

堺市役所本庁舎 ESCO 事業

提案募集要項（共通仕様書）

令和 6 年 6 月

堺市

目次

1	募集の主旨	1
2	事業概要	1
	(1) 事業内容	1
	(2) 事業者の業務範囲	2
3	応募条件	3
	(1) 応募者の役割	3
	(2) 応募者の資格	3
	(3) 応募者の制限	4
	(4) 応募に関する留意事項	5
4	優先交渉権者の選出から契約まで	7
	(1) 優先交渉権者の選出	7
	(2) 事後審査の実施	7
	(3) 詳細診断の実施	8
	(4) 包括的エネルギー管理計画書の作成	9
	(5) 契約の締結	10
5	契約に関する事項	11
6	設計及び工事に関する事項	11
	(1) 詳細設計	12
	(2) 工事施工	13
7	省エネルギーサービス期間の対応	15
	(1) ベースラインの調整方法等	15
	(2) 運転管理に関する事項	15
	(3) 維持管理に関する事項	16
	(4) 計測・検証に関する事項	16
8	事業の実施に関する事項	17
	(1) 業務の遂行義務	17
	(2) 契約期間中の事業者と本市の関わり	17
	(3) 本市と事業者との責任分担	17
9	事務局	19

1 募集の主旨

現在、人口減少や気候変動などの社会課題から、公共施設においてライフサイクルコストの低減及び省エネルギー化が強く求められます。

そのため、堺市（以下「本市」）では、公共施設の設備改修等を効率的かつ効果的に行うため、民間事業者の優れたノウハウを活用できる ESCO（Energy Service Company）事業の導入を進めています。

今回、環境省の脱炭素先行地域に選定された「堺エネルギー地産地消プロジェクト」の取組の一つとして、堺市役所本庁舎の ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化を行い、既存建築物の改修による ZEB 化の先進的なモデルとして発信し、民間事業者等による ZEB 化の取組を促進するため、本提案募集要項（特記仕様書を含む。以下同じ。）に基づき ESCO 事業の提案を募集します。

最も優れた提案（以下「最優秀提案」）を行った応募者を優先交渉権者として詳細協議を行い、合意に至った場合は、この者を契約事業者（以下「事業者」）として、ESCO 事業契約を締結します。

2 事業概要

（1）事業内容

本市と締結する ESCO 事業契約に基づき、次の包括的エネルギーサービス（以下「ESCO サービス」）を提供するものとします。

なお、省エネルギー改修を除く事業を省エネルギーサービスとし、これを実施する期間を省エネルギーサービス期間とします。

① 省エネルギー改修

省エネルギー改修設備（以下「ESCO 設備」）の設置（設計、施工等を含む）。

② 運転管理

本市に対する ESCO 設備及び光熱水費削減額の保証に係る設備（以下「既存設備」）等の運転方法の指示及び運転状況の確認。

③ 維持管理

本市に対する ESCO 設備及び既存設備等の維持管理方法の指示及び維持管理状況の確認。

④ 計測・検証

省エネルギー改修及び運転管理による省エネルギー量の計測・検証。

⑤ 光熱水費削減額の保証

省エネルギー改修及び運転管理による光熱水費削減額の保証。

(2) 事業者の業務範囲

ESCO サービスの主な業務は、次のとおりとします。

(省エネルギー改修)

- ① ESCO 設備等の設計、施工、工事監理、工事監督、各種手続き、その他関連業務
- ② ESCO 設備の所有権移転

(運転管理)

- ③ 本市に対する ESCO 設備及び光熱水費削減額の保証に係る設備等の運転方法の指示
- ④ ESCO 設備及び光熱水費削減額の保証に係る設備等の運転状況の確認
- ⑤ 省エネルギーサービス期間の終了時の引継ぎ（作業手順書、管理項目一覧等）

(維持管理)

- ⑥ 本市に対する ESCO 設備及び光熱水費削減額の保証に係る設備等の維持管理方法の指示
- ⑦ ESCO 設備及び光熱水費削減額の保証に係る設備等の維持管理状況の確認
- ⑧ 省エネルギーサービス期間の終了時の引継ぎ（作業手順書、維持管理履歴等）

(計測・検証)

- ⑨ エネルギー使用状況等の計測
- ⑩ 省エネルギー量の検証
- ⑪ 光熱水費削減額の算定

(光熱水費削減額の保証)

