

福山市神辺文化会館大ホール冷温水発生機に係る賃貸借契約仕様書

(1) 賃貸借名

福山市神辺文化会館大ホール冷温水発生機に係る賃貸借

(2) 目的

福山市神辺文化会館大ホール冷温水発生機及び冷却塔の老朽化により、新たに機器を賃貸借契約により設置するもの。

リース受託者は、一般競争入札で決定する。

(3) 貸借場所

福山市神辺文化会館（福山市神辺町大字川北1 1 5 5 番地1）

(4) 設備の仕様について

現行機器を撤去し、別添図面のとおり吸収冷温水機及び冷却塔を設置すること。調達する機器等については現在設置されているものと同等以上の性能を有する機器等とする。

工事費には、設置工事費（基礎の増設を含む）、配管設備工事費、電気設備工事費、機器設備撤去工事費（冷媒液回収及び処理、産業廃棄物処理を含む）等、契約に伴う一切の費用を含むこと。冷媒配管、配線、排水管は既設再利用とするが、新機器接続時に必要があれば経費に含むこと。機器の運転を、現況と同様1階事務室の遠隔操作盤で行えるように調整すること。

工事にあたっては、別添図面を参照し、既存の配管・配線等に十分に配慮すること。

(5) 賃貸借（提供）期間

履行期間は2026年（令和8年）3月3日から2033年（令和15年）3月2日までの7年間とする。

(6) 維持管理

維持管理は本件に含む。なお、契約期間中の維持管理仕様は次のとおりとする。

○点検

年4回（うち通常点検2回、簡易点検2回）の点検とデータの記録、報告を行うこと。

点検内容は別紙のとおりとする。

○修繕等

新設設備について、緊急に修理が必要な場合は、速やかに技術者を派遣し、修理、調整等を行い、正常な状態で使用できるようにすること。正常な使用状態で故障した場合には、これらの修理・交換を無償で行うこと。ただし、賃借人の責に帰すべき事由による場合は、賃借人が費用を負担する。

(7) 納入期限・調整等

○ 設備の設置については、仕様書に基づいて実施し、2026年（令和8年）3月2日までに賃借人の検収を受けることとする。

なお、工事にあたっては、特に騒音、振動を伴う作業は施設の貸館利用がない日に行い、

日程については別途賃借人及び福山市神辺文化会館職員と協議すること。

機器の調達において、賃貸人の責に帰さない理由により納期遅延が見込まれる場合、賃貸人は直ちに賃借人へ報告すること。

- 既存設備の撤去及び新設設備の設置、物品の搬入出、調整については、賃貸人の負担により行うこと。
なお、処分が必要なものは、賃貸人において適切に処理すること。
- 現地の事前確認が必要な場合は、賃借人の許可を得ること。
- 工事期間中の本工事用資材・機器等の盗難、紛失、消失等の損害、本工事が原因となり発生する損壊部の修復に要する一切の費用等は賃貸人の負担とする。
- 賃貸人は、設置期間中、施設内外の利用者、通行人、近隣住民、近隣建物への安全対策に十分配慮し、損傷、損害のないよう事故防止に万全の安全対策をとること。万一、本工事により第三者に損害等を与えた場合は、賃貸人の責任において対応すること。
- 本事業に必要な関係法令、条例等はこれを遵守し、必要がある届出、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行うこと。また、これに要する費用は賃貸人の負担とする。
- 賃貸人は、契約後速やかに業務責任者報告書及び工事計画書を提出すること。
- 各機器の取付及び接続完了後、試運転及び自主検査を行い、結果を報告書にまとめ、工事写真、作業完了通知書とともに賃借人に提出すること。提出後、賃借人は書類及び現地確認により検収を行う。なお、異常があった場合は、賃借人に速やかに報告し、直ちに、正常に動作するよう調整を行うこと。

(8) その他

- 賃貸人が本業務におけるリース、設計、施工、維持管理すべてを実施できる体制を有する単独企業ではない場合、それぞれの役割を担当する事業者を明らかにした協定書の写し又は実施体制図等を、契約締結時に賃借人に提出すること。
- 賃貸人は、設備の使用に伴い、適切な使用方法について福山市神辺文化会館職員に指導するとともに、正常な状態で稼働し得るように保守を行い、その費用は賃貸人の負担とする。
- 賃借人は、設備の設置及び保守管理に必要な光熱水費を負担する。
- 賃貸人は、今後の保守、その他別工事に必要となる各種図面等を賃借人に提供すること。
- 物件に対し契約期間中継続して賃貸人を被保険者とする動産総合保険に加入し、費用を負担すること。
- 本件で設置する機器等の瑕疵保証期間は、引き渡し日から1か年とする。ただし、取扱不備による破損、故障等については保証の対象としない。
- 本件が終了した際は、借入物件を現状のまま賃借人へ無償譲渡とすること。
- 当該資産に課税される固定資産税は福山市が負担する（入札金額に固定資産税は含めない。）。
- 本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、賃借人と賃貸人との間で協議して定める。
- この業務において、本仕様の内容を完全に履行されないとき、賃借人は契約を解除することができる。

1) 吸収冷温水機保守点検及び運転切替

① 対象機器 吸収冷温水機 2基

② 点検業務の内訳

- | | |
|----------------------------|------|
| a 冷房シーズンイン点検（暖房シーズンオフ点検含む） | 1回／年 |
| 冷暖房運転切替及び試運転業務 | |
| b 冷房シーズンオン点検 | 1回／年 |
| c 暖房シーズンイン点検（運転切替及び試運転） | 1回／年 |
| d 暖房シーズンオン点検 | 1回／年 |

