

沼津市公共施設照明LED化事業

要求水準書（案）

令和7年10月7日

沼津市

目 次

1. 総則	1
1) 要求水準書の位置付け	1
2) 要求水準書の変更	1
2. 基本的事項	2
1) 業務範囲	2
2) 遵守すべき法令等	4
3. 機器関係要求水準	5
1) 基本事項	5
4. 工事に関する要求水準	6
1) 関係法令など	6
2) 工事計画	6
3) 検査	7
4) 報告	7
5. 維持管理に関する要求水準	7
1) 維持管理業務の対象	7
2) 業務期間	8
3) 業務の実施	8
4) 維持管理業務の実施	8
5) 苦情等への対応	9
6) 対象の範囲	9

別表 1 予想されるリスクと責任分担表

1. 総則

1) 要求水準書の位置付け

本要求水準書は、沼津市（以下「市」という）が沼津市公共施設照明LED化事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、事業者に要求する性能等の水準を示すもので、「機器関係要求水準」「工事に関する要求水準」及び「維持管理業務要求水準」から構成される。

2) 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生など特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業計画書の規定に従い、所定の手続を行う。

2. 基本的事項

1) 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

(1) 調査業務

① 現地調査

- ア 既設照明灯の位置の調査（所在地等設備管理上必要となる各種情報の調査）
- イ 既設照明灯の設備の調査（灯具の種類等の設備内容調査）

② 電力契約照合等

- ア 既設照明灯に係わる電力契約の調査及び現地調査結果の突合
- イ 電力契約と既設照明灯との数量相違の把握・整合

(2) 照明灯設備のデータベース構築、報告

- ① 照明灯設備の詳細情報をエクセルにてデータベースを構築すること
- ② 事業期間中に市都合による照明設備の修繕依頼や新設・移設・撤去等の移動連絡に係わる情報においても①で構築した内容に基づき市に報告すること
市は報告内容に基づき、データベースを更新すること

(3) 設計・施工計画・施工・施工管理業務

- ① LED化のメリットを最大限に享受できる設計・施工計画・施工・施工管理
- ② 利用者及び作業者の安全に配慮した設計・施工計画・施工・施工管理

(4) 既設設備の撤去・リサイクル・廃棄処分業務

- ① 関係諸官庁の指導及び関係法令等を遵守しつつ、撤去工事及び施工管理を実施すること
- ② 撤去した設備（灯具本体、グローブ、安定器等）の再利用、撤去品項目ごとの適切なリサイクル方法にもとづき実施すること

(5) 維持管理業務

- ① 事業者は、施設管理者等からの連絡に基づき、設備の調査・修繕を行う。
- ② 事業者は、照明灯に関する市都合による移動連絡（新設・撤去・移設等）を受けた場合、都度、市と協議、見積のうえ決定し、その内容にもとづき対応するものとする。これらもデータベースの内容に基づき、市へ報告する。また、①の修繕結果についても同様とする。
- ③ 本事業以前に設置した既設のLED設備については本事業の対象外とする。
- ④ 事業者は、施設管理者等からの連絡受付のための窓口を設置し、少なくとも平日午前9時から午後6時まで、設備の修繕依頼を受け付ける。
- ⑤ 修繕については、依頼を受けた日から起算して、原則3日以内に実施するものと

する。ただし、緊急的な初期応動が必要な場合は、速やかに応急的な対応作業を実施する。その際に生じる費用は、その損害の原因により事業者又は市が負担することとする。

ア 事業者が費用を負担する場合

- ・火災、落雷、破損、盗難、雪害・風害、電氣的・機械的事故など、偶然、外来、かつ急激な事故によって生じた損害
- ・設備の製品としての不具合による故障

イ 市が費用を負担する場合

- ・市又は清掃など市の依頼による作業者の責による損害
- ・地震・噴火及びこれらに起因する津波による損害
- ・戦争・暴動・変乱による損害
- ・その他、(ア) 以外で、事業者の責に因らない損害