- ⑫ 光熱水費削減額の保証措置

3 応募条件

(1) 応募者の役割

応募者は、単独又はグループとし、次の役割を担うものとします。なお、グループで応募する場合は、事業役割を担う者を代表者とし、それ以外の役割を担う者を構成員とします。代表者は本市との窓口となり、本事業に係る全ての手続きを行ってください。

① 事業役割

契約等の諸手続きを行い、事業遂行の責を負う者。

② 設計役割

設計及び監理に関する業務を実施する者。

③ 建設役割

建設に関する業務を実施する者。

④ その他役割

①～③以外の業務を実施する者。

(2) 応募者の資格

応募者の資格要件は、次のとおりとします。

① 設計役割を担う者は、一般社団法人環境共創イニシアチブから ZEB プランナー（フェーズ 2）に登録された者であること。

② 設計役割を担う者は、一級建築士、建築設備士、技術士（建設部門、電気電子部門）のいずれかの有資格者が所属している者であること。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若しくは模様替えに該当する場合は、それに準ずること。

③ 建設役割を担う者は、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。

- ④ 建設役割を担う者は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 18 第 1 項の規定による監理技術者資格者証の交付を受けている者であって、第 26 条の 5 から第 26 条の 7 までの規定により国土交通大臣の登録を受けた講習を受講した者を有する者であること。

(3) 応募者の制限

次に掲げる者は、応募者となることはできません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 及び堺市契約規則（昭和 50 年規則第 27 号）第 3 条の規定に該当する者。
- ② 本提案募集要項の配布の日から提案書提出日までの期間に、堺市入札参加有資格者の入札参加停止等に関する要綱（平成 11 年制定）に基づく入札参加停止又は入札参加回避を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- ③ 本提案募集要項の配布の日から事業者選出までの期間に建設業法（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。
- ④ 提案募集要項の配布の日から提案書提出日までの期間に堺市契約関係暴力団排除措置要綱（平成 24 年制定。以下「排除要綱」。）による入札参加除外を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。また、排除措置要綱第 5 条第 2 号に規定する、大阪府警察本部から暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する旨の通報等を受けた当該通報に係る者。
- ⑤ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 510 条の規定による特別清算の開始を命じられている者。
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更正手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更正事件（以下「旧更正事件」）にかかわる同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更正手続開始の申立てを含む。以下「更正手続開始の申立て」）をしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更正手続開始の決定（旧更正事件にかかわる旧法に基づく更正手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者にかかわる同法第 199 条第 1 項の更正計画の認可の決定（旧更正事件にかかわる旧法に基づく更正計画認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更正手続開始の申立てをしなかった者又は更正手続開始の申立てをなされなかった者とみなします。

- ⑦ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による民事再生手続開始の申し立てをしている者。

（4）応募に関する留意事項

① 費用負担

応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。

② 提出書類の取扱い

原則として提出書類は返却しません。

提出書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、応募者が事業者として ESCO 事業契約を締結した時点で、その著作権は本市に帰属するものとします。また、堺市情報公開条例の規定に従い提出書類を公開することがあります。

③ 提供資料の取扱い

本市が提供する資料を応募以外の目的に使用してはいけません。

④ 知り得た情報の取扱い

応募にあたって知り得た情報を第三者に漏洩してはいけません。

⑤ 複数の提案の禁止

応募者は 1 つの提案しか行うことができません。

⑥ 複数の応募者の禁止

複数の応募者となることはできません。

⑦ 構成員の変更の禁止

構成員の変更は認めません。ただし、本市がこれを認めたときはこの限りではありません。

⑧ 提出書類の変更禁止

提出した書類は変更できません。ただし、提出書類に不備があり、かつ、本市が指示した場合はこの限りではありません。

⑨ 虚偽記載の禁止

提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合は失格とします。

⑩ 責任分担

応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行うものとします。

⑪ 事業化の中止

本事業は、本市の議会において予算案等が承認されなかった場合は、本市が提案を募集したことに留まり事業化されません。この場合は、応募に要した費用は応募者が負うものとします。

⑫ 質問の受付

質問は指定した様式及び期間にて受け付けます。個別の問い合わせには回答しません。

4 優先交渉権者の選出から契約まで

(1) 優先交渉権者の選出

堺市プロポーザル方式による ESCO 事業者選定委員会（以下「選定委員会」）において、別に定める提案審査要領に基づき提案書等の審議及び審査を行い、最優秀提案と優秀提案を選定します。最優秀提案を行った応募者を優先交渉権者としてします。

