

岡山県立高等学校等空調設備リース業務仕様書

1 件 名

令和8年度岡山県立高等学校美作地区空調設備リース業務

2 賃貸借期間

令和9年3月1日から令和19年2月末日まで(120か月) 10年間

3 設置対象校及び数量等

別紙1「空調設備設置対象校等一覧」のとおり

4 設置期間(工事期間(設置工事後の試験運転等調整期間を含む))

令和8年10月1日から令和9年2月末日まで

5 共通事項

- (1) 本業務は、設置対象校である学校(以下「学校」という。)への空調設備の借入れを目的とするものである。
- (2) 学校の教育事業の達成を最優先と認識し、契約の目的を完遂できるよう、誠実に履行すること。
- (3) 物品の仕様及び納入条件などは、「7 賃貸借物件の仕様」等を参照すること。
- (4) 本業務に係る契約の締結後、速やかに採用した製品のメーカー及び型番を記載した「機器一覧表」を賃借人に提出すること。また、調達に関する取引業者の一覧及び役割を記載した従事者名簿を、速やかに賃借人に提出すること。
- (5) この仕様書に定めのない事項であっても施工上必要と認められる事項は、賃借人の指示により施工すること。

6 賃貸借物件

(1) 空調機器の種類

ア 室内機

(ア) 冷暖房能力及び数量は別紙2「賃貸借物件一覧」のとおりとする。ただし、冷暖房能力及び数量は想定であるため、部屋の大きさ及び状況等を踏まえた相応の冷暖房能力の機器を必要数設置すること。

(イ) 型式は天吊型を基本とし、天吊型の設置が適さない教室(既設室内機が天吊型でない教室を含む)で型式を変更する可能性がある場合は、賃借人及び学校と協議の上、他の型式で設置すること。

イ 室外機

室内機仕様を賄うだけの機器を設置すること。

(2) コントローラー

- ア 各教室に個別のリモコンを設置すること。
- イ 学校による運用性を考慮し、対象教室を管理することができる集中リモコンを設けるものとし、取り付け位置は賃借人及び学校と協議の上、設置対象校ごとに事務室及び職員室に設置すること。
 - また、既存の県所有の集中リモコン（本業務以外のリース業務の対象であり、かつ、リース期間中であるものを除く。）がある場合は、可能な限り集約すること。
- ウ 消費電力の抑制を目的とし、対象教室の空調設備を制御することができるデマンドコントローラーを設けるものとし、設置対象校ごとに設置すること。
 - また、既存の県所有のデマンドコントローラー（本業務以外のリース業務の対象であり、かつ、リース期間中であるものを除く。）がある場合は、可能な限り集約すること。

7 賃貸借物件の仕様

(1) 空調機器

- ア 国内メーカーの製造機器とすること。
- イ グリーン購入法適合商品であること。
- ウ 冷房機能及び暖房機能を備えていること。
- エ 安全性、操作性、騒音、振動、効率性などに配慮したものであること。
- オ メーカーが定めた容量以上の機種はアクティブフィルターを設けること。
- カ 室内機及び室外機ごとに、納入場所名、整理番号、賃貸人名、連絡先、納入年月日（西暦）及び製造者名をまとめたラベルを貼り付け表示すること。なお、ラベルは減耗しにくい素材とし、表示位置は、室内機については下面、室外機については配管接続面の反対面とすること。
- キ 保証書は賃貸人で保管すること。
- ク 全て新品を用いること。

(2) コントローラー

- ア 集中リモコンは、個別・一括発停、スケジュールタイマー機能付きとすること。
- イ 個別リモコンには機器番号を表示すること。
- ウ デマンドコントローラーは、デマンド監視及び制御が行えること。エ 設置場所及び各種設定については、事前に賃借人及び学校と協議の上、決定すること。

(3) 設置等

ア 一般事項

- (ア) 本業務には賃貸借物件の設置作業を含むものとする。設置の際は、校舎等の破損や既存設備の運用に不具合が生じないよう養生や措置を施すこと。万一、校舎等の破損や既存設備の運用に影響が生じた場合は、賃貸人の負担により原状回復又は損害賠償を行い、速やかに賃借人及び学校へ報告すること。また、生徒、教職員、外来者等に事故が発生しないよう、工事動線や生徒、教職員、外来者等の動線に配慮すること。万一、動線が交差する場合は、誘導員を配置し、事故の防

