

仕様書

1. 契約件名 福岡市役所本庁舎 LED 照明賃貸借契約
2. 履行場所 福岡市中央区天神一丁目8番1号
3. 契約期間 自 契約締結日の翌日
至 令和18年3月31日
4. 賃貸借期間 1期： 自 令和8年1月1日
至 令和17年12月31日
対象範囲：議会棟高層階（7～15階、屋上）
行政棟高層階（7～15階、屋上）

2期： 自 令和8年4月1日
至 令和18年3月31日
対象範囲：議会棟低層階（1～6階、地下1～3階）
行政棟低層階（1～6階、地下1～3階）
地下通路、地下駐車場

※1期、2期いずれも賃貸借期間までに、対象機器の取替作業、検査受検および検査で指摘された事項の手直しを完了しておくこと。

5. 業務目的

福岡市におけるカーボンニュートラル目標達成および施設の省エネ性能の向上のため、市役所本庁舎に設置されている既存の蛍光灯について、灯具は既存品を活用した、直管型LED照明の賃貸借を行うものである。なお、直管型LED照明は、消費電力が少ないだけでなく十分な使用実績を有し、長期間にわたり安定した光量その他の性能を有するものとする。

6. 業務概要

議会棟、行政棟、地下通路、地下駐車場における直管型照明 16,721 本の賃貸借（10 年間）を行うもの。

なお、本契約には、以下を含むものとする。

- ・LED 照明(物品)の調達
- ・LED 照明の取替作業
- ・LED 照明の維持管理

7. 業務内容

受注者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。

(1) 共通事項

(ア) 受注者は本事業の実施にあたり、建設業法、労働安全衛生法、建築基準法、電気事業法、電気用品安全法、電気工事士法、エネルギーの使用の合理化等に関する法律その他の本事業に関連する法令等を遵守し、作業の円滑な進捗を図ること。作業に関して、本仕様書に記載無き事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）」「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」の各最新版に準拠すること。

(イ) 受注者は、取替作業の着手前に作業計画書（作業工程表を含む）を作成し、発注者に提出し、承諾を得ること。作業計画書の作成にあたっては、施設の運用を妨げないよう調整し作業の安全管理に十分配慮したものとすること。

(ウ) 契約期間中に生じた受注者の責めに帰すべき事由による損害及び職員、利用者及び関係者または第三者への損害については、受注者の責任において賠償の義務を負うこと。

(エ) 受注者は、本業務の履行に関して知り得た秘密を洩らし、または盗用してはならない。契約終了後においても同様とする。

(オ) 受注者は、福岡市暴力団排除条例(平成 22 年福岡市条例第 30 号)を遵守すること。

(カ) 本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、発注者と受注者との間で協議の上決定すること。

(2) LED 照明の調達に関して

(ア) 設置する照明については直管型 LED 照明仕様書(別紙 1)を満たすものとし、取替作業の着手前に機器承諾書（照度計算書を含む）を提出し、発注者の承諾を得ること。

(イ) 演色性、色温度、照度等は別紙 1 によることとするが、既存照明の演色性、色温度、照度等が照明の施設の運用にそぐわない箇所については、発注者と受注者との間で協議の上決定すること。

(ウ) 1 年以上のメーカー保証のある LED 照明を選定すること。

(エ) 日本産業標準調査会（JIS Z 9110：2010）の照明基準総則に沿った照明を選定すること。照明器具等は、JIL5004「公共施設用照明器具」に登録対応機種を持つメーカー製品とすること。

また、機種設定のない LED 直管ランプ等及びその他 LED 照明については、上記登録対応機種を持つメーカーが製造した製品または、日本照明工業会が認定する JILMA301 に準拠したものを選定すること。

