

## 山形市南沼原コミュニティセンターLED 照明設備賃貸借仕様書

### 1 賃貸借名

山形市南沼原コミュニティセンターLED 照明設備賃貸借

### 2 目的

山形市が所有するコミュニティセンターにおいて、メンテナンスリース手法を用いて一括して高効率照明である LED 照明設備を導入することを目的とする。

### 3 事業期間

#### (1) 設備導入工事期間

契約締結の日から令和 7 年 7 月 31 日まで

#### (2) 賃貸借期間

令和 7 年 8 月 1 日から令和 17 年 7 月 31 日まで (10 年間)

### 4 対象施設

南沼原コミュニティセンター

山形市南館西 19-11

### 5 リースで導入する設備等

導入する設備の仕様は以下のとおりとする。

#### (1) 照明設備

##### ア 構造等

(7) LED 照明設備は日本工業規格 JIS8159-1 を準拠し、日本照明工業会ガイド（高品質照明用 LED 光源における性能要求指針）及び日本電球工業会規格の推薦を基準とすること。

(4) 更新する LED 照明設備については未使用のものとし、管球毎の交換を原則とする。ただし、一部特殊な形状の既設器具が設置されている箇所及び器具の劣化状況等により器具ごとの交換が望ましい箇所の交換に限り器具交換を認める。また、劣化したソケット（ひびが入っている、変色している等）及び劣化した電線類（腐食している等）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。

(9) 電線類や吊りボルトなど既存流用部分が劣化しており、十分耐えうるものではない場合は、発注者と協議のうえ、交換又は落下防止器具を取り付けるなど、安全性を十分確保すること。

(2) LED の光源により、不快感（グレア、フリッカー等）を与えないものであること。サージ電圧に対する保護回路を有しているか、または対策が施されていること。

##### イ 性能等

(7) 演色性、色温度、照射角度、全光束は既存照明設備と同等を基本とし、設置場所ごとに適切な照度とする等、費用対効果の最も高い設備とすること。

(4) 定格寿命は、40,000 時間以上のものとする。

- (g) 作動保証温度設定は、5℃から 35℃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設備と同等以上とすること。
  - (i) 誘導灯及び非常用照明設備は、消防法（誘導灯）及び建築基準法（非常用照明器具）に定める設備を設置すること。
- ウ その他
- (7) LED 照明設備の LED 素子その他に関する特許侵害について、現在係争中の製品でないこと。
  - (i) 電源について分離型の場合は、電気用品安全法における PSE マークを取得していること。
  - (g) 導入施設内で照明設備の配線等の不具合が報告された箇所については、市と協議の上対応を図ること。
  - (i) LED 照明設備は適切な動産総合保険に加入することとし、不具合の際に迅速に対応出来るようにすること。
  - (h) 環境負荷の少ない設備を採用すること。
  - (h) 設置する LED 照明設備について、賃貸借であることが分かるようリース期間を記載したラベル等を付すこと。
  - (i) 今後の改修及び修繕等に配慮した計画とすること。
- (2) 導入する施設の既存設備・図面等
- ア 既存設備  
別紙 1 「南沼原コミュニティセンター照明設備一覧」のとおり
- イ 施設図面・設備明細表  
山形市南沼原コミュニティセンターLED 照明設備賃貸借公募型プロポーザル実施要領「8 現地確認」の際に配布する。
- ウ その他  
別紙 2 「南沼原コミュニティセンター屋外灯写真」のとおり
- (3) 設備導入工事
- ア 設備導入工事には、既存設備の取り外し・撤去・廃棄、配線のバイパス接続等（安定器の切断・撤去・廃棄を含む）の既存設備の加工作業、更新する設備の取り付け調整作業の一切を含むものとする。廃棄の際は関係法令を遵守すること。
- イ 設備導入工事前後に照度測定を行うものとし、その測定結果を提出すること。なお、照度測定条件等については、市担当者と協議すること。
- ウ 誘導灯及び非常用照明設備の交換を行う場合は、必要に応じて所轄の官公庁との協議及び届出手続を行うこと。
- エ アスベスト含有の恐れがある既設天井ボードに開口を設ける必要がある場合は、アスベストを含有するものとみなし、関係法令に基づき必要な手続きを行った上で、適切な方法で作業を行うこと。
- オ PCB を含む安定器等があった場合は、取り扱いについて発注者と協議すること。
- カ 設備導入工事は、市内に本店を置く電気工事業者で、電気工事士等の有資格者が作業を行うこと。

キ その他設備導入工事の実施にあたり、本仕様書に記載されていない事項は以下の内容によるものとする。

【電気設備工事】

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）」、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）」及び「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（最新版）」による。

## 6 リース期間等

### (1) リース期間

導入された設備は、10年間の賃貸借とする。

### (2) リース料金

導入に係る設備導入費用を基本として、維持管理経費を含む120回分割のリース契約を設定するものとする。

### (3) リース期間中の機器の保証

導入するLED照明設備（管球等）の保証期間を10年以上とすること。

付保する保険に関しては動産総合保険（新価特約付）に加入すること。

### (4) リース期間満了後の取り扱い

導入されたLED照明設備は、リース期間満了後に無償で所有権が山形市に帰属することとする。なお、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、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 保守・維持管理等

(1) 上記リース期間において、不点灯、照度低下、故障及び不具合が生じた場合は、事業者は無償にて修理・交換の措置を講ずるものとする。

(2) 交換した製品について、製品の不良又は交換を行った者の責に帰する不具合が生じた場合は、事業者は無償にて修理・交換の措置を講ずるものとする。ただし、管球以外の既存の器具（灯具、ソケット、スイッチ等）並びに使用方法等上記以外の原因によって生じた不具合はこの限りではない。

(3) 誘導灯及び非常用照明設備の蓄電池についても保守・維持管理の対象とする。

(4) 不具合対応等の必要があると判明した時は、事業者は、情報を共有した日から起算して3営業日以内に修理・交換の措置を行うことを基本とする。ただし、不具合対応等にあたり、器具ごとの交換となる等、やむなく交換部材の調達に相応の日数を要する場合は、発注者と協議のうえ、可能な限り速やかに措置を行うこととする。

## 8 市内業者の活用

本事業の履行にあたり、原則、工事施工及び維持管理を市内に本店を置く電気事業者を活用するものとする。なお、活用する電気事業者は市に報告するとともに、その使用については契約事業者の責任において行い、活用する電気事業者の責めに帰すべき事由については、全て契約事業者の責めに帰すべき事由とみなすものとする。

## 9 その他

- (1) 本事業の履行にあたり、施設担当職員と十分に協議し、施設利用者及び職員等の安全確保及び施設の運営に支障をきたさないように十分に配慮するとともに、施設の建物及び設備等を破損させた場合は、契約事業者の負担により原状回復するものとする。
- (2) 本事業の履行に必要な機材等は、原則として契約事業者が負担するものとし、市が所有する施設の機材等を使用する場合は、施設管理者等の了承を得るものとする。
- (3) 本事業の履行にあたり市が提供した全ての情報は第三者に開示又は漏洩しないこととし、そのために必要な処置を講ずるものとする。
- (4) 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、その都度協議し、これを処理するものとする。