

町田市市有施設照明設備ＬＥＤ化業務委託
一般仕様書（案）

（適用）

- 1 この仕様書は、町田市（以下「本市」という。）が発注する「町田市市有施設照明設備ＬＥＤ化業務委託」に適用し、事業者が行う業務（以下「本業務」という。）の内容及び実施方法について定める。

（目的）

- 2 本業務は、本市の市有施設（以下「施設」という。）の照明設備のＬＥＤ化に向けて、自ら行った提案をもとに、各照明設備の調査、更新工事、維持管理の方針提案について、本市と合意した内容で本業務を遂行することを目的とする。

（契約概要）

- 3 本業務の契約概要は次のとおりとする。

（１）委託件名

町田市市有施設照明設備ＬＥＤ化業務委託

（２）契約期間

契約書記載の日から２０３９年３月３１日まで

ア 調査・工事期間 契約書記載の日から２０２９年３月３１日まで

イ 維持管理期間（１０年間） ２０２９年４月１日から２０３９年３月３１日まで

（３）履行場所・履行対象

ア 履行場所

町田市森野二丁目２番２２号 町田市庁舎外４７施設

詳細は（別紙１）履行場所一覧表参照

イ 履行対象

照明設備 全数量（想定）：１０，３３０台

※更新対象外の照明設備については、本市管理とする。

調査については、（別紙２）機器一覧表記載の対象箇所に設置してある照明設備を対象とする。

（４）業務内容

業務内容については下記のとおりとする。

ア 詳細調査

イ 更新工事

ウ 更新設備への管理シールの設置

エ 照明設備の維持管理

オ 省エネルギー量の検証

カ 設置後自主検査

キ 提出書類、報告書作成

(5) 契約代金の支払方法

契約代金について、調査設計、工事（廃棄物処理を含む）にかかる部分は、2028年3月までの設置完了分を2027年度末、残りを2028年度末、維持管理にかかる部分は、2029年度から2038年度まで毎年年度末に、それぞれ本市の検査に合格したうえで、受託者の請求に基づき支払う。

以下に事業費限度額を示す。

事業費限度額 1,453,939,300円（消費税額及び地方消費税額を含む。）

なお、各年度の支払額は、以下の年度別内訳の金額を上限とする。

年度別内訳（上限）

2026年度	0円
2027年度	666,970,150円（調査設計、工事）
2028年度	666,970,150円（調査設計、工事）
2029年度	11,999,900円（設備の維持管理、効果検証）
2030年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2031年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2032年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2033年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2034年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2035年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2036年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2037年度	11,999,900円（設備の維持管理）
2038年度	11,999,900円（設備の維持管理）

※プロポーザルの実施に当たり、本事業の規模を示すためのものであり、契約時の予定価格を示すものではない。

（業務の範囲）

4 各業務範囲は下記のとおりとする。

（1）詳細調査

全対象施設の対象設備について詳細調査を実施する。詳細調査の実施については下記に示す。

ア 調査する居室については本仕様書に記載のとおりとし、調査した結果、本市が提示した数量と相違があった場合は速やかに本市へ報告すること。

イ 各居室、外灯及び庭園灯で使用している照明設備の種別を目視による確認をすること。

ウ 外灯、庭園灯用ポール等について、腐食状況を目視等により確認すること。

エ その他調査項目については、調査実施前に本市と協議の上決定するものとする。

オ 調査する居室のうち本市担当職員が指定する場所で既設照明の照度測定及び絶縁測定を行うこと。改修前に行う測定と改修後に行う測定は同条件とする。

(2) 更新工事

ア 2028年3月31日までに対象器具台数の概ね1/2、2029年3月31日までに残りの台数を改修し、それぞれ本市の検査に合格すること。検査に合格した当該設備は、本市に引き渡すこと。

イ 施設運営や施設利用者、職員及び作業員の安全に十分配慮した施工計画の策定及び施工・施工管理を行うこと。

ウ 施工中に発生した事故については、事業者の責任及び費用負担で対応すること。また、本市設備や建物を破損してしまった場合、本市担当職員に報告するとともに事業者の責任及び費用負担で原状回復すること。

