

市有施設のE S C O事業によるL E D化業務（第2期）

提案募集要項

令和7年2月

大津市

目 次

1	募集の趣旨	1
2	業務概要	1
3	参加資格	2
4	グループによる参加の場合における構成員の役割	3
5	応募に関する留意事項	4
6	事業者選定の流れ	4
7	ESCO事業スケジュール	5
8	審査及び審査結果の通知	7
9	提示条件	9
10	業務の実施に関する事項	10
11	契約に関する事項	14
12	参加表明時提出書類・作成要領	14
13	ESCO提案提出書類・作成要領	15
14	参考図書	17
	【参考資料】	18

事業者が詳細設計及び工事施工に関して提出する書類

(別添資料)

別紙1	「市有施設のESCO事業によるLED化業務（第2期）」	提案審査要領
別紙2	「市有施設のESCO事業によるLED化業務（第2期）」	基本協定書（案）」
別紙3	「市有施設のESCO事業によるLED化業務（第2期）」	委託仮契約書（案）」
別紙4	「市有施設のESCO事業によるLED化業務（第2期）」	提出書類様式集
別紙5	「市有施設のESCO事業によるLED化業務（第2期）」	対象施設一覧
別紙6	「市有施設のESCO事業によるLED化業務（第2期）」	照明器具更新改修仕様書

1 募集の趣旨

本募集は、市役所の業務による環境負荷の低減及び光熱水費の効果的な削減を図ることを目的として、E S C O (Energy Service Company) 事業により、市有施設の照明設備のL E D化改修を行うに当たり、民間事業者から、優れたノウハウを活かした設計・施工等に関する一括提案（以下「E S C O提案」という。）を受け、本市にとって最も優れていると考えられるE S C O提案を選定することを目的として実施するものである。

なお、最も優れた提案を行った応募者（以下「優先交渉権者」という。）は、基本協定を締結した上で、契約の締結に向け本市との間で詳細協議を行い、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「E S C O契約」という。）を締結し、E S C O提案に係る業務を実施するものとする。

2 業務概要

(1) 業務の名称

市有施設のE S C O事業によるL E D化業務（第2期）

(2) 契約方式

ギャランティード・セイビングス契約

(3) 業務内容

事業者は、本市と結ぶE S C O契約に基づき、対象施設における照明設備のL E D化改修を行い、照明設備の省エネルギー率31パーセント以上を実現させる包括的エネルギーサービス（以下「E S C Oサービス」という。）を本市に提供するものとする。その詳細は次のとおりである。

ア 提供するサービス

事業者は、自らが行った提案を基に設計・施工して設置したL E D照明（以下「E S C O設備」という。）について、本市と結ぶE S C O契約に基づき、光熱水費削減保証及び省エネルギー効果を把握するための検証を含むサービスを提供する。

イ 検証

事業者は、適切な検証手法を導入し、省エネルギー効果及び本市の利益を保証する。

ウ 本E S C O事業における設計・施工・監理・検証サービス料（以下「E S C Oサービス料」という。）の限度額は、468,249千円（消費税額及び地方消費税額を含む。）とする。

エ 特に指示のない器具については、既設と同等以上の能力を有する器具とする。なお、室内照度等については、現状の環境条件を満足するものとする。

オ 工事に使用する器具及び材料は、新品とする。ただし、仮設に使用する機材は新品でなくてもよいものとする。また、使用する電線・ケーブル類は、原則としてJIS又はJCSで指定されたエコマテリアルとする。

カ 検証において光熱水費削減保証が満たされないことが確認された場合には、期間終了までに事業者の負担により、包括的エネルギー管理計画書で定めた数値を満足するまで追加の措置（ハード及びソフトの改良や改善等）を講じることとする。

キ 提案時に更新改修を要する照明設備は、「14 参考図書(1)」による。なお、当該資料には提案に使用する概算数量及び仕様を記載しており、実際に更新改修する設備は現地調査及び詳細設計に基づき詳細協議により決定する。

(4) 業務場所

別紙5「対象施設一覧」による。

(5) 業務の範囲

事業者が行う業務範囲は、次のとおりとする。

ア L E D化改修に関する設計、施工、監理及びその関連業務

イ 設計及び工事に関連する全ての手続業務並びにその関連業務（石綿事前調査結果の報告を含む。）

ウ E S C O事業の実施における省エネルギー量の検証業務

エ E S C O事業の実施における光熱水費削減の保証業務

(6) 契約期間等

以下のスケジュール（予定）で事業を行う。

- ア 優先交渉権者の決定 : 令和7年5月下旬
- イ 基本協定の締結 : 令和7年6月上旬
- ウ 現地調査及び詳細協議 : 令和7年6月から同年9月まで
- エ 仮契約の締結 : 令和7年10月上旬
- オ 契約の締結 : 令和7年12月
- カ 工事、試運転調整 : 契約締結日の翌開庁日から令和8年9月30日（水）まで

