

彦根市公共施設等ＬＥＤ照明設備賃貸借業務
公募型プロポーザル 機器等仕様書

令和８年７月
彦根市

第1 業務名称

彦根市公共施設等LED照明設備賃貸借業務（以下「本件」という。）

第2 目的

本件は、対象となる公共施設の既存照明器具（蛍光灯、誘導灯、非常灯、外灯等）を一括してLED照明へ更新し、長期にわたる保守管理を委託することにより、以下の効果を実現することを目的とする。

- 1 水銀条約による蛍光灯供給停止リスクへの対応と、施設環境の維持・向上
- 2 電気料金および維持管理コストの削減と、リース方式による財政支出の平準化
- 3 災害時等の避難安全性確保（誘導灯・非常灯の機能更新）
- 4 省エネルギー化による温室効果ガス（CO2）排出量の削減

第3 業務概要

- 1 受注者は、施工に当たり必要となる関係法令等に基づく届出等の事務、施工管理およびその他の関連業務を実施する。
- 2 受注者は、廃棄物の処理および清掃に関する法律を遵守し、撤去した設備・資材等を適切に運搬・処分・保管する。
- 3 「別紙1：LED化対象施設一覧表」および「別紙2：既存照明、提案LED照明リストおよび省エネ試算表」に示す施設の照明設備をLED照明器具へ更新する。現在、管球を取り外し、点灯を間引きしている照明器具についてもLED照明への更新を行う。

第4 概要

- 1 対象施設（履行場所）
「別紙1：LED化対象施設一覧表」のとおり
- 2 リース対象物品
(1) LED照明器具本体および付属品
(2) その他、取り付けに必要な資材
- 3 数量および設置箇所
「別紙2：既存照明、提案LED照明リストおよび省エネ試算表」のとおり
- 4 工事期間
導入・施工期間：契約締結日（令和8年12月頃）から令和11年2月28日まで
※本期間内に対象施設の詳細調査、設計、機器更新工事および調整、撤去処分、完了検査を終えること。
- 5 賃貸借期間（リース期間）
賃貸借開始日から10年間（120か月）
(1) 令和9年度施工分：【令和10年3月1日開始予定】グループ①
(2) 令和10年度施工分：【令和11年3月1日開始予定】グループ②
※賃貸借開始時期については、一括開始または随時開始かを含め、受注者の提案に基づき市と協議の上、決定する。ただし、賃貸借に伴う支払開始は令和9年度以降を予定

している。
※照明器具には、本契約の賃貸借物品であることを判別しやすいようにラベル等を付すこととする。

第5 LED照明器具の仕様

1 一般事項

- (1) 照明器具は、「別紙2」に示す交換方式を満足するLED照明を調達すること。また、LED照明への交換方式（既設器具活用によるランプ交換、器具交換）は、同一覧表に記載の手法にて必ず行うこととし、器具交換をランプ交換にて更新することは認めない。
- (2) 照明器具等は、電気用品安全法（PSE）の技術基準に準拠し、JIS規格（日本産業規格）および一般社団法人日本照明工業会（JLMA）の各種規格・ガイドラインに適合、最新のJIL5004「公共施設用照明器具」の登録対応器種を有することまたはこれらと同等以上の性能・品質を有する国内流通品（国内にサポート体制が整っているもの）とすること。
- (3) 照明器具等は、ISO9001（品質）およびISO14001（環境）の認証取得工場（これらと同等の品質・環境管理体制が認められる工場を含む。）で製造された製品とすること。
- (4) 照明器具の光色、照度については、原則として既設照明器具と同等以上の仕様とし、JIS規格等で示している基準照度を満足すること。ただし、既設器具の配置等により基準照度を満たせない場合や、特殊な高演色ランプ等の更新、光色・照度を変更する場合は、施設担当者および事務局（本市）と事前に協議の上、仕様を確定すること。
- (5) LED照明器具の使用に当たり、ちらつき（フリッカー）や電波障害（ノイズ）等の問題が生じない製品を選定すること。また、LED更新後において不快な眩しさ（グレア）により施設の使用に支障を来す場合は、受注者の費用負担においてグレア低減対策等の改善を早急に行うこと。
- (6) 照明器具および光源（LED）は新品（2026年製造以降）であること。
- (7) 対象施設内の既設照明器具がLED照明器具である場合、本市に報告するとともに、原則として更新対象外とすること。
- (8) 既設照明器具について、管球を取り外し、点灯を間引きしている場合は、本市に報告するとともに、LED照明器具への更新を行うこと。
- (9) 既設照明器具が防雨・防湿・防塵器具の場合は、同等以上の性能を持つ器具を設置すること。
- (10) 企画提案書に示した性能を満たすLED照明器具を使用することとし、本市に事前に使用器具提案書を提出の上、承諾を得ること。