③ 吸収冷温水機点検

冷 房	暖 房
シーズンイン点検整備・試運転	
1 本体附属バルブ切替 2 保守装置点検 サーモスタット関係点検 圧力スイッチ関係点検、炎検出器清掃 3 気密状況確認、真空ポンプによる抽気 4 高温再生器ガス関係漏洩確認 遮断弁、テストコック、パイロット部及びジョイント部 5 各フランジ部増締 6 操作盤並びに電気関係点検整備 7 試運転調整 各保安装置設定、自動制御装置調整、燃料調整、 フレーム電流測定及び空燃比調整、 アブソーバーロスの測定※、吸収溶液調整※ 総合運転調整及びデーター採取 ※必要な機器の場合は実施	1 本体附属バルブ切替 2 保守装置点検 サーモスタット関係点検 圧力スイッチ関係点検、炎検出器点検 3 気密状況確認、真空ポンプによる抽気 4 高温再生器ガス関係漏洩確認 遮断弁、テストコック、パイロット部及びジョイント部 5 各フランジ部増締 6 操作盤並びに電気関係点検整備 7 冷却水水抜き作業 8 チューブ清掃 ・吸収式水室カバー開放、 水室及びチューブ内面毛ブラシ洗浄 ・凝縮式水室カバー開放、 水室及びチューブ内面毛ブラシ洗浄 ・蒸発器水室カバー開放※ 水室及びチューブ内面毛ブラシ洗浄※ ※必要な機器の場合は実施 9 試運転調整 各保安装置設定、自動制御装置調整、燃料調整、 フレーム電流測定及び空燃比調整、 総合運転調整及びデーター採取
シーズンオン点検（各シーズン1回のみ実施）	
1 運転状況総合調査 2 異常有無確認及び報告 3 溶液サンプリング及び分析試験（冷房シーズンオンのみ）	

④ 吸収冷温水機保守内容

冷 房	暖 房
シーズンイン点検整備・試運転	
1 本体附属バルブ切替 2 冷却水系確認 (1) ストレーナ・水槽清掃 (2) 水張りエア抜き (3) ファンベルト点検 3 冷温水・冷却水ポンプ点検 (1) モータ絶縁 (2) 運転者・運転振動 4 機内真空引き確認 5 燃料機器点検清掃 6 電気系統点検 (1) 絶縁測定 (2) 盤内清掃 7 各保安装置点検 8 センサー点検 9 燃焼確認 (1) 火炎目視点検 (2) 排ガス分析 (O ₂ 、CO) (3) 冷房インプット量測定 10 総合運転確認及び運転データー採取 11 報告書作成提出	1 本体附属バルブ切替 2 冷却水水抜き確認 3 機内真空引き確認 4 燃料機器点検清掃 (1) 炎検出器点検 (2) ガス配管外部漏れテスト 5 電気系統点検 (1) 絶縁測定 6 チューブ清掃 (1) 吸収器チューブ (2) 凝縮器チューブ 7 溶液調整 (分析結果による) 8 燃料確認 (1) 火炎目視点検 (2) 排ガス分析 (O ₂ 、CO) (3) 暖房インプット量測定 9 総合運転確認及び運転データー採取 10 報告書作成提出
シーズン中巡回点検 (各シーズン 1 回のみ実施)	
1 運転状況総合調査 (1) 燃焼状況 (2) 冷水温度制御状況 (3) 運転音、運転振動の状況 ①冷温水機本体 ②冷温水ポンプ ③冷却水ポンプ ④冷却塔 (4) その他 2 抽気操作 (必要に応じて) 3 溶液サンプリング及び分析 (分析は持ち帰り作業) 4 報告書作成提出	1 運転状況総合調査 (1) 燃焼状況 (2) 温水温度制御状況 (3) 運転音、運転振動 ①冷温水機本体 ②冷温水ポンプ (4) その他 2 報告書作成提出

2) 冷却塔保守点検及び運転切替

① 対象機器 冷却塔 2基

② 点検業務の内訳

- a 冷房シーズンイン点検（暖房シーズンオフ点検含む） 1回／年
- 冷房シーズンオン点検 1回／年
- b 暖房シーズンイン点検 1回／年
- c 冷却水水質分析 1回／年

③ 冷却塔点検

冷 房	暖 房
シーズンイン点検整備・試運転	
1 水槽関係 水槽・ストレーナの汚れ掃除、点検 充填材・ルーバーの確認 ボールタップの動作確認 散水状況確認 排水電動弁の清掃、作動及び水抜き確認 給水圧力スイッチの清掃動作確認	1 水槽関係 冷却水水抜き水槽清掃
2 冷却塔ファン関係 ファン回転方向、異音、振動確認 ファンの固定、羽根軸の状態確認 ファンブラケットの固定、状態確認 ファンベルトの調整 ファンベアリング部の給油、確認 ファンモーターの電流、絶縁抵抗測定 ファンモーターの異音、振動、発錆確認	
3 水質管理 ブローダウン量の確認 冷却水補給水の採取・分析	
シーズンオン点検（各シーズン1回のみ実施）	
1 散水状況確認、ファン・ファンモータの回転方向、異音、振動確認	
2 冷却水循環水の採取・分析	