3 参加資格

前項の業務に係る公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）に参加することができる者は、公告の日からプレゼンテーション審査の日までにおいて、次に掲げる要件の全てに該当する者とする。ただし、複数の企業によりグループを構成して参加の場合にあっては、全ての構成員が第1号から第7号までに掲げる要件に該当するとともに、その代表となる構成員にあっては第8号及び第9号、LED化改修の設計を担当する構成員にあっては第10号、工事の施行を担当する構成員にあっては第11号に掲げる要件に該当することとする。また、応募者又はグループの構成員は、他のグループの構成員となることができないものとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者に該当しない者であること。
- (2) 大津市から指名停止を現に受けていないこと。
- (3) 市町村税（本店所在地分及び本市分（支店、営業所等が本市に存する場合に限る。）、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (5) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがされている者又は会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがされている者でないこと。
- (6) 本プロポーザルに参加する他の参加者（グループの場合にあっては、その構成員）との間に次に掲げる資本関係又は人的関係がない者であること。ただし、イ(7)にあっては、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が更生会社（会社更生法第2条第7項に規定する更生会社をいう。）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等である場合を除く。

ア 資本関係

- (7) 親会社等（会社法第2条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）と子会社等（同条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合
- (イ) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合
- (ウ) (7)又は(イ)と同視しうる関係にあると認められる場合

イ 人的関係

- (7) 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
 - a 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
 - (a) 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
 - (b) 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
 - (c) 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
 - (d) 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
 - b 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役

- c 会社法第575条第1項に規定する持分会社の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
- d 組合の理事
- e その他業務を執行する者であって、aからdまでに掲げる者に準ずるもの
- (イ) 一方の会社等の役員が他方の会社等の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合
- (ウ) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合
- (エ) (ア)から(ウ)までと同視しうる関係にあると認められる場合
- (7) 次のアからカまでのいずれの場合にも該当しないこと。
 - ア 役員等（個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、法人である場合にはその役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（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年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。
 - ウ 役員等が、暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に、暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - エ 役員等が暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
 - オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - カ 営業活動に係る必要な契約の締結に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。
- (8) E S C O事業又は大規模な照明設備L E D化事業（1件当たり500台以上の照明器具のL E D化を実施するリース又は工事（元請の場合に限る。）をいう。）を受託等した実績（履行中のものを含む。）があること。
- (9) 事業運営及び維持管理を円滑に行うための拠点とする事業所が、近畿2府4県（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県又は和歌山県）のいずれかに所在していること。
- (10) 一級建築士、建築設備士、技術士（建設、電気・電子、機械又は衛生工学）若しくはエネルギー管理士のいずれかの資格を有する者又は次の表に掲げる電気設備に関する実務経験を有する者を設計及び監理の業務に従事させることができる者であること。

大学（電気に関する専門課程）卒業業者	卒業後5年以上の電気設備に関する実務経験
高等学校（電気に関する専門課程）卒業業者	卒業後8年以上の電気設備に関する実務経験
その他	10年以上の電気設備に関する実務経験

- (注) 1 実務経験は電気設備設計業務又は工事監理業務の経験に限る。
- 2 実務経験年数には、一般事務等に従事した期間は含まないこととする。なお、一般事務等とは、建築設備との関連が少なく建築設備に関する知識及び技能の必要性が少ない業務、建築設備に関する知識及び技能を必要としない内容の庶務、会計、労務等の業務等をいう。
- (11) 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、電気工事に係る一般建設業又は特定建設業の許可を受けた者であること。

4 グループによる参加の場合における構成員の役割

- (1) 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する。
 - ア 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。

イ 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。

ウ 施工役割

建設に関する業務を全て実施する。

エ その他役割

上記アからウまで以外に関する業務を各々実施する。

- (2) 事業役割を複数の企業で担う場合は、当該企業間の事業役割に関する合意書を本市に提出するものとする。なお、その合意書には、事業役割を担う構成員全社が、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、事業役割の構成企業の代表者が本市との対応窓口となるものとする。

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、応募者の負担とする。

(2) 提出書類の取扱い・著作権

ア 提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属する。

イ 原則として提出書類は、返却しないこととする。

ウ 市は、応募者に無断で本募集に係る事業者の選定以外の目的で提出書類を使用しない。

エ 事業者の提出した書類の著作権に関しては、E S C O契約締結時点で本市に帰属するものとする。

(3) 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、意匠権及び商標権など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、工事材料及び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する。

(4) 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らない。また、応募者は、応募に当たって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。

(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ないこととする。また、他の応募者の構成員となることはできないこととする。

