

【債】小・中学校屋内運動場空調設備等賃貸借  
仕 樣 書

令 和 8 年 2 月

白井市教育委員会  
教 育 総 務 課

## 目 次

発注仕様書 2 頁

設置仕様書 7 頁

注：本発注仕様書及び設置仕様書は、プロポーザルの提案内容により、市と優先交渉権者との協議により変更が可能なこととする。なお、本書中の※印や注意書きなどは、プロポーザル時での注意事項等を記載したもので、契約締結時の仕様書では、削除するものとする。

# 発注仕様書

## 1. 概要

### 1.1 件名 【債】小・中学校屋内運動場空調設備等賃貸借

1.2 配置する機器の概要は以下の通りとする。

(1) 空調設備 募集要領 5. (3) ①のとおり

(2) 照明設備 募集要領 5. (3) ②のとおり

(3) その他

① 大規模災害発生等における停電時には平常時の空調能力の過半以上が稼働し、避難所として継続使用できるものとすること。

② 継続使用する各施設の箇所は、仕様書別表1を参照すること。

なお、空調設備の消費電力量は、機器の定格値を用いて設計するものとする。

③ 既存非常用発電機からの給電には頼らない自立型または充電設備とする。

④ 大規模災害発生等における事業継続可能とする時間は「平成28年2月内閣府（防災担当）による地方公共団体の業務継続の手引き」における「2.5.1 必要資源の確保 4)電力」に基づき72時間以上」とする。

⑤ 蓄電池を導入する場合は、性能については耐用年数の期間における反復使用を想定し停電時に必要な電力を供給できる性能を維持させる。

⑥ 停電時に使用できるコンセント設備は、玄関付近に1か所以上の設けることとする。

⑦ 脱炭素社会に実現を目指し、電気の需要の最適化に資するシステムとする。

⑧ 各施設の空調設備において、熱源使用量を月単位で集計・検針できる機器を備えること。

⑨ 照明器具は停電時における使用を前提として、避難時の生活の質（QOL）や安全確保を考慮した選定とすること。

### 1.3 契約内容

#### (1) 契約の種類

賃貸人が所有する空調設備及びその他設備を市が借受け賃料を支払うものであり、各年度の支出の平準化が図れるものとし、賃貸借期間終了後に賃貸借対象物は市に無償譲渡するものとする。

