

## 庁舎 LED 照明器具賃貸借仕様書

### 1 仕様概要

#### (1) 賃貸借物件名

庁舎 LED 照明器具賃貸借

#### (2) 事業目的

庁舎の照明器具の LED 化を図り、消費電力量削減に伴う温室効果ガス削減及び維持管理経費の削減を図ることを目的とする。

#### (3) 賃貸借及び保守対応

本賃貸借は、施設に設置された照明を LED 照明に交換し、賃貸借期間に渡って保守を行うものである。賃貸借の対象となる照明器具は別紙のとおり。

#### (4) 賃貸借期間

照明器具設置完了から令和 16 年 9 月 30 日まで

(設置完了は遅くとも令和 7 年 1 月 31 日までとする。)

### 2 事業内容

#### (1) 賃貸借物件の設置作業

別紙に記載されている既設照明について、同等以上の仕様・能力を有する LED 照明器具に交換するとともに、各施設の設置状況を踏まえ、調光や間引き等による更なる省エネ効果が期待できるものについて積極的に検討し、最適な LED 照明化を図ること。

##### ア 基本事項

(ア) 賃貸借物件については、(一社)日本照明工業会に加盟する国内メーカー品とし、各種規格に適合するもの又は同等以上のものとし、機器リスト、納入仕様書及びメーカー作業手順書等を提出し承諾を得ること。

(イ) 交換作業開始前に作業計画書(作業日程、仮設計画、施工図、施工体制、作業員名簿、安全管理等)を作成し、監督員へ提出し承諾を得ること。

(ウ) 既設照明器具の交換にあたっては、既設流用可能なものを除き交換とする。また、既存照明器具内の安定器を撤去のうえ結線処理をする。既設照明器具の設置状況を考慮し、必要に応じてリニューアルプレート等の使用や落下防止措置等を講ずるとともに、設置場所や使用環境に適した器具を選定すること。

なお、施工にあたり電気設備に関する技術基準を定める省令、公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)、日本産業規格、メーカー作業手順書及びその他最新の関係法令に従い適切に施工すること。

(エ) 使用機器・材料の保管には十分注意し作業すること。

(オ) 庁舎の運営に支障のないよう調整を図ること。

(カ) 作業は、原則として業務等に影響の少ない閉庁日(土曜日、日曜日、祝祭日)及び夜間に行うこととする。ただし、施設管理者の指定する日時がある

場合、その指示に従うこと。

- (キ) 作業困難な箇所がある場合は、事前に現地を確認すること。必要に応じて、その対応については監督員と協議すること。
- (ク) 交換作業にあたり、必要な範囲の養生及び補修等を行い、安全確保に必要な措置を講ずること。
- (ケ) 作業の際、既設構造物等へ損傷を与えた場合、直ちに監督員及び施設管理者に報告するとともに、賃貸人の負担で速やかに現状復旧すること。
- (コ) 対象器具について、照明が正常に点灯するように設置及び調整を行うこと。
- (サ) 交換箇所が確認できる図面を作成すること。
- (シ) 交換した LED 照明器具には、本契約の賃貸借物件であることが判別できるようにラベル等を付すること。
- (ス) 撤去した既設照明器具（付属品含む。）は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律およびその他関係法令に基づき適正に処分するものとするが、使用可能な蛍光灯等で賃借人が指示するものは賃借人に引き渡すものとする。
- (セ) 物品費を除く設置費用は一括して支払うこととし、賃貸借料は物品費及び保守に係る費用を含むものとする。
- (ソ) 協議事項については、速やかに文書にて提出すること。

#### イ 蛍光灯型 LED 照明の特記仕様

- (ア) 演色評価数 Ra80 以上
- (イ) 全光束 40W 型：2,100 lm以上 20W 型：900 lm以上
- (ウ) 消費電力 40W 型：11w以下 20W 型：6w以下
- (エ) 平均色温度 5000K
- (オ) 電源 片側給電
- (カ) 配光角度 130° 以上
- (キ) 定格寿命 40,000 時間以上
- (ク) まぶしさ、ちらつきを防止する処置が施されていること。
- (ケ) 既存器具の強度が LED 照明の重量に満たない場合は金口を交換する等の対策を施すこと。

#### ウ 現地試験の内容

- (ア) 点灯試験
- (イ) 照度測定  
設置か所での照度測定を行うものとし、各種照度基準を満たしていることを確認すること。測定箇所は監督員との協議による。
- (ウ) 絶縁測定  
分電盤の分岐回路ごとに作業前後の絶縁測定を行い、交換作業による絶縁劣化がないことを確認すること。

#### エ 完成図書

- (ア) 完成図書は竣工図面、取扱説明書、保証書、試験報告・成績書、作業写真

等を取りまとめのうえ、A4判に製本し、2部提出すること。

(イ) 写真は各室の全景（作業前、作業後）、照明器具の写真（全数ではなく、種類別で可）について取りまとめること。

(2) 保守管理

賃貸借期間内に賃貸借物件の障害等（LED 照明及び周辺器具の動作異常、破損、故障）が発生した場合に、迅速に対応できる体制を確保すること。

ア 保守管理体制

障害が発生した場合の連絡受付体制を整えること。

イ 対応時間帯

開庁時間（土曜日、日曜日、祝祭日を除く 8 時 30 分から 17 時 15 分）とする。

ウ 対応後の報告

対応した内容について、文書（電子メールを含む。）により報告すること。

エ 保守部品の供給

修理時に必要な部品等については、あらかじめ確保しておくとともに、本賃貸借物件に障害等の原因がある場合、無償で修理・交換すること。

オ 照明器具の設置位置変更

建物の改修工事又は維持管理上の事由等により照明器具の設置箇所を変更する時は、賃借人の責において賃貸借物件の取り外し、設置及び調整を行い、賃借人は賃貸人へこの旨を報告するものとする。なお、設置位置変更後の物件については引き続き賃貸人が保守管理するものとする。

3 賃貸借物件の動産保険

火災ほか偶然の事故により賃貸借物件に損害が生じた場合に補償する動産総合保険を付保すること。

4 契約の締結

本仕様書に基づくほか、庁舎 LED 照明器具賃貸借に係る公募型プロポーザル実施要領による質疑回答、賃貸人による業務提案書・プレゼンテーション及び質疑応答の内容を踏まえ、契約締結するものとする。

5 賃貸借料等の支払い

賃貸借料の支払いは、賃貸借開始月分より支払うものとし、毎月払いとする。工事費用は、照明器具設置完了日の翌月末までに一括で支払うものとする。

6 賃貸借期間満了後の物件の取扱い

賃貸借期間の満了後、物件のすべてを賃借人に無償譲渡すること。

## 7 その他

- (1) 賃貸人は、事業内容の指示、確認、調整を行うために、事業全体を総括的に指揮する管理担当者を選任し、賃借人にその氏名、連絡先等を書面で通知するものとする。また、管理担当者を変更したときも同様とする。
- (2) 事業実施に関して、監督員からの指示及び指摘事項については、速やかに対処するものとする。
- (3) 作業実施にあたり、事前に十分な打合わせを行い作業が遅延しないようにすること。
- (4) 本事業実施にあたって知り得た情報を第三者に漏えいしてはならない。
- (5) 本仕様書に定めがないものについては双方協議のうえ決定するものとする。