

## 流山市コミュニティプラザデザインビルド型小規模 ESCO 事業提案募集要綱

平成 28 年 8 月

### 1. 募集の趣旨

流山市（以下「本市」という。）では、保有する施設を財産と捉え、戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進しています。

本事業は、ファシリティマネジメント施策の一環として、流山市コミュニティプラザに ESCO（Energy Service Company）事業を導入することにより、民間の資金とノウハウを活用し、設備等の省エネルギー化改修を行い、室内環境の向上、環境負荷の低減、ならびに光熱水費の効果的な削減を図るものです。

本募集の目的は、民間事業者から、優れたノウハウを活かした企画・設計・施工、事業資金計画、運転管理指針及び維持管理等に関する一括提案（以下「ESCO 提案」という。）を受けするために公募を行い、本市にとって最も優れていると考えられる優先交渉権者を選定することにあります。

本事業は、一般の ESCO 事業に比べて施設規模、エネルギー使用量が小規模であり、かつ改修必須項目として空調設備の全面更新、照明の LED 化を含むことから、「本市が ESCO 設備改修・更新に必要な費用の一部を ESCO サービス料に上乗せ（以下「小規模補填」という。）する、フィージビリティスタディの前段階で優先交渉権者の選定をプロポーザル方式で実施（以下「プロポーザル提案」という。）したうえで、優先交渉権者と本市及び指定管理者との協議により、ESCO 事業フレームを構築する」ものとします。

最も優れている提案を行った応募者（以下「優先交渉権者」という。）は、プロポーザル提案の内容を基に ESCO 事業フレームを構築（以下「デザインビルド」という。）し、本市及び指定管理者との間で契約・協定の締結に向けた詳細協議を行い、合意に至った場合に契約事業者（以下「事業者」という。）として本市と契約（以下「ESCO 契約」という。）指定管理者と協定を締結し、本事業を実施します。

ただし、本事業は解除条件付きの募集であり、予算案件等が議会で承認されないこと等により、本事業が実施できなくなった場合には、本件は提案を募集したことに留まり事業化はされないこととなります。

### 2. 事業概要

#### 2.1 事業の名称

流山市コミュニティプラザデザインビルド型小規模 ESCO 事業

#### 2.2 ESCO 契約方式

シェアード・セイビングス契約（民間資金活用型）

#### 2.3 事業内容

(1) 優先交渉権者は、本事業に関する事業フレームをデザインビルドし、本市と ESCO 契約に向けて必要な手続き等を行います。

(2) 優先交渉権者は、本市との ESCO 契約により事業者となり、省エネルギーを実現させる包

括的エネルギーサービス（以下「ESCO サービス」という。）を本市に提供し、本市は ESCO サービスに対する報酬（以下「ESCO サービス料」という。）を事業者に支払います。

## 2.4 事業場所

名称：流山市コミュニティプラザ

住所：〒270-0122 千葉県流山市大畔 25 番地の 17

用途：体育施設、福祉施設

規模：RC 造一部 S 造 延べ面積 3,046 m<sup>2</sup>

備考：指定管理者制度導入済み

## 2.5 事業スケジュール（予定）

契約期間	事業者の提案による（ただし、5～15 年の範囲とする）
優先交渉権者の決定	平成 28 年 10 月
ESCO デザインビルド	平成 28 年 10 月～平成 29 年 3 月
補助金の申請	平成 29 年 4 月～5 月
契約の締結	平成 29 年 8 月
設計・工事期間	契約締結日～平成 30 年 3 月 31 日
ESCO サービス開始期日	平成 30 年 4 月 1 日

契約期間は、本事業の趣旨に「長期にわたる安定した ESCO サービス、財政負担の平準化、機器保有リスクの移転」が含まれることを考慮して設定してください。

## 3.応募条件

### 3.1 応募者

- (1) 応募者は、ESCO 事業を行う能力を有する単独企業あるいはグループ（複数の企業の共同）とします。
- (2) グループで応募する場合は、事業役割を担う代表者を 1 社選定してください。
- (3) 参加表明時、応募者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。
- (4) 応募者は、応募を含むそれ以降の提案に係る諸手続及び契約等にかかる諸手続を行うこととします。
- (5) ESCO 提案提出後において、事業運営を目的とした特定子会社等を設立することも可能とします。ただし、設立条件等に関しては、本市と協議したうえで合意を得る必要があります。

### 3.2 応募者の役割

応募者は、次の役割を全て担い、グループの場合は各構成員が以下の役割を分担するものとします。

- a. 事業役割：本市との対応窓口となり、契約等諸手続を行い、事業遂行の責を負うものとします。
- b. 設計役割：設計に関する業務及び監理に関する業務を全て実施するものとします。
- c. 建設役割：建設に関する業務を全て実施するものとします。
- d. その他役割：上記 a～c 以外の運転、維持管理、金融、燃料供給などに関する業務を各々実施するものとします。

