

「愛川町 第1号公園体育館空調設備賃貸借」

特記仕様書

愛川町

教育委員会 スポーツ・文化振興課

「愛川町 第1号公園体育館空調設備賃貸借」
特記仕様書

1. 主旨

この特記仕様書は、愛川町 第1号公園体育館空調設備賃貸借（以下、「本業務」という。）の事業者（以下、「事業者」という。）が行う空調設備の設置業務（以下、「設置」という。）及び賃貸借期間中の維持管理業務（以下、「維持管理」という。）に関する仕様について、必要な事項を定める。

2. 基本事項

- (1) 設置は、建設業法上の管工事について、特定建設業の許可を受けた業者により施工することとし、監理技術者及び現場代理人を定め、愛川町に報告すること。
- (2) 維持管理（故障対応、修理費用、保守点検、オーバーホール、フロン点検、フィルター清掃、消耗品等全てを含む。）は、メーカー無償分を除き、本賃借料に含むものとする。
- (3) 関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても、本仕様書と照らし適宜参考とすること。また、関係法令、条例、規則、要綱、各種基準、指針等は全て公募時点において最新のものを参考とすること。
- (4) (3)に伴い関係法令、条例、規則、要項等に必要とされる届出・手続き等を行うこと。
- (5) 設置に係る現地調査及び詳細な実施スケジュール、作業手順書、図面、設置機器に係る資料等を作成し、愛川町の承諾を得た上で着手すること。
- (6) 安全管理及びスケジュール管理を徹底し、第1号公園体育館（以下「本体育館」という。）の運営に支障が出ないようにすること。
- (7) 作業日及び作業時間については、開館日の8時30分から17時までを原則とする。
- (8) 騒音、振動、車両通行等については、本体育館及び周辺地域へ十分配慮すること。また、影響がある場合には、休館日又は開館時間外の実施を原則とし、事前に愛川町の承諾を得ること。
- (9) やむを得ず停電が必要な場合は、日時を明確にした上で、愛川町に承諾を得ること。
- (10) 廃棄物等が発生する場合は、法令に基づき確実に処分すること。また、産業廃棄物管理票（マニフェスト等）の写しを愛川町に提出すること。
- (11) 作業に伴い生じた養生材、梱包材等は引取り処分すること。
- (12) 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。
- (13) 作業及び打合せ等で本体育館へ入る際、社名・氏名等を明記した名札や腕章等を着

用すること。

3. 設置

- (1) 既存建物や設備に影響を極力与えないようにするとともに、既存構造物の形状変更は、必要最低限に留めること。
- (2) 支障となる構造物、工作物、設備等がある場合は、愛川町に報告し、移設・養生・撤去等の計画をすること。
- (3) 事業者は、本体育館及び中津工業団地第1号公園（以下、「1号公園」という。）で工事が行われる場合、愛川町と協議の上、調整を行うこと。また、本体育館又は1号公園内で行事等が行われる場合は、愛川町と協議の上、資材の移動等必要な安全対策を講じること。
- (4) 設置期間中は、事業者を保険契約者とした火災保険に加入すること。
- (5) 設置に起因する愛川町並びに本体育館、1号公園、第三者への事故・損害については、愛川町並びに本体育館、1号公園、第三者の責めに帰す場合を除き、事業者の責任と負担において対応すること。
- (6) 屋外に設置する機器について、必要に応じ、配管切り回しや柵の移設、樹木伐採、整地、花壇撤去、物置移設・撤去等を行うこと。
- (7) 防火区画を貫通する冷媒管・電線・ケーブル等は、国土交通大臣認定工法による防火区画貫通処理を施すこと。
- (8) 機器作動、配管類、電気設備、ガス設備等の必要な試験を行い、異常のないことを確認の上、愛川町へ報告すること。
- (9) 事故、火災等への対応について、あらかじめ防災マニュアルを作成し、事故等が発生した場合は、防災マニュアルに従い、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を講ずることとともに、愛川町へ通報すること。
- (10) 使用する材料について、現場での搬入時検査を行い、検査に合格した材料を用いるものとし、法令で定められた試験を行う必要があるものについては、当該試験に合格したものを使用するものとする。
- (11) 設置する機器は適切に固定を行い、転倒や落下等が発生することのないよう、防止策を十分講じること。
- (12) 室内機の吹出口から1.5m以内に火災報知器、人感センサー、照明等がある場合は、必要に応じて移設作業を行う。
- (13) 2階体育室に設置する室内機については、防護柵（防球ガード）にて囲うこと。
- (14) 室内機設置時に生じる天井補修は事業者が行う。
- (15) 地上設置する箇所には基礎コンクリートを新設すること。ただし、既存構築物を利用し、構造上問題がないと思われる場合はこの限りではない。
- (16) 周辺の利用状況等を考慮し、必要な安全、防振、排熱、耐食、転倒防止、防護措置

