

大東市立生涯学習センター他 6 施設 ESCO 事業業務委託契約に係る

プロポーザル実施要領

令和 8 年 5 月

大東市

## 目次

1. 募集の趣旨 -----	1
2. 事業概要 -----	1
2.1 事業の名称	
2.2 対象施設（履行場所）	
2.3 契約方式	
2.4 事業内容	
2.5 業務の範囲	
2.6 事業の要件	
2.7 契約期間	
2.8 事業スケジュール（予定）	
3. 応募条件 -----	4
3.1 応募者	
3.2 応募者の役割	
3.3 応募者の資格	
3.4 応募者の制限	
3.5 応募に関する留意事項	
4. 事業者選定の流れ -----	7
4.1 応募者	
4.2 参加資格要件の確認及び提案要請	
4.3 最優秀及び優秀提案者の選定	
4.4 詳細協議	
4.5 事業者の選定	
5. ESCO 提案募集スケジュール -----	8
5.1 日程	
5.2 ESCO 提案募集の手続き	
6. 審査及び審査結果の通知 -----	10
6.1 審査	
6.2 1次審査の実施	
6.3 2次審査の実施	
6.4 審査結果の通知及び公表	
6.5 失格	
6.6 提案募集・審査の流れ	

7. 提示条件 -----	14
7.1 ESCO 提案の提示条件	
7.2 提案に関する事項	
7.3 事業の遂行	
7.4 設計・施工に関する事項	
7.5 事業資金計画等	
7.6 ベースライン及び削減保証額等の設定	
7.7 ESCO サービス料の支払い等	
7.8 運転及び維持管理に関する事項	
7.9 計測・検証に関する事項	
7.10 包括的エネルギー管理計画書の作成	
7.11 その他	
8. 事業の実施に関する事項 -----	19
8.1 誠実な業務遂行義務	
8.2 ESCO 契約期間中の事業者と本市の関わり	
8.3 本市と事業者との責任分担	
9. 契約に関する事項 -----	22
9.1 契約締結時期	
9.2 契約の概要	
10. 参加表明時の提出書類・作成要領 -----	22
10.1 参加表明時の提出書類	
10.2 作成要領	
11. ESCO 提案提出書類・作成要領 -----	25
11.1 ESCO 提案時の提出書類	
11.2 ESCO 提案書の作成要領	
11.3 プレゼンテーション・ヒアリングに係る電子データ	
12. 配布資料 -----	29
12.1 配布資料	
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 -----	30
1. 詳細設計時	
2. 工事施工時	

## 1. 募集の趣旨

本事業は、大東市において ESCO (Energy Service Company) 事業を導入することにより、民間のノウハウを活用し、設備等の省エネルギー化改修及び老朽設備の改修を行い、環境負荷の低減及び光熱費の効果的な削減、維持管理の効率化を図るものである。

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設計・施工、事業資金計画、運転管理方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 ESCO 提案を選定することにある。（公募型プロポーザル方式）

なお、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、本市との間で契約の締結に向けて詳細協議を行い、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、本事業を実施する。

## 2. 事業概要

### 2. 1 事業の名称

大東市立生涯学習センター他 6 施設 ESCO 事業

### 2. 2 対象施設（履行場所）

対象施設の名称	所在地
大東市立生涯学習センター	大東市末広町 1 番 301 号
大東市立文化情報センター	大東市住道 2 丁目 3 番 1 号
大東市立西部図書館・大東市立生涯学習ルームまなび南郷	大東市氷野 4 丁目 4 番 70 号
大東市立総合文化センター（文化ホール及び公民館）・大東市立中央図書館	大東市新町 13 番 30 号
大東市立歴史とスポーツふれあいセンター（歴史民俗資料館、ふれあいルーム）・大東市立東部図書館	大東市野崎 3 丁目 6 番 1 号
大東市立野外活動センター	大東市大字龍間 1846 番地
大東市立生涯学習ルームまなび北新	大東市北新町 3 番 101 号

### 2. 3 契約方式

ギャランティード・セイビングス契約

本事業では、事業者の提案する省エネルギー改修等に要する初期費用分の資金を本市が負担する。

### 2. 4 事業内容

本市と事業者で締結する ESCO 契約に基づき、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。）を事業者に支払う。

### (1) 提供するサービス

事業者は、自らが行った提案をもとに設計・施工・監理した省エネルギー改修設備及び老朽改修設備（合わせて以下「ESCO 設備」という。）を導入し、ESCO 契約に基づき契約期間内において、設備の運転管理の助言、維持管理、光熱費削減額の保証、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。

### (2) 運転管理及び維持管理

事業者は、契約期間内に ESCO 設備及び必要に応じて本市の既存設備（以下「ESCO 設備及び既存設備」という。）に関する運転管理方針を示し、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。本市は対象施設の設備管理業務受注者（指定管理者を含む。以下同じ。）に対して、事業者が示す運転管理方針に則り運転管理を行わせるものとする。また、事業者は省エネルギー保証のために必要な維持管理（定期点検等）の計画を示し、本市の承諾の下に維持管理を行うものとする。

