

土浦市地区公民館等照明設備LED化ESCO事業  
仕様書

令和8年4月

土浦市

## 目次

1	業務概要.....	1
2	業務対象.....	1
3	業務内容.....	1
4	E S C O設備に関する事項.....	3
5	事業実施に関する事項.....	3
表	予想されるリスクと責任分担.....	4

本仕様書は、土浦市（以下「本市」という。）が発注する土浦市地区公民館等照明設備LED化ESCO事業（以下「本事業」という。）の実施において、必要な事項を示したものである。

## 1 業務概要

土浦市地区公民館等照明設備LED化ESCO事業

事業期間：契約締結日の翌日から令和12年3月31日まで

施工期間：契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

ESCOサービス期間：3年（令和9年4月1日から令和12年3月31日まで）

## 2 業務対象

現時点でLED化の対象となる照明器具総数は、2,946灯、LED化済の照明器具を含む維持管理対象灯数は、3,546灯とする。（内訳は別添配布資料のとおり）

LED化の対象となる照明器具は、適切な照度が確保できるLED照明器具に交換すること。

ESCO契約締結のための詳細協議時には、令和8年度の電力契約プランの単価を参考に、改めて削減保証額を設定する。

## 3 業務内容

事業者は、現在の設置状況を踏まえ、本市と合意した内容で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（平成19年法律第56号）第5条第2項第3号に規定する省エネルギー改修事業（以下「ESCO事業」という。）として、自らが行った提案（以下「ESCO提案」という。）を基に契約を締結する。本事業期間内においては、事業の目的達成のため整備するLED照明設備（以下「ESCO設備」という。）を善良な管理者の注意義務をもって、以下の各種サービス（以下「ESCOサービス」という。）を提供する。

### （1）既設照明機器のLED化に伴う現地調査

ア 既設照明器具や使用しているランプ等の種類の把握、搬入経路、養生計画など、施工・維持管理等に必要な現地調査を行う。

イ 現地調査により、設置する灯具に関する疑義が発生した場合は、本市と対応を協議すること。

### （2）照明設備管理台帳の作成

ア 事業者は、ESCO設備の設置後、すみやかに施設及び更新したLED照明設備等をまとめた、照明設備管理台帳を作成する。既にLED化されている照明設備については、LED化工事を行う必要はないが、現地調査を行うとともに、照明設備管理台帳に反映させること。

イ 台帳の記載内容は事業者の提案のとおりとするが、優先交渉権者決定後から詳細協議までの間に、内容の疑義及び追加提案がある場合、本市と協議の上、記載内容をまとめる。

### （3）ESCO設備の設置に係る計画・施工及び施工管理

ア 施設利用者に配慮した施工計画の策定及び施工・施工管理を行う。

イ 施設管理者に配慮した施工計画の策定及び施工・施工管理を行う。

ウ 作業者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。

エ 将来の維持管理に配慮した施工計画の策定及び施工・施工管理を行う。

オ 技術提案書に基づき、施工計画書を速やかに策定し本市に示し、本市と調整し協議のうえ、施工に着手すること。また、完了時には、施工完了報告書を提出する。

カ 施工に当たっては、石綿関係法令等の各関係法令を遵守すること。

(4) LED更新対象照明灯の撤去・リサイクル及び廃棄処分

ア リサイクルや廃棄処分に関する施工計画を策定する。

イ 撤去した設備（灯具、電球、安定器、その他部品等）については、環境保護の観点から、原則リサイクルし、撤去した設備は項目ごとにリサイクルの具体的な方法について報告する。

