

民間資金活用型(設備更新型)

標準 ESCO 提案募集要項

令和7年5月

大阪府都市整備部住宅建築局公共建築室

民間資金活用型(設備更新型)標準 ESCO 提案募集要項・目次

1. 募集の趣旨.....	1
2. 対象事業の概要	1
(1) 事業件名.....	1
(2) 事業内容.....	1
(3) 事業場所.....	2
(4) 業務の範囲	2
(5) 契約期間等	2
3. 応募条件	2
(1) 応募者	2
(2) 応募者の役割.....	3
(3) 応募者の資格.....	3
(4) 応募資格の制限	3
(5) 応募に関する留意事項.....	3
4. ESCO 事業者選定の流れ	4
(1) 応募	4
(2) 資格の確認並びに提案要請.....	4
(3) 最優秀提案者及び優秀提案者の選定	4
(4) 詳細協議.....	4
(5) 最終 ESCO 事業者の選定	5
(6) 事務局	5
(7) ESCO 提案募集スケジュール	5
5. 審査及び審査結果の通知.....	6
(1) 審査	6
(2) 審査の流れ	6
(3) 審査結果の通知及び公表	7
(4) 失格	7
(参考) 提案募集審査のスケジュール	8
6. 提示条件	9
(1) 事業の遂行	9
(2) 事業資金計画(本事業が事業化された場合).....	9
(3) 設計・施工に関する事項	9
(4) ベースライン及び光熱水費削減額の設定.....	9
(5) 最低省エネルギー率、提案必須項目等	11

(6) ESCO サービス料の支払い等	11
(7) 運転及び維持管理に関する事項	15
(8) 計測・検証に関する事項	15
(9) 包括的エネルギー管理計画書の作成	16
(10) その他	16
7. 事業の実施に関する事項.....	16
(1) 誠実な業務遂行義務	16
(2) ESCO 契約期間中の ESCO 事業者と本府の関わり.....	16
(3) 本府と ESCO 事業者との責任分担.....	16
表. 予想されるリスクと責任分担	18
8. 契約に関する事項(予算化された場合)	19
(1) 契約の手順	19
(2) ESCO 契約の概要	19
9. ESCO 提案提出書類・作成要領	19
10. 配付資料	19
選定 ESCO 事業者が詳細設計及び工事施工に関して提出する書類	20

民間資金活用型(設備更新型)標準ESCO提案募集要項(以下、「標準ESCO提案募集要項」という)と民間資金活用型(設備更新型)特記ESCO提案募集要項(以下、「特記ESCO提案募集要項」という)で記載内容が異なる場合は、特記ESCO提案募集要項を優先する。

下線(直線):重要な箇所

1. 募集の趣旨

大阪府(以下「本府」という。)では、昨今の厳しい財政状況の下で、民間の資金とノウハウを活用することにより、本府施設の光熱水費の効果的な削減を図り、加えて、省エネルギーを推進して環境負荷の低減を進めるため、省エネルギー改修において優れたノウハウを有する ESCO(Energy Service Company)事業者の提案を受けて施設の省エネルギー化を図ることとしている。

今回の募集の目的は、優れたノウハウを活かした設計・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。)を受け、本府にとって最も優れていると考えられる提案を選定するため、ESCO 提案の募集を行うものである。

なお、募集する ESCO 提案は、当該提案について本府が予算化を図ることができた場合には、本府にとって最も優れていると考えられる提案を行った ESCO 事業者(以下「選定 ESCO 事業者」という。)と本府が民間資金活用型 ESCO 事業契約及び設備更新型 ESCO 事業契約を締結することを前提としている。ここでいう民間資金活用型 ESCO 事業契約(以下、「民間資金活用型」という)とは、ESCO 事業者の資金により省エネルギー改修を行い、得られた利益を ESCO 事業者の提案による一定期間(以下「ESCO 契約期間」という。)内、契約で定めた方法によって、選定 ESCO 事業者と本府で分かち合う契約(以下「ESCO 契約」という。)である。設備更新型 ESCO 事業契約(以下、「設備更新型」という)とは、ESCO 事業者のノウハウにより本府が指定する設備を含む省エネルギー改修を行い、ESCO 契約期間内 ESCO 事業者が更新設備の定期点検と光熱水費削減額の保証を行なう契約(以下「ESCO 契約」という。)である。

本要綱内、及び資料等の中において、民間資金活用型、設備更新型いずれかのみ該当する事項については、文尾等に、それぞれ(民間資金活用型)、(設備更新型)と記載する。

2. 対象事業の概要

事業の概要は、次のとおりとする。

(1) 事業件名

特記 ESCO 提案募集要項による。

(2) 事業内容

- ① 上記の施設について、ESCO 事業者がその提案を基に設計・施工・監理した省エネルギー改修設備等(以下「ESCO 設備」という。)を導入し、ESCO 契約により、ESCO 契約期間内、本府に設備の運転管理、維持管理、光熱水費削減額の保証、また省エネルギー量効果を把握するための計測・検証等を含めるサービス(以下「ESCO サービス」という。)を提供する。(設備更新型においては「運転管理」を「運転管理助言」、「維持管理」を「更新機器定期点検」に読み替える)
- ② ESCO 事業者は ESCO 契約期間内、ESCO 設備の運転管理及び維持管理を自らの責任で行う。
- ③ ESCO 事業者は適切な計測・検証手法を導入し、本府の想定利益及び省エネルギー効果を保証する。
- ④ ESCO 事業者は ESCO 設備及び本府の既存設備等に関する運転管理指針を示し、ESCO 事業者及び本府は、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、各々の運転管理を行う。
- ⑤ 本府は、ESCO 契約期間終了後、ESCO 事業者の設置した ESCO 設備の無償譲渡を求めることができるものとする。(民間資金活用型)
- ⑥ 本府は、ESCO 設備導入工事の完成部分について、引渡しを受けるものとする。(設備更新型)

(3) 事業場所

特記 ESCO 提案募集要項による。

(4) 業務の範囲

ESCO 事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。

- ① 省エネルギー改修設計及びその関連業務
- ② 省エネルギー改修工事及びその関連業務
- ③ 省エネルギー改修工事の工事監理業務
- ④ 工事に関する各種申請手続き業務及びその関連業務
- ⑤ ESCO 設備に係る補助金申請及びその関連業務
- ⑥ ESCO サービス契約期間内における ESCO 設備の運転管理及び維持管理業務
- ⑦ ESCO サービス契約期間内における既存設備を含めた包括的エネルギー管理計画書及び運転管理指針の作成業務とそれに基づく助言業務
- ⑧ ESCO サービス契約期間内における省エネルギー計測・検証業務
ただし、一定期間経過後、本府が計測・検証の必要性が無いと推定した場合、その後の計測・検証に係る費用を減額し、計測・検証業務を繰上げて終了するものとする。
- ⑨ ESCO サービス契約期間内における光熱水費削減の保証業務
- ⑩ ESCO サービス契約期間終了後、本府の要求があった場合における、ESCO 設備の所有権移転業務（民間資金活用型）
- ⑪ 本府が指定する設備を含む ESCO 設備導入工事完了後の本府への ESCO 設備の引渡（設備更新型）

