

大阪市営住宅共用部等照明器具ＬＥＤ化承認取扱要綱

制 定 平成 26 年 3 月 31 日

直近改正 令和 3 年 4 月 1 日

（目的）

第 1 条 この要綱は、市営住宅（地域リロケーション住宅は除く。）及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）における既設照明器具について、自治会等が蛍光灯器具等からＬＥＤ器具への交換又はランプのみのＬＥＤランプへの交換（以下「ＬＥＤ化」という。）を行おうとする場合に、市長が大阪市営住宅条例（平成 9 年大阪市条例第 39 号。以下「条例」という。）第 32 条第 1 項第 3 号かっこ書の承認（以下「承認」という。）をするに当たり、必要な事項を定める。

（用語の意義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1)市営住宅 大阪市営住宅条例施行規則（平成 9 年大阪市規則第 61 号）別表第 1 に定める市営住宅をいう。
- (2)住宅管理センター 大阪市が設置している住宅管理センター（梅田、阿倍野及び平野）をいう。
- (3)耐火住宅 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号。以下「令」という。）第 1 条第 1 号に該当する市営住宅をいう。
- (4)自治会等 市営住宅入居者で構成された自治会及びその他の組織をいう。

（適用範囲）

第 3 条 この要綱においてＬＥＤ化の対象とする既設照明器具は、耐火住宅における大阪市営住宅補修工事実施要綱（平成 18 年 3 月 27 日制定）の別表「入居者修繕負担区分表」に定める建物共用部分及び屋外部分の照明器具（消防法等に基づき設置したもの及び駐車場灯は除く。）とする。なお、ＬＥＤ化の対象とする単位は、次の各号のいずれかの部分、又はこれらを組み合わせた部分の全ての照明器具とし、これら部分より小さな範囲でのＬＥＤ化は認めないものとする。

- (1) 建物共用部分
- (2) 屋外部分（防犯灯）
- (3) 屋外部分（駐輪場灯）
- (4) 屋外部分（ごみ置場灯）

（申請者）

第 4 条 ＬＥＤ化の承認に係る申請をする者（以下「申請者」という。）は、その市営住宅等の自治会等に限る。

（事前相談）

第 5 条 申請者は、あらかじめ施工予定業者とともに、使用器具や施工方法が分かる資料を持参して、その市営住宅等を管轄する住宅管理センターへ説明を行い、その確認を受けるものとする。

2 前項の説明においては、ＬＥＤ化に際して既設照明器具を利用する場合にあっては、前項に規定する資料に加え、器具の状態が分かる写真等も持参するものとする。

（ＬＥＤ化の承認申請及び承認）

第 6 条 自治会等は、その市営住宅等においてＬＥＤ化をしようとするときは、当該市営住宅等

を管轄する住宅管理センターに大阪市営住宅共用部等照明器具ＬＥＤ化承認申請書（様式－１。以下「申請書」という。）を提出し、あらかじめ承認を受けなければならない。

２ 前項の規定による申請については、住棟ごとに行うものとし、また、その市営住宅の自治会等の役員の連名による同意を必要とする。

３ 申請書の提出があった場合は、次の各号のいずれにも該当するときは、承認を行うものとする。

（１）前条により、あらかじめ住宅管理センターの確認を得ていること。

（２）別表第１に定める「ＬＥＤ化承認基準」に適合していること。

４ 自治会等は、承認を受けた後に、ＬＥＤ化維持管理基準によりＬＥＤ化の更新を行う場合は、その都度、第１項に基づく手続を行い、承認を得なければならない。

（ＬＥＤ化完了の報告）

第７条 前条第３項の規定により承認を受けた自治会等は、速やかにＬＥＤ化を行い、その完了の報告をＬＥＤ化完了報告書（様式－２）により、その市営住宅等を管轄する住宅管理センターに提出しなければならない。

（維持管理等）

第８条 第６条第３項の規定により承認を受け、設置し、又は改造した照明器具等は、別表第２に定める「ＬＥＤ化維持管理基準」を遵守し、適正な維持管理を行わなければならない。

２ 第６条第３項の規定により承認を受け、ＬＥＤ化を行った自治会等は、その照明器具の設置又は改造の後に住宅補修工事その他市営住宅等の管理に支障が生ずる場合は、本市の求めに応じて、自己の負担で支障の解消を行わなければならない。

（原状回復の原則）

第９条 第６条第３項の規定により承認を受け、ＬＥＤ化を行った自治会等は、ＬＥＤ化維持管理基準によるＬＥＤ化の更新を行わない場合、ＬＥＤ化を行った部分が必要となくなった場合又は当該更新に当たり不承認となった場合は、ＬＥＤ化を行った部分において、一斉にＬＥＤ化の承認を得る以前の状態に復旧（照明器具等が点灯している状態まで戻すことをいう。）をしなければならない。なお、ＬＥＤ化に当たり、既設照明器具の改造を行った場合にあっては、既設照明器具は撤去し、新たな照明器具を設置しなければならない。