止に努めること。

(イ) 原則として、本仕様書に基づいて施工すること。なお、関係法令を遵守するとともに、最新の下記に準拠すること。

- a 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- b 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- c 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- d 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- e 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- f 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）
- g 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
- h 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）

(ウ) 賃貸人は、貸与資料及び現地調査により、敷地、既設建物及び既設空調設備の特性等の状況を踏まえて、維持管理のしやすさに十分配慮しながら、より具体的な検討及び必要に応じて賃借人及び学校と協議を行い、設置すること。

(エ) 空調設備の設置に当たっては、空調効率及び設置の際の効率性、耐荷重、機器の保守スペース確保、近隣への騒音の影響等を検討の上、賃借人及び学校と協議し、設置箇所を決定すること。

(オ) 作業工程については、学校行事等で作業ができない日など、工程に関する必要な事項の打ち合せを学校と事前に行い、着手日の1ヶ月前までに賃借人及び学校へ工程表を提出すること。また、工程表に変更があった際には速やかに変更後の工程表を賃借人及び学校へ提出すること。

(カ) 本業務の工事期間中に、別途改修工事を行う学校があるため、施工時期や方法について当該工事との必要な調整を適切に行うこと。（詳細は別紙2「賃貸借物件一覧」のとおり）

(キ) 工事に伴い自動火災報知設備等が支障になる場合は、事前に関係機関と協議し、その結果を賃借人及び学校に報告するとともに必要な措置を講じること。

イ 設置工事

(ア) 室外機

- ・原則、地上置きとする。やむを得ず地上以外に設置する場合は、構造安全上支障がないことを確認した上で、賃借人及び学校の承認を得ること。
- ・室外機はコンクリート基礎の上に防振ゴム＋基礎ブロック＋転倒防止金具を用いて固定すること。設置箇所に既設コンクリート基礎がない場合は、新たにコンクリート基礎を施す、もしくは、壁面に設置することとし、砂面への設置は原則不可とする。
- ・設置位置は教室内及び近隣の騒音に配慮するとともに、学校環境衛生基準を満たすこと。
- ・室外機からの排気が学校運営や設備等に支障を与える場合は、ルーバーを取付ける等の対策を施すこと。

- ・室外機のドレンは、学校と協議の上、学校運営に支障がないよう適切に排水すること。
- ・メーカーの技術資料で定めるメンテナンススペースを確保すること。

(イ) 室内機

- ・建築設備耐震設計・施工指針に基づき、室内機の振れ止め対策を行う等、適切に施工すること。
- ・極力ドレンアップキットは設けず自然勾配で排水すること。ただし、学校運営に支障をきたす場合や、施工上の効率が優れている場合はこの限りではない。
- ・空調設備を設置するに当たり、干渉する既設設備（照明、火災警報装置、倉庫、マンホール、防球ネット等）、樹木等の移設又は撤去、取外し・再取付けを行う必要がある場合は、事前に賃借人及び学校と協議すること。

(ウ) 配管・配線類

- ・設置工事に係る部材代、配管・配線費用は、賃貸人の負担とすること。
- ・配管が新たに窓ガラスを貫通する場合は、既設ガラスを撤去した上でアルミパネルを取り付け、窓の開放制限を講じること。その際、カーテンや暗幕の使用に支障が出ないよう配慮すること。やむを得ず支障が出る場合は、カーテンや暗幕を加工すること。なお、教室内の照度が学校環境衛生基準における照度基準を下回らないよう配慮すること。
- ・既設構造体の貫通は禁止する。
- ・保温外装は以下の仕様を想定している。
 - 屋内：合成樹脂性カバー 2
 - 屋外：ステンレス鋼板
- ・ドレン管の雨水排水縦管への接続は原則禁止とし、学校と協議の上、学校運営に支障がないよう適切に排水すること。
- ・屋外露出のドレン管は耐候性のある配管を使用すること。

(エ) 機器搬入・設置時に生じる梱包材等は、賃貸人が引き取ること。

(オ) 学校と協議の上、設置等に係る施工計画書を作成し、賃借人及び学校に提出すること。

(カ) 工事用電力は、原則として発電機の設置又は商業電力の工事用引込み等を賃貸人の責任において行い、既設の学校電力設備からの分岐による使用は行わないこと。

ウ 電源工事

(ア) 賃貸人の負担において空調設備が使用できるまでの電源工事（分電盤の新設・改造を含む。）を行うこと。その際は、事前に学校と日程調整等を行い、教育活動に支障を来さないよう配慮すること。特に、施設全体の停電を行う必要がある場合は、事前に学校及び自家用電気工作物保安管理を行っている電気主任技術者と調整を行うこと。