等を施すこと。また、ガス式ヒートポンプエアコン室外機並びに非常用発電機、ガスバルクを設置する場合は、鍵付き出入口を有する高さ2 m以上の溶融亜鉛メッキ製フェンスで覆うとともに、防球対策を施すこと。また、ガスボンベを設置する場合は、建築基準法をはじめ各種法令等及び神奈川県高圧ガス貯蔵施設基準等に基づきボンベ庫を設置の上、収蔵すること。

4. 配管

- (1) 冷媒管については、耐久性や耐食性に配慮したラッキング等により保護すること。また、冷媒管を埋設する場合は、配管の維持管理ができる設置方法とすること。
- (2) 配管支持材については、室内はユニクロメッキ仕上げ、外部はステンレス製とすること。また本体育館利用者が容易に触れられる高さの場合は、保温材を巻くなど安全措置を講じること。
- (3) 新たに壁の貫通を行う際は鉄筋探査を実施の上鉄筋を避けて配管することとし、柱や梁、耐力壁等の建築構造躯体の貫通は厳禁とする。
- (4) 新たに窓ガラスを貫通する場合は、既存ガラスを撤去した上でアルミパネルを取り付け、窓の開放制限を講じること。その際は、カーテンや暗幕の使用に支障が出ないよう配慮すること。
- (5) 外部貫通部分については、雨水の浸入等が発生しないようシーリング等の対策を講じること。
- (6) ドレン配管については、屋内は結露防止層付塩化ビニル管、屋外は硬質塩化ビニル管（カラー）を採用すること。また、屋内配管については、鋼製配管保護材等で防護措置を講じること。
- (7) ドレン配管については、適切な勾配を確保し、逆勾配、トラップのないよう設置し、排水は既存排水設備へ放流、又は影響のない地上部・コンクリート部に放流すること。なお、放流により通行等に支障がある場合は浸透枳を設置すること。また、必要に応じてドレンアップキットを設置すること。
- (8) 室内機にはドレンパンを設置し、ドレン配管も含め、結露対策をすること。

5. 電気設備

- (1) 電気式ヒートポンプエアコンを設置する場合は、ブレーカー・受変電設備を新設（増設）して最適なブレーカー容量及び電線等を選定すること。
- (2) ブレーカー増設時、手元開閉器盤内に収まらない場合は、手元開閉器盤の増設、更新、または改修をすること。また、手元開閉器の回路名称は室外機・室内機番号と合わせ、各機器の回路が判別できるようにすること。
- (3) 漏電ブレーカーを更新する場合は、高調波・サージ対応型とすること。新設主幹ブレーカーは中性線欠相保護機能付とすること。

- (4) 電線管・ボックス等を塗装する場合は、ステンレス製を除きエッチングプライマー1回、調合色2回塗りとすること。ただし、屋外電線管（コネクタ等含む）は溶融亜鉛メッキとし、塗装しないものとする。また、屋外で使用するプルボックス及び手元開閉器盤は防水型ステンレス製とすること。
- (5) 室内機電源は三相電源機器を経由することがないようにすること。新規単相電源を必要とする場合は、直近の既設電灯盤より配線すること。
- (6) 電源供給ルートは、原則として配管仕様とする。
- (7) 電線管等の支持金物はステンレス製とし、かつ建物内に雨水が入らないよう十分な防水処理を行うこと。なお、支持金物が手の届く範囲にある場合は、安全のためカバー等を取り付けること。
- (8) 電源線及び信号線はメーカー基準に準ずることとし、室内機電源は冷媒管と共巻施工とすること。
- (9) 地中ケーブルを冷媒管と同一経路に埋設する場合は、埋設標識シートや用途を適宜標示し、ケーブルをFEP管に収めた上で冷媒管と接触しないように敷設すること。なお、FEP管相互の接続は管内に水が浸水しにくいように接続すること。
- (10) 設置前後にて絶縁測定を行うこと。
- (11) 受変電設備にて停電作業を実施する際には、電気主任技術者の立会をもとめると。また、停電の際には、愛川町と協議の上、本体育館の運営で必要な箇所に仮設電源を供給すること。
- (12) 電源線及び通信線は、メーカー指定品又は推奨品を使用すること。

6. ガス設備

ガスバルク又はガスボンベを設置する場合は、空調設備の動作継続のため、定期的に充填又は交換し、安定的に供給できるようにする。

7. 非常用発電設備

停電が発生した場合において、72時間以上継続して空調設備を稼働できるよう、発電した電力を安定的に供給して使用できるようにすること。

8. 付属設備

- (1) 体育室には、集中管理コントローラーを設置すること。
- (2) 柔道場、剣道場、卓球場の各室には個別リモコンを設置すること。
- (3) 空調設備で異常が発生した際は、集中管理コントローラー又は個別リモコンで警報を表示し、また、本体育館事務室で移報を表示させること。
- (4) 室内温度及び運転時間等の計測が可能であること。
- (5) ゾーンごとに運転や温度設定、タイマー設定ができること。

