

ＬＥＤ照明器具賃貸借仕様書

1. 賃貸借名

春日部市立医療センターＬＥＤ照明器具賃貸借

2. 目的

本契約は、春日部市立医療センター（以下「医療センター」という。）施設内の一部の既存照明器具を賃貸借により、既存の蛍光灯器具をＬＥＤ照明器具へ交換する方法、又は既存の安定器を撤去し直管ＬＥＤランプへ交換する方法（管交換方式）により消費電力の抑制、CO2排出量及び維持管理費の削減を図るものである。

3. 賃貸借物件（※ 第3項の方式については、選定された事業者の提案内容に基づき、契約締結時にいずれかの方式を確定するものとする。）

賃貸人は、交換設置するＬＥＤ照明器具について、以下のいずれかのＬＥＤ化方式を選択して賃借人に賃貸することができる。

- (1) 照明器具全体を撤去し、ＬＥＤ照明器具へ交換する方式
- (2) 既存の蛍光灯器具の安定器を撤去してＬＥＤ管に直結する方式(管交換方式)
- (3) 上記の方式により設置された照明器具、附属品及びその他交換設置に必要な資材等一式（以下「賃貸借器具等」という。）とする。

4. 契約期間及び賃貸借期間

- (1) 契 約 期 間：契約締結の日から令和19年3月31日まで
(ただし、賃貸借期間は下記(2)に定めるものとし、契約締結日から賃貸借開始日までは準備・設置工事期間とする。)
- (2) 賃貸借期間：令和9年4月1日から
令和19年3月31日まで（120か月）
- (3) 賃貸借期間前の取り扱い：賃貸人は、設置した賃貸借器具等について賃貸借期間の始期前において仮使用を認めること。
- (4) 賃貸借期間満了時の取り扱い：賃貸借器具等は、医療センターに無償で譲渡するものとする。

5. 使用場所（対象施設）

埼玉県春日部市中央六丁目 7 番地 1 春日部市立医療センター

(病院本体棟、エネルギーセンター棟、立体駐車場棟)

6. 賃借料の支払い

- (1) 賃借料の支払いは月額払いとする。
- (2) 一月あたりの支払金額は、賃借料の年額を 12 (月) で除した額とし、その額に 1 円未満の端数が生じる場合は、最終支払月で調整する。
- (3) 賃借料の年額は、契約金額 (税込) を 10 (年) で除した金額とし、その額に 1 円未満の端数が生じる場合は、初年度で調整する。

7. 本契約の履行について

賃貸人は、以下の流れに従い、本契約を履行すること。

- (1) 契約締結後、速やかに別紙「提出書類リスト」に示す「実施工程表」「現場責任者届」「作業員名簿」及び「建設業法に定める施工体制台帳」を提出すること。また、実施工程表をもって賃借人との打合せを行うこと。
- (2) 契約締結後、速やかに現地踏査及び各室等職員との調整を十分行い、既存照明器具の個数、大きさ、照度測定及び絶縁抵抗測定等の必要な確認を行うこと。その結果を踏まえて、別紙「機器リスト」に記載されている既存照明器具から置き換える直管 LED ランプ又は LED 照明器具について照度範囲図等により既存照度が確保できることを示して賃借人に承諾を得ること。

なお、設置後において診察及び医療行為に支障が生じると認められるときは、照明器具の調整や加工を行うなど対策を講じること。

- (3) 賃借人と賃貸人との協議して作業計画書を速やかに提出し、賃借人の承諾を得ること。
- (4) 賃貸借機器等の交換設置を行う。併せて、施工前後の状況を写真に撮影すること。また、管理用ラベル (賃貸借器具等である旨) を貼り付けること。
- (5) 交換設置後の検査への賃借人の立会い。(設置状態確認、点灯確認、絶縁抵抗測定、照度測定) 仮使用開始時においても同様とする。
- (6) 関係法令に従い、関係諸官公庁等への申請、届出及び検査等を行う。
- (7) 別紙「提出書類リスト」に示す書類を提出すること。

8. その他

- (1) 本契約の履行において、各種関係法令及び規則、基準、規格は最新のものを遵

守すること。

(2) 仮使用期間中に賃貸借器具等に不具合が生じた場合は、賃貸人の責により復旧すること。ただし、その不具合のうち、賃借人の責に帰すべき理由により生じた場合は、賃借人が負担する。