(6) 構成員の変更の禁止

原則として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、本市と協議を行い、本市がこれを認めたときは、この限りでない。

(7) 提出書類の変更禁止

一度提出した書類の変更は認めないこととする。ただし、提出書類に脱漏又は不明瞭な表示等があり、本市が補正・修正・変更を指示した場合を除く。

(8) 虚偽の記載の禁止

参加表明書又はE S C O提案書に虚偽の記載をした場合は、参加を無効とする。

(9) その他

本事業に係る令和7年度一般会計予算が成立しなかった場合は、手続を無効とする。

6 事業者選定の流れ

(1) 応募者

応募者は、第3項に定める資格要件を満たす者とする。

(2) 応募資格要件の確認

市は、参加表明をした者の資格要件を確認し、要件を満たした応募者に対し、資格確認結果通知書を送付する。

(3) 最優秀及び優秀提案の選定

大津市市有施設のE S C O事業によるL E D化業務（第2期）プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）により、最優秀提案を1件選定するとともに、順位を付してその他の優秀提案を選定する。

(4) 基本協定の締結

最優秀提案を提出した者は、優先交渉権者となり、本市との間で詳細協議に関する基本協定を締結する。

(5) 詳細協議

優先交渉権者は、本市との間で詳細診断、包括的エネルギー管理計画書の作成及び契約を締結するまでの諸条件について、詳細協議を進めるものとする。なお、この際の協議は、優先交渉権者が行った提案に基づいて行われるものとする。

(6) 事業者の決定

本市は、優先交渉権者と協議を行い、協議が調った場合には、本市の予算の範囲内でE S C O契約を締結する。なお、優先交渉権者との協議が調わない場合には、本市は、優秀提案をした者のうち上位の者から順次、協議を行い、協議が調った場合は、基本協定の締結及びE S C O契約を締結することができるものとする。

(7) 事務局

本募集に係る事務局は、次のとおりとする。

担当窓口：大津市役所環境部環境政策課（担当 木村・中畠）

住所：〒520-8575 大津市御陵町3番1号

電話：077-528-2760

電子メール：otsu1121@city.otsu.lg.jp

7 E S C O事業スケジュール

(1) 日程

E S C O事業は、次の日程で行う。なお、最優秀提案及び優秀提案の選定までの間においては現地調査を実施しないこととする。また、工事期間については、協議により変更する場合がある。

ア 募集要項の公表	令和7年2月19日（水）
イ 募集要項に関する質問の受付	令和7年2月19日（水）から同年3月5日（水）まで
ウ 募集要項に関する質問の回答	令和7年3月12日（水）（予定）
エ 参加表明書及び資格確認書類の受付	令和7年2月19日（水）から同年3月19日（水）まで
オ 資格確認結果通知書の通知	令和7年4月4日（金）（予定）
カ 参考図書の交付	令和7年4月4日（金）から同月11日（金）まで（予定）
キ 参考図書に関する質問の受付	令和7年4月4日（金）から同月14日（月）まで
ク 参考図書に関する質問の回答	令和7年4月21日（月）（予定）
ケ 提案書の受付期限	令和7年5月16日（金）（予定）
コ 提案審査	令和7年5月下旬
サ 最優秀及び優秀提案の選出、結果通知	令和7年5月下旬
シ 基本協定の締結	令和7年6月上旬
ス 現地調査、詳細協議、詳細設計	令和7年6月から同年9月まで
セ E S C O仮契約の締結	令和7年10月上旬
ソ E S C O契約の締結	令和7年12月下旬
タ 設計、工事、試運転調整	契約締結日の翌開庁日から令和8年9月30日（水）まで

(2) E S C O提案募集の手続

ア 募集要項の掲載

募集要項は、令和7年2月19日(水)から本市のホームページ(<https://www.city.otsu.lg.jp/>)において公表する。

イ 募集要項に関する質問

本要項に関する質問は、次により行うこととする。

(ア) 質問の方法

質問は、質問書(様式第1号の1)を使用し、前項第7号の事務局に電子メールに添付して送信する方法により行うこととする。電話、口頭、FAX、郵送での質問は受け付けない。

(イ) 受付期間

令和7年2月19日(水)から同年3月5日(水)午後5時まで

(ウ) 質問の回答

回答は、本市のホームページにて公表するものとし、口頭による個別対応は行わない。

a 回答日

令和7年3月12日(水)(予定)

b その他

回答内容は、本募集要項の追補とみなす。

ウ 参加表明書及び資格確認書類の提出

応募者は、次により参加表明書及び資格確認書類を持参又は郵送で提出するものとする。

(ア) 受付期間

令和7年2月19日(水)から同年3月19日(水)までとする。

持参の場合の受付時間は、大津市の休日を定める条例(平成元年条例第67号)第1条に規定する市の休日(以下「市の休日」という。)を除く日の午前9時から午後5時までとする。郵送の場合は郵便書留とし、令和7年3月19日(水)必着とする。郵便事故等については提出者のリスク負担とする。

