

前橋合同庁舎ほか 6 施設 LED 照明器具賃貸借 仕様書

1 適用範囲

本仕様書は、賃貸人が LED 照明器具（以下「物件」という。）を賃借人に賃貸することに関して、物件の数量、製品仕様等のほか賃貸人が行うことを定めるものであり、前橋合同庁舎ほか 6 施設 LED 照明器具賃貸借に対して適用する。

2 件名

前橋合同庁舎ほか 6 施設 LED 照明器具賃貸借

3 対象施設

No.	施設名	住所	連絡先
1	前橋合同庁舎	群馬県前橋市上細井町 2142-1	027-231-2765
2	藤岡合同庁舎	群馬県藤岡市下栗須 124-5	0274-22-5101
3	富岡合同庁舎	群馬県富岡市田島 343-1	0274-62-9525
4	太田合同庁舎	群馬県太田市西本町 60-27	0276-32-2215
5	中之条合同庁舎	群馬県吾妻郡中之条町大字中之条町 664	0279-75-3301
6	館林合同庁舎	群馬県館林市仲町 11-10	0276-72-4415
7	消防学校	群馬県前橋市田口町 1473	027-232-5600

4 賃貸借物品

LED 照明器具本体及び付属品、その他取り付けに必要な資材等

5 賃貸借契約に含まれる事項

- (1) 照明器具の調達
 - (2) 既設照明の撤去、処分
 - (3) 賃貸借金利
 - (4) 照明器具の設置工事
 - (5) 照明器具の保守（保険費用、緊急修理、不点灯時の対応等）
- 以上の費用を賃貸借料に含めるものとする。

6 物件の設置期限

原則として令和 8 年 12 月 28 日までに物件を設置すること。ただし、賃貸人と賃借人の協議により設置期限を令和 9 年 1 月 4 日以降とすることもできる。この場合、賃貸借期間の始期は設置が完了した翌日とし、賃貸借料は、令和 9 年 1 月 4 日以降に設置された物件の数量及び単価並びに短縮された賃貸借期間により算定した変更賃貸借料に変更するものとする。

7 対象箇所及び数量

別紙「照明器具一覧表」のとおりとする。

8 設置する物件の仕様

設置する物件は、次に示す仕様を満たすものとする。

(1) 一般事項

設置する物件は、次に示す図書等の仕様や基準値を満たすものであること。図書類相互に齟齬がある場合、アから順番に優先して適用するものとする。なお、賃貸人の選定した製造者が、下記図書等の仕様等を満たす照明器具を複数種類販売している場合、最も省エネ性能が高いものを納入すること。省エネ性能は、原則として固有エネルギー消費効率で判断する。

ア 器具仕様表

イ 令和7年度 群馬県グリーン購入品目別購入ガイドライン

(ア) 従来の蛍光灯で使用されている口金と同一形状の口金を有する LED ランプを装着できる照明器具のうち、口金を経て LED ランプへ給電する構造を持つ照明器具についても、原則として対象とする。

(イ) 原則として、基準値1を満たすこと。基準値1を満たす仕様の器具の入手ができない場合に限り、基準値2を満たす器具を認める。

ウ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）

エ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）

(2) 照度、グレア及び演色等に関する事項

次に示す基準を満たす仕様の LED を選定すること。基準相互に齟齬がある場合は、アから順番に優先して適用する。ただし、示している基準と既設照明器具の照度等が著しく異なる場合は、賃貸人と賃借人で協議し既設照明器具の照度等を基準値とすることができる。

ア JIS Z 9110

イ 事務所衛生基準規則（照度に関することに限る）

ウ 労働安全衛生規則（照度に関することに限る）

(3) LED 制御装置を内蔵し商用電源に直接接続する G13 口金直管 LED 光源は、（一社）日本照明工業会の J LMA 301「AC 直結 G13 口金直管 LED 光源」に準拠していること。

