

**市民保健センター空調設備等整備業務委託事業  
仕 様 書**

**守 口 市**

## **1 はじめに**

市民保健センター空調設備等整備業務委託事業（以下「本事業」という。）は、守口市市民保健センター（以下「市民保健センター」という。）の施設老朽化に伴う空調設備、照明器具（以下「空調設備等」という。）の整備（更新）を実施することにより、市民保健センターの施設環境の改善を図り、市民をはじめとする利用サービスの向上に資することを目的とする。

本事業の実施にあたっては、民間事業者のノウハウを最大限に活用し、効果的かつ効率的に進めるため、民間事業者から優れたノウハウを活かした設計・施工、運転・維持管理、その他独自内容に関して、一括して提案を受けることとし、公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により事業者選定を行う。

なお、本仕様書に関しては、本プロポーザルの実施にあたって市から求める内容を記載したものであり、最終的な仕様書については、本プロポーザルによる事業者選定における事業者からの事業提案内容を踏まえ、優先交渉権者との仕様等詳細協議を行い、確定することとする。

## **2 事業概要**

### **(1) 事業名称**

市民保健センター空調設備等整備業務委託事業

#### ① 場所

市民保健センター

#### ② 住所

守口市大宮通1丁目13番7号

### **(2) 事業内容**

市民保健センターの空調設備等について、今後の効果的な稼働、運用面、財政面を含めた効果的な維持管理に資することを考慮した整備（更新）を行うもの。

## **3 契約期間**

### **(1) 空調設備等の整備**

契約締結後から令和8年9月末日までとする。ただし、整備に関しては、令和8年度夏季において、稼働が可能となるよう、令和8年5月末日をめどに整備を完了すること。

### **(2) 維持管理・保守点検**

令和8年10月から令和17年3月末日までの9年6か月間とする。

## **4 仕様等**

## (1) 概要

- ① 現状の室内空調・照明環境等を満足させる設計等を事業者の責任において仕様を決定すること。特に本市から指示のない機器については、既設と同等以上の能力を有する機器とする。また、室内照度等についても、現状の環境条件を満足するものとする。
- ② 工事で使用する機器及び材料は新品とする。ただし、仮設に使用する機材はこの限りではない。また、使用する電線・ケーブル類 J I S 又は J C S で指定された原則エコマテリアルとする。
- ③ 必ず更新を要する設備機器（オーバーホール等は原則不可）
  - ・ 熱源機器、熱源機器廻り（ポンプ類、自動制御機器、中央監視盤を含む。）の一式
  - ・ 空調設備機器（エアハンドリングユニット、ファンコイルユニット、個別エアコン）一式
  - ・ 上記の空調設備機器に伴う、自動制御機器、中央監視盤を含む。
  - ・ 中央監視盤の一式（1 階防災センター壁掛け型監視盤）
  - ・ 施設内、外回りの照明設備、誘導灯、非常照明設備※ 本事業ではガス、上下水道の削減提案項目は不可とする。

## (2) 提示条件

- ① 必ず更新を要する設備は下記のとおりとする（オーバーホール等は不可）。詳細は、別紙 1－1～3「改修範囲図」による。
  - ・ 屋上空冷ヒートポンプチラー等本体廻りの自動制御機器類、ビルマルチ式空調機等、近年に更新済の機器
    - ※ 更新等は任意とする。ただし、維持管理、保守期間中も故障なく継続使用できる対応は実施すること。
  - ・ 屋上空調機 3 台の本体更新、自動制御機器の更新
    - ※ 更新に伴い、ダクトキャンパス、冷温水配管、バルブ、保温、ラッキング等も範囲とすること。
  - ・ 館内ファンコイルユニットの本体、スイッチ類、自動制御弁、その他の更新
    - ※ 更新に伴い、冷温水配管、ドレン管、バルブ、保温、ラッキング等も更新すること。
  - ・ 個別エアコン設備の更新
    - ※ 耐用年数以内の個別エアコンについては再利用を検討すること。
  - ・ 地下空調機 3 台の本体更新、自動制御機器の更新
    - ※ 更新に伴い、冷温水配管、バルブ、保温、ラッキング等も更新すること。

