

## 早島町地域福祉センター空調設備改修事業仕様書

### 1 事業名

早島町地域福祉センター空調設備改修事業

### 2 位置づけ

本仕様書は、本町が早島町地域福祉センター空調設備改修事業（以下「本事業」とする。）について、本事業を行う事業者を公募型プロポーザル方式による選定を行うため、本町が要求する水準を提示するものである。プロポーザル参加者は、本仕様書の内容を十分に確認し、理解を深めた上で提案を行うこと。

### 3 事業の期間

契約締結日の日から令和8年3月31日（火）まで

### 4 業務の場所

早島町地域福祉センター

#### （1）敷地の概要

ア 所在地 早島町都窪郡早島町前潟249番地1

イ 敷地の面積 3,141.00m<sup>2</sup>

#### （2）建物概要

ア 建築構造 地上2階建、RC造

イ 建築年 1999年

ウ 延床面積 1,884.81m<sup>2</sup>

#### （3）営業時間及び休館日

ア 営業時間 午前9時から午後5時まで

イ 休館日 日曜日及び年末年始（祝日は開館）

### 5 設備等の更新内容

#### （1）空調設備

ア 早島町地域福祉センター（以下「センター」という。）において更新する既存空調機器の一覧は別添資料1のとおりとする。

イ 室外機は更新設備の定格標準能力基準値以上の機器を導入し、室内機は既存設備の有する能力と同等以上の機器を導入すること。

ウ PAC-2、PAC-3、PAC-4及びPAC-5については、導入する機器のインバーターによる可変範囲の最大値が既存機器の定格標準能力以上となること。

- エ 空調設備改修後に22,000kWh／年以上の省エネ効果が得られる機器を選定すること。省エネ計算には、別添資料2及び別添資料3を用いること。

## (2) B E L S 認証取得

- ア 空調設備改修後の内容でB E L S 認証（建築物省エネルギー性能表示制度）を取得すること。建物のエネルギー消費性能はモデル建物法を用いて評価すること。
- イ エネルギー消費性能計算やB E L S 申請に不足する図面・書類については、聞き取りや現地確認等をしたうえで作成すること。
- ウ B E L S プレートは、ステンレス製の室内用カウンター置きプレートB 5 サイズを納品すること。
- エ 第三者認証機関によるB E L S 評価手数料及びB E L S プレートの費用は、受注者が負担すること。

## 6 工事仕様

### (1) 共通

- ア センター改修に係る工事（以下「本工事」という。）は、執務並行改修となる。本工事を実施する際には、施設の運営に対する影響を最小限に抑えるよう努めること。
- イ 本工事着手にあたり、施工図及び施工計画書を監督員に提出し、了承を得ること。
- ウ 本工事で使用する機器及び材料については、着手前にメーカーリスト、納品仕様書を監督員に提出し、了承を得ること。
- エ 令和8年1月23日（金）までに実施設計予定の内容で建物のエネルギー消費性能を評価し、B E I 値（建築物エネルギー消費量指数）を示すとともにエネルギー消費性能基準（建築物省エネ法施工の際現に存する建築物）を達成していることを確認すること。達成できていない場合は、監督員に速やかに報告し、対応を協議すること。なお、令和8年1月23日（金）時点では、B E L S 認証取得は求めない。
- オ センターに設置されたデイサービス（日常動作訓練室、食堂）の部屋については、営業時間外又は休館日に工事を行うこと。他の部屋は、あらかじめ指定した期間を貸出停止にする等の対応が可能である。
- カ 本工事期間中において、執務及び施設利用のある部屋についてはセンター管理者と協議の上、必要な暖房環境を確保すること。  
なお、本工事で設置した空調設備を設置後すぐに使用を可能とすることで暖房環境を確保した場合においても、空調設備の保証期間は引渡し日を基準とする。  
また、引渡し日以前に適正な使用の中で生じた不具合については、受注者の責任において対応すること。
- キ 各種作業において、十分なる養生を施し、施設利用者及び従業員の安全に留意すること。

