

門真市立第二中学校屋内運動場空調機器賃貸借契約 仕様書

1. 賃貸借物件

空調機器一式（空調機器及び関連機器）

2. 賃貸借期間

令和 8 年 11 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日までの 65 か月とする。

賃貸借契約期間満了時は、無償譲渡とすること。

3. 引渡期限

令和 8 年 10 月 30 日までとする。

なお、引き渡しにおいては、空調設備を設置し、使用できる状態にするだけでなく、試運転等の調整をすべて完了しなければならない。

4. 納入場所

門真市立第二中学校屋内運動場（門真市沖町 10 番 1 号）

5. 支払条件

・年度末（3 月 31 日㍿）、翌月末支払いとする。

○令和 8 年度（令和 9 年 4 月末）

設置費及び令和 8 年度にかかる機器賃貸借料と保守料を支払いする。

○令和 9～13 年度（令和 10～14 年 4 月末）

令和 9～13 年度にかかる機器賃貸借料と保守料を年度毎支払いする。

支払い年度	支払い限度額（税抜）	支払い限度額（税込）
令和 8 年度	8,496,000 円	9,345,600 円
令和 9 年度	1,900,800 円	2,090,880 円
令和 10 年度	1,900,800 円	2,090,880 円
令和 11 年度	1,900,800 円	2,090,880 円
令和 12 年度	1,900,800 円	2,090,880 円
令和 13 年度	1,900,800 円	2,090,880 円
合 計	18,000,000 円	19,800,000 円

6. 設置における留意事項

(1) 機器の設置作業について

- ・設置作業においては、安全管理及び施工管理に十分注意すること。
- ・作業工程及び室内機等の設置位置は、事前に市と調整を行うこと。
- ・設置にかかる作業は門真市立第二中学校の運営に支障をきたさない範囲で行うものとするため、土曜日、日曜日、祝日に行うこともありえる。その日程は学校及び市と十分協議すること。
- ・作業工程表は、契約後、速やかに市へ提出すること。
- ・設置期間中は、生徒及び職員並びに学校関係者への危険に対し細心の注意を払うとともに、必要に応じて養生設置や警備員の配置を行うなど、安全配慮のための措置を施すこととする。
- ・施工前にアスベスト分析調査 JIS A1481-1（資料採取及びアスベスト含有の有無を判定するための定性分析方法）に基づき定性分析を2ヶ所実施すること。

(2) 新設空調機について

- ・新設する空調機については、5.0馬力床置きエアコン8台 三相200Vとする。
また、室内機8台、室外機8台を想定している。
- ・室内機は体育館ギャラリー上部に床置きに設置するものとし、設置個所については受注者が各自想定し、本設置前に発注者の承認を得ることとする。
- ・室内機保護カバーとして、950mm×2000mmの波型フェンスを設置すること。
- ・体育館ギャラリー上部手すりが室内機設置時に支障になる際は、発注者の承認を得たうえで、安全に配慮したうえで、手すりの加工を可能とする。なおこの費用も契約金額に含める。
- ・冷媒配管を貫通するための、ガラス部の交換費用も契約金額に含める。
- ・リモコンについては、室内機から分離するものとして4台（計8台）ずつ、防球ガード付きボックス内に集約し、1階アリーナ床高さより1500mm程度に設置すること。
- ・空調電源は高圧受電源設備（キュービクル）から供給すること。
- ・供給配線は、高圧受電源設備（キュービクル）下部横鋼板より取出し配線を認める。
- ・高圧受電電源設備から体育館までの配線作業費用も契約金額に含める。
- ・ケーブル配線は、エコケーブルを使用するものとする。
- ・体育館分電盤は、必要に応じて設置するものとし、契約金額に含める。
- ・校舎棟より、体育館への架空線は架線を新規取付にて配線するものとする。
- ・貫通部分は壁面素材に適した防水処理等の措置を施すこと。
- ・外部露出冷媒配管保温仕様は、室内及び室外とともにSUSまたは、ガルバリウム鋼板ラッキング仕上げとすること。

