

仕 様 書

1 件名

サン・アビリティーズ一関 LED 照明器具等賃貸借契約（長期継続契約）

2 内容

一関市（以下、「借主」という。）が指定するサン・アビリティーズ一関館内に設置している照明器具について、以下の通り受注者（以下、「貸主」という。）は、現状の照度と同等以上の LED 照明器具に取り換え、借主が長期間使用可能な状態で賃貸借するものとする。

- (1) 灯具及び設置に必要な付属品一式の賃貸借（リース）（動産総合保険含む）
- (2) 灯具及び設置に必要な付属品一式の取替工事（廃棄物の処分を含む）、既設の照明器、安定器等を撤去し、調達した LED 照明器具を設置
- (3) 賃貸借契約期間内の設置物の維持管理

3 履行（納入）場所

サン・アビリティーズ一関（一関市三関字桜町 36-3）

4 設置期限

令和 4 年 8 月 31 日

5 賃貸借期間

令和 4 年 9 月 1 日～令和 14 年 8 月 31 日（120 か月長期継続契約）

6 交換対象数・照明器具の仕様

- (1) 「(別表) LED 照明器具仕様及び数量一覧」を基準とし、細部については協議の上決定する。
- (2) なお、現地調査や確認業務の際に総数が増減した場合、その増減後の数量で契約する。

6 LED 照明設備

- (1) 照明器具は品質を保証するため、ISO14001、ISO9001 を取得している日本国内メーカーまたは国内法人を有していること。
- (2) 原則として現状の照明設備と同等以上の照明設備に更新するものとし、体育室における設計照度については日本工業規格 JISZ9127、その他諸室については建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）を基準とする。

7 LED 照明器具の取替工事

- (1) 契約後速やかに施工計画（工程表、作業体制、安全管理計画等）について、借主と協議すること。
- (2) 設置前に現場調査、回路調査等を十分に行い、既存電源等の健全性の照査・確認並びに絶縁測定等を実施すること。また、調査等において仕様書の相違点を発見した場合は、速やかに借主に報告し協議すること。
- (3) 設置作業に使用する雑材は全て新品とする。
- (4) 現場調査及び協議の上、防球のための保護カバーを装着すること。
- (5) 設置作業にあたっての安全管理については、借主と打ち合わせを行い、貸主の負担で安全確保に必要な措置を講ずること。また、設置作業により生じた施設設備、電気機器等への不具合や事故については、貸主の負担により対処すること。
- (6) 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こと。
- (7) 停電等、運営上必要な機能を停止する場合は、事前に借主と日程等を調整し、事故、紛争等を防止すること。
- (8) 搬入・搬出経路については、施設管理運営上の支障に留意し、施設管理者の承諾を得ること。
- (9) 取替工事及び検査を含むすべての作業について、借主と協議の上作業日時を調整すること。
- (10) 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し、万一損傷した場合は、貸主の責任及び費用負担において補修又は復旧を行うこと。
- (11) 既設の照明器具・安定器等（地震被害で落下した照明器具等含む）を撤去し、撤去した器具は関係法令に基づき適切な処分を行うこと。
- (12) 設置が完了した LED 照明器具から使用の試行を行うこととし、賃貸借期間開始日までに障害が発生した場合は、貸主はその復旧をしなければならない。
- (13) 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。また、検査においては、マニフェスト等を確認することとする。
- (14) 照明灯設置後、照度について速やかに校正証明書の有る照度計によって照度実測を行い、性能を確認するものとする。
- (15) 履行内容の全ての経費を賃貸借料に含めることとする。
- (16) 仮設・養生工に関する留意事項
 - ① 既設フローリングに傷等をつけないように、シート・合板・ゴムマット養生を行うこと。
 - ② 器具等の保管場所については、施設管理者と協議すること。

- (17) 施工中の安全対策をしっかりと行うこと。また、施工中に事故が発生した場合は、直ちに借主に通報するとともに、事故発生報告書を借主に速やかに提出すること。
- (18) 設置作業完了後、完成図書（完成図、着手前—施工中—施工後（完成）の状況の撮影記録、LED 照明器具の貸借物品一覧、設置器具図面、取扱説明書等）を提出すること。
- (19) 既存照明器具から LED 照明器具へ置き換える際、関係諸官公庁等への申請、届出及び検査等の手続きが必要な際は貸主が代行すること。
- (20) 設置作業に関して本仕様書に記載のない事項に疑義が生じた場合は、借主と協議すること。