(オ) 電気用品安全法（PSE 法）に関する基準に適合したものを選定すること。

(カ) 対象照明と現場に相違がある際は、発注者と協議の上、対応を決定すること。

(キ) LED 光源によりフリッカー等の不快感を与えないこと。

(ク) PL 保険に加入していること。

(3) LED 照明の取替作業に関して

(ア) 取替作業において工事を伴う場合は、取替作業の着手前に施工体制台帳を提出し、発注者の承諾を得ること。なお工事に携わる事業者は下記①～④の条件を満たすこと。

① 期限までに作業完了可能な体制をとること。

② 福岡市工事競争入札参加者資格を有するものであること。

③ 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に該当するものは、建設業の許可を有するものであること。

④ 原則として福岡市内に本店または支店を持つものであること。

(イ) 作業時は、施設の構造、設備等に損害を与えないよう必要な養生を行うこと。また、市民、職員等第三者に危険が及ばないよう最大限配慮するとともに、騒音、振動等についても十分な配慮をすること。

(ウ) LED 照明の設置場所や高さは原則、既存照明と同じとする。電源ケーブルは既存流用とする。

(エ) 事前現場調査を十分に行うこと。

(オ) 取替作業は、発注者と協議して本市業務に支障がない時間帯に行うこと。

(カ) LED 照明に取替をする際に GX16t-5 口金を使用する場合は、適合する口金(ソケット)に全数取替ること。なお、電線類に変形・硬化・ひび割れ・心線露出などがある場合や端子台等の配線部品及び器具取り付け部に変色・変形・ひび割れ・ガタツキ・破損・ゆるみ等がある場合は、その部分も取替を行うこと。

(キ) LED 照明が地震等でも落下しないように、JIS 基準の耐荷重の遵守した製品であること、または照明器具に支持具を用いて固定すること。(GX16t-5 口金使用の場合は、不要)

(ク) 2 灯式以上の灯具では、LED 照明を間引きしても他の照明が点灯するように作業すること。

(ケ) 作業前及び作業後に照度測定を実施し、その結果を書面(平面図及び照度測定結果表)にて報告すること。照度測定は夜間に行い、測定数量は部屋毎に数点程度とし、測定箇所は事前に発注者の承諾を得ること。結果を書面にて市に提出すること。

(コ) 作業前及び作業後に、既存分電盤の分岐回路毎の絶縁測定を実施し、その結果を書面にて報告すること。絶縁測定において異常が検出された場合は、速やかに発注者へ報告すること。

尚、受注者の責によらない絶縁不良等(照明器具以外)が判明し、修理や交換等の対応が必要な場合は、発注者の費用負担にて実施する。

(サ) 作業前及び作業後に既存分電盤の分岐回路毎の電流値測定を実施し、取替作業前後の電力消費量削減状況について結果をまとめ、書面にて報告すること。

(シ) 作業に伴い不要となった既存の蛍光灯および安定器は撤去し、配線は適切に結線すること。

(ス) 既存の開口や吊りボルトを流用して設置すること。器具更新に伴いやむをえず開口の加工や補強、吊りボルトの交換、支持金具の追加等が必要となった場合は、発注者に図面を提出し承諾を得て適宜対応すること。(原則として契約変更対象としない)

(セ) LED 照明の取替作業後の誤装着等を防ぐために、表示シールを照明器具の見やすい箇所に設置すること。なお、表示シールは、原則として名刺サイズ程度で経年劣化しない材質に床からの目視による読み取りが可能な文字の大きさと印字したものとする。表示内容、方法については事前に発注者の承諾を得ること。