(イ) 既設の負荷設備（照明設備、空調設備、換気機器、ポンプ類、調理機器、OA

機器等)を調査の上、本業務で設置する空調設備を含めた電気容量を確認し、賃借人及び学校に報告すること。

(ウ) 本業務では受電容量不足による受変電設備の改造は想定していない。

エ アスベストへの対応

賃貸人は、石綿含有仕上塗剤範囲を確認し、必要に応じ関係法令に準拠した工法で作業を行うこと。

オ その他

賃貸人は、本業務の履行に伴い、既設の空調設備が使用できない期間が生じる教室等については、賃借人及び学校と協議の上、必要に応じて暖房機器を設置すること。なお、設置に伴う費用は賃貸人の負担とし、暖房機器の性能については、教室等の大きさを踏まえたものとする。

8 賃貸借物件の納入・設置

賃貸人は、別紙2「賃貸借物件一覧」に指定された能力及び台数の賃貸借物件を、賃借人が指定する日までに賃借人の指定する方法により納入・設置すること。

納入・設置に際し、納入場所、納入機器の仕様、台数、時期等について問題が発生しないよう細心の注意を払うとともに、万一、問題が発生した場合は、速やかに賃借人に報告すること。その原因が賃貸人側にある場合は、直ちに適切な措置を講ずること。

納入した賃貸借物件については、取扱説明書及び詳細な製品情報(整理番号、メーカー名、型式、製造年月(西暦)、定格冷暖房能力、製造番号、フロン種類、充填量等)の一覧表を学校へ提出すること。また、賃貸借物件設置後の配管・配線ルート等、本業務の設置工事に伴う設備に関する資料を学校へ提出すること。

9 設置工事施工業者について

設置工事に当たっては、県内業者から選定するよう努めるものとする。県外業者を選定する場合は、県内業者を選定しない理由を賃借人に報告するものとする。

10 賃貸借物件の性能証明

納入する空調機については、製造者による製品検査に合格していること。納入の際に、空調機ごとに製品検査合格証(成績証)を提出すること。

11 試験運転及び完了検査の立会い等

- (1) 賃貸人は、設置工事後の試験運転及び完了検査に立ち会うこと。その際、賃貸借物件側の不具合が判明した場合には、正常かつ良好に稼働できるよう必要な措置を講ずること。また、試運転調整記録を作成し、賃借人へ提出すること。
- (2) 空調設備供用開始に際し、取扱説明書とは別に簡易操作マニュアルを作成し、学校に配付するとともに操作説明を行うこと。
- (3) 賃借人及び学校は、賃貸人の承諾を得て、「2 賃貸借期間」開始前に空調設備の

全部又は一部を使用することができるものとする。なお、賃借人及び学校は、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

12 保守等

- (1) 賃貸人は、賃貸借期間中、常に安全かつ良好に使用できるように保守・点検を行うこと。なお、空調設備の保守・点検に係る費用及び消耗品費は、賃貸人の負担とする。
- (2) 賃貸人は、賃借人又は学校から故障等の不具合について連絡を受けた場合は、直ちに状況を把握し、速やかに賃貸借物件が正常に復帰、稼動するために必要な措置を講ずること。また、その結果については、賃借人に報告を行うこと。

