

## 門真市保健福祉センターLED照明賃貸借契約 仕様書

本仕様書は、門真市（以下「発注者」という。）が委託する門真市保健福祉センターLED 照明賃貸借契約に関する仕様を定めるものであり、受託者（以下「受注者」という。）は、本仕様書に基づき、誠実に業務を遂行するものとする。

### 1 業務の目的

門真市保健福祉センターに設置されている既存照明器具をLED照明器具に切り替え、消費電力の削減に伴う温室効果ガスの排出削減を図るとともに、安全・安定な施設運用に寄与することを目的とする。

### 2 適用範囲

本仕様書は、「門真市保健福祉センターLED 照明賃貸借」に適用する。

### 3 適用規格及び参考規格

本仕様書において規定されていないものは、以下の規格等を適用する。

#### (1) JIS規格

JISC62504	一般照明用LED製品及び関連装置の用語及び定義
JISC7801	一般照明用光源の測光方法
JISC7550	ランプ及びランプシステムの光生物学的安全性
JISC8105-1	照明器具—第1部：安全性要求事項通則
JISC8105-2-1	照明器具—第2-1部：定着灯器具に関する安全性要求事項
JISC8105-2-2	照明器具—第2-2部：埋込み形照明器具に関する安全性要求事項
JISC8105-2-22	照明器具—第2-22部：非常時用照明器具に関する安全性要求事項
JISC8105-3	照明器具—第3部：性能要求事項通則
JISC8105-5	照明器具—第5部：配光測定方法
JISC8147-2-7	ランプ制御装置—第2-7部：非常時照明用制御装置の個別要求事項
JISC8147-2-13	ランプ制御装置—第2-13部：直流又は交流電源用LEDモジュール用制御装置の個別要求事項
JISC8152-1	照明用白色発光ダイオード（LED）の測光方法—第1部：LEDパッケージ
JISC8152-2	照明用白色発光ダイオード（LED）の測光方法—第2部：LEDモジュール及びLEDライトエンジン
JISC8152-3	照明用白色発光ダイオード（LED）の測光方法—第3部：光束維持率の測定方法
JISC8153	LEDモジュール用制御装置—性能要求事項
JISC8154	一般照明用LEDモジュール—安全仕様
JISC8155	一般照明用LEDモジュール—性能要求事項

※選定する照明器具等について、JIS規格で示している最低照度基準を原則、満たすこととする。

ただし、既設器具が照度基準を満たせていない場合は、発注者と協議し、決めることとする。

(2) 電気用品安全法 (PSE)

日本国内電気用品安全法上の技術基準の内容に準拠するものとする。

(3) JEL規格

JEL300 光源製品の正しい使い方と表示事項

(4) JILMA規格

JLMA500 LED関連試験規格のJNLA認定記述基準

(5) ガイドライン

ガイドB011 高品質照明用LED光源の性能要求指針

ガイドA102 照明器具の銘板等の表示

ガイドA134 LED照明器具性能に関する表示についてのガイドライン

#### 4 概要

(1) 履行場所

門真市保健福祉センター 門真市御堂町1-4-1

(2) 賃貸借物品

ア LED照明器具本体 (ランプ共) および付属品

イ その他、取り付けに必要な資材

(3) 数量及び設置場所

別紙1「LED照明リース一覧表」のとおり

(4) 契約期間 契約締結日～令和18年9月30日

(5) 設置期限 令和8年9月30日

※設置期限日において、全ての器具が設置完了し、検査に合格しているものとする。これに間に合わせるよう、実質的な設置作業の期限・工程については、契約後に発注者と受注者の間で協議し決定するものとする。詳細は発注者と調整の上、決定すること。

(6) 賃貸借期間

令和8年10月1日から令和18年9月30日 (10年間 (120か月間))

(地方自治法第167条の17に基づく債務負担行為)