なお、審査の過程において、応募者はプレゼンテーションを行うものとします。

(2) 事後審査の実施

優先交渉権者は、本市の事後審査に対して次の書類を提出するものとします。

事後審査によって応募者の資格又は応募者の制限に違反することが判明した場合は、本市は優秀提案を行った応募者を新たな優先交渉権者として詳細協議を開始します。

- ① 商業登記簿謄本
- ② 印鑑証明書
- ③ 納税証明書（国税）
- ④ 市税の納税状況確認の同意書
- ⑤ 特定建設業許可証明書
- ⑥ 有資格者の資格を証する書類の写し
- ⑦ 監理技術者資格者証の写し

(3) 詳細診断の実施

優先交渉権者は、詳細診断として次の事項を確認するものとします。

- ① 対象施設のエネルギー使用量
- ② 省エネルギー改修の対象設備等の実態
- ③ 工事に係る資材の搬入及び搬出動線
- ④ その他、ESCO サービスに関する事項

(4) 包括的エネルギー管理計画書の作成

優先交渉権者は、詳細診断の終了後、ESCO サービスの計画等を定めた包括的エネルギー管理計画書（以下「管理計画書」）を作成するものとします。管理計画書の主な構成は、表 1 のとおりです。

その際、提案書の内容と大幅にかい離してはいけません。提案書の内容と大幅にかい離する場合は、本市は優秀提案を行った応募者を新たな優先交渉権者として詳細協議を開始します。

この場合は、それまでの優先交渉権者が負担した詳細診断及び管理計画書の作成等に要した経費は、それまでの優先交渉権者の負担とし、本市は責を負いません。詳細協議の結果、事業化されなかった場合も同様とします。

表 1 管理計画書の構成

分類	項目
省エネルギー改修	省エネルギー対策の内容
	省エネルギー量（算定根拠を含む）
	BEI（算定根拠を含む）
	ESCO 設備の一覧
	ESCO 設備の配置図
	ESCO 設備と既存設備の関係
	施工体制台帳（施工体系図、請負契約書等）
	施工計画（工程管理、品質管理、安全管理、環境管理等）
運転管理等	運転管理指針
	運転管理計画
	緊急時の対応方法
	契約終了時の対応
維持管理等	維持管理指針
	維持管理計画
	緊急時の対応方法
	契約終了時の対応
計測・検証	計測・検証計画
	報告計画
光熱水費削減額の保証	光熱水費削減保証額
	ベースラインの計算方法、変更方法

(5) 契約の締結

本市は、管理計画書及び ESCO 事業契約書について優先交渉権者と詳細協議を行い、原則として ESCO 事業契約を締結します。

ただし、詳細協議の結果、本市と優先交渉権者が合意に至らなかった場合は、優秀提案を行った応募者を新たな優先交渉権者として詳細協議を行い、契約を締結します。

5 契約に関する事項

ESCO 事業契約は、本提案募集要項及び管理計画書に基づき、本市の予算の範囲内で随意契約が成立する場合に締結するものです。

ESCO 事業契約書では、事業者が遂行すべき省エネルギー改修に係る詳細設計及び工事施工、運転管理に関する業務内容や光熱水費削減保証額、ESCO サービス料の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にし、相互の確認事項や方法及び時期等を明記するものとします。なお、本提案募集要項は、ESCO 事業契約書の一部とします。

6 設計及び工事に関する事項

詳細設計及び工事施工に関しては、次の（１）及び（２）のとおりとします。

なお、提出書類の提出期限等の詳細については、優先交渉権者の通知後に速やかに決定することとします。

また、提出書類の作成にあたっては、次の国土交通省大臣官房官庁営繕部の最新版の標準仕様書等に準拠するものとし、本市の確認を受けてください。

- ・ 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）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）

(1) 詳細設計

- ① 事業者は、設計にあたっては、本市と十分に協議するものとします。また、打合せ記録簿を作成し提出するものとします。
- ② 事業者は、空調関係図、衛生関係図、電気関係図、建築関係図及びその他必要な図面等、改修工事に必要な詳細設計図面を作成し、提出するものとします。

