

佐倉市立臼井公民館外1施設E S C O事業提案募集要項

令和3年9月1日

佐倉市資産経営部資産経営課

## 目次

第1	募集の趣旨 .....	3
第2	事業の概要 .....	3
1	事業の名称 .....	3
2	E S C O契約方式 .....	3
3	事業内容 .....	3
4	対象施設 .....	4
5	契約期間 .....	4
6	E S C Oサービス期間 .....	4
7	E S C Oサービス料 .....	4
8	業務の範囲 .....	4
9	事業の不成立 .....	5
第3	応募条件 .....	5
1	応募者 .....	5
2	応募者の役割 .....	5
3	応募者の資格要件 .....	6
4	応募に関する留意事項 .....	7
第4	事業者選定の流れ .....	8
1	応募資格要件の確認及び提案要請 .....	8
2	最優秀及び優秀提案の選定 .....	8
3	詳細協議 .....	8
4	契約の締結 .....	8
第5	事務局 .....	8
第6	E S C O提案募集 .....	9
1	日程 .....	9
2	E S C O提案募集の手続き .....	9
第7	審査及び審査結果の通知 .....	1 1
1	審査 .....	1 1
2	審査結果の通知及び公表 .....	1 2
3	失格 .....	1 2
第8	提示条件 .....	1 2
1	省エネルギー率 .....	1 2

2	提案に関する事項	1 2
3	事業の遂行	1 2
4	事業資金計画等	1 2
5	設計・施工に関する事項	1 3
6	ベースライン及び削減補償額等の設定	1 3
7	E S C Oサービス料の支払い等	1 4
8	運転及び維持管理に関する事項	1 5
9	計測・検証に関する事項	1 6
10	包括的エネルギー管理計画書の作成	1 6
第9	事業の実施に関する事項	1 6
1	誠実な業務遂行義務	1 6
2	契約期間中の事業者と本市の関わり	1 6
3	本市と事業者との責任分担	1 6
第10	契約に関する事項	1 7
1	契約締結時期	1 7
2	契約の概要	1 7
第11	参加表明時提出書類	1 7
1	参加表明時の提出書類	1 7
2	作成要領	1 8
第12	E S C O提案提出書類	1 9
1	E S C O提案時の提出書類	1 9
2	作成要領	2 0
第13	閲覧・貸出資料	2 2
1	閲覧・貸出資料	2 2
2	閲覧・貸出希望受付期間	2 3
3	貸出期間	2 3
4	閲覧・貸出方法	2 3
5	注意事項	2 3
第14	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	2 3
1	詳細設計時	2 3
2	工事施工時	2 4
第15	その他	2 5

## 第1 募集の趣旨

佐倉市（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。

また、本市では本年度「佐倉市ゼロカーボンシティ宣言」を行い、市民・事業者・行政が一体となった「オール佐倉」で、2050年までに二酸化炭素の実質排出ゼロを目指すことを表明しており、市の事業執行において「第二次佐倉市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に基づいて取り組みを進めておりますが、今後、更に高い目標を掲げて施策を推進する必要があります。本事業は、ファシリティマネジメントの推進策及び温室効果ガス排出量削減策として、佐倉市立臼井公民館外1施設において、ESCO（Energy Service Company）事業を導入しようとするものであり、民間事業者からの民間の資金とノウハウを活用した設計・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。）により、設備等の省エネルギー改修を行い、環境負荷の低減、並びに光熱水費の効果的な削減を図ろうとするものです。

本募集に対し、最も優れているESCO提案を行った応募者（以下「優先交渉権者」という。）は、本市との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。）を締結します。

## 第2 事業の概要

### 1 事業の名称

佐倉市立臼井公民館外1施設ESCO事業

### 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）

### 3 事業内容

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、本市は事業者に対し、ESCOサービスに対する報酬（以下「ESCOサービス料」という。）を支払います。

#### (1) 提供するサービス

事業者は、自らが行った提案に基づき、設計・施工一括にて省エネルギー改修設備等（以下「ESCO設備」という。）を導入し、契約期間内において、ESCO設備等の運転管理、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、契約期間内においては、自らの責任でESCO設備等の運転管

理及び維持管理を行うものとし、事業者は、E S C O設備及び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、その運転管理指針に則り設備の運転管理を行うものとし、

