

藤沢市公共施設LED化ESCO事業
業務要求仕様書

2026年（令和8年）1月
藤沢市

目次

1 趣旨	1
2 業務範囲	1
3 機器仕様	2
4 工事仕様	2
5 本事業において本市が求める提案	6
6 事業実施に関する事項	7

1 趣旨

この業務要求仕様書は、「藤沢市公共施設 LED 化 ESCO 事業業務委託公募型プロポーザル実施要領」に基づく業務要求仕様書であり、ESCO 事業者（以下「事業者」という。）が業務を遂行するにあたり、必要な事項を定めるものとする。

2 業務範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。

(1) 契約形態について

シェアード・セイビングス方式（民間資金活用型）

(2) ESCO 設備の設置に係る計画・施工及び施工管理

ア 履行期間の開始日に合わせた施工計画の立案及び工事の遂行

イ 関係行政機関の指導及び関係諸法規の遵守とともに、次の（ア）から（ウ）に掲げる事項を勘案した施工計画の策定及び施工・施工管理

（ア）LED 化のメリットを最大限に享受すること

（イ）近隣住民や施設利用者への配慮

（ウ）積極的な市内事業者の活用

(3) 既設照明設備の撤去及び処分

ア 関係行政機関の指導及び関係諸法規を遵守した上で、撤去工事の施工・施工管理、撤去工事の施工・施工管理を行う。

イ 撤去した設備（灯具本体、安定器、蛍光管安定器、蛍光管等）については、撤去後の具体的な処理方法についても報告を行う。

(4) ESCO 設備の維持管理・保証（不点灯対応等）

事業者は、本市からの修繕依頼に基づき ESCO 設備の調査・修繕を行う。なお、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ものとする。

その際に生じる費用は、「6（3）イ 予想されるリスクと責任分担」によるものとする。

(5) 効果の検証及び報告

ア 削減効果の検証

本業務提案により示した光熱費削減額提案により示した光熱費削減額及び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用いて、本業務契約期間中において、サービス導入によるコスト削減効果の検証を行うものとする。

イ 事業者の報告及び本市の確認

事業者は前項の検証の結果及び修理・交換等の記録を報告書として毎年本市に提出し、本市は当該報告の内容を確認するものとする。

(6) その他

事業者は、既設設備の撤去工事・ESCO 設備の設置工事及び維持管理において、可能

な限り電気工事店等の市内事業者を活用し、地域への経済波及効果に資するよう配慮すること。

3 機器仕様

(1) 基本事項

本業務要求仕様書、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) 交換方法

原則として、器具ごと交換を行うものとする。ただし、交換に適した器具が存在しない場合は、本市と別途協議の上で決定する。

(3) 使用器具

ア 既設照明器具からの置換えに適した器具を選定すること。

イ 照明器具及び電球等使用する全ての LED 照明は、JIL5004「公共施設用照明器具」に登録対応器種を持つメーカーの製品とすること（公共施設用照明器具に器種設定の無い種類の LED 照明についても同様とすること）。

ウ 定格寿命は 40,000 時間以上（光束維持率 70%以上）であること。

エ 色温度は原則として既設照明器具と同等とすること。

オ 各室の設計照度は、JIS 照度基準及び労働安全衛生規則を満たす照度を保つこと。

カ 配光・輝度は既設照明器具から大きく異なるものではないこと。

キ 屋外は防雨・防湿の器具を使用し、必要に応じてステンレス製とすること。

ク 高天井照明には、落下防止ワイヤーを設置すること。

4 工事仕様

(1) 関連法令等

ア 本業務要求仕様書、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。

なお、準拠する仕様書等は、契約時点の最新版のものとすること。

イ 法令に基づき契約後から工事着手前に石綿の使用有無の事前調査を行い、事前調査結果を報告すること。また、石綿の使用があった場合には、石綿の飛散防止措置を講じること。なお、詳細は別途協議する。

(2) 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、届出及び検査等の手続きは、本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。