原則として修理に係る費用（部品代を含む。）は賃貸人の負担とするが、故障の原因が賃借人の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。
- (3) 保守・不具合対応には、賃貸借物件について専門知識を有し、かつ、習熟している専門技術者が対応できる体制を構築すること。
- (4) 保守・不具合対応用連絡窓口については、対応部署の所在地を学校に報告し、確認を受けること。
- (5) 保守・不具合対応用連絡窓口は、岡山県の休日を定める条例（平成元年岡山県条例第2号）第1条第1項に規定する県の休日（以下「県の休日」という。）を除く午前8時30分から午後5時まで受け付けること。なお、学校行事等で必要な場合は、県の休日であっても可能な限り対応すること。
- (6) 保守・不具合対応の対象
 - ア 保守・不具合対応の対象は、本業務で調達する全ての空調設備とする。ただし、賃貸借期間終了後の存置物件については、対象外とする。
 - イ 学校が通常賃貸借物件を使用しているにもかかわらず、使用に支障を来す不具合が発生した場合は、保守の対象とする。
- (7) 保守・点検内容等
 - ア フィルターの清掃は、年2回以上行うこと。
 - イ 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に定められた点検項目及び回数を実施すること。（簡易点検を含む。）
 - ウ 授業などに支障が生じないように、学校と調整の上、実施日を決定し、保守・点検終了後には結果報告書を学校に提出し、その写し（電子データとする。）を賃借人に提出すること。
 - エ 賃貸借物件は、賃貸借期間中、当該機器を構成する部品又は機器の調達が保障されていること。
 - オ 不具合が発生した場合は、発生通知後速やかに専門技術者を現地へ派遣し復旧すること。
 - カ 不具合対応完了後は、作業内容・作業時間を記載した報告書を学校へ提出し、その写し（電子データとする。）を賃借人に提出すること。

13 賃貸借期間終了後の空調設備の取扱い

賃貸人は、賃貸借期間終了後、空調設備を賃借人へ無償譲渡すること。

14 その他

- (1) 賃貸借物件に係る公租公課は、賃貸人が負担すること。ただし、固定資産税については、賃借人が負担するものとする。
- (2) 本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、賃借人と協議の上、決定すること。
- (3) 学校敷地内は、全面禁煙とする。
- (4) 工事用車両の駐車場及び資材置場等は、事前に学校と協議し、学校敷地内の空きスペースを使用することとし、安全管理を徹底すること。また、学校敷地内で使用を許可された場所等の管理は、賃貸人の責任で適正に行うこと。
- (5) 賃貸借物件に初期不良又は欠陥があった場合は、速やかに交換を行うこと。
- (6) 工事の着手・施工・完成に当たり、関係官公署その他の関係組織への必要な届出手続等を賃貸人の負担で遅滞なく行うこと。
- (7) 業務の遂行上、直接又は間接に知り得た情報を外部に漏らし、又は他の目的に利用してはならない。
- (8) 個別対応が必要な学校については、別紙2「賃貸借物件一覧」において、その内容を示しているのので、留意の上、施工すること。

別紙1 空調設備設置対象校等一覧

No	学校名	所在地	電話番号	空調方式	空調設備設置教室数					石綿含有（外壁）		
					管理諸室	普通教室	特別教室	その他室	計	有	無	不明
1	津山工業高等学校	津山市山北411-1	0868-22-4174	電気	0	0	24	0	24			○
2	津山商業高等学校	津山市山北531	0868-22-2421	電気	1	0	10	0	11			○
3	勝間田高等学校	勝田郡勝央町勝間田47	0868-38-3168	電気	0	0	17	0	17			○
	計				1	0	51	0	52			

賃貸借物件一覧

1 津山工業高等学校

棟名 構造	設置 階数	教室名等	床 面積	空調機器	新規 ・ 更新	個別 リモコン 型式	個別 リモコン 個数	集中 リモコン	デマンド 制御
				単位面積当 りの想定負荷					
2号館 RC3階建	1	社会科教室	109.33	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	物理教室	106.93	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	化学教室	106.93	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
4号館 RC2階建	1	デザイン工芸室 I	67.24	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	1	デザイン実習室	134.48	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	音楽教室	100.86	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	美術教室	100.86	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	書道教室	100.86	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
5号館 RC4階建	2	仕上組立実習室	99.22	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
6号館 RC4階建	2	計測実習室	149.37	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	工作工事实習室	99.16	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	設計実習室	199.56	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	3	電気磁気実習室	99.873	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	3	計測実習室	99.16	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
6号館 RC3階建	3	造形実習室	98.89	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
7号館 RC3階建	3	計画設備実習室 II	58.5	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	3	設計製図実習室	175.5	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
8号館 RC3階建	2	放射化学実習室	81.9	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	3	食物実習室	122.85	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
9号館 RC2階建	1	有機化学実習室	121.45	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	定量分析実習室	121.5	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	定性分析実習室	120.69	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	デザイン工作実習室 I	99.27	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	2	デザイン工作実習室 II	59.49	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	×
	計	24教室							