### 3.3 応募者の資格

応募者の資格要件は次のとおりとします。なお、グループの場合は、グループとしてこれらの要件を満たす必要があります。

- (1) 応募者は、「8.ESCO 提案時提出書類」に示す提出書類により、本 ESCO 提案募集要綱の内容を十分に遂行できると認められる者であること。
- (2) 応募者は、各種対策により対象施設のエネルギー削減量を提案できる者であり、削減量が達成できない場合には保証措置を講じることができる者であること。
- (3) 応募者は、省エネルギー改修後のエネルギー削減量及び削減金額を計測・検証することができる者であること。
- (4) 応募者は、本市及び指定管理者との協議・調整に十分な能力を有し、ESCO 契約及び本事業の実施、諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であること。
- (5) 事業役割を担う応募者は、省エネルギー保証を行う省エネルギー改修工事または ESCO 事業の実績があり、経営等の状況が良好であること。事業役割を担う応募者が複数である場合は、少なくとも代表者が本要件を満たすこと。
- (6) 設計役割を担う応募者は、一級建築士、建築設備士、技術士（建設、電気・電子、機械、または衛生工学）もしくはエネルギー管理士のいずれかの資格者、またはこれらに類する資格者が所属する者であること。

ただし、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 3 条第 2 項に規定する建築物の大規模な修繕もしくは模様替に該当する場合、それに準ずることとします。

- (7) 建設役割を担う応募者は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、提案内容に該当する種類の建設工事に係る特定建設業の許可、またはこれに類する許可を受けた者であること。なお、建設役割を担う事業者は、建設業法第 26 条に基づき、監理技術者等を選任すること。
- (8) 既設設備の設計・施工及び省エネルギー可能性調査を実施した事業者であっても、本事業における各役割を担う応募者として参加することを妨げません。

### 3.4 応募者の制限

本募集要綱公表の日から提案書提出日までの間において、次の要件のいずれかに該当する者は、応募者及び応募者の構成員となることができません。

- (1) 流山市指名競争入札参加資格業者指名停止基準（平成 3 年 4 月 1 日制定）に基づく指名停止、または流山市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成 19 年 6 月 1 日制定）に基づく指名除外を受けている者。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (3) 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者、または本事業の提案書提出日の前 6 か月以内に不渡り手形若しくは不渡り小切手を出した者。
- (4) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項若しくは第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律 77 号）第 3 条または第 4 条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を、役員、代理人、支配人その他の使用人または入札代理人として使用している者。

- (6)民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者。
- (7)会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされている者。
- (8)警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者またはこれに準ずる者として、国土交通省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者。
- (9)応募資格申請書に虚偽の記載をし、または重要な事実について記載をしなかった者。
- (10)法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

### 3.5 応募に関する留意事項

#### (1)費用負担

応募に関する全ての書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とします。

#### (2)提出書類の取り扱い・著作権

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は ESCO 提案募集以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。デザインビルドの過程において、事業場所を管理・運営する指定管理者は、守秘義務を遵守したうえで優先交渉権者の応募書類を、本事業の実施または施設サービス向上のために閲覧する可能性があります。

なお、応募者が事業者となった場合、その著作権は本市に帰属するものとします。

#### (3)特許権

ESCO 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとします。

#### (4)本市からの提示資料の取り扱い

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また、応募者は、応募にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

#### (5)1 応募者の複数提案の禁止

1 応募者は、1 つの提案しか行うことができません。

#### (6)複数の応募者の構成員となることの禁止

1 応募者の構成員は、他の応募者の構成員となることはできません。

#### (7)市内業者の活用

応募者の構成員には、可能な範囲で市内業者を採用するよう努めてください。

#### (8)指定管理者との調整

事業場所は、市が別に協定を締結する指定管理者が管理・運営を行っています。現在の指定管理者との協定では、指定管理委託料に光熱水費や空調等の設備の保守管理費相当額が含まれています。本事業においては、指定管理委託料から「企画提案書で提案する光熱水費の削減保証額（以下「指定管理料削減額」という。）」を減じて、これを市が ESCO 事業者を支払う ESCO サービス料の原資の一部とします。優先交渉権者はデザインビルドの過程において、市及び指定管理者と十分な調整を図るとともに、提案した指定管理料削減額が大幅に変動することがないよう努めてください。

#### (9)改修工事の取扱い

事業場所では、ESCO 契約期間内に屋上防水や外壁などの改修工事を行う可能性があります。改修工事がおこなわれる場合は、ESCO 事業者は市及び指定管理者と協力するものとします。

#### (10)構成員の変更の禁止

応募者の構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議を行い、本市がこれを認めたときはこの限りではありません。

#### (11)提出書類の変更禁止

いったん提出した書類の変更はできません。ただし、提出書類に脱漏または不明確な表示等があり、かつ、本市が変更を認めたときはこの限りではありません。

#### (12)虚偽の記載の禁止

企画提案書に虚偽の記載をした場合は、企画提案書を無効とします。

### 4.ESCO 事業者選定の流れ

#### 4.1 応募者

応募者は、「3.応募条件」で定める資格要件を満たす者とします。

#### 4.2 応募資格要件の確認

ESCO 提案をした者の応募資格要件を確認し、書類及びプレゼンテーションにより条件を満たす応募者の提案を有効提案として、4.3 に示す最優秀及び優秀提案の選定を行います。

#### 4.3 最優秀及び優秀提案の選定

流山市コミュニティプラザデザインビルド型小規模 ESCO 事業提案審査委員会(以下「審査委員会」という。)において、提案の中から最優秀提案を 1 件及び優秀提案を数件選定します。

#### 4.4 詳細協議

最優秀提案をした者は優先交渉権者となり、詳細診断、包括的エネルギー管理計画書(最終提案)の作成及び契約書を締結するまでの諸条件について、本市及び指定管理者と詳細協議を進めるものとします。なお、この際の協議は、優先交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とします。また、優秀提案をした者を次選交渉権者とします。