- ・冷媒配管及びドレン管は、メーカー標準仕様に準ずるものとする。
- ・ドレン管はV P 管（クリーム色）を標準とし、社会情勢に応じて相談を可能とする。
- ・照明、火災報知器などが干渉する場合、事前に市及び第二中学校と協議し、撤去又は移設などを行い適切に処置すること。なお、この費用も契約金額に含める。

（３） 新設室外機について

- ・設置個所については受注者各自想定すること。また、室外機は、グラウンドレベル（GL）付近に設置することを標準とし、部分的に体育館玄関ピロティ屋上なども設置場所として発注者の承認を得て設置を可能とする。なお、室外機の周りには、いたずらやボール等での破損を避けるため、周囲にスチールフェンスを設けること。なお、スチールフェンスには、点検用の扉及び鍵を設けず、保守点検にフェンスを一部取り外し点検する形式を可能とする。点検に支障がない面積を確保し、高さは GL+1, 800 mm以上とする。また、設置スペースを小さくするなどして極力、学校環境に影響を及ぼさないようにし、既存建築物との調和に留意し、既存建築物への影響（騒音、振動、温風、臭気等の発生等）を軽減するように配慮するとともに、隣接する住宅等には十分配慮すること。必要である場合は防音設備等を設置すること。
- さらに、既設設備（倉庫、マンホール等）、樹木などが干渉する場合、撤去又は移設などを行い適切に処置すること。なお、撤去又は移設するにあたり、事前に市及び対象校を協議すること。
- ・室外機設置時、基礎が必要なものについては、コンクリート架台を用い防振ゴムを使用すること。
- ・設置場所の検討においては、必要に応じて風向き調整板を用いてショートサーキット対策等の廃熱対策を十分に講じること。
- ・必要な安全対策、防音対策、防振対策、高調波対策を講ずるものとする。また、室外機等を数台連結させる、背の低い室外機にする等、何らかの転倒防止対策を講ずること。なお、転倒防止対策を講ずることで、室外機の性能維持、効率性が低下する恐れがある場合は、室外機の性能維持、効率性を優先すること。
- ・機械基礎は空調設備メーカー技術指針に遵守した構造とすること。

（４） 電気設備

空調機の新設に伴い、電気設備の工事が必要となった場合は、これに伴う諸手続を行うこと。なお、当該工事等に伴う費用は、契約金額に含むものとする。

（５） 試運転について

- ・試運転調整は運用開始日までに行うこととし、日程は学校及び市と協議すること。
- ・試運転時、並びに設置後の正常運転時に問題が生じた場合、市と協議のうえ、速やか

に対応すること。

(6) 据付完了後関係書類の提出について

- ・メーカー保証書、取扱説明書、完成図書、現場写真（据付前、施工中、据付後）、試運転整備記録を据付工事完了後、遅滞なく市へ提出すること。

7. 保守点検・維持メンテナンス

- ・受注者は、賃貸借期間中、機器を常に安全かつ良好にしようできるように保守・点検を行うこと。保守・点検の内容については、別紙1「特記仕様書」によるものとする。機器の保守・点検・調整に係る費用及び消耗品は受注者の負担とする。
- ・授業など支障が生じないように、保守点検を年1回行うこと。点検にあたっては必ず事前に市と協議の上、決定すること。
- ・はしご（3m）程度、アームレスト付きを納品すること。
- ・保守点検終了後に結果報告書を提出すること。
- ・上記に関する費用は、契約金額に含むものとする。

8. 空調設備の故障修理について

- ・本契約の有効期限内に受注者は、発注者または学校担当者から故障等の不具合について連絡を受けた場合、速やかに技術者を派遣するなどして状況を把握し、速やかに物件が正常に復帰、稼働するために必要な措置を講じること。保証期間を除き、これに要する部品等の費用を負担すること。
- ・修理に要した基本料、技術料、作業費、出張料その他は、契約金額に含むものとする。ただし、天災その他自然災害により生じた故障はこの限りではない。
- ・設置する空調機等については動産保険に加入すること。また、動産保険は新価保険とすること。
- ・当該項目に定めのない事項等については市と協議して定める。