⑥ 事業者は、設備について自己の負担で保険に加入することとする。ただし、加入する種類・内容については市と協議の上、定める。

(6) 事業検証報告

- ① 事業者は、提案により示した光熱費削減額が確実に守られていることを証明するための適切な検証手法を市に提示する。
- ② 事業者は、前項の検証結果並びに修理・交換等の記録を、毎年度市に報告し、市は当該報告の内容を確認する。

(7) 対象施設の種類の種類等

対象施設の種別、数量等は、以下のとおりである。なお、具体的な施設情報については、別途、第一次審査を通過した応募者に配布する。

教育・スポーツ関連施設	40 施設 (28,546 台)
福祉関連施設	16 施設 (5,048 台)
庁舎・公民・文化関連施設	21 施設 (10,319 台)
その他	5 施設 (1,222 台)

計 82 施設 (45,135 台)

詳細は、事業募集公告時に公表する。

2) 遵守すべき法令等

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下、PFI 法という。）の他、下記に掲げる関連の各種法令に拠ることとする。

- (1) 地方自治法
- (2) 建築基準法
- (3) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (4) 建設業法
- (5) 労働安全衛生法
- (6) 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律
- (7) 個人情報の保護に関する法律
- (8) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- (9) その他建築関係資格法・業法・労働関係法
- (10) その他関係法令、条例等

その他、関係する市条例及び関係法令についても遵守する。なお、上記、関係法令等以外にも要求水準書に記載されている適用基準等についても、事業者自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査の上、本事業を実施しなければならない。

3. 機器関係要求水準

1) 基本事項

日本産業規格（JIS）及び日本電気工業規格（JIM）、その他関係する諸法令、規則、条例等を遵守すること。

(1) 交換方法

- ① 原則器具ごと交換を行うこととする。ただし、交換に適した器具が存在しない場合は、市との協議の上で選定すること。
- ② LED 済の器具は、維持管理の対象外とする。

(2) 使用器具

- ① 既設照明器具からの置き換えに適した寸法の器具を選定すること。
- ② 公共施設用照明器具（一般社団法人日本照明工業会規格JIL5004）と同等以上の性能を有する器具を原則として選定すること。ただし、適した公共施設用照明器具が存在しない場合は協議の上、選定すること。
- ③ 既設照明器具に付属機器及び機能がある場合は、交換するLED器具も同様に付属機器及び機能を付けること。
- ④ 調光又は人感センサーにより点灯及び消灯される既設照明器具については、LED照明器具への交換後も調光又は人感センサーにより点灯及び消灯できること。このとき調光スイッチはLED照明器具に適合したものに置き換えること。
- ⑤ 入力電圧は設置場所の電圧に適合したものであること。

(3) 非常灯及び誘導灯

- ① 既設照明器具がバッテリー内蔵型の場合、LED照明器具はバッテリー内蔵型を採用すること。
- ② 既設照明器具がバッテリー別置型の場合、LED照明器具もバッテリー別置型とし、既設配線と接続させること。
- ③ 既設照明器具に相当するLED照明器具の非常灯及び誘導灯が存在しない場合の機種選定は、市との協議による。

(4) 定格寿命

総点灯時間が 40,000 時間以上であること。

(5) 光源色

原則として既設照明器具から大きく異なるものではないこと。蛍光灯は昼白色を基本とし、電球型は電球色を基本とする。

(6) 照度

JIS 照度基準等を満たす照度を保つこと。

(7) 配光・輝度

既設照明器具から大きく異なるものではないこと。

4. 工事に関する要求水準

1) 関係法令など

- (1) 国土交通省大臣官房庁営繕部監修の公共建築工事標準仕様書、公共建築物改修工事標準仕様書、公共建築設備工事標準図、電気設備に関する技術基準を定める省令、内線規程及び関係するその他の諸法令、規則及び条例に準拠すること。
- (2) 契約後、工事計画を速やかに作成し、市と事前に調整を図ること。
- (3) 工事を行うにあたっては、地元事業者を優先的に活用すること。
- (4) 取り外した灯具等の取扱いについては、関係法令を遵守するとともに、市が取扱方法を指定した場合は、それに従うこと。
- (5) 工事に係る不備などの契約に適合しない内容については契約不適合責任とすること。
- (6) 現地調査及び工事施工については、安全管理を徹底し、事故の防止に万全を期すこと。