(7) 賃貸借期間満了時の取り扱い

賃貸借期間が満了し、発注者が賃貸借料を完済したときに、本賃貸借物品の所有権を受注者から発注者に無償で帰属するものとする。

(8) 賃貸借料支払い

本案件に係る契約金額は、賃貸借期間に係る賃貸借料のみの毎月払いとする。受注者は、賃貸借期間の月が終わる毎に、1か月分の賃貸借料を発注者に請求する。ま

た、発注者は請求書受理後30日以内に賃貸借料を支払うものとする。

なお、本仕様書において「発注者の負担」又は「協議」と明記しているものを除き、本仕様において発注者はこの号に規定する賃貸借料を除く一切の負担をしないものとする。

## 5 履行内容

LED照明灯の灯具取替工事及び維持管理を含めた包括的賃貸借契約

- (1) LED照明灯設置に必要な付属品一式の調達
- (2) LED照明灯取替工事に係る工事
- (3) 既存灯等の撤去、処分
- (4) 賃貸借金利及び保険（動産総合保険、損害賠償保険等）
- (5) 維持管理（部品交換、緊急修理、不点灯時の対応等）

## 6 照明器具（物品）仕様

### (1) 共通

ア 照明器具は、別紙1「LED照明機器仕様」に示す仕様を満足するLED照明を調達すること。また、LED照明への交換方式（器具交換）は別紙1に記載の手法にて必ず行うこと。

イ 照明器具及び直管形ランプ、電球等 使用する全てのLED照明は、JIL5004「公共施設用照明器具」の「ベースライト形」、「ダウンライト形」、「高天井形全てに登録対応器種を持つメーカーの製品とすること（公共施設用照明器具に器種設定のない種類のLED照明についても同様とする事。）。

ウ 光源（LED）寿命は、40,000時間以上の製品とすること。

エ 交換する賃貸借物品は、既設の建物に配慮して天井等建物の補修を必要としない器具を選定し、契約締結日から取替工事前までに機器図面等を提出のうえ、発注者側の承諾を得ること。

### (2) LED一体型ベースライト

ア ライトユニットが取り外し可能なものとする事。

イ 常灯器具を切り替える際には、同等性能のLED非常灯を設置すること。また、兼用型LED非常灯への取替、もしくは専用型の新規設置の手法は問わない。

ウ 照明器具の電源装置はメンテナンス性を考慮しライトバー側に備える機器を選定すること。

エ 直管蛍光灯40形(Hf32形)相当以上のLEDベースライトにおいては、ライトバー（点灯ユニット）1本あたり4点以上の支持部を有する事。ただし、JISで規定された口金・受金（ソケット）を備えるものを除く。

### (3) ダウンライト

ア 既設取付け開口と異なる機器を設置する場合は、リニューアルプレート等を用いて設置すること。

#### (4) 防災照明器具

- ア 建築基準法、消防法の仕様を満足する製品とすること。
- イ 誘導灯の光源（LED）の寿命は60,000時間以上とすること。
- ウ 電源（電源別置型、電源内蔵型）は既設に合わせる。
- エ 所轄の消防署へ改修に伴う申請を行うこと。また、その際、消防署より消防法における改善等を指摘された場合は、別途発注者と協議すること。

#### (5) 直管型LEDランプ

- ア G13口金を持つランプとし、既設器具を活用すること。
- イ ランプに電源を内蔵した製品とすること。
- ウ 安定器をバイパスし、直接ソケットに給電するよう施工し、LEDランプに取り替えること。また、正常かつ安全に使用するために必要な調整及び工事を行うこと。
- エ 既設安定器のバイパス（切り離し）を必要としない直管型LEDランプは不可とする。
- オ 既設蛍光灯照明器具に適合する製品とすること（メーカーが適合を推奨、しない蛍光灯器具に対する誤挿入防止ピンが付属しているランプは不可とする。）。

