

武蔵野市公共施設照明 LED 化における照明器具賃貸借 企画提案仕様書

1 件名

武蔵野市公共施設照明 LED 化における照明器具賃貸借

2 事業目的

本事業は、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) 電気料金及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

3 業務内容

- (1) LED 照明器具等の調達・設置（賃貸借物件）

ア 対象機器

「別紙 1：LED 化対象施設一覧表」及び「別紙 2：既存照明リスト」に示す施設の照明設備を LED 照明器具へ更新する。

- ・対象：既存蛍光灯器具、白熱灯器具、水銀灯器具、誘導灯、非常用照明器具、外灯（防犯灯・街路灯含む）。

イ 機器仕様

- ・原則として、日本国内メーカーの製品であり、グリーン購入法適合品であること。
- ・既設照明と同等以上の照度及び色温度を確保できる製品とすること。ただし、市との協議により変更は可とする。
- ・光源寿命は 40,000 時間以上とすること。
- ・JIS Z 9110（照明基準総則）及び学校環境衛生基準に適合する演色性（光の質）を有すること。
- ・誘導灯・非常灯は、消防法及び建築基準法に適合した認定品を使用すること。
- ・既存の意匠や空間との調和に配慮し、学校・高齢者施設等については用途特性（まぶしさの抑制、見えやすさ等）に配慮した機器選定を行うこと。

ウ 数量の取り扱いと契約変更

- (7) 提案時の見積もり基準

本プロポーザルにおける見積金額の算出にあたっては、「別紙２：既存照明リスト」に記載された数量及び仕様を正（基準値）として積算すること。なお、より精度の高い提案とするため、実施要領に基づき貸与される既存図面や、現地確認により得られた情報を活用し、積算精度の向上に努めること。

(イ) 契約後の詳細調査と数量確定

受注者は、契約締結後速やかに全対象施設の詳細な現地調査（全数調査）を実施し、施工に必要な正確な数量、仕様、施工方法を確定すること。

(ロ) 差異の調整

詳細調査の結果、別紙リストと実際の設置状況に乖離（台数の増減、施工条件の変更等）が判明した場合は、提案書に記載された機器単価及び労務単価に基づき、契約金額（賃貸借料）の変更協議を行うものとする。

(2) 賃貸借期間及び支払計画

ア 賃貸借期間

賃貸借開始日から 10 年間（120 ヶ月）とする。リース期間満了後は、本件物件（LED 照明器具等）の所有権を受注者から市へ無償で譲渡するものとする。

イ 支払計画

本事業のリース開始日（検収完了日）については、受注者が最適と考えるスケジュール及び支払いスキームを提案すること。なお、提案は 1 案に限らず、コストや事務負担の異なる複数案（例：一括開始案と順次開始案など）を提示することも可能とする。

【提案の要件】

- ・全施設の工事完了後（令和 10 年 4 月 1 日）からの「全施設一括リース開始」、または工事が完了した施設から順次開始する「随時開始」等について、金利負担（据置期間利息）等のコストへの影響や、契約管理の効率性を比較検討し、市にとって最も有益となる案を提示すること。
- ・提案にあたっては、総額だけでなく「物件価格（機器・工事費）」と「金利・諸経費」の内訳を明示し、支払いスケジュールの違いが財政支出に与える影響を可視化すること。

(3) 現地調査及び設計・施工

ア 期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までの 2 年間で、全対象施設の更新工事を完了すること。

イ 施工計画及び安全管理

受注者は、各施設の特性に応じた綿密な施工計画を策定し、以下の事項を

遵守すること。施工にあたっては、『公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）』（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）の最新版に準拠すること。

(ア) 安全対策の徹底

- ・体育館や吹抜け等の高所作業にあたっては、労働安全衛生規則に準拠した足場や高所作業車の使用計画を策定し、転落防止措置を講じること。
- ・市民利用がある時間帯や夜間作業においては、第三者の立ち入りを防止する区画整理や誘導員の配置など、万全の安全対策を講じた施工計画書を提出し、市の承諾を得ること。

(イ) 施設運営への配慮（原則、工事前に必ず施設と調整を行い、工事は休館日や利用者がいない時間を利用すること。また、下記のような特殊施設は別途配慮すること。なお、原則として工事時間は 8:30～17:00 とする。）

