

草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借） 仕様書

令和 7 年 1 1 月

草津市総務課

この仕様書は、受託予定者と草津市との契約に係る仕様書の原案となるものです。企画提案書作成の参考として活用ください。契約の締結にあたっては、受託予定者の企画提案書を踏まえて、受託予定者と草津市が協議し、内容を一部変更することができます。

性能発注を基本とする本業務の趣旨および目的を十分理解した上で、幅広い視点での効果的かつ効率的な企画提案を期待します。

1 総則

(1) 業務の目的

現在、草津市役所本庁舎（以下、「本庁舎」とする。）の空調設備は設置から33年が経過しており、老朽化が著しく故障も発生しており、修繕等に対応している状況である。本業務は、空調機器の改修からメンテナンスを一括して発注することで、民間事業者のノウハウを活かした効率的な施工、効果的な維持管理により、来庁者と職員に対し、長期間安定的に快適な環境を提供することを目的とする。

(2) 業務名

草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借）（以下、「本業務」とする。）

(3) 賃貸借期間

機器設置完了日の属する月の翌月1日から156か月とする。なお、賃貸借開始日は各個別空調設備の施工完了前に試運転を行った上で、賃貸借期間開始日までに正常かつ良好に稼働する状態にし、市の確認を受けたものから順次開始できるものとするが、その場合でも賃貸借期間は156か月とする。初回の賃貸借開始日は令和9年度以降を予定しているので留意すること。

賃貸借期間満了時の空調設備の取り扱いは、草津市に無償で譲渡するものとする。なお、契約期間満了後、無償譲渡とすることから、賃貸借期間中の物件の固定資産税は不要とする。

(4) 対象設備

所在地：草津市草津三丁目

改修対象：市役所庁舎全館および個別空調設備一式

（個別空調設備については別紙1個別空調設備改修対象リスト参照）

賃貸借物件：個別空調設備

動力源：EHP

(5) 賃貸借物品の設置期限

令和11年2月28日までに全ての施工を完了し、本市の確認を受けること。ただし、天災地変、社会的事変、その他の不可抗力により、受注者が当該期日までの設置が困難と見込まれる状況となった場合は、設置期日およびリース期間の始期の変更について発注者と協議することができる。

なお、設置が完了した設備から順に試運転を実施し、問題がなければ利用できるものとする。ただし、試運転の日時については、市と事前に調整を行うものとする。

(6) 入札金額

- ①別添参考見積書を参考に任意の様式で作成すること。
- ②賃貸借料金には、設計費用、工事費用、維持管理費用等、賃貸借料に必要な費用を含めるものとする。

(7) 支払い方法

支払いについては、月額払い(使用月の次月初めに請求いただく後払い)とする。

また、賃貸借期間については、各個別空調設備の施工完了前に試運転を行った上で賃貸借期間開始日までに正常かつ良好に稼働する状態にし、市の確認を受けたものから令和9年3月以降、翌月1日より13年間の賃貸借を開始するものとする。

(8) 施工完了に伴う確認

各個別空調設備の施工完了前に試運転を行い、市の確認を受けるものとする。市が問題なく稼働できることを確認した上で、令和9年3月以降、翌月1日より賃貸借の開始を可能とする。

(9) 維持管理

賃貸借期間中の維持管理は賃貸借料に含む。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導入機器メーカーの示す推奨期間で行うこと。また、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。

②フィルター清掃

本賃貸借期間中、効果的な利用を図るため、設置より1年経過以降は、夏期、冬期の稼働前に年2回以上のフィルター清掃を実施するものとする。

③フロン排出抑制法に規定される定期点検

本賃貸借期間中、屋外機の圧縮機に用いられる動力機の定格出力7.5KW以

上の機器に関しては、有資格者による定期点検を行うこと。

(10) 納入期限・調整等

本工事は、この仕様書に基づいて施工し、令和11年3月1日から更新範囲全体の運転が可能となるよう改修すること。

(11) その他

- ①賃貸人は賃貸借期間中の保守方法、点検整備項目を「空調設備保守点検業務仕様書」に定め、空調設備の利用開始までに賃借人の了承を得ること。
- ②賃借人は、機器の設置および保守管理に必要な光熱水費を負担する。
- 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。
- ④今後の保守、その他別工事に必要となる各種図面等をデータで提供すること。
- ⑤本契約は、賃貸人にて動産総合保険に加入すること。
- 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。
- ⑦本工事の改修対象機器は、本庁舎に設置する全館空調および個別空調設備（別紙1のとおり）であるが、空調配管は既設配管を利用できるものについては、利用することができる。
ただし、支障がある場合は必要な措置を施すこと。
- 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。
- 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、本庁舎に設置する空調機器全てが図示されていないため、現場を確認したうえで、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または義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させ、またはその権利を担保に供することはできない。

