

福山市食肉衛生検査所冷暖房設備更新に係る賃貸借仕様書

1 業務概要

賃貸人は、本仕様書及び添付図面（以下、本書）をもとに冷暖房設備を使用可能な状態にした上で、それを賃借人に賃貸するものとする。

2 名 称

福山市食肉衛生検査所冷暖房設備更新に係る賃貸借

3 場 所

福山市食肉衛生検査所（福山市御幸町大字中津原１６８５番地１）

4 事業方式

リース方式（フルメンテナンス付）

5 期 間

（１）設置工事（準備）期間

契約締結日の翌日から２０２５年（令和７年）１１月３０日までに設置を完了すること。

屋内工事・屋外工事ともに施設管理者と事前に工程調整を行うこと。

（２）賃貸借期間

２０２５年（令和７年）１２月１日から２０３０年（令和１２年）１１月３０日までの５年間（６０ヶ月間）とする。

賃貸借期間終了後は、福山市へ無償譲渡とする。

※ただし、この場合においては、賃貸人は、賃借人に対し新たな費用の負担を求めないこと。

6 保守業務

保守業務は、本賃貸借に含むものとする。

緊急に保守又は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。

（１）点検整備項目（別表１）

保守の仕様は、フルメンテナンス契約とする。

ア 契約期間中は年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。

- ・通常点検内容は保守作業仕様書に準じる。

- ・簡易点検内容は「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」が定める簡易点検内容とする。

イ 本賃貸借期間中、機器の正常な運転を確保するため、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。

※保守対象外（有償扱い）

明らかに市の責に帰すべき事由による修理又は調整の必要が生じたときは、別途、市がその費用を負担する。その他、本件の契約に定めのない事項が生じた場合は、別途協議すること。

(2) フィルター清掃（別表1 オプション）

冷暖房設備のより効果的な利用を図るため、1年に4回の室内機フィルター清掃を行うこと。（※清掃時期については、冷暖房使用開始前及び中間期とする）

(3) フロン排出抑制法に規定される定期点検

「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」が定める対象機器について、次のとおり定期点検を実施するものとする。

ア 簡易定期点検

全ての空調機器を対象とし、四半期（3ヶ月に1回）ごとに行う。

イ 定期点検（専門点検）

圧縮機定格出力7.5kW以上50kW未満の機器に関しては、有資格者による専門点検を（3年に1回）行うこと。ただし、専門EE点検については、法律が定める対象機器に限る。

(4) 管理・報告

ア 賃貸借物件の冷暖房設備については、冷暖房設備機器管理台帳を作成し、室内機・室外機に管理番号を付与し管理すること。（冷暖房設備機器管理台帳の様式は、市の様式に準ずること）

イ 点検整備記録簿を作成し、その都度フロン定期点検や冷暖房設備機器の修理・故障等の記録・報告をすること。（点検整備記録簿の様式は、市の様式に準ずること）

ウ 機器整備時におけるフロン類の充填・回収が生じた場合及び第一種特定製品の廃棄時におけるフロン類の引渡し等が生じた場合は、フロン排出抑制法に基づき適正に実施すること。なお、その都度交付される証明書等は、賃借人に提出すること。

エ フロン類の漏洩等があった場合には、その都度、賃借人に報告すること。

(5) 保守体制

保守業者は福山市に事業所を有すること。

賃貸借物件の冷暖房設備の保守体制について、契約締結後に施設管理者へ届け出ること。

又、その内容に変更が生じた場合には、その都度施設管理者へ届け出ること。

7 支払条件

(1) リース料金は、月額払いとする。（※「経費内訳明細書」のとおり）

(2) リース料金は、機器使用料、運搬料、設置料、設定料、操作方法指導料、フルメンテナンス費用（オプション・法定点検等含む）、動産総合保険、その他福山市食肉衛生検査所冷暖房設備更新に必要な費用（電気・水道等光熱水費使用料及び消耗品にかかる費用を除く。）に加え、既設の設備の撤去の際に必要な費用を含めた額とすること。

(3) リース費用については、開始日の属する月から満了月までの月数で均等割とし、精算払を原則とし、当月分を翌月に請求すること。

(4) 賃貸人は、毎月10日までに前月分の賃借料を、賃借人の指定する手続きに従って請求すること。

- (5) 賃借人は、前項の請求があったときは、速やかに内容を審査し、適当と認めたときは、その日から30日以内に賃借料を賃貸人に支払うものとする。
- (6) この場合、賃貸借料の中に固定資産税は含めないものとする。