#### (2) 賃貸借期間における保守点検業務

① 「空調機の室外機本体・室内機本体」の保守点検、遠隔監視業務。

② 停電対策設備の保守点検業務（1回/年以上）。

③ 「LED照明設備」における故障時の器具交換またはランプ交換。

④ 空調稼働実績における運転支援（エネルギー・マネジメント）報告（2回/年以上）。

⑤ 空調保守（室内機フィルター清掃2回/年、定期点検1回/年、フロン法に基づく定期点検と簡易点検）の実施。

⑥ 各施設の月単位で集計した熱源使用量の報告（2回/年以上）。

詳細は、上記を踏まえたプロポーザルの提案内容により、市と優先交渉権者との協議によりメンテナンス業務計画書を策定するものとする。

### （3）事業への補助金活用

賃貸人は本事業に際し、令和8年度補助事業を活用できるものとする。

活用する場合は、補助事業は賃貸人が提案し、その手続きは賃貸人が行う。

### （4）支払い条件

各四半期末締めとする年4回払い（支払回数52回）とする。

#### 2. スケジュール

##### 2.1 日程

（1）スケジュールは原則として以下の通りとする。

① 設置期間 令和8年8月～令和9年2月

② 賃貸借期間 令和9年4月1日～令和22年3月31日（13年間）

③ 支払い開始時期 令和9年4月分から

#### 3. 具体的対応

##### 3.1 空調設備等を別途定める設置対象の公共施設に設置する。

設置の際は、メーカーの定める施工要領・要件を満たすこと。

##### 3.2 賃貸人は、設計業務および施工業務の遂行にあたり建築基準法、建設業法等関係法令に基づき実施すること。また、施工時においては、賃貸人または協力会社雇用の監理技術者等を適切に配置すること。

##### 3.3 賃貸借期間中に、市の都合により機器の設置場所変更等を行う場合は、あらかじめ賃貸人と協議する。

その場合の移設費用および前後の試運転費用、移設に伴う不具合対応に要する費用は市が負担する。

##### 3.4 賃貸人は、市が機器を安全かつ快適に使用できるよう保守点検を行い、その費用を負担する。

詳細は別途定める『メンテナンス業務計画書』による。

ただし、以下の場合は別途、市がそれに要する費用を負担する。

（1）賃貸人の責に帰さない事由による損傷・故障等に伴う修繕、補修。

（2）賃貸借期間中の関係法令（電気事業法、消防法等）の改正等に基づく対応。

##### 3.5 賃貸人は、「機器設置時に取扱説明書とは別に汎用的な操作方法、緊急連絡先を記載した簡易操作マニュアル」を作成し、市に2部提出し、電子データを併せて提出すること。

なお、電子データの形式などは市と協議し決定すること。

##### 3.6 市は機器の設置及び保守管理に必要な光熱水費を負担する。

##### 3.7 賃貸人は賃貸借期間中、自らを被保険者とした損害保険（賃貸借対象設備に付保する動産総合保険をいう）に加入し、保険料は賃貸人が負担する。また、加入した保険の証書及び約款の写しを市へ提出すること。

##### 3.8 空調設備設置等に際しては、所轄エネルギー会社（都市ガス事業者・電気事業者等）にインフラ整備状況等およびエネルギーコスト減免等を確認すること。

##### 3.9 賃貸人は、設置に当たって、自井市環境保全条例に基づく必要書類など、法令等により提出が必要な書類を適切に作成し、提出すること。

##### 3.10 設置に当たっては『設置仕様書』によることとし、記載のないものは市担当者の指示に従う

こと。

3.11 その他、以下の事項に留意すること

- (1) 法改正等に基づく公租公課及び役務が追加となった場合には増額分を市が追加で負担する。
- (2) 物件に係る固定資産税はこれを賦課しない。
- (3) 貸貸人は、本業務により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することはできない。但し、市の承認を得た場合にはこの限りではない。
- (4) 契約金額（貸貸借料）に含まれるものは以下の通りとする。
  - ① 空調設備、照明設備の設置。配管、配線、基礎、防護柵等の設備設置に付帯する設備等の取り付け、自家用電気工作物の主任技術者の立会い、所轄官公庁などへの届出等、設置に係る全ての費用。
  - ② 貸貸借期間中の1.3(2)で定める保守点検業務に係る費用。
  - ③ 貸貸借期間中の1.3(2)で定める業務報告書に係る費用。
- (5) 貸貸人は空調設備設置等に関し、滞りなく事業を進めるよう努めること。

3.12 本仕様書に定めのない事項は、市と協議の上、処理すること。

仕様書別表1

「1. 概要、1.2 (3) その他②」に指定する箇所と設備

| 施設名稱           | 施設の箇所 | 設備の種別        |
|----------------|-------|--------------|
| 白井第一小学校<br>体育館 | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 白井第二小学校<br>体育館 | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 白井第三小学校<br>体育館 | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 大山口小学校<br>体育館  | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 清水口小学校<br>体育館  | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 南山小学校<br>体育館   | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 七次台小学校<br>体育館  | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 池の上小学校<br>体育館  | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 桜台小学校<br>体育館   | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 白井中学校<br>体育館   | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 白井中学校<br>柔剣道場  | 道場    | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 大山口中学校<br>体育館  | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 大山口中学校<br>柔剣道場 | 道場    | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 南山中学校<br>体育館   | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 南山中学校<br>柔剣道場  | 道場    | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |
| 七次台中学校<br>体育館  | アリーナ  | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ   | 照明設備         |
|                | 玄関    | 照明器具、コンセント設備 |

|                |      |              |
|----------------|------|--------------|
|                | 玄関   | 照明器具、コンセント設備 |
| 七次台中学校<br>柔剣道場 | 道場   | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ  | 照明設備         |
|                | 玄関   | 照明器具、コンセント設備 |
| 桜台中学校<br>体育館   | アリーナ | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ  | 照明設備         |
|                | 玄関   | 照明器具、コンセント設備 |
| 桜台中学校<br>柔剣道場  | 道場   | 空調設備、照明設備    |
|                | トイレ  | 照明設備         |
|                | 玄関   | 照明器具、コンセント設備 |