（責任負担）

第１０条 この要綱に基づきＬＥＤ化を行った自治会等は、ＬＥＤ化に起因する一切の事故、障害及び迷惑行為の責任を負わなければならない。

２ この要綱に基づきＬＥＤ化を行った照明器具（既設照明器具を利用した場合にあっては、既設照明器具を含む。）及びランプの維持管理については、自治会等が行い、その費用を負担するものとする。

（その他）

第１１条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は平成２６年７月１日から施行する。

附 則（平２７．８．１）

この要綱は、平成２７年８月１日から実施する。

附 則（平２８．１０．１４）

この要綱は、平成２８年１０月１４日から実施する。

附 則（平２９．４．１）

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令 3. 4. 1）

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。

別表第1 LED化承認基準

(共通)		
照度	既設蛍光灯照明器具と同等以上の照度を有すること。	
定格寿命	40,000 時間以上とする。	
水銀灯	屋外の既設水銀灯器具（100W）を交換する場合は、LED器具への取替とし、既設器具の配光を考慮して、設置すること。	
(直管形LEDランプを使用する場合)		
ランプ	質量	500g 以下とする。
	口金	G13 又は GX16t - 5 とする。
	仕様	既設蛍光灯用照明器具の仕様に適合すること（G13 のみ）。
	寸法	既設蛍光灯用照明器具の寸法に適合すること。
	材質	直管形LED ランプ本体は、破砕されたときには飛散するおそれのないものであること。また、点灯時LED 素子が目立たないようなものとする。
	保証（推奨）	メーカー保証期間は3年間以上とする。
器具	既設蛍光灯用照明器具使用	ソケット、電線、電源ターミナル（端子台）等に変色、硬化、ひび割れ、芯線露出などないこと。
		安定器は、回路から取り外すこと。
	器具取替	建設後 10 年以上経過していること。
		LEDランプ専用器具であること。
		電気用品安全法（PSE法）の基準に適合していること。
落下防止対策	G13 口金の直管形LEDランプについては、落下を防止する有効な措置を行うこと。 また、既設器具を再使用する場合は、住宅管理センターからソケットの交換を指示されたときは、申請者負担にてソケットの交換を実施すること。	
(一体型LED照明器具を使用する場合)		
器具	電気用品安全法（PSE法）の基準に適合していること。	
(LEDランプ（直管形は除く）を使用する場合)		
ランプ・器具	電気用品安全法（PSE法）の基準に適合していること。	

別表第2 LED化維持管理基準

更新等	申請をおこなった自治会等は、工事完了日から原則として11年を経過する日までに、LED化を行った全ての照明器具のLED化の更新又は原状回復を行うこと。 ただし、工事完了日から10年を経過する日までに、経年劣化によりその照度が不足し、その市営住宅等を管轄する住宅管理センターから改善を求められた場合は、その求めに応じ、LED化を行った全ての照明器具のLED化の更新又は、原状回復を行うこと。
維持管理	既設器具を利用した場合は、年1回以上、自治会等による目視点検を行うこと。 照明器具単体での点灯不良については、まず申請者の責任において故障等の調査を行い、負担区分に応じた処理を行うこと。（本市の負担区分の範囲が原因であった場合においても、この調査に要した費用は、申請者負担とする。）

大阪市営住宅共用部等照明器具LED化承認申請書

大 阪 市 長 様

自治会等の名称.....
代表者の役職名.....
住 所.....
代表者 市 営.....住宅.....号館.....号室
T E L.....
氏 名.....

市営.....住宅.....号館入居者の総意に基づき、同住宅の共用部等の照明器具を次のとおり私たちの費用でLED化を行い、誓約事項について遵守しますので、承認されたく申請します。

記

1 LED化を行う範囲

- ☐ 建物共用部分
☐ 屋外部分 (☐ 防犯灯 ☐ 駐輪場灯 ☐ ごみ置場灯)