2 器具組合せおよび保守管理

- (1) 設置する照明器具は、複数のメーカーの製品を組み合わせることも可能とする。ただし、後年度の保守管理に支障を来さないよう、原則として同一施設内の種類（LED直管ランプ、ベースライト、ダウンライト、屋外照明、高天井照明等）ごとに同一メーカーの製品で統一を図るよう努めること。やむを得ず異なるメーカーの製品を混在させる場合は、理由を付して本市と事前に協議し、承諾を得ること。
- (2) 受注者が担保する照明器具の保証期間は10年とし、保証期間内については、交換費用（器具代、労務費、高所作業にかかる費用等の一切を含む。）を受注者において負担するものとする。ただし、受注者が委託者に提出した企画提案書において10年を超える保証期間の提案を行った場合は、本市と協議し決定するも

のとし、当該保証期間内は、費用を受注者において負担するものとする。なお、保証期間の始期は本市と協議の上、決定する。

- (3) 保証期間内に本市の責めに帰すことができない事由により照明器具の不具合が発生したときは、迅速かつ適切に器具の取替、代替および修理等を行うこと。また、保証期間終了後に不具合が発生した場合の連絡先を記載した連絡体制表を提出すること。
- (4) 詳細については、「別紙2」を参照すること。
- (5) 仕様を満たさない製品であることが発覚し、本市から指摘等があった場合は、速やかに受注者の負担で入替えを行うこと。（入替えまでに本市の負担増となる電気代の支払については、別途協議する。）

3 直管形LEDランプ（既設器具活用型）

- (1) G13口金等を持つランプとし、既設器具を活用すること。
- (2) 一般社団法人日本照明工業会規格「JLMA301（直管LEDランプシステム）」に準拠した、安全性が確保された給電方式（片ピン給電等）および製品とすること。
- (3) 既設の安定器をバイパス（切り離し）し、直接ソケットに給電するよう施工すること。なお、取り外した安定器は原則として器具内に残置し、安全に使用するための適切な絶縁処理等を講ずること。
- (4) 既設安定器のバイパス工事を必要としないタイプの直管型LEDランプ（ラピッド・インバータ等の安定器経由タイプ）は、後年度の安定器故障リスクを考慮し、不可とする。
- (5) 蛍光灯の誤装着による事故を防止するため、従来の蛍光灯ランプが再使用不可である旨を、既存器具側（ソケット近傍等）にステッカー等で明示すること。
- (6) 黒板灯に使用するランプについては、黒板面が均一に照射され、児童・生徒および教職員、利用者等の視認性に影響（不自然な影や反射等）を与えない配光特性を持つ製品（角度調整が可能なもの、または広配光タイプのもの等）を選定すること

4 LED一体型ベースライト（器具交換型）

- (1) 将来的なメンテナンス（ライトユニットの交換等）が容易な構造であること。
- (2) 非常灯器具を取り替える際には、関係法令に適合する同等以上の性能を有するLED非常灯を設置すること。なお、一体型（兼用型）への取替、または専用型の新規設置等の手法は問わない。

5 高天井用照明器具

- (1) 光源（LED）寿命は、60,000時間以上（光束維持率80%以上）または50,000時間以上（光束維持率85%以上）の製品とすること。
- (2) 電源方式（内蔵型・別置型）については、設置場所の環境（天井高、熱環境、メンテナンス性等）を考慮し、最適なものを提案すること。
- (3) 照明器具には、地震等の災害時における落下防止措置（ワイヤー等による保持）を講ずること。