9. その他

- ・本仕様書に定めのない細部事項等については市と協議すること。
- ・空調設置に伴って行われる作業費用については、本事業の経費に含めること。
（停電等の作業を行う際の、電気主任技術者および関西電力送配電等の立会作業費用や発電機等の設置費用などを含む。）
- ・室内工事に接着剤及び塗料を使用する場合は、室内空気汚染防止に努めること。
- ・本物件で使用する資材及び機材は、全て新品とすること。
- ・作業中は、生徒及び職員並びに学校関係者への危険に対し細心の注意を払うとともに、安全配慮のための措置を施すこと。

- ・本業務の遂行にあたって、消防等の各種申請、届出を漏れなく行うこと。
- ・本業務の遂行には、設計、施工、工事管理、維持管理の各業務の提案内容に応じて関連する法令、条例、規則、要綱を遵守し、以下の各種基準、指針等は本書と照らし合わせて適宜参考にすること。

なお、適用法令及び適用基準は、各業務着手時の最新版を使用すること。

- (ア) 学校環境衛生基準（文部科学省スポーツ・青少年局長通知）
- (イ) 公共建築工業務順仕様書建築工事編
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書電気設備工事編
- (エ) 公共建築工事標準仕様書機械設備工事編
- (オ) 建築工業務順詳細図
- (カ) 公共建築設備工事標準図電気設備工事編
- (キ) 公共建築設備工事標準図機械設備工事編
- (ク) 公共建築改修工事標準仕様書建築工事編
- (ケ) 公共建築改修工事標準仕様書電気設備工事編
- (コ) 公共建築改修工事標準仕様書機械設備工事編
- (サ) 建築設備設計基準
- (シ) 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策研究所、独立行政法人建築研究所監修）
- (ス) 官庁施設の総合耐震計画基準
- (セ) 建築工事管理指針
- (ソ) 電気設備工事管理指針
- (タ) 機械設備工事管理指針
- (チ) 建築保全業務共通仕様書
- (ツ) 工事写真の撮り方建築編・建築設備編（公共建築協会編）
- (テ) 内線規程（社会法人日本電気協会需要設備専門部会編）
- (ト) 高圧受電設備規定（社団法人日本電気協会使用設備専門部会編）
- (ナ) 高調波抑制対策技術指針（社団法人日本電気協会電気技術基準調査委員会編）
- (ニ) 非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）
- (ヌ) 建築物の解体等に係る石綿飛散対策防止マニュアル（環境省水・大気環境局大気環境課）
- (ネ) フロン排出抑制法

特記仕様書

1 保守・点検業務の実施

受注者は、本賃貸借契約期間中に賃貸借物件について以下の保守点検を実施すること。

2 保守点検業務一般事項

- (1) 賃貸借契約対象物件について、定期的な点検・整備・清掃等を行うこと。また、契約期間中に賃貸借物件に故障等の緊急事態が発生した場合には、速やかに適切な処置を講ずること。
- (2) 空調機フィルター清掃については、原則、夏季・冬季の2回、空調設備稼働前後に実施すること。なお、著しい劣化による空調設備性能の低下が懸念される場合は、受注者の費用負担により、フィルターを交換すること。業務最終年度に現状の空調設備状況及び今後の保全のために必要となる資料の整備を行い、市に提出すること。なお、必要となる資料の内容については、事前に市と協議すること。
- (3) 空調機の保守点検を実施するために、遠隔監視システムを導入してもよい。但し、その場合は、非常時及び市が必要と判断したときは、直ちに技術職員を派遣できる体制を整えておくこと。

3 フロンガス回収処理について

設置後の修理により、フロンガスについて回収する場合は、各種法令に基づき適正に処置すること。

4 その他

- ・賃貸借期間中、3か月に一度の簡易フロン点検を行うこととする。
- ・室外機の規模によっては、年に一度または3年に一度の改正フロン法に基づく「定期フロン点検」を実施する必要があるため、法令を遵守する形で実施すること。なお、実施にあたっては上記の簡易フロン点検と合わせて実施しても良い。
- ・上記に関する費用は、契約金額に含むものとする。