(イ) 受付場所

大津市役所環境部環境政策課

〒520-8575 大津市御陵町3番1号

電話: 077-528-2760

(ウ) 提出書類

第12項に定めるとおり

エ 資格確認結果の通知

資格確認の結果は、令和7年4月4日(金)(予定)に本市から応募者(代表者)に郵送により通知する。

オ 参考図書の交付

本市が資格を満たすことを確認した者を対象に参考図書を交付する。

(ア) 配布日時

令和7年4月4日(金)から同月11日(金)まで(予定)

(イ) 場所

対象者に対して別途通知する。

(ウ) 質問の方法

質問は、1問につき質問書(様式第1号の2)1枚を使用し、前項第7号の事務局に電子メールに添付して送信する方法により行うこととする。電話、口頭、FAX、郵送での質問は受け付けない。

(エ) 質問の受付期間

令和7年4月4日(金)から同月14日(月)まで

(オ) 質問の回答

参考図書に関する質問に対する回答は、電子メールで行うものとし、口頭・電話・FAXによる個別対応は行わない。

- a 回答日
令和7年4月21日（月）（予定）
- b その他
回答内容は、本募集要項の追補とみなす。

(カ) その他

(ア)から(イ)までに掲げる事項のほか、参考図書の交付について必要な事項は、資格確認結果通知書と併せて通知する。

カ E S C O提案書の提出

プロポーザルに参加しようとする者は、本市が交付する参考図書を基に第13項に定めるところに従い、E S C O提案提出書類を作成し、下記の受付期間内に前項第7号の事務局へ持参又は郵送で提出するものとする。

(ア) 受付期間

令和7年4月22日（火）から同年5月16日（金）まで

持参の場合の受付時間は、市の休日を除く日の午前9時から午後5時までとする。郵送の場合は郵便書留とし、令和7年5月16日（金）必着とする。郵便事故等については提出者のリスク負担とする。

(イ) 提出書類

第13項に定めるとおり

キ 参加を辞退する場合

参加の表明を行った者がプロポーザルへの参加を辞退する場合は、令和7年5月16日（金）までに提案辞退届（様式第6号）1部を、事務局に持参又は郵送で提出するものとする。

8 審査及び審査結果の通知

(1) 審査

E S C O提案の審査については、審査委員会が行うこととする。

審査委員会は、「技術提案」等について、総合的にE S C O提案書の審査を行う。詳細は、別紙1「市有施設のE S C O事業によるL E D化業務（第2期）提案審査要領」によることとする。

なお、プロポーザルにおける提案においては、各種補助金を想定しないこととする。提案の中から本市として最も優れていると考えられる最優秀提案を1件選定し、順位を付してその他の優秀提案を選定する。