エ 撤去した設備（灯具、周辺設備等）については、環境保護の観点からも再利用を原則とし、撤去品ごとにそれぞれリサイクルの具体的な方法についても報告を行うこと。

リサイクルできない廃棄物の運搬及び処分については、関係法令に基づき、事業者の責任の下、適正な処分を行うこと。

なお、処分等に生じる費用は事業者で負担すること。

事業者は、廃棄物を適正に処理したことを確認できる書類の写しを本市に提出すること。

撤去した安定器にPCBが含まれている場合は、速やかに本市担当職員に連絡し、対応について協議すること。

オ ESCO事業開始前の調査・工事期間及び維持管理期間が完了するまでの間、事業者が管理するデータ（全ての調査結果を含む）を閲覧できるようにすること。

本データの書式は任意とし、データのまとめ方の詳細については本市との協議により決定する。

カ 現況調査から必要となるLED照明、附属設備の種類、数量を集計し、施工計画を策定すること。

キ 施工計画の策定にあたり、原則としてJIS規格の照度基準を満たすよう、機器を選定すること。

ク 更新対象については既存灯具を撤去し、高効率のLED灯具に改善すること。

ケ 更新については、「電気設備の技術基準」、「東京都電気設備工事標準仕様書」、「電気用品安全法」、「日本産業規格」の適用を受けるものは、各法令・基準に準拠すること。

コ 更新後は各施設の各居室の灯具数について一覧にし、本市に提供すること。書式については任意とする。

サ 現場写真は各施設の各居室につき1カ所、交換灯具の施工前、施工中、施工後の写真を撮影し、工事写真としてまとめること。また、詳細調査、自主検査及び下記シの状況の写真も撮影すること。

シ 作業車、運搬車等の車両の駐停車場所や、資材置場、荷捌き場、搬出物の仮置場等の本市敷地内における必要な場所の確保については、事前に(7)ア記載の施工計画書を提出し、本市担当職員及び施設管理者の承諾を得ること。

ス 照明器具撤去に伴い天井改修が必要な場合は、事業者の負担で行うこと。改修後は原状復帰すること。なお、照明器具の配置変更や台数削減が発生する場合は、照度等を十分検討し、本市担当職員と協議すること。

セ 照明用取付金具(吊りボルト)は既存利用を基本とするが、再取付けが困難な場合や落下等の危険が認められる場合は、新品と交換すること。

(3) 更新設備への管理シールの設置

ア 管理シール設置対象は更新を行う全てのLED照明とする。

イ 文字の劣化がほとんどなく、本業務期間を通じて視認が容易であるものとする。

(4) 照明設備の維持管理

ア 照明設備について、設置後からESCO事業期間満了までの間、各更新設備が正常な状態で使用できるよう維持管理すること。

イ 事業者はLED照明設備等の設置後からESCO事業期間終了までの間の維持管理期間、問い合わせ窓口(コールセンターまたは専用窓口)を設置すること。窓口の設置日、設置時間は平日(年末年始を除く。)の日中時間帯(原則として8時30分から17時まで)とする。また、事業者は、LED照明設備等の維持管理において、緊急連絡先、担当者名を記載し、書面で本市及び各施設へ届け出ること。なお、維持管理体制に変更が生じた場合は、速やかに本市へ届出ること。

ウ 不点灯等不具合が発生した旨の連絡を受けた場合、事業者はその状況を速やかに確認すること。現地到着後状況報告を目的として、対応前後の写真を撮影し、対応後はそれらの状況写真を含む報告書を作成し、メールに添付して本市に報告すること。

確認の結果、灯具の交換又は補修等の措置が必要となった場合は速やかに修繕対応を行うこと。

なお、調査の結果、原因がESCO対象器具以外だった場合は、原因の切り分けまでを本事業の範囲とする。

エ ウ記載の確認を行った際、不具合がE S C O設備以外に起因するものであった場合は速やかに本市へ報告すること。

オ 予想されるリスクと責任分担については、別途プロポーザル説明書7の「予想されるリスクと責任分担」に則り、事業者と本市の責任分担を行うものとする。

カ 事業者は、本事業について自己負担で第三者賠償責任に加入すること。ただし、加入する保険の種類、内容は本市と協議のうえ定めるものとする。

キ 事業者は、修理・交換等の記録について3ヶ月毎に報告書を作成のうえ、翌月10日までに本市に提出するものとする。本報告書には各施設への対応内容を記録すること。また、報告内容について、不備等が認められた場合は、事業者に対し必要な措置を命ずることができる。