(5) 契約期間等

特記 ESCO 提案募集要項による。

3. 応募条件

(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又はグループ（複数の企業の共同）とする。
- 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 社選定する。
- ③ 参加表明時は、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する。
- 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係る諸手続を行う。
- 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する。ただし、「応募時のグループの構成員」と「特定子会社設立後の特定子会社とそれ以外の企業からなるグループの構成員」は同一性があること。さらに、特定子会社への移行手続の際は、グループ全社の同意、及び本府の承諾のもとに、事業を引き継がなければならない。また、特定子会社は、応募当初の事業役割を担う事業者と同一性があること。
- ⑥ ESCO 事業では原設計者や元施工者、エネルギー事業者、予備診断者など既存施設の状況を把握している事業者が当然存在しているが、これらのものはより有効な提案をする蓋然性が高く、またできるだけ多くの応募者に門戸を開くため、これらが応募者となることを排除しない。

(2) 応募者の役割

- ① ESCO 事業者は、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。
 - a.事業役割： 本府との契約や資金調達等諸手続を行い、事業遂行の責を負う。
 - b.設計役割： 設計に関する業務・監理に関する業務を全て実施する。
 - c.建設役割： 建設に関する業務を全て実施する。
- ② 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、別途合意書を本府に提出すること。また、事業役割の構成企業のうち 1 社が、代表者として本府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する。
- ③ 下請け業者又は協力事業者の選定に当たっては、本府内の業者又は事業者を優先して選定するものとする。

(3) 応募者の資格

応募者の資格要件は特記 ESCO 提案募集要項による。

(4) 応募資格の制限

次に掲げるものは、応募者の構成員となることはできない。

- ① 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。
- ② 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けている者。
- ③ 参加表明時において建設業法(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 大阪府暴力団排除条例により制限を受けている者。
- ⑤ 暴力団員が経営する建設業者又は暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者及びこれらに準ずる者。
- ⑥ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項又は第2項の規定による再生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(同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。)
- ⑦ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項又は第2項の規定による更生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(同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。)
- ⑧ 参加表明書等に虚偽の記載をし、又は重要な事実について記載をしなかった者。
- ⑨ 不正な手段を用いて本府 ESCO 事業を誹謗し、又は事業の公正な進行を妨げる者若しくは妨げた者。

(5) 応募に関する留意事項

① 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

② 提出書類の取扱い・著作権

応募書類の著作権は、それぞれの作成団体に帰属するが、原則として提出書類は返却しない。また、本府は本 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ない。

③ 本府からの提示資料等の取扱い

本府が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。また、本事業において知り得た一切の情報は、外部への漏洩や紛失等がないよう応募者の責任において厳正に管理すること。なお、この取り扱いについては、選定後においても同様とする。

④ 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ない。

※「補助金無し」、「補助金有り」両方の場合について提案がある場合、1 つの提案とみなすものとする。

⑤ 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ない。

⑥ 構成員の変更の禁止

応募者の構成員の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本府と協議を行い、本府がこれを認めたときはこの限りではない。

⑦ 提出書類の変更禁止

原則として提出書類の変更はできない。なお、事務局は提出書類について後日参考資料を求めることがある。

⑧ 他の提案公募事業への重複応募について

本府が同時期に提案公募する ESCO 事業に対して重複応募することは可能である。ただし、複数の事業で最優秀提案者又は優秀提案者に選定された場合、選定されたすべての事業について遂行に係る責務を負うものとする。

⑨ 補助金について

利用可能な補助金を提案すること。なお、提案する補助金において補助対象と見込まれるものについては、原則として補助申請するものとして提案書を作成すること。

⑩ 契約停止条件

本事業は停止条件付きの募集であり、本府において予算化されなかった場合には、提案を募集したことに留まり事業化はされない。この場合、応募者が要した費用等は、ESCO 事業者の負担となる。

4. ESCO 事業者選定の流れ

(1) 応募

本 ESCO 提案募集への応募者は、「3.応募条件」の ESCO 事業者の資格要件を満足する者とする。

(2) 資格の確認並びに提案要請

資格の確認により条件を満たした応募者に対し、提案書の提出を文書で要請する。

(3) 最優秀提案者及び優秀提案者の選定

外部委員で構成する審査会(以下「大阪府ESCO提案審査会」という。)により、提案者の中から最優秀提案者を 1 者及び優秀提案者を数者選定する。

(4) 詳細協議

最優秀提案者となった ESCO 事業者(選定 ESCO 事業者)は、当該提案に基づく事業が予算化された場合には本府との間で、以降の詳細診断、包括的エネルギー管理計画(最終提案)書作成及び契約書を締結するまでの諸条件について詳細協議を進める。なお、この際の協議は、選定 ESCO 事業者の提案の範囲内で行われるものとする。

(5) 最終 ESCO 事業者の選定

選定 ESCO 事業者は、詳細診断を行い、その結果について本府と協議を行い、本府の予定価格の範囲内で契約を締結し、最終 ESCO 事業者となる。なお、選定 ESCO 事業者との協議が整わない場合には、優秀提案者となった数者の範囲内において、次順位の者との協議を行う場合もある。

(6) 事務局

本 ESCO 提案募集に係る事務局は、次のとおりとする。

大阪府 都市整備部 住宅建築局 公共建築室 設備課 設備計画グループ

郵便番号 559-8555

住所 大阪市住之江区南港北一丁目 14 番 16 号 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー) 26 階

電話 06-6941-0351 内線 4643

FAX 06-6210-9784

電子メール kokyokenchiku-g06@sbox.pref.osaka.lg.jp

(7) ESCO 提案募集スケジュール

- ① スケジュール ESCO 提案の募集及び選定は、次のとおり。具体的な日程については、特記 ESCO 提案募集要項による。

a プレスリリース
b 掲示及びホームページで公開
c 募集要項配布
d 募集要項及び資料に関する質問受付
e 案件詳細説明資料及び質問回答書の配付
f 参加表明書及び資格確認書類の受付
g 提案要請書の交付
h 現場ウォークスルー調査*
i 提案書の受付
j ESCO提案書に関する事務局ヒアリング
k 最優秀及び優秀提案者の結果通知