2633.9

更新 0

※各学校における空調設備設置教室は別図のとおり。

新規 24

計 24

賃貸借物件一覧

2 津山商業高等学校

棟名 構造	設置 階数	教室名等	床 面積	空調機器	新規 ・ 更新	個別 リモコン 型式	個別 リモコン 個数	集中 リモコン	デマンド 制御
				単位面積当た りの想定負荷					
第2棟 RC4階建	2	印刷室	33.66	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	×	○
	3	被服教室	115.2	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	3	美術教室	115.2	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	4	書道教室	115.2	230 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
第3棟 RC4階建	1	化学教室	117.66	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	1	食物教室	117.66	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	2	物理教室	117.66	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	3	音楽教室	117.66	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	4	実践室	451.96	230 W/m ²	新規	ワイヤード	2	○	○
第4棟 RC3階建	1	情報処理室	82.45	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	1	多目的室	159.71	200 W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	計	11教室							

1544

更新 0

※各学校における空調設備設置教室は別図のとおり。

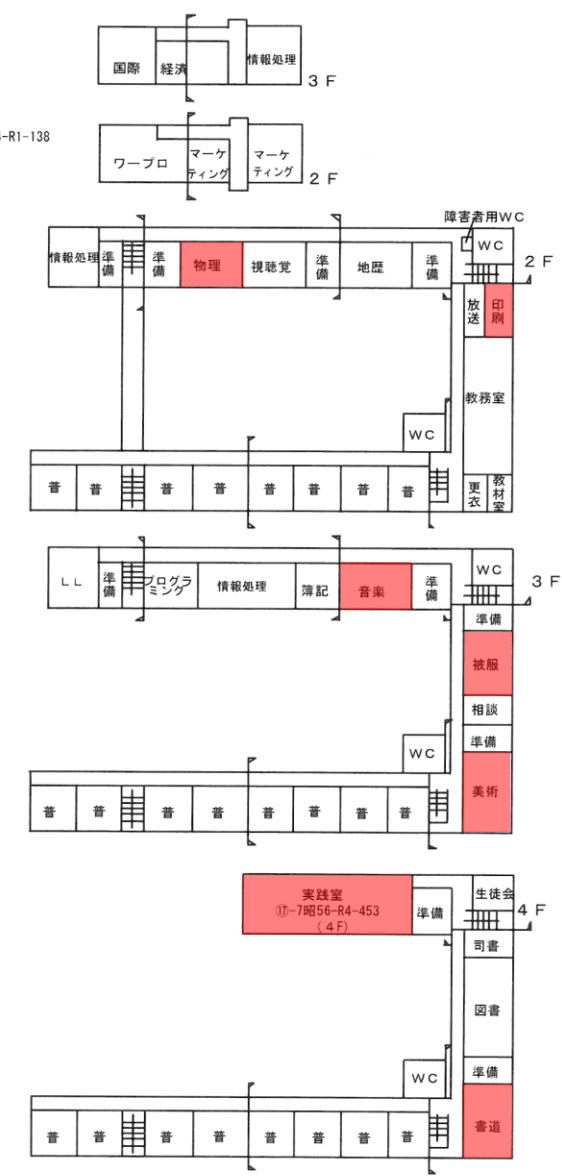
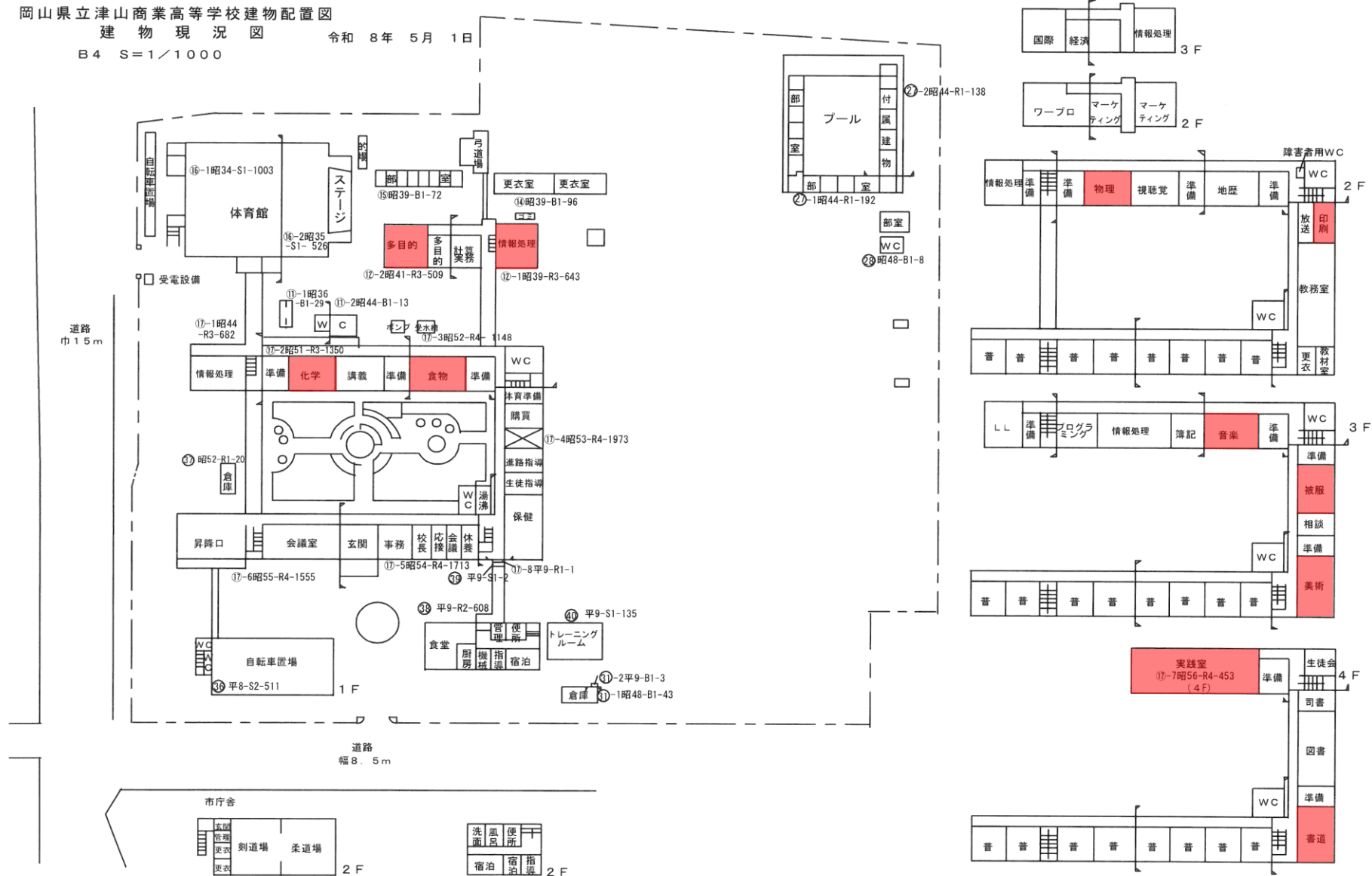
新規 11

