

那須町役場本庁舎ほかLED照明器具賃貸借事業 仕様書

1 件名 那須町役場本庁舎ほかLED照明器具賃貸借事業

2 目的

この仕様書は、賃貸人がLED照明器具（以下「物件」という。）を賃借人に賃貸することに関して、物件の数量、製品仕様等のほか賃貸人が行うことを定める。

3 履行期間

本契約は120ヶ月（10年間）を履行とする賃貸借契約とする。

（1）リース期間

令和8年10月1日から令和18年9月30日までとする。

4 対象施設の名称及び住所

別紙「対象施設一覧表」のとおりとする。

5 物件の設置期限

令和8年9月30日までとする。

6 工事及び照明器具の仕様

（1）工事仕様

- ① 施工にあたっては、町内業者を選定するよう努めるものとする。
- ② 賃貸人は、機器等の設置に関する法令等を遵守し、工事の円滑な進捗を図るとともに、関係法令等の適用及び運用は、賃貸人の責において行うこと。
- ③ 賃貸人は、施工開始前に施工体系図を必ず提出すること。
- ④ 照明器具の交換については、既存照明設備を撤去し、調達した機器等を設置すること。なお、管球を取り外し、点灯を間引きしている照明器具についてもLED照明への取換えを行うこと。

- ⑤ 既存の照明器具については、すでに設置から 15 年が経過しているものや、賃貸期間に 15 年を経過するものがあることから、施工時には劣化の状況等を判断し、適切な対応をとること。
- ⑥ 現地調査の終了後ではなく、調査と並行して施工を進めるなど、早期施工完了に努めること。
- ⑦ 賃貸人は、安全管理について、十分配慮すること。
- ⑧ 取り外した照明器具は、処分に係る法令を遵守し、適正に処分すること。
- ⑨ 施工における瑕疵については、契約に基づき賃貸人の責任とする。
- ⑩ 施工にあたっては、監督職員と十分に協議し、施設利用者及び職員等の安全確保に努めるとともに施設の運営に支障をきたさないように十分配慮するものとする。
- ⑪ 施設の建物及び設備等を破損させた場合は、賃貸人の負担により原状回復するものとする。

(2) 照明器具仕様

① 数量

別紙「既存設備及び新規ランプ等規格一覧表」のとおりとするが、優先交渉権者決定後の現地調査の結果等により、数量が変更となる可能性があることに留意すること。

② 製品仕様

ア 照明器具、ランプ及び付属品はすべて新品とする。

イ 採用する照明器具は日本国内に本社を有し、公共施設において設置実績のある製造メーカー製のものとする。

ウ 作動保証温度設定は、5°Cから 35°Cを満たす範囲とすることを基本とし、使用環境に応じて既存照明器具と同等以上とすること。

エ 次の要求事項を満たすこと。なお、製造者の出荷証明書の写しを提出するものとする。

要求項目	内容
ちらつき対策	電気用品安全法施行令別表 8 86 の 2 : エル・イー・ディー・ランプ イ構造 (二) の技術基準を遵守したもの（光出力はちらつきを感じないものであること）
ノイズ対策	電気用品安全法の基準をクリアすること。
定格寿命	全光束が設計値の 70 %となるまでの総点灯時間が 40,000 時間以上であること。

安全対策	L E D 照明を既存の照明器具に装着した場合、人体に危害を加えるおそれのある電流が流れない構造であること。
品質管理体制	I S O 9 0 0 1 の認証取得工場で製造していること。
環境配慮	I S O 1 4 0 0 1 の認証取得工場で製造していること。