(2) 審査結果の通知及び公表

ア 審査結果は、文書で通知するものとし、電話などでの問い合わせには応じない。

イ 審査結果に対する異議を申し立てることはできない。

ウ 審査結果を本市のホームページで公表する。

(3) 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

ア 期限までに書類が提出されない場合

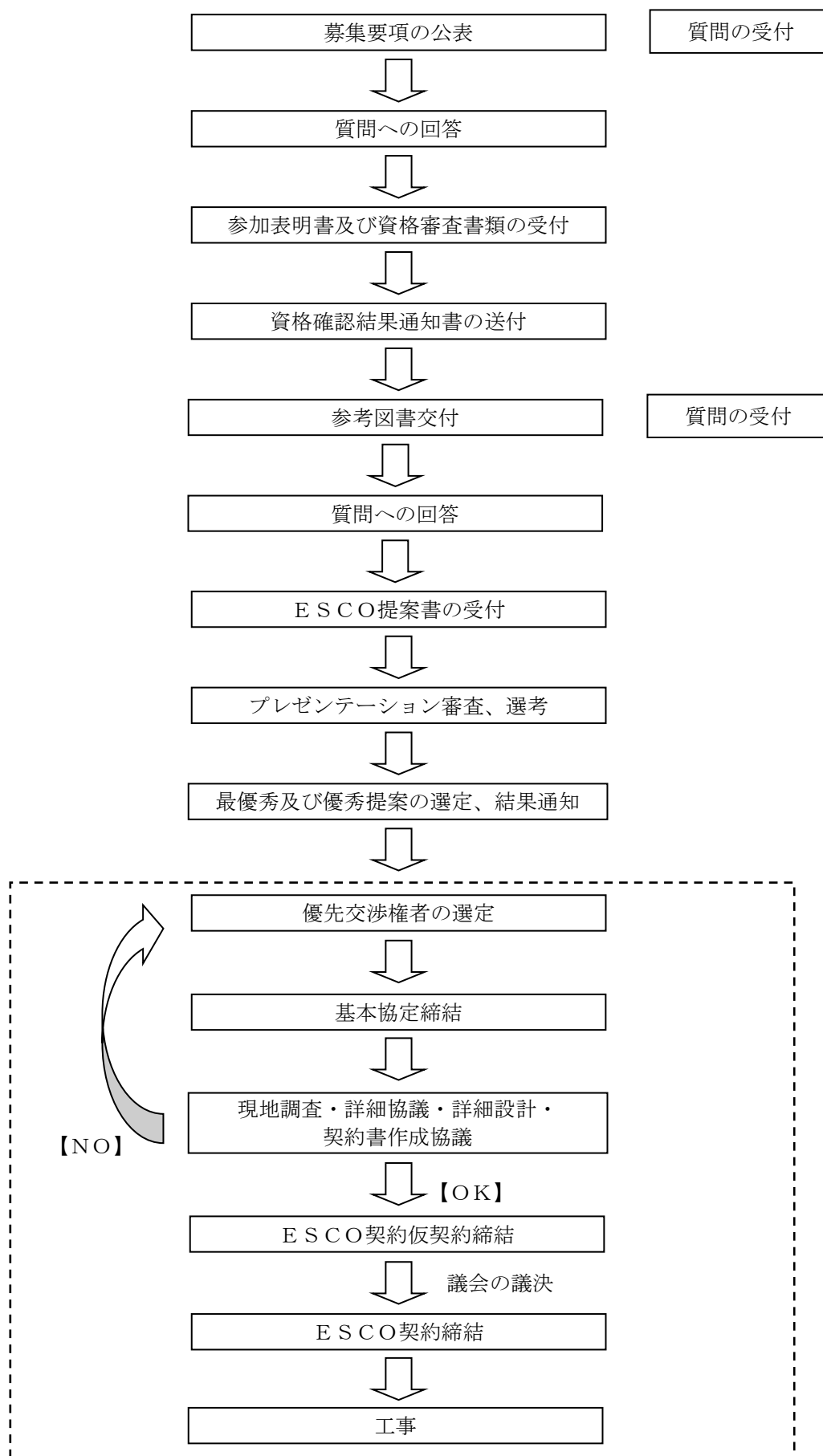
イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

エ 審査委員会の委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合

オ 募集要項の条件に違反すると認められた場合

(4) 提案募集審査の流れ



9 提示条件

応募者は、次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する。

(1) 省エネルギー率

対象施設の改修を行う照明設備の省エネルギー率が31パーセント以上であること。

(2) 提案に関する事項

ア 提案に係る更新改修の対象となる照明設備は、第14項第1号に掲げる資料に記載のとおりとする。

イ 改修工事に関する共通条件は次に掲げるとおりとする。

(ア) 対象施設内における工事用電力や上下水道の利用は、有償で可能とする。利用する場合は、積算式の計量器等を設置すること。その他、既存設備（昇降機、照明、便所等）の利用は可能とする。

(イ) 工事事務所を事業場所の敷地内に設置する場合は、施設管理者と協議すること。材料置場、駐車場として事業場所の敷地内や既存建築物の一部を使用する場合も同様とする。これらの設置に当たっては本市と協議するとともに、行政財産の使用許可手続を行うものとする。ただし、材料置場等が不足する場合には、事業者の負担で敷地外にて調達するものとする。

(ウ) 室内（屋上、機械室等を除く。）の改修工事の作業時間は別紙6に記載のとおりとし、本市と事前に調整を行うこと。なお、原則として、室内の備品等の移動は行わずに、養生を行うこと。工事中の侵入などに対する予防策として、必要に応じて警備員の配置などの措置を講じること。その他、執務や施設利用に支障が生じないように十分配慮すること。

(エ) 改修工事や省エネルギーの計測・検証に当たっては本市と協議するとともに、執務や施設利用に支障が生じないように十分配慮すること。

(オ) 施工のために天井改修等が必要な場合は、事業者の負担で行うこと。天井仕上り材料は、既存材料と同等のもので、体裁に配慮するものとし、既存の天井との色目の違いが生じる場合は、再塗装を行うこと。

(カ) 事業者で設置した設備には、判別できるシールを貼付すること。

ウ 照明設備に関する提案については次に掲げるところによるものとする。

(ア) 照明の改修仕様等については、別紙6に記載のとおりとする。

(イ) 照明改修を指定された器具については、改修の内容にかかわらず、保証期間中は故障があった場合も保証すること。

(ウ) 改修した照明器具の省エネルギー効果の検証方法については、I P M V P (International Performance Measurement and Verification Protocol 国際性能計測・検証議定書) や (一財) 省エネルギーセンターのガイドライン、国土交通省のマニュアル等で示されている、「オプションA」（「計測・検証方法の設定（官庁施設におけるE S C O事業導入・実施マニュアル）」を参照のこと。）による簡易的手法を採用すること。