*: 現場ウォークスルー調査の内容は、現場での資料説明、質疑及び現地視察であり、その他応募者の要望により対応する。

なお、現場ウォークスルー調査に関して、運転管理の詳細図書等(台帳や月報その他)は、日常の運転管理に必要なために貸し出しは出来ないが、ウォークスルー当日に限り閲覧は可能である。したがって、各自でデジタルカメラ(できるだけ高画素のものが良い)等を用意して調査当日は対応すること。本府へのコピーの依頼等は、一切受け付けない。

② 手続き

- a. 募集要項及び資料に関する質問受付

特記 ESCO 提案募集要項による。

- b. 案件詳細説明資料及び質問回答書の配付

特記 ESCO 提案募集要項による。

c.参加表明書及び資格確認書類の受付

特記 ESCO 提案募集要項による。

d.提案要請書の交付

特記 ESCO 提案募集要項による。

e.ESCO 提案書の提出

特記 ESCO 提案募集要項による。

提案要請書を交付された応募者は、現場ウォークスルー調査に参加後、現場ウォークスルー調査結果及び本府から提供される資料をもとに、ESCO 提案にかかる提出書類を作成し、関連資料も併せて提出する。現場ウォークスルー調査の日程及び参加方法については、提案要請書と併せて通知する。

ESCO 提案提出書類と作成要領については、「9. ESCO 提案提出書類・作成要領」に従う。

f.質問及び回答

募集要項等に関する質問は、次により行う。

[1] 質問の方法

質問は、質問書(様式 5)により行うこと。

電話、口頭、FAXは不可とし、事務局まで持参または電子メールにて送付するものとする。

なお、事務局の詳細については、「4.(6)事務局」を参照すること。

[2] 受付期間

特記 ESCO 提案募集要項による。

[3] 回答

回答は文書で行い、口頭による個別対応は行わない。

なお、回答書は、募集要項等と一体のものとして同等の効力を持つものとする。

回答書は、「案件詳細説明資料及び質問回答書の配付」にて配付する。

g.参加を辞退する場合

提案要請書を交付された応募者が以降の参加を辞退する場合は、提案辞退届(様式 6)を事務局まで提出する。提出方法及び提出期限は特記 ESCO 提案募集要項による。

5. 審査及び審査結果の通知

ESCO 提案の審査は、以下の要領で行うが、詳細は別途「ESCO 提案審査要領」によるものとする。

(1) 審査

大阪府ESCO提案審査会は、「事業資金計画」、「技術提案」、「維持管理」、「計測・検証手法」及び「運転管理指針」の各面から、総合的に ESCO 提案書の審査を行い、最優秀提案者 1 者及び優秀提案者数者を選定する。

なお、審査は「補助金無し」、「補助金有り」両方の場合について、審査の対象として取り扱い、「補助金無し」と「補助金有り」の比率については、別途「ESCO 提案審査要領」によるものとする。

(2) 審査の流れ

ESCO 事業者の審査に当たっては、以下の要領で行う。

- ① ESCO 事業者からの提案書類をもとに企業概要、技術面、事業管理面、財務状況、事業実績等から、提案内容の実行能力を審査する。
- ② 上記の審査結果に従い、総合得点の最も大きい提案をした ESCO 事業者を最優秀提案者とし、選定

ESCO 事業者とする。その他、上位数者を優秀 ESCO 事業者として順位を付して選出する。

- ③ 審査に先立ち、事務局は ESCO 事業者に対して、ESCO 提案書の内容について、ヒアリングを行う(大阪府ESCO提案審査会の委員は出席しない)。ヒアリングに当たり、ESCO 提案者はESCO提案のヒアリングに係る電子データの作成を行い、事務局へ提出すること。なお、ESCO提案のヒアリングに係る電子データの作成要領は、特記 ESCO 提案募集要項による。

また、ヒアリングの日時及び開催場所については、事務局より追って各 ESCO 提案者に連絡する。

- ④ 審査の過程においても、ヒアリングを行う場合がある。

(3) 審査結果の通知及び公表

- ① 審査の結果は、応募者に口頭で説明し、文書で通知する。電話等による問い合わせには応じない。
- ② 審査結果に対する異議を申し立てることはできない。
- ③ 審査結果を講評としてまとめて公表する(大阪府ホームページにも公表する)。