(4) その他一般事項

ア 採用する物件は、（一社）公共建築協会の「建築材料・設備機材等品質性能評価事業」において LED 照明器具の評価書を交付されており、かつ、（一社）日本照明工業会規格 JIL5004「公共施設用照明器具」に対応機種があるとして確認を受けた製造者のものとする。

イ 設置作業前に物件の仕様等を明らかにした納入仕様書及び照度分布図を賃借人に提出し承諾を得ること。納入仕様書は、本仕様書で求める仕様を全て満たしていること

を確認できるようまとめること。照度分布図は、賃借人と協議して代表的な部屋のみ
の作成とすることができる。また、照度分布図の作成に当たっては、要求事項として
の照度及びグレア等基準を満たしていることを確認すること。

9 本仕様書の照査

賃貸人は、契約締結後速やかに現地調査を実施し、本仕様書の定めによる事業の実施が困難
でないこと、「8 物件の仕様」で規定している仕様と既設器具仕様に著しい乖離が無いこと、
及び、設置する照明器具に過不足が無いことを確認し、賃借人に報告すること。仕様の乖離や
数量の過不足がある場合は、協議により対応を決定する。また、本仕様書に基づく物件の設置
が困難であることが明らかとなった場合は、速やかに監督員にその事実が確認できる資料を提
出し、確認を求めること。

なお、確認できる資料とは、器具仕様書、取合い図、施工図等を含むものとする。また、賃
貸人は、監督員から更に詳細な説明または資料の追加の要求があった場合は従うこと。

10 物件の設置

(1) 設置作業の概要

対象施設に設置されている既存照明器具を、物件の設置期限までに賃貸借物件と交換
し、施設利用者が物件を安全に使用できる状態にすること。

なお、物件を安全に使用するために必要な部品や消耗品は、すべて賃貸人の負担で用
意すること。

(2) 物件の設置方法

ア 設置する物件は以下の方式から選択すること。

(ア) 照明器具を一体形 LED 器具に交換（器具交換）

(イ) 直管形蛍光灯を直管形 LED ランプに交換（ランプ交換）

イ 予定価格の積算に当たっては、器具仕様表の標準交換方式欄のとおり器具交換とラ
ンプ交換を想定しているが、賃貸人は必ずしも標準交換方式に準拠する必要はな
い。ただし、標準交換方式と異なる交換方式を賃貸人が選択した場合、交換方式を
変更しなければ LED を設置できない場合を除き、賃貸借料の増額は認めない。

ウ ア（ア）器具交換を採用する場合は、安定器を含む既存の照明器具を撤去するこ
と。物件の設置により天井に隙間が生じる場合はリニューアルプレート等で埋める
こと。また、必要に応じて天井改修を実施すること。器具の撤去、リニューアルプ
レート及び天井改修等に要する費用は、賃貸人の負担とする。

エ ア（イ）ランプ交換を採用する場合は、（一社）日本照明工業会の「日本照明工業
会ガイド 301（既設の蛍光灯器具を AC 直結 G13 口金直管 LED 光源用に改造工
事する場合の注意）」で定めている注意事項を全て実施すること。実施に当たっ
ては、次の（ア）から（エ）を原則とし、詳細は協議により決定する。

（ア）既存蛍光灯器具内の電気部品を交換する基準を現場責任者が監督員と協議して作成
し、現場責任者は作業員に周知、徹底させること。

(イ) 安定器の撤去に当たり、天井や壁等を破壊する必要がある場合は、破壊を要しない範囲で最大限の撤去をすること。

(ウ) 容易に脱着できないようにする対策は、物理的に何らかの手間を加えなければ脱着できないように改造すること。

(エ) 改造工事後に器具本体に表示する内容は、「日本照明工業会ガイド 3 0 1」の表示例に従うこと。

オ 不要となった配線がある場合は原則として撤去することとするが、残置する場合は JIS 規格に適合した電気絶縁用ビニールテープによる処理等により安全を確保するとともに、ケーブルタグを付けて使用用途を明らかにしておくこと。なお、照明器具や配線等の修理又は交換が必要な場合や不要となったケーブル処理等に要する費用はすべて賃貸人の負担とする。