※設備の仕様範囲は、提案する発電設備の発電容量等で変動があることから、提案に当たっては、使用可能な範囲や電力量などを含めること。

# 設置仕様書

機器設置は、本仕様書記載内容またはそれと同等以上の仕様とすること。

- 原則として本設置仕様書に基づいて設置するものとするが、記載なき事項については、公益社団法人 空気調和・衛生工学会監修（2013年度版）の SHASE-S 010-2021 を参考にするとともに設置に係る関係法令等を順守すること。
- 室外機の設置位置は室外機想定位置図の通りするが、詳細な位置は市担当者及び学校と協議の上、決定すること。

## （1）基礎・フェンス

- ① 新設の室外機は原則として地上置きとし、屋上、バルコニー等への設置は不可とする。
- ② 室外機の基礎はコンクリート基礎とする。また地震等による転倒、ずれ等の防止に配慮すること。
- ③ 室外機は可能な限り壁面から 1m 以上離す。
- ④ 室外機周辺にはメーカー所定のメンテナンススペースを取った上、原則として金網フェンス（高さ 1800mm 以上）で囲い、出入り口（鍵付）を設ける。
- ⑤ 室外機の設置においては、騒音規制法・振動規制法及び市公害防止条例の要件を満たすこと。

## （2）機器据付

- ① 室外機は、SUS ボルト+ダブルナット仕様、機器のレベル調整及び機器間のサービススペースを確保すること。
- ② 天吊形室内機は、原則として躯体、若しくは鉄骨より吊材にて支持し、吊材の長さが 1.0m を超える場合には振れ止めを設置すること。
- ③ 設置場所に照明器具、火災報知器、人感センサー等がある場合は機能上の問題が生じない位置に移設し天井を補修すること。
- ④ 機器搬入・据付に伴う重機（クレーン・ユニック・高所作業車）使用は、事前に市担当者及び学校管理者へ連絡の上、周囲に十分な安全対策を施した上で、作業を行うこと。  
また、道路を使用して機器の搬入等を行う場合は、道路使用などの許認可を受け、交通誘導員を配置して行うこと。
- ⑤ 機器仕様に基づいた性能試験を実施し、仕様を満たしていることを確認すること。
- ⑥ 複数施設の据え付けにおいて、同条件であるものは、全ての施設が同仕様の据え付け方法とすること。

## （3）配管

- ① 冷媒管・ドレン管は原則露出配管とし、埋設配管は行わない。止むを得ず埋設配管になる場合は配管側溝を設置しピット内配管とする。
- ② 冷媒管は冷媒用被覆銅管とし、メーカー仕様以上とする。
- ③ 冷媒配管の外装について、屋外は SUS またはガルバニウム鋼板と同等以上、屋内露出部分は軟質性樹脂カバーと同等以上の性能を有するものを使用すること。室内機部分の屋内露出管は樹脂製と同等以上の性能を有するものとする。
- ④ ドレン管は VP 管とし施工はメーカー仕様に準ずること。屋内のドレン管には断熱材を施し、保温付ドレン配管（AC ドレン配管）の採用も可とする。屋外のドレン管には断熱材を施さない。室内機ドレンは既存雨水設備に放流とし、室外機ドレンは汚水管接続を原則とするが、物理的に接続が困難と判断される場合は、市上下水道課と事前に協議し、新たに浸透溝の設置など対策を行うこと。
- ⑤ ドレン配管は逆勾配、トラップなどのないようにすること。
- ⑥ 配管支持金物について室内はユニクロメッキ仕上げ、外部はステンレスとすること。