#### 4.5 事業者の選定

本市は指定管理者とともに、優先交渉権者と契約に向けた詳細診断・事業スキームの構築に関する協議を行い、予算措置を含めて協議が整った場合に ESCO 契約を締結します。同時に、ESCO 事業者は別途、指定管理者と ESCO 事業の実施に関する協定を締結します。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合は、次選交渉権者と同様の詳細協議を行います。

#### 4.6 事務局

本 ESCO 提案募集に係る事務局は、次のとおりとします。

窓口：流山市総務部財産活用課ファシリティマネジメント推進室

住所：〒270-0192 流山市平和台 1 丁目 1 番地の 1

電話：04-7150-6069

電子メール：kanzai@city.nagareyama.chiba.jp

HP：http://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/81/427/30213/16440/031272.html

## 5.ESCO 提案募集スケジュール

### 5.1 日程

ESCO 提案の募集及び選定は、次の日程（予定）で行います。

募集要綱の公表（流山市 HP に掲載）	平成 28 年 8 月 25 日
現場開放日	平成 28 年 9 月 12 日
募集要綱・現場開放に関する質問の受付	平成 28 年 8 月 25 日～9 月 16 日
質疑回答（流山市 HP に掲載）	平成 28 年 9 月 23 日
企画提案書の受付	平成 28 年 10 月 3 日～10 月 7 日
プレゼンテーション	平成 28 年 10 月下旬
最優秀及び優秀提案の選出、結果通知	平成 28 年 10 月下旬～11 月初旬
ESCO 契約の締結	平成 29 年 8 月（予定）
ESCO 工事	平成 29 年 9 月～平成 30 年 3 月
ESCO サービス開始	平成 30 年 4 月 1 日～

HP はホームページの略

### 5.2 ESCO 提案募集の手続き

#### (1)募集要綱の公表

募集要綱は、平成 28 年 8 月 25 日から、本市のホームページにて公表します。

<http://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/81/427/30213/16440/031272.html>

#### (2)募集要綱・現場開放に関する質問

本要綱及び現場開放に関する質問は、次により行ってください。なお、質問は各社 1 回限りとします。

##### 1)質問の方法

質問は、会社名・担当者名・連絡先を明らかにしたうえで、任意様式により事務局に持参、郵送、または電子メールにより提出してください。郵送、電子メールの場合は、必ず事務局へ到着を確認してください。なお、電話、口頭による質問は受け付けません。

##### 2)受付期間

平成 28 年 8 月 25 日～9 月 16 日（午後 5 時必着）

持参の場合の受付時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時まで

##### 3)回答

回答は、平成 28 年 9 月 23 日までに、本市のホームページで公表するものとし、口頭による個別対応は行いません。なお、回答は本募集要綱と一体のものとして同等の効力を持つものとします。

#### (3)現場開放

現場開放日を次のとおり設定します。現場開放日への参加を企画提案書提出の条件とします。詳細については、本市ホームページで公表します。

##### 1)日時・場所

平成 28 年 9 月 12 日（月）午前 9 時 30 分から午後 3 時まで 終了しだい解散

流山市コミュニティプラザ（流山市大畔 25 番地の 17）

## 2)内容

現地視察・資料閲覧

### 3)閲覧可能資料

- ・施設概要
- ・過去3年間の月別光熱水費（電気、ガス、水道）及び使用量
- ・図面（建築工事、電気設備工事、機械設備工事等）
- ・その他
- ・運転管理上の図書類の閲覧は可能ですが、貸出及び複写の依頼等は一切受け付けません。

### (4)企画提案書の提出

応募者は、前記の現場開放日に参加後、「8.ESCO 提案時提出書類」に従い、企画提案書を作成し、4.6 に記す事務局へ持参で提出してください。

#### 1)受付期間

平成28年10月3日～10月7日（受付時間は、午前8時30分から午後5時まで）

## 6.審査及び審査結果の通知

### 6.1 審査

審査委員会は、総合的に企画提案書の審査を行います。

- (1)プレゼンテーション後、提案の中から最も適格とされる最優秀提案を1件、及び順位を付してその他数件の優秀提案を選定します。
- (2)最優秀提案者を ESCO 事業契約に向けての優先交渉権者とします。また、優秀提案者を次選交渉権者とします。

### 6.2 審査結果の通知及び公表

- (1)審査結果は、文書で通知するものとします。
- (2)審査結果に対する異議を申し立てることはできません。
- (3)審査結果は、本市のホームページで公表します。
- (4)審査結果・審査内容に関する問い合わせには、一切お答えできません。

### 6.3 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (1)期限までに書類が提出されない場合
- (2)提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3)審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (4)本募集要綱に違反すると認められる場合

## 7.提示条件

応募者は、以下に提示する条件に基づき、企画提案書を作成するものとします。

### 7.1 最低省エネルギー率

施設全体の省エネルギー率は、10%以上であること。

### 7.2 提案に関する事項

- (1)地下水の利用提案をしないこと。

## (2)設備更新に関する条件

- ・空調設備の全面更新
- ・天井・壁等の照明の全面 LED 化
- ・施設内の誘導灯を全て LED 化

施設管理者の要望事項については、別途現場開放時に説明

## 【参考】既設の設備・施工条件等

空調設備	<p>主な機器は下記のとおり。</p> <p>体育館棟</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ CH-G40 (矢崎エナジーシステム(株)製)</li> <li>・ PUH-56EKD (三菱電機(株)製)</li> </ul> <p>プール棟</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ RY140D (ダイキン工業(株)製)</li> <li>・ RTY40DT (ダイキン工業(株)製)</li> <li>・ 型式不明 (ダイキン工業(株)製)</li> <li>・ RY80DB (ダイキン工業(株)製)</li> <li>・ RAC-NJ22T (ダイキン工業(株)製)</li> </ul>
照明設備	<p>照明(天井照明・壁照明等)をすべて LED へ更新すること (居室の机上照度 450lx 以上を確保すること)</p> <p>事業場所内の誘導灯をすべて LED へ更新すること</p>