8 提出書類（任意様式）等

(1) 契約締結後

- ① 機器搬入スケジュール（様式任意）
- ② 機器構成一覧表（様式任意）
- ③ 作業体制表及び作業員名簿（様式任意）
- ④ 機器設置業者及び維持管理体制表（様式任意）
- ⑤ その他必要と思われるもの

(2) 設置完了時

- ① 完成図書（設置図、取扱説明書、試験成績書、施工写真等）
- ② その他必要と思われるもの

(3) その他

その他、必要に応じ、借主から指示された書類はその都度提出すること。

9 関係法令の遵守について

- (1) 建設基準法、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、省エネ法、建設業法等関係法令を遵守し施工を行うこと。
- (2) 本仕様書に記載されていない事項は、全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（建設工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（最新版）」による。

10 LED 照明灯の維持管理

- (1) 灯具の設置後から貸借期間終了までの間、LED 照明器具が正常な状態で使用できるよう維持管理すること。
- (2) 貸借期間中の灯具の不点灯、照度低下（基準値以下）及び原因不明の不具合等は、貸主の責任において、交換又は補修を行うこと。なお、費用については、灯具費用・取替工事費用は貸借期間中無償とする。
- (3) 貸主は、照明機器設置後から貸借期間終了までの間、保険（動産総合保険等）に加

入し、機器の瑕疵や、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。また、作業後は、作業内容について書面にて報告すること。

- (4) 貸主は、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、担当者名を記載し、書面で借主へ提出すること。
- (5) 照明器具等に障害が発生した際は、常に連絡を受け付けられる状態とし、借主から連絡を受けたときは速やかに対応するものとする。

11 賃貸借契約について

- (1) 賃貸借料支払いは、1か月毎とする。

なお、契約期間中に消費税率が改定された場合は、税率改定後の金額で変更契約を締結するものとする。

- (2) 賃貸借契約に含まれる事項

- ① LED 照明器具及び設置に必要な付属品一式
- ② 照明器具取替工事に係る工事費
- ③ 既存灯等の処分費用
- ④ 賃貸借金利及び保険費用（動産総合保険等）
- ⑤ 維持管理費用（定期点検、部品交換、緊急修理、不点灯時の対応等）

12 所有権の譲渡について

賃貸借期間終了後の設備一式は、貸主から借主に無償譲渡するものとする。

13 その他

- (1) 賃貸借期間の開始前に、設置した箇所から順次、器具の仮使用を認めること。
- (2) 本仕様書の業務内容のうち、貸主自らが履行できない業務（LED 器具の灯具取替工事等）については、貸主は第三者を業務にあたらせることができる。
- (3) 賃貸借期間中、地震・天災地変等、動産総合保険の適用対象外の事由を理由として物件に減失・破損等発生の場合は、借主と協議の上、決定すること。
- (4) 工事業者の中に本社所在地を一関市にしている業者がいること。
- (5) 仕様書に明示されていない事項については、借主と協議の上、決定すること。

No.	施設名	場所	(器具)	既存光源	器具台数	ランプ数量	交換方式	照会 記号
1	さくらまち地域包括支援センター	事務所	FL42UK	FLR40	12	24	ランプ交換	C
2		事務所	非常照明	—	3	3	器具交換	I
3	サンアビリティーズー関	体育室	水銀灯器具	FPL27	24	24	ランプ交換	A
4		多目的ホール	FL42UK	FLR40	6	12	ランプ交換	C
5		多目的ホール	非常照明	—	2	2	器具交換	I
6		事務所	FL42UK	FLR40	6	12	ランプ交換	C
7		事務所	非常照明	—	2	2	器具交換	I
8		研修室	FL42UK	FLR40	8	16	ランプ交換	C
9		研修室	非常照明	—	2	2	器具交換	I
10		教養文化室	ダウンライト	FPL27	1	1	器具交換	E
11		教養文化室	シーリングライト	CL30	1	1	ランプ交換	F
12		教養文化室	FL41TR	FLR40	1	1	ランプ交換	C
13		教養文化室	FL42CL	FLR40	8	16	ランプ交換	C
14		教養文化室	非常照明	—	3	3	器具交換	I
15		医務室	FL41TR	FLR40	4	4	ランプ交換	C
16		医務室	ブラケット照明	FL20	1	1	ランプ交換	B
17		医務室	非常照明	—	1	1	器具交換	H
18		湯沸室	FL22UK	FL20	1	2	ランプ交換	B
19		湯沸室	キッチン灯	FL20	1	1	ランプ交換	B
20		男子更衣室	ブラケット照明	CL30	2	2	器具交換	D
21		男子更衣室	ブラケット照明	—	2	2	器具交換	D
22		男子更衣室	FL41UK	FLR40	1	1	ランプ交換	C
23		女子更衣室	ブラケット照明	CL30	2	2	器具交換	D
24		女子更衣室	ブラケット照明	—	2	2	器具交換	D
25		女子更衣室	FL41UK	FLR40	1	1	ランプ交換	C
26		水飲み場	FL41TR	FLR40	2	2	ランプ交換	C
27		男子トイレ	FL41TR	FLR40	2	2	ランプ交換	C
28		男子トイレ	ブラケット照明	FLR40	2	2	ランプ交換	C
29		女子トイレ	FL41TR	FLR40	2	2	ランプ交換	C
30		女子トイレ	ブラケット照明	FLR40	2	2	ランプ交換	C
31		車イストイレ 男	FL22UK	FL20	1	2	ランプ交換	B
		車イストイレ 女	FL22UK	FL20	1	2	ランプ交換	B
32		休憩スペース	FL44UK	FLR40	8	16	ランプ交換	C
33		休憩スペース	ダウンライト	FPL27	3	3	器具交換	E
34		休憩スペース	非常照明	—	2	2	器具交換	H
35		廊下	FL44UK	FLR40	4	16	ランプ交換	C
36		廊下	FL22UK	FL20	7	14	ランプ交換	B
37		廊下	ダウンライト	FPL27	1	1	器具交換	E
38		廊下	非常照明	—	10	10	器具交換	H
39		廊下	非常照明	—	3	3	器具交換	G
40		玄関	FL44UK	FLR40	1	4	ランプ交換	C
41		玄関	非常照明	—	2	2	器具交換	H
42		風除室	ダウンライト	FPL27	4	4	器具交換	E
43		風除室	非常照明	—	1	1	器具交換	H
44		軒下	ダウンライト	FPL27	18	18	器具交換	E