計 11

岡山県立津山商業高等学校建物配置図
 建物現況図

令和 8 年 5 月 1 日

B4 S=1/1000



賃貸借物件一覧

3 勝間田高等学校

棟名 構造	設置 階数	教室名等	床 面積	空調機器		新規 ・ 更新	個別 リモコン 型式	個別 リモコン 個数	集中 リモコン	デマンド 制御
				単位面積当 りの想定負荷						
第1棟西 RC3階建	1	化学・生物教室	125.1	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	3	服飾デザイン実習室	125.1	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
第2棟西 RC3階建	3	音楽教室	124.21	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	2	書道教室	82.81	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	1	調理実習室	124.21	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
第2棟東 RC3階建	2	美術教室	65.52	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
第2実習棟西 RC2階建	1	造園施工実習室	167.8	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	2	測量実習室	105.3	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
第2実習棟東 RC2階建	1	森林土木実習室	168.75	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
食品実習棟 RC2階建	2	製菓製パン実習室	222.2	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	1	農産加工実習室	154.4	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
農場管理棟 RC3階建	2	バイオ実験室	81.36	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
第1実習棟 S2階建	1	農業機械実習室	143.15	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	1	生物活用実習室	143.15	200	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
	2	草花演習室	141.8	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
機械工作/原動機実習室棟 S1階建	1	機械工作実習室	275.68	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
園芸実習棟 W1階建	1	園芸実習室	96.15	230	W/m ²	新規	ワイヤード	1	○	○
計		17教室								

2346.7 更新 0

※各学校における空調設備設置教室は別図のとおり。 新規 17

計 17

【農機具実習室について】

・令和8年度に屋根等改修工事を実施予定。

【農産加工実習室について】

・農産加工実習室の天吊りエアコンについては、スポットダクトを取り付けること。