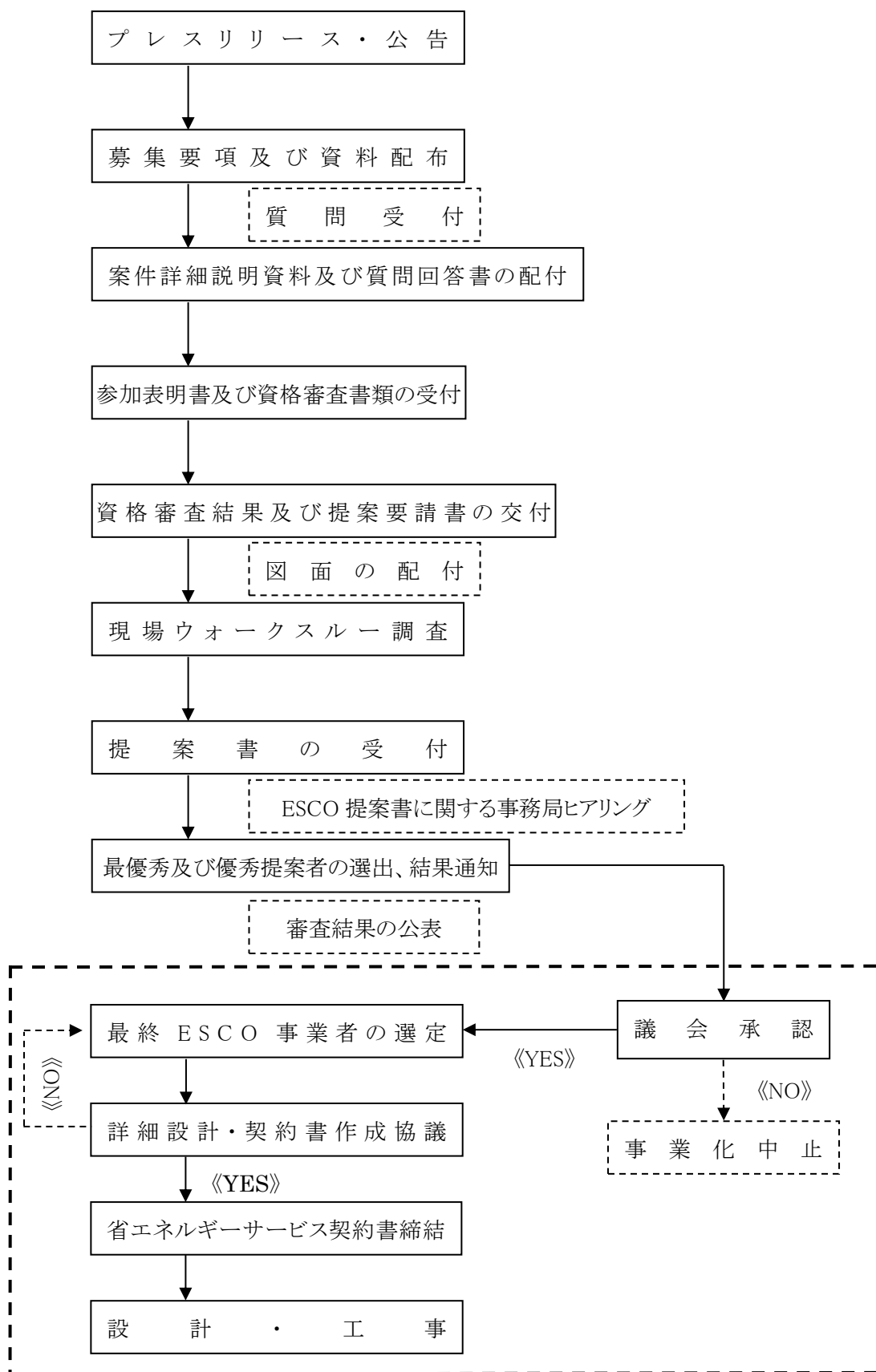
(4) 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ① 提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合。
- 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 募集要項等に違反すると認められる場合。
- ⑤ 他の提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合。
- ⑥ 提案による工事施工・運転管理が本府施設の運営・業務に支障がある場合。
- ⑦ 緊急時対応策が明確でない場合。
- ⑧ 工事費用の算出が妥当でない場合(民間資金活用型)及び ESCO サービス料(設計・施工・監理サービス料及び定期点検・計測検証サービス料)の算出が妥当でない場合。(設備更新型)
- ⑨ 提案者の経営状況や資金調達計画が不良(*)の場合。
- ⑩ ESCO 契約期間において ESCO 事業者の利益総額が赤字となり ESCO 事業が成立しない提案の場合。
- ⑪ 別途「ESCO 審査要領」に示す重要な項目が満足できないこと。

* 経営状況が 3 期連続赤字(但し、履行保証がある場合は、履行保証をする者(関係会社等)とされる者が共に 3 期連続赤字)である場合、資金調達予定額が必要費用に達していない場合等を言う。

(参考)提案募集審査のスケジュール



6. 提示条件

応募者は、以下に提示する条件に基づき、ESCO 提案提出書類を作成する。

(1) 事業の遂行

- ① ESCO サービス開始年度の前年度 3 月末日までに当該省エネルギー改修工事等を完成させること。なお、「6.(2)事業資金計画(本事業が事業化された場合)②」により補助金申請を行う場合は、補助金の要綱等で示される期日までに完成させて所定の検査を受けること。
- ② 「2. (4)業務の範囲」に示す業務を確実に行うこと。

(2) 事業資金計画(本事業が事業化された場合)

- ① 提案する省エネルギー改修に要する費用の全額(民間資金活用型)、提案する ESCO 設備定期点検、計測・検証(運転管理助言及び光熱水費の削減額保証を含む)に係る費用(設備更新型)を ESCO 事業者が負担し、本府は、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(設備更新型においては定期点検・計測検証サービス料)を ESCO サービス契約期間にわたり毎年支払う。
なお、債務負担行為により本府が支払うことができる ESCO サービス料の上限額については、ESCO 事業者の提案を基に予算化された額とする。また、府議会において承認が得られるまでは予定額として取り扱う。
- ② 補助金の申請等については、本府と ESCO 事業者間で協議を行い、当該申請等に係る費用は ESCO 事業者の負担とする。
- ③ ESCO 事業者は、必要に応じて、本府が行う省エネルギー関連の補助金の申請等の諸手続に関する協力を行う。

(3) 設計・施工・監理に関する事項

次に示す施設概要データの他、「10.配付資料」に示される資料を参考に、建物設備概要、エネルギー消費実績、省エネルギー診断、省エネルギー手法とその省エネルギー性能、改修費用、光熱水費削減額、計測・検証手法を示す ESCO 技術提案書を作成すること。なお、以下の施設概要データに限り不足のある場合は、ESCO 事業者は本府にその追加データの提供を求めることができる。

〈施設概要データ〉特記 ESCO 提案募集要項による。

(4) ベースライン及び光熱水費削減額の設定

① ベースラインの設定

ESCO 事業者は、本府から提供する直近数年(具体的な期間は特記 ESCO 提案募集要項による)のエネルギー使用量及び上下水道使用量の単純平均値に別表に示す単価を用いて算定した金額及びエネルギー使用量を各社統一の改修計画の基礎となるベースラインとして設定する。

ただし、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は、選定 ESCO

事業者が独自の推計方法によりベースラインの設定を可能とする。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によりベースラインが変動することから、ベースライン設定時点での設定条件、計算方法を明示し、本府と合意すること。