2) 工事計画

工事計画は、次の事項の基準で実施すること。なお、具体的な工事計画については工事着手前に市と協議すること。

(1) 工事の優先順位

- ① 既設の照明灯で不点灯等の故障が発生した箇所
- ② 市が実施する建替えに該当する箇所
- ③ その他、市が優先と判断した箇所

(2) 工事方法

設置する設備については、市の指定する方法・仕様等及び工事計画を遵守すること。

(3) 関係諸官公庁等への申請及び届出

既設照明器具から LED 照明器具へ置き換える際に必要となる関係諸官公庁等への申請、届出、検査等の手続きが必要な場合は、市と事前調整を行った上で事業者が適切に対応すること。

(4) 設置

- ① 事業者は、必ず類似業務経験のある者を建設業法に基づく監理技術者として選任すること。監理技術者は現地作業期間中、現場に常駐すること。やむを得ず監理技術者が現場に出向できない場合は代理者を選任すること。
- ② 電気工事士の資格を有するものが施工を行うこと。
- ③ 設置前に現場調査、回路調査等を十分に行い、作業を実施すること。また、調査等において本仕様書との相違を発見した場合には、速やかに市に報告し、協議すること。
- ④ キュービクル及び分電盤内でのブレーカー操作、結線等の作業が必要な場合は、事業者にて電気主任技術者と協議・調整を行うこと。
- ⑤ 施工場所で他の工事業者による別工事がある場合は、別工事の工事業者との調整に協力すること。

⑥ LED 照明器具、部材等の置き場が必要な場合は市と協議すること。

(5) 既設照明器具の撤去、運搬、処分

撤去した既設照明器具等は「廃棄物の処理および清掃に関する法律」など関係法令に従い、適正に運搬処分すること。

(6) 安全管理

事業者は、本事業の履行に際し、労働安全衛生法その他関係法令を遵守し、安全作業を行うこと。

① 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。

② 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。

③ 作業従事者は、作業に適した服を着用し、名札等で所属する事業者名を明確にすること。

④ 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材置場などの各部養生を行うこと。

⑤ 事業者は、現場代理人を契約後 5 日以内に選任し、市に通知すること。現場代理人は、作業中は現場に常駐し、品質、工程、安全等に配慮した履行の指揮監督を行うこと。

⑥ 作業期間中の火災、事故等に対応する保険に加入すること。

⑦ 高所作業に当たっては、作業床を配置する、安全帯を使用するなどの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、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。

3) 検査

(1) 施工後、市の検査を受けること。

(2) 検査に要する費用は、全て事業者の負担とする。

(3) 足場が必要な高天井等や照明設備の確認が困難な場合は、足場がある時に中間検査を実施または整備後検査時に点灯確認を実施する。

4) 報告

(1) 毎年度、市に提出する報告等については、施工および維持管理役割を担う事業者からの資料や施設管理者からの資料に基づき適切に報告を行うこと。

5. 維持管理に関する要求水準

1) 維持管理業務の対象

事業者は、対象施設の設備保守管理業務、その他これらを実施する上で必要な関連業務を行う。

事業者は、維持管理業務要求水準に基づき、対象設備の機能を維持し、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、また施設利用者及び関係者にとって、より安全で快適な施設利用ができるよう設備の性能及び状態を常時適切な状態に維持管理する。