8 工事範囲

本書に示す範囲とする。

9 費用負担

- (1) 賃借人負担：冷暖房設備に必要な電気・水道等の光熱水費。（賃貸借期間に限る）
- (2) 賃貸人負担：冷暖房設備更新工事に関する費用。（官公庁届出に関する費用含む）
 - ・機器使用料、運搬料、設置料、設定料、操作方法指導料、フルメンテナンス費用（オプション・法定点検等含む）、動産総合保険料、その他福山市食肉衛生検査所冷暖房設備更新に必要な費用（電気・水道等光熱水費使用料及び消耗品にかかる費用を除く。）に加え、既設の設備の撤去の際に必要な費用は、本事業に含むこと。（賃貸借期間に限る）
 - ・賃貸人が賃借人に賃貸する冷暖房設備の瑕疵に対応するために必要な費用。

10 支障ある機器等の取扱い

- (1) 室外機設置場所の直下または近傍に既設給水、排水、ガス、消火配管が埋設されている場合は、室外機荷重の影響のない個所へ移設すること。
- (2) 室外機設置場所の既設構造物、植栽等は今回工事に撤去すること。
その他、施工に支障ある既設機器類・配管類の移設・迂回も賃貸人が実施すること。

11 工事仕様

本書及び国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書」、「公共建築改修工事標準仕様書」による。

12 設置工事に関する事項

- (1) 賃貸人は、本工事の施工にあたって、工事全体の円滑な施工に努めること。
- (2) 賃貸人は、工事の着手までに、施設管理者と工事の日時を調整し、工程表を作成すること。
また、工法等についても十分協議を行い、施設利用者の安全に十分な対策を講ずること。
- (3) 設置工事の作業可能日については、部屋毎に作業出来る日に制約があるため、（別表2）「冷暖房設備更新機器一覧表」を参考とし、工程については事前に施設管理者と十分に協議を行い、設置工事期間内に設置完了すること。
- (4) 作業時間については、関係者と十分協議したうえで作業すること。
- (5) 今回設置する冷暖房設備については電気式（EHP）とし、添付図面「空調機器表」に記載された新品の機器（同等品以上）とすること。
- (6) 日常の作業実施にあたっては、賃借人に開始、終了の報告をすること。
- (7) 市の休日にあたる作業については、事前に施設管理者と協議し了承の上実施すること。

1 3 現状復旧

設置期間中に発生した既存構造物・設備などの汚れ及び破損・物損は賃貸人の責任において原状復帰すること。

1 4 安全対策

- (1) 工事資材搬入・据付・搬出時に伴う、重機（クレーン車、高所作業車等）の使用は、事前に市担当者と十分協議を行い、施設利用者の安全対策を施した上で作業を行うこと。
- (2) 賃貸人は、工事期間中、施設内・外の通行人、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3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。
- (3) 冷暖房設備設置に際して、施設利用者の安全に十分配慮するとともに、施設運営に支障をきたさぬよう、賃借人の指示に従うこと。

1 5 施工確認

今工事で設置した、冷暖房設備（室内機・室外機等）及び盤類には、次の内容をシール等で表示をすること。（賃貸借物件表示、室内機・室外機組合せ表示、管理番号表示）

1 6 法令、条例等の遵守及び手続きの代行

- (1) 省エネルギー法に伴う計画書など法令により提出が必要な書類を適切に提出すること。
 - (2) 本事業に必要な法令、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（提供）開始時に支障のないよう賃貸人が代行すること。また、これに要する費用は賃貸人の負担とする。
- なお、適用法令及び適用基準は、各業務着手時の最新版を使用すること。

1 7 完了・検査

- (1) 賃貸人は、設置工事が完了したときは、遅延なく完了通知を賃借人に提出すること。
- (2) 賃借人は、完了通知を受理したときは、受理した日から10日以内に仕様書等に基づき検査する。
- (3) 前項の完成検査に合格しないときは、直ちに、手直しを行うこと。なお、冷暖房設備の引き渡しについては、完成検査の合格後に行うこと。

1 8 撤去物等の処理

本工事による撤去物や廃材の処分は、「建設工事に関わる資材の再資源化等に関する法律」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、マニフェスト及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こと。

1 9 納品図書の提出

- (1) 竣工図
- (2) 機器仕様書、取扱説明書、保証書

- (3) 設置工事写真
- (4) 維持管理に必要となる書類（冷暖房設備機器管理台帳、点検記録簿等）
- (5) その他必要とする書類

20 その他

- (1) 設備の点検、調整等の保守業務については、施設管理者と適宜連携を図ること。
- (2) 本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、賃貸人は、その費用を負担すること。
- (3) 賃貸人は、契約締結後速やかに仕様書に基づいて「経費内訳明細書」を作成し、賃借人に提出すること。
- (4) 本業務において、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。
- (5) 試運転は、施工が終了次第、順次実施すること。
- (6) この文書における元号の表示は、新元号に移行した後は、新元号による応当年の表示に読み替えることとする。
- (7) 本仕様書に定めがない事項、又はこの仕様書に疑義が生じた事項については、賃借人、賃貸人が協議のうえ、決定する。