(3) 計測・検証

事業者は、省エネルギー量の適切な計測・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障するものとし、

(4) 契約終了後のE S C O設備の取扱い

事業者の設置したE S C O設備のE S C O契約終了後の所有権については、E S C O契約終了時までに別途協議するものとし、

なお、協議の結果、E S C O設備の所有権を本市に無償で移転することとなった場合は、所有権移転のための必要な手続きは事業者において行うものとし、

4 対象施設

- ・佐倉市立臼井公民館（佐倉市王子台一丁目 16 番地）
- ・和田ふるさと館（佐倉市八木 850 番地 1）

5 契約期間

令和 4 年（契約締結日）から令和 1 5 年 3 月 3 1 日まで

6 E S C Oサービス期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 1 5 年 3 月 3 1 日まで

7 E S C Oサービス料

E S C Oサービス料の上限は、施設ごとに以下のとおりとし、

- ・佐倉市立臼井公民館・・・年額 13,833 千円（税込）  
総額 138,330 千円（税込）
- ・和田ふるさと館・・・年額 10,432 千円（税込）  
総額 104,320 千円（税込）

8 業務の範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとし、

- ① 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
- ② 工事に関連する全ての手続き及びその関連業務
- ③ E S C Oサービス期間内におけるE S C O設備の運転、監視及び維持管理
- ④ E S C Oサービス期間内における別添 1 【改修候補機器リスト】の照明設備以外の設備のうち、改修により撤去となるものを除く設備（以下「維持管理対象設備」という。）の維持管理（法定点検、フィルター清掃、内装・外装清掃、消耗部品交換含む。）
- ⑤ E S C Oサービス期間内におけるE S C O設備及び既存設備の運転管理指針作成及びそれに基づく助言

- ⑥ E S C Oサービス期間内における省エネルギー量の計測及びその結果の検証
- ⑦ E S C Oサービス期間内におけるエネルギー削減の保証
- ⑧ 契約期間終了後にE S C O設備の所有権を移転する場合の手續
- ⑨ 省エネルギー改修に関する補助金の申請手續及びその関連業務

## 9 事業の不成立

本募集は解除条件付きであり、本市議会において本事業予算に係る議案が否決されることなどにより、制度上やむを得ず本事業が実施できなくなった場合には、契約が締結できない場合があります。その場合、それまでに応募者が要した経費は応募者が負うものとします。

## 第3 応募条件

### 1 応募者

- (1) 応募者は、E S C O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の1社を選定してください。
- (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續及び契約等に係る諸手續を行うこととします。
- (5) E S C O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。

### 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。

#### ア 事業役割

本市との対応窓口となり、契約等諸手續を行い、事業遂行の責を負うものとします。

#### イ 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。

#### ウ 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。

#### エ その他役割

上記ア～ウ以外の運転、維持管理、金融、燃料供給などに関する業務を実施するものとします。

- (2) 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、企業間で適正な請負契約等を締結し、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。

- (3) 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、契約等諸手続を行い、事業遂行の責を負うものとします。
- (4) 下請事業者又は協力事業者の選定に当たっては、佐倉市内に主たる営業所を有する者の中から優先して選定するよう努めることとします。

### 3 応募者の資格要件

- (1) 応募者は、次に掲げる資格要件を満たすものでなければいけません。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 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者でないこと（同令第167条の11第1項において準用する場合も含む。）
  - ② 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又はESCO事業の実績があること。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。
  - ③ 設計役割を担う応募者は、一級建築士、建築設備士又はエネルギー管理士のいずれかの資格者が所属する者であること。
  - ④ 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。
- (2) 参加表明書等の書類の提出期限から優先交渉権者を特定する日までの間において、次に掲げる要件のいずれかに該当する者は、参加することができません。
  - ① 「佐倉市建設工事請負業者等指名停止措置要領」に基づく指名停止又は「佐倉市建設工事等暴力団対策措置要綱」に基づく指名除外を受けた者。
  - ② 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又は優先交渉権者特定日前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。
  - ③ 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ないもの。
  - ④ 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ないもの。
- (3) 対象施設のESCO事業導入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。

#### 4 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) 提出書類の取扱い

提出書類は返却いたしません。

また、本市はE S C O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。ただし、提出書類に対し、佐倉市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、同条例に基づき原則として開示します。その他、本市は公益上必要な場合、提出書類の全部又は一部を公表できるものとします。

##### (3) 提出書類の著作権

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし、本市はE S C O提案審査及びE S C O契約執行のために必要な範囲で、提出書類の全部又は一部を使用又は複製できるものとします。