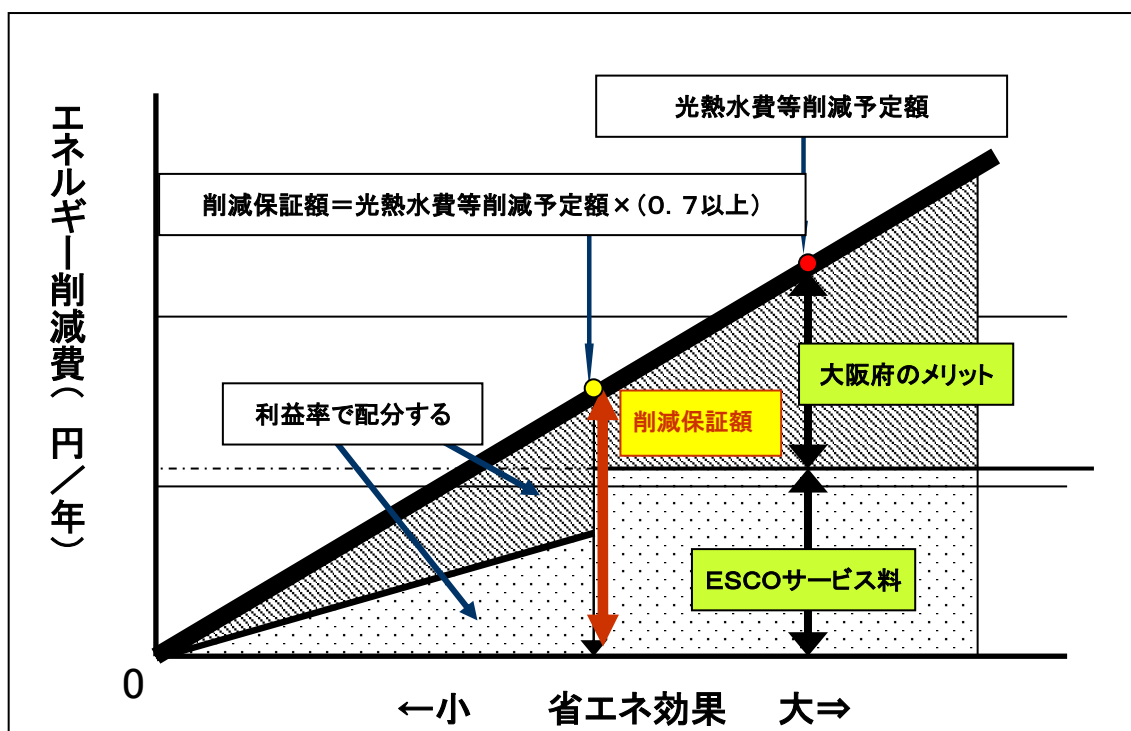
なお、ESCO 契約締結のための詳細協議時には、直近数年（具体的な期間は特記 ESCO 提案募集要項による）のエネルギー使用量及び上下水道使用量と直近の光熱水費単価を参考にベースラインを設定する。

② 光熱水費削減額の設定

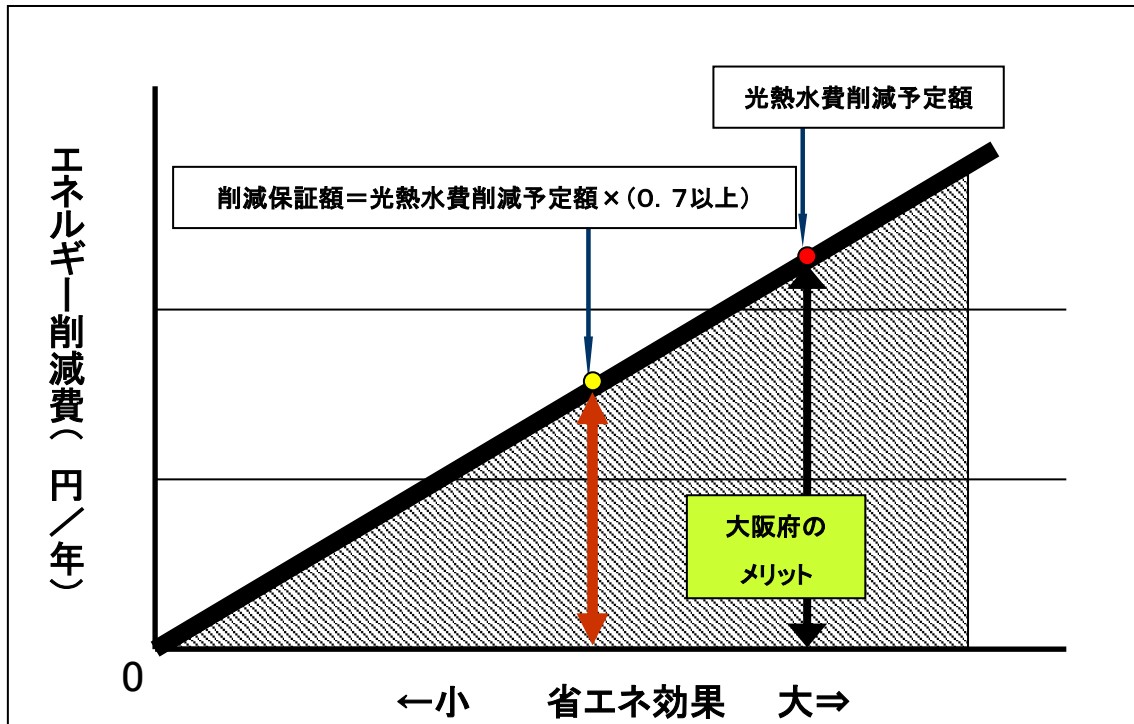
ESCO 事業者は、技術提案の内容から、省エネルギー改修後の光熱水費削減額を算出し、その計算方法等を明示し、これを光熱水費等削減予定額とする。光熱水費等削減予定額の詳細については、特記 ESCO 提案募集要項による。

また、ESCO 事業者は、光熱水費等削減予定額の範囲内で、最低限保証する削減保証額を示す。この際、削減保証額の設定は、光熱水費等削減予定額の 70%以上を保証するものでなければならない。また、民間資金活用型においては必ず ESCO サービス料を上回るように設定しなければならない。

民間資金活用型ESCOにおける光熱水費削減額



設備更新型ESCOにおける光熱水費削減額



(5) 最低省エネルギー率、提案必須項目等

特記 ESCO 提案募集要項による。

(6) ESCO サービス料の支払い等

① ESCO サービス料支払期間

ESCO 事業者の提案する ESCO サービス契約期間とする。ただし、最長 15 年とする。（民間資金活用型）

ESCO 設備の導入に係る費用（実施設計及び工事監理を含む、以下「設計・施工・監理サービス料」という。）については、ESCO サービス開始年度の前年度に ESCO 設備の引渡を受けた後、支払うものとし、定期点検・計測検証サービス料については、ESCO サービス契約期間において毎年支払うものとする。（設備更新型）

② 支払方法

- a. ESCO サービス契約期間中の支払い回数と時期については、本府と ESCO 事業者の別途協議によるものとする。定期点検・計測検証サービス料は、ESCO サービス契約期間中各年度同額とし、支払い回数と時期については、本府と ESCO 事業者の別途協議によるものとする。
- b. ESCO 事業者は、以下に示す条件に基づき適正に ESCO サービス料、定期点検・計測検証サービス料を算定して、指定された期日までに本府に請求書を送付する。
- c. 本府は、当該各年度において、ESCO 事業者が保証する光熱水費削減効果があること

を確認した上で、所定期日までに ESCO サービス料(設備更新型においては定期点検・計測検証サービス料)を支払う。なお、光熱水費削減効果については、契約時の単価にて算出するものとする。

ただし、実現する光熱水費削減額が削減保証額を下回る場合には、民間資金活用型においては、当該年度分の ESCO サービス料は、実際の削減額に当初の本府の想定利益割合を乗じた額を実際の削減額から減額した金額となる。なお、本府の想定利益割合とは、光熱水費等削減予定額に占める本府の利益の割合をさし、以下の条件に従って設定されるものとする。