詳細設計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計画図を添付するものとします。
- ③ 事業者は、本市の指示に基づき熱負荷計算書、構造計算書、照度計算書を作成し提出するものとします。
- ④ 事業者は、工事内訳書を作成し提出してください。作成にあたっては、国土交通省大臣官房官庁営繕部の最新版の公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）に準拠するものとします。
- ⑤ 事業者は、提案した ZEB シリーズの認証の取得にあたって、BELS に係る評価の申請に係る手続きを行うものとします。なお、手続きに要する費用は事業者の負担とします。
- ⑥ 事業者は、仮設に使用する機材を除き、原則として新品の機器及び材料を使用するものとし、中古の機器及び材料の使用は、本市が承認した場合に限ります。

(2) 工事施工

- ① 事業者は、工事監理者及び建設業法に定める技術者を配置し、工事監理及び工事監督を適切に行うものとします。
- ② 事業者は、本市の確認を受けた詳細設計図面に基づいて工事施工を行うものとします。
- ③ 事業者は、対象施設の運営に支障とならないように留意した施工計画を作成し、本市の確認を受けるものとします。
- ④ 事業者は、本市に工事施工及び工事監理、工事監督等の状況を定期的に報告するものとします。
- ⑤ 事業者は、工事施工及び工事監理、工事監督等の記録を作成し、本市の確認を受けるものとします。また、工事の完成時には本市の現地確認を受けるものとします。
- ⑥ 事業者は、必要に応じて各種許認可等の書類の作成をし、その写しを本市に提出するものとします。また、本市が行う各種申請等の書類の作成にあたり、必要な協力を行うものとします。
- ⑦ 事業者は、工事中の安全対策を十分に行うものとします。また、施設管理者及び近隣住民等との調整を行うものとします。
- ⑧ 事業者は、公共の歩行者空間を一時的に変更する場合は、歩行者の通路対策を講じるものとします。なお、歩行者の通路対策について事前に本市の確認を受けるものとします。
- ⑨ 事業者は、アスベスト（石綿）に関する関係法令等を遵守の上、事前調査や飛散防止、除去、処分等のアスベスト対策に係る必要な手続きや対策を行うものとします。なお、これに要する費用は本市の負担とします。
- ⑩ 事業者は、関係法令に従い工事に伴う廃棄物を適切に処理するものとします。
- ⑪ 事業者は、撤去した安定器内のコンデンサに含まれる PCB 含有調査を行うものとします。PCB の混入が確認された場合は、法律に基づく返納方法（特定管理産業廃棄物）にて本市に返却するものとします。

- ⑫ 事業者は、工事施工にあたって、環境（騒音、振動等）に十分に配慮するものとします。
- ⑬ 事業者は、工事の施工にあたって現場事務所を設ける場合は、対象施設の外に事業者の負担で設置するものとします。
- ⑭ 事業者は、本市が指定した場所に限り、対象施設に資材及び廃棄物の置場を設けることができるものとします。なお、置場に係る使用料は無償とし、工事の完了後は事業者の負担にて原状回復するものとします。
- ⑮ 事業者は、設置した設備に ESCO 設備であることを判別できるシールを貼付するものとします。

7 省エネルギーサービス期間の対応

(1) ベースラインの調整方法等

① ベースラインの調整方法

省エネルギー量及び光熱水費削減額を算定する際の基準となる電気、ガス、水の1年間の使用量（以下「ベースライン」）に関して、次に例示する変動要因が生じたときは、事業者は、合理的な根拠を示す資料を作成の上、本市にベースラインの変更を求めることができるものとします。本市が妥当と判断した場合は、ベースラインを変更します。

- a 気象条件の変動等の外的要因
- b 既存設備の変更、改修、運用変更、新規設備の導入
- c 既存設備の故障又は性能の低下
- d 発注者の指示による運転管理指針等の変更
- e 対象施設の利用用途、利用方法、運営時間等の変更

② ESCO サービス料に係る債権の取扱い

ESCO サービス料に係る債権は、譲渡又は担保にすることはできません（グループ内の応募者間を除く）。

(2) 運転管理に関する事項

- ① 事業者は、ESCO 設備及び既存設備の運転管理指針を作成し、本市の承諾を得るものとします。
- ② 本市は、善良なる管理者の注意義務をもって、運転管理指針に基づき、ESCO 設備及び既存設備の運転を行うものとします。
- ③ 事業者は、ESCO 設備及び既存設備の運転状況を確認し、本市の運転方法が運転管理指針とかい離している場合には、本市に対して適切な運転方法の指示を行うことができるものとします。