2) 業務期間

維持管理業務の期間は、施工完了後、10年間とする。

3) 業務の実施

(1) 基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として維持管理業務を実施すること。

- ① 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- ② 作業環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止すること。
- ③ 設備が有する性能を保つこと。
- ④ 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- ⑤ 省資源、省エネルギーに努めること。
- ⑥ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ⑦ 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- ⑧ 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め回復に努めること。
- ⑨ 上記の項目について、事業期間中の工程を定め実施すること。

(2) 業務計画書の作成

事業者は、業務の実施にあたっては、光熱費削減額及び維持管理業務を適正に実施するために必要な事項を記載した業務計画書（以下「計画書」という。）を作成し、当該年度が開始する7日前までに市に提出して確認を受けること。計画書を変更する場合は、速やかに市と協議のうえ決定し、変更計画書を市に提出すること。

(3) 年次事業検証報告書の作成

年次事業検証報告書（以下「報告書」という。）は、光熱費削減額及び維持管理業務の実施水準を事業者自身がモニタリングした結果を市に報告するものである。事業者は、計画書に基づき、対象施設の管理状況を正確に反映した報告書を作成し、市に提出すること。

4) 維持管理業務の実施

(1) 点検、故障等への対応

点検、故障等への対応は、計画書に従って速やかに実施する。

(2) 業務担当者

事業者は、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任する。業務担当者は、業務従事者であることを容易に識別できるようにして作業に従事する。

(3) 業務体制の届出

業務の実施に当たっては、その実施体制、業務担当者を市に届け出ること。

(4) 法令の遵守

必要な関係法令、技術基準等を充足した計画書を作成し、それに基づき業務を実施する。

5) 苦情等への対応

維持管理業務の実施に起因する苦情等について、適切に対応し、市に報告すること。

(1) 申告等により発見された不具合の修理を行うこと。

(2) クレーム・要望・情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。

(3) クレーム等発生には現場調査・初期対応・処置を行うこと。

6) 対象の範囲

原則、対象範囲は、メーカー等保証、保険適用範疇での対応とする。それ以外の事項及び、市都合による変更等の対応については、都度、市と協議、見積のうえ決定し、それらにもとづき対応するものとする。

別表1 予想されるリスクと責任分担表

	リスクの種類	リスク内容	負担者	
			発注者	受注者
全般	募集要項、要求水準書の誤り	記載事項に重大な誤りのあるもの	○	
	提案書の誤り	LED化事業の提案が達成できない場合		○
	第三者賠償	発注者の責めに帰すべき事由による場合	○	
		受注者の責めに帰すべき事由による場合		○
	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		○
	法令の変更	本事業に直接関係する法令等の変更、新たな規制立法の成立当に関するもの	○	
		上記以外の法令の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの		○
	政策の転換	発注者の政策変更による事業への影響	○	
	税制度の変更	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更	○	
		本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	
		上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）		○
	物価の変動	急激なインフレ・デフレによるコストの変動	○ ^{※3}	○ ^{※3}
保険	維持管理期間のリスク保証をする保険	○ ^{※2}		
本事業の中止・延期	発注者の指示	○		
	周辺住民等の反対によるLED化事業の中止・延期	○		
	設備導入に必要な許可等の遅延によるもの	○		
	受注者の事業放棄、破綻によるもの		○	
	発注者の本事業放棄、破綻によるもの	○		
調査・設計	不可抗力	天災などによる変更・中止・延期	○ ^{※1}	○ ^{※1}
	設計変更	発注者の提示条件、指示の不備によるもの	○	
		受注者の指示・判断によるもの		○
資金調達	必要な資金の確保に関すること。		○	
施工業務	第三者賠償	工事における第三者への損害賠償義務	○ ^{※1}	○ ^{※1}
	不可抗力	天災などによる変更・中止・延期・照明器具の損傷	○ ^{※1}	○ ^{※1}
	用地の確保	資材置き場の確保		○
	工期変更	発注者の指示条件・指示不備によるもの	○	
		受注者の指示・判断の不備によるもの		○