(3) 賃貸借器具等の位置を変更する必要がある場合には、賃借人と賃貸人との協議するものとする。なお、位置を変更した場合においても別項に記述する「10. 賃貸借器具等の故障対応」に変更はないものとする。また、賃貸人は管理番号から設置箇所を特定できる書類を作成し、賃借人に提出する。

9. 導入する賃貸借器具等

賃貸借器具等の仕様は、以下の通りとする。ただし、病院施設の照明であることから患者の療養環境・医療行為の安全性・スタッフの作業効率を確保するものであること。器具仕様、設置仕様、賃貸借器具等の故障対応は別に示す。なお、春日部市物品等賃貸借標準契約約款に定めのない事項については、賃借人と賃貸人との協議の上、決定することとする。

(1) 器具仕様

選定するLED照明器具は次の条件を満たす製品であること。なお、条件事項を満たしていることを示す適合試験結果（EMC試験成績書）、ノイズ試験が実施されていることを証明する書類又は技術資料（放射ノイズレベル）等を提出すること。

ア. 本仕様書、日本産業規格(JIS)、その他関係する諸法令、規則及び条例などを遵守すること。

主な根拠規格・基準（参考）

JIS Z 9110照明基準総則（照度推奨値の基本規格）

JIS Z 9125屋内作業場の照明基準

HEAS-02病院建築の設備基準ガイドライン

規格・基準	概要
JIS Z 9110	照明基準総則（照度推奨値の基本規格）
JIS Z 9125	屋内作業場の照明基準
HEAS-02	病院建築の設備基準ガイドライン

イ. 使用器具

・適用規格：賃貸借器具等は、CISPR11、CISPR15、CISPR32に準拠あるいは同

等以上の性能を有し、病院内における他の医療機器へ妨害波を与えず、かつ外部からのノイズに対しても十分なイミュニティ（耐性）を有すること。

- ・電磁波環境への配慮：設置予定エリア周辺には高精度医療機器が存在するため、ノイズの発生源とならないよう、電磁波の放射レベルが極めて低い「EMC適合製品」を選定すること。特に、特に、医療用電気機器の電磁両立性に関する国際規格（IEC 60601-1-2等）に準拠した機器と同等のノイズ抑制性能を有すること。
- ・サージ（突入電流）対策：電源入力部には、IEC 61000-4-5（サージイミュニティ試験）に準拠した耐性回路を有すること。特に雷サージや瞬時停電に対し、器具の故障や誤点灯が発生しないこと。
- ・賃貸借器具等：採用するLED照明器具については、維持管理の効率化および光環境の統一性確保のため、同一種類の器具においては原則として同一の国内メーカー製品で統一すること。なお、「同一種類」とは、直管型、ダウンライト型、ベースライト型などの器具タイプのこと。
- ・既存照明器具に調光器、人感等の機器又はその他の機能（以下「機能等」という。）がある場合は、賃貸借器具等も同様の機能等が有効なものとする

ウ．定格寿命

40,000時間後に初期光束の70パーセントを維持すること。

エ．光源色（演色性・色温度）

診察室・処置室エリアは、平均演色評価数Ra90以上とする。その他のエリアは、Ra80以上を確保すること。

オ．照度

作業面において、既存の照度を確保すること。なお、賃貸借期間中は、JIS Z 9110の照度推奨値を満たし、各室の用途に応じた必要な照度を維持すること。

カ．配光・輝度（まぶしさ対策）

JIS規格における不快グレア指数（UGR）の制限を考慮すること。また、チラツキのない（フリッカーレス）設計がなされたものであること。

エリアの区分	基本要求水準
手術室・集中治療室	医療用グレード（ノイズ極小・高いサージ耐性）
診察室・検査室	一般的な病院用照明基準（EMC 適合品）
廊下・事務室・待合室	一般建築用LED（ただし、フリッカーレス）

キ．耐環境性

消毒作業に耐えうる耐薬品性を有し、防塵・清掃が容易な構造であること。

特に手術室等はIP54以上の防塵・防水性能であること。

屋外に設置する照明器具はIP45以上の防噴流、耐塵性能であること。

ク．入力電圧

設置場所の配電電圧に適合したものであること。配電電圧の切替えは行わないこと。

ケ．LEDランプの重量（管交換方式の場合）

導入するLEDランプは、既存の照明器具の構造、強度及び設置箇所の安全性を損なわないものであること。特に、既存の照明器具本体やその支持構造（天井等）に対して、過度な負荷とならず、長期的な安定稼働と落下防止の安全性を確保できること。

