

新庄庁舎及び新庄健康福祉センター空調設備賃貸借業務 仕様書

葛城市（以下「発注者」という。）が所有する葛城市新庄庁舎及び新庄健康福祉センターに空調備設置の構築に係る賃貸借業務について、受注者（以下「受注者」という。）が実施すべき事項は、次のとおりとする。

1. 目的

新庄庁舎は築 38 年、新庄健康福祉センターは築 30 年を迎え、令和3年度に熱源の更新工事を行っているが、更新を実施していない空調設備の老朽化が著しく、故障による修繕費が増大している。本業務は、新庄庁舎の 2 階会議室系統のエアハンドリングユニット、屋上ポンプ及び新庄健康福祉センターのファンコイルユニットを更新するものである。

2. 業務名

新庄庁舎及び新庄健康福祉センター空調設備賃貸借業務

3. 設置場所及び規模

(1) 名称:新庄庁舎(葛城市柿本 166 番地)

構造・規模:鉄筋コンクリート造、地上 5 階

延床面積:5,903 m²

設置物:エアハンドリングユニット4台及び冷温水ポンプ2台

(2) 名称:新庄健康福祉センター(葛城市北花内 341 番地)

構造・規模:鉄筋コンクリート造、地上 3 階

延床面積:2,362.02 m²

設置物:ファンコイルユニット

4. 賃貸借物件

空調設備 一式(その他、取付けに必要な資材等を含む)

※別紙1 参照

5. 賃貸借期間

令和8年7月 1 日から令和15年6月 30 日(84カ月)

なお、作業期間に変更が生じる場合は発注者と協議により賃貸借期間の変更を行うものとする。

6. 作業期間

契約日から令和8年6月 30 日まで

契約締結後、各施設との協議により作業日程を調整すること。ただし賃貸借物件は、賃貸借開始日から利用開始できるよう機器設置等及び動作確認等、必要なすべての工事を完了させること。

7. 賃貸借契約期間満了時の取り扱い

賃貸借契約期間満了後の空調設備一式は、無償で発注者へ引き渡すものとする。

8. 予定価格

総額 96,085,000 円（消費税額及び地方消費税額含む）

【内訳】

新庄庁舎 39,799,100 円（消費税額及び地方消費税額含む）

新庄健康福祉センター 56,285,900 円（消費税額及び地方消費税額含む）

※総額及び施設別の上限額を超える場合は失格とする。

9. リース料の支払

（1）リース料は全 84 回の分割払い（月払い）とする。

（2）リース料の請求については新庄庁舎分については管財課、新庄健康福祉センター分については健康増進課に行うこと。

10. 賃貸借契約内容について

賃貸借契約に含まれる内容については、空調設備等及び撤去・設置費とその他費用とする。

（1）撤去・設置費に含まれる内容は以下とする。

- ① 空調設備等の撤去・設置にかかる調査・設計
- ② 空調設備等の撤去・設置に必要な付属品一式
- ③ 空調設備等の撤去・設置に係る工事費（※別紙2 参照）
- ④ 空調設備等の設置に伴う梱包材及び発生材等の処分費用
- ⑤ 空調設備等の設置に伴うアスベスト含有調査及び処分費

※ 詳しい賃貸借契約内容は、別紙2及び空調設備等及び撤去・設置図面（新庄庁舎・新庄健康福祉センター）を参照のこと

（2）その他費用

① 保険費用

受注者は、本契約中自らを保険者とした動産総合保険に加入すること。また、保険料は受注者が負担すること。

② 賃貸借金利（当該金利とは、リース料に対して適用される金利を指す。）

③ その他経費

④ 受注者は空調設備の設置後から賃貸借期間終了までの間について、緊急連絡先、担当者名を記載した書面を発注者及び各施設に届け出ること。また、届出内容に変更が生じた場合は、速やかに届け出ること。