	工事遅延・未完工	発注者の責による工事遅延・未完工による損害	○	
		受注者の責による工事遅延・未完工による損害		○
	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・判断によるもの		○
	性能	要求仕様不適合		○
	一般的改善	引き渡し前に工事目的物などに関して生じた損害		○
引き渡し前に工事に起因し施設に生じた損害			○	
設備台帳データベース構築業務	不可抗力	天災などによる変更・中止・延期	○※1	○※1
	仕様変更	発注者の指示条件・指示不備によるもの	○	
		受注者の指示・判断の不備によるもの		○
	構築遅延・未完工	発注者の責による構築遅延	○	
		受注者の責による構築遅延		○
	構築費増大	発注者の指示・承諾による構築費の増大	○	
の受注者指示・判断によるもの			○	
性能	要求仕様不適合		○	
維持管理業務	計画変更	用途の変更等発注者の責による本事業内容の変更	○	
		受注者が必要と考える計画変更		○
	立ち入りの許可	必要な施設への立ち入りの許可が下りない場合のLED化事業未遂行	○	
	維持管理費の上昇	計画変更以外の要因による維持管理費用の増大		○
	対象設備の損傷	発注者の故意・過失又は施設に起因する対象設備の損傷	○	
		受注者の故意・過失に起因する対象設備の損傷		○
	施設損傷	受注者の故意・過失又は対象設備に起因する施設・設備の損傷		○
		不可抗力以外のその他の原因による施設・設備の損傷	○	
	契約内容不適合	対象設備に関する契約の内容に適合しない場合		○
	第三者賠償	維持管理期間における対象設備起因による第三者への損害賠償義務	○※2	
	不可抗力	火災、落雷破裂、爆発、風災、雹災、雪災、水災・電氣的機械的事故など、偶然、外来、かつ急激な事故によって生じた損害		○※2
		地震、噴火及びこれらに起因する津波による損害	○※2	
戦争、暴動、変乱による損害				
修繕時のリスク負担について	修繕時の工事に対するリスク補償は受注者が加入する保険にて対応する		○	
機器の不良	対象設備が所定の性能を達成しない場合		○	

	光熱費単価	光熱費単価の変動	○	
	エネルギー消費量	機器の使用状況・稼働率等の変動や運転管理方法の顕著な変更	○	
		上記以外の変動要因の場合		○
その他業務 (支払・計測・検証・保証)	支払遅延・不能	支払いの遅延・不能によるもの	○	
	金利	市中金利の変動	○	
	設備の不良	対象設備が所定の性能を達成しない場合		○
	光熱費単価	光熱費単価の変動	○	
	ベースラインの調整	機器の使用状況、稼働率の変動や運転管理方法の変更	○	
		天候が大きく変動し、当初の機器仕様の動作温度を超えてLED化設備が所定の性能を達成しない場合	○	
		上記以外の変動要因の場合		○
	性能	要求仕様不適合（施工不良を含む。）		○
仕様不適合による施設・設備への損害、施設運営・業務への障害			○	

注（１）○^{*1}（計画・設計・施工段階における第三者賠償又は不可抗力）について
計画・設計・施工段階において、第三者賠償を伴う事故又は不可抗力による損害については、受注者が加入する保険で賄うものとする。ただし、保険金額の超過部分及び保険対象外の部分については発注者が負担するものとする。

注（２）○^{*2}（維持管理期間中における保険、第三者賠償又は不可抗力）について
維持管理期間中において、受注者の契約内容不適合によるものではない、第三者賠償を伴う事故又は不可抗力による損害については、受注者が加入する保険で賄うものとする。ただし、保険金額の超過部分及び保険対象外の部分については発注者が負担するものとする。

注（３）○^{*3}履行期間中における急激な物価変動によりコストが変動する場合、協議の上決定する。