- ク 作業員名簿を記録し、施設への入退室者を明確にするとともに、工事関係者とわかるよう名札等を必ず着用すること。
- ケ 機器の搬出及び搬入については、必要に応じて交通誘導員を配置し、車両通行及び歩行者に注意して施工すること。
- コ 設備を導入するに当たり必要な附属品等はすべて計上すること。
- サ 屋外へ穴あけを行う場合、技術者による非破壊検査を事前に行い、鉄筋の位置を把握した上で、ダイヤモンドカッターによる壁部分の穴あけとすること。また、鉄筋の切断は避けるとともに、鉄筋のかぶり厚の確保等について監督員の承認を得ること。
- シ 天井点検口を必要に応じて設置すること。  
なお、設置前には監督員に設置する箇所を示し、許可を得ること。
- ス 既存設備撤去等に伴う天井、壁面、床面開口部補修は本工事の責任において既存にならない補修すること。ただし、既存設備の経年使用による天井、壁面、床面の汚れを清掃する必要はない。
- セ 新設機器設置に伴い、躯体等を開口する場合は、事前に監督員に開口部を示した図を提出し、許可を得ること。開口の際は、安全性を確保した上で、粉塵の飛散・騒音・振動に注意し、施工すること。また、その後の補修について責任をもって行うこと。
- ソ 露出する配管類は、屋内外共に十分に断熱を施し、屋外・多湿箇所はＳＵＳ鋼板又は高耐食性メッキ鋼板にて外装し、意匠的にも不具合のないようにすること。電線管については、ＶＥ管、ＰＦ管等を適切に用いること。
- タ 防火区画貫通部の処理については共通仕様書によるほか、国土交通大臣認定法取得品を使用すること。
- チ 耐圧試験、絶縁測定試験及び必要な試験計測は必ず行うこと。
- ツ 配管径、電線径は、選択したメーカーの機器に合わせ適宜適切な口径で見積りを行うこと。
- テ 電気工事は、「電気設備に関する技術基準」及び「内線規定（電気技術規定使用設備編）ＪＥＡＣ 8001-2022」に従うこと。
- ト 設備の設置に際しては、各メーカーの据付要領書に従うこと。
- ナ 工事期間は、事前に工事予告板・工事看板を配置し、周辺への連絡を周知徹底すること。
- ニ 重量物を建物に設置する場合は、事前に構造上問題がないことを監督員に示すこと。
- ヌ 石綿等を使用した建設物及び工作物の改修作業については、石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）に準拠し、適切な作業を実施すること。
- ネ 石綿障害予防規則に基づく事前調査において石綿が検出され、それに伴い工事費用の増加や工事スケジュールの変更等が見込まれる場合は、監督員に速やかに報告し、対応を協議すること。

## (2) 空調設備工事

### A 電気・計装工事

- ア 既設機器撤去に伴い不要となった電気・制御配線配管はできる限り撤去とすること。ただし、やむを得ない場合は既存存置としてもよいが監督員の下承を得ること。
- イ 制御配線については自社独自の方式によることも可能とする。機能及び利便性に問題がないと監督員が判断した場合は、既存配線を流用することを可能とする。
- ウ 空調設備の制御は、集中リモコンにより一箇所で集中管理が可能とするとともに省エネ化に資する運用管理機能を有すること。
- エ リモコン（集中、個別）及びスイッチ等新設する機器類の配置は、監督員と相談し決定すること。
- オ リモコン用制御配線のカバーはモールを可能とする。また、新設機器類で既存スイッチ跡を隠し切れない場合は、目隠しカバーを用いて処置すること。
- カ 空調室外機等のインバーター搭載機及びインバーターには、すべてメーカー推奨の高調波対策を施すこと。

### B 機械設備工事

- ア 既存機器内の冷媒はすべて回収し、施工者の責任において適切に処理すること。
- イ 機器の設置には、防振架台を用い十分な防振処置を施すこと。十分な耐震強度（1 G 以上）を持たすこと。また、必要に応じて転倒防止の対応を取ること。
- ウ 室外機設置箇所は、監督員に下承を得ること。
- エ 室外機の設置は、基準面より 10 c m 以上の上に取り付けること。また、階上に設置する室外機は、防水面の保護に注意するとともに、防振架台を用いて設置すること。階上に設置する室外機に際しては、既存台座を用いることを可能とする。
- オ 機器改修後は速やかに試運転を実施、早期に使用可能となるように努めること。
- カ 室内機は全台ドレン排水の確認のため、通水試験を行うこと。
- キ 既存ドレン管まで、ドレン管を延長し、つなぎ込むこと。
- ク 室外機の排水は、最寄りの雨水側溝又は雨水枡に流れ込むようにすること。

## (3) その他

- ア 共通仕様書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）」、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」、「公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）」に準ずるものとする。ただし、企画提案書で提案された新たな仕様が民間事業者の優れたノウハウを活かしたものと認められた場合において、機能的に問題ない場合は優先的に取り上げるものとする。本町と合意に至った仕様は、受注者が特記仕様書として当町へ提出すること。特記仕様書は共通仕様書より優先するものとする。