## 7.3 事業の遂行

- (1)平成 30 年 3 月末日までに試運転調整を含む省エネルギー改修工事等を完成させ、平成 30 年 4 月 1 日から ESCO サービスを提供できる提案とすること。
- (2)別紙「想定 ESCO 事業スキーム(案)」に示す業務を確実に行うこと。

## 7.4 ベースライン及び削減保証額等の設定

## (1)ベースラインの設定

応募者は、別添「ベースライン基本データ」の過去 3 年間のエネルギー使用量及び光熱水費の単純平均値(以下「エネルギーベースライン」という。)に本市から提示する維持管理費相当額(以下「保守管理相当費」という。)及び前記 7.2(2)で示す設備の更新見込み額(以下「小規模補填費」という。)を加えた金額を改修計画の基礎となる応募時ベースラインとしてください。

## (2)光熱水費削減額、削減予定額並びに削減保証額の設定

- 1)応募者は、技術提案の内容に従い計算方法を明示したうえで、省エネルギー改修後の光熱水費削減額を算出するものとし、これを「光熱水費削減予定額」とします。なお、計算に用いる光熱水費単価は、別添「ベースライン基本データ」の光熱水費単価とします。ただし、エネルギー供給源の変更やエネルギー使用量が大幅に変化する提案等の場合は、応募者の提案による光熱



水費単価とします。光熱水費単価は、すべて税込みとし、算定根拠を明示してください。

2)応募者は、光熱水費削減予定額の範囲内で、最低限保証する「光熱水費削減保証額」を示してください。また、光熱水費削減保証額は「光熱水費削減予定額」の70%以上としてください。

#### 7.5 ESCO サービス料の支払い等

##### (1)ESCO サービス料支払期間

優先交渉権者の提案する ESCO 契約期間とします。(ただし、5～15年の範囲内とします)

### 8.ESCO 提案時提出書類

次の提出書類を A4 縦長ファイルに綴じたものを、企画提案書として 10 部提出してください。(ファイルの表紙、背表紙には事業名、応募者名を記載してください。)

(1)提案者の会社概要(様式 1-1)

(2)ESCO 実績(一覧)(様式 1-2)

(3)業務の実施体制(様式 1-3)

(4)各役割の責任者業務実績表(様式 1-4)

(5)業務のフロー及びスケジュール(様式 1-5)

(6)改修提案項目一覧表(様式 2-1)

(7)改修提案項目一覧(見取り図)<sup>1</sup>(様式 2-2)

(8)事業収支計画(様式 3)

(9)本事業に関する提案(様式 4)

(10)関係書類<sup>2</sup>

ア 印鑑証明書(受付日前3ヶ月以内に発行されたもの)

イ 商業登記簿謄本(受付日前3ヶ月以内に発行されたもの)

ウ 納税証明書

エ 財務諸表(最新決算年度のもの、写し可)

<sup>1</sup> A3としても構いませんが、A4サイズに織り込んでください。

<sup>2</sup> 本市有資格者名簿に登載されている場合は添付不要です。

## 別添「ベースライン基本データ」

## 1. エネルギー使用量

年度	月	電気	上水道	下水道	都市ガス
H25	4	12,361			108
	5	12,669	307	307	24
	6	12,915			228
	7	18,562	947	407	1,307
	8	19,467			1,037
	9	14,454	1,117	895	765
	10	14,455			148
	11	15,115	261	261	203
	12	14,257			425
	1	15,046	182	182	514
	2	13,788			527
	3	14,414	182	182	217
	H25 集計		177,503	2,996	2,234
H26	4	12,454			63
	5	12,839	181	181	12
	6	13,075			242
	7	19,165	860	240	1,214
	8	18,906			1,190
	9	13,533	1,073	797	319
	10	13,210			12
	11	14,962	7,729 (243)	3,282 (243)	144
	12	14,613			500
	1	14,630	192	192	446
	2	13,850			504
	3	14,583	198	198	409
	H26 集計		175,820	2,747	1,851
H27	4	13,180			96
	5	13,719	203	203	16
	6	12,968			311
	7	19,029	836	422	1,456
	8	19,227			1,365
	9	14,746	1,236	462	401
	10	13,948			44
	11	14,881	224	224	61
	12	14,687			351
	1	15,108	197	197	448
	2	13,284			511
	3	14,387	183	183	407
	H27 集計		179,164	2,879	1,691
単純平均値		177,496	2,874	1,926	5,342