* 本府の想定利益 = 「③ESCO サービス料の総支払額 c.ESCO 事業者の利益」に示す **ESCO 事業者の利益を上回る額で、当初に ESCO 事業者が提示する額**

* 本府の想定利益割合(%) = 本府の想定利益 / 光熱水費等削減予定額 × 100

設備更新型においては、削減保証額から実現する光熱水費削減額を減じて得た額を定期点検・計測検証サービス料から減額するものとし、それでも不足が生じる場合には不足分を本府に納付するものとする。

なお、数ヵ年連続(具体的な年数は特記 ESCO 提案募集要項による)で実現する光熱水費削減額が削減保証額以上であることが確認できた場合は、原則として後年度も同様の光熱水費削減効果があると推定して計測・検証業務は繰り上げて終了するものとし、
「③ESCO サービス料の総支払額 a.元金相当費用[4]」に示す計測・検証にかかる費用を ESCO サービス料から減額した額を後年度から契約終了年度まで支払うこととする。

- d. **実現する光熱水費削減額が0又は負の値となる場合は、当該年度分の ESCO サービス料は支払われないものとする。**

また、ESCO 事業者は、上記の場合において、実現する光熱水費削減額が負の値となった場合は、当該年度に要した光熱水費からベースラインの額を減じて得た額を本府に支払うものとする。(民間資金活用型)

ただし、ESCO 事業者の申し出を受け、本府が妥当と判断した場合のベースラインの見直しに係る要件に該当する場合は、上記の限りではない。

- e. ESCO 事業者は、省エネルギー実績が補助金交付申請時の計画値に対して未達により、補助金の返還等を求められた場合には、本府に代わり補助金を返還し、もしくは相当分を国に追納するものとする。
- f. 支払は、本府通常の方法によるものとし、募集要項等に定めのないものは、大阪府財務規則によるものとする。
- g. ESCO サービス料及び支払の保証と調整方法等の詳細については、ESCO 事業者との協議の上、「省エネルギーサービス契約書」で定めるものとする。

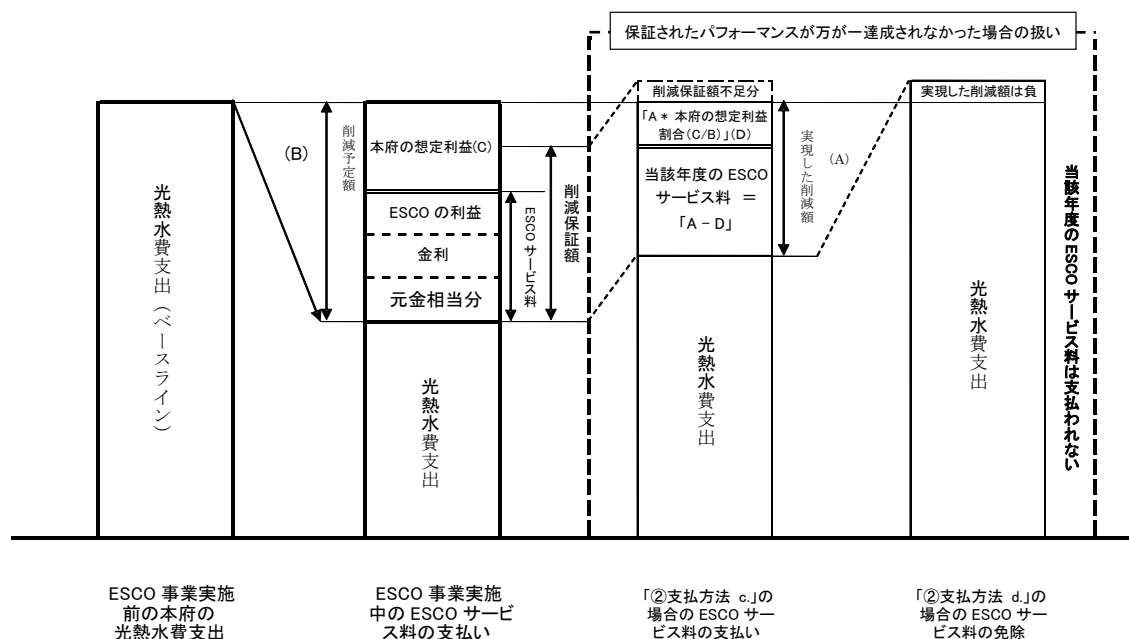


図. ESCO サービス料の支払い方法（民間資金活用型）

注1)「本府の想定利益(C)」は、「ESCO 事業者の利益を上回る額で、当初に ESCO 事業者が提示するもの」である。

③ ESCO サービス料の総支払額(民間資金活用型)

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 ESCO 事業者の利益を加えた額とする。また、毎年支払われる ESCO サービス料は、各年度同額とすること。

a.元金相当費用

- [1] 詳細診断、設計を含む包括的エネルギー管理計画書作成及びその関連業務にかかる費用
- [2] 省エネルギー改修工事及びその関連業務にかかる費用
- [3] 設備維持管理にかかる費用
- [4] 計測・検証にかかる費用(計測機器設置費を除く)
- [5] 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
- [6] 契約にかかる経費(なお、印紙代は ESCO 事業者負担とする。)
- [7] ESCO 設備の所有権の移転にかかる費用
- [8] 租税(税種別に示したもの)
- [9] その他、本 ESCO 事業に伴う経費(必要な調査費用、行政財産使用料等)
提案書作成時の行政財産使用料の単価は特記 ESCO 提案募集要項による。