カ 電動昇降装置と組み合わせてある照明器具を更新する場合は、電動昇降装置の設置年数を確認し、15 年以上の場合は賃借人と撤去・処分について協議すること。電動昇降装置を撤去する場合、電源ケーブルは分電盤内の MCCB から撤去すること。やむを得ない理由により撤去できない場合は、JIS 規格に適合した電気絶縁用ビニールテープにより絶縁処理し、ケーブルタグを付けて使用用途を明らかにしておくこと。撤去・処分に要する費用は原則として賃借人の負担とし、その金額は協議により決定する。

なお、電動昇降装置の設置年数は、賃借人と賃貸人が相互に協力して確認することとする。

(3) 関係法令の遵守

ア 建築基準法、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、エネルギーの使用の合理化等及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネ法）、建設業等関係法令及び電気設備の技術基準を遵守すること。

イ 不要となった既存蛍光灯、撤去した既存器具等は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」その他関係法令を遵守の上、賃貸人の負担で適正に処分すること。処分する安定器の中に PCB を含有しているものがあつた場合は、賃借人に報告して対応を協議すること。

(4) 仮設工事

ア 作業や現地調査等による粉塵の飛散並びに既存施設、什器及び備品等に損傷が生じないように、適切に養生をすること。また、作業後は十分に清掃を実施すること。なお、既存施設等に損傷が生じた場合は速やかに施設管理者に報告し、賃貸人の費用負担で原状回復させること。

イ 作業足場は賃貸人の負担とし、法令等に基づき、適切な設置、管理及び使用をすること。

(5) 石綿則第 3 条関係

建築物、工作物等の解体、破碎等を行う場合は、石綿予防規則第 3 条の規定による当該建築物等における石綿等の使用の有無に関する調査及び大気汚染防止法第 18 条の

15の規定による当該建築物等における特定工事の有無に関する調査を行い、必要な調査結果の報告、説明、周知等の手続きを行った上で作業を行うこと。調査を行う前に賃借人と協議し、調査を実施することについて承諾を得ること。

なお、調査及び石綿除去等に要する費用は、賃借人の負担とする。

(6) 設置作業に関する条件

- ア 作業及び現地調査の日時と方法は施設運用に支障の無いよう十分に配慮し、賃借人と協議の上で決定すること。
- イ 照明を消灯する場合や照明器具が接続されている分岐回路の開閉器を開放する場合は、事前に日程や手順等を施設管理者と協議の上、実施すること。また、在室者がいる場合は声掛けを行った上で実施すること。
- ウ 現地調査や設置作業に備品等の移動が必要な場合は、原則として賃貸人の負担により施設管理者の指示に従い実施することとする。
- エ 賃貸人は、物件の設置が完了したものは賃貸借期間前であっても賃借人が使用することを認めることとする。

(7) 設置作業の標準仕様

本仕様書に記載されていない事項は、以下の仕様書等（契約日時点の最新版）の定めに従うこと。

- ア 公共建築工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）
- イ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）
- ウ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編・機械設備工事編）
- エ 建築工事標準詳細図
- オ 建築工事監理指針・電気設備工事監理指針・機械設備工事監理指針・建築改修工事監理指針

(8) 設置作業に関する書類等の作成

- ア 物件の全数について、賃貸借物件であることが分かるよう表示すること。表示する内容は、賃貸人名、施工業者名、賃貸期間とする。
- イ 物件を設置した場所及び数量並びに物件の仕様（型式）をまとめた一覧表を作成すること。
- ウ 作業に当たり、施設管理者等の賃借人関係者と打合せを実施した場合は、打合せ記録書を作成し提出すること。

(9) 設置前の測定

- ア 絶縁抵抗測定（分電盤の分岐回路ごとに測定すること）
- イ 照度測定（JIS C 7612 に準拠して実施すること。ただし、測定点は賃借人と協議の上で決定すること。）
- ウ 試験の結果を現地試験成績書としてまとめ、提出すること。現地試験成績書には、試験の実施日時、気温、湿度、試験者を明記すること。