6 ダウンライト

- (1) ダウンライトは、今後の維持管理性および経済性を考慮し、ライトユニット交換形、または器具一体型のいずれも提案可能とする。ただし、選定に当たっては、無償譲渡後の維持管理性や経済性の観点から優位性がある選定理由を企画提案書等に明記すること。
- (2) 既設の天井埋込穴（開口径）と異なる機器を設置する場合は、リニューアルプレ

ート等を用いて、天井面に隙間や見栄えの不備がないよう適切に設置すること。

7 防災照明器具（誘導灯・非常用照明器具）

- (1) 建築基準法および消防法の各種法令・技術基準を満足する製品（型式認定品）とすること。
- (2) 誘導灯の光源（LED）の寿命は、60,000時間以上（JIS規格等に基づく基準）とすること。
- (3) 非常用照明器具を交換・新設する際は、一体型（兼用型）への取替え、または専用型の新規設置等の手法は問わないが、関係法令に適合する同等以上の性能を有する製品を選定すること。
- (4) 電源方式（電源別置型、電源内蔵型）の選定にあたっては、原則として既設のシステム・配線状況に合わせること。
- (5) 改修に伴う所轄消防署への各種申請（工事計画届、特例申請等）の手続きは受注者が行うこと。また、消防署から指摘等があった場合は、速やかに本市と協議すること。

8 その他LED照明機器、ランプ

- (1) 「別紙2」に記載の交換方式および性能を満足する製品を調達すること。

第6 業務内容

対象となる公共施設等の照明器具の設置状況を踏まえて、自ら行った提案に基づき、本件に係るLED照明器具の更新について、本市と合意した内容で実施するものとする。

業務の実施に当たっては、建設業法（昭和24年法律第100号）をはじめ必要な法的資格等を保有していること。

- 1 施工管理役割を担う者は、建設業法の規定による電気工事に係る主任技術者または監理技術者を配置すること。
- 2 LED更新作業に従事する者は、電気工事士法に基づく有資格者とする。
- 3 優先交渉権者の選定後、速やかに全対象施設に対する現地調査（既設器具の配置・取り付け方法、器具種別、灯数、消費電力、電灯分電盤の回路番号等の把握）を行うこと。なお、「別紙2」に記載の品番や数量はあくまで参考であり、現地調査の上、寸法・仕様・数量等に問題がないか現場ごとに確認すること。
- 4 調査等において設計書（リスト）との相違を発見した場合には、照明リストを修正し、発注者へ速やかに提出し協議するものとする。
なお、交換対象外としている照明についても、調査の結果、器具交換を要する、または器具交換が望ましい場合には、発注者と協議し、交換対象に追加すること。
- 5 現地調査後、施設ごとに、使用器具提案書、施工検討報告書、作業計画書（工程表、作業体制表、安全管理計画、現場責任者選任届等を含む。）、試験計画書および省エネ効果予測資料を作成し、本市の承諾を受けること。
- 6 承諾を受けた施設から、施設内での作業の具体的な日程調整を受注者により行うこと。調整先である施設担当者については、事務局から提示する。
- 7 現場施工について、作業計画書に沿って実施されているかを管理し、作業の進捗状況について毎月初めに本市へ書面報告すること。また、作業中の施設において事務局が施工方法等の確認を行う場合がある。
- 8 作業完了後に施設ごとの完成図書（完成図（個数と設置場所が分かる照明プロット）、写真、設置機器一覧、設置機器図面、取扱説明書等）を作成し、本市が指定する日までに提出し、施設ごとに確認を受けること。
- 9 本件完了後、速やかに本市の検収を受けることとする。検収の結果、補修等が必要と認められる場合は、受注者は直ちに自己の負担で補修等を行い、再度検収を受ける