LED 照明

契約件名 : ○○○○○○○○○○○○○○○○○
賃貸借期間 : 令和○年○月○日～令和○年○月○日
受注業者 : ○○株式会社
作業年月 : 令和○年○月



取替作業を終えた LED 照明への表示シール内容の事例

- (ソ) 既存照明で使用できた機能(スイッチ付、センサー付等)を損なわないこと。
- (タ) 作業時の電源は受注者において確保すること。
- (チ) 作業期間中の事故による照明器具への損害や、作業に際し、既存建物、物品等に損傷を与えた場合は、受注者に報告のうえ修理・復旧を行い、費用は受注者負担とする。
- (ツ) 産業廃棄物については、関係法令を遵守し適切に処理すること。
- (テ) 各工程の進捗状況が確認できるように、作業及び品質管理状況を撮影すること。作業後埋設及び隠ぺいとなる部分については、出来形を確認できるよう撮影すること。撮影した写真は、作業場所・作業内容等を記載して整理し、発注者に提出すること。
- (ト) 作業写真は工程に沿って作業前、作業後を中心に取替作業を確認できるように撮影し、市に書面及び CD または DVD にて提出すること。
- (ナ) 個人情報を取り扱う場所等、発注者の立会を要する場所の作業は協議の上、作業日時を決定すること。
- (二) 開口作業等によりアスベストの飛散が想定される箇所について適切な処置を行い作業すること。
- (ヌ) 大気汚染防止法に基づく石綿含有建材に関する調査及び福岡市への報告が必要な場合は、受注者の負担で適正に実施すること。石綿含有建材の除去が必要な場合は、発注者の負担で実施する。
- (ネ) その他、作業に必要な資格に関しては、証書の写しを発注者へ提出すること。

(4) 維持管理に関して

(ア) 設置する LED 照明等の賃貸借期間中における維持管理は受注者の責任において実施すること。調査及び器具の交換、補修についての費用負担者はリスク分担表(別紙2)によるものとする。リスク分担表に明記のないものに関しては協議によるものとする。

(イ) LED 照明器具等の不具合について、発注者からの連絡、依頼等への円滑な対応体制を確立し、維持管理体制等の計画書を発注者に提出すること。

(ウ) 履行期間中、通常の使用条件において、LED 照明に点滅・不点等の不具合が生じた場合は、原因を調査したうえで LED 照明が正常に点灯させるために必要な処置を施すこと。なお、調査及び必要な処置を施す費用については、受注者の負担とする。

(エ) 対象施設ごとに維持管理台帳を作成し、発注者に提出すること。維持管理台帳には、契約締結後に発注者より提供する平面図・CAD データ等を利用して照明器具の設置情報(位置、種類、台数等)を記載した図面を添付すること。

維持管理台帳は、発注者からの交換等の連絡、依頼に対して速やかに対応できるものとし、契約期間中は受注者において随時更新を行い、発注者に提出すること。

(オ) 賃貸器具において、賃貸借期間中を契約期間とする動産総合保険の契約を締結し、その保険料を受注者にて負担すること。

(カ) 賃貸借期間中、本市が対象施設の改修工事を行う際は、受注者の了承の上、改修工事業者に LED 照明等の取り外し及び再設置を行う。再設置後の維持管理は引き続き受注者により対応する。対象施設の解体工事を行う際も同様とし、取り外した LED 照明等の処理については、双方協議の上、対応を決定する。

(キ) 本市の許可を得ずに、設置した LED 照明等の所有権を第三者に売却、転貸、譲渡等しないこと。

(ク) 賃貸借期間の開始は前述に記載したとおりとするが、設置が完了した LED 照明から使用を開始することとする。

(ケ) 賃貸借料には固定資産税相当額は含めないこととする。

(コ) 賃貸借期間中に照明器具に起因する照度の著しい低下が認められた場合など、所定の性能を発揮できなくなった場合は、補修・取替等の措置を行うこと。

賃貸借物件としての納入する LED 照明(ランプ)以外の既存照明器具及び既存設備に起因する LED 照明(ランプ)の不点灯や照度低下等の不具合については本件の維持管理の対象外とし、費用負担が発生した場合は発注者負担とする。

(5) 検査

(ア) 受注者は、LED 照明の取替作業完了後速やかに自主検査をおこない、仕様書等に定める性能を満たしていることを確認し発注者へ報告すること。

(イ) 受注者は、自主検査の結果を書面にて発注者に報告すること。自主検査項目は、点灯確認、外観確認、設置状況確認、照度測定結果、絶縁測定結果等を含むものとする。

(ウ) 受注者は施設全ての LED 照明等の取替作業が完了した後、「9 提出書類の(3)取替作業完了後」に記載する書類を発注者へ提出し、自主検査の結果を市に報告するとともに、市の完了検査を受けること。