#### (6) その他LED照明機器、ランプ

別紙1記載の仕様を満足する製品とすること。

#### (7) 入札予定物品の規格確認

契約後、施工前までに選定機器リストを提出し、発注者の承諾を受けるものとする。

### 7 工事仕様

#### (1) 設置仕様

##### ① 着工前

- ア 受注者は、設置作業の着工前に既設器具の取り付け方法・状態等を現地調査のうえ、施工計画（実施工程表、作業体制表、安全管理計画、現場代理人届等）を提出し、承諾を得なければならない。  
（※様式については任意とする。）
- イ 設置前に現場調査、回路調査等を十分に行い、作業を実施すること。  
また、調査等において仕様書との相違（数量、仕様等）を発見した場合には、照明リストを修正し発注者へ速やかに提出し協議するものとする。
- ウ 停電を要する作業が発生する場合は、影響範囲及び停電日時を示した計画書を発注者に提出し、承諾を得なければならない。
- エ 設置作業に使用する雑材は全て新品とする。（但し、仮設材においては、再使用品でも可能とする。）
- オ 工事期間中、火災保険または、それに代わる請負賠償責任保険等に加入し証書の写しを提出するものとする。

##### ② 仮設工事

- ア 設置作業において、仮設足場を設置する必要がある場所については、設置した足場にて運営上の支障が起きないように設置すること。
- イ 工事作業員の車や資材搬入、廃棄物の搬出等の運搬車の経路及び駐車位置についての場所、時間等を仮設計画書にて発注者に提出し、承諾を得なければならない。
- ウ 設置に必要な工事用電力及び水等の費用は発注者負担とする。
- エ 受注者は墜落により労働者に危険を及ぼすおそれのあるときは、労働安全衛生規則に基づき墜落制止用具を使用させる等、墜落による労働者の危険を防止するための措置を講じること。
- オ 受注者は、既設床に傷等をつけないように、シート合板・ゴムマット・ブルーシートなどで養生をすること。また、机の上の養生を行うと共に現場建物等に損傷を与えることの無いように十分に注意すること。  
なお、万一損傷した場合は、受注者の責任及び費用負担において補修または復旧を行うこと。
- カ 工事に係る器具等の保管場所については、発注者と協議すること。

### ③設置工事

- ア 受注者は、既設機器を取り外した後、賃貸借物品を設置し即日点灯するものとする。
- イ 設置作業において発生する軽微な工事、補修等については、本契約の作業範囲として実施するものとする。
- ウ 必要に応じて、工事エリアのみならず、通路及び資材置場の各部養生を行うこと。
- エ 工事中は施設利用者や施設職員に対して、作業方法、作業日程について十分な安全対策を施設運営上の支障が起きないようにすること。
- オ 設置作業にあたっての安全管理については、発注者と打ち合わせを行い、受注者の負担で安全確保に必要な措置を講じること。執務室内での作業については、粉塵の飛散に十分注意し、必要な養生を行うこと。また、作業終了後には床の清掃等を行うこと。
- カ 設置作業の前後に当該照明回路の絶縁測定を実施し、作業による絶縁劣化等がないことを確認すること。
- キ 設置における安全性の確認は、一般社団法人日本照明工業会が提供する「照明器具の安全かつ適切な設置に関するガイドラインや資料」に準じて施工すること。
- ク 器具更新における安全性の確認は、一般社団法人 日本照明工業会が発行する「蛍光灯器具に取り付けできる直管LED ランプの使用・照明器具改造に関する注意点」に準じて実施するものとする。また、受注者は、仕様のとおりであっても、使用中に発煙・発火等の事故が起きるおそれを認めた場合、発注者へその内容を指摘し、対策を講じること。