2 業務の進め方

- (1) 賃貸借約款に基づいて契約を履行する。
- (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。また、機器類の選定にあたっては、工事材料使用承諾願を提出し、市の承諾を得ること。
- (4) 設計が終了したときは、賃借人へ設計図面を提出し、賃借人の了承を得ること。
- (5) 工事期間、施工方法等は、賃借人と打合せの上、工事を進めること。
- (6) 賃貸借期間の開始前に賃借人による更新部分の工事完了確認を受けること。

3 提出書類

- (1) 着工前：施工計画書（空調図面、工事工程表、機器仕様書）、
空調設備保守点検業務仕様書（フルメンテナンス方式）
 - (2) 竣工時：竣工図、工事完了届、工事写真、試験成績書、空調設備取扱説明書
 - (3) 随 時：使用機器承諾書、メンテナンス・修理等対応報告書
 - (4) その他：各種法令・条例等に基づき作成・提出した書類
 - (5) 提出書類については、下記に示すものを除き、1部提出するものとする。
 - ・竣工図 製本 A4版を2部、A3番を2部、電子データを1部（PDF等）
 - ・工事写真（施工前、施工中、施工後が分かるようにすること）を各箇所1部
- ※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。

4 特記事項（一般事項）

- (1) 法令、条例等の遵守および手続きの代行

本業務に関係のある法令、条例等はこれを遵守し、必要ある届出、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、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

本工事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およ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、トランスおよび高圧コンデンサーを撤去する場合は、PCBの有無を令和8年度中に確認し、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) 原状復旧

本工事により既設物を破損また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原状復旧すること。
- (5) 安全対策

本工事施工中に際し、法規上の安全対策はもちろんのこと、来庁者、職員およ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

本工事で設置した空調機器類およ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市役所庁舎に設置する全館空調設備および別紙1に記載する個別空調設備対象範囲の空調機器全て(室内機・室外機)の改修を行う。ただし、別紙2のとおり一部の個別空調設備については改修の対象外とする。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工事とする。※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。

5 特記事項(共通事項)

- (1) 下請施工を必要とする場合、また施工に必要な各種の資材等の購入については、市内下請・市内材料調達の利用促進を図るため、草津市内に本社・本店を有する者の中から選定すること。
- (2) 室内外機の空調設備機器については、草津市内に工場を構えるメーカー(ダイキン工業(株)もしくはパナソニック(株))である機器を選定すること。
- (3) 夏期、冬期の空調利用期間に既設および新設の空調設備の利用ができない状況が生じない施工体制とすること。
- (4) 着工に先立ち実施工程表を作成し、賃借人の承認を得ること。
- (5) 工事施工により取り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。
- (6) 既設の全館空調で使用していた冷却塔については撤去すること。その他、不要な設備については、賃借人と協議の上、撤去すること。
- (7) 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。
- (8) 改修工事は、夏期および冬期に空調設備(既存または新規を問わない)を稼働できることを考慮したものとする。
- (9) 本工事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。

- (10) 工事施工の際、賃借人との打合せのうえ、施工し、ゴミ、ほこりなどが飛散しないよう養生すること。
- (11) 屋外の支持金物はステンレス製または溶融亜鉛メッキ処理した支持金物とする。
- (12) 本工事施工に際し、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し、賃借人の了承を得た日程で行うこと。
- (13) 機材の搬入およ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。また、賃借人に事前に報告すること。
- (14) 梁およ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。
- (15) 他の工事（本庁舎の改修工事など）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。
- (16) 工事用仮設資材および工事発生 of 粉塵残材は賃貸人の負担にて調達および片づけること。

6 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：28℃ 冬期：19℃）ただし、7階電話交換室、7階サーバ室は、排熱からサーバ機器等を保護するため、室温が下限18℃から27℃上限で常に冷却し続ける性能を持つ設備を提供することとし、更新対象空調設備については、24時間365日稼働可能なシステムを導入すること。また、建築物衛生法に規定される建築物環境衛生管理基準を満たすこと。