11. リース物件の仕様及び要求事項について

（1）仕様

① リース物件は、空調設備一式（室内機、室外機、リモコン、付属品、その他設置に必要な資材一式）とし、（別紙1）賃貸借物件及び台数に記載の要求仕様を満たす同等品以上ものを選定すること。

- ② 既設の空調機器等と一体運用できる機器等を選定すること。
- ③ 操作・点検等についても、現況と同等性能以上を確保すること。
- ④ 導入する空調設備等は、国内メーカーを採用すること。
- ⑤ 空調整備等のメーカー保証期間は賃貸借開始後１年とすること。
- ⑥ 両施設とも現状同等の中央監視を行えること。

(2) その他要求事項

- ① 年間を通して快適な執務環境を提供すること。
- ② 安全性、操作性、維持管理性、省エネ性、効率性に優れ、環境負荷の少ない設備とすること。
- ③ 耐久性に優れ長寿命化を可能とし、費用対効果の高い設備とすること。
- ④ 事業期間において、法令等を遵守すること。また、庁舎及び近隣等への影響（騒音、臭気、振動、排熱、高調波等）を与えない設備とすること。
- ⑤ 設置年度・機器情報等が特定できるようにすること。

12. 工事（設置）仕様について

- (1) 本事業に関する工事期間中も原則として施設の運用は休止しない。設置期間は、業務や来庁者への影響が無いよう施設管理者と綿密な協議の上決定すること。また、工事による支障が出る作業については極力土日や祝日に行うなど考慮すること。作業日については施設管理者と協議をした上で平日の日中にも可能である。
- (2) 施工に必要な調査や、空調設置作業については職員、来庁者等との接触がなるべくないよう施設管理者との十分な協議を行い、作業工程の作成を行うこと。
- (3) 工事着手前に現地調査、回路調査等を十分に行い、作業を実施するもとし、調査等において仕様書との相違を発見した場合には、速やかに発注者に報告し、協議すること。
- (4) 受注者は、業務着手時、納品時及び受注者が必要と認める時は、打合せ協議を実施するものとする。また、受注者は、工事着手前に、発注者と施工日程、時間及び仮設計画等について、綿密に打合せを行い、その協議内容を報告すること。
- (5) 設置作業に使用する雑材はすべて新品とする。
- (6) 設置作業において発生する軽微な工事、補修等については、本契約の作業範囲として実施すること。
- (7) 停電等、運営上必要な機能を停止する場合は、事前に発注者と調整し、事故及び紛争等を防止すること。
- (8) 工事期間中、火災保険又はそれに代わる請負賠償責任保険等に参加し、証書の写しを提出するものとする。
- (9) 施工にあたり、施設運営への影響が最小限となるよう配慮するとともに、施設利用者等の安全に配慮した施工管理とすること。
- (10) 搬出入経路については、施設運営上の支障に留意し、発注者の承諾を得ること。
- (11) 作業車及び運搬者等の車両の駐車場所や、資材置場、搬出物の仮置場等の施設の敷地内における必要な場所については、事前に発注者の承諾を得ること。
- (12) 空調機器設置に伴い、天井改修等が必要な場合は、これを受注者の負担で行い、現状復旧を行う

こと。

- (13) 施工に伴い、各種備品等を移動する必要がある場合は、発注者と協議のうえ、原則受注者がこれを行うこと。
- (14) 作業中は、粉塵の飛散に十分留意し、適切な養生を行い、作業終了後は清掃を行うこと。
- (15) 設置作業の前後に当該空調回路の絶縁測定を実施し、作業による絶縁劣化等がないことを確認し、発注者へ報告すること。
- (16) 本工事費にてアスベスト含有調査費、処分費を含む行うものとする。
- (17) 本工事費にて必要な足場等については受注者にて設置、管理すること。また設置場所、設置期間については、事前に発注者と協議すること。
- (18) 設置工事に伴い発生した発生材については、関係法令を遵守し、受注者で処分するものとし、産業廃棄物処理管理表を提出すること。
- (19) 本仕様書に記載しない事項については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編、機械設備工事編）」最新版、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編、機械設備工事編）」最新版及び「公共施設整備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）」最新版に準拠するものとし、遵守すること。
- (20) 設置作業に関して本仕様書に明記のない事項に質疑が生じた場、発注者と協議すること。

