

八幡東区役所に係るLED照明器具リース契約 仕様書

1 事業概要

(1) 目的

北九州市市有施設の既存照明器具をLED照明器具に更新することにより、消費電力の削減及び温室効果ガスの排出削減を図ることを目的とする。

(2) 業務概要

対象施設に設置されている直管型蛍光灯等のLED照明への改修工事を行い、更新したLED照明についてリースし、これについて適切な維持管理業務を行うもの。

(3) 履行場所

北九州市八幡東区中央一丁目1番1号（対象施設：八幡東区役所）

(4) 契約期間

自 契約締結の日
至 令和19年3月31日

(5) リース期間

自 令和9年4月1日
至 令和19年3月31日

(6) リース品及び保守対象（以下「物件」という。）

- ア LED照明器具本体及び付属品
- イ その他取り付けに必要な資材

(7) 対象物件数量

数量一覧（別紙1）の通りとする。総数の増減については、契約変更の対象とする。

(8) 契約期間満了時の取り扱い

契約期間が満了時に、物件の所有権を受注者から北九州市（以下「発注者」という。）に帰属するものとする。

(9) リース料の支払い

年1回の計10回払いとし、毎年度、当初月の4月末日までに支払うものとする。

2 業務内容

受注者が行う業務範囲は、以下の通りとする。

(1) 共通事項

ア 受注者は、本事業の実施にあたり、「建設業法」、「労働安全衛生法」、「建築基準法」、「電気事業法」、「電気用品安全法」、「電気工事法」、「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、その他の本事業に関連する法令を遵守し、工事の円滑な進捗を図ること。

施工に関して、本仕様書に記載なき事項については、国土交通省大臣官房営繕部監修「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）」、「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）」の各最新版に準じること。

イ 受注者は、工事着手前に実施工程表を含む業務計画書を作成し、発注者に提出すること。業務計画書の策定にあたっては、施設の運用を妨げないように調整するとともに、近隣住民や交通、作業の安全性に十分配慮したものとすること。

ウ 受注者は、受託した業務を、あらかじめ書面により発注者の承認を受けた時を除き、第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。その際には、本店所在地又は受任地が北九州市内にある電気工事業者の積極的な活用について検討すること。

エ 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、契約書によることのほか、発注者と受注者とで協議の上、決定するものとする。

(2) 物件（LED照明器具等の物品）仕様

ア すべて新品であること。また、照明器具全体の更新とし、ランプのみの更新は不可とする。

イ J I S及びJ I L規格を満足する製品を使用すること。

ウ 既設と同等以上の能力（形状、色温度、照度等）を有すること。

エ 光源（LED）の寿命が40,000時間（光束維持率70%）以上の製品とすること。

オ 非常照明内蔵型の場合、非常照明の照度については床面において2ルクス以上の照度を確保できるものとする。該当する照明器具がない場合、照明器具の近くに専用型非常照明を設置すること。その場合、形状（直付または埋込）については既設照明と同様とし、原則、予備電源内蔵型とする。

カ 調光機能付の場合、正常動作することを確認すること。必要に応じて、対応するコントローラーの更新を行うこと。その場合、設置場所は現状通りを原則とするが、発注者と協議の上、決定すること。

キ J I L 5 0 0 4「公共施設用照明器具」（最新版）の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照明器具についても同様とする。

- ク ISO9001（品質）及びISO14001（環境）の認証取得工場で製造していること。
- ケ 契約期間中、本契約の物件であることが判別できるように、保守業者連絡先（迅速に連絡できる連絡先とする）等を記した表示を付すること。
- コ 生産物賠償責任保険（PL 保険）に加入していること。
- サ 物件は、取付前にカタログやメーカー仕様書等で発注者に確認を行うこと。
- シ プルスイッチは不要とする。
- ス 物件の電圧仕様は、原則、ボルトフリー対応品とすること。仕様を満足できる製品がない場合は、既設器具の電圧仕様に合わせたもので可とする。