コ．仕様不適合品

設置後に医療機器への干渉が認められた場合、賃貸人は直ちに無償で代替品の提供又は器具の調整を行うものとする。

（２）設置作業

賃貸人は、別紙「機器リスト」の第３項の方式により賃貸借機器等に交換設置する。なお、撤去及び設置や調整などは下記条件により行うものとする。

ア．関係基準

本仕様書、春日部市電気設備工事特別共通仕様書、公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）、公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）、公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）、電気設備技術基準、春日部市建築工事特別共通仕様書及びその他の諸法令に準拠すること。なお、準拠する仕様書等は、契約時の最新版とする。

イ．関係諸官公庁等への申請及び届出

賃貸借器具等に交換する際に必要となる関係諸官公庁等への申請、届出及び検査等の手続きは賃貸人が行うこと。なお、その費用は賃貸人の負担とする。

ウ. 作業時間

原則として、18時から翌7時までとする。ただし、医療センターの運営に支障のない場所、室については、賃借人と賃貸人との協議による。

エ. 取換え作業

- ・電気設備工事に必要な資格を有する者が施工を行うこと。また、建設業法に基づき必要な技術者を配置すること。
- ・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うこと。異常があった場合は、賃借人へ報告し協議すること。
- ・取換え作業により発生する補修等については、本契約の範囲として実施すること。なお、既存の配線に局所的な劣化等の不具合が発見された場合は、賃貸人が補修を行うこと。なお、不具合が配線全体に及ぶ場合は、賃借人と賃貸人との協議による。

オ. 既存照明の撤去等

- ・撤去物の搬出処分にあたり「廃棄物の処理および清掃に関する法律」など関係法令を順守すること。
- ・撤去物にPCBを含有する安定器等があった場合、その取り扱いについては、賃貸人と賃借人との協議による。

カ. 停電作業

医療センターの管理運営上必要な機能を停止する必要がある場合は、事前に賃借人と賃貸人とで協議すること。

キ. 自主検査

賃貸人は取換え後に次のとおり検査を行い、検査結果を賃借人に書面で報告すること。

- ・LED管照明器具を取り付けた場合、天井材との隙間等が生じていないこと。
- ・異常なく点灯すること及び機能等が作動することを確認すること。
- ・「電気設備に関する技術基準を定める省令」に基づき、絶縁抵抗測定を行うこと。
- ・作業面において、JIS Z 9110の照度基準を準拠する各室の用途に応じた照度であること。なお、測定の結果、照度不足と判断される場合は、賃貸人の責において対応すること。

- ・賃貸借器具等に、管理用ラベルが貼付されていること。

ク. 写真撮影

設置前及び設置後に、別紙「機器リスト」の場所毎に全数量が判るように撮影し、施工写真を作成すること。

ケ. 管理用ラベル

賃貸借器具等が設置された状態で目視可能な位置に管理用ラベルを貼付すること。また、文字の退色等により読み取り不良が発生しないものとする。表示内容は次のとおりとする。

- ・管理番号（一覧表と符合すること。）
- ・賃貸借器具等である旨
- ・賃貸人会社名（所有権者）
- ・賃貸借期間

コ. 責任財産分界点

責任財産分界点はＬＥＤ照明器具と既存配線との電源端子台とする。また、既存の蛍光ランプのみを取り外す方式（管交換方式）にあつては安定器を撤去し、直接配線を接続する箇所とする。取換え設置に伴い貼り替えた天井材などの部材は賃借人の財産とする。

サ. 完成図書

以下の内容を取りまとめ、完成図書として製本２部、ＰＤＦファイル形式及び各種電子データを提出すること。

- ・ＬＥＤ照明器具管理表（Excel）
- ・賃貸借器具等の位置（管理番号表示）を示した平面図（JW-Cad等）
- ・設置したＬＥＤ照明器具の姿図
- ・各種写真（上記ク. 写真撮影のとおり）
- ・配線等の補修を行った場合は補修内容の記録
- ・現地確認時の確認結果
- ・維持管理体制及び緊急連絡先（変更が生じた場合、速やかに報告すること。）
- ・その他賃借人が必要と認める書類