(エ) 照明器具は、国内メーカー品とする。

エ E S C Oサービス料の算出に当たって、消費税及び地方消費税率は10パーセントとする。

(3) 業務の遂行

ア 令和8年9月30日（水）までに試運転調整を含む省エネルギー改修工事及び検証等を完成させること。ただし、事業者の責めに帰することができない事情により完成が遅延することが予想される場合は、本市と協議の上、完成時期を変更する場合がある。

イ 第2項第5号に掲げる業務を行うこと。

(4) 設計・施工に関する事項

第14項に掲げる参考図書を参考に省エネルギー性能、改修工事費用、光熱水費等削減額等を示すE S C O技術提案書を作成すること。なお、器具更新後の要求環境レベルについては、更新前の現状を維持するものとする。

(5) ベースライン及び削減保証額等の設定

ア ベースラインの設定

(ア) 応募者は、本市が提供する照明設備エネルギー使用量（第14項第1号の参考図書）に、

本市が第13項2号ア(カ)において提示する単価を用いて算出した金額を各社統一の改修計画の基礎となる提案時ベースラインとすること。

- (イ) 優先交渉権者は、詳細調査を基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ベースラインの設定ができるものとする。

イ 光熱水費等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上で、省エネルギー改修後の光熱水費等削減額を算出するものとし、これを「削減予定額」とする。削減予定額の算出には、ベースラインの設定において市が提示する単価（第13項2号ア(カ)参照）を用いるものとする。

- (イ) 応募者は、削減予定額の範囲内で、下限を保証する「削減保証額」を設定することとする。

(6) E S C Oサービス料の支払方法

- ア E S C Oサービス料は、E S C O設備の引渡し後、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上で一括で支払うものとする。

- イ 支払は、本市の通常の方法による。

- ウ 支払の保証等の詳細については、優先交渉権者と協議の上、E S C O契約で定めるものとする。

(7) 検証に関する事項

- ア 事業者は、提案により示した光熱水費削減保証額が確実に履行されていることを証明するため、第2号ウ(イ)に示す検証方法により、E S C O契約期間中において、E S C O設備の検証を行うものとする。

- イ 検証において光熱水費削減保証が満たされないことが確認された場合には、期間終了までに事業者の負担により、包括的エネルギー管理計画書で定めた数値を満足するまで追加の措置（ハード及びソフトの改良や改善等）を講じることとする。

(8) 包括的エネルギー管理計画書の作成

優先交渉権者は、詳細調査終了後、前各号に示す内容により包括的エネルギー管理計画書を作成するものとする。なお、この包括的エネルギー管理計画書には、更新器具や使用材料の数量、大きさ、配置等を確認できる詳細設計図面を含むこと。また、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大きく乖離する場合は、優秀提案を提出した者との契約交渉を開始することがある。

(9) その他

本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当たって必要な事項が生じた場合には、応募者に通知する。

10 業務の実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

- ア 事業者は、包括的エネルギー管理計画書、募集要項、参考図書及びE S C O契約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らない。

- イ 業務遂行に当たって疑義が生じた場合には、本市と事業者の両方で誠意をもって協議することとする。

(2) E S C O契約期間中の事業者と本市の関わり

E S C O事業は、事業者の責任により遂行され、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、確認を行う。

(3) 本市と事業者との責任分担

ア 基本的な考え方

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らない。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る。

- イ 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、原則として次の表1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上でE S C O提案を行うものとする。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する。

ウ 業務の継続が困難となった場合における措置

業務の継続が困難となった場合の措置については、E S C O契約において定めるものとする。

表1 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	
			本市	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	E S C O 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	消費税及び地方消費税の変更	○	
		上記以外の税に関するもの		○
	業務の中止・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	○	○
		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	物価変動により契約金額が著しく不相当とみなされる場合	○	○
	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		○
施工段階	業務の中止	議決が得られなかった場合	○	○
	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	物価変動により契約金額が著しく不相当とみなされる場合	○	○
	用地の確保	資材置場の確保	○	○
	立入り許可	必要な施設への立入り許可	○	
	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	本市の責めによる工事遅延・未完工による引渡しの延期	○	
		事業者の責めによる工事遅延・未完工による引渡しの延期		○
	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。）		○
	危険負担	引渡し前に工事目的物に関して生じた障害		○
		引渡し前に工事に起因し施設に生じた障害		○