(6) 資料の貸与

本業務に係る資料は、適宜発注者より受注者に貸与するものとする。

- ・施設の配置図及び各階平面図（PDF または CAD データ）
- ・施設の電気設備図及び電気工事図面（PDF または CAD データ）
- ・施設毎の既存照明台数及び現状の仕様を記入した照明調査結果資料

8. 提出書類

(1) 契約後速やかに

- ・着手届
- ・業務責任者選任通知書

(2) 取替作業前

- ・建設リサイクル法に基づく届出書
- ・取替作業に関する施工体制台帳
- ・作業計画書
- ・作業工程表
- ・機器承諾書

(3) 取替作業完了後

- ・完了届
- ・写真帳
- ・試験成績書（絶縁抵抗試験、接地抵抗試験、照度測定結果、電力消費量削減表）
- ・産業廃棄物処理伝票の写し
- ・自主検査実施報告書
- ・打ち合わせ記録簿

(4) 検査完了後

- ・完成図書（製本２部、CD または DVD に記録した電子データ）
- ・維持管理体制等に関する計画書

(5) 維持管理期間

- ・LED 照明維持管理台帳（図面含む）（適宜提出）
- ・維持管理に関する実施報告書（適宜提出）

9. その他

- (1) 仕様書に基づき、市の承認を受けた上で機器等の発注及び設置を行うこと。
- (2) リース費用の支払いは、年度において３月毎に１回とし、請求書等の支払いに関する書類は適宜発注者に提出すること。
- (3) その他本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と協議して定める。
- (4) 自然災害等の不可抗力が生じたことにより、取替作業期間が延期された場合は、双方協議の上、賃貸借期間を変更できるものとする。尚、期間変更により金額変更が発生した場合も双方協議の上変更できるものとする。
- (5) LED 照明の取替作業において、別添の「LED化数量集計表」と現場に相違がある場合（管球の間引きが行われている器具や非常用照明器具が含まれているなどの場合）は、発注者と設置について協議を行うこと。