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。

##### (4) 特許権等

E S C O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律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。

##### (5) 本市からの提示資料の取扱い

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。

##### (6) 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。

##### (7) 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、ほかの応募者の構成員となることはできません。

##### (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

提出した書類の変更はできません。ただし、提出書類に脱漏又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



提出書類に虚偽の記載があった場合は、提出書類を無効とします。

#### 第4 事業者選定の流れ

##### 1 応募資格要件の確認及び提案要請

参加表明をした者の応募資格要件を確認し、条件を満たす応募者に対し提案書の提出を文書で要請します。

##### 2 最優秀及び優秀提案の選定

佐倉市立臼井公民館外1施設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及び優秀提案を選定します。

##### 3 詳細協議

最優秀提案をした者を優先交渉権者とし、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、協議にかかる費用は優先交渉権者の負担とします。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合は、優秀提案をした者（以下「次点者」という。）と同様の詳細協議を行います。

##### 4 契約の締結

本市は、予算措置を含めて協議が整った場合に、優先交渉権者又は次点者とESCO契約を締結します。

#### 第5 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：佐倉市 資産経営部 資産経営課 FM推進班

所在地：〒285-8501

千葉県佐倉市海隣寺町97番地

電話：043-484-6110（直通）

ファクス：043-484-1515

電子メール：fm@city.sakura.lg.jp

## 第6 ESCO提案募集

### 1 日程

ESCO提案の募集及び選定等は、次の日程で行います。

①	募集要項の公表 (本市ホームページに掲載)	令和3年9月1日(水)
②	対象施設調査申込	令和3年9月1日(水) ～9月9日(木)
③	対象施設見学	令和3年9月13日(月) ～10月3日(日)
④	質問書の提出	令和3年10月4日(月) ～10月11日(月)
⑤	質問書に対する回答 (本市ホームページに掲載)	令和3年10月15日(金)
⑥	参加表明書等の受付	令和3年10月18日(月) ～10月22日(金)
⑦	参加資格確認結果の通知	令和3年10月27日(水)
⑧	ESCO提案書の提出	令和3年11月1日(月) ～11月12日(金)
⑨	応募者へのヒアリング	令和3年12月中旬 ～令和3年12月下旬(予定)
⑩	最優秀及び優秀提案の選出、結果通知	令和3年12月末頃(予定)
⑪	ESCO契約の締結	令和4年9月頃(予定)
⑫	設計・工事期間(試運転・調整を含む)	契約締結日 ～令和5年3月31日(金)
⑬	ESCOサービス開始	令和5年4月1日(土)

### 2 ESCO提案募集の手続き

#### (1) 募集要項の公表

募集要項は、令和3年9月1日(水)から本市のホームページにて公表します。

#### (2) 対象施設調査申込

対象施設の調査を希望する場合は、施設調査申込書(様式第6号)を、電子メールにより事務局に提出してください(件名【[参加者名]:施設見学申込】)。電子メール送信後、事務局に電話(平日の午前8時30分から午後5時15分までに限る。)し、到達確認を行ってください。

#### ア 提出期間

令和3年9月1日（水）～令和3年9月9日（木）（午後5時必着）

イ 調査日時

施設調査申込書に基づき、令和3年9月13日（月）から令和3年10月3日（日）までの間のいずれかの日時（複数日調査可）を、本市と申込者の協議により決定します。なお、施設の都合等により、申込者の日時の希望に沿えないことがあります。

ウ 調査にあたっての注意事項

- ・新型コロナウイルス感染症感染防止のため、調査時間及び参加人数は必要最小限としてください。また、参加者の事前の体温測定、マスクの着用、手指消毒剤の持参及び使用を徹底し、発熱その他風邪様症状がある者は参加させないでください。
- ・利用者がいる部屋や区画には入れない場合があります。
- ・その他見学に当たっての注意事項等は、調査日時決定の際にお知らせいたします。

(3) 質問書の提出

ア 質問方法

本募集への参加に当たって質問がある場合は、質問書（様式自由）を、電子メールにより事務局に提出してください。電子メール送信後、事務局に電話（平日の午前8時30分から午後5時15分までに限る。）し、到達確認を行ってください。

イ 提出期間

令和3年10月4日（月）～令和3年10月11日（月）（午後5時必着）

ウ 質問書に対する回答

質問書に対する回答は、令和3年10月15日（金）に質問とともに本市のホームページで公表するものとし、口頭や電話連絡による個別対応は行いません。質問者及び質問中の質問者がわかる記載については、公表しません。

