

特別養護老人ホーム吉井川荘空調設備等大規模改修事業
公募型プロポーザル要求水準書

1 事業名

特別養護老人ホーム吉井川荘空調設備等大規模改修事業

2 事業の目的

特別養護老人ホーム吉井川荘では、平成15年に新築移転をし、19年が経過したことに伴い空調設備に経年劣化による故障が頻繁に発生している。ここ数年は修繕により対応してきたが、部品の供給がメーカー在庫のみとなり、今後は修理ができなくなる可能性がある。照明設備についても、蛍光灯等を使用しており、いずれはLED照明等への更新が必要である。

このような状況から、国の令和5年度既存建築物省エネ化推進事業を活用し、空調設備及び照明設備の大規模改修を実施することとなった。新たに導入する機器は省エネ性能の高い機器を選定、更に断熱改修を行うことで、温室効果ガスの大幅削減と断熱性能向上に伴う入居者の快適性向上の同時実現を目指すことを目的とする。

3 業務の場所

特別養護老人ホーム吉井川荘

(1) 敷地の概要

- 所在地 岡山県久米郡美咲町吉ヶ原838番地
- 敷地の面積 8,469.28m²

(2) 建物概要

- 建築構造 地上2階建、RC造
- 建築年 本館 平成15年(2003年)、
改修棟 昭和60年(1985年)
- 延床面積 3,602.22m²
本館 2,733.76m²、改修棟 782.46m²、
その他 86.00m²

4 設備等の更新内容

(1) 空調設備

- 本館及び改修棟のすべての空調設備を更新する。
- 更新する既存空調機器の一覧は別添資料1のとおりとする。

(2) 照明設備

- 非常灯、誘導灯、外灯及びLED済み照明を除く、本館及び改修棟のすべての照明設備を更新する。

- ・ 更新する既存機器の一覧は別添資料2のとおりとする。
- (3) 天井断熱
- ・ 本館及び改修棟の天井面に断熱材を追加する。天井面の断熱改修面積は、 $1,389.7\text{m}^2$ 以上とする。
 - ・ 断熱改修エリアの案は、別添資料3に示すとおりである。断熱改修エリアは、必要な断熱改修面積を確保した上で、変更しても構わない。ただし、居室は断熱改修エリアに含めること。
- (4) その他
- ・ 改修後の内容でBELS認証を取得すること。建物のエネルギー消費性能はモデル建物法を用いて評価する。BELSプレートは施設管理者と相談のうえ、指定されたものを納品すること。

5 工事仕様

(1) 共通

- ア 本工事は執務並行改修となる。工事を実施する際には、施設の運営に対する影響を最小限に抑えるよう努めること。
- イ 工事着手にあたり、施工図及び施工計画書を施設管理者に提出し、了承を得ること。
- ウ 本工事で使用する機器及び材料については、着手前にメーカーリスト、納品仕様書を施設管理者に提出し、了承を得ること。
- エ 設備の選定、断熱改修範囲の検討にあたっては、見積り等に関する注意点（別添資料5）を確認の上、所定の省エネ量及び断熱改修割合を満たすようにすること。
- オ 各種作業において、十分なる養生を施し、施設利用者及び従業員の安全に留意すること。
- カ 作業員名簿を記録し、施設への入退室者がわかるようにするとともに、工事関係者とわかるような名札等をつけること。
- キ 機器の搬出・搬入については近隣の影響に十分留意した上で、9～15時の間で実施すること。9～15時以外の時間に機器の搬入・搬出を実施する場合は、交通誘導員を配置すること。
- ク 設備を導入するにあたって必要な附属品等はすべて計上すること。
- ケ 屋外へ穴あけを行う場合、技術者による非破壊検査を事前に行い、鉄筋の位置を把握した上で、ダイヤモンドカッターによる壁部分の穴あけとすること。また、鉄筋の切断は避けるとともに、鉄筋のかぶり厚の確保等について施設管理者の承認を得ること。
- コ 天井点検口は必要に応じて設置すること。設置前には施設管理者に設置する箇所を示し、許可を得ること。