ク 誘導灯及び非常照明の蓄電池については、維持管理期間内に2回の交換を行うこと。交換時期は、1回目が維持管理期間の5年目（2033年度）、2回目が維持管理期間の10年目（2038年度）を基本とし、本市担当職員と協議のうえ決定するものとする。

（5）省エネルギー効果の計測・検証

ア 省エネルギー効果の計測・検証は、電力使用量の実測は行わず、国土交通省「官庁施設におけるESCO事業導入・実施マニュアル」第3章3.2.3計測・検証方法の設定に記載されている「オプションA」に基づき、機器の消費電力×機器数×稼働時間とする。

イ 事業者は、前項の検証の結果を維持管理期間の1年目（2029年度）に本市に報告すること。

ウ 省エネルギー効果の算出の計算においては、次の換算値を使用すること。

電気料金の単価：（別紙4）ベースライン単価、照明器具の使用状況概要

CO_2 排出係数：0.416 kg-CO₂/kWh

エ LED照明設備等以外の省エネルギー提案や付加価値向上提案がある場合には、提出すること。

（6）設置後自主検査

事業者による設置後自主検査を以下のとおり行い、検査結果を本市に写真及び書面で提出すること。

ア 設置状態確認

各LED照明設備が正常に設置され、器具の脱落の恐れがなく、天井材、壁材との隙間等がないことを確認すること。

イ 点灯状態確認

各LED照明設備が異常なく点灯することを確認すること。

ウ 絶縁抵抗測定

ＬＥＤ照明設備の設置前後に、「電気設備に関する技術基準を定める省令」に基づき分電盤の分岐回路ごとに絶縁抵抗測定を行い、問題のないことを確認すること。なお、印加電圧は１００Ｖ／１２５Ｖなど最低限にすること。

エ 照度測定

原則としてＪＩＳ照度基準を満たす照度であるかどうか設置前後で測定すること。測定箇所は各棟各階１カ所を想定しているが、協議によるものとする。

(７) 提出書類、報告書作成

事業者は、本契約で行う業務の資料を作成し、本市に下記のものを提出すること。

また、別途本市が必要とする資料を作成し、速やかに提出すること。提出する部数については、本市と協議のうえ決定すること。

ア 施工計画書

事業者は、詳細調査の結果、施設管理者の承諾を踏まえ、設備の設置スケジュール、設計、施工等をまとめた「施工計画書」を作成すること。

また、施工計画書は、施設毎に施工計画書を１部別冊で作成すること。

- ①工事工程表
- ②工事範囲及び停電範囲
- ③施工図面及び施工する照明器具一覧
- ④照度分布図又は照度計算書
- ⑤緊急連絡体制表
- ⑥資機材の運搬経路
- ⑦車両の入退場経路、作業者及び運搬車等車両の駐停車場所、資機材置場、荷捌き場、搬出物の仮置き場等
- ⑧廃棄物の処分計画

イ 再委託承諾申請書

ウ 業務責任者通知書

エ 月次進捗報告書（工事の進捗・工事スケジュール）

オ 施工完了報告書

２０２８年３月末までの設置完了分、２０２９年３月末までの設置完了分をそれぞれ以下の内容を取りまとめ、完成図書として紙で２部（合本で１部、各施設ごとに１部）、併せてＰＤＦファイル形式で電子データを提出すること。ただし、①については、Ｅｘｃｅｌファイル形式、②③については、ＣＡＤの電子データも提出すること。

- ①ＬＥＤ照明器具管理台帳
- ②ＬＥＤ照明器具を設置した範囲の照明配置図（管理番号から設置箇所を特定できること。）
- ③設置したＬＥＤ照明器具の姿図

- ④設置後自主検査結果
- ⑤各種工事写真
- ⑥メーカー取扱説明書
- ⑦産業廃棄物報告書（産業廃棄物管理票の写しを添付）
- ⑧PCBが含有されている安定器のメーカー見解書及び写真等（必要な場合）
- ⑨関係諸官公庁等への申請等が完了していることを示す書類（必要な場合）
- ⑩保証書
- ⑪緊急連絡先
- カ 完了届
- キ 維持管理計画書
- ク 維持管理（修理・交換等）の報告書
- ケ 省エネルギーの検証報告書

（その他）

5 その他の事項について、下記のとおりとする。

（1）資料の貸与

本事業実施にあたり、本市は必要となる資料を準備し、事業者に対して貸与する。貸与する資料は、事業者の責任により管理し、破損、紛失、盗難等ないように十分に留意し、検査完了後速やかに本市へ返却すること。