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ます。

(4) 参加表明書等の提出

応募者は、次により参加表明書及び資格確認書類を提出してください。

ア 提出書類

「第11 参加表明時提出書類」によります。

イ 提出方法

持参又は郵送により提出してください。電子メールやファクスでの提出は不可とします。

なお、郵送の場合は受付期間内に必着とし、発送後であっても未着の場合は、提出がなかったものとみなし、受付期間後に到着した提出書類は

返却いたします。郵便事故等の本市及び応募者の責めに帰さない事由により未着となった場合も同様の扱いとしますので、対面手渡しとなる方法の選択や、電話による到着確認の実施を推奨します。

ウ 受付期間

令和3年10月18日（月）～令和3年10月22日（金）（午後5時必着）  
持参の場合の受付時間は、平日の午前8時30分から午後5時まで

エ 提出場所

「第5 事務局」の担当窓口へ提出してください。

オ 資格確認結果の通知

資格確認の結果は、令和3年10月27日（水）に本市から応募者（代表者）に郵送及び電話により通知します。なお、資格確認の基準日は、令和3年10月22日（金）とします。

(5) ESCO提案書の提出

ア 提出書類

「第12 ESCO提案提出書類」によります。

イ 提出方法

持参又は郵送により提出してください。電子メールやファクスでの提出は不可とします。

なお、郵送の場合は受付期間内に必着とし、発送後であっても未着の場合は、提出がなかったものとみなし、受付期間後に到着した提出書類は返却いたします。郵便事故等の本市及び応募者の責めに帰さない事由により未着となった場合も同様の扱いとなりますので、対面手渡しとなる方法の選択や、電話による到着確認の実施を推奨します。

ウ 受付期間

令和3年11月1日（月）～令和3年11月12日（金）（午後5時必着）  
持参の場合の受付時間は、平日の午前8時30分から午後5時まで

エ 提出場所

「第5 事務局」に示す担当窓口へ提出してください。

(6) 参加を辞退する場合

参加表明書を提出した応募者が本事業への参加を辞退する場合は、提案書受付期間内に、参加辞退届（様式第7号）を1部、事務局に持参又は郵送で提出してください。

第7 審査及び審査結果の通知

1 審査

審査委員会は、応募者から提出されたESCO提案書の審査を行います。なお、審査の過程において、応募者に対しヒアリングを実施する場合があります。

(1) 提案の中から最も優れている最優秀提案を1件選定し、さらにその他数件

の優秀提案を、順位を付して選定します。

- (2) 最優秀提案者をE S C O事業契約に向けての優先交渉権者とします。また、付した順位の高い優秀提案者を次点者とします。

## 2 審査結果の通知及び公表

- (1) 審査結果は、応募者に対し文書で通知するとともに、本市のホームページで公表します。
- (2) 審査の経緯及び審査内容に関しての問い合わせには応じません。また、審査結果に対する異議申し立ては受け付けません。

## 3 失格

次のいずれかに該当する場合は、該当することが分かった時点で審査を取りやめ、失格とします。

- (1) 期限までに必要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) 本募集要項に示す要件を満たしていないと認められる場合

## 第8 提示条件

応募者は、以下に提示する条件に基づき、E S C O提案提出書類を作成するものとします。

### 1 省エネルギー率

対象施設それぞれの省エネルギー率は、10%以上であること。

### 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) 電気、ガス及び水道の供給事業者を変更する提案はしないこと。
- (3) 和田ふるさと館では、井戸水の使用及び合併処理浄化槽の設置がされていることに留意すること。
- (4) 別添2【改修必須機器リスト】の設備は、必ず改修をすること。なお、改修の手法は、応募者の提案によるものとします。
- (5) 別添5【撤去必須機器リスト】の設備は、必ず撤去、処分し、施設運営に支障のないよう適切に処理すること。
- (6) E S C Oサービス料の算定に当たっては、固定資産税は考慮しないこと。

### 3 事業の遂行

- (1) 令和5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、令和5年4月1日からE S C Oサービスを提供できる提案とすること。
- (2) 「第2 8 業務の範囲」に示す業務を確実に行うこと。

### 4 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E

- SCOサービス料をESCOサービス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。なお、補助金が獲得できない場合であっても、事業は実施します。