13. 検査について

- (1) 工事完了した施設は、速やかに以下に示す書類を新庄庁舎、新庄健康福祉センター毎に提出し、検査を受けること。

名称	仕様	部数
竣工図	製 本:A4(見開き A3)	各 2 部
	データ:CD-ROM (DXF、JWW、PDF 形式等)	各 1 部
機器一覧	完成図、取扱説明書、保証書、試験成績書等	各 1 部
連絡先リスト	故障時の対応を依頼する連絡先を記載したもの	各 1 部
各種届出書類等		各 1 部

- (2) 足場(脚立足場を除く。)を使用して取替工事を行った箇所については、事前に発注者に報告し、検査時期の協議を行うこと。
- (3) 検査は受注者の立会いのもと行うこと。
- (4) 検査で是正指示があった個所については、受注者の責において賃貸借開始日までにこれを是正し、是正報告(前後写真等)を発注者に行うこと。
- (5) 本事業に関する工事完了後、引渡し日までは受注者の責任において設備の管理を行うこと。ただし、その間発注者が設備を使用したい場合は、受注者の指示に従い発注者が使用することを可能とする。

14. その他特記事項

- (1) 賃貸借機器の設置完了後、速やかに完成図書を提出し、設置内容・作業内容等全般について発注者に説明すること。
- (2) 賃貸借機器の施設管理者に使用説明(操作方法、緊急時の対応等)を実施すること。

- (3) 賃貸借機器に所有者・賃貸借期間を表示するシールを貼付し、リース物件であることを表示すること。
- (4) 本事業に必要な官公署等に対する一切の手続き及び費用は受注者の負担とし、速やかに行うこと。
- (5) 本事業に関する工事用電力及び水は、市支給とする。
- (6) 賃貸借機器にかかる公租公課は、受注者が負担すること。
- (7) 既存のコンクリート床・壁等の穴あけ等はずり作業を行う場合は、非破壊検査（鉄筋・配管等探査）を行うこと。
- (8) 損傷等の恐れがあるものは、適切な方法で養生を行うこと。
- (9) 設置中、既設物を破損した場合は、発注者に速やかに連絡し、受注者の責任において無償で復旧すること。
- (10) 本契約の履行にあたり、受注者が提供した全ての情報について、第三者に開示または漏洩しないこととし、そのための必要な措置を講ずるものとする。
- (11) 建築基準法、消防法、建設業法、労働安全衛生法、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で、政令で定めるものに準拠すること。
- (12) 本契約は、本仕様書に沿って実施するものとし、記載なき事項又は内容に疑義が生じた時は、その都度、受注者と協議をし、これを処理するものとする。

(別紙1) 賃貸借物件一覧

①新庄庁舎(エアハンドリングユニット)

物件	機器仕様	機器能力			台数	設置場所	参考品番	備考
		SA	OA	冷却コイル				
		m3/h	m3/h	kcal/h				
エアハンドリングユニット (AHU-6)	コンパクト形 外気混合形	3,300	800	14,100	1	新庄庁舎 2 階 機械室(2)	UAVZ6CSR ダイキン(株)	<ul style="list-style-type: none"> ・公共建築工事標準仕様とすること ・品番は参考とし、相当品以上とすること ・差圧スイッチを取付すること ・自然蒸発式加湿器を設置すること ・その他付属品一式を見込むこと
エアハンドリングユニット (AHU-7)	コンパクト形 外気混合形	5,400	1,700	31,100	1	新庄庁舎 2 階 機械室(3)	UAVZ10CSR ダイキン(株)	
エアハンドリングユニット (AHU-8、9)	コンパクト形 外気混合形	5,400	1,500	26,700	2	新庄庁舎 2 階 機械室(2)	UAVZ10CSR ダイキン(株)	