- イ 建設業法に規定されている監理技術者又は主任技術者を選任すること。選任については、選任届出書類を提出し、監督員に承諾を得ること。
- ウ 運搬費、廃棄物処分費について計上すること。産業廃棄物の処分費は、適正な産業廃棄物処理税相当額を含んでいること。
- エ 廃棄物は法規条例に則り処分するものとし、空調機器冷媒等については適正に回収・破壊・処分を行い、処分に関わる必要な書類、伝票等の写しを提出すること。建設リサイクル法を厳守し、分別解体及び特定建設資材の再資源化を行うこと。センター場内に廃材を仮置きする場合は、分別ボックスを設置し、適切に分別すること。
- オ 仮設用電力及び用水等の使用は無償支給とする。ただし、監督員の指示に従うこと。なお、工事用の新規電力契約が必要な場合は、請負会社の負担とすること。
- カ 工事施工に届出等が必要な場合は受注者にて行い、その費用は受注者が負担すること。また、施主が行う届出等については、その指示に従い関係書類を作成し、提出すること。

## 7 地域経済への配慮

本業務の実施にあたっては、可能な限り地域経済に配慮するよう努めること。

## 8 契約不適合責任期間

設計、施工の欠陥によるすべての破損及び故障等は受注者の負担にて速やかに補修、改造、改善又は取り換えを行うものとする。

本業務は性能発注（設計施工一括発注）という発注方式を採用しているため、受注者は施工の契約不適合責任に加え、設計の契約不適合責任についても責任を負担するものとする。

契約不適合責任の改善等に関しては、責任を負担する期間を定め、この期間内に性能、機能、耐用等に関して疑義が発生した場合は、当町は受注者に対し、改善等を請求できるものとする。

### （１）実施設計の契約不適合責任

実施設計の契約不適合責任期間は、引渡しを受けた日から２年とする。

この期間内に発生した実施設計の契約不適合は、設計図書に記載した施設の性能及び機能に対して、すべて受注者の責任において改善するものとする。

なお、設計上の契約不適合により当町が損害を受けた場合、受注者はその損害を賠償するものとする。

### （２）施工の契約不適合責任

施工の契約不適合責任期間は、引渡しを受けた日から２年とする。ただし、その契約不適合が受注者の故意又は重大な過失により生じた場合を除くものとする。

## 9 注意事項

### (1) 安全管理

敷地内での作業については、危険等に最大限注意を払うこと。また、関係者に対する危険表示等、十分な注意を払うこと。受注者の責に帰すべき事由により本町又は第三者に損害を与えた場合には、受注者がその損害を賠償すること。

### (2) 現状復帰

- ア 既存施設の配管等には十分注意し、破損・汚損した場合は現状に復旧すること。
- イ 敷地内外の工作物等を破損した場合は、現状復旧すること。

### (3) 設計変更及び軽微な変更等

監督員の指示によって生ずる軽微な変更に対しては請負金額の変更は行わない。

### (4) その他

- ア 施工に当たっては、関係法規を遵守し、誠実な対応をとること。
- イ 本工事により生じた損傷は、受注者の負担による復旧すること。
- ウ 施工前に工事範囲の現況調査及び実測を行うこと。
- エ 残材等は搬出处分とし、その責任は受注者が負うものとする。
- オ 敷地内に資材置場、現場事務所を設ける場合は監督員の指示を受けること。
- カ 工事完了時に清掃を行い、後始末の処理に完全を期すること。
- キ 運搬時、積載オーバーをしないこと。

## 10 提出書類

受注者は、着工に当たり、下記のものを提出すること。

### (1) 施工図

- ア 空調関係図（特記仕様書、機器表、各階平面図、冷媒配管図、撤去図、その他必要な図面）
- イ 特記仕様書は、共通仕様書と異なる仕様を採用する場合に提出すること。
- ウ 空調関係図の内容はあくまでも目安であり、監督員の下承を得た上で内容を変更しても構わない。

### (2) 工事費内訳書

各項目は一式表記せず、単価や数量を明確に記載すること。

### (3) 施工計画書

- ア 工事概要
- イ 施工管理体制
- ウ 工程表

- エ 導入設備リスト（納品仕様書を添付すること）
- オ 施工方法
- カ 仮設計画
- キ 施工管理計画
- ク 安全管理
- ケ 緊急時の体制及び対応
- コ 環境対策
- サ その他

（４）その他

- ア 着手届
- イ 現場代理人など技術者に関する届
- ウ 実施工程表
- エ 施工管理台帳の写し

※ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）第 15 条第 2 項の規定に該当する場合にのみ提出するものとする。

- オ その他、本町が要求する資料

## 10 完成図書

完成図書は下記を含むものとし、計 2 部提出すること。

- （１）竣工図
- （２）工事工程表
- （３）納入仕様書又は出荷証明書
- （４）試験成績書、保証書
- （５）機器取扱説明書
- （６）工事写真台帳
- （７）自主検査点検簿
- （８）工事費内訳書（最終版）
- （９）その他、完成図書として本町が要求する資料
- （10）上記の電子データを収めた電子媒体（DVD-R）