#### 5 設計・施工に関する事項

- (1) 「第13 閲覧・貸出資料」に示される資料を参考に、省エネルギー手法とその省エネルギー性能、改修工事費用、光熱水費削減額、計測・検証手法を示すESCO技術提案書を作成してください。
- (2) 関係する各種法令・基準等を必ず確認し、それらを遵守した提案としてください。
- (3) 施設の運営に支障のない提案としてください。また、工事に当たっては、業務時間に配慮した計画としてください。
- (4) 調査・設計・施工のための休館日は、原則設けないものとします。
- (5) 工事に伴う振動、騒音、悪臭の発生や、周辺道路の通行止めなど、周辺住民への影響及び対応策を見込んだ計画としてください。

#### 6 ベースライン及び削減補償額等の設定

##### (1) ベースラインの設定

ア 応募者は、別添3【ベースライン基本データ】の各施設の平成29年度、平成30年度、令和元年度の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。）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。令和2年度のエネルギー使用量及び光熱水費は、対象施設の閉館や使用制限により、例年と大きく異なる数値となっているため、使用しないものとします。

イ 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。

##### (2) 光熱水費削減予定額及び削減保証額の設定

ア 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3【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、全て税込みとし、算出根拠を明示してください。

イ 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。なお、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 ESCOサービス料の支払い等

### (1) ESCOサービス料支払期間

10年とします。

### (2) 支払方法

ア ESCOサービス期間の各年度にわたる均等払いとし、各年度における支払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り決定するものとします。

イ 事業者は、以下に示す条件に基づき、対象施設ごとに適正にESCOサービス料を算定し、指定された期日までに各対象施設にそれぞれ請求書を送付するものとします。

ウ 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、指定された期日までにESCOサービス料を支払います。

エ 「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。

オ 「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。その場合、事業者は「光熱水費削減保証額」からESCOサービス料を減じた額を本市に支払うものとします。

カ 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。

キ 支払いは、佐倉市財務規則第86条に規定されている方法とします。

ク 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。

### (3) ESCOサービス料の総支払額

ESCOサービス料の総支払額は、ESCOサービス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上、額を見直すことができるものとします。

#### ア 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設備及び維持管理対象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E S C O事業に伴う諸経費（必要な調査費用等）

#### イ 金利の算出方法

- ・金利は、応募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。

#### (4) 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

ア 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、事業者の申出を受けた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。

イ 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得なければなりません。

#### (5) E S C Oサービス料に係る債権の取り扱い

E S C Oサービス料に係る債権は、譲渡又は担保に設定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。

### 8 運転及び維持管理に関する事項

#### (1) 運転管理指針の作成について

事業者は、E S C O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、それを基に「運転管理指針」を本市との協議により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、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必要に応じて随時調査し、本市の運転管理が運転管理指針に沿っていない場合には、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) 設備の維持管理について

ア 事業者は、本市にE S C O設備及び維持管理対象設備の「維持管理計画書（案）」を提出し、本市の承諾した「維持管理計画」に基づいて、E S C O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。

イ 事業者は、E S C O設備及び維持管理対象設備の維持管理状況について、毎年度、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、若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。

ウ 事業者は、E S C O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かかる経費は、事業者の負担とします。

### (3) 保険について

事業者は、E S C O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、加入する保険の種類及び内容は本市と協議のうえ定めるものとします。

## 9 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、E S C Oサービス期間中において、E S C O設備の計測・検証を行うものとします。

(2) 事業者は、計測・検証結果を毎年度本市に報告しなければなりません。

(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。その結果が事業者によるものと著しくかい離し、また、その原因が事業者の責に帰すべき理由によるものであった場合、本市が計測・検証に要した費用は、事業者が負担するものとします。

## 10 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「第8 1」から「第8 8」までに示す内容を合わ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。E S C O提案書と包括的エネルギー管理計画書の内容が著しくかい離する場合は、詳細協議を取りやめ、次点者との詳細協議を開始することがあります。

## 第9 事業の実施に関する事項

### 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、関係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E S C O事業者の両方で誠意をもって協議することとします。

### 2 契約期間中の事業者と本市の関わり

E S C O事業は、事業者の責により遂行され、本市はE S C O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。

### 3 本市と事業者との責任分担

#### (1) 基本的考え方

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

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、原則として別添4「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における措置については、ESCO契約書において定めるものとします。