(10) 設置後の試験及び測定

- ア 物件の全数について点灯試験を行うこと。また、物件の周辺に設置されている機器

で施設管理者の指定するものについて、物件の影響が無い動作試験を行うこと。

- イ 絶縁抵抗測定を設置前の測定と同条件にて実施し、設置作業による絶縁性能の低下が無いことを確認すること。
- ウ 照度測定は以下に留意の上実施し、事前に承諾された照度分布図と同等の照度であることを確認すること。
 - (ア) JIS C 7612 に準拠して実施すること。
 - (イ) 測定点は、設置前に実施した照度測定と可能な限り同一とすること。
- エ 試験及び測定の結果を現地試験成績書としてまとめ、提出すること。現地試験成績書には、試験の実施日時、気温、湿度、試験者、合否判定基準、合否判定結果を明記すること。
- オ 試験及び測定の日時や方法については、施設管理者と協議の上、決定すること。
- カ 試験及び測定の結果、不具合が発見された場合は、賃貸人の負担と責任において物件及び周辺機器が正常に動作するよう、必要な交換や調整作業等を実施すること。

(11) 完了検査

物件の設置並びに試験及び測定が完了した後、賃貸人の指定する検査員により契約書の定めに基づき完了検査を実施する。

(12) 設置作業を行う業者の条件

賃貸人は、物件の設置作業について下請負契約を締結する場合には、当該契約の相手方を設置作業日現在有効な経営事項審査（電気工事）の結果を有している者から選定すること。誘導灯等の消防施設の作業を実施する場合は、消防施設の結果を有していること。いずれも、許可区分や総合評定値は問わない。また、群馬県内に本店を有する事業者を可能な限り活用する等、地域経済の活性化に努めること。

(13) 現場責任者

賃貸人は、施工品質の確保、施工現場の技術的指導、工程管理及び安全衛生管理等を行う現場責任者を定め、賃貸人に通知するものとする。現場責任者は、下記のいずれかの資格等を有し、かつ、賃貸人あるいは下請負契約を締結した相手方と3か月以上の雇用関係がある者とし、資格及び雇用関係を証明する資料を賃貸人に提出すること。

- ア 建設業法による技術検定のうち1級又は2級の電気工事施工管理の検定種目に合格した者
- イ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち、電気電子又は総合技術監理（電気電子に合格していること）の技術部門に合格した者

(14) 作業員の資格

ア 作業員は、最大電力によらず第一種電気工事士の資格を有していることを原則とする。ただし、電気工事士法及び関連法令等で電気工事士の資格が無くても従事できると定められている工事については、第二種電気工事士の資格を有している者も作業に従事してもよい。第二種電気工事士の資格を有している者が作業に従事する場合、その従事した範囲と作業内容が明確に確認できる施工記録、図面及び写真等の資料を作成し、賃貸人に報告すること。明確に確認できないと賃貸人が判断した場合

合、第一種電気工事士資格の資格を有している者が施工をし直すこととする。

- イ 設置作業前までに、作業員名簿を賃借人に提出すること。作業員名簿には、資格者証の写しを添付すること。

(15) 技術指導

賃貸人は、賃借人の指示がある場合には自己の負担で当該機器の製造者から当該機器の取扱いに精通した技術指導員を派遣させ、操作方法や取扱いについて指導を受ける機会を設けること。

(16) 安全衛生管理

- ア 作業者、来庁者及び職員に対して安全を確保した上で施工すること。
- イ 原則として、活線作業は行わないこと。施設管理者と協議の結果活線作業となる場合は、保護具を着用して感電事故の防止に万全を期すこと。
- ウ 施工現場（産業廃棄物保管場所等を含む）は、常に整理整頓を行うこと。
- エ 作業時の騒音及び公害の発生に十分に留意すること。
- オ 災害及び事故が発生した場合は、人命の安全を最優先にするとともに、二次災害の防止に努めること。