ケ 照明器具交換後、照明器具への表示及び記録を行うこと。

① 照明器具への表示

a 賃貸借期間

b 施工業者名

原則、以上のとおり表示することとするが、状況によっては市と協議の上、表示項目を決める。

② 成果物として保管する資料等

a 照明機器の仕様書および取扱説明書等

b 工事状況及び完成写真

c 完成図面（照明プロット）

コ 設置作業において発生する軽微な工事、補修等については、本契約の作業範囲として実施するものとする。

サ 設置作業完了後、完成図書（完成図、写真、設置機器一覧、設置機器図面等）を発注者が指定する日までに提出するものとする。

シ 本仕様書に記載しない事項については、公共建設改修工事標準仕様書（電気設備工事編）最新版／国土交通省大臣官房 官庁営繕部監修により補完するものとする。

ス 設置作業に関して本仕様書に明記のない事項に疑義が生じた場合は、発注者と協議するものとする。

セ 設置工事中に発生した事故については、受注者の責任及び費用負担で対応すること。

ソ 受注者は、既設の照明器具等を撤去し、撤去した照明器具等は関係法令に基づき適切な処分を行うこと。なお、撤去された照明器具等の発生材の処理については、全て、施設外に搬出し、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律、再生資源の利用の促進に関する法律、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、その他関係法令に従い適切に処理すること。検査においては、マニフェスト等を確認することとする。なお、PCB含有廃棄物の可能性のあるものを発見した場合は速やかに発注者に連絡すること。また、PCB含有廃棄物が出てきた場合は、発注者が別途指定する場所へ保管することとする。

タ 整備にあたり、各種法令を遵守すること。

## 8 物品の保守等

(1) 賃貸借期間中、賃貸借物品が正常に点灯するよう維持管理を行うものとし、機器の不具合による物品の取り替え、代替え、修理等（交換作業費含む）に要する費用は受注者の負担とする。

ただし、防災照明（誘導灯、非常灯）に内蔵の蓄電池について、通常使用による劣化に伴う取替は発注者の負担とする。

(2) 賃貸借期間中に消灯その他の不具合（以下「消灯等」という。）が発生した場合

は、迅速かつ適切に物品の取り換え、代替え、修理等を行うものとし、消灯等の原因が、落雷等、機器の不具合によらない場合は、発注者は、受注者が付保する動産総合保険の範囲内で、支払いを免れることが出来るものとする。ただし、動産総合保険の付保範囲外の費用負担については、別途協議するものとする。

- (3) 設置作業終了後、消灯等が発生した時の連絡先、担当者等を記載した体制表を提出するものとする。

## 9 物品の移動等

- (1) 発注者が照明器具の設置個所を変更するときは、発注者の責において物品の取外し、設置・調整を行うものとする。
- (2) (1)にあたり、機器の取外し、設置・調整に必要な情報を受注者は発注者に提供するものとする。
- (3) 設置個所変更後の照明機器についても、引き続き受注者は、前項に定める保守の対象とし、維持管理するものとする。

## 10 維持管理

- (1) 受注者は、灯具の設置後から賃貸借期間終了までの間、LED照明灯が正常な状態で使用できるよう維持管理をすること。
- (2) 賃貸借期間中の不点灯及び照度低下（基準値以下）、原因不明の不具合等は、受注者の責任及び費用負担において、速やかに交換又は補修を行い正常な状態を保つこととする。
- (3) 受注者は、照明機器の設置後から賃貸借期間終了までの間、保険（動産総合保険等）に加入し、落雷、暴風雨などにより機器に不具合が発生した場合、速やかに修繕・交換等の処置を行うこととする。
- (4) 受注者は、照明機器の設置後から賃貸借期間終了までの間の維持管理について、緊急連絡先を記載した保守管理体制を発注者に書面で届け出ること。なお、保守管理体制に変更が生じた場合は、速やかに発注者へ届出ること。

## 11 提出書類

受注者は以下の書類を発注者に提出すること。

番号	提出書類	提出時期
1	設置予定機器リスト	施工前
2	施工計画表	施工前
3	実施工程表	施工前
4	緊急連絡先名簿	施工前
5	完成図面	施工後
6	廃棄物マニフェスト	発行され次第