## 第10 契約に関する事項

1 契約締結時期

令和4年9月頃（予定）

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。

## 第11 参加表明時提出書類

1 参加表明時の提出書類

次の提出書類に各々書類符号を記した表紙とインデックスを付け、A4縦長ファイルにとじたものを1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) 参加表明書（様式第1号）

(2) グループ構成表（様式第2号）

(3) 履行保証書（様式第3号）

(4) 印鑑証明書

(5) 履歴事項全部証明書（登記簿謄本）

(6) 納税証明書

(7) 財務諸表（写し可）

(8) 各役割の責任者業務実績表（様式第4号）

(9) 特定建設業の許可証明書（写し可）

(10) ESCO関連事業実績一覧表（様式第5号）

- (11) 各資格者免許証等の写し
- (12) 監理技術者資格者証免許証の写し
- ※(4)～(6)については、佐倉市契約事務要綱（平成13年4月1日施行）第22条第3項に規定する佐倉市一般（指名）競争入札参加資格者名簿に記載されている応募者は、提出する必要はありません。
- また(10)については事業役割（複数の場合は、代表者）、(9)及び(12)は建設役割を担う応募者、(11)は該当者が提出してください。

## 2 作成要領

- (1) 参加表明書（様式第1号）
  - グループで参加の場合は、代表企業名で作成してください。
- (2) グループ構成表（様式第2号、グループで参加の場合のみ）
  - 応募者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担（事業役割、設計役割、建設役割、その他役割（分担名を記載のこと））を明確にしてください。グループとして応募する場合は、構成員の間で交わされた契約書又は覚書等の内容を添付してください。
  - また、特定子会社等の設立を予定する場合は、その資本金、役割（予定）、出資者、定款を明らかにする特定子会社の構成計画書を提出してください。
- (3) 履行保証書（様式第3号、必要に応じて提出）
  - 事業役割を担う応募者に、経営等の状況が良好である関係会社（親会社等）がある場合、その関係会社による履行保証を明らかにする書類を提出することができます。
- (4) 印鑑証明書
  - 所管法務局発行の証明書の正本で、受付日前3か月以内に発行されたもの。
- (5) 履歴事項全部証明書（登記簿謄本）
  - 現に効力を有する部分の謄本で、受付日前3か月以内に発行されたもの。
- (6) 納税証明書
  - 法人税、消費税及び地方消費税の記載があるもの。
  - なお、いずれも滞納がないことを証明するものに限りです。
- (7) 財務諸表（写し可）
  - 最新決算年度の貸借対照表、損益計算書、減価償却明細表、利益処分（損失処理）計算書等の財務諸表をとじたもの。貸借対照表及び損益計算書については、企業単体のほか、連結決算分も提出してください。
  - また、応募者の構成員の各社は、上記のほかに、有価証券報告書（報告書を作成していない場合は、税務申告書）の写しを併せて提出してください。
  - その他、本事業について、関係会社（親会社等）が履行保証を行う場合は、その関係会社の財務諸表も添付してください。
- (8) 各役割の責任者業務実績表（様式第4号）
- (9) 特定建設業の許可証明書（写し可）

建設業法第3条第1項に規定する特定建設業の許可証明書を提出してください。ただし、担当業務内容により、審査を受ける必要のない場合はその旨を明示してください。

(10) 各資格者免許証等の写し

「第3 3 応募者の資格要件(1)③」に示す資格者の資格者免許証等の写し(裏面もある場合は裏面も)を提出してください。

(11) 監理技術者資格者証の写し

建設役割会社における監理技術者資格者証(表・裏)の写しを提出してください。

(12) E S C O関連事業実績一覧表(様式第5号)

様式に従い、以下の項目を網羅した事業実績表を提出してください。行政機関以外の民間企業等が発注者であるE S C O関連事業の実績を記載する場合は、必ず当該発注者に記載の許可を得てください。

- ・事業件名：契約書上の正確な名称を記載すること。
- ・発注者：発注者名を記入すること。
- ・受注形態：単独又はグループの別を記入すること。
- ・契約金額：消費税相当額を含む金額の総額を記入すること。
- ・契約年月日：契約締結日を記入すること。
- ・契約期間：契約始期及び終期を記入すること。
- ・施設概要：施設の主な用途、構造、規模面積、改修工事完了年月を記入すること。
- ・主な契約内容：対象機器、省エネルギー率、パフォーマンス契約の有無と種類(ギャランティード・セイビングス又はシェアード・セイビングス)、保証の有無、計測・検証の有無も明記すること。