- ⑦ 施設利用者の立ちに入る範囲で地上 600mm 以内程度に冷媒管を設置する場合は、鉄板等の強固な材料などで外装の保護を講じること。
- ⑧ 天井内配管が生じる場所は適切な位置に天井点検口を設けること。
- ⑨ 再利用を行う既存設備に不具合が発見された場合は対応方法等について別途協議を行うこと。

#### (4) 配管貫通

- ① 配管は建築物の主要構造部（梁・柱・構造壁など）を貫通させないこと。  
なお、ガラスを通し配管する場合は、既存ガラスを撤去した上で耐食性のある金属パネルを設置し、配管すること。
- ② 外部貫通部分はコーティングシール材などを用い、漏水がないように設置すること。
- ③ 車体をコア抜きする場合は構造体配筋状況に留意し、適切に処理すること。
- ④ 配管が防火区画等を貫通する場合は、建築基準法に適合する工法とすること。
- ⑤ 貫通が必要となった場合は、構造検討などの安全性の確認を行い、市担当者と事前に協議し、必要に応じて立会等を求めるこ。

#### (5) 配管気密試験

- ① 冷媒管は乾燥窒素にてメーカーの定める試験圧力で 24 時間以上行うこと。
- ② ドレン管は必ず通水試験を行うこと。

#### (6) 受変電設備

- ① トランジスタの容量アップや関連部品の交換などの受変電設備の改修は、電気主任技術者の立会いのもとに行うものとする。  
また、改修時の使用部材は対象機器の設備容量を勘案し、決定すること。
- ② 改修に伴い取り外したトランジスタは、施設敷地内に残置とする。残置する場所については、市が指示するものとする。
- ③ 既設受変電設備を調査し容量又は回路数が不足する場合は交換又は増設を行うなどして増強すること。
- ④ 変電室より電源を分岐取り出しする場合は、受変電設備内に責任分界点を設定し、責任分界点より上流側は白井市の所有、責任分界点より下流側は賃貸人の所有とする。
- ⑤ 変電室のトランジスタ容量を変更する必要がある場合、変更したトランジスタは工事完了後ただちに市に無償譲渡する。

#### (7) 機器一次側配線

- ① 原則として変電室より電源を分岐取り出し、分電盤は室外機設置場所付近の外壁などをを利用して設置する（主幹：MCB、室外機用分岐：ELB、室内機用分岐：MCB）こと。室外機 1 台毎に専用の開閉器を設置する。ただし、協議により既設の分電盤から取り出しする場合においては、この限りでない。
- ② 配管及びボックス類・支持金物は SUS 又は溶融亜鉛メッキとする。
- ③ 屋外露出部で立上り部、立下り部及び機器接続部は、厚鋼電線管で保護する。
- ④ 原則、使用するケーブルはエコケーブル仕様とし、荷札などにより行先の機器名称などを明記すること。

#### (8) 機器二次側配線

- ① 電源線及び信号線はメーカー仕様に準じ、原則、冷媒管と共に施工すること。
- ② リモコン線はメーカー仕様に準ずる。原則として、メタルモール・メタルボックス（2 個用薄型）仕様とする。

#### (9) ガス配管

- ① 所轄都市ガス事業者の工事約款による。
- ② 責任分界点（区分バルブ等）を設定し、所有権は以下のとおりとする。

- ・冷暖房用にガス配管を別途取出した場合、敷地内配管については賃貸人の所有とする。
- ・敷地内既存管から分岐して取出した場合、分岐部に区分バルブを設け、区分バルブ以降は、賃貸人の所有とする。
- ・敷地内既存管を増径して分岐取出した場合、敷地内既存管は工事完了後ただちに市に無償譲渡し、分岐部に区分バルブを設け、区分バルブ以降賃貸人の所有とする。
- ・敷地内既存管を分岐若しくは増径する場合においては、市に対象となる既存管の所有者を確認すること。対象の既存管が、市以外の所有であった場合には、市及び所有者と協議し、必要な措置を講ずること。