1 1 提出書類

次の書類をそれぞれの提出時期までに提出し、物件の設置が完了した後に全ての書類を完成図書としてまとめ、2部提出すること。

No.	提出書類	提出時期
1	施設別賃貸借料一覧（賃貸借料が変更された場合は、その都度、変更契約締結後14日以内に提出すること。）	契約締結後 14日以内
2	現場責任者通知書（資格及び雇用関係を証明する資料を添付する）	設置作業前
3	施工計画書（計画工程表・施工体系図・緊急時の体制及び対応・仮設計画〔搬出入ルート、資材置場、廃材置場等〕）	
4	照査の記録	
5	納入仕様書（仕様書、外形図等）	
6	照度分布図	
7	出荷証明書	
8	作業員名簿（資格者証の写しを添付する）	
9	下請負契約書の写し（再下請契約書等も含む）	
10	産業廃棄物収集運搬処分に関する契約書の写し	
11	産業廃棄物収集運搬業許可証の写し	
12	産業廃棄物処分業許可証の写し	設置作業 完了後
13	産業廃棄物管理票（E票）の写し	
14	現地試験成績書 ※使用機器の校正証書を添付すること。	

No.	提出書類	提出時期
15	施工写真（各部屋内で照明器具の種類ごとに作業前後の1組を標準とする。）	設置作業 完了後
16	製品の取扱説明書	
17	保証体制図	
18	物件一覧表	
19	契約金総額の内訳明細書 ※物件の種類ごとに器具1個当たりの設置費、賃貸借料及び保証費用等の内訳を明らかにすること。	
20	打合せ記録書	随時
21	その他賃借人が指示した書類	

1 2 賃貸借期間終了後の物件の取扱い

契約期間終了後においては、本契約により賃貸借した物件のすべてを賃借人に無償譲渡すること。

1 3 物件の保守

- (1) 物件の保守期間は、物件を設置した日から賃貸借期間満了日とする。
- (2) 期間中、賃借人が通常使用したにも関わらず、物件及び物件に起因する周辺機器の動作異常、破損、故障が発生した場合は、賃貸人の負担により物件及び周辺機器が正常に動作するように速やかに復旧させること。
- (3) 賃貸借期間中に、器具不良あるいは経年劣化等により、物件が正常に動作しなくなった場合は、物件の交換等を実施するものとし、この作業に必要な物件及びその関連部品・消耗品等並びに技術者の派遣及び作業等の費用は、すべて賃貸人の負担とする。
なお、この場合において、導入した物件と同一製品が生産中止等により納入困難な場合は、同等以上の性能・規格を有する代替品を用意すること。
- (4) 保守作業は、保守作業を実施する時点で群馬県競争入札参加資格者（電気工事）に登録されている事業者が実施すること。
- (5) 保守期間中における不具合発生時において、速やかに復旧させることを目的として、電話及びメールによる窓口を設置し、その連絡先を物件の設置期限までに保証体制図として明示すること。窓口の対応時間は、原則として午前8時30分から午後5時15分の間とするが、契約後に協議して決定するものとする。
- (6) 保守に関する保険の付保は、賃貸人の任意とする。
- (7) 設置した物件について、学校保健安全法施行規則に基づき、学校薬剤師から指導及び助言があった場合は、賃貸人の負担により物件の交換等を実施すること。

1.4 支払条件

賃貸借料は、4月から9月分と10月から3月分の、年2回払いとする。

なお、各回の支払額に1円未満の端数が生じる場合は初回の支払いで精算するものとする。

1.5 賃借人からの資料の貸出し等

(1) 契約業務を遂行するに当たり、賃借人から図面等各種資料の貸出し、又は支給を受けた場合は、善良なる管理者の注意をもって保管及び管理すること。なお、紛失又は破損した場合は直ちに賃借人に報告し、賃借人の指示に従って対応すること。

(2) 賃借人より提供された資料等は、本契約遂行の目的以外に使用してはならない。

1.6 賃借人と賃貸人の責任分担

賃借人と賃貸人の責任分担は、原則として表「予想されるリスクと責任分担」によることとする。表に該当しない事項が発生した場合の対応は、別途協議の上決定する。また、表中で賃借人と賃貸人の両方に○があるものは、群馬県建設工事請負契約約款及び業務委託契約約款（建築）の規程を参考に、賃借人と賃貸人の協議の上で決定する。