②デマンド監視機能を設置すること。

③市役所庁舎の空調設備について、地下2階中央監視室および1階守衛室で一括制御を行えるようにすること。ただし、別紙1、別紙2に記載のないものは除くものとし、更新対象外のものは可能な限りとする。

④機械設備等を屋上または建物上部に設置する場合、建物構造体に与える追加荷重を考慮した構造安全性の検討（荷重計算）を行うこと。

また、検討にあたり、以下を満たすこと。

- ・建築基準法および同施行令、国土交通省告示に準拠した荷重算定
- ・積載荷重、積雪、風荷重、地震時の水平力等を含む

なお、結果については、構造計算書または構造検討報告書を本市に提出し、賃借人の確認を受けたうえで着工すること。

- ⑤操作性、維持管理性、更新性の高い設備を採用すること。
- ⑥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。
- ⑦環境負荷の少ない設備を採用すること。

また、現在のガス空調のCO₂排出量である約716t／年よりも排出量が少なくなることを、関西電力の一般的な電力メニューの排出係数を用いて算出し、示すこと。

- ⑧耐久性の高い設備を採用すること。
- ⑨費用対効果の最も高い設備を採用すること。
- ⑩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、防火設備およ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、既存設備等の使用およ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、撤去または移設などを行い適切に処置すること。なお、撤去また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長寿命化対策を実施すること。
- ④室外機の設置場所については、４階屋上、８階屋上、地下ドライエリアを基本とする。
- ⑤屋上に設置する室外機については、「草津市景観形成ガイドライン」に基づいて、景観に配慮した形での設置を行うこと。
なお、建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとすることが難しい場合は、目隠し措置等の修景措置を講じること。

（４） 室内機

- ①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。
- ②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本工事では、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保温仕上げは、既設配管と同程度に復旧すること。

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。

(6) ドレン管

①本工事では、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保温仕上げは、既設配管と同程度に復旧すること。

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。ただし、7階電話交換室、7階サーバ室の空調機器は、集中コントローラーから切り離れた個別空調とし、安易に電源を切ることができないよう操作を無効にする措置を施すこと。ただし、別紙1、別紙2に記載のないものは除く。

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

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。

7 その他

(1) 環境配慮の周知について

受注者は、市ホームページに掲載している「環境にやさしい配慮指針」を確認の上、発注者が実施している環境マネジメントシステムに配慮した環境にやさしい事業活動を心掛けること。

(参照) 草津市ホームページ暮らし・手続きー環境ー草津市環境基本条例

また、草津市気候非常事態宣言の理念に基づき、ゼロカーボンシティの実現のため、温室効果ガスの低減に努めた事業活動を心掛けること。

(2) 熱中症の予防について

本市は、熱中症予防を推進しており、また、労働安全衛生の観点からも事業主は熱中症による労働災害の防止に努めなければならないことから、特に梅雨から夏期にかけての時期は、次のことをはじめ、熱中症予防に万全を期すこと。

- ・高温多湿な作業場所での作業中は注意し、また頻繁に巡視を行うこと。
- ・無理な作業は控え、健康状態にも十分配慮すること。
- ・スポーツドリンク等の塩分を含む飲み物を摂取し、休憩をとるなど適切な対策を講じること。

(参照) 草津市ホームページ暮らし・手続きー防犯・安心・安全ー熱中症予防

(3) 草津市の発注する物品の購入、役務の提供等（物品の買入れ、貸借、財産の売払い、その他役務提供、業務委託（建設工事等にかかる業務委託を除く。））における暴力団員等による不当介入の排除について

ア 受注者は、暴力団員等（暴力団の構成員および暴力団員関係者、その他市発注工事等に対して不当な介入を行うすべての者）による不当介入（不当な要求または業務の妨害）を受けた場合においては、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに草津警察署に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うものとする。

イ 受注者は、前記により通報を行った場合には、速やかにその内容を記載した通報書により草津警察署に届け出るとともに、担当職員等に報告するものとする。（通報書については、草津市ホームページ（事業者向け－入札・契約－規則等－物品の購入等における不当介入に対する通報・連絡について）に掲載）