こと。

第7 更新作業に関する施工仕様

1 着工前・仮設準備

- (1) 停電等の運営上の必要な機能を停止させる作業（停電作業等）が発生する場合は、影響範囲および停電日時を示した計画書を事前に施設担当者および事務局に提出し、承諾を得ること。
- (2) 設置作業に使用する雑材は全て新品とする（ただし、仮設材においては再使用品も可とする。）。
- (3) 工事期間中、火災保険またはそれに代わる請負賠償責任保険等に参加し、証書の写しを提出すること。
- (4) 設置作業において仮設足場や高所作業車を使用する場所については、事前に設置期間や作業方法等について施設担当者と協議の上、作業計画書に反映させ、施設運営や利用者の動線に支障を来さないよう安全対策を講じること。足場等の設置に伴う費用は受注者が負担する。
- (5) 資材の搬出入経路、車両の駐車場所、工事に係る器具等の保管場所については、事前に施設担当者と協議し、承諾を得ること。
- (6) 作業に伴う電力および水の使用については、原則として施設内の設備を無償で利用できるものとする。ただし、電源コードリールには漏電対策を備えたものを使用するなど、施設側に影響を及ぼさないよう十分留意すること。

2 安全管理および現場養生

- (1) 作業中の安全管理については、受注者の責任と負担において安全確保に必要な措置を講じること。特に、夏季における作業は、現地調査から施工完了までを通し、休憩時間の確保や水分補給、高所作業時の暑さ対策等に十分配慮すること。
- (2) 受注者は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、適切な墜落防止措置を講じること。
- (3) 作業中は粉塵の飛散に十分注意し、既設床、壁、机、椅子、通路、資材置場等に傷や汚れをつけないよう、シート合板・ゴムマット・ブルーシート等で適切な養生を行うこと。養生や備品の移動方法については、施設担当者と事前に協議すること。
- (4) 設置工事中に発生した事故および作業に伴い発生した施設・物品の損傷や不具合については、全て受注者の責任および費用負担において、速やかに補修、復旧、または賠償対応を行うこと。
- (5) 重要な情報を保管する部屋（サーバー室、金庫室等）の工事については、施設担当者の立会いの可否や作業日時を事前に協議し、決定すること。
- (6) 特に騒音や振動等が発生する作業は、施設担当者と協議の上、施設運営に影響の少ない時間帯に施工を行うこと。
- (7) 作業完了後は、周辺の清掃および後片付けを徹底すること。

3 設置作業

- (1) 受注者は、既設機器を取り外した後、速やかにリース物品を設置し、原則として即日点灯するものとする。
- (2) 照明器具の設置（ランプのみ交換含む）に当たっては、使用する照明器具メーカーの据付要領に準拠し、電気事業法等の関係法令を遵守すること。
- (3) LED器具の支持については既設支持材（吊りボルト等）の再利用を原則とするが、劣化が認められる場合は支持材の更新を行うこと。また、既設支持材がない場合や加工が必要な場合は、安全に配慮した方法で支持材の新設および加工を行うこ

と。

- (4) 埋込型照明器具を更新する場合は、既設の埋込穴寸法による隙間が生じないように処置（リニューアルプレートの使用等）を行うこと。また、露出型照明器具を更新する場合は、既設の取り付け跡（汚れや日焼け等）が見えないよう適切に配慮・処置すること。
- (5) 高天井照明器具（屋内運動場等）において、スポーツやイベント等による破損の恐れがある場所はガード付きとし、金属製ワイヤー等による落下防止措置（器具保持）を確実に講じること。また、既設の昇降装置については、安全を考慮して撤去することを原則とする（撤去範囲については、事務局および施設担当者と個別協議する）。
- (6) 設置作業において発生する壁面の軽微な補修や隙間埋め等の軽微な工事・作業については、本契約の作業範囲（受注者の負担）として実施すること。
- (7) 施工中に、接地線（アース）の未施工など既設電気設備の不具合を発見した場合は、事務局および施設担当者に直ちに報告し、対応を協議すること。

