

福山市鞆の浦歴史民俗資料館空冷ヒートポンプチラー等に係る賃貸借契約仕様書

(1) 業務名

福山市鞆の浦歴史民俗資料館空冷ヒートポンプチラー等に係る賃貸借

(2) 目的

福山市鞆の浦歴史民俗資料館空冷ヒートポンプチラー等の老朽化のため、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

福山市鞆の浦歴史民俗資料館（福山市鞆町後地7536番地1）

(4) 設備の仕様について

現行機器を撤去し、別添図面のとおり空冷ヒートポンプチラー、空冷式パッケージエアコン、冷温水ポンプ、膨張タンクフロートスイッチ及び電極棒を更新すること。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様以上の性能を有する機器等とし、高調波対策（アクティブフィルタ）と耐塩害の仕様とする。

工事費には、機器設置工事費、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）、石綿含有調査等、契約に伴う一切の費用を含むこと。既設冷媒配管、冷温水配管、ドレン配管、連絡配線及び電源配線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。室内側のファンコイルについても既設再利用とする。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、既設の配管・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2027年（令和9年）2月1日から2037年（令和19年）1月31日までの10年間とする。

(6) 維持管理

維持管理は本件を含む。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、2027年（令和9年）1月31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休館期間中に行い、日程については別途賃借人及び福山市鞆の浦歴史民俗資料館の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、作業完了通知書とともに賃借人に提出すること。報告書は、竣工図（原図の訂正でも可）、施工写真（着工前・施工中・完成時）（カラーサービス版）、機器完成図、取扱説明書、保証書を含むものとする。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

- 搬入等については、周辺道路の状況を事前によく確認すること。
- 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鞆の浦歴史民俗資料館の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、本仕様書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。

別紙（通常点検内容）

点検内容		
機能点検	共通	運転温度・圧力の確認 異音・振動の確認
	送風機	軸受の点検 Vベルトの点検 ファンコントロール動作の確認 ファンモーター・ファンの点検
	冷媒系統	膨張弁の動作確認 電磁弁の動作確認 冷媒・油漏れ点検
	保護機器	圧力開閉器の動作確認 過電流継電器の動作確認 温度開閉器の動作確認
	電気系統	電気部品の動作確認（スイッチ，リレー，タイマー） 制御機器動作確認（センサー，開閉器） 絶縁抵抗の確認（圧縮機，送風機，ヒーター類） 配線の劣化点検，端子の増締め
状態点検	圧縮機	油量の点検（半密閉圧縮機） 外観点検
	熱交換器	空気側熱交換器の汚れ点検 水側熱交換器の汚れ点検
	外装等	パネルの外観点検 ドレンパンの外観点検 ドレンの流れ確認 冷却水の漏れ点検（室内側のファンコイルは除く）
手入れ保全	圧縮機	外観補修（メンテナンスカラーによる塗装他）
	送風機	Vベルト調整 プーリー調整 給油・グリスアップ
	外装他	パネルの汚れ清掃 配管・配線の結束手直し ドレンパンの清掃
作業 イン／ オフ		ポンプダウン／解除 水抜き／水張り バルブ・スイッチ切替操作（冷暖切替含む）

他 法 定 点 検	空気側熱交換器の洗浄 フィルター清掃 フィルターの洗浄再生 ドレンパン点検・清掃
-----------------------	---