(3) 作業時間

午前9時から午後5時までを基本作業時間とするが、施設使用中等の理由により基本作業時間に作業できない施設がある。作業可能な詳細時間・日程については、事業者が作成した作業スケジュールにより本市と協議の上決定する。本市の都合及びやむを得ない事情等により変更する必要が生じた際は、双方の協議により変更内容を決定するものとする。

(4) 設置

- ア 事業者は建設業法の規定に基づき、資格を有する者を適切に配置すること。
- イ 電気工事士の資格を有する者が施工を行うこと。また、従事者の氏名等を通知すること。
- ウ 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、調査等において疑義が生じた場合には、速やかに本市に報告し、協議すること。
- エ 配電盤及び分電盤内のブレーカー操作、結線等の作業が必要な場合は、事業者にて本市及び施設管理者と協議・調整を行うこと。
- オ 「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施工前・施工後に絶縁抵抗測定を行うこと。異常があった場合は本市と協議により対処方法を決定すること。
- カ 設置作業において発生する軽微な補修等については、本契約の作業範囲として実施すること。局所的に劣化している照明周辺の配線は、設置の際に事業者が補修を行うこと。劣化が配線の全体に及ぶ場合は、本市との協議により対処方法を決定すること。
- キ 施工場所で他の業者による別工事又は点検がある場合は、当該業者との調整に協力すること。
- ク 構内に作業車両を駐車する場合は、施設管理者に申し出、承諾を得た後に、施設管理者が指定する場所へ駐車すること。
- ケ LED 照明器具及び部材等の置き場が必要な場合は施設管理者と協議すること。
- コ 部材等の搬入・搬出経路については、施設管理運営上の支障に留意し、施設管理者の承諾を得ること。
- サ 高天井に取り付ける LED 照明器具には、落下防止ワイヤーを施すこと。

(5) 既設照明器具の撤去、運搬、処分及び再利用

- ア 撤去した既設照明器具等は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）（以下「廃掃法」という。）」等関連法令に従い、適正に運搬処分すること。
- イ LED 照明器具の設置により不用となる既設の配管、配線、器具及び設置中に発生した産業廃棄物は、全て撤去、運搬及び処分すること。
- ウ 再利用が可能な蛍光管については、LED 化未実施の施設への再利用が見込めるため、市の要請に応じて提供できるスキームを講じること。
- エ 既設照明器具の処分に当たっては、安定器の PCB 含有の有無を確認し、無い場合は、

適切に運搬及び処分すること。処分後、PCB 含有の有無を含め、処分に関する報告書を提出すること。

オ PCB が含有されている安定器は搬出せず、廃掃法で規定された保管基準に沿う方法で本市に引き渡すこと。引き渡し方法の詳細は本市と協議すること。また、PCB が含有されている安定器のメーカー見解書及び写真等、処分に必要な情報を本市に提供すること。

(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、検査結果を本市に書面により提出すること。

ア 設置状態確認

各 LED 照明器具が正常に設置され、器具の脱落のおそれが無く、天井材との隙間等が無いことを確認すること。

イ 点灯状態確認

各 LED 照明器具が異常無く点灯することを確認すること。

ウ 絶縁抵抗測定

LED 照明器具の設置後に、「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、問題が無いことを確認すること。

エ 照度測定

JIS 照度基準、労働安全衛生規則を満たす照度であるか施工後に照度測定すること。

照度測定箇所については施設ごとに最低 1 部屋を想定しているが、詳細については本市及び施設管理者との協議により決定するものとする。

(7) 写真撮影

エリアごとに設置前・設置後の工事写真を照明の種類ごとに紐付けて撮影し、完成図書に含めること。

(8) 照明器具管理台帳の作成及び提出

照明器具の種類ごとに記号を記載し、照明配置図との照合ができること。

(9) 完成図書

対象施設ごとに以下の内容を取りまとめた完成図書を作成し、紙で 1 部、併せて PDF ファイル形式による電子データを提出すること。ただし、アについては、Excel ファイル形式の電子データも提出すること。