- ・ 地下冷温水蓄熱槽廻りの冷温水ポンプ類（基礎架台含む。）、冷温水配管、バルブ、保温、ラッキング、自動制御機器の全面更新
    - ※ 更新に伴い、地下から屋上の冷温水配管（縦配管）、各階の冷温水配管（横引き管、枝管）も全て更新とする。
  - ・ 上記更新等については、現場ウォークスルー調査で本市担当者に質問することができる。
  - ・ 中央監視盤及び中央監視盤との中継を行うリモート機器の全てを更新とする。
    - ※ 中央監視は既設機能（監理、操作、計測他）と今回更新する機器も同様の機能を新規監視盤で有すること。
  - ・ 照明設備の一式（施設内照明、外回り、誘導灯、非常照明の全て）
    - ※ 既設LED化済照明、照明制御盤、リモコン照明スイッチ等は原則対象外とする。
- ② その他、下記の設備機器類は対象外とする。
- ・ 衛生設備類（受水槽、受水槽廻り機器、汚水排水湧水、カラン、トイレ機器等）
  - ・ 防災設備類（消防設備、自火報盤、非常放送設備、非常スピーカー等）
  - ・ 受電設備類（自家用電気工作物、動力盤、電灯盤、コンセント等）
  - ・ 昇降機設備
  - ・ 建築設備（屋上屋根、屋上防水、外壁、内壁、建具、植栽、駐輪場ほか）
  - ・ その他、空調設備、照明設備以外の設備機器
  - ・ 不明設備等は、現場ウォークスルー調査で本市担当者に質問することができる。

### **（３）改修工事に関する共通条件**

- ① 工事事務所、駐車場、材料置場等は、事業者の負担で敷地外に調達すること。これらの設置にあたっては本市担当者と協議すること。
- ② 室内（屋上、機械室等を除く。）の改修工事は、執務や定期診断、会議室利用といった施設の運営に支障のない範囲とし、原則として昼間時間帯（平日、土曜日、日曜日、祝日）を作業時間とすること。ただし、やむを得ず夜間時間帯に作業を実施する場合は、必要に応じて本市と協議すること。また、原則として室内の備品等の移動は行わずに、養生を行うこと。工事中の侵入などに対する予防策として、必要に応じて警備員の配置等の措置を講じること。その他、日常業務に支障が生じないように十分配慮すること。
- ③ 施工のために天井改修等が必要な場合は、事業者の負担で行うこと。天井仕上げ材料は、既存材料と同等のものにこだわらないが、体裁には配慮

するものとし、既存の天井との色目の違いが生じる場合は、再塗装を行うこと。

- ④ 事業者で設置した導入設備には、判別できるシールを貼付すること。
- ⑤ 設計時に、石綿の含有を疑われる撤去等の施工が必要になった場合は、法令を遵守し、適切な処理を行うこと。石綿の含有に関する調査は事業者負担とし、提案金額に含むこと。分析結果に伴う対策方法や費用は、本市と別途協議すること。

#### **(4) 照明改修に関する提案**

- ① 照明の改修仕様等については、別紙2「照明改修仕様書」によること。
- ② 照明改修を指定された器具については、改修の内容によらず、維持管理、保守期間中は、球切れや故障があった場合も保証すること。
- ③ 照明器具は、国内メーカー品とする。
- ④ 照明設備は、原則として照明器具本体での更新とすること。ただし、デザインや意匠性を維持するため、LED球やLED直管型での更新計画とする場合は、JIS規格に沿った適切な対応をすること。

#### **(5) 支払等**

- ① 空調設備等整備（更新）費用の支払  
契約期間終了後に、本市の検収を受けること。検査に合格した場合、本市は請求のあった日から30日以内に一括で支払う。  
なお、施工着手に伴う前受金や部分支払は無いものとし、施工完了後一括支払とする。
- ② 維持管理・保守点検費用の支払  
令和8年10月から令和17年3月末日までの9年6か月間とし、支払は月ごとの業務一部完了を受け、毎月払を行うことを原則とする。  
なお、維持管理・保守点検やサービスの在り方及び支払方法において、環境負荷や本市の財政負担（コスト）軽減に資する事業者の提案がある場合はこの限りではなく、本プロポーザルにおいて具体的な内容を提示すること。

#### **(6) 運転、維持管理・保守点検体制**

- ① 運転管理指針の提示  
事業者は、改修設備及び改修設備と関連する設備の最適な「運転管理指針（案）」を提案し、本市との協議で承諾された「運転管理指針」を作成すること。事業者及び本市は、善良なる管理者の注意義務をもって、その運転管理指針に則り、本市の職員が運転管理を行う。また、事業者が作成する運転管理指針に基づいて、本市の職員及び保健センター管理業務委託業者が適切な運転管理を行うことができるよう、事業者が運転管理に関する研修を実施する。

なお、事業者は、既存設備に関する運転状況を本市の了解の下に必要な応じて調整し、本市の運転管理が運転管理指針と著しく乖離している場合には、本市に対してより適切かつ効果的な運転管理について、必要な助言を適宜行うことができる。

## ② 改修設備の維持管理

事業者は、改修設備の維持管理計画書を本市に提出し、本市の承諾した維持管理計画に基づき、改修設備の必要な維持管理（故障時の修理を含む。）を自らの負担で行う。事業者は、改修設備の維持管理状況を毎年、本市に報告すること。本市は、維持管理が計画どおりでなく、若しくは不十分である時は、事業者に対して必要な措置を命じる。

## （７）本市と事業者との責任分担

### ① 基本的考え方

事業提案が達成できないことによる損失は、原則として、事業者が負担しなければならない。ただし、異常気象や運営状況の大幅な変動等、事業者の責に帰さない合理的な理由がある場合は、事業者が合理的な根拠を示した申出を行うことにより、別途協議を行う。

