

日本財団第二ビル空調設備他更新工事

性能発注仕様書

平成 29 年 11 月

公益財団法人 日本財団

性能発注仕様書

1. 計画概要

1-1 工事名 日本財団第二ビル空調設備他更新工事

1-2 業務内容

以下の工事の設計・施工を行うものとする。

- ① 空調設備工事 空調換気設備機器並びに配管・ダクト等の更新
- ② 照明設備工事 照明器具（LED）の更新（事務室既存3灯式を2灯式に新設）
- ③ 防災設備工事 火報受信盤並びに感知器、非常放送盤並びにスピーカ、非常警報装置の更新

1-3 工期

本工事施工契約締結日より平成30年6月末日の予定とする。本施設設備更新工事想定スケジュールを参照のこと。

2. 業務範囲

本仕様書により本施設の設計・施工業務を行うこと。

本施設の設計・施工業務概要を以下に示すが、機器・器具配置等詳細は参考図（竣工図・施工図等）及び現況配置を参照のこと。

設計・施工業務において、改善事項等あれば別紙にて提案することが出来る。

2-1 提案事項（提案等あれば提出のこと）

環境配慮、効率的工法、工期縮減、コスト縮減等実現可能な提案及び工事体制等。提案書式は特に定めない。

2-2 設計業務

空調設備工事、照明設備工事、防災設備工事及びその他建築関連工事（建築天井・壁・床補修等）の実施設計及び遵法による必要な行政への申請を行う。

設計仕様は、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」（電気・機械設備最新版）を基本原則とし、特記仕様書を作成のうえ材料、製品、施工、検査、引き渡しその他必要事項等について明記すること。

3-3 施工業務

空調設備工事、照明設備工事、防災設備工事及びその他関連工事（建築天井・壁・床補修等）の施工一式と必要な行政申請・検査、試運転調整、取扱い説明を行う。

3. 本施設の概要

工事場所	東京都港区虎ノ門一丁目 1 1 番 - 2
敷地面積	296.96 m ²
延べ床面積	2,176.82 m ²
構造・規模	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地下1階 地上7階
用途地域他	商業地域 防火地域
建物用途	事務所ビル（財団関連会社が入居するテナントビル）
竣功年月	1990年（平成2年）7月
開館時間等	8：00時から18：00時 （原則土・日はお休み 但し、6・7Fは日・月お休み）

4. 工事概要

4-1 空調設備更新

- ① 本施設（地下1階から屋上）に配置されている空調機器、換気機器は、設置能力以上の容量を選定しすべてを更新すること。
- ② 機器更新に伴い配管、ダクト及び付属品等も適宜更新する。
冷媒管は原則再利用可能とするが、現況確認のうえ再利用可能かどうか判定すること。機器更新に伴う枝管更新を適宜見積に見込むこと。
冷媒管系統は、屋外機2F～6F（既存図参照）2系統となっており、盛り替え並びに部分的に更新の場合、極力既存系統を踏襲して実施のこと。
ドレン管は、P S分岐部までの横引き管を更新対象とすること。
全熱交換器加湿用給水管は、P S分岐部からの配管とバルブ類を更新対象とすること。機器接続ダクトは、外壁ガラリ迄防火ダンパーを含めて更新する。
- ③ 空調・換気各機器操作スイッチは、既存位置に新設する。
- ④ 1階管理室に空調・全熱交換器設備用集中リモコンを配置する。
二次側渡り配管配線は本工事にて見込むこと。
- ⑤ 換気機器のたわみ継手及びダンパー類・一部接続ダクトは更新対象とすること。
- ⑥ 機器更新、配管更新に関連する建築工事（天井撤去・復旧・点検口等）は、本工事として建築関連工事に見込むこと。
- ⑦ 屋上・屋内設置機器は耐震固定を施すこと。
- ⑧ 屋上並びに地上部の機器基礎は原則既存利用とするが、メーカー選定により差異が生ずる場合は適宜鉄骨架台を見込むこと。

4-2 照明設備更新

- ① 本施設（地下1階から屋上）に配置されている照明器具をLED式に更新する。
- ② 階段及び避難誘導灯は、法認定品を選定する。
- ③ 執務室及び廊下蛍光灯は、既存ルーバー3灯式より2灯式下面開放型に更新する。
4階個室（3室）は、アクリカカバー付仕様として見込むこと。

- ④ 照明リモコンスイッチは、現状位置にてプレート共更新する。
分電盤内リモコン用リレーユニットも更新すること。
- ⑤ 専用室・廊下は、現況照度を測定のうち机上上面照度（700Lx）を目安として器具更新すること。
- ⑥ 非常照明は、平均照度が法規定値以上となる器具選定とすること。
- ⑦ 照明器具に関連する建築工事（天井撤去・復旧等）は、建築関連工事として見込むこと。

4-3 防災設備更新

- ① 本施設（地下1階から屋上）に配置されている防災設備（自動火災報知設備、非常放送設備）盤、非常警報装置、感知器、スピーカ等すべて現行消防法により更新する。
- ② 既存を生かしながら1フロア毎更新となる事から、新設盤は、管理室に仮置きし全フロア完了後、現位置に盛り替えを行うものとする。
仮置き、盛り替えに伴う二次側配線を本工事に見込むこと。
- ③ 現況建築平面図及び防災竣工図を参考として、現状での未警戒範囲も器具配置すること。
- ④ 各階エレベーター前防煙タレ壁（感知器連動式）の機構部等を含めて更新する。
（遠隔作動用コントロール装置及び作動機構・ワイヤー等含む）

