

ひとまちげんき・健康プラザうえだLED照明器具賃貸借 仕様書

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、器具仕様等のほか賃貸人が行うことを定める。

1 件名

ひとまちげんき・健康プラザうえだLED照明器具賃貸借【債務負担行為】

2 目的

LEDランプ、LED照明器具に交換することで、省エネルギーの推進による低炭素社会の実現を図り、あわせて、照度の向上、電気料の削減、修繕交換等の維持管理負担の削減を図るもの。

3 履行場所（対象施設）の名称及び住所

名称	住所
ひとまちげんき・健康プラザうえだ	386-0012 長野県上田市中央6丁目5番39号

4 物件の賃貸借期間

令和8年4月1日から令和18年3月31日までの10年間（120か月）
契約締結日の翌日から賃貸借期間開始日までは設置等の準備期間とする。

5 物件の設置期限

令和8年3月31日まで（検査期間10日間含む）

6 物件について

(1) 物件の製品仕様、数量

物件仕様は「LED照明器具ランプ・製品仕様表」による。なお、器具はすべて新品とすること。

(2) 要求事項

製品は、前号の仕様とともに、次の要求事項を満たすこと。また、製造者の出荷証明書の写しを提出すること。

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 6 の 2 : エル・イー・ディー・ランプ イ構造 (2) の技術水準を遵守したもの。 (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満たすこと。
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	LED 照明を既存の照明器具に誤装着した場合、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	ISO9001 の認証取得工場で製造していること。
環境配慮	ISO14001 の認証取得工場で製造していること。

LEDランプの選定にあたっては、別添「LED照明器具ランプ・製品仕様表」の要求事項を満たし、かつJLMA301およびガイド301に準拠すること。(JLMA301の規定のない20W形および110形の選定にあたっては原則としてJLMA301の内容を踏襲すること。なお、現場作業は建設許可(電気工事)を有する者が行うものとし、設置にはガイド301に準拠すること。

採用する照明器具は、10年に渡る長期の契約となることから、日本国内に本社を有し2015年以前から地方公共団体施設に納入実績があり、なおかつ長野県内公共施設において設置実績のある照明メーカー製のものとすること。

また当該照明器具には、まぶしさの対策を取った照明器具を採用し、防球ガードおよび落下防止ワイヤーを設置すること。

(3) その他

上田市の経済活性化の観点から、賃貸人は物件の調達において上田市入札参加資格登録者名簿に登録された市内に本社・本店を置く事業者を優先して活用すること。

7 器具設置工事の概要

対象施設内に設置している照明器具について、LEDランプへの交換若しくは照明器具交換とする。ランプ交換にあたっては、既存照明器具内の安定器を撤去のうえ結線処理をする。照明器具交換にあたっては、既存照明器具を撤去のうえ、LED照明器具に交換する。

工事箇所は、別添「LED照明器具ランプ・製品仕様表」を参照すること。

8 器具設置工事について

(1) 工事

- ①建築基準法、電気事業法、電気用品安全法、電気工事士法、消防法、労働安全衛生法、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）、建設業等関係法令を遵守した施工を行うこと。
- 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「公共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。
- ③撤去した既存器具は、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、賃貸人が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。
- ④施工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）及び電線については交換し、落下等の危険がないよう安全に設置すること。
- ⑤施工時の作業足場については賃貸人の負担とし、法令等に基づき適切に設置及び管理をすること。
- ⑥物件に賃貸借物件であることがわかるよう表示すること。
- ⑦設置が完了した照明器具から使用できることとし、物件の賃貸借期間開始前（設置等の準備期間中）までに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速やかに復旧させること。
- ⑧上田市の経済活性化の観点から、賃貸人は設置工事において上田市入札参加資格登記者名簿に登録された市内に本社・本店を置く事業者を優先して活用し、適正な価格で請負わせること。

⑨賃貸人は、現場で設置工事を行う事業者に対し、施工方法や役割分担、作業中の事故補償、施工後のメンテナンスなどを事前に説明し、理解を得たうえで施工を行うこと。

(2) 現地試験

①照度測定は施工前、施工後の日没後に測定すること。測点等については賃借人の指示に従うこと。

②絶縁測定は施工前、施工後に分電盤の分岐回路ごとに施工前後の絶縁を測定し、施工によって絶縁劣化のないことを確認すること。電流値測定もこれに準ずること。

③現地試験の結果、不具合が発見された場合、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動作するように必要な調整作業を実施すること。