直管型LED照明仕様書

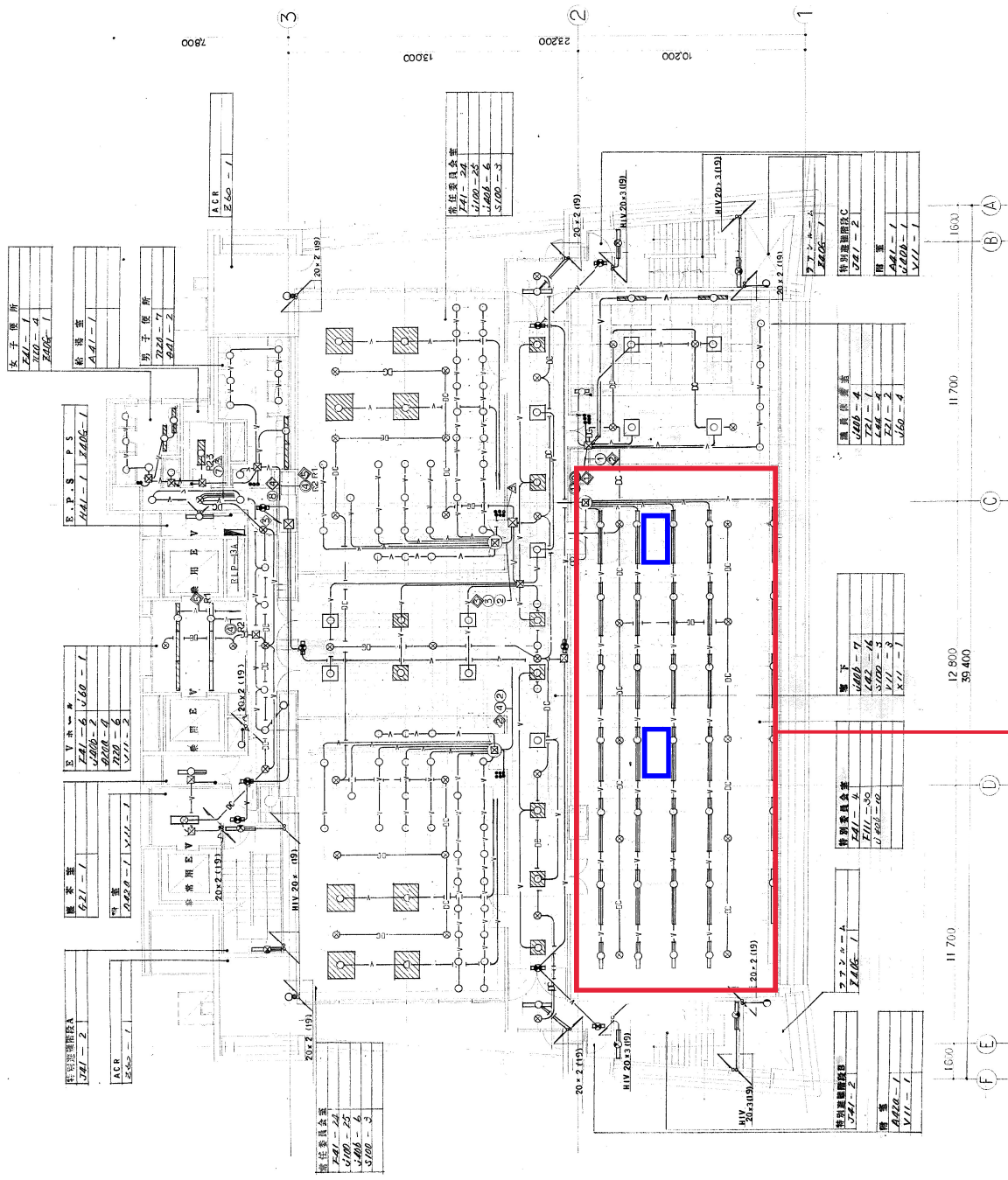
項目	20W直管型	40W直管型	110W直管型
定格電圧 V	AC200Vまたは100V (既存機器による)	AC200Vまたは100V (既存機器による)	AC200Vまたは100V (既存機器による)
口金の規格	G13またはGX16t-5	G13またはGX16t-5	R17dまたはGX16t-5
外形寸法 長さmm	580mm	1,198mm	2,367mm
管径 mm	33mm以下	33mm以下	38mm以下
重量 g	300g以下	460g以下	980g以下
消費電力 W(電源部含む)	10W以下	16W以下	37W以下
照度 lx	別紙 3 参照	机上(0.7m)測定にて500~750lx	別紙 3 参照
色温度 K	4,700以上5,300以下	4,700以上5,300以下	4,700以上5,300以下
平均演色評価数 Ra	80以上	80以上	80以上
1/2ビーム角	120度以上	120度以上	120度以上
定格寿命時間 (初期照度より70%減衰 までの時間)	40,000時間以上	40,000時間以上	40,000時間以上
電源の供給方法	管球一体型 (安定器は要撤去) または分離型	管球一体型 (安定器は要撤去) または分離型	管球一体型 (安定器は要撤去) または分離型
周囲温度 °C	5~35°C	5~35°C	5~35°C
その他	電源について電源分離型の場合は、PSEマークを取得していること。		
	過電流に対する保護回路・装置を有するか、150%10分印加で正常動作すること。		
	LED光源によりフリッカー等の不快感を与えないこと。		
	LED照明のLED素子その他に関して、特許侵害について、現在係争中のでないこと。		
	ISO14001及びISO9001を取得した工場での製造・組立製品であり、その証明が可能なこと。		
	廊下の照明に関しては調光機能を有し、0~100%までの光束を段階的に設定可能であり、		
	照度と消費電力を満たす調光段階を有すること。		
メーカー国内総販売実績本数	10万本以上	10万本以上	10万本以上