②新庄庁舎(冷温水ポンプ)

物件	機器仕様	機器能力		電源			台数	設置場所	参考品番	備考
		揚程	吐水流量	相	電圧	消費電力				
		m	L/min		V	kW				
冷温水ポンプ (P-7)	ラインポンプ	21	225	三相	200	1.5	1	新庄庁舎屋上	40LPD61.5E (株)荏原製作所	・その他付属品一式を見込むこと
冷温水ポンプ (P-8)	片吸込渦巻ポンプ	18	290	三相	200	2.2	1	新庄庁舎屋上	50*40FS4J62.2F (株)荏原製作所	・その他付属品一式を見込むこと

②健康福祉センター

物件	機器仕様	冷却能力					加熱能力			コイル	ファン	電源			台数	設置場所	参考品番
		顕熱	全熱	室内温度		冷水 入口 温度	全熱	室内 温度	温水 入口	温水量	風量	相	電圧	消費 電力			
				DB	WB			DB	温度								
				kW	kW			℃	℃								
ファンコイルユニット (FCU-1)	パネル2方向吹出し	7.51	9.87	27	19	7	18.42	20	60	28.3	28.3	単相	100	0.267	32	1～3階 各室	FWHCK12DDR ダイキン(株)
ファンコイルユニット (FCU-2)	パネル2方向吹出し	5.63	7.19	27	19	7	13.63	20	60	20.6	21.4	単相	100	0.187	31		FWHCK8DDR ダイキン(株)
ファンコイルユニット (FCU-3)	パネル2方向吹出し	4.18	5.22	27	19	7	9.92	20	60	15.1	16	単相	100	0.143	3		FWHCK6DDR ダイキン(株)
ファンコイルユニット (FCU-4)	パネル2方向吹出し	3	3.73	27	19	7	7.47	20	60	10.7	11.3	単相	100	0.098	4		FWHCK4DDR ダイキン(株)

〈共通事項〉

- ・ 公共建築工事標準仕様とすること
- ・ 品番は参考とし、相当品以上とすること
- ・ 電動2方弁を組み込むこと
- ・ その他必要な付属品を見込むこと

(別紙2) 空調設備等の撤去及び設置に係る作業工事費に含まれる作業

新庄庁舎

- ・ 内装工事(2階空調室の壁仕上材の補修及び床のクラック補修・仕上材の塗り替え)
 - ・ 電気工事(配線、配管工事及び分電盤改造工事)
 - ・ アスベスト含有調査及び処分費
 - ・ エアハンドリングユニット廻り及び冷温水ポンプ廻りの配管・ダクト・保温等撤去・設置工事 一式
(エアハンドリングユニット機器入れ替え時に支障となる配管、ダクト等の撤去・設置も含む)
- ※埋込機器や埋設管など、撤去困難なものは残置可とする。

②健康福祉センター

- ・ 内装工事(ファンコイルユニット撤去・設置に伴う、天井ボード撤去・復旧、同開口部補修、既設開口部閉鎖、点検口設置等)
 - ・ 電気工事(配線、配管工事及び分電盤改造工事)
 - ・ アスベスト含有調査及び処分費
 - ・ ファンコイルユニット廻りの配管・ダクト・保温等撤去・設置工事
 - ・ ファンコイルユニット廻りの電動2方弁の撤去・更新工事
- ※本事業に伴う天井仕上は既設仕上材と同等品とする。
- ※埋込機器や埋設管など、撤去困難なものは残置可とする。
- ※今後のメンテナンスを考え、撤去・設置するファンコイルユニットごとに点検口1箇所ずつ設置すること。