

令和8年度導入分 LED 照明設備賃貸借仕様書

1 賃貸借名

令和8年度導入分 LED 照明設備賃貸借

2 目的

本市が所有する市有施設において、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9年2月28日まで

(2) 賃貸借期間

令和9年3月1日から令和19年2月28日まで（10年間）

4 対象施設

No.	施設名	住所
1	山形市鈴川コミュニティセンター	山形市山家町二丁目4番48号
2	山形市千歳コミュニティセンター	山形市落合町1087番地の1
3	山形市出羽コミュニティセンター	山形市大字千手堂404番地の1
4	山形市金井コミュニティセンター	山形市大字陣場903番地
5	山寺芭蕉記念館	山形市大字山寺字南院4, 223番地
6	山形市南部公民館	山形市小荷駄町7番110号
7	南部体育館	山形市小荷駄町7番110号
8	山形市江南公民館	山形市江南一丁目1番27号
9	江南体育館	山形市江南一丁目1番27号
10	福祉文化センター・山形市東部公民館（小白川やすらぎ荘・希望の家・山形市働く女性の家を含む）	山形市小白川町二丁目3番47号
11	山形市霞城公民館・山形市総合学習センター	山形市城西町二丁目2番15号

なお、敷地内に施工対象の施設と施工対象外の施設が存在する場合など、施工範囲に疑義がある場合は、メールにて本市に問い合わせること。

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 照明設備は日本産業規格 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。

- (イ) 更新する LED 照明設備については未使用のものとし、管球ごと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。
- (ウ) 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、本市と協議の上、交換し、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。
- (エ) 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又は対策が施されていること。

イ 性能等

- (ア) 演色性、色温度、照射角度及び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。
- (イ) 定格寿命は、40,000時間以上のものとする。
- (ウ) 作動保証温度設定は、5℃から35℃まで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。
- (エ) 誘導灯及び非常用照明設備は、消防法（昭和23年法律第186号）（誘導灯）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）（非常用照明器具）に定める設備を設置すること。

ウ その他

- (ア) 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。
- (イ) 電源について分離型の場合は、電気用品安全法（昭和38年法律第234号）における PSE マークを取得していること。
- (ウ) 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、本市と協議の上対応を図ること。
- (エ) 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。
- (オ) 環境負荷の少ない設備を採用すること。
- (カ) 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。
- (キ) 今後の改修、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

ア 既存設備

別紙「令和8年度導入分照明設備一覧」のとおり

イ 施設図面・設備明細表

参加申込後に配布

(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、本市担当者と協議すること。

ウ 成果品として、電灯設備図及び誘導灯設備図(照明の種類と位置を示した図面)並びに明細表(照明の種類と数の一覧)を納品すること。

エ 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。

オ アスベスト含有のおそ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を行った上で、適切な方法で作業を行うこと。

カ PCBを含む安定器等があった場合は、取扱いについて本市と協議すること。

キ 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。

ク 設備導入工事前に、活用する事業者をすべて本市に報告する(協力体制にある事業者のほか、発注先の事業者についても報告すること。)とともに、工程表、施工計画図などの施工計画を市に提出し、承諾を受けること。

ケ その他設備導入工事の実施に当たり、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。

(4) リース期間満了後の取扱い

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本市に帰属することとする。引渡しの際には、設備に故障や不備等がない状態にすること。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、契約事業者には、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、故障又は不具合が生じた場合は、契約事業者は無償で修理・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めに帰する不具合が生じた場合は、契約事業者は無償で修理・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）、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、不具合対応等に当たり、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、本市と協議の上、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

本事業の履行に当たり、原則、工事施工及び維持管理を市内に本店を置く電気工事業者を活用するものとする。なお、活用する電気工事業者を本市に報告するとともに、その活用については契約事業者の責任において行い、活用する電気工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 責任分担

提案が達成できないことによる損失は、原則として事業者が負担する。ただし、天災や運営状況の大幅な変更など、事業者の責に帰さない合理的な理由がある場合は、双方で別途協議を行うものとする。

予想されるリスクと責任分担は、別紙によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行うものとする。なお、分担表に該当しない事項が発生した場合には、別途協議を行うものとする。

10 その他

- (1) 本事業の履行に当たり、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来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、本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) 本事業の履行に当たり本市が提供した全ての情報は第三者に開示し、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。

<責任分担表>

	リスクの種類	リスクの内容	負担	
			本市	事業者
共通	実施要領の誤り	実施要領の記載事項に重大な誤り	○	
	事業提案の誤り	事業の提案が達成できない場合		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動による場合	○	○
	安全性の確保	工事・維持管理における安全性の確保		○
	環境の保全	工事・維持管理における環境の確保		○
	制度の変更	法令・許認可・税制の変更	○	○
	保険	維持管理期間のリスクを保証する保険		○
	事業の中止・延期	本市の指示	○	
		周辺住民等の反対による事業の中止・遅延	○	○
		設備導入に必要な許可等の遅延によるもの	○	○
		事業者の事業放棄・破綻によるもの		○
計画・設計段階	不可抗力	天災などによる変更・中止・遅延 (詳細は契約書による)	○	○
	物価	急激なインフレ・デフレ	○	○
	設計変更	本市の指示条件・指示の不備によるもの	○	
		事業者の指示・判断によるもの		○
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
工事段階	物価	急激なインフレ・デフレ	○	○
	用地の確保	資材置場の確保		○
	設計変更	本市の指示・判断によるもの	○	
		事業者の指示・判断によるもの		○
	工事遅延・完成	本市の責による工事遅延・未完工等の引き渡し遅延	○	
		事業者の責による工事遅延・未完工等の引き渡し遅延		○
	工事費増大	本市の指示・承諾による工事費の増大	○	
		事業者の指示・判断による工事費の増大		○
	性能	要求仕様不適合		○
	一般的改善	引渡し前に工事目的物などに関して生じた損害		○
		引渡し前に工事に起因し施設に生じた損害		○
支払	不可抗力	天災などの設計変更・中止・延期	○	○
	金利	市中金利の変更		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担	
			本市	事業者
維持管理関係	設計変更	本市の責による事業内容の変更	○	
		事業者が必要と考える計画変更		○
	立入許可	必要な施設へ立入許可がない場合の事業未遂行	○	
	維持管理費の上昇	設計変更以外の要因による維持管理費の増大		○
	本設備の損傷	本市の故意・過失又は施設に起因する本設備の損傷	○	
		事業者の故意・過失による本設備の損傷		○
	施設損傷	事業者の故意・過失又は本設備に起因する施設・灯具以外の市所有の設備の損傷		○
		不可抗力以外の原因による施設・設備の損傷	○	○
	瑕疵担保	本設備に関する隠れた瑕疵の担保責任		○
	不可抗力	火災・天災など不可抗力による本設備の損傷	○	○
	本設備の不良	本設備が所定の性能を達しない場合		○
	光熱費単価	光熱費単価の変動	○	