4 品質確認・試験

- (1) LED更新作業の前後において、当該照明回路の絶縁測定を実施し、作業による絶縁劣化がないことを確認の上、その数値を書面および写真で報告すること。
- (2) LED照明器具施工の前後に、校正証明書のある照度計によって照度測定を行い、既設照明以上の照度（かつJIS基準照度）を満足していることを、書面および写真（報告書）をもって証明すること。ただし、作業前に照度が下回る可能性がある予見される場合は、事前に事務局へ現状照度以上を確保するための提案を行い、協議すること。
- (3) 直管LEDランプ（既設器具活用型）の施工における安全性の確認は、一般社団法人日本照明工業会が発行するガイドライン「JLMA301（直管LEDランプシステム）」および「ガイド301（直管形LEDランプシステム工事の周知について）」に準じて施工すること。
- (4) 照明器具（ランプのみ交換含む。）の交換後、器具側（ソケット近傍等の見えやすい位置）に、以下の項目を印字したステッカー等を貼付し、明示すること。
 - ① リース期間
 - ② 施工業者名
 - ③ 従来の適合ランプ（蛍光灯）の再使用不可の旨
 - ④ 給電方式（給電側が判別できるもの）
 - ⑤ 器具改造の有無（※状況によっては、市と協議の上、表示項目を調整できるものとする。）

5 撤去材の処分・環境対策

- (1) 受注者は、既設の照明器具・ランプ（管球）等を撤去し、関係法令に基づき適切な処分を行うこと。撤去された照明器具（器具本体・安定器等）は全て施設外に搬出し、受注者の責任において適正に処分を行い、検査においては廃棄物マニフェスト（E票等）の写しを提出して確認を受けること。
- (2) 撤去作業において、PCBを含有する可能性のある安定器等を発見した場合は、直ちに作業を中断して発注者に連絡し、その取扱いや保管場所について本市と協議すること。PCB含有廃棄物は、本市が別途指定する場所へ適切に運搬・一時保管の処置を行い、完成図書により報告すること。
- (3) 本業務におけるLED化への更新は、原則として天井ボード等の開口・改修を伴わない施工とする。ただし、現地調査等により、一部施設でアスベスト（石綿）に関する改修・処分工事等が発生する場合は、別途協議するものとする。

6 その他

- (1) 本仕様書に記載のない事項については、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」令和7年度版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に準拠し、補完するものとする。
- (2) 本仕様書に明記のない事項、または施工中に疑義が生じた場合は、全て発注者（本市）と協議の上、決定するものとする。

第8 物品の保守および維持管理

1 維持管理および費用負担

- (1) 受注者は、照明器具の設置完了後からリース期間（賃貸借期間）終了までの間、全てのリース物品が正常に点灯・機能するよう維持管理を行うものとする。
- (2) リース期間中に不点灯、照度低下（照度70%以下）、非常灯および誘導灯の内蔵蓄電池の容量低下、その他の不具合（以下「消灯等」という。）が発生した場合、これらに係る物品の取り替え、代替、修理（器具交換、部品交換、高所作業費、出張料金等の全ての費用を含む。）に要する費用は、原則として全て受注者の負担とする。なお、消灯等の不具合連絡を受理した際、受注者は速やかに対応し、原則として2営業日以内に現地を確認し、仮設対応または復旧作業に着手すること。
- (3) 直管形LEDランプ（既設器具活用型）の設置において、ランプ交換作業や工事が原因で既存ソケットを破損したことにより生じた損害は、全て受注者の責任および費用負担において適切な対応を行うものとする。

2 動産総合保険の適用等

- (1) 受注者は、照明機器の設置後からリース期間終了までの間、適切な保険（動産総合保険等）に加入すること。
- (2) 落雷、暴風雨、火災など、受注者の責めに帰すことができない不可抗力により機器に消灯等の不具合が発生した場合、受注者は速やかに修繕・交換等の処置を行うものとする。その際、受注者が付保する動産総合保険の適用範囲内（保険金で補填される範囲内）の費用について、発注者は支払を免れるものとする。ただし、保険の免責金額や付保範囲外の費用負担の区分については、発注者・受注者双方で別途協議するものとする。

3 保守管理体制の届出

- (1) 受注者は、設置作業終了後からリース期間終了までの間の維持管理について、緊急連絡先や担当者を記載した「保守管理体制表」を発注者に書面で届け出ること。
- (2) 保守管理体制（連絡先や事業者等）に変更が生じた場合は、速やかに発注者へ変更の届出を行うこと。