4-4 その他建築関連工事

- ① 設備機器・器具等更新工事に伴う天井・壁・床等の開口補強及び復旧工事を含む。
 - ・空調機器更新に伴う天井開口・補強・復旧工事
 - ・換気機器、全熱交換器等更新に伴う天井撤去・開口補強・復旧工事
 - ・照明器具更新に伴う天井開口補強・補修工事
 - ・上記機器等接続配管・ダクト工事に伴う仮設天井開口・復旧工事
 - ・上記機器設置に伴う天井点検口設置工事
- ② 天井撤去・復旧範囲に設置されている既存器具（感知器・スピーカ等）の撤去・復旧を含む。
- ③ 天井部分補修後、全体を再塗装する。
- ④ 各設備等更新工事に伴う全体共通仮設・養生等直接仮設工事は、建築工事として取り纏めてもれの無い様に見積計上すること。

5. 設計、施工の必須要求条件

5-1 共通事項

- ① 本施設に必要な能力と規模を有する機器等の選定、省エネルギー機器の導入及びランニングコストの縮減に考慮する。
各機器及び器具は、可能な限り汎用性のあるものを導入すること。
- ② 耐震計画（機器等の固定、落下防止等）を考慮する。

- ③ 日常並びに定期点検・清掃が容易に行える機器配置、点検口等配慮する。
- ④ 本工事は、居ながら工事となるため騒音・振動・粉じん・臭気等に配慮した施工計画及び施工工程とすること。
- ⑤ 機器等の配置、施工、据付は、すべて労働安全衛生法令及び規則に定めるところによるものと共に、ビル内日常業務に支障のない共通・直接仮設等配慮し安全性を確保すること。
- ⑥ 建築基準法に準じたシックハウス対策を講ずること。
- ⑦ 関係官庁からの通知、告示を順守し、所轄消防署と協議を行い遵法性に適合させること。

5-2 実施設計

- ① 提出される設計提案図書については、原則として変更は認められない。但し、発注者からの指示及び協議により変更する場合はこの限りではない。
- ② 実施設計作成中に本仕様書に適合しない箇所が発見された場合及び機能を全うする事が出来ない箇所が発見された場合は、改善案を実施設計に盛り込むこと。
- ③ 現場確認を行い仮設対応、既存盛り替えが必要と判断されるものは実施設計及び見積りに計上すること。
- ④ 実施設計内容は、発注者の承諾を得るものとする。

5-3 施工

- ① 居ながら工事のためビル業務日・時間帯は、第三者の出入りが見込まれる事から施工範囲の明確化を図る処置（床仮設養生、天井仮設養生落下防止等）を施すこと。
- ② 現場事務所は、ビル内に設ける事が出来ないため、合理的施工及び監理が行える場所に設置すること。
- ③ 週間工程による工事内容及び作業入場者数をビル管理者に事前に提出し承諾を得て施工のこと。
- ④ 工事で使用する電力、水道等は無償支給を受ける事が出来る。
- ⑤ 工事用仮トイレは、発注者と協議のうえ指定位置養生を施し使用する事が出来る。
- ⑥ 資材置き場は、施工毎コンパクトに搬出入出来るように計画すること。
場内に仮置きが必要な場合は、発注者と協議して承諾のうえ配置すること。
- ⑤ 契約段階で製作期間のかかる製品・機材については、あらかじめ納期を確認し工事工程の進捗に影響をきたさないよう配慮すること。
- ⑥ 騒音・振動・臭気等が伴う工事は、休日（土・日曜日）又は夜間に行うこと。
- ⑦ 土・日・夜間工事の出入り管理（施工届け・鍵管理）は、施工者が責任をもって実施すること。
- ⑧ 機器搬入・撤去にあたって、道路使用許可を要する届け出は、本工事にて行うものとする。

- ⑨ テナント専用室の工事にあたって、室内の養生並びに工事完了後の清掃を十分に行うこと。現場確認を行い、キャビネット等備品移動を本工事に計上のこと。
- ⑩ テナント備品整理用として、2階から7階まで1フロアあたり（ダンボール50個）を用意すること。
- ⑪ テナント専用室は、施工前・施工後の現状確認を写真並びにビデオ撮影を行い完了時の現場確認時に提出のこと。
- ⑫ 施工着手時、テナント向け説明資料（工程表・工事概要等）を作成し各階のテナントに個別説明を行うこと。

5-4 その他

- ① 契約段階で実施設計図、工事实施工程表、その他必要な書類（着手届け、人員配置等）を作成して、発注者の承認を受けること。
- ② 工事期間中は、原則として月間工程表、週間工程表を作成し、発注者の承認を受けること。なお、工事实施工程表に基づく工事進捗の責任は施工者が負うこと。
- ③ 定例会議の開催を計画し、工事進捗状況等発注者に報告のこと。
- ④ 工事等による周辺からのクレームについて、施工者が真摯に対応するものとする。状況報告を発注者に報告のこと。