b.金利の算出方法

- [1] 金利は、選定 ESCO 事業者の提案による。
- [2] ただし、固定金利で、商取引上妥当な数字を提案するものとする。

c.ESCO 事業者の利益

選定 ESCO 事業者の提案による。

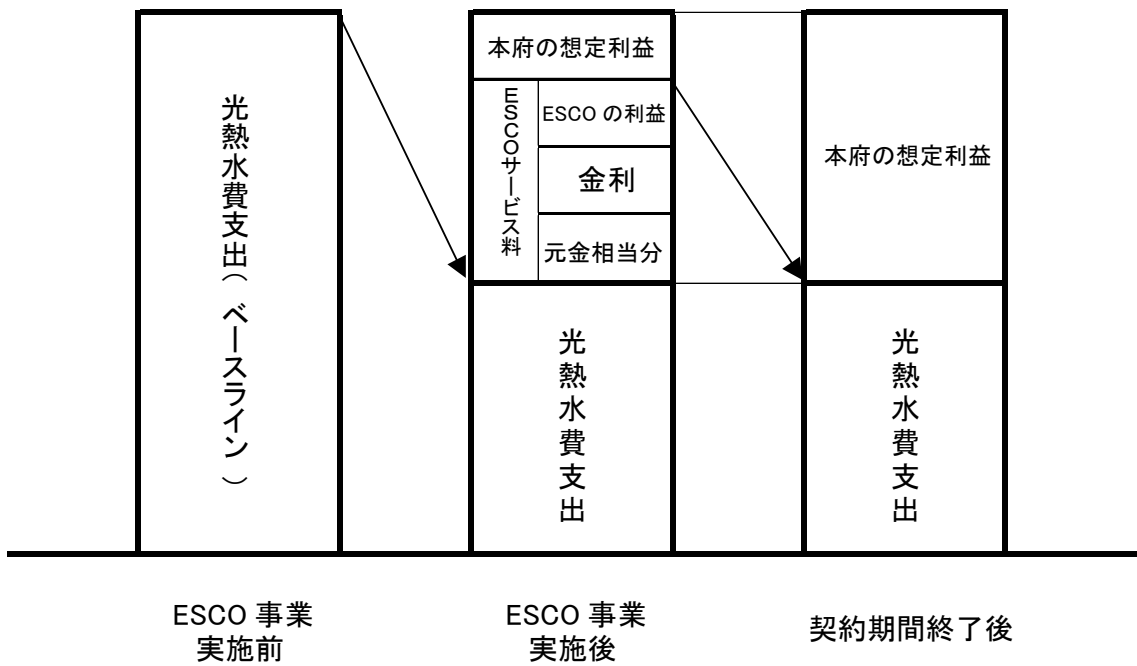


図. ESCO 事業の経費と利益相当分

④ 光熱水費削減保証とベースラインの調整方法

- a. 当該年度の光熱水費のベースラインがベースラインの見直しに係る要件 (以下それらの変動要因を「ベースライン変動要因」という。)にあてはまる場合は、ESCO 事業者の申し出を受け、当該申し出を本府が妥当と判断した場合に、ベースラインの調整を行い、改めて本府と ESCO 事業者の協議のもと、削減保証額を見直すことができる。
(ベースライン変動要因の例) 削減額の算定にあたって、外気温や使用居室数・面積、稼働率、エネルギー価格等の著しい変動や、運転管理方法の著しい変更があった場合。
- b. ベースライン変動要因の採用及びベースラインの見直しにより修正された削減額の算定については、ESCO 事業者が合理的な根拠を示して資料の作成を行い、本府と協議を行って、本府の承諾を受けなければならない。本府の承諾がない場合は、ベースラインの調整を行うことはできない。

c. ベースラインの見直しの詳細については、別途計算方法等を示すこと。

⑤ 本 ESCO サービス料に係る債権の取り扱い

本 ESCO サービス料に係る債権は、譲渡又は担保にすることができない。ただし、あらかじめ本府の承諾を受けた場合は、この限りでない。

(7) 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

ESCO 事業者は、ESCO 設備及び本府の既存設備の最適な「運転管理指針(案)」を提案するものとし、本府との協議で承諾された「運転管理指針」を作成する。ESCO 事業者及び本府は、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、ESCO 設備に関しては ESCO 事業者が、既存設備に関しては本府の施設運転管理者が運転管理を行うものとする。ただし、設備更新型においては本府の施設運転管理者が運転管理を行うものとする。

なお、ESCO 事業者は、ESCO 設備及び本府の既存設備に関する運転状況を本府の了解の下に必要な応じて調査し、本府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、本府に対して適切な運転管理の提言を行うことができる。また、ESCO 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る。

② ESCO 設備の維持管理について

ESCO 事業者は、本府に ESCO 設備の維持管理計画書を提出し、本府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。

ESCO 事業者は、ESCO 設備の維持管理状況については、毎年、本府に報告しなければならない。なお、その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、本府が ESCO 事業者に対して必要な ESCO 設備のメンテナンスを命ずることがある。(民間資金活用型)

ESCO 事業者は、本府に ESCO 設備の定期点検計画書を提出し、本府の承諾した定期点検計画に基づいて、毎年定期点検を行い、その結果を本府に報告し、確認を受けなければならない。(設備更新型)

③ 行政財産の使用許可について(民間資金活用型)

ESCO 事業者は、ESCO 設備等の設置に伴い、必要な応じて行政財産の使用許可手続を行い、所定の使用料の支払いを考慮しなければならない。

(8) 計測・検証に関する事項

① ESCO 事業者は、光熱水費削減による本府の想定利益(民間資金活用型)、省エネルギー効果(設備更新型)を保証しなければならない。

② ESCO 事業者は、提案により示した光熱水費削減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・検証手法を本府に提示し、ESCO サービス契約期間中において、ESCO 設備の計測・検証を行う。

- ③ ESCO 事業者は、計測・検証結果を毎年府に報告をし、本府はそれを確認する。
- ④ 一定期間経過後、本府が計測・検証の必要性が無いと推定した場合、その後の計測・検証に係る費用を減額し、計測・検証業務を繰上げして終了することがある((6)ESCO サービス料の支払い等 ②支払方法を参照)。

なお、繰上げ終了後における光熱水費削減効果の簡易な確認手法を、ESCO 事業者は本府にあらかじめ提示して承認を受けなければならない。

(9) 包括的エネルギー管理計画書の作成

選定 ESCO 事業者は、詳細診断終了後、上記の(3)、(4)、(7)、(8)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。この際、ESCO 提案書の内容と大きく劣化しないようにする。なお、ESCO 提案書より包括的エネルギー管理計画書の内容が大きく劣化する場合は、次選者と契約交渉を開始することがある。また、これまでの経費はESCO 事業者の負担とする。

(10) その他

- ① 募集要項等に定めることその他、ESCO 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、応募者に通知する。
- ② 当提案をもとに ESCO 事業者が作成し、本府が承認した計画等に疑義が生じた場合は、本府と ESCO 事業者の両方で誠意をもって協議する。

7. 事業の実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

ESCO 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、誠実に業務を遂行する。

(2) ESCO 契約期間中の ESCO 事業者と本府の関わり

ESCO 事業は、ESCO 事業者の責により遂行される。また、本府は 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う。

(3) 本府と ESCO 事業者との責任分担

① 基本的考え方

ESCO 事業者は、そのノウハウを最大限に発揮し、光熱水費の削減や省エネルギーを図るものであるが、その ESCO 提案は、ESCO 事業者選定の最大の根拠であり、信頼性のあるものでなければならない。