(3) 維持管理に関する事項

- ① 事業者は、ESCO 設備及び既存設備の維持管理指針を作成し、本市の承諾を得るものとします。
- ② 本市は、善良なる管理者の注意義務をもって、維持管理指針に基づき、ESCO 設備及び既存設備の維持管理を行うものとします。
- ③ 事業者は、ESCO 設備及び既存設備の維持管理状況を確認し、本市の維持管理方法が維持管理指針とかい離している場合には、本市に対して適切な維持管理方法の指示を行うことができるものとします。

(4) 計測・検証に関する事項

- ① 事業者は、光熱水費削減額の確認及び運転方法の改善のため、省エネルギー改修及び運転管理による省エネルギー量の計測・検証を行うものとします。
- ② 事業者は、計測・検証の結果を本市に提出し、報告会で報告するものとします。報告書の提出及び報告会の開催の頻度は、原則として表 3 に示すとおりとします。

表 3 報告書の提出及び報告会の開催の頻度

期間	報告書の提出	報告会の開催
1 年目	3 か月に 1 回	3 か月に 1 回
2 年目	3 か月に 1 回	3 か月に 1 回
3 年目	3 か月に 1 回	6 か月に 1 回
4 年目以降	3 か月に 1 回	1 年に 1 回

8 事業の実施に関する事項

(1) 業務の遂行義務

- ・ 事業者は、本提案募集要項、管理計画書、配布資料及び ESCO 事業契約書に基づく諸条件に則り、誠実に業務を遂行するものとします。
- ・ 業務遂行にあたって疑義が生じた場合は、本市と事業者の両方で誠意をもって協議を行うものとします。
- ・ 事業者は、省エネルギー量が目標に満たないことが判明した場合は、必要な対策を実施の上、目標の達成をめざすものとします。対策に要する費用は事業者の負担とします。

(2) 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るものとします。本市は ESCO 事業契約書及び管理計画書に定められた方法により、ESCO 事業の実施状況の確認を行います。

(3) 本市と事業者との責任分担

① 基本的な考え方

提案書は、省エネルギー量や光熱水費の削減額を示す最大の根拠であり、事業者の省エネルギーに関する知識とノウハウが最大限に発揮され、信頼性のあるものでなければいけません。

ESCO 事業の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いけません。

ただし、気象条件の変動など事業者の責めに帰すことができない事由があり、合理的な根拠を示すことができる場合は、本市と協議を行えるものとします。

② 予想されるリスクと責任分担の考え方

予想されるリスクと責任分担は、原則として特記仕様書によることとします。なお、次の事項については別途協議を行うものとします。

- a 本市の責めに帰すべき合理的な事由がある事項
- b 本市及び事業者のいずれの責めに帰すことができない事由がある事項
- c ESCO 事業契約の締結時に責任分担が決定されていない事項

③ 税制に関するリスクの考え方

税制に関するリスクの負担については、次のとおりとします。

a 消費税

消費税は、事業者が販売する物品・サービスの価格に含めて次々と転嫁され、最終的に物品・サービスを購入し、サービスの提供を受けるものが負担する税です。

そのため、消費税に関するリスクは、サービス料の支払い者である本市が負担するものとします。

b 固定資産税

固定資産税が発生する場合は、事業者が負担するものとします。詳しくは次の市ホームページ「固定資産税」をご確認ください。

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/zei/shizei/koteishi/index.html>

c 法人税等

法人税等は、法人の企業活動によって得られる所得に対する課税であり、地域社会の費用を多数のものが負担するための本来的に事業者負担の税です。

そのため、法人税等に関するリスクは事業者が負担するものとします。

d 税の新設

税が新設された場合は、当該新税がサービスを享受するものが支払うべき税である場合には、サービス料の支払い者である本市が負担するものとします。

地域社会の中で収益を目的に事業を行うものが支払うべき税である場合には、事業者が負担するものとします。これに該当しない場合は、本市及び事業者が協議の上、負担するものとします。

④ 知的財産権の考え方

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作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、維持管理方法等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。

なお、本事業を通じて発明された物及び方法、意匠並びに商標等の権利の帰属については、別途協議により決定するものとします。

9 事務局

本提案募集の事務局は、次のとおりです。

担当 堺市環境局 カーボンニュートラル推進部 脱炭素先行地域推進室

住所 〒590-0078 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号（堺市役所本庁舎高層館 5 階）

電話 072-340-2095

電子メールアドレス kanene@city.sakai.lg.jp