(13) E S C O事業実績契約書

上記(12)に記載された契約を証明できるもの(契約書の写し又は契約の判断ができる書類)を添付してください。

## 第12 E S C O提案提出書類

### 1 E S C O提案時の提出書類

次の提出書類を種類ごとにインデックスタブを付した仕切り紙を挟み、A4縦長ファイルにとじたものを10部(正1部、副9部)提出してください。

- (1) 提案書提出届(様式第8号)
- (2) 提案総括表(様式第9号の1、第9号の2)
- (3) 技術提案書(様式第10号の1～第10号の7)
- (4) 事業資金計画書(様式第11号の1～第11号の6)
- (5) 維持管理等提案書(様式第12号の1～第12号の4)
- (6) 主要機器等の設置計画図(様式第13号)

## 2 作成要領

### (1) 一般事項

- ア 使用言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位は計量法に定めるものとし、全て横書きとしてください。
- イ 各ページの下中央に通し番号を付してください。また、すべて片面印刷としてください。
- ウ 文字サイズは原則 12 ポイントとしてください。
- エ 提案書提出届（様式第 8 号）により提出書類の構成を示したうえで、A 4 縦長ファイルにとじたもので提出してください。なお、A 4 版以外の様式については、A 4 版サイズに折り込んでください。
- オ エネルギーに関する換算値  
エネルギーに関する計算においては、下表の換算値で行ってください。

エネルギー種別	一次エネルギー換算	CO2 排出係数
電気	9.76MJ/kWh	0.468kg-CO2/kWh
都市ガス (13A)	45MJ/m <sup>3</sup>	2.21kg-CO2/m <sup>3</sup>
プロパンガス	50.2MJ/kg	3.00kg-CO2/kg

### (2) 提案総括表

- ア 改修提案項目一覧表（様式第 9 号の 1）  
省エネルギー改修項目ごとに、一次エネルギー及び二酸化炭素排出の削減効果、光熱水費年間削減額、工事ほか投資額及び単純回収年について記載してください。
- イ E S C O 契約内容提案書（様式第 9 号の 2）  
光熱水費削減予定額、光熱水費削減保証額、E S C O サービス料及び契約期間について記載してください。

### (3) 技術提案書

- ア 省エネルギー改修項目等の説明（様式第 10 号の 1）  
詳細検討に基づき省エネルギー手法ごとに、改修前と改修後の設備（システム）構成図、当該設備に関するエネルギー消費状況の評価内容、省エネルギー改修項目の内容及びシステム説明、エネルギー消費量等に関する技術的・数値的根拠について記載してください。
- イ 環境への配慮（様式第 10 号の 2）  
NO<sub>x</sub>、SO<sub>x</sub>、ばいじん、騒音等の環境対策について簡潔に記載してください。
- ウ 第二次佐倉市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）に対する考え方（様式第 10 号の 3）  
第二次佐倉市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）において「重点取組」とされている取組のうち、提案に当たって考慮したことについて記載

してください。

エ ESCO設備と既存設備の関係（様式第10号の4）

導入する省エネルギー手法が、既存設備の更新や高効率化改修に寄与する内容について記載してください。

オ 工事中の対応（様式第10号の5）

工事施工にあたり、安全管理・工程管理などにおいて特に重要と判断する事項、施設の運営・業務への影響、品質管理、工事完了期限、設備引渡し等に関する内容について記載してください。

カ 契約終了後の対応（様式第10号の6）

ESCO契約終了後の対応、ESCO設備の扱いについて記載してください。

キ 市内企業等の参画（様式第10号の7）

下請事業者又は協力事業者の選定に当たり、佐倉市内に主たる営業所を有する者を選定する場合は、その内容を記載してください。

(4) 事業資金計画書

ア 事業収支計画書（様式第11号の1）

契約期間中における、本市の事業全体に関する収支計画を作成してください。

イ 事業者収支計画書（様式第11号の2）

契約期間中の事業収支（事業者分）について記載してください。

なお、ESCO事業終了時の設備の扱いについては、簿価並びに撤去費用を考慮しない方法で計算することとします。

ウ 資金計画書（様式第11号の3、第11号の4）

資金調達に関する考え方、外部借入の内訳、金利設定、その他資金調達手法として検討している事項を記入してください。

エ 工事予算等経費計画書（様式第11号の5）

初期投資に係る費用を記入のうえ、内訳を添付してください。詳細診断費には、包括的エネルギー管理計画書作成の費用も含めます。

オ 補助金関係提案書（様式第11号の6）

想定している補助金の種類と金額、補助金の交付要件、提案内容での補助金獲得の可能性等に関する考察について記載してください。

(5) 維持管理等提案書

ア 維持管理計画書（様式第12号の1）

(ア) 維持管理計画

ESCO設備及び維持管理対象設備の維持管理業務に関する計画内容を記載してください。また、コスト削減及びサービス水準の向上等の視点で工夫している点があれば、併せて記載してください。