(5) ESCO設備の維持管理・保証・点検（無償修繕等）

ア 事業者は、ESCO設備について本市又は施設管理者等からの修繕連絡を受けた場合は、該当設備を調査し、修繕等を行う。

イ 事業者は、本市からのESCO設備の修繕等に関する連絡受付のための窓口等を用意する。窓口の受付は、平日の午前9時から午後5時とする。

ウ 事業者は、修繕等の依頼を受け付けた日から起算し原則5営業日以内に修繕を行う。

なお、やむを得ない事情により期間中に修繕が行えない場合には、日程等について本市と協議のうえ、決定する。

エ アの修繕等に要する費用負担は、次のとおりとする。

(ア) 事業者が費用負担する場合

- a ESCO設備の不具合
- b 事業者の施工不良による故障又は破損

(イ) 本市が費用負担する場合

- a 火災、落雷、破損、盗難、雪害、風害、いたずら・破壊行為、台風等による洪水・高潮・土砂崩れ等の水害、車両の接触・衝突、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
- b 清掃、近接樹木の伐採、除雪など本市又は本市の依頼による作業者の責による損害
- c 地震、噴火による損害
- d 戦争、暴動、変乱による損害
- e 既設LED器具の寿命
- f その他、上記（ア）以外で、事業者の責によらない損害

オ 技術提案書に基づき、維持管理計画書を速やかに本市に示し、本市と調整のうえ、維持管理を行うこと。また、ESCO設備の修繕実施結果及び維持管理状況を定期的に本市へ報告する。本市は、維持管理が計画どおりに行われていないなど不十分に認められる場合は、事業者に対して必要な措置を命じることができる。

(6) 省エネルギー効果の計測・検証・保証

ア 事業者は、ESCO提案により示した削減保証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方法を本市に提示し、ESCOサービス期間中において、削減効果の検証を行う。

イ 事業者は、アの検証結果及び修理・交換等の記録を毎年度3月末に本市へ報告し、本市の確認を受けること。

ウ 検証の結果、契約どおりに電気料金が削減できず、削減保証額に届かなかった場合は、その差額を事業者が補償すること。

#### 4 ESCO設備に関する事項

##### (1) 基本事項

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

##### (2) 灯具仕様

ア 灯具は一般社団法人公共建築協会発行「令和6年度評価名簿（電気設備機材等）」による評価を受けた国内メーカーの製品とすること。ただし、設置カ所において該当する製品がない場合等は、別途協議するものとする。

イ ランプ交換等の既設照明器具の部分的なLED化ではなく、照明器具ごとの交換を原則とすること。ただし、既設照明器具でLED対応品がない場合等は、協議によるものとする。

ウ 既設照明設備と同程度の照度を確保できるLED照明へ更新することを基本とする。ただし、現場の状況によって、新規に提案することを妨げない。

エ 既設照明器具にガード等が備わっている場合は、同等以上の機能を有する器具を選定すること。ただし、現場状況により不要とされるものがあることから、詳細については本市と協議の上、決定すること。

オ 既設照明器具に防雨・防湿・防塵機能が備わっている場合は、同等以上の機能を有する器具を選定すること。ただし、現場状況により不要とされるものがあることから、詳細については本市と協議の上、決定すること。

カ 既設屋外照明は、スケジュール設定等による調光運用が可能なものに更新すること。

##### (3) LED灯具性能・構造

ア 光源（LED）寿命が40,000時間以上（光束維持率70%以上）の製品であること。

イ 光の色は、昼白色系（色温度5,000K）を基本とする。

ウ 製品に型式、ロットナンバーが明記され、製品の管理がされていること。

##### (4) 施工完了

施工完了後、本市に以下の項目の書類及び電子データを提出すること。

- ①照度測定結果
- ②作業前・作業後の工事写真（必要に応じて作業中の写真を求めることがあります。）
- ③電灯配置図
- ④照明器具姿図
- ⑤製品取扱説明書（施設ごとに1部）
- ⑥産業廃棄物管理票（マニフェスト）
- ⑦完成届
- ⑧目的物引渡書
- ⑨その他、設置及び維持管理に必要な資料