(3) 維持管理仕様

- ① 物件のリース契約期間中、物件（以下「賃貸借物件等」という。）が正常な状態で使用できるよう管理すること。
- ② 賃貸借物件等の不具合を発見、又は通報を受けた時は、原則として3営業日（土日祝日除く）以内に状況を確認し、町に報告すること。確認の結果、照明機器の交換や補修等の工事が必要になった場合は、速やかに実施すること。
- ③ 賃貸借物件等の不具合が、故意または過失による損害、地震等による被害など不可抗力によるもの以外の場合は、事業者の責任において補修を行うものとし、費用はリース契約に含まれるものとする。詳細については、リース会社が加入している動産総合保険適用範囲（新価特約適用範囲）に基づき、本町と協議のうえ対応する。
- ④ 物件は、リース期間終了後、その所有権を本町に無償譲渡すること。ただし、リース期間満了後の譲渡を付した「譲渡条件付きリース」であるため、事業者には、各施設の設備に関して固定資産税（償却資産）の納付義務はないものとする。

7 物件の設置

(1) 業務の概要

- ① 「4 対象施設の名称及び住所」に記載する対象施設の既存照明を、「5 物件の設置期限」までに賃貸借物件と交換し施設管理者が安全に使用できる状態にすること。
- ② 各物件の設置場所については、別紙「既存設備及び新規ランプ等規格一覧表」のとおりとするが、優先交渉権者決定後の現地調査の結果等により、内容が変更となる可能性があることに留意すること。

なお、物件を安全に通常使用するため必要な部品や消耗品は、すべて賃貸人の負担で用意すること。

- ③ 交換にあたっては、既存照明器具を撤去又は既存ランプ等及び既存照明器具の安定器を撤去の上、結線処理を行って賃貸物件を設置すること。
- ④ 不要となった既存蛍光灯、撤去した既存設備等は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」その他関係法令を遵守の上、賃貸人の負担で適正に処分すること。

(2) 設置作業を行う業者の条件

公共施設において過去5年間に同様の施工実績を有する法人とすること。

(3) 作業条件

- ① 建築基準法、電気事業法、電気用品安定法、消防法、その他関係法令を遵守すること。
- ② 仕様書に記載されていない事項は、すべて国土交通省大臣官房官庁営繕部の「公建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）」（最新版）によること。
- ③ 作業にあたっては現地調査を十分に行い、必要な場合は、賃貸人の負担において劣化したソケット（接触不良、割れ、バネ不良等）及び電線の交換を実施し、落下等の危険がないよう安全に設置すること。
- ④ 作業足場は賃貸人の負担とし、法令等に基づき、適切な設置管理を行うこと。
- ⑤ 物件に賃貸借物件であることが分かるよう表示すること。
- ⑥ 現地調査の日時については、別途監督職員と協議の上決定すること。
- ⑦ 作業時の養生は原則シート養生とするが、必要な場合は、賃貸人の負担で既存施設及び什器等に棄損がないよう適切に養生すること
- ⑧ 物件の設置後は、必ず監督職員立会いのもと、業務の完了確認を行うこと。
- ⑨ 作業にあたり、監督職員と打ち合わせを実施した場合は、打ち合わせ記録書を作成し、提出すること。

(4) 現地試験

- ① 照度測定は、設置作業前、作業後の日没後に実施すること。測定点については監督職員の指示に従うこと。
- ② 絶縁測定は、設置作業前、作業後に分電盤の分岐回路ごとに測定し、設置作業による絶縁劣化のないことを確認すること。
- ③ 現地試験の日程及び時間については、別途監督職員と協議の上、決定すること。
- ④ 現地試験の結果、不具合が発見された場合は、賃貸人の負担と責任において、物件及び周辺機器が正常に作動するよう、必要な調整作業を実施すること。

(5) 提出書類

	提出書類	期日	備考
1	現場代理人等通知書及び経歴書	施工前	
2	施工計画書	施工前	
3	照明器具納入仕様書・出荷証明書	施工前	
4	施工期間中の保険関係書類の写し	施工前	
5	保証体制図	施工前	