漏水により数値が異常値となってしまったため、H25 と H27 の同月の平均値を参考値とします（カッコ内の値）。

## 2. 光熱水費 (単位: 円、税込)

年度	月	電気	上水道	下水道	都市ガス
H25	4	295,666			20,052
	5	309,935	131,691	60,842	12,946
	6	321,258			30,762
	7	445,988	400,491	85,884	138,666
	8	466,592			111,933
	9	373,152	471,891	231,918	81,216
	10	357,271			24,339
	11	366,181	112,371	49,491	29,142
	12	348,604			60,868
	1	360,148	80,892	30,754	68,060
	2	339,574			73,395
	3	354,809	80,892	30,754	31,906
	H25 集計		4,339,178	1,278,228	489,643
H26	4	335,224			16,881
	5	351,290	80,566	30,548	12,636
	6	357,048			39,617
	7	495,926	374,349	45,576	151,246
	8	487,215			143,887
	9	375,902	466,385	209,380	44,374
	10	351,899			12,375
	11	384,157	104,349	44,307	24,912
	12	376,962			74,239
	1	378,454	86,551	33,738	67,302
	2	366,697			76,121
	3	384,708	88,560	35,002	64,042
	H26 集計		4,645,482	1,200,760	398,551
H27	4	354,756			20,970
	5	366,240	80,331	38,185	12,933
	6	339,777			39,941
	7	453,955	302,162	92,955	160,796
	8	449,214			140,086
	9	358,906	436,082	105,267	44,970
	10	327,785			15,099
	11	344,554	97,264	41,515	15,466
	12	341,445			47,350
	1	346,229	88,225	34,792	58,869
	2	314,305			66,074
	3	326,853	83,538	31,843	53,453
	H27 集計		4,324,019	1,087,602	344,557
単純平均値		4,436,227	1,188,864	410,917	695,642

3. 維持管理費相当額（単位：千円/年、税込）

ベースラインに算定できるものは、本事業により当該設備を更新・管理するものまたはその設備に関する保守管理を一括して ESCO 事業者が実施するもののうち、デザインビルドの過程で市及び指定管理者と協議が整ったものとしします。

4. 設備更新見込み額：小規模補填費（税込）

総額は、59,000 千円(税込)を上限とします。

設備更新見込み相当額 5,900（千円/年）：10 年の場合

## 【別紙】想定 ESCO 事業スキーム（案）

下記に示す想定 ESCO 事業スキーム（案）は、優先交渉権者と本市が ESCO 契約を締結するに当たっての諸条件を案として整理したものです。企画提案書作成の参考として活用してください。

### 1.事業概要

#### 1.1 事業の名称

流山市コミュニティプラザデザインビルド型小規模 ESCO 事業

#### 1.2 契約方式

シェアード・セイビングス契約（民間資金活用型）

#### 1.3 事業内容

優先交渉権者は、本市と指定管理者とともに本事業に関する事業フレームをデザインビルドし、本市と事業者で締結する ESCO 契約（5～15 年）に基づき、事業者は省エネルギーを実現させる包括的エネルギーサービス（以下「ESCO サービス」という。）を本市に提供し、本市は ESCO サービスに対する報酬（以下「ESCO サービス料」という。）を事業者に支払います。

##### (1)提供するサービス

事業者は、自らの資金で省エネルギー改修設備等（以下「ESCO 設備」という。）を設置し、本市と結ぶ ESCO 契約及び指定管理者と締結する協定に基づき、契約期間内において、設備の運転管理、維持管理、エネルギー等の削減量の保証、及び、省エネルギー量効果を把握するための計測・検証等を含む ESCO サービスを提供するものとします。

##### (2)運転管理

事業者は、契約期間内に、自らの責任で ESCO 設備の運転管理及び維持管理を行うものとします。また、ESCO 設備及び本市の既存設備等に関する運転管理指針を示し、事業者及び指定管理者は、善良なる管理者の注意義務をもって、各々の運転管理を行うものとします。

##### (3)計測・検証

事業者は、適切な計測・検証手法を導入し、省エネルギー効果及び本市・指定管理者の利益を保証するものとします。

##### (4)契約終了後の ESCO 設備の取り扱い

ESCO 契約期間終了後、本市及び事業者は、ESCO 設備等の所有権について協議を行うものとします。

#### 1.4 事業場所

名称：流山市コミュニティプラザ

住所：〒270-0122 千葉県流山市大畔 25 番地の 17

用途：体育施設

規模：RC 造一部 S 造 延べ面積 3,046 m<sup>2</sup>

備考：指定管理者制度導入済み

#### 1.5 業務の範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとします。

(1)本事業に関するデザインビルド、ESCO 契約関係書類及び指定管理者との協定作成

- (2)省エネルギー改修に関する設計、施工、施工監理及びその関連業務
- (3)工事に関連する全ての手続き業務及びその関連業務
- (4)ESCO 契約期間内における ESCO 設備の運転及び維持管理業務
- (5)ESCO 契約期間内における ESCO 設備及び既存設備の運転管理指針に基づく助言業務
- (6)ESCO 契約期間内における省エネルギー量の計測・検証業務
- (7)ESCO 契約期間内におけるエネルギー削減の保証業務
- (8)ESCO 契約期間終了後に本市から要求があった場合における、ESCO 設備の所有権移転業務
- (9)その他、指定管理者との調整

## 2.事業者の条件

- (1)事業者は、ESCO 事業を行う能力を有する単独企業あるいはグループ（複数の企業の共同）とします。
- (2)ESCO 契約までの間に、事業運営を目的とした特定子会社等を設立することも可能とします。ただし、設立条件等に関しては、本市と協議したうえで合意を得る必要があります。
- (3)事業役割を担う企業とそれ以外の役割を担う企業が異なる場合には、本市との契約時に適正な委託契約及び請負契約を締結し、その契約内容について事前に本市の承諾を得なければなりません。
- (4)事業役割を担う応募者が複数の企業で構成される場合は、企業間の事業役割に関する合意書を本市に提出してください。なお、その合意書には、事業役割の構成企業全社が、本市に対し連帯責任を負う旨を示す条項を含むものとします。また、事業役割の構成企業の代表者は、本市との対応窓口となり、契約等諸手続きを行い、事業遂行の責を負うものとします。
- (5)ESCO 契約とあわせて、指定管理者と本事業の実施に関する協定を締結し、円滑に事業を実施するものとします。また、ESCO 契約期間内に指定管理者の変更がなされた場合は、新しい指定管理者との間に同様の協定を締結します。