- サ 既存設備撤去等に伴う天井、壁面、床面開口部補修は本工事の責任において既存にならない補修すること。ただし、既存設備の経年使用による天井、壁面、床面の汚れを清掃する必要はない。
- シ 新設機器設置に伴い、躯体等を開口する場合は、事前に施設管理者に開口部を示した図を提出し、許可を得ること。開口の際は、安全性を確保した上で、粉塵の飛散・騒音・振動に注意し、施工すること。また、その後の補修についても責任をもって行うこと。
- ス 建具を改修する場合も上記と同様にすること。
- セ 露出する配管類は、屋内外ともに十分に断熱を施し、屋外・多湿箇所はSUS鋼板又は高耐食性メッキ鋼板にて外装し、意匠的にも不具合のないようにすること。電線管については、VE管、PF管等を適切に用いること。
- ソ 防火区画貫通部の処理については共通仕様書による他、国土交通大臣認定法取得品を使用すること。
- タ 耐圧試験、絶縁測定試験及び必要な試験計測は必ず行うこと。
- チ 配管径、電線径は、選択したメーカーの機器にあわせ適宜適切な径で見積を行うこと。
- ツ 電気工事は、「電気設備に関する技術基準」及び「内線規定（電気技術規定使用設備編）J E A C ⑧ 0 0 1 - 2 0 2 2」に従うこと。
- テ 設備の設置に際しては、各メーカーの据付要領書に従うこと。
- ト 導入する設備は、既存設備の性能仕様（空調能力や照明の明るさ）及び制御仕様を満たすものを導入すること。ただし、合理的な理由を説明できる場合はこの限りではない。
- ナ 工事期間は、事前に工事予告板・工事看板を配置し、周辺への連絡を周知徹底すること。
- ニ 重量物を建物に設置する場合は、事前に構造上問題がないことを施設管理者に示すこと。
- ヌ 石綿等を使用した建設物及び工作物の改修作業については、石綿障害予防規則（平成17年7月1日施工）に準拠し、適切な作業を実施すること。
- ネ 石綿障害予防規則に基づく事前調査において石綿が検出され、それに伴い工事費用の増加や工事スケジュールの変更等が見込まれる場合は、施設管理者に速やかに報告し、対応を協議すること。

(2) 空調設備工事

A 電気・計装工事

- ア 既設機器撤去に伴い不要となった電気・制御配線配管はできる限り撤去とすること。ただし、やむを得ない場合は既存存置としてもよいが施設管理者の了承を得ること。
- イ 制御配線については自社独自の方式によるものとしてよい。既存を流用できれば流用してもかまわない。

- ウ 新設する機器類のリモコン及びスイッチの位置は、施設管理者と相談し決定すること。
- エ リモコン用制御配線のカバーはモールで構わない。また、新設コントローラーで既存スイッチ跡を隠し切れない場合は、目隠しカバーを用いて処置すること。
- オ エアコン室外機等のインバーター搭載機及びインバーターには、すべてメーカー推奨の高調波対策を施すこと。

B 機械設備工事

- ア 既存機器内の冷媒はすべて回収し、適切に施工者の責任において処理すること。
- イ 機器の設置には、防振架台を用い十分な防振処置を施すこと。十分な耐震強度（1 G以上）をもたすこと。また、必要に応じて転倒防止の対応をとること。
- ウ 室外機設置箇所は、施設管理者に了承を得ること。
- エ 室外機の設置は、基準面より10cm以上の上に取り付けること。また、階上に設置する室外機は、防水面の保護に注意するとともに、防振架台を用いて設置すること。階上に設置する室外機に際しては、既存台座を用いて構わない。
- オ 機器改修後は速やかに試運転を実施、早期に使用可能となるように努めること。
- カ 室内機は全台ドレン排水の確認のため、通水試験を行うこと。
- キ 既存ドレン管まで、ドレン管を延長しつなぎこむこと。
- ク 室外機の排水は、最寄りの雨水側溝又は雨水枡に流れこむようにすること。

(3) 照明設備工事

- ア 照明の色温度は、指定されている場合を除き従前と同等とすること。
- イ LEDダウンライトは、指定されている場合を除き拡散型とすること。
- ウ 照明は原則器具ごと更新すること。器具を再利用する場合は、施設管理者の許可を得ること。

(4) 天井断熱工事

- ア 天井面に導入する断熱材はグラスウールとすること。
- イ グラスウールの仕様は、密度24K以上、厚さ50mm以上とすること。

(5) その他

- ア 共通仕様書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）」、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」、「公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）」に準ずる。ただし、企画提案書で提案された新たな仕様が民間事業者の優れたノウハウを活かしたものと認められた場合において、機能的に問題ない場合は優先的に取り上げる。当組合と合意に至った仕様は、事業者が特記仕様書として当組合

へ提出する。特記仕様書は共通仕様書より優先する。建設業法に規定されている監理・主任技術者を選任すること。選任については、選任届出書類を提出し、施設管理者に承諾を得ること。

