

流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所 デザインビルド型小規模 ESCO 事業提案募集要項【修正】

平成22年11月

1.募集の趣旨

流山市（以下「本市」という。）では、施設を経営的な視点から捉え、施設経費の最小化や施設効用の最大化を図る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の推進策として、流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所（以下「保健センター等」という。）において、ESCO (EnergyServiceCompany) 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、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。）を受けられ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。

本事業については、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ることから、「①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、②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、本市との間で契約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。）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

流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所デザインビルド型小規模 ESCO 事業

2.2ESCO 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

施設名称：流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所

住所：流山市西初石 4 丁目 1433 番地の 1

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、最長 15 年とする）
優先交渉権者の決定	平成 23 年 1 月
ESCO デザインビルド	平成 23 年 1 月～5 月
補助金の申請	平成 23 年 4 月
契約の締結	平成 23 年 8 月
設計・工事期間	契約締結日～平成 24 年 3 月 31 日
ESCO サービス開始期日	平成 24 年 4 月 1 日

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

- (1)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 提案募集要項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)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。
- (5)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。

- (6)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。
- (7)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

本募集要項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) 商法（明治 32 年法律第 48 号）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- (7) 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。

(8)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。

(9)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。

(10)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。

(11)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。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検討してください。

(8)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。

(9)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。

(10)虚偽の記載の禁止

参加表明書または企画提案書に虚偽の記載をした場合は、参加表明書また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、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

流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所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、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。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。

担当窓口：流山市健康福祉部健康増進課

住所：〒270-0121 千葉県流山市西初石 4 丁目 1433 番地の 1

電話：04-7154-0331

FAX：04-7155-5949

電子メール：hokensuishin@city.nagareyama.chiba.jp

ホームページ：<http://www.city.nagareyama.chiba.jp/section/hokensuishin/esco.htm>

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。

募集要項の公表（流山市 HP に掲載）	平成22年11月15日
現場開放日	平成22年11月30日
募集要項・現場開放に関する質問の受付	平成22年11月15日～12月3日
質疑回答（流山市 HP に掲載）	平成22年12月10日
企画提案書の受付	平成22年12月13日～12月22日
プレゼンテーション	平成23年1月初旬
最優秀及び優秀提案の選出、結果通知	平成23年1月中旬
ESCO 契約の締結	平成23年8月（予定）
ESCO 工事	平成23年9月～平成24年3月
ESCO サービス開始	平成24年4月1日～

※HP はホームページの略

5.2ESCO 提案募集の手続き

(1)募集要項の公表

募集要項は、平成22年11月15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/section/hokensuishin/esco.htm>

(2)募集要項・現場開放に対する質問

本要項に関する質問は、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、FAX または電子メールにより提出してください。郵送、FAX、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22年11月15日～12月3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22年12月10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、回答は本募集要項と一体のものとして同等の効力を持つものとし、

(3)現場開放

現場開放日を次のとおり設定します。なお、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

平成22年11月30日 午前9時30分～午後3時30分

(12時00分～午後1時00分を除く)

2)場所

流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所

流山市西初石4丁目1433番地の1

3)内容

現地視察・資料閲覧

4)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
- ・機器リスト（電気、衛生、空調）
- ・系統図（電気、衛生、空調）
- ・単線結線図
- ・建物外観図（平面図、立面図）
- ・各階平面図（ダクト図、照明機器配置図）
- ・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.企画提案書・作成要領」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22年12月13日～12月22日（受付時間は、午前8時30分から午後5時）

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)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。

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)本募集要項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)次の既設熱源設備及びその付帯設備の更新及び撤去を必須とします。なお、更新の手法は、応募者の提案によるものとします。

RB-1：ガス吸収式冷温水発生機（1台）

冷却能力：60USRT、加熱能力：151,600kcal \div 176kw

RB-2：ガス吸収式冷温水発生機（1台）

冷却能力：20USRT、加熱能力：60,900kcal \div 70.8kw

CT-1：超低騒音冷却塔（二重効用吸収式冷凍機用）（1台）

冷却能力：342,000kcal/h \div 397kw

CT-2：超低騒音冷却塔（二重効用吸収式冷凍機用）（1台）

冷却能力：114,000kcal/h \div 132kw

PCH-1：冷温水ポンプ（1台）

PCH-2：冷温水ポンプ（1台）

PCD-1：冷却水ポンプ（1台）

PCD-2：冷温水ポンプ（1台）

TE-1：膨張水槽 開放式有効容量 200l

TE-2：膨張水槽 開放式有効容量 100l

Pw-1：揚水ポンプ 渦巻型自動交互運転（2台）

7.3 事業の遂行

- (1)平成24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24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1「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1「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。

7.5ESCO 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、最長 15 年とします)

8.ESCO 提案時提出書類

8.1ESCO 提案時の提出書類

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)¹ (様式 2-2)
- (8)事業収支計画 (様式 3)
- (9)本業務に関する提案 (様式 4)
- (10)関係書類²
 - 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)

¹ 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。

² 本市有資格者名簿に登録されている場合は添付不要です。

別添1「ベースライン基本データ」

1. エネルギー使用量

年度	電力 (kWh)	都市ガス (m ³)	上下水道 (m ³)
H19 度	109,403	21,037	2,268
H20 度	113,021	21,883	1,536
H21 度	110,049	16,478	1,621

2. 光熱水費 (税込)

年度	電力 (千円)	都市ガス (千円)	上下水道 (千円)
H19 度	2,184	1,942	1,296
H20 度	2,445	2,213	798
H21 度	2,023	1,574	855

3. 維持管理費相当額 (税込)

単位：千円/年

総額		2,142
内訳	自動ドア保守点検業務委託料	147
	電気設備保守点検業務委託料	156
	空調設備保守点検業務委託料	1,171
	エレベーター保守点検業務委託料	599
	受水・高架水槽保守点検業務委託料	69

※ベースラインに算定できるものは、上記のうち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実施するものに限る。

自動ドア、エレベーター、受水槽・高架水槽を更新・保守管理または保守管理しない場合は、総額 1,327 千円 (=156+1,171) 以内をベースラインに算定できる。

4. 設備更新見込み額：小規模補填費 (税込) ※

※総額は、48,000 千円(税込) を上限とします。

設備更新見込み相当額 3,200 (千円/年)：15 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**

流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所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（最長 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、事業者及び本市は、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

施設名称：流山市保健センター及び流山市平日夜間・休日診療所

住所：流山市西初石 4 丁目 1433 番地の 1

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及び ESCO 契約関係書類の作成

(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

2.事業者の条件

2.1 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。

3.提示条件

3.1 事業の遂行

- (1)平成24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24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すること。

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。

3.4ESCO 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。
- 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、その場合、事業者は「光熱水費削減補償額」から ESCO サービス料を減じた額を市に追加で支払うものとします。
- 7)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。
- 8)支払いは、本市の通常の方法によるものとします。
- 9)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え、「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え、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。事業者及び本市は、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、事業者と本市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、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・検証結果を毎年市に報告し、本市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、本市と ESCO 事業者の両方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の関わり

ESCO 事業は、事業者の責により遂行され、本市は 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。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	募集要項の誤り	募集要項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事		○
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おり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23年8月（予定）

5.2 契約の概要

募集要項、包括的エネルギー管理計画書に基づき、随意契約が成立し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：空調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、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のこと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、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。