## 3.提示条件

### 3.1 事業の遂行

- (1)平成 30 年 3 月末日までに試運転調整を含む省エネルギー改修工事等を完成させ、平成 30 年 4 月 1 日から ESCO サービスを提供すること。
- (2)「1.事業概要 1.5 業務の範囲」に示す業務を確実にを行うこと。

### 3.2 事業資金計画等

- (1)事業者は、提案する省エネルギー改修に要する費用の全額を負担し、本市は、地方自治法第 214 条に基づき債務負担行為を設定し、本事業に必要な ESCO サービス料を ESCO 契約期間にわたり毎年支払うものとします。
- (2)優先交渉権者は、省エネルギー改修に係る補助金の申請に関連する諸手続きを、本市と協議のうえ行うものとします。ただし、補助金が獲得できない場合も事業は実施します。

### 3.3 ベースライン及び削減保証額等の設定

#### (1)ベースラインの設定

- 1)優先交渉権者は、詳細診断をもとにした包括的エネルギー管理計画書の作成時に、独自の推

計方法によりエネルギーベースラインの設定ができるものとします。その際は、外気温、稼働率、施設の使用方法、エネルギー単価の変化等(以下「エネルギーベースライン変動要因」という。)によりエネルギーベースラインが変動することから、エネルギーベースライン設定時点での設定条件、計算方法を明示し、本市と合意する必要があります。

### 3.4 ESCO サービス料の支払い等

#### (1) 支払方法

- 1) ESCO 契約期間の各年度にわたる均等払いとし、支払い回数と時期については、本市と優先交渉権者との協議によるものとします。
- 2) 事業者は、以下に示す条件に基づき適正に ESCO サービス料を算定して、指定された期日までに本市に請求書を送付するものとします。
- 3) 本市は、当該各年度において、事業者が保証するエネルギー等の削減効果があることを確認したうえで、所定期日までに ESCO サービス料を支払います。
- 4) 「実現した光熱水費削減額」が「光熱水費削減保証額」を下回る場合の当該年度分の ESCO サービス料は、「光熱水費削減保証額 - 実現した光熱水費削減額」を ESCO サービス料から減じた額とします。この場合、差額は別途、市から指定管理者へ支払うものとします。
- 5) 「光熱水費削減保証額 - 実現した光熱水費削減額」を ESCO サービス料から減じた額が 0 又は負の場合となる場合は、当該年度の ESCO サービス料は 0 円となることとします。また、負の場合、事業者はその相当額を市に追加で支払うものとします。この場合、この費用は別途、市から指定管理者へ支払うものとします。
- 6) 事業者の申し出を受け、エネルギーベースラインの見直しに係る要件に該当することを本市が妥当と判断した場合は、上記の限りではありません。
- 7) 支払いは、本市の通常の方法によるものとします。
- 8) ESCO サービス料及び支払いの保証と調整方法等の詳細については、優先交渉権者と協議のうち、「ESCO 契約書」で定めるものとします。

#### (2) ESCO サービス料の総支払額

ESCO サービス料の総支払額は、ESCO 契約期間中の以下に示す元金相当費用と、金利及び事業者の利益を加えた額とします。なお、提案から契約までの期間中に、物価等について著しい変動が発生した場合には、本市と事業者が協議のうち、額を見直すことができるものとします。また、毎年支払われる ESCO サービス料は、各年度にわたる均等払いとします。

##### 1) 元金相当費用

- ・ 詳細診断、設計を含む包括的エネルギー管理計画書の作成及びその関連業務にかかる費用
- ・ 省エネルギー改修工事及びその関連業務にかかる費用
- ・ ESCO 設備の維持管理にかかる費用
- ・ 計測・検証にかかる費用
- ・ 既存設備以外の新たに導入した設備に関する運転管理にかかる費用
- ・ 契約にかかる経費(印紙代は事業者負担とする。)
- ・ 租税
- ・ その他、本 ESCO 事業に伴う経費(必要な調査費用等)

##### 2) 金利の算出方法

- ・金利は、優先交渉権者の提案によるものとします。
- ・固定金利で、商取引上妥当な値とします。

### (3)光熱水費削減保証とエネルギーベースラインの調整方法

- 1)当該年度のエネルギーベースラインが、包括的エネルギー管理計画書に定めるエネルギーベースライン変動要因に当てはまる場合は、事業者の申し出を受け、当該申し出を本市が妥当と判断した場合に、エネルギーベースラインの調整を行い、改めて本市と事業者の協議のもと、削減保証額を見直すことができます。
- 2)エネルギーベースライン変動要因に基づいた見直しにより修正された削減額の算定については、事業者が合理的な根拠を示して資料の作成を行うこととします。また、エネルギーベースラインの調整は、別途計算方法等を示し、本市との協議により承諾を受けなければなりません。