その他発注者が必要と認める書類	随時
-----------------	----

## 12 発注者と受注者の責任分担

### (1) 予想されるリスクと責任分担

発注者と受注者の責任分担は、原則として次表の「予想されるリスクと責任分担」によることとする。

なお、受注者が責任を負うべき事項で、発注者が責任を負うべき合理的な理由があるものや現段階で分担が決定されていないものについては、別途協議を行う。

### (2) 事業継続が困難になった場合における措置

事業継続が困難になった場合における措置については、賃貸借契約において定める。

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		
			発注者	受注者	
共通	本仕様書の誤り	本仕様書の記載事項に重大な誤りのあるもの	○		
	安全性の確保	設置作業・物品の保守における安全性の確保		○	
	環境の保全	設置作業・物品の保守における環境の保全		○	
	保険	設置作業における履行保証保険及び賃貸借物品の保守期間のリスク保証する保険		○	
	制度の変更	法令・税制の変更に関するもの	○	○	
	事業の中止・延期	発注者の指示によるもの		○	
		周辺住民等の反対による事業の中止・延期		○	○
		設置作業に必要な許可等の取得遅延によるもの			○
発注者の不注意等による設置作業許可等の遅延によるもの		○			
	受注者の事業放棄・破綻によるもの			○	
設置段階	第三者賠償	設置作業における第三者への損害賠償		○	
	不可抗力	天災等による設計変更・中止・延期	○	○	
	用地の確保	資材置場の確保	○	○	
	立入許可	必要な施設への立入許可	○		
	設計変更	発注者の提示条件、指示の不備によるもの		○	
		受注者の指示・判断の不備によるもの			○
作業遅延・未完工	発注者の責による設置の遅延・未完工による引渡しの延期		○		

		受注者の責による設置の遅延・未完工による引渡しの延期		○
	作業費増大	発注者の指示・承諾による作業費の増大	○	
		受注者の判断の不備によるもの		○
	性能	仕様不適合(施工不良を含む)		○
	一時的損害	引渡し前に設置物に関して生じた障害		○
		引渡し前の設置作業に起因し施設に生じた障害		○
支払関係	金利の変動	金利の変動		○
	支払遅延・不能	発注者の責による支払いの遅延・不能によるもの	○	
維持管理関係	第三者賠償	維持管理における第三者への損害賠償	○	○
	計画変更	用途の変更等、発注者の責による事業内容	○	
		受注者が必要と考える計画変更		○
	改修作業	発注者の都合による改修作業等に起因する賃貸借物品及び保守対象	○	
	立入許可	必要な施設への立入許可	○	
	維持管理費の上昇	受注者の責による維持管理費用の増大		○
	機器等の損傷	発注者の過失又は発注者の法人所有施設に起因する賃貸借物品及び保守対象の損傷	○	
	機器等の損傷	受注者の故意・過失に起因する賃貸借物品及び保守対象の損傷		○
	法人所有施設損傷	受注者の故意・過失又は賃貸借物品及び保守対象に起因する発注者の法人所有施設・設備の損傷		○
	法人所有施設損傷 不可抗力	不可抗力以外のその他の原因による発注者の施設・設備の損傷	○	
法人所有施設損傷 不可抗力	火災・天災・戦争等の不可抗力による発注者の施設の損傷	○		
不可抗力 性能	火災・天災・戦争等の不可抗力による賃貸借物品の損傷	○	○	
保証	性能	仕様不適合(施工不良を含む)		○
		仕様不適合による法人所有施設・設備への損害、発注者の施設運営・業務への障害		○

関 連				
--------	--	--	--	--

### 13 その他、特記

- (1) 賃貸借契約期間の開始は、全ての器具が設置完了し、検査に合格した後、本仕様書第4項第6号に規定する始期からとするが、器具の仮使用として、設置した箇所から順次、使用を認めるものとする。仮使用期間中に消灯等が発生した場合は、その原因が機器の不具合によるときのみ、受注者の負担で物品の取り替え、代替え、修理等（交換作業費含む）を行うものとする。
- (2) この仕様書の定めのない事項、市場情勢変化により工事支障きたす場合については、発注者・受注者双方協議の上、決定する。