第9 物品の移動等の取扱い

1 配置変更等の手続き

- (1) リース期間中において、発注者の都合（施設の改修や用途変更等）により照明器具の設置個所を変更するときは、発注者の責任および費用負担において物品の取り外し、設置、調整を行うものとする。
- (2) 前項の移動作業に当たり、受注者は機器の取外し、設置、再調整に必要な情報（技術的仕様や施工上の留意点等）を発注者へ遅滞なく提供するものとする。
- (3) 配置変更後の機器についても、引き続き本契約の対象物品として、受注者が保

守・維持管理を行うものとする。

- (4) リース期間中において、行政改革や公共施設マネジメント計画等に基づき対象施設が廃止、解体、または売却される場合、当該施設に係るリースの扱い（中途解約、一括買取り、または他施設への移設等）について、発注者および受注者は別途協議の上、決定するものとする。

第10 リース期間（賃貸借期間）満了後の取扱い

1 物品の無償譲渡

- (1) リース契約期間が満了し、発注者がリース料（賃貸借料）を完済したときにおいては、本契約により賃貸借したLED照明器具等の物件すべてを、発注者（本市）へ無償譲渡するものとする。なお、無償譲渡に伴い諸手続き等の費用が発生する場合は、全て受注者の負担とする。

第11 提出書類

1 書類の提出

- (1) 受注者は業務の実施に当たり当たり、下表に掲げる書類を発注者に提出し、承諾または確認を受けること。

番号	提出書類	提出時期	備考
1	既存照明、提案LED照明リストおよび省エネ試算表（別紙2）および設置予定機器リスト（様式任意）	プロポーザル応募時	・企画提案時に本市へ提出した内容に基づくもの ・内容の精査が可能なようExcelデータも併せて提出
2	契約書（付帯書類含む）、業務着手届	契約締結時	
3	配置業務責任者・技術者等選任通知書	契約締結時	経歴書、保有資格の写しを添付
4	業務工程表（全体スケジュール）	契約締結時	
5	請負賠償責任保険等の加入証書の写し	契約締結時	工事期間中の保険
6	使用器具提案書、施工検討報告書	施設ごとの施工着手前	カタログ、図面、省エネ効果予測資料を含む。
7	作業計画書、試験計画書	施設ごとの施工着手前	詳細工程表、安全管理、養生・足場計画を含む。
8	停電作業計画書	施設ごとの施工着手前	停電を伴う作業が発生する場合のみ
9	保守管理体制表（緊急連絡体制含む）	施設ごとの施工着手前	リース期間中（アフターフォロー）の体制を明記
10	設置機器一覧表、導入機器仕様書・取扱説明書	業務完了後（検収時）	完成図書として提出
11	完成図面（照明プロット図面）	業務完了後（検収時）	個数と設置場所が分かるもの
12	施工状況および完成写真	業務完了後（検収時）	同一アングルでの施工前・施工後（部屋ごと）
13	試験・測定結果報告書	業務完了後（検収時）	施工前後の絶縁抵抗値（全て）、校正照度計の測定値（部屋ごと）

14	産業廃棄物管理票（マニフ ェスト）	業務完了後（発 行次第）	器具本体等の処分証明（E票 等の写し）
15	蛍光灯ランプ（管球）の引 き渡し・納品書	業務完了後（検 収時）	市の指定場所への納品証明
16	その他発注者が必要と認め る書類	随時	発注者からの求めに応じ提示

第12 その他特記事項

1 リース期間の開始および順次更新の取扱い

- （1）リース契約期間の開始は、原則として年度ごとのグループにおける器具等の設置作業が完了し、本市による各施設管理責任者および事務局責任者の検収を受けた後に、当該グループごとに順次開始するものとする。
- （2）ただし、各施設における器具の使用（点灯）については、工事の効率化および施設運営の利便性を考慮し、設置が完了した箇所から順次使用することを認める。
- （3）設置作業完了からリース期間開始（本契約締結）までの間に消灯等の不具合が発生した場合は、その原因が機器の製造上の欠陥、または施工上の不備等（受注者の責め）による時に限り、受注者の負担において物品の取替え、代替、修理等を行うものとする。

2 協議事項

- （1）本仕様書の定めがない事項、または施工・リース期間中に疑義が生じた事項については、発注者（本市事務局、各施設管理責任者）および受注者、双方誠意を持って協議の上、決定するものとする。