- イ 運搬費、廃棄物処分費についても計上する。産業廃棄物の処分費は、適正な産業廃棄物処理税相当額を含んでいること。
- ウ 廃棄物は法規条例に則り処分するものとし、空調機器冷媒等については適正に回収・破壊・処分を行い、処分に関わる必要な書類、伝票等の写しを提出すること。建設リサイクル法を厳守し、分別解体及び特定建設資材の再資源化を行うこと。場内に廃材を仮置きする場合は、分別ボックスを設置し、適切に分別すること。
- エ 仮設用電力・用水等の使用は無償支給とする。ただし、施設管理者の指示に従うこと。なお、工事用の新規電力契約が必要な場合は、請負会社の負担とする。
- オ 工事施工に届出等が必要な場合は請負者にて行い、その費用は請負者が負担する。また、施主が行う届出等については、その指示に従い関係書類を作成し、提出する。

6 地域経済への配慮

本業務の実施にあたっては、企業への発注や物品等の調達に美咲町若しくは赤磐市の企業や店舗を利用する等、可能な限り地域経済に配慮するよう努めること。

7 契約不適合責任

設計、施工の欠陥によるすべての破損及び故障等は事業者の負担にて速やかに補修、改造、改善又は取り換えを行うものとする。

本業務は性能発注（設計施工一括発注）という発注方式を採用しているため、受注者は施工の契約不適合責任に加え、設計の契約不適合責任についても責任を負担するものとする。

契約不適合責任の改善等に関しては、責任を負担する期間を定め、この期間内に性能、機能、耐用等に関して疑義が発生した場合は、発注者は受注者に対し改善等を請求できるものとする。

（1）実施設計の契約不適合責任

実施設計の契約不適合責任期間は、引渡しを受けた日から10年とする。この期間内に発生した実施設計の契約不適合は、設計図書に記載した施設の性能及び機能に対して、全て受注者の責任において改善するものとする。

なお、設計上の契約不適合により当組合が損害を受けた場合、受注者はその損害を賠償するものとする。

（2）施工の不適合責任

施工の契約不適合責任期間は、引渡しを受けた日から2年とする。ただし、その契約不適合が受注者の故意又は重大な過失により生じた場合を除くものとする。

(3) 契約不適合検査

当組合は、施設の性能、機能、耐用等疑義が生じた場合は、受注者に対し契約不適合検査を行わせることができるものとする。受注者は、当組合と協議した上で、契約不適合検査を実施し、その結果を報告するものとする。

また、契約不適合検査にかかる費用は受注者の負担とする。契約不適合検査による契約不適合の判定は、契約不適合検査要領書により行うものとする。本検査で契約不適合と認められる部分については受注者の責任において改善、修理するものとする。

(4) 契約不適合検査要領

受注者は、あらかじめ「契約不適合検査要領書」を当組合に提出し、承諾を受けるものとする。

(5) 契約不適合検査の基準

契約不適合検査を行う基準は次のとおりとする。

ア 施工上の欠陥が発見された場合

イ 主要部分に亀裂、破損、脱落、曲がり、摩耗等が発生し、著しく機能が損なわれた場合

ウ 性能に著しい低下が認められた場合

(6) 契約不適合の改善、修理

ア 改善・修理

契約不適合責任期間中に生じた契約不適合は、当組合が指定する時期に受注者が無償で改善・修理するものとする。改善・修理に当たっては、改善・修理要領書を提出し、承諾を受けるものとする。

イ 契約不適合の判定に要する経費

契約不適合責任期間中の契約不適合の判定に要する経費は受注者の負担とする。

8 注意事項

(1) 安全管理

- ・ 敷地内での作業については、危険等に最大限注意を払うこと。また関係者に対する危険表示等、十分な注意を払うこと。事業者の責に帰すべき事由により当組合又は第三者に損害を与えた場合には、事業者がその損害を賠償すること。

(2) 現状復帰

- ・ 既存施設の配管等には十分注意し、破損・汚損した場合は現状に復旧すること。

- ・ 敷地内外の工作物等を破損した場合は、現状復旧すること。
- (3) 設計変更及び軽微な変更等
- ・ 施設管理者の指示によって生ずる軽微な変更に対しては請負金額の変更は行わない。
- (4) その他
- ・ 施工にあたっては関係法規を遵守し、誠実な対応を取ること。
 - ・ 本工事により生じた損傷は、請負者の負担による復旧すること。
 - ・ 施工前に工事範囲の現況調査及び実測を行うこと。
 - ・ 残材等は搬出处分とし、その責任は請負者が負うものとする。
 - ・ 敷地内に資材置場、現場事務所を設ける場合は施設管理者の指示を受けること。
 - ・ 工事完了時に清掃を行い、後始末の処理に完全を期すること。
 - ・ 運搬時、積載オーバーをしないこと。