ア 照明器具管理台帳

イ LED 照明器具を設置した範囲の照明配置図

ウ 設置した LED 照明器具の姿図

エ 設置後自主検査結果

オ 各種写真 ((7) のとおり)

カ 機器仕様書

- キ 既設照明器具の処分報告書（産業廃棄物管理票の写しを添付すること）
 - ク PCB 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）
 - ケ 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
 - コ 緊急連絡先
 - サ 設備設置完了届
- (10) 安全管理
- ア 事業者は、本業務の履行に際し、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。
 - イ 作業時は作業従事者及び第三者への安全対策を徹底すること。
 - ウ 作業中は作業場所の整理整頓に努めるとともに、業務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。
 - エ 作業従事者は作業に適した服を着用し、名札等で業者名を明確にすること。
 - オ 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等の各部養生を行うこと。
 - カ 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、事故や紛争等を防止すること。
 - キ 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。
 - ク 高所作業に当たっては、作業床を配置する、安全帯（フルハーネス）を使用する等、墜落防止の措置を講じること。ただし、現場の状況により、脚立等不安定な昇降用具を使用せざるを得ない場合には、安全性を確保した上で作業を行うこと。
 - ケ レッカー、ユニック設置時は誘導員を配置し、施設利用者の通行帯・安全を確保すること。
- (11) 事故処理
- 事業者は本業務の履行に際し、事業者の責に帰すべき事由により本市又は第三者に損害を与えた場合、本市及び施設管理者へ直ちに報告して原状に復すること。原状に復するための費用は事業者の負担とする。
- (12) その他
- ア 機器一覧及び図面と現況が異なる場合は、基本的に現況を優先とするが、本市と協議の上、対応すること。
 - イ 業務に必要な費用、機器、消耗品、取替部品、安全器具等は事業者の負担とする。
 - ウ 業務に必要な電力・用水は施設運営に支障が無い範囲で本市が支給する。なお、それ以外のものについては、自家発電機等を準備する等、事業者にて対応すること。
 - エ 業務の諸手続及びその費用は、事業者の負担とする。
 - オ 事業者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。また、契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
 - カ 事業者は、本市の求めに応じ逐次内容を説明すること。

- キ 事業者は施設運営に支障の無いように施設管理者と調整を行い、業務を遂行すること。また、施工中の騒音、振動には細心の注意を払うこと。
- ク 事業者は、業務に要する養生を必要に応じて自ら行うこと。また、養生作業は、建物、エレベーター、壁面、手すり、ワックス塗装、木面等、傷をつけることの無いよう、事前に施設管理者と調整の上で行うこと。
- ケ 入退所、借用品（鍵、現場据付治具類、関係図面類）、什器の移動等の取扱いは本市及び施設管理者と事前に打合せを行うこと。
- コ トイレは施設管理者が指定した場所を利用すること。
- サ 事業者は、業務中事故が発生した時は、その理由に関わらず、直ちにその状況、処理対策等を本市及び施設管理者に報告し、応急措置を加えた後、書面により本市及び施設管理者に詳細な報告並びにその後の対策案を提出すること。
- シ 施工に際し疑義が生じた場合は、本市及び施設管理者と協議すること。

5 本事業において本市が求める提案

- (1) 設計に関する提案
 - ア 使用機器に関する提案
- (2) 施工に関する提案
 - ア 安全性に関する提案
 - イ 施工工程に関する提案
 - ウ 市内事業者の活用に関する提案
- (3) 維持管理に関する提案
 - ア 効果検証に関する提案
 - イ 事業開始後の修繕・保守に関する提案
- (4) 環境に関する提案
 - ア 地球温暖化対策への貢献に関する提案
- (5) 電力料金単価

電力料金単価は、次に示す設定単価を使用すること。

契約単価	単価（円／kWh）
低圧	38.05 円（税込）
高圧	26.89 円（税込）

- (6) CO₂排出係数

エネルギーに関する計算においては、次に示す換算値を使用すること。

エネルギー種別	CO ₂ 排出係数
電気	0.000431 (t-CO ₂ /kWh)