※性能評価(検査)方法について、詳細データを提出していただくことがあります。

※昼白色でない箇所の照明に関して、光束及び色温度の仕様はこの限りではない。

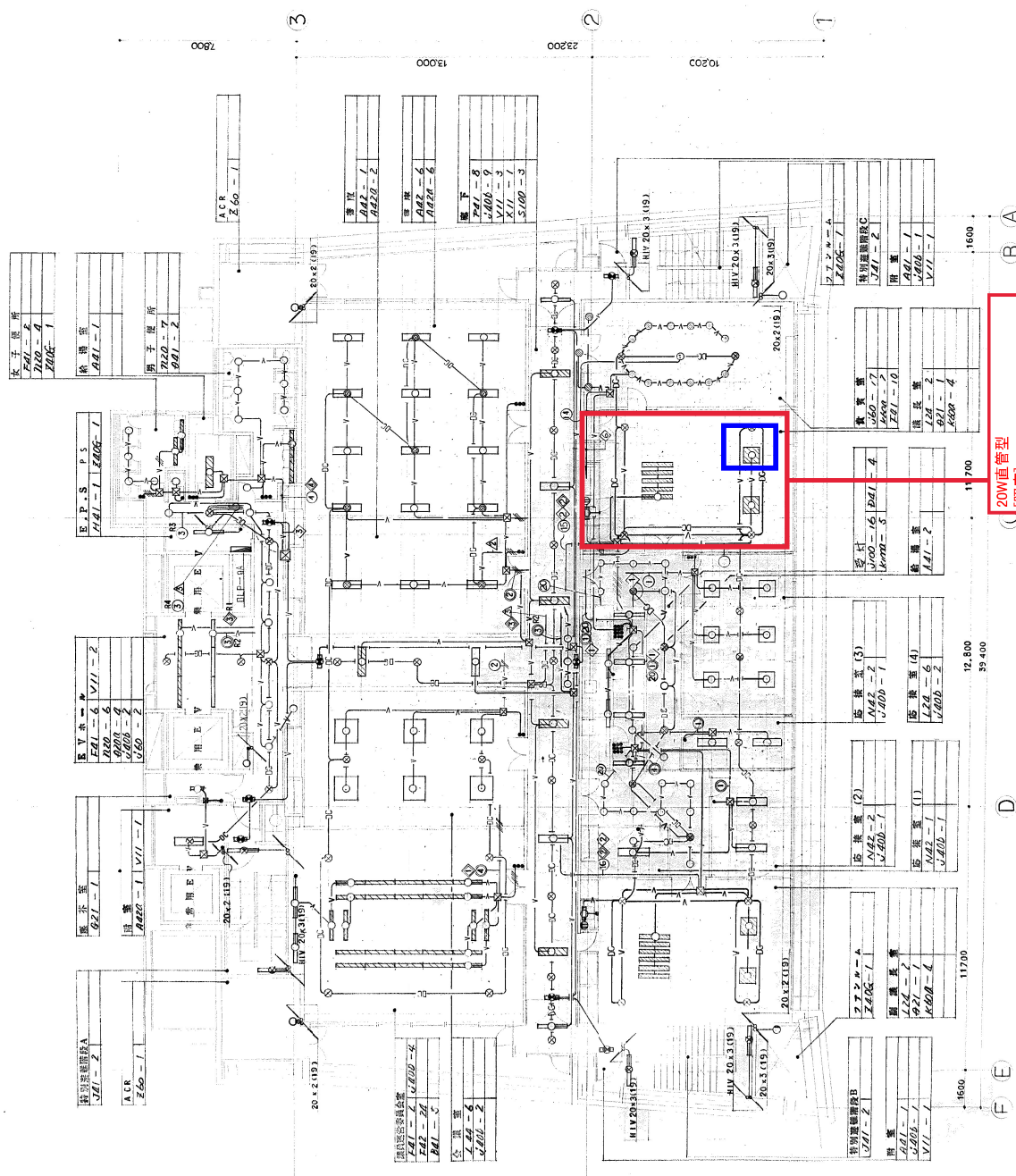
リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			発注者	受注者
共通事項	募集要項の誤り	募集要項に重大な誤りのあるもの	○	
	安全性の確保	調査・工事・維持管理における安全性の確保		○
	立ち入り許可	必要な場所への立ち入り許可が下りない場合の事業未遂行	○	
	環境の保全	調査・工事・維持管理における環境の保全		○
	制度の変更	法令・税制の変更に関するもの	協議による	
	保険	本事業機関のリスクを保証する保険		○
	事業の中止・延期	発注者の指示によるもの	○	
		受注者の事業放棄、破綻によるもの		○
調査段階	不可抗力	自然災害等による設計変更・中止・延期	協議による	
	物価の変動	急激なインフレ・デフレ(調査費に対して影響のあるもののみを対象とする)	協議による	
	設計変更	発注者の提示条件、指示及び判断の不備によるもの	○	
		受注者の指示、判断の不備によるもの		○
	応募コスト	応募コストの負担		○
工事段階	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
	第三者賠償	工事における第三者への損害賠償		○
	不可抗力	自然災害等による設計変更・中止・延期	協議による	
	物価の変動	急激なインフレ・デフレ(調査費に対して影響のあるもののみを対象とする)	協議による	
	設計変更	発注者の提示条件、指示及び判断の不備によるもの	○	
		受注者の指示、判断の不備によるもの		○
	工事遅延・未完工	発注者の責による遅延・未完工による工事期間の遅延	○	
		受注者の責による遅延・未完工による工事期間の遅延		○
	工事費増大	発注者の指示・承諾による工事費の増大	○	
