

**７．施工確認**

本業務で設置した空調機器類及び盤類には賃貸借物件と分かるように表示すること。（賃貸借物件表示・室内外機組合せ表示、盤内表示等）

**８．工事種目・概要**

（１）空調機器の改修工事

この仕様書等に基づき西館に設置する空調機器（室内機・室外機）の改修を行う。

機器搬入据付、配管工事、リモコン工事、試験、試運転調整等すべて本業務とする。

※配管工事は既設の配管を利用することができる。支障がある場合は必要な措置を施すこと。

（２）電気設備の改修工事

空調設備に必要な電気設備工事（受電設備改修も含む）を行う。

（３）付帯工事

空調設備設置に必要な仮設工事、機器基礎、フェンス（防護網）工事、既存設備移設、躯体改修、既設設備の撤去工事等を行う。

**Ⅴ 特記事項（共通事項）**

（１）協力会社の選定及び各種機器・資材の調達にあたっては、地域経済振興の観点から本市に本社を有する事業所を可能な限り選定すること。

（２）履行に先立ち実施工程表を作成し、賃借人の承認を得ること。

（３）本業務により取付けた機器が既存設備等に支障にならないよう配慮すること。

（４）完成時に不可視となる箇所は、施工写真を必ず提出すること。

（５）本業務は、夏季及び冬季に空調設備（既存又は新規を問わない）を稼働できることを可能な限り考慮したものとすること。

（６）本業務に使用する機器の資材等はメーカー標準品を使用すること。

（７）本業務の際、賃借人との打合せの上、施工し、ゴミ、埃などが飛散しないよう養生すること。

（８）屋外の支持金物はステンレス製又は溶融亜鉛メッキ処理した支持金物とすること。

（９）本業務に際し、安全には十分注意して施工すること。また、クレーン等の重機を利用する際には安全確保と周辺の環境維持に注意すること。
（10）機材の搬入及び騒音を伴う作業は市の通常業務や近隣へ十分配慮すること。
（11）梁及び耐震壁のはつり工事は行わない。また、耐震壁以外の既設コンクリート壁等の機械はつり工事は、事前に賃借人と打合せを行い、鉄筋を切断しないよう配慮すること。
（12）他の工事（本庁舎・西館の改修工事など）と工期が重なる場合については、双方の工事が円滑に進むよう調整をすること。
（13）本業務用仮設資材及び本業務発生の粉塵残材は賃貸人の負担にて調達及び片づけをすること。
（14）この仕様書に定めのない事項は、賃借人と協議の上処理すること。

## Ⅵ 特記事項（機械設備）

### １．一般事項

（１）賃貸借期間中は、次の基準を保つことのできる性能を持つ設備を提供すること。
（基準 夏期：25℃ 冬季：20℃）
（２）デマンド監視機能を設置すること。
（３）操作性、維持管理性、更新性の高い設備を採用すること。
（４）市の通常業務や近隣への影響（騒音、臭気、振動、排熱等）に配慮すること。
（５）環境負荷の少ない設備を採用すること。
（６）耐久性の高い設備を採用すること。
（７）費用対効果の最も高い設備を採用すること。
（８）既存建物や設備に影響を極力与えない設備とすること。

### ２．共通事項

（１）機器の設置に際し、既存建築物等の形状変更は必要最小限とすること。また、防火設備及び避難経路の障害にならないように十分に確認し配慮すること。
（２）機器の設置に際し、既存設備等の使用及び保守の障害にならないようにすること。特に埋設配管には注意すること。
（３）機器を設置する際は、既存設備を損傷させないように十分養生すること。
（４）外壁・建物内等での機器・配管・配線の作業時の落下防止に十分な安全対策を行うこと。

### ３．室外機

（１）室外機は、最も費用対効果の高い、効率のよい機種とすること。
（２）既存設備が干渉する場合、撤去又は移設などを行い適切に処置すること。なお、撤去又は移設する場合は事前に賃借人と協議すること。

（３）室外機は、プロポーザル時の提案内容に基づいて塩害対策や長寿命化対策を実施すること。

## ４．室内機

（１）室内機は原則、現状に合わせた形状とすること。

（２）対象室内の気流や温度分布に十分配慮した台数を適切な位置に設置すること。

（３）触れ止め金具は脱落を防止するため、吊りボルトを包み込む形状のものとすること。

## ５．冷媒管

（１）本業務では、既設の配管を利用することができる。支障がある場合は、必要な処置を施すこと。

（２）既存の配管が損傷している場合は、必要な修繕や処置を施すこと。

## ６．ドレン管

（１）本業務では、既設の配管を利用することができる。支障がある場合は、必要な処置を施すこと。空調設備のドレンは、ルーフドレン、雨水側溝、植栽などに放流すること。また、必要に応じてドレン用トラップ等を設置すること。

（２）屋内ドレン管の保温仕上げは樹脂カバーとすること。

（３）既存の配管が損傷している場合は、必要な修繕や処置を施すこと。

## ７．集中コントローラー・リモコン

（１）集中コントローラーは既存位置に設置し、全空調設備の操作（運転、停止、設定温度、風量等）、監視（運転、停止、設定温度、風量等）、スケジュール管理などの制御ができるものとすること。

（２）リモコンは、運転、停止、設定温度、風量、タイマー設定などの操作が行えるものとすること。

（３）消し忘れ防止機能付きとすること。

（４）壁掛けワイヤード型とすること。