- ・学校施設： 原則として長期休業期間（夏期・冬期・春期）や土日祝日を活用し、学習活動に支障が出ない工程とすること。
- ・福祉・コミュニティ施設： 利用者の動線や活動時間を考慮し、夜間や休館日の施工を含め、施設管理者と協議の上、利用者に影響が出ない時間帯を選定すること。

(ウ) 施工管理

- ・現場代理人を配置し、工程管理、品質管理、安全管理を適切に行うこと。
- ・アスベスト対策（見積外）： 本事業の提案価格には、アスベスト（石綿）の調査及び除去・処分に係る費用は含めないものとする。万一、工事に際してアスベスト対策が必要と判明した場合は、別途市と協議の上、対応方法及び費用負担を決定する。

(エ) 施工期間中の機能維持

- ・契約締結から工事完了までの期間において、既設照明器具（蛍光灯等）の球切れや不点灯が発生した場合に備え、対策を講じること。

ウ 検査及び性能確認

- ・工事完了後、受注者は自主検査を実施し、その結果を報告すること。
- ・照度測定： 代表的な室において JIS C 7612 等に準拠した照度測定を実施し、基準値を満たしていることを確認する書類（測定記録）を提出すること。

(4) 既存設備の撤去・処分

- ・撤去した器具等は関係法令に従い適切に処理すること。
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第二十一条の三に伴う工事とみなし、受注者が責任をもって処分すること。
- ・PCB 調査が必要な器具が見つかった際には、別途市と協議の上、対応方法を決定する。

(5) 保守・維持管理

ア 通常保守

リース期間中（10 年間）の自然故障（不点灯、落下、照度不足等）については、受注者の責任と費用負担において、速やかに修理・交換を行うこと。

イ 消耗品（バッテリー等）の機能保証

誘導灯・非常用照明器具の蓄電池（バッテリー）等の消耗品については、リース期間（10 年間）を通じて消防法等の関係法令に基づく機能（所定の点灯時間等）を維持することとし、そのために必要な交換費用（製品代及び交換作業費）はすべてリース料に含めること。想定は 10 年の保守期間のうち 5 年ごとに計 2 回の交換とする。

ウ 対応体制

故障通報の受付窓口を一元化し、原則として通報から 48 時間以内に対応できる体制を構築すること。

エ 改修、解体対応

保守期間内に施設の改修、解体等により取外し、撤去を行う場合の対応については別途協議のうえ決定する。

(6) 省エネルギー効果の算出条件

提案書における消費電力及び CO2 排出削減量の算出にあたっては、各提案の比較評価を公平に行うため、原則として以下の「試算条件」を用いること。

ア 共通単価・係数

- ・電気料金単価：28.72 円 / kWh
- ・CO2 排出係数：0.431 kg-CO2 / kWh

イ 施設別年間点灯時間（基準値）

下表の時間を基準として算出すること。

施設用途	年間点灯時間 (時間/年)	備考
庁舎・執務室	2,450	平日 10 時間稼働相当
学校（教室）	1,500	授業日＋部活動等
学校（体育館）	2,000	学校利用＋夜間開放等
コミュニティセンター	3,000	休館日を除く長時間稼働
各施設の共用部（廊下・トイレ）	3,000	
各施設の外灯・防犯灯	4,000	夜間点灯（11 時間×365 日）
その他	2,000	上記に該当しないもの

※ 実際の稼働時間と異なる場合があるが、提案評価においては本数値を正とする。

4 経費負担区分

本事業に係る経費負担の原則は以下のとおりとする。

項目	原則的な負担者	備考
機器調達・設置工事費	受注者	リース料に含む
撤去・処分費	受注者	リース料に含む
調査・設計費	受注者	リース料に含む
リース期間中の通常修理費	受注者	リース料に含む
非常灯等のバッテリー交換費	受注者	期間中の機能維持に必要な交換費用をリース料に含む
アスベスト対策費	別途協議	今回の提案価格には含めないこと
PCB 廃棄物の調査・処分費	別途協議	今回の提案価格には含めないこと
動産総合保険料	受注者	リース料に含む

5 リスク管理及び責任分担

責任分担については、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、下表によることとし、事業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。