(3) 施工時の注意事項

①工事施工日程及び時間については賃借人、賃貸人と協議の上で決定する。土曜日、日曜日、祝日の工事施工についても協議の上で認める。

②工事施工時の養生はシート養生程度とするが、必要な場合は、賃貸人の負担で既存施設及び什器等に毀損がないよう適切に養生すること。

③工事施工時、安全管理に十分配慮すること。

(4) 提出書類

①着手時

計画工程表、体制表

②工事施工前

LED 照明器具に係る出荷証明書、設置予定製品の仕様書

③器具設置後

取扱説明書(または製品仕様書)、現地試験成績書(絶縁抵抗値、電流値、照度測定。それぞれ作業前、作業後の測定を行う)、工事写真(作業前、作業後)

※試験箇所は各施設の1フロアごとに10か所程度とする。工事写真撮影箇所は、器具の種類ごとに最低1か所とする。詳細は賃貸人、賃借人双方協議の上、決定する。

なお、物件の設置完了後は各施設から作業完了報告書を受け取ること。(様式は任意。賃貸人にて用意すること。)

9 器具設置工事の検査等

物件の設置がすべて完了した時は、履行の完了を証明する図書（性能を証するもの等を含む）を提出すること。

10 賃貸借期間終了後の物件の取扱い

賃貸借期間終了後、物件のすべてを賃借人に無償譲渡する。なお、賃貸借期間中の物件に係る固定資産税は賃貸借料に含まないものとする。

11 物件の保証（物件の保守）

- (1) 物件の保証期間は賃貸借期間とすること。
- (2) 賃貸借期間中、照明の不具合に対して、速やかに復旧させることを目的として、電話及びメールによる一次受付窓口（専用窓口）を設置し、その連絡先を物件の設置期限までに明示すること。
- (3) 賃貸借期間中、賃借人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速やかに復旧させること。
- (4) 賃貸借期間中、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くなった場合は、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部品、消耗品並びに、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。
- (5) 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等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、施設運営に支障を来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。

(6) 物件には、動産総合保険（新価特約付）を付保するものとする。保険期間は、賃貸借期間とする。保証範囲は、別添「LED照明器具ランプ・製品仕様表」のとおりとする。なお、動産総合保険の対象外となる天災その他不可抗力により物件に損害が生じた場合は、賃貸人、賃借人双方協議の上、対応を決定する。

12 損害賠償

この事業の履行に伴い、賃貸人の責により、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てんされた部分を除く。）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。

13 入札書記載金額及び内訳書の提出

入札書記載金額は、本仕様に係る全ての経費を含めた期間（120か月）の総額（税抜き）を記載すること。なお、落札決定後3日以内に各施設の賃貸借料（税抜き）を記載した別表（内訳明細）を提出すること。

14 賃貸借契約について

- (1) 契約方法 本仕様に係る全ての経費を含めた賃貸借契約とする。
- (2) 賃貸借料 期間総額（入札書記載金額）を120か月（賃貸借期間の月数）で除した額を、1月当たりの賃貸借料（税抜き）とする。
- (3) 賃貸借料の支払 賃貸借料の支払い月は、賃貸人、賃借人双方協議の上、賃貸借契約書により決定し、支払うものとする。

15 守秘義務

- (1) 業務遂行上知り得た情報は、第三者に開示または漏えいしないこと。
- (2) 業務遂行にあたり、賃借人から図面等各種資料の貸出し、また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。
なお、紛失または破損した場合は、直ちに賃借人に報告し、賃借人の指示に従って対応すること。
- (3) 賃借人から提供された資料等は、本業務遂行の目的以外に使用してはならない。

16 その他の条件

- (1) 賃貸人以外の事業者が、物件の設置作業（現地試験を含む）や保守等、当該業務の一部を履行する場合は、あらかじめ書面により賃借人の承認を得ること。

なお、賃貸借期間中に当該事業者を変更する場合も、同様とする。

- (2) 仕様書の内容と現場の照明内容に相違があった場合、賃貸人、賃借人双方協議の上、現場の照明環境を損なわないように対応すること。

また、当該仕様書に定めのない事項、疑義が生じた場合は、別途、賃貸人、賃借人双方協議の上、決定する。

- (3) 本仕様書と関係文書に相違点が発生した場合は、本仕様書の記載内容を優先させる。