（2）守秘義務

事業者は、本事業上知り得た内容について第三者に漏洩してはならない。また、事業者は、「個人情報の保護に関する法律」（平成15年5月30日法律第57号）を遵守するとともに、個人情報はもとより、本市より貸与されたいかなる資料および情報も適正に管理しなければならない。

また、別紙「情報セキュリティ確保・個人情報保護のための特記仕様書（第5.0版）」を遵守すること。

（3）瑕疵の担保

事業者は、本業務の完了後であっても事業者の過失に起因する不具合がある場合は、事業者の負担により速やかに修正を行うものとする。

（4）損害賠償

事業者は本事業の遂行中に本市又は第三者に損害を与えた場合は、速やかに本市へ報告するとともに、事業者の負担により対処するものとする。

（5）権利の帰属

本業務に基づいて作成された成果物の著作権は本市に帰属する。ただし、事業者が従来から有していたライセンス等の既得著作権、使用権に関する権利は事業者に保留されるものとする。

(6) 経営状況

事業者は年度ごとに財務状況が確認できる資料を本市に提出すること。

(7) 事業者の交替候補の選出

何らかの事由により、当事者の交替が発生する場合は、本事業を継続して遂行できる代替事業者の候補を選定することに努めなければならない。

(8) 事故発生時の対応

事業者は、契約の履行時に事故が発生した場合は、適切な処理を行うとともに、速やかに本市に報告しなければならない。

(9) 業務の履行

ア 事業者は、業務の履行にあたっては、施設職員、利用者及び近隣住民等に対して、安全に配慮するとともに接遇等においても適切に対応すること。

イ 作業時間は、各施設の休館日を主とすることとし、本市担当職員との調整を基に各施設管理者と協議を行うこと。

ウ 施設への業務上必要な車両の乗り入れについては、事前に施設の許可を得ること。また、搭載型トラッククレーン等設置時は誘導員を配置し、施設利用者、職員等の通行帯・安全を確保すること。なお、通勤に伴う車両は原則として施設内への乗り入れを禁止する。

エ 施設内及び施設周辺では指定場所以外での喫煙をしないこと。ただし、全面禁煙の施設もある。

オ 作業中は作業場所の整理整頓に努めるとともに、作業完了後は速やかに資機材等を搬出し、作業場所の清掃を行うこと。

カ 作業従事者は作業に適した衣服を着用するとともに、名札等で業者名を明示すること。

キ 作業箇所の事故及びトラブル防止のため、関係者以外立ち入り禁止措置を行うとともに、必要に応じて作業エリアの他通路や資機材置場の各部養生を行うこと。

ク 停電等運営上必要な機能を停止する場合には、事前に本市及び施設管理者と日程等を調整し、事故等を防止すること。

ケ 高所作業に当たっては、作業床を配置する、墜落制止器具を使用する等、墜落防止の措置を講じること。また、高所作業に当たっては、安全を確保して極力脚立等不安定な昇降用具を使用した作業は行わないこと。

コ 退勤するときは、火の元、施錠、空調、水回り等を点検し、施設管理者又は施設管理者の指定する者に業務終了を報告すること。

サ 事業者は、既設設備の撤去工事・E S C O設備の設置工事及び維持管理において、本市の施設の電気設備を熟知している町田市内の電気工事店（以下「市内業者という。」）を活用し、地域経済への波及効果に資するよう配慮すること。

ただし、詳細調査、更新工事が予定の工期内に完了が見込めない事象が発生し、市内業者以外の活用が必要となる場合には、本市と協議するものとする。

(10) 期間満了前の建物除却

E S C O事業期間満了前に本市が対象施設の建物を除却する必要がある場合、本市と事業者が協議のうえ当該建物の照明器具の維持管理を終了することがある。

(環境により良い自動車の利用)

6 本契約の履行に当たって自動車を利用し、又は利用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する特別措置法（平成12年東京都条例第215号）の規定に基づき、次の事項を遵守すること。

(1) ディーゼル車規制に適合する自動車であること。

(2) 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。

(3) 低公害・低燃費な自動車利用に努めること。

なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提示を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。

(定めのない事項)

7 仕様書に定めのない事項及び不明の点は、本市と事業者が協議のうえ定めるものとする。