<リスク分担表>

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			武蔵野市	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があるもの	○	
	提案の誤り	事業の提案が達成できない場合		○
	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保全		○
	制度の変更	法令・許認可・税制の変更	○	○
	資金調達	提案書提出からリース開始前の急激な市中金利の上昇	○	○
	不可抗力	火災保険もしくは動産総合保障の対象となる天災による設計変更・中止・延期 (詳細協議によるもの) 本市の指示	○	協議
	事業の中止・延期	周辺住民等の反対による事業の中止・延期	○	
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		○

		本市の事業放棄によるもの	○	
計 画 ・ 設 計	物価の変動	急激なインフレ・デフレ	○	○
	設計変更	本市の提示条件、指示の不備によるもの	○	
	設計変更資金調達	事業者の指示・判断によるもの		○
		必要な資金の確保に関すること		○
工 事 ・ 施 工 段 階	第三者賠償	工事における第三者への損害賠償義務		○
	物価	急激なインフレ・デフレ（工事費、維持管理費に関し、影響のあるもののみを対象とする）	○	○
	用地の確保	資材置き場の確保		○
	工事遅延・未完工	本市の責による工事遅延・未完工による引き渡しの遅延	○	
		事業者の責による工事遅延・未完工による引き渡しの遅延		○
	工事費増大	本市の指示、承諾による工事費の増大	○	
	性能	事業者の指示、判断によるもの		○
		要求仕様不適合		○
支 払	一般的改善	引き渡し前に事業対象物に関して生じた損害		○
		引き渡し前に工事に起因し設備に生じた損害		○
	金利	市中金利の変更		○
	設備の損傷	本市の故意・過失に起因する施設・設備の損傷	○	
維 持 管 理		事業者の故意・過失に起因する施設・設備の損傷		○
	要求性能未達	所定の性能を達しない場合		○
	物価上昇	維持管理期間中に実施する材料の交換に要する材料費、作業費上昇	○	○
	事業対象外設備の不具合	事業対象外設備（配線、ソケット、スイッチ等）の不具合対応	○	

6 提出書類（契約履行時）

本契約の履行にあたっては、各工程に応じて以下の書類を提出し、市の承諾を得ること。

- (1) 契約締結時
 - ・配置業務責任者届出書
- (2) 契約締結後（着工前）
 - ・業務着手届
 - ・実施行程表、工程表（工事計画書）
 - ・作業員名簿（従事者の役職、氏名、資格等）
 - ・使用予定器具仕様書
 - ・施工計画書（仮設計画書、安全管理計画書）
 - ・作業届
 - ・保守管理体制表
 - ・各施設施工前の測定報告書（照度測定結果、絶縁抵抗状況報告書、電流値測定結果報告書）
 - ・LED 化後の使用電力量試算データ（施設毎）
- (3) 設置完了後
 - ・設置完了報告書
 - ・完成図（プロット図）
 - ・施工前後の写真
 - ・各施設施工後の測定報告書（照度測定結果、絶縁抵抗状況報告書、電流値測定結果報告書）
 - ・産業廃棄物管理票（マニフェスト）の写し
- (4) 賃貸借期間満了後
 - ・業務完了届
 - ・業務報告書
- (5) 適時
 - ・打合せ記録簿
 - ・その他市が必要と判断した書類

7 その他

- (1) 受注者に課した業務の中で、作業内容が法令等の定めるところによる有資格者でなければこれを実施できないものについては、受注者は当該作業に必要な資格を有する者を選定し、その作業に当たらせるものとする。
- (2) この仕様書に定めのない事項については、「公共建設改修工事標準仕様書(電気設備工事編) 最新版/国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」及び「公共建築設備工事標準図(電気設備工事編) 最新版/国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」等を参考とし、発注者と受注者で協議のうえで決定する。
- (3) 設置する照明器具に製造上の欠陥があった場合の対応リスクを減らす観点等か

ら、複数の製造企業の製品を組み合わせることも可能とする。

- (4) 既設照明器具の撤去工事、本設備の設置工事施工に関して関係法令を遵守し、必要な手続きを行うこと。
- (5) 業務完了後、受注者の責めに帰すべき理由による成果品の不良個所が発見された場合、速やかに発注者が必要と認める訂正、補足、その他必要な措置を行うものとし、これに対する経費は受注者の負担とする。