### ② 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の責任分担は、原則として次表の「予想されるリスクと責任分担」によることとし、応募にあたっては負担すべきリスクを想定した上で事業提案を行うこと。なお、分担表に該当しない事項が発生した場合は、別途協議を行う。

表 予想されるリスクと責任分担

| リスクの種類 |          | リスクの内容                  | 負担者 |     |
|--------|----------|-------------------------|-----|-----|
|        |          |                         | 本市  | 事業者 |
| 共通     | 募集要項の誤り  | 募集要項の記載事項に重大な誤りのあるもの    | ○   |     |
|        | 効果保証の未達  | 事業提案の低減が達成できない場合        |     | ○   |
|        | 安全性の確保   | 設計・建設・維持管理における安全性の確保    |     | ○   |
|        | 環境の保全    | 設計・建設・維持管理における環境の保全     |     | ○   |
|        | 制度の変更    | 消費税及び地方消費税の変更           | ○   |     |
|        |          | 上記以外の税に関するもの            | ○   | ○   |
|        | 事業の中止・延期 | 本市の指示によるもの              | ○   |     |
|        |          | 周辺住民等の反対による事業の中止・延期     | ○   | ○   |
|        |          | 施設建設に必要な許可等の取得遅延によるもの   |     | ○   |
|        |          | 本市の不注意等による建設許可等の遅延によるもの | ○   |     |

|         |          |                                      |   |   |
|---------|----------|--------------------------------------|---|---|
|         |          | 事業者の事業放棄、破綻によるもの                     |   | ○ |
| 計画・設計段階 | 不可抗力     | 天災等による設計変更・中止・延期                     | ○ | ○ |
|         | 物価の変動    | 急激なインフレ・デフレ（設計費に対して影響のあるもののみを対象とする）  | ○ | ○ |
|         | 設計変更     | 本市の提示条件、指示の不備によるもの                   | ○ |   |
|         |          | 事業者の指示・判断の不備によるもの                    |   | ○ |
|         | 応募コスト    | 応募コストの負担                             |   | ○ |
| 建設段階    | 第三者賠償    | 調査・建設における第三者への損害賠償義務                 |   | ○ |
|         | 不可抗力     | 天災等による設計変更・中止・延期                     | ○ | ○ |
|         | 物価の変動    | 急激なインフレ・デフレ（設計費に対して影響のあるもののみを対象とする。） | ○ | ○ |
|         | 用地の確保    | 資材置場の確保                              |   | ○ |
|         | 立ち入り許可   | 必要な施設への立ち入り許可                        | ○ |   |
|         | 設計変更     | 本市の提示条件、指示の不備によるもの                   | ○ |   |
|         |          | 事業者の指示・判断の不備によるもの                    |   | ○ |
|         | 工事遅延・未完工 | 本市の責による工事遅延・未完工による引き渡しの延期            | ○ |   |
|         |          | 事業者の責による工事遅延・未完工による引き渡しの延期           |   | ○ |
|         | 工事費増大    | 本市の指示・承諾による工事費の増大                    | ○ |   |
|         |          | 事業者の判断の不備によるもの                       |   | ○ |
|         | 性能       | 要求仕様不適合（施工不良を含む。）                    |   | ○ |
|         | 危険負担     | 引き渡し前に工事目的物に関して生じた障害                 |   | ○ |
|         |          | 引き渡し前に工事に起因し施設に生じた障害                 |   | ○ |

## （８）閲覧資料

第１次審査後において、提案予定事業者が閲覧可能な資料は、次のとおりとする。

- ① 光熱水費ベースライン（令和４・５・６年度）の電気使用量、電気料金
- ② 光熱水費単価（直近の３か月分電気料金請求書）
- ③ 図面類（竣工時の建築、電気、機械及び改修工事の図面）
- ④ 保守点検記録
- ⑤ 稼働状況表

以上の資料については、現場ウォークスルー調査時において閲覧が可能。また、必要に応じて配付も可能とする。ただし、配付資料については、事業

提案書及び価格提案書の作成等、本プロポーザルに関する用途以外での使用は一切不可とする。

## **5 その他特記事項**

### **(1) 機密保持**

- ① 業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。
- ② 業務遂行のため本市が提供した資料、データ等は業務以外の目的で使用してはならない。
- ③ 業務の実施にあたっては、本市又は第三者に損害を及ぼしたときは、本市の責に帰する場合を除き、その賠償責任を負うこととする。

### **(2) その他**

- ① 本契約で作成された納品物等の著作権は、本市に帰属するものとする。
- ② 納品物に第三者が権利を有する著作物が含まれる場合は、当該著作権の使用に関する負担を含む一切の手続きを行い、第三者の著作権その他の権利を侵害しないこと。
- ③ 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、本市と協議し決定の上、対応すること。