そこで、ESCO 提案が達成できないことによる損失は、原則として、ESCO 事業者のみが負担しなければならない。

ただし、異常気象や運営状況の大幅な変動等、ESCO 事業者の責に帰することができない

合理的な理由がある場合は、ESCO 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とする。

② 予想されるリスクと責任分担

本府とESCO 事業者の責任分担は、原則として次の表によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、ESCO 提案を行う。

なお、事業者が責任を負うべき事項で、本府が責任を負うべき合理的な理由があるものや現段階で分担が決定されていないものについては、別途協議を行う。

③ 事業の継続が困難となった場合における措置

本府とESCO 事業者は、省エネルギーサービス契約書において、事業の継続が困難となった場合を想定し、その事由ごとに責任の所在と対応方法を定める。

表. 予想されるリスクと責任分担

	リスクの種類	リスク内容	負担者	
			本府	ESCO
共通	募集要項等の誤り	募集要項等の記載事項に重大な誤りのあるもの	○	
	ESCO提案の誤り	ESCO提案の低減が達成できない場合		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動等による場合		○
	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		○
	保険	施設の設計・建設における履行保証保険 及び維持管理期間のリスク保証する保険		○
	事業の中止・延期	本府の指示によるもの	○	
		施設建設に必要な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	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)	○	○
	用地の確保	資材置き場の確保	○	
	設計変更	本府の提示条件、指示の不備によるもの	○	
		ESCO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	○	○
建設段階	不可抗力	天災等による設計変更・中止・延期	○	○
	物価	急激なインフレ・デフレ	○	○
	用地の確保	資材置き場の確保	○	
	設計変更	本府の提示条件、指示の不備によるもの	○	
		ESCO事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による引き渡しの遅延		○
	工事費増大	本府の指示・承諾による工事費の増大	○	
		ESCO事業者の指示・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)		○
支払	一時的損害	引き渡し前に工事目的物等に関して生じた損害		○
	支払遅延・不能	支払の遅延・不能によるもの(下記以外)	○	
		ESCO利益の補修等のために支払が遅延する場合		○
	金利	市中金利の変動		○
維持管理関連	計画変更	用途の変更等、本府の責による事業内容の変更	○	
	維持管理費の上昇	上記以外の要因による維持管理費用の増大		○
	施設損傷	ESCO設備・工事に係る事故・火災による本府施設の損傷		○
	施設損傷	ESCO設備・工事に起因する本府施設への障害		○
		上記以外の事故・火災による本府施設の損傷	○	
ベースライン調整	機器の不良	ESCO機器が所定の性能を達成しない場合		○
	光熱水費単価	光熱水単価の変動	○	
	エネルギー使用量 性能	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、本府施設運営・業務への障害		○

8. 契約に関する事項(予算化された場合)

(1) 契約の手順

選定 ESCO 事業者と本府は、大阪府議会の予算承認を得た上で、ESCO 契約締結のための手続きを行う。

(2) ESCO 契約の概要

a. 対象者

特記 ESCO 提案募集要項による。

b. 締結時期

特記 ESCO 提案募集要項による。

c. 契約の概要

募集要項等、包括的エネルギー管理計画書に基づき、本府が査定した予定価格の範囲内で随意契約が成立した場合に締結するものであり、ESCO 事業者が遂行すべき設計、省エネルギー改修工事、工事監理、運転・維持管理及び定期点検に関する業務内容や光熱水費削減額、支払方法などを定める。また、本府と ESCO 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。

9. ESCO 提案提出書類・作成要領

特記 ESCO 提案募集要項による。

10. 配付資料

応募者に配付される資料は次のとおりとする。

＜案件詳細説明資料配付時＞

(1) 施設概要

(2) 直近数年(具体的な期間は特記 ESCO 提案募集要項による)の月別光熱水費(電気、ガス、水道)及び使用量

＜提案要請書交付時＞

(1) 機器リスト(空調)

(2) 各階平面図(照明機器配置図)

【個人情報の利用目的について】

本 ESCO 事業の公募に伴い、本府が事業者の方々から取得した企業秘密及び個人情報は当該 ESCO 事業の公募に係る業務以外で利用しない。(ただし、法令等により定められている場合を除く。)

選定 ESCO 事業者が詳細設計及び工事施工に関して提出する書類

選定 ESCO 事業者は、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、以下の書類を府に提出する。なお、提出方法等の詳細については、別途定める。

詳細設計にあたっては、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（詳細設計時において最新版。以下「最新版」という。）の

- 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)
- 公共建築改修工事標準仕様書(機械設備工事編)
- 公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)
- 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)
- 公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)
- 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)
- 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)
- 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)

(以下「標準仕様書」という)の仕様と同等程度の性能を確保した設計を行うことを原則とし、本府の担当者の承諾を受けなければならない。また、これらの仕様書に記述のない施工については、本府の担当者が確認することを必要とする。

〈詳細設計時〉

a. 設計書類

設計負荷計算書、構造計算書、工事内訳書、官公庁打合せ記録

b. 工事内訳書

工事内訳書は公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版)及び建築設備数量積算基準・同解説(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版)、建築数量積算基準・同解説(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版)に基づいて作成し、また、本府の指示に基づいて、積算数量を(株)マイクロソフト社製ソフトウェア エクセル等にてデータ化して提出すること。

c. 図面

(i) 空調関係図:空調関係の提案がある場合のみ提出すること。

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

(ii) 衛生関係図:衛生関係の提案がある場合のみ提出すること

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

(iii) 電気関係図:電気関係の提案がある場合のみ提出すること

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

(iv) 建築関係図:建築関係の提案がある場合のみ提案すること

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

(v) その他、必要な図面

(vi) なお、(i)～(v)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

〈工事施工時〉

- a. 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府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、本府の承諾を受けて施工しなければならない。
- b. ESCO 事業者は、工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。
- c. ESCO 事業者は、標準仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版)及び「建築工事監理指針/上・/下」、「機械設備工事監理指針」、「電気設備工事監理指針」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版)に準じた適正な施工を行うこと。
- d. 本府は、定期的に ESCO 事業者の工事施工、工事監理の状況の確認を求め、ESCO 事業者は、この求めに誠実に応じなければならない。
- e. ESCO 事業者は、本府が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。また、工事現場での施工状況の確認を行う。
- f. 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 ESCO 事業者において十分に行うこと。
- g. 工事完成時には、施工記録を用意して、現場で本府の確認を受けなければならない。
- h. 工事完成時には、以下の資料を2部作成し、本府に引き渡すものとする。なお、完成図面製本、完成図書書類については、別途 PDF データを2組作成し、本府に提出すること。
 - ・完成図面製本
 - ・完成図書書類(機器仕様図、取扱説明書、試験成績表、施工写真及び各種許認可書の写し等)