- (7) 削減効果の検証

提案に使用するベースライン及び削減効果の検証は、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。

6 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行

ア 事業者は、本事業の実施要領、配布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 業務遂行に当たって疑義が生じた場合は、本市と事業者との両者で誠意をもって協議すること。

(2) 契約期間中における本市と事業者との関係

本事業は、事業者の責により遂行され、本市は本事業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) 本市と事業者との責任分担

ア 基本的な考え方

本事業提案を達成することが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、別途協議を行うものとする。

イ 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との責任分担は、原則として事項の「表：予想されるリスクと責任分担（以下、「リスク分担表」という。）」によることとし、事業者は負担すべきリスクを想定した上で本事業提案を行うものとする。なお、リスク分担表に該当しない事項が発生した場合には、別途協議を行うものとする。

ウ ESCO 契約の締結及び事業の継続が困難となった場合における措置

事業者が、詳細協議実施後にESCO 契約を締結することができない場合、又はESCO 契約締結後に事業を継続することが困難となった場合は、以下の措置を講ずるものとする。

（ア）提案書と事業計画書の内容に大きな乖離がある等、事業者の責による場合は、本市は次点者と協議を行うこととし、事業者は本市に対し、それまでに要した費用を請求することができない。

（イ）本市の責による場合は、事業者は提案書で提示した金額を上限として、本市と協議のうえ合意した金額を請求することができる。なお、ESCO 契約締結後に事業の継続が困難となった場合の措置については、契約書において定める。

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
共通	実施要領の誤り	実施要領の記載事項に重大な誤りのあるもの	○	
	提案の誤り	ESCO 提案の低減が達成できない場合		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動等による場合		○
	安全性の確保	設計・工事における安全性の確保		○
	環境の保全	設計・工事における環境の保全		○
	事業の中止・延期	本市の指示によるもの	○	
		施設建設に必要な許可等の遅延によるもの		○
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	解除	事業者の帰責事由による解除		○
		本市の帰責事由による解除	○	
計画・設計段階	不可抗力	天災等による設計変更・中止・延期	○	
	物価	急激なインフレ・デフレ	○	○
	用地の確保	資材置き場の確保	○	○
	設計変更	本市の提示条件、指示によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
		法令の変更によるもの	○	○
	応募コスト	応募コストの負担		○
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
施工段階	不可抗力	天災等による工事変更・中止・遅延	○	
		不可抗力による損害	○	○
	物価の変動	急激なインフレ・デフレ(工事費に対して影響のあるもののみを対象とする。)	○	○
	用地の確保	資材置き場の確保	○	○
	設計変更	本市の提示条件、指示によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	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遅延	○	
		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遅延		○
	工事費増大	本市の指示・承諾による工事費の増大	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	性能	要求仕様不適合(施工不良を含む)		○

	一時的改善	引渡し前に工事目的物等に関して生じた損害 引渡し前に工事に起因し設備に生じた損害		○ ○
維持管理関係	支払い遅延・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 ESCO 設備の補修等のために支払いが遅延する場合	○	
		契約不適合	契約不適合に関する責任及び対応	○
	計画変更	用途の変更等、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	○	
		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事業未遂行	○
	維持管理費の上昇	賃金水準又は物価水準の変動による維持管理費用の増大	○	○
	ESCO 設備の損傷	本市の故意・過失に起因する ESCO 設備の損傷 地震による火災・天災・戦争の不可抗力による ESCO 設備等の損傷	○	
		その他の原因に起因する ESCO 設備の損傷		○
		施設損傷	事業者の故意・過失又は ESCO 設備に起因する施設・設備の損傷	○
	バッテリー	バッテリーが劣化、故障した際の交換、不点灯に関する修繕		○
	ESCO 設備の不良	ESCO 設備が所定の性能を達成しない場合		○
計測・検証	設備の不良	ESCO 設備が所定の性能を達成しない場合 仕様不適合による施設・設備への損害、本市施設運営・業務への障害		○ ○
		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	○	○
	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、本市施設運営・業務への障害		○