#### 5 事業実施に関する事項

##### (1) 誠実な業務遂行

ア 事業者は、募集要項、配付資料及び契約書に基づく諸条件に沿って、誠実に業務を遂行すること。

イ 業務遂行にあたって疑義が生じた場合には、本市と事業者の両者で誠意をもって協議すること。

(2) 事業期間中の事業者と本市の関わり

本業務は、事業者の責により遂行され、本市は契約に定められた方法により事業実施状況について確認を行う。

(3) 事業者と本市との責任分担

ア E S C O提案が達成できないことによる損失は、原則として事業者が負担する。ただし、天災や経済状況・運営状況の大幅な変動など、事業者の責に帰さない合理的な理由がある場合は、別途協議を行う。

イ 優先交渉権者が詳細協議後に、契約締結が困難になった場合及び契約締結後に本業務の継続が困難となった場合は、以下の措置を講ずる。

(ア) 技術提案書と内容が大きく乖離した場合など、優先交渉権者の責により契約ができない場合は、本市は次点交渉権者と協議を行うこととし、優先交渉権者は本市に対してそれまでに要した費用を請求できない。

(イ) 契約締結後、本市の責により事業が中止された場合は、事業者はそれまでに要した費用を上限に、本市と協議のうえ、合意した金額を請求できるものとする。

ウ 予想されるリスクと責任分担については、次の表のとおりとする。

表 予想されるリスクと責任分担

リスクの種類		リスク内容	負担者		
			本市	事業者	
事業全般	募集要項の誤り	募集要項、仕様書の記載事項に重大な誤りがある場合	○		
	提案の誤り	本業務の提案が達成できない場合		○	
	第三者賠償	調査・工事による第三者への損害賠償義務		○	
	効果保証の未達	削減保証額を達成できない場合		○	
	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		○	
	制度の変更	法令・許認可・税制の変更	協議		
	事業の中止・延期		事業者の帰責事由による中止・延期		○
			周辺住民等の反対による中止・延期	協議	
			本市の指示	○	
	不可抗力	天災などによる事業の変更・中止・延期	協議		
	設計変更		本市の提示条件・指示の不備によるもの	○	
事業者の指示・判断の不備によるもの				○	
資金調達	必要な資金の確保に関すること	○			
工事段階	用地の確保	資材置き場の確保		○	
	設計変更		本市の提示条件・指示の不備によるもの	○	
			事業者の指示・判断の不備によるもの		○

工事段階	工事遅延・未完工	本市の帰責事由による工事遅延・未完工による引き渡しの延期	○	
		事業者の帰責事由による工事遅延・未完工による引き渡しの延期		○
	工事費の増大	本市の指示、承諾による増大	○	
		事業者の指示・判断の不備による増大		○
	性能	要求仕様不適合（施工不良含む）		○
	一般的改善	引き渡し前に工事目的物等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		○
	支払遅延・不能	本市の帰責事由による支払いの遅延・不能によるもの	○	
		計測・検証報告の遅延により支払を留保するもの		○
省エネルギー保証行為の不履行			○	
維持管理関連	計画変更	本市の帰責事由による事業内容の変更	○	
		事業者が必要と考える計画変更		○
	維持管理費の増大	計画変更以外の要因による維持管理費の増大	協議	
	E S C O設備の損傷	本市の故意・過失に起因するE S C O設備の損傷	○	
		事業者の故意・過失に起因するE S C O設備の損傷		○
	市有施設・設備の損傷	事業者の故意・過失に起因する市有施設・設備の損傷		○
		不可抗力以外のその他の原因による市有施設・設備の損傷	協議	
	第三者賠償	維持管理における第三者への損害賠償義務	協議	
	電気料金単価	電気料金単価の変動	○	
エネルギー消費量	使用状況・稼働率等の変動や運転管理方法の顕著な変更	○		
計測検証	E S C O設備の不良	E S C O設備が所定の性能に達しない場合		○
	電気料金単価	電気料金単価の変動	○	
	削減保証額等の調整	使用状況・稼働率等の変動や運転管理方法の変更	協議	
保障関連	性能	要求仕様不適合（施工不良含む。）		○
		仕様不適合による施設・設備への損害、本市の施設運営・業務への障害		○