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
支払 関連	支払遅延・不能	本市の責めによる、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を留保する場合		○
		省エネルギー保証行為の不履行		○
検証	設備の不良	E S C O設備が所定の性能を達成しない場合		○
	検証	検証報告への疑義		○
		検証に必要な本市からの情報提供の遅延・不能	○	
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		○

1 1 契約に関する事項

(1) 契約の手順

優先交渉権者は、市との協議が調った後、E S C O契約締結のための手続を行う。

(2) E S C O契約の概要

ア 締結時期（予定）

仮契約：令和7年10月上旬

イ 契約の概要

提案募集要項、包括的エネルギー管理計画書に基づき、本市が設定する予算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、事業者が遂行すべき設計、省エネルギー改修工事に関する業務内容や光熱水費削減保証額、支払方法などを定めるものとする。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する。

ウ 契約保証金

契約保証金は免除とする。

エ 事業期間中に係る保険

E S C O事業の工事目的物及び工事材料等を対象とする建設工事保険又は組立保険及び第三者に対する対人・対物事故による法律上の損害賠償責任を負担できる請負業者損害賠償責任保険に加入すること。保険期間は、契約開始日から工事目的物引渡しの日までとする。

1 2 参加表明時提出書類・作成要領

(1) 参加表明時の提出書類

以下の表2の提出書類に表紙とインデックスを付け、A4縦長ファイルに綴じたものを1部提出すること。

表2 参加表明時の提出書類

書類名	様式	備考
参加表明書	様式第2号の1	1
誓約書	様式第2号の2	2
参考図書交付申込書	様式第2号の3	1
グループ構成表	様式第3号	1
基本協定締結および契約行為を代表企業に委任する書類 (社印のあるもの)	任意	2
履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）及び役員名簿 又は身分証明書(写し可)		3
直近年度の市町村税納税証明書（写し可）及び消費税の納税証明書（写し可）		3
会社概要	様式第4号の1 及び第4号の2	2
一般建設業又は特定建設業の許可書（写し可）		4
E S C O事業実績一覧表	様式第5号	1

(注) 1 備考欄が「1」の書類は、代表企業が提出する。

2 備考欄が「2」の書類は、代表企業及び全構成員が提出する。

3 備考欄が「3」の書類は、大津市競争入札参加資格者名簿に登録がない代表企業及び各構成員が提出する。

4 備考欄が「4」の書類は、施工役割を担う構成員が提出する。

(2) 提出要領

ア 参加表明書（様式第2号の1）

グループでの応募の場合は、代表企業名で作成し提出すること。

イ 誓約書（様式第2号の2）

本要項の参加資格要件に該当することを誓約すること。

ウ 参考図書交付申込書（様式第2号の3）

グループでの応募の場合は、代表企業名で作成し提出すること。

エ グループ構成表（様式第3号）

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、施工役割、その他役割（分担名を記載のこと。））を明確にすること。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合意書等の内容を添付すること。

オ 大津市競争入札参加資格者名簿に登録がない場合にあっては、次に掲げる書類

- (ア) 直近年度の市町村税（本店所在地分及び本市分（支店、営業所等が大津市に存する場合に限る。））及び消費税の納税証明書（写し可）（滞納がないことを確認できるもの）
- (イ) 法人の場合にあっては履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）（写し可）及び役員名簿（役職、氏名、フリガナ、性別、生年月日の記載があるもの）、個人の場合にあっては身分証明書の写し

カ 会社概要

A4判の大きさの用紙を使用し、企業設立年から現在までの営業の沿革及び主要な営業経歴等、以下の項目を網羅したものとする。なお、(イ)及び(ウ)については様式を指定しているが以下の内容を含む応募者のパンフレット等がある場合は、これによる代用を認める。

- (ア) 設立年、代表者役職及び氏名、資本金、年間売上金額、営業所一覧、従業員数（書式自由）
- (イ) 有資格技術職員内訳表（様式第4号の1）
- (ウ) 各役割責任者の業務実績表（様式第4号の2）

キ 建設業の許可書（写し可）

建設業法第3条第1項に規定する「一般建設業」又は「特定建設業」許可書を提出すること。

ク 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すること。

- (ア) 事業件名：契約書上の正確な名称を記載すること。
- (イ) 発注者：発注者名を記入すること。
- (ウ) 受注形態：単独又はグループの別を記入すること。
- (エ) 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（単位千円）。
- (オ) 契約年月日：契約締結日を記入すること。
- (カ) 契約期間：契約始期及び終期を記入すること。
- (キ) 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。
- (ク) 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。

1.3 E S C O提案提出書類・作成要領

(1) E S C O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11部（原本1部と副本10部。副本には会社名を記入しないこと。）提出すること。また副本のPDFデータを事務局に電子メールに添付して提出すること。