9. 仮設

- (1) 本体育館の運営を最優先で作成の上、事前に愛川町へ提出し、承諾を得ること。
- (2) 養生は関係箇所全般とし、ゴミ・ホコリ等が飛散しないよう徹底すること。
- (3) 資材置き場及び廃材置き場は、愛川町と協議の上、決定すること。また、適切に養生すること。
- (4) 設置中の箇所には、バリケード、囲い、カラーコーン等を施し、立入り禁止の旨を掲示すること。
- (5) 仮設電力、ガス、電話及び水道の引込み、諸手続き及び維持等に関する費用は全て事業者の負担とする。

10. 図面等

- (1) 施工後、事業者は次の図面等の写しを愛川町に提出すること。
また、竣工図面の写しは製本し、CADデータおよびPDFデータについてはコピーの上、DVD-R又はCD-Rにて提出すること。
 - ①竣工図面（空調設備図、電気設備図、ガス設備図、受変電設備結線図）
 - ②機器表
 - ③施工写真（施工前・施工中・施工後）
 - ④試験成績書（気密試験、絶縁測定等）
 - ⑤メーカー保証書、取扱説明書
 - ⑥マニフェスト
- (2) 機器表は、室内機及び室外機等の数量が明確になるよう作成すること。また、各室内機及び室外機等には管理番号を付番すること。
- (3) 空調設備図は、室内機及び室外機の位置、配管等が分かる図面を各階毎に作成すること。
- (4) 電気設備図は、配電盤等の位置、配管・配線等のルート、配電盤等の結線が分かる図面を作成すること。
- (5) ガス設備図は、ガスバルク又はガスボンベと室外機の位置、ガスボンベ数等が分かるようにすること。
- (6) 天井裏等の隠ぺい部については、配管状況が分かるよう写真を撮ること。
- (7) 気密試験の写真については、開始日時及び終了に維持が分かるようにすること。
- (8) 設置した室内機及び室外機、非常用発電機、ガスバルク又はガスボンベ等に賃貸借物件と分かるように管理番号、設置年、賃貸借期間、施工者名、故障発生時の連絡先（24時間体制であることが望ましい）等を表示すること。なお、室外機については、本体育館空調設備系統が分かるよう表示すること。
- (9) 設置写真の撮影は、公募時点において最新版の「営繕工事写真撮影要領（国土交通

省)」に基づき撮影するものとし、施工前、施工中、施工後の写真をそれぞれ撮影し、材料・部品は、施工前に並べた写真を撮影すること。また、廃材処理等についても適切な実施が確認できるように撮影すること。

11. 維持管理

- (1) 事業者の承諾を得ずに、移設または増設した設備機器、改造又は指定外の部品等が使用された機器、受変電設備は維持管理の対象外とする。
- (2) 賃貸借物件の性能や安全性を、長期にわたって維持することが可能であり、かつ、コストが低廉な維持管理計画や体制等とし、賃貸期間開始前までに、維持管理計画書を作成し、愛川町に提出して承諾を得ること。なお、賃貸借期間中に維持管理業務計画書の内容を変更する場合は、事前に愛川町と協議すること。
- (3) 維持管理の実施日を本体育館と調整のうえ、開始及び終了の報告をすること。また、本体育館へ立ち入る際は清潔な服装とし、身分証や腕章等を着用して容易に識別できるようにすることとし、本体育館職員が承諾後に立ち入ること。
- (4) 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おいて課せられる「定期点検」の要件に従い、フロン類漏えい点検を実施する。その他法令等により点検が必要なものについても実施すること。また、点検結果報告書を愛川町に提出すること。
- (5) 故障発生時には、愛川町の要請により、直ちに技術者を派遣し対応すること。
- (6) 問い合わせ及び不具合に迅速に対応しているよう常時連絡可能な体制を構築し、愛川町及び本体育館へ連絡体制表を提出すること。
- (7) 年1回、室内機のフィルター清掃及び賃貸借物件の点検を実施し、点検時に発見した不具合は、早急に対応すること。
- (8) 補修部品は原則として新品を使用すること。ただし、愛川町と協議の上、補修部品の保有期間超過後の欠品等により再生（リビルト）物品又は再使用（リユース）部品を使用することも可とする。
- (9) 故意または重過失により生じた故障の修理並びに塗装の変色、錆等外観上の軽微な損害等、賃貸借物件に影響が無い故障の修理、愛川町又は事業者の承諾した者以外が修理したことによる故障の修理は維持管理の対象外とする。
- (10) 各業務終了後、報告書を提出し愛川町の確認を受けること。