(別表) LED照明器具仕様及び数量一覧

■一般照明(基準)

要求仕様			
項目	A	B	c
	高天井LED照明 HF400W相当 (LDR78N-E39/110-I相当)	直管LEDランプ FL20W相当 (LDG20T-N/7/10/16S/R相当)	直管LEDランプ FL40W相当 (LDG32T-N/13/20/16S/R相当)
器具光束	15,000lm以上	1,000lm以上	2,000lm以上
定格消費電力	74.5W以下	6.6W以下	12.5W以下
発光効率	201.3lm/W以上	151.5lm/W以上	160.0lm/W以上
質量	1kg以下	190g以下	335g以下
色温度	5,000K	5,000K	5,000K
演色評価数	Ra75以上	Ra83以上	Ra83以上
設計寿命	60,000時間以上	40,000時間以上	40,000時間以上
電源内蔵	内蔵	内蔵	内蔵
給電方式	—	両側給電	両側給電
機能	無線調光制御対応	—	—
交換方式	ランプ・器具交換	ランプ交換	ランプ交換
その他	—	—	—
数量	24	22	133
変更前	水銀灯ランプ(体育室)	蛍光灯20形(廊下、トイレ)	蛍光灯40形(会議室)

要求仕様			
項目	D	E	F
	直管LEDランプ LDF4L-H-GX53-v3相当	直管LEDランプ LSB150-1027NCAW-v3相当	直管LEDランプ LDCL3030ss/n/23-c相当
器具光束	1,200lm以上	750lm以上	2,700lm以上
定格消費電力	10.0W以下	7.0W以下	23.0W以下
発光効率	120.0lm/W以上	110.3lm/W以上	117.4lm/W以上
質量	1.1kg以下	200g以下	295g以下
色温度	2,700K	5,000K	5,000K
演色評価数	Ra83以上	Ra85以上	Ra85以上
設計寿命	40,000時間以上	40,000時間以上	40,000時間以上
電源内蔵	内蔵	内蔵	内蔵
給電方式	—	—	—
機能	—	—	—
交換方式	器具交換	器具交換	ランプ交換
その他	—	埋込穴φ150	—
数量	4	27	1
変更前	ブラケット照明IL60(E60) (更衣室)、器具	ダウンライト (風除室)FDL27	丸型ランプ(教養文化室) FCL32/30

■非常照明

要求仕様			
項目	G	H	i-1
	LED非常用照明 ミニハロゲン13相当	LED非常用照明 ミニハロゲン13相当	LED非常用照明 ミニハロゲン30相当
定格消費電力	1.0W以下	1.0W以下	1.6W以下
質量	500g以下	700g以下	1.0kg以下
色温度	5,000K	5,000K	5,000K
演色評価数	Ra70以上	Ra70以上	Ra70以上
交換方式	新規設置	新規設置	器具交換
数量	3	16	12