様式番号	書 類 名
様式第 7 号	提案書提出届
様式第 8 号の 1	提案書- 1 ① 事業総括
様式第 8 号の 2	提案書- 2 ② E S C O事業等の実績 ③ 工事中の対応 ④ 緊急時の対応
様式第 8 号の 3	提案書- 3 ⑤ 市内業者の活用に関する提案
様式第 8 号の 4	提案書- 4 ⑥ L E D化改修等の説明
様式第 9 号の 1	⑦ L E D化改修効果算出根拠
様式第 9 号の 2	⑧ E S C Oサービス料内訳

(2) 作成要領

ア 一般的事項

- (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、全て横書きとする。なお、原則としてフォントはMSP明朝体10.5ポイントで統一すること。ただし、記入欄が小さいなどの場合はこの限りではない。
- (イ) 各提案書類には、ページの下中央にページ番号を記載すること。
- (ウ) 副本については、会社名、住所、氏名及びロゴマーク等応募者を特定できる表示は、一切付してはならない。
- (エ) 原本については、提案書提出届（様式第7号）により提出書類の構成を示した上で、A4縦長ファイルに綴じたもので提出すること。なお、A4判以外の様式については、A4判サイズに折り込むこと。
- (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、下表の換算値で行うこと。

	一次エネルギー換算係数
電力（全電力平均）	9.97MJ/kWh

- (カ) 光熱水費算出用単価は34.2円/kWh（税込み）とする。

イ 提案書（様式第8号の1から4まで）

様式の項目に従い、事業の概要等について記載すること。提案書-2及び3はそれぞれ2枚まで利用することを可能とする。

- (ア) 事業総括（提案書-1：様式第8号の1）
提案内容の数値を記載すること。
 - (イ) E S C O事業実績、工事中及び緊急時の対応（提案書-2：様式第8号の2）
E S C O事業実績やE S C Oサービスの提供ができる信頼性等のアピール内容について記載すること。工事施工に当たり、仮設計画や施工方法などの概略、安全管理の方法、施設の運営・業務の継続に対する配慮などについて記載すること。緊急時対応については、提案の安全性、信頼性、災害を含む緊急時対応の内容、体制フローなどについて記載すること。
 - (ウ) 市内業者の活用（提案書-3：様式第8号の3）
E S C O設備の工事等における市内業者の活用に関する提案について記載すること。
 - (エ) L E D化改修等の説明（提案書-4：様式第8号の4）
L E D化改修提案の内容、エネルギー削減量等に関する技術的根拠、現状の器具仕様あるいは本市の要求仕様を満足していることについて記載すること。要求仕様、必須改修内容を上回る提案がある場合は記載すること。
- ウ 省エネルギー改修効果算出根拠ほか（様式第9号の1及び2）
- (ア) 省エネルギー改修効果算出根拠（様式第9号の1）
様式に基づき、L E D化改修後の電力使用量及び削減量を示すこと。

(イ) E S C Oサービス料内訳（様式第9号の2）

詳細診断費、設計費、工事費、工事監理費、検証費その他必要な費用（内容を明記すること。）の金額を記載すること。

エ 積算根拠資料

積算根拠を示す資料を作成すること。なお、書式は自由とする。内訳は、器具別に台数等の数量までわかる資料とすること。

オ その他補足資料

提案書を補足説明する場合の書式は、自由とする。

1 4 参考図書

参考図書は次のとおりとする。

- (1) 事業提案用参考照明器具リスト及び照明設備エネルギー使用量
- (2) 参考建築平面図

【参考資料】

事業者が詳細設計及び工事施工に関して提出する書類

優先交渉権者は、E S C O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。

なお、提出方法等の詳細については、別途定める。

詳細設計に当たっては、「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、本市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、本市の担当者が確認することを必要とする。

1 詳細設計時

(1) 設計書類

設計計算書、工事内訳書、官公庁打合せ記録

ア 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すること。

イ 図面

(ア) 電気関係図

図面リスト、電灯平面図、照明器具リスト・姿図、その他必要な図面

(イ) その他建築等の必要な図面

(ウ) なお、(ア)及び(イ)の図面の作成に当たっては、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。

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、工事施工に当たっては本市の施設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する。

(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する。

(3) 事業者は、当該工事の「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する。

(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する。

(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する。また、工事現場での施工状況の確認を行うものとする。

(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する。

(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する。

(8) 工事完成時には、以下の資料を2部作成し、本市に引き渡すものとする。なお、完成図面製本、主要な機器仕様図については、別途データ（PDF形式、図面データについてはCAD形式（オリジナル形式及びJWCAD形式）を含む。）を2組作成し、本市に提出することとする。

ア 完成図面製本

イ 完成図書書類（機器仕様図、取扱説明書、試験成績表及び各種許認可書の写し等）

(9) 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する。