#### (10) 仮設・安全対策

- ① 外部仮設足場を設置する場合は、関係法令・政令・規制等を満たすものとすること。  
なお、工事関係者以外の立ち入りを禁止することを目的にフェンス等で安全対策を施すこと。
- ② 養生は関係箇所全般とし、ゴミ・ホコリなどが飛散しないように徹底すること。  
なお、毎日の作業後は清掃等を行い、施設の環境を害さない措置をとること。
- ③ 資材置き場及び、廃材置き場は学校管理者と打合せの上、決定すること。また適切に養生すること。
- ④ 設置作業による危険箇所、立ち入り禁止区域には、バリケード、囲い、交通誘導員など の必要な安全対策を施すこと。

#### (11) 制御機器について

- ① 室内機制御機器は、個別リモコンとする。但し、入切タイマーの設定が可能であること。  
設置場所は市及び学校管理者と協議し、決定すること。

#### (12) 設置留意点

- ① 賃貸人は設置場所、配管ルート・系統、使用機器などを設計期間中に作成し、設計完了後速やかに市と工事内容の協議を行い、協議が整い次第、市の承認を得てから設置作業に取り掛かること。
- ② 室内機はプラケット等により吊り込むものとする。
- ③ 工事対象範囲に石綿含有建材（成形板等レベル3相当）の含有がないか、原則として設計期間中に「建築物石綿含有建材調査者」が確認し、含有の有無について市に報告するとともに、適切に対応すること。
- ④ 空調設備設置に際しては、施設利用者の安全に十分配慮するとともに、日常の利用に支障をきたさぬよう、市担当者及び学校管理者と施工日について協議・調整すること。
- ⑤ 空調設備設置前に市担当者及び学校管理者と室内機、室外機の設置場所・資材置き場・設置スケジュール・安全対策・行事予定・使用トイレ・鍵の管理・近隣対策等について十分に打合せを行うこと。
- ⑥ 日常の作業実施に当たっては、学校管理者に作業の開始・終了の報告を徹底すること。
- ⑦ 学校休業日の作業は、事前に学校担当者と協議の上実施すること。  
なお、機械警備については学校担当者から警備会社名を確認の上連絡を取り、保安業務及び機械警備の解除（警備会社実施の場合は有料）について協議すること。  
この場合の費用は賃貸人の負担とする。
- ⑧ 救助袋等緊急避難設備の障害にならないよう十分に確認すること。
- ⑨ 近隣民家への騒音対策を講じること。
- ⑩ 既存構造物の形状変更は必要最低限とすること。
- ⑪ 既存設備などの保守・点検の障害にならないよう十分に確認すること。  
設備等が「校章」、「時計」などの景観上の障害とならないよう配慮を徹底すること。

- ⑫ 敷地内に重機等を乗り入れる場合は必要かつ十分な養生を実施すること。
- ⑬ 設置に際し、市が特に指定する場合はその内容に従うこと。
- ⑭ 空調設備の設置終了後、機器・設備図(紙・及びC A Dなどの電子データ)及び取り扱い説明書などの図書ならびに設置中の写真を市担当者に提出すること。
  - また、事業期間中において発注者が維持管理上、必要とする情報提供に協力すること。
  - なお、学校管理者に機器の操作方法を十分に説明すること。
- ⑮ 設置した盤、機器に賃貸借物件である旨表示すること。
  - また、室外機と室内機の組み合わせが相互にわかるような表示を空調設備本体に施すこと。
- ⑯ 設置期間中に発生した設備などの汚れ及び破損・物損は、これらが賃貸人の責に起因する場合、賃貸人の責任において現状復帰すること。
- ⑰ 作業中に生じた事故・損害の一切の責任は、これらが賃貸人の責に起因する場合、その責任を負うものとする。
- ⑱ 室外機設置位置の選定に当たっては、市公害防止条例を満たすものとするが、市担当者より別途指示があった場合、この限りではない。