2 LED化の内容

- ☐ ランプの交換 (器具改造)
☐ 器具の交換

3 添付資料

①使用器具の仕様・規格を証明する資料

※仕様や規格が分かるカタログ等を提出すること。

②配置図・平面図・立面図 別紙のとおり.....枚

※図面は必ず添付してください。また、図面には全ての照明器具を記載し、LED化する照明器具がわかるようにし、数量を記載すること。

③電灯回路絶縁抵抗測定報告書

※必ず電灯回路の絶縁測定を行い、報告すること。

④報告書

※共用部等照明器具LED化工事における入居者の合意形成に関する報告

4 施工業者の誓約

弊社の工事の不備により、建物又は第三者に被害を与えた場合は弊社において責任をもって損害賠償を行います。

令和 年 月 日

所在地

施工業者 社 名

代表者

5 LED化を行う場合の誓約事項

- ①この申請は入居者の総意に基づくものであり、入居者の中から苦情が生じた場合は、私たち

が責任をもって対処しますから、大阪市には一切迷惑をかけません。

- ②本件に要する費用（設置費、維持管理費等）は、私たちが負担し、別紙１の「ＬＥＤ化維持管理基準」を遵守し、適正な維持管理を行います。
- ③施工方法については、大阪市の指示に従い必ず申請（図面等）どおりに施工します。
- ④必要がなくなったときは、私たちの費用で直ちに撤去し、原状回復を行います。
- ⑤他の入居者や近隣に迷惑をかけないようにし、ＬＥＤ化に起因する一切の事故、障害及び迷惑行為の責任を負います。苦情等が生じた場合は、大阪市の指示により改善又は原状回復を行います。
- ⑥他の工作物に支障をきたさないように施工します。万一、支障が生じた場合は直ちに原状回復を行います。

6 役員の同意書

No.	役 職 名	氏 名	居住住宅又は住所	
1			号館	号室
2			号館	号室
3			号館	号室
4			号館	号室
5			号館	号室
6			号館	号室
7			号館	号室
8			号館	号室
9			号館	号室
10			号館	号室

【大都整保 第 号】

次の条件を付して承認します。

- 1 上記５の誓約事項を必ず守ること。
- 2 躯体に影響のないように工事を行うこと。
- 3 別紙１の「ＬＥＤ化承認基準」に従い、工事を行うこと。
- 4 承認後は、速やかに工事を実施し、工事完了を報告すること。
- 5 当申請内容を自治会として継承すること。
- 6

令和.....年.....月.....日

大阪市長

○LED化承認基準

(共通)		
照度	既設蛍光灯照明器具と同等以上の照度を有すること。	
定格寿命	40,000 時間以上とする。	
水銀灯	屋外の既設水銀灯器具（100W）を交換する場合は、LED 器具への取替とし、既設器具の配光を考慮して、設置すること。	
(直管形LEDランプを使用する場合)		
ランプ	質量	500g 以下とする。
	口金	G13 又は GX16t - 5 とする。
	仕様	既設蛍光灯用照明器具の仕様に適合すること（G13 のみ）。
	寸法	既設蛍光灯用照明器具の寸法に適合すること。
	材質	直管形LED ランプ本体は、破砕されたときには飛散するおそれのないものであること。また、点灯時LED 素子が目立たないようなものとする。
	保証（推奨）	メーカー保証期間は3年間以上とする。
器具	既設蛍光灯用照明器具使用	ソケット、電線、電源ターミナル（端子台）等に変色、硬化、ひび割れ、芯線露出などないこと。
		安定器は、回路から取り外すこと。
	器具取替	建設後 10 年以上経過していること。
		LEDランプ専用器具であること。 電気用品安全法（PSE法）の基準に適合していること。
落下防止対策	G13 口金の直管形LEDランプについては、落下を防止する有効な措置を行うこと。 また、既設器具を再使用する場合は、住宅管理センターからソケットの交換を指示されたときは、申請者負担にてソケットの交換を実施すること。	
(一体型LED照明器具を使用する場合)		
器具	電気用品安全法（PSE法）の基準に適合していること。	
(LEDランプ（直管形は除く）を使用する場合)		
ランプ・器具	電気用品安全法（PSE法）の基準に適合していること。	

○LED化維持管理基準

更新等	申請をおこなった自治会等は、工事完了日から原則として 11 年を経過する日までに、LED化を行った全ての照明器具のLED化の更新又は原状回復を行うこと。 ただし、工事完了日から 10 年を経過する日までに、経年劣化によりその照度が不足し、その市営住宅等を管轄する住宅管理センターから改善を求められた場合は、その求めに応じ、LED化を行った全ての照明器具のLED化の更新又は原状回復を行うこと。
維持管理	既設器具を利用した場合は、年 1 回以上、自治会等による目視点検を行うこと。 照明器具単体での点灯不良については、まず申請者の責任において故障等の調査を行い、負担区分に応じた処理を行うこと。（本市の負担区分の範囲が原因であった場合においても、この調査に要した費用は、申請者負担とする。）

令和 年 月 日

ＬＥＤ化完了報告書

大 阪 市 長 様

自治会等の名称.....

代表者の役職名.....

住 所.....

代表者 市 営.....住宅.....号館.....号室

T E L.....

氏 名.....

令和 年 月 日付第 号で承認を得ました共用部等の照明器具のＬＥＤ
化が完了しましたので、報告します。

記

住 宅 名 市営 住宅 号館

工事完了日 令和 年 月 日