6	契約金総額の内訳明細書	施工前	
7	発注者との打合せ記録	随時	
8	照明器具取扱説明書	完了時	施設ごとに取りまとめるここと
9	照明器具管理台帳	完了時	施設ごとに取りまとめるここと
10	照明器具配置図（プロット図）	完了時	施設ごとに取りまとめるここと
11	官公署等へ提出した届出結果報告書	完了時	
12	器具設置前後の写真	完了時	
13	照度測定結果一覧	完了時	
14	絶縁抵抗・導通試験結果一覧	完了時	
15	産業廃棄物処理管理票等の写し	完了時	
16	賃貸借期間中の連絡窓口（連絡先及び担当者）	完了時	
17	賃貸借期間中の保険関係書類の写し	完了時	
18	交換等報告書	随時	
19	その他発注者が求める書類	随時	

※変更があった場合は随時提出すること

8 賃貸借期間終了後の物件の取扱い

契約期間終了後においては、本契約により賃貸借した物件のすべてを賃借人に無償譲渡すること。

9 物件の保証

- (1) 物件の保証期間は、賃貸借契約の履行期間とする。
- (2) 賃貸借期間中、町が通常使用したにも関わらず、物件及び物件に起因する周辺機器の動作異常、破損、故障が発生した場合は、賃貸人の負担により物件及び周辺機器が正常に動作するように復旧すること。
- (3) 賃貸借期間中に、器具不良あるいは経年劣化等により、物件が正常に動作しない場合は、物件の交換等を実施するものとし、この作業に必要な物件及びその関連消耗品等並びに技術者の派遣及び作業等の費用は、すべて賃貸人の負担とする。

なお、この場合において、導入した物件と同一製品が生産中止等により納入困難な場合は、同等以上の性能・規格を有する代替品を用意すること。

- (4) 本契約で設置した物件について、賃貸借期間中に賃借人の責めによらない何らかの事情により使用停止等の必要性が生じた場合は、賃貸人の責任において速やかに代替品（導入製品と同等以上の性能・規格を有すること）等を提供し、施設運営に支障をきたさないよ

うにすること。

この場合における費用は賃貸人が負担するものとし、賃借人は、原則として新たな費用負担は行わない。

- (5) 保証期間中における不具合発生時は速やかに復旧させることを目的として専用窓口を設置し、その連絡先を完成検査時までに報告すること。

10 損害賠償

この契約の履行に伴い、賃借人及び第三者が被った被害については、賃貸人が損害賠償の責を負うものとする。ただし、その損害（保険その他により補填された部分を除く。）のうち賃借人の責に帰すべき理由により生じたものについては、賃借人が負担する。

11 支払方法

賃貸借料は、賃貸借契約の賃貸借料支払い区分に応じて、月1回払いとする。

賃貸人は、各区分の賃貸借終了後、請求書を賃借人に提出するものとし、賃借人は当該請求書を受理した日から30日以内に賃貸料を支払うものとする。

12 守秘義務

- (1) 賃借人が提供した情報を第三者に開示又は漏洩しないこと。
- (2) 契約業務を遂行するにあたり、賃借人から図面等各種資料の貸出し、又は支給を受けた場合は、善良なる管理者の注意をもって保管及び管理すること。

13 その他特記事項

- (1) 受注者は、賃貸借期間開始日を待たずに、設置した照明器具の仮使用を認めること。
- (2) 受注者は、照明器具の設置から賃貸借期間終了までの間、適切な動産総合保険（新価特約）に加入することとし、万が一事故が発生した場合はこれを補完すること。
また、本事業の保険に係る証券又はこれに代わるものを作成すること。
- (3) 本事業の履行にあたり、本町が提供した全ての情報について、第三者に開示又は漏洩しないこととし、そのための必要な措置を講じること。
- (4) 賃貸人は、誠実に業務を遂行すること。業務遂行にあたり疑義が生じた場合には、賃貸人と賃借人の両者で誠意をもって協議することとする。

- (5) 本事業に関して、関係法令を遵守し、必要な手続きを行うこと。
- (6) 本事業は、本仕様書に沿って実施するものとし、記載なき事項又は内容に疑義が生じたときは、その都度、発注者と協議を行うこと。