(イ) 維持管理見積書

E S C O設備及び維持管理対象設備の維持管理に毎年要する費用と、その算定根拠を示してください。また、算定の内訳を施設ごとに作成し、添付してください。

イ 計測・検証計画書（様式第 12 号の 2）

（ア）省エネルギー効果の測定・検証方法

エネルギー削減保証量が確実に達成されていることを証明するための適切な計測・検証方法を示してください。

（イ）計測機器設置見積書

計測・検証に必要な機器類の設置費用と、その算定根拠を示してください。なお、別途作成する内訳がある場合は添付してください。

（ウ）計測・検証費見積書

毎年要する費用と、その算定根拠を示してください。なお、別途作成する内訳がある場合は添付してください。

（エ）その他

コスト削減及びサービス水準の向上等の視点で工夫している点があれば記載してください。

ウ 運転管理方針計画書（様式第 12 号の 3）

（ア）運転管理方針

E S C O設備及び本市の既存設備に関する適切な運転管理の考え方、事業者と本市の役割について記載してください。また、コスト削減及びサービス水準の向上等の視点で工夫している点があれば、併せて記載してください。

（イ）運転管理費見積書

毎年要する費用と、その算定根拠を示してください。なお、別途作成する内訳がある場合は添付してください。

エ 緊急時対応提案書（様式第 12 号の 4）

提案の安全性、信頼性及び災害時等を含む緊急時対応方法の考え方について記載してください。

（6）主要機器等の設置計画図（様式第 13 号）

提案する E S C O設備等の設置箇所図を示してください。書式は自由とします。

第 13 閲覧・貸出資料

希望する応募者に対し、資料の閲覧及び貸出をします。

1 閲覧・貸出資料

- ・ 建築一式
- ・ 電気設備一式
- ・ 機械設備一式

- ・その他必要な資料
- ※資料の内容と実際の状況との整合について本市が保証するものではありません。
- 2 閲覧・貸出希望受付期間  
令和3年9月1日（水）より
- 3 貸出期間  
貸出の際に本市から指定する期間とします。
- 4 閲覧・貸出方法  
貸出の際に本市から指定する方法とします。
- 5 注意事項  
本市が貸与する資料は、一般公表することを前提としていない情報であるため、関係者以外への提供は禁止とし、取扱いに注意するものとします。また、貸与された資料は本事業に係る業務以外で使用しないこととし、不要になった場合には、速やかに返却するものとします。貸与された資料を複写等した場合には、内容が読み取られないように処理した上、返却時までには全て廃棄することとします。返却の方法については別途、指示することとします。

#### 第14 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）」（最新版）、「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）、「建築設備計画基準」（最新版）、「建築設備設計基準」（最新版）、「建築設備耐震設計・施工指針」（2014年版）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。

- 1 詳細設計時  
設計にあたっては、本市と十分協議してください。
  - (1) 設計書類  
設計負荷計算書、負荷容量計算書、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本市の指定する様式にて提出してください。
  - (3) 図面  
ア 空調関係図（空調関係の提案がある場合のみ）



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

イ 衛生関係図（衛生関係の提案がある場合のみ）

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（便所ほか）、排水勾配図、桝断面図、給湯設備関連図、その他必要な図面

ウ 電気関係図（電気関係の提案がある場合のみ）

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（又は姿図）、動力・弱電平面図、火災報知・防災関係図、その他必要な図面

エ 建築関係図：（建築関係の提案がある場合のみ）

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、矩計図、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

オ その他必要な図面

※上記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。

## 2 工事施工時

- (1) 工事施工は、承諾を受けた施工図に基づいて行い、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) 施設管理者及び近隣住民との調整並びに工事中の安全対策等は、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、完成図書を用意し、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。

#### 第15 その他

この要項に定めることのほか、E S C O提案の募集等の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、応募者に通知します。