### (4)ESCO サービス料に係る債権の取り扱い

ESCO サービス料に係る債権は、譲渡または担保にすることができません。ただし、あらかじめ本市の承認を受けたときはこの限りではありません。

## 3.5 運転及び維持管理に関する事項

### (1)運転管理指針の提示について

事業者は、ESCO 設備及び本市の既存設備の最適な「運転管理指針(案)」を提案し、本市及び指定管理者との協議で承諾された「運転管理指針」を作成するものとします。事業者、本市及び指定管理者は、善良なる管理者の注意義務をもって、その運転管理指針に則り、事業者、本市及び指定管理者が協力して運転管理を行うものとします。

なお、事業者は、既存設備に関する運転状況を本市の了解のもとに必要に応じて調査し、本市または指定管理者の運転管理が運転管理指針と著しく乖離している場合には、本市または指定管理者に対して適切な運転管理の提言を行うことができます。また、事業者は、より効果的な運転管理について、必要な助言を適宜行うことができます。

### (2)ESCO 設備の維持管理について

- 1)事業者は、本市に ESCO 設備の維持管理計画書を提出し、本市及び指定管理者の承諾した維持管理計画に基づいて、ESCO 設備の必要な維持管理を、自らの負担で行うものとします。
- 2)事業者は、ESCO 設備の維持管理状況について、毎年、本市に報告しなければなりません。本市は、維持管理が計画どおりでなく、もしくは不十分である時は、事業者に対して必要な措置を命ずる場合があります。
- 3)事業者は、ESCO サービス開始までの間についても、施設運営に支障がないように維持管理するものとし、この際の維持管理に係る経費は、事業者の負担とします。

### (3)行政財産の使用許可手続について

事業者は、必要に応じて ESCO 設備等の設置に伴う行政財産の使用許可手続を行うものとします。ただし、使用料の支払いは免除します。

### (4)保険について

事業者は、ESCO 設備について、本市が加入する社団法人全国市有物件災害共済会の「建物総合損害共済」以外に必要とするときは、自己の負担で保険に加入することとします。ただし、加入する種類、内容は本市と協議のうえ定めるものとします。



### 3.6 計測・検証に関する事項

- (1)事業者は、提案により示した省エネルギー率、光熱水費削減額及び光熱水費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計測・検証手法を本市に提示し、ESCO 契約期間中において、ESCO 設備の計測・検証を行うものとします。
- (2)事業者は、計測・検証結果を毎年市及び指定管理者に報告し、本市及び指定管理者はそれを確認します。
- (3)事業者による計測・検証の報告に疑義がある場合、本市または指定管理者は、第三者に依頼して計測・検証を行うことができるものとします。この結果が事業者によるものと著しく乖離する場合、その費用は、事業者が負担するものとします。

### 3.7 包括的エネルギー管理計画書の作成

優先交渉権者は、詳細診断終了後、前記の 3.2 から 3.6 に示す内容を併せた包括的エネルギー管理計画書（最終提案書）を作成するものとします。ESCO 提案書と包括的エネルギー管理計画書の内容が大きく乖離する場合は、次選交渉権者との契約交渉を開始することがあります。

## 4.事業の実施に関する事項

### 4.1 誠実な業務遂行義務

- (1)事業者は、包括的エネルギー管理計画書、募集要綱、配付資料及び契約書に基づく諸条件に沿って、誠実に業務を遂行しなければなりません。
- (2)業務遂行にあたって疑義が生じた場合には、本市、指定管理者、ESCO 事業者の三者で誠意をもって協議することとします。

### 4.2ESCO 契約期間中の事業者と本市及び指定管理者の関わり

ESCO 事業は、事業者の責により遂行され、本市及び指定管理者は ESCO 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います。

### 4.3 本市と事業者との責任分担

#### (1)基本的考え方

ESCO 提案が達成できないことによる損失は、原則として、事業者が負担しなければなりません。ただし、異常気象や運営状況の大幅な変動等、事業者の責に帰さない合理的な理由がある場合は、事業者が合理的な根拠を示した申し出を行うことにより、別途協議を行うことができます。

#### (2)予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の責任分担は、原則として次表の「予想されるリスクと責任分担」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定したうえで ESCO 提案を行うものとします。指定管理者の管理・運営に起因するリスクは、ESCO 契約上は本市に属することとし、本市と指定管理者との協議により対応することとします。なお、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します。

#### (3)事業の継続が困難となった場合における措置

事業の継続が困難となった場合の措置については、ESCO 契約書において定めるものとします。

### 表 予想されるリスクと責任分担

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要綱の誤り	募集要綱の記載事項に重大な誤りのあるもの		
	効果保証の未達	ESCO 提案の低減が達成できない場合		
	安全性の確保	設計・建設・維持管理における安全性の確保		
	環境の保全	設計・建設・維持管理における環境の保全		
	制度の変更	消費税の変更		
		消費税以外の税に関するもの		
	事業の中止・延期	本市の指示によるもの		
		周辺住民等の反対による事業の中止・延期		
		施設建設に必要な許可等の取得遅延によるもの		
		本市の不注意等による建設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		
計画・設計段階	不可抗力	天災等による設計変更・中止・延期		
	物価の変動	急激なインフレ・デフレ（設計費に対して影響のあるもののみを対象とする）		
	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		
	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		
予定した補助金等が獲得できない場合				
建設段階	第三者賠償	調査・建設における第三者への損害賠償義務		
	不可抗力	天災等による設計変更・中止・延期		
	物価の変動	急激なインフレ・デフレ（建設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	設置場所の確保		
	立ち入り許可	必要な施設への立ち入り許可		
	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		
	工事遅延・未完工	本市の責による工事遅延・未完工による引き渡しの延期		
		事業者の責による工事遅延・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）		
一時的損害	引き渡し前に工事目的物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			