表. 予想されるリスクと責任分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			賃借人	賃貸人
共通	本仕様書の誤り	本仕様書の記載事項に重大な誤りがあるもの。	○	
	安全及び環境の確保	賃貸人が実施する調査、設置作業及び物品の保守等における安全及び環境の確保。		○
	第三者への賠償	賃貸人が実施する調査、設置作業及び物品の保守等に関するもの		○
		物件が第三者に及ぼした損害		○
	立入りの許可	調査、作業及び保守のために必要な施設及び部屋への立入り許可	○	
	保険	保守期間のリスク保証に関する保険		○
	制度の変更	消費税の範囲及び税率の改定	○	
		消費税以外の税制の改定		○
		物件の仕様及び施工等に関する法令及び制度等の制定及び変更	○	○

表. 予想されるリスクと責任分担 (続き)

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			賃借人	賃貸人
共通	事業の中止及び延期	賃借人の指示によるもの	○	
		周辺住民等の反対によるもの	○	
		設置作業に必要な許認可の取得遅延に関するもの		○
		賃貸人の事業放棄又は破綻によるもの		○
	不可抗力による損害	賃借人及び賃貸人のいずれの責めにも帰すことができない損害	○	○
物件の設置	賃金水準又は物価水準の変動	急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、賃貸借料が著しく不適当となったとき	○	○
	作業用地の確保	資材置場及び廃材置場の確保 (施設内に確保する場合に限る)	○	
	計画の変更	賃借人の提示条件の不備によるもの	○	
		上記以外		○
	作業遅延及び未完工	賃借人の責によるもの	○	
		上記以外		○
	作業費用の増大	賃借人の指示、都合によるもの	○	
		上記以外		○
	性能	仕様及び要求事項に適合しないもの		○
	損害の補償	作業等によって施設に生じた損害		○
支払関係	金利の変動	市中金利の変動		○
	支払遅延	賃借人の責による支払の遅延により賃貸人に与えた損害	○	
保守・保証関係	保守費用の増大	賃借人の指示又は都合によるもの	○	
		上記以外		○
	性能	設置後の経年劣化等により仕様及び要求事項に適合しなくなったもの		○
		仕様及び要求事項に適合しなくなった物件により、賃借人及び施設利用者に生じた損害並びに施設運営及び業務への障害		○
	物件の損傷 (保守期間の始期前に生じた損害を含む)	賃借人又は施設利用者の故意又は重大な過失に起因する損傷	○	
		上記以外		○

表. 予想されるリスクと責任分担（続き）

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			賃借人	賃貸人
保守・保証関係	賃借人による改修工事	製品に関する保証		○
		施工に関する保証 （賃借人が発注した工事等の受注者が施工した場合）	○	
		施工に関する保証 （賃貸人と下請負契約を締結した者が施工した場合）		○

17 その他の条件

- (1) 本特記仕様書に定めのない事項、施工に当たり本特記仕様書によることが困難又は不都合な場合、疑義がある場合は、賃借人及び賃貸人で協議を行うものとし、賃貸人はその都度打合せ記録書を作成し提出するものとする。
- (2) 適切な物件の選定及び設置のため、本特記仕様書を必要最小限度で変更することができる。ただし、仕様変更による賃貸借料の変更は、賃借人及び賃貸人で協議の上、決定する。
- (4) 施設の統廃合等により物件を移設する場合又は物件を一時的に取外して再取付けする場合、賃借人と賃貸人で協議の上で対応を決定するものとする。
- (5) 賃借人の都合により物件が不要になった場合、賃貸借期間においては、賃借人は賃貸人に賃貸借料を支払い続けることとする。
- (6) 施設利用者からグレア等による苦情があった場合、現地調査を実施の上で対策を検討し、早急に改善を行うこと。