（3）施工（設置及び撤去）仕様

- ア 施工にあたっては、施設の構造や設備等に損害を与えないよう必要な養生を行うこと。また、職員、施設利用者、関係者及び第三者に危険が生じないように最大限注意するとともに、騒音や振動等についても十分な配慮を払うこと。
- イ 作業時間については、「平日」は18時から21時まで、「土日祝日」は8時から18時までを想定している。
- ウ 受注者は、工事着手前に工事責任者を選任すること。工事責任者は仮設を含む施工期間中、発注者との連絡・調整や施工管理等を行うものとする。
- エ 現地調査にて全ての既設照明器具を確認し、数量一覧の器具数と相違がないことを確認すること。現地の既設照明器具数と数量一覧の器具数に相違があった場合は、発注者へ速やかに報告し、協議すること。なお、現地調査にあたって施設の図面等が必要な場合、発注者と協議の上、現存する図面（紙面またはデータ）を貸与する。
- オ 設置場所については、原則、現状通りとする。また、配線についても原則として既設流用とする。明らかな劣化状況が確認され、契約期間中に故障が発生する恐れがある場合、発注者へ報告し、対応を協議すること。
- カ 原則として、既存の開口や吊りボルトを用いて設置すること。設置に伴って開口の加工や補強、吊りボルトの交換、支持金具の追加等が必要になった場合、受注者の責において対応すること。その場合、原則として、契約変更の対象とはしない。
- キ 設置場所の躯体状況、既設照明器具の設置状況等により、新設照明器具の設置に支障がある場合は、速やかに発注者に報告し、協議すること。また、設置方法について検討し、発注者に提案すること。
- ク 更新により発生した小さな隙間や段差等は、コーキング材等での対応を可とする。
- ケ 撤去品等の処分については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等の関係法令を遵守したうえで行うこと。安定器にPCBの混入が確認された場合、法律に基づく返納方法（特定管理産業廃棄物）にて各履行場所に返却を行うこと。撤去品については、原則、下記のとおり取り扱い、適切にリサイクルすること。ただし、発注者が必要と認めた場合については、引渡書を作成したうえで発注者に引き渡すこと。

- 蛍光灯照明器具は、撤去し処分する。
- LED照明器具は、製造年月が10年以内のものは取り外し後に発注者に引き渡し、それ以外の場合は撤去し処分する。
- コ 受注者は、必要に応じて、「労働安全衛生法（石綿障害予防規則）」や「大気汚染防止法」に基づき、設置作業前に石綿含有建築材料使用の有無について資格者による事前調査を行うこと。その場合、事前調査結果を関係者に報告し、掲示しなければならない。また、アスベストを含有する仕上げ材等の作業、集積、運搬、処分についても関係法令に基づき適切に処理を行うこと。
- サ 物件の更新後は点灯確認を行い、設置状況や点灯状況等の出来形を確認できるように撮影を行うこと。点灯状況が確認できれば、複数台をまとめて撮影することは可とする。最終的に撮影した写真は、施工場所や施工内容を記載して更新前後で整理し、発注者に提出するものとする。
- シ 点灯確認が完了した物件から使用を開始するものとする。リース期間が開始するまでは試行期間とし、その期間の取扱いについては「(5) 保守（維持管理）仕様」による。

(4) 仮設工事仕様

- 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、施設運営に支障が起きないように設置場所、設置期間、設置方法に対する仮設計画書を発注者に提出し、承諾を得ること。ただし、短時間での作業かつ安全上の支障が認められない場合は、この限りではない。
- 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、時間等については、発注者に仮設計画書を提出し、承諾を得ること。
- ウ 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。
- エ 施工に必要な工事用電力や水等は受注者で準備し、その費用は受注者の負担とする。ただし、発注者と協議し、使用許可を得たものについては、この限りではない。
- オ 停電を要する作業が発生する場合は、影響範囲や停電日時に対する停電計画書を発注者に提出し、承諾を得ること。

(5) 保守（維持管理）仕様

- ア 物件に関する維持管理は、全て受注者の責において実施すること。調査及び必要な処置を施す費用については受注者の負担とする。また、試行期間中の偶発的な事故による物件への損害についても、同様の措置をとるものとする。ただし、通常使用以外の行為を原因とする破損に係る物件の交換及び修繕については、この限りではない。
- イ 通常使用時における照度の低下や不点灯等の物件に関する不具合について、発注