		受注者の指示、判断の不備によるもの		○
性能	性能	要求仕様不適合(施工不良を含む)		○
		工事期間中に工事目的物に関して生じた損害		○
		工事期間中に工事に起因し施設に生じた損害		○
払関	金利の変動	金利の変動		○
	支払い遅延・不納	発注者の責による支払いの遅延・不納によるもの	○	
維持管理段階	計画変更	発注者の責による事業内容の変更	○	
		受注者が必要と考える計画変更		○
	第三者賠償	維持管理における第三者への損害賠償		○
	LED照明の損傷	発注者の過失または施設に起因するLED照明の損傷	○	
		その他原因によるLED照明の損傷		○
	施設の損傷	受注者の故意・過失またはLED照明に起因する施設・設備の損傷		○
		発注者の故意・過失に起因する施設の損傷	○	
契約不適合	契約不適合	LED照明に関する契約不適合		○
	不可抗力	自然災害等の不可抗力によるLED照明の損傷	協議による	
証関	性能	仕様不適合(施工不良を含む)		○
		仕様不適合による施設・設備への損傷、発注者の施設運営・業務への障害		○
その他	その他事項	本リスク分担表に定めていない事項	協議による	

□...机の位置



110W直管型
[照度]
350lx
(机上0.5mにて測定)
(照明カバー取外し)
照明高さ: 2.7m

□…机の位置



20W直管型
[照度]
200lx
机上中央部(高さ0.5m)にて測定)
照明カバー取外し
照明高さ:2.7m

L E D化数量集計表

所管局・区	施設名	LED照明に改修する数量			備 考
		20W型	40W型	110W型	
財政局	本庁舎				
	1期:高層階(7～15階)・屋上エリア	208	8,261	75	調光対象箇所:廊下 40W形 141本
	2期:低層階(1～6階)・地階(B1～3階)・地下通路・地下駐車場エリア	153	7,876	148	調光対象箇所:廊下 40W形 118本
小 計		361	16,137	223	
合 計		16,721			