支払関連	金利の変動	金利の変動		
	支払遅延・不能	本市の責による、支払の遅延・不能によるもの		
		計測・検証報告の遅延により支払いを留保する場合 省エネルギー保証行為の不履行		
維持管理関連	計画変更	用途の変更等、本市の責による事業内容の変更		
		事業者が必要と考える計画変更		
	立ち入り許可	合理的な事由に因らない場合であって、必要な施設への立ち入り許可がない場合の事業未遂行		
	維持管理費の上昇	事業者の責による維持管理費用の増大		
	ESCO 設備の損傷	本市の過失または本市の施設に起因する ESCO 設備の損傷		
		事業者の故意・過失に起因する ESCO 設備の損傷		
	公共施設損傷	事業者の故意・過失または、ESCO 設備に起因する本市の施設・設備の損傷		
		不可抗力以外のその他の原因による本市の施設・設備の損傷		
	瑕疵担保	ESCO 設備に関する隠れた瑕疵の担保責任		
	不可抗力	火災・天災・戦争などの不可抗力による本市の施設の損傷		
火災・天災・戦争などの不可抗力による ESCO 設備等の損傷				
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		
	計測・検証	計測・検証報告への疑義		
		計測・検証に必要な本市からの情報提供の遅延・不能		
	光熱水費単価の変動	光熱水費単価の変動		
エネルギーベースラインの調整	機器の使用状況、稼働率の顕著な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			
保証関連	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、本市の施設運営・業務への障害		

## 5. 契約に関する事項

### 5.1 ESCO 契約締結時期

平成 29 年 8 月（予定）

### 5.2 契約の概要

募集要綱、包括的エネルギー管理計画書に基づき、協議が整った場合に締結するものであり、事業者が遂行すべき設計、省エネルギー改修工事及び運転・維持管理に関する業務内容や省工

エネルギー保証量、支払方法等を定めるものとします。

また、本市と事業者の役割と責任及び遵守事項を明確化し、相互の確認事項や方法及び時期等について明記するものとします。

## 6.詳細設計及び工事施工に関して提出する書類並びに注意事項

優先交渉権者は、ESCO 契約に先立って詳細設計を行い、包括的エネルギー管理計画書の一部として、以下の書類を本市に提出するものとします。なお、提出方法等の詳細については別途定めることとします。詳細設計にあたっては、「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（電気設備工事編）（機械設備工事編）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（電気設備工事編）（機械設備工事編）」（最新版・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）の仕様と機能的に同等程度の設計を行うこととし、本市の担当者の承諾を受けなければなりません。また、これらの仕様書に記述のない施工については、本市の担当者が確認することを必要とします。

### 6.1 詳細設計時

設計にあたっては、本市と十分に協議してください。

#### (1)設計書類

設計負荷計算書、工事内訳書、官公庁打合せ記録、その他必要な書類

#### (2)工事内訳書

工事内訳書は、工事費の費目とその内訳がわかる資料を市の指定する様式にて提出してください。

#### (3)図面

##### 1)空調関係図：

図面リスト、機器明細表、配管系統図、ダクト系統図、屋外配管図、機械室平面図・断面図、各階配管平面図、各階ダクト平面図、換気設備平面図、部分詳細図、機器詳細図、トレンチ断面図、中央監視関係図、自動制御結線図、制御回路図、制御機器表、盤結線図、その他必要な図面

2)衛生関係図：衛生関係の提案がある場合のみ提出してください。

図面リスト、屋外配管図、機器及び器具表、配管系統図、各階平面図、詳細図（便所他）、排水勾配図、桝断面図、給湯設備関連図、その他必要な図面

3)電気関係図：電気関係の提案がある場合のみ提出してください。

図面リスト、屋外配線図、自家発電室・変電室等単線結線図及び平面図、電灯・動力・弱電幹線系統図、盤結線図、電灯・動力・弱電幹線平面図、電灯・コンセント平面図、照明器具表（または姿図）、動力・弱電平面図、火災報知・防災関係図、その他必要な図面

4)建築関係図：建築関係の提案がある場合のみ提出してください。

図面リスト、案内図、配置図、仕上げ表、平面図、伏図、立面図、断面図、矩径図、各部詳細図、展開図、建具表、サイン計画図、外構図、日影図、構造図、その他必要な図面

5)その他、必要な図面

6)なお、(1)～(5)の図面の作成にあたっては、改修箇所を明示し、改修工事に必要な仮設図を添付してください。

### 6.2 工事施工時

(1)工事施工は、承諾を受けた詳細設計図面に基づいて行い、施工監理にあたっては本市の工事担当者の指示を受け、指定管理者と協議して施設の運営管理に支障とならないよう留意した

施工計画を作成し、本市の承諾を受けて施工するものとします。

- (2)事業者は、建設業法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うものとします。
- (3)事業者は、工事ごとの「標準仕様書」(最新版・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)及び「監理指針」(最新版・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)に準じた適正な施工を行うものとします。
- (4)本市は、定期的に事業者の工事施工、工事監理の状況の確認を求め、事業者は、この求めに誠実に応じるものとします。
- (5)事業者は、本市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うものとします。また、工事現場での施工状況の確認を行うものとします。
- (6)工事中の安全対策・施設管理者及び近隣住民との調整等は、事業者において十分に行うものとします。
- (7)工事完成時には、施工記録を用意し、現場で本市の確認を受けるものとします。
- (8)その他必要に応じて、各種許認可等の書類を作成し、その写しを本市に提出するものとします。