シ. 安全管理

- ・本契約の履行に際し、労働安全衛生法その他関係法令を遵守し、安全に作業を行うこと。
- ・現場責任者を契約後速やかに選任し、賃借人に通知すること。現場責任者は

作業中、現場に常駐し、品質や工程、安全等に配慮した履行の指揮監督を行うこと。

- ・ 入場する作業関係者は、腕章等で作業に従事する者であることを明確にすること。
- ・ 作業関係者は、入場に当たり不織布マスク等を着用すること。
- ・ 作業関係者は体温測定を実施し、37.5度以上の発熱又は咳、咽頭痛、倦怠感などの症状があるものは、入場させないこと。
- ・ 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機材等を搬出し、作業場所の清掃を行うこと。
- ・ 作業時は作業員及び第三者への安全対策を徹底すること。
- ・ 作業箇所の事故及びトラブル防止のため、関係者以外の立ち入り禁止措置を行うこと。また、必要に応じて作業エリアのみならず通路や資機材置場などの各部養生を行うこと。
- ・ 本契約の履行に際し、賃貸人の責に帰すべき事由により賃借人又は第三者に損害を与えた場合、賃借人へ直ちに報告し、当該損害については原状回復に加えて、賃借人又は第三者が被った直接かつ通常の損害を賠償するものとする。これに要する費用は賃貸人の負担とする。
- ・ 賃貸人は、作業期間中の火災や事故等に対応する保険に加入すること。

ス. その他

交換設置作業に支障がある移動可能な什器等の移動及び復旧は、賃借人の承諾を得たうえで賃貸人の責任においてできるものとする。

10. 維持管理

- (1) 賃貸借期間中の不点灯及び照度低下（基準値以下）、原因不明の不具合等は、賃貸人の責任及び費用負担において、不具合発生の連絡後、○時間以内に交換又は補修等を行い正常な状態を保つこと。
- (2) 診察及び医療を行うにあたり支障が生じると認められるときは、その現場の明るさが適正となるように対策を講じること。
- (3) 維持管理を実施するために保守管理体制を確立すること。なお、賃借人からの連絡は、24時間受け付けられること。
- (4) 不具合等の原因の特定を行い、復旧方法、対応時間等について、賃借人に報告し、了解を得て実施すること。
- (5) 復旧後、設置状態及び点灯状態を確認すること。また、必要に応じて分電盤の

分岐回路ごとの絶縁抵抗測定、照度測定を行うこと。

(6) 不具合等の個所、要因及び復旧方法を書面により賃借人に報告すること。

(7) 賃貸人は、賃貸借期間中の落雷、暴風雨など不可抗力により賃貸借器具等に不具合が発生した場合においても速やかに交換又は補修等の処置を行うこと。

(8) 賃貸人は、賃貸借期間中に生じる損害賠償に備え、適切な保険に加入し、当該損害については保険により補填するものとする。ただし、保険により補填されない損害については、賃貸人がこれを負担する。

11. 補足

施工あたり提供された資料については、承諾を得ずに公開、別事業に使用することはできない。

本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて賃借人と賃貸人とで協議して定めるものとする。

提出書類リスト

番号	提出書類	提出時期
1	実施工程表	契約締結後、速やかに
2	現場責任者届（資格(写)）	契約締結後、速やかに
3	作業員名簿（電気工事士免許(写)）	契約締結後、速やかに
4	施工体制台帳	契約締結後、速やかに
5	作業前踏査・測定等報告書	契約締結後、速やかに
6	作業計画書（仮設計画・図面等含む）	作業着手前
7	照明器具リスト（納入仕様書含む）	作業着手前
8	材料検査願	材料現場搬入前
9	工事完了報告	作業完了後、速やかに
10	打ち合わせ記録	適時
11	作業後測定等報告書	作業完了後、賃貸借前
12	発生材報告書（PCB含有物を含む）	現場搬出前
13	産業廃棄物処理委託契約書の写し	契約締結後、速やかに
14	産業廃棄物収集・運搬委託契約書の写し	契約締結後、速やかに
15	産業廃棄物管理票（マニフェスト）の写し	作業完了後、賃貸借前
16	出荷証明書	作業完了後、賃貸借前
17	完成図書	作業完了後、速やかに
18	その他賃借人が必要と認める書類	随時