者からの連絡や依頼に対して円滑に対応できる体制を整えること。維持管理体制等については、書面で発注者に提出すること。

ウ 受注者は、物件の不具合についての連絡を受けたときには、速やかに状況確認を行うこと。確認の結果、交換や修繕が必要となった場合には、対応する期間や方法について発注者等と協議し、速やかに着手するものとする（連絡を受けてから処置完了まで、原則24時間以内とする）。

エ 非常用照明については、建築基準法第12条に基づく建築設備定期検査において、バッテリーの不具合、照度不足等の指摘があったときには、対応する期間や方法について発注者等と協議し、必要な交換又は修繕に速やかに着手するものとする（連絡を受けてから処置完了まで、原則24時間以内とする）。

オ 物件については、動産総合保険の契約を締結すること。その保険料については受注者負担とする。動産総合保険は、火災、風災、落雷、水漏れ、盗難等の偶発的な事故による物件への損害について対応できるものであること。受注者が物件の交換をする場合に負担する費用の基準は、損害時の時価額ではなく再取得価額とする。

カ 発注者と受注者との協議において、物件の不具合が地震、津波、暴動、噴火等の不可抗力によるものと判断された場合は、協議の上、費用負担等を定める。

キ 施設において、物件との因果関係が不明瞭な不具合が発生した場合、当該不具合の原因究明に協力すること。

ク 契約期間中に、不具合を除く物件の取り外し及び再設置が発生した場合、協議の上、費用負担等を定める。

ケ 受注者は、契約期間満了後、物件の所有権を発注者に無償で譲渡するものとする。

(6) 検査

ア 受注者は、物件の設置がすべて完了した後、速やかに自主検査（社内検査）を行うものとし、性能や安全性が確保されているかを確認すること。自主検査には、点灯確認、外観確認、設置状況確認、絶縁抵抗測定結果、照度測定結果を含めること。

イ 受注者は、自主検査した結果について報告書にまとめ、発注者に提出すること。発注者が報告書受領後、必要に応じて現場確認を行う場合、受注者は当該現場確認に対応すること。

ウ 物件の引渡日は、リース期間開始日とする。設置状況に関わらず、引渡日までの間は試行期間とする。

(7) 提出書類

ア 受注者は物件の設置にあたり、以下の表にある書類を発注者に提出すること。

イ 提出書類は、発注者の確認が容易な形で整理すること。また、変更が生じた場合には、速やかに修正及び差し替えを行うこと。

ウ 提出時期が同じ提出書類は、必要に応じ、まとめた形での提出を認める。

エ 対象施設が複数ある場合、発注者との協議により、施設毎に書類の提出を行うこと。

番号	提出書類	部数	提出時期
1	業務計画書（実施工程表・緊急連絡先を含む）	1部	工事着手前
2	施工体系図・施工体制台帳	1部	工事着手前
3	アスベスト事前調査報告書	1部	必要時（工事着手前）
4	仮設・停電計画書	1部	必要時（工事着手前）
5	カタログの写し等（物件仕様が確認が可能なもの）	1部	物品調達前
6	報告書	1部	完成時
7	維持管理体制表	1部	完成時
8	取扱い説明書	1部	完成時
9	写真（機器取付前後）	1部	完成時
10	建設副産物処理報告書（委託契約書写し・マニュアルDまたはE票写し等を含む）	1部	完成時
11	官公庁届出書写し	1部	必要時（完成時）
12	完成図	1部	完成時
13	協議書	1部	必要時
14	その他、発注者が必要と認めたもの	1部	必要時

3 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。

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物品の保守 期間中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			○
	工事遅延・ 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			○
	工事費増大	発注者の指示による工事費の増大		○	
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		○
		引渡し前の設置工事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		○
	改修工事	発注者の都合による改修工事等に起因する物件の移設に関する費用	○	
	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市有施設に起因する物件の損傷	○	
		受注者の故意・過失に起因する物件の損傷		○
	市有施設損傷	受注者の故意・過失又は物件に起因する発注者の市有施設・設備の損傷		○
	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	○	
天災・戦争等の不可抗力による発注者の施設の損傷		○		
天災・戦争等の不可抗力による物件の損傷		○	○	
保証関連	性能	仕様不適合（施工不良を含む）		○
		仕様不適合による市有施設・設備への損害、発注者の施設運営・業務への障害		○