### (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、CO<sub>2</sub>削減効果及び本市の利益を保証すること。

### (4) ESCO 設備の取扱い

事業者は、ESCO 設備に係る設計・施工の本市の完了検査後、本市に ESCO 設備の引き渡しを行うものとする。

## 2. 5 業務の範囲

事業者が行う ESCO サービスの業務範囲は、次のとおりとする。

### (1) 改修工事等サービス

- ①省エネルギー改修及び老朽改修に関する詳細診断、設計、施工、監理及びその関連業務
- ②設計及び工事、監理に関連する全ての手続き業務及びその関連業務
- ③石綿障害予防規則に基づく石綿含有建材の使用有無の事前調査
- ④ESCO 設備に係る起債手続きに関連する業務
- ⑤建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成 28 年国土交通省告示第 489 号）に基づく第三者認証制度のうち、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）又はこれと同等の第三者認証（以下「BELS 認証」という。）手続き（空調改修施設のみ）
- ⑥改修工事等サービスの本市の完了検査後の本市への ESCO 設備の引き渡し業務

### (2) 維持管理等サービス

- ①ESCO サービス契約期間内における ESCO 設備の定期点検業務
- ②ESCO サービス契約期間内における ESCO 設備及び既設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方針の作成業務とそれに基づく助言業務
- ③ESCO サービス契約期間内における省エネルギー量及び CO<sub>2</sub>排出削減量の計測・検証業務
- ④ESCO サービス契約期間内における光熱費削減及びエネルギー削減の保証業務

## 2. 6 事業の要件

### (1) ESCO サービス料限度額（消費税及び地方消費税を含む。）

①改修工事等サービス料限度額 611,218,000 円

※詳細診断費、設計費、工事費、工事監理費、計測機器設置費等に係る実質的な限度額である。

②維持管理等サービス料限度額 3,534,000 円

※ESCO 設備導入後の定期点検、計測・検証、光熱費削減保証に係る費用を含む。

### (2) 省エネルギー率

省エネルギー率は全施設合計で 10%以上を目標とする提案とする。

### (3) 指定改修設備

対象施設において必ず更新改修を要する設備は以下のとおり。

施設	更新設備	その他更新
生涯学習センター	A、B、C	
文化情報センター	A、B	
西部図書館・まなび南郷	A、B、C	受変電設備内の老朽化機器を更新、換気扇を更新
総合文化センター	A、B、C	
歴史とスポーツふれあいセンター	A、B、C	
野外活動センター	A、B、C	
まなび北新	A、B	

A. 照明器具を LED 器具に更新（器具更新）

B. 誘導灯を LED 器具に更新（器具更新）

C. 空調機を更新

### (4) 熱源能力の確保

特に指定のない機器については、既設と同等以上の能力を有するものとする。ただし、技術的根拠及び計算方法を明示した場合には、既設未満の能力とする提案を妨げるものではない。熱源機器の更新については、安全性及び安定供給を十分に確保したものとし、メンテナンス時等を考慮して機器を選定すること。

### (5) 現状環境の維持

室内の照度や温湿度等について、更新前の現状を維持、向上すること。ただし、技術的根拠及び計算方法を明示した場合には、既設未満の能力とする提案を妨げるものではない。

### (6) 使用機材等

工事に使用する機器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。また、使用する電線・ケーブル類は原則 JIS 又は JCS で指定されたエコマテリアルとすること。

### (7) BELS 認証

優先交渉権者は工事着工前までに BELS 認証を取得すること。なお、対象施設は空調機改修施設とし、対象施設において BELS 認証における BEI 値が小さく、☆1～☆5のうち、より高いエネルギー消費性能を達成する提案を行うこと。

## (8) 事業期間中の関連工事等

事業場所で改修工事が行われる場合は、事業者は本市に協力すること。

## (9) 事業、補助・助成金活用の提案等

指定改修設備以外の設備について、改修工事等サービス料の限度内及び工期内において省エネルギー改修が見込めるものについては、積極的に提案を行うこと。なお、指定改修設備以外の設備の改修による省エネルギー効果は「2.6(2)省エネルギー率」の計算に含めるものとする。

また、ESCO 事業に活用可能な補助金・助成金がある場合は積極的に提案を行うこと。提案書類の作成にあたり、提案する補助金・助成金については、改修工事等サービス料と差し引きしないこと。

提案事業の実施及び補助・助成金に関することは全て提案者が行うこと。

## 2. 7 契約期間

### (1) 改修工事等サービス期間

契約締結日～令和 10 (2028) 年 3 月 31 日

### (2) 維持管理等サービス期間

令和 10 (2028) 年 4 月 1 日～令和 11 (2029) 年 3 月 31 日

## 2. 8 事業スケジュール (予定)

### (1) 優先交渉権者の決定

令和 8 (2026) 年 10 月下旬

### (2) 基本協定の締結

令和 8 (2026) 年 11 月中旬

### (3) BELS 認証の取得

工事着工前まで

### (4) 契約の締結

令和 9 (2027) 年 6 月 (予定)

## 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 者選定すること。

(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すること

(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。

(5) 原設計者や元施工者、エネルギー事業者、予備診断者等既存施設の状況を把握している者が応募者となることを排除しない。

### 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こと。
  - ①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。
  - ②設計役割：設計に関する業務及び工事監理、BELS 認証の取得に関する業務を全て実施する。
  - ③建設役割：建設に関する業務を全て実施する。
  - ④その他役割：上記①～③以外の維持管理、計測・検証等に関する業務を各々実施する。
- (2) 事業役割を担う構成員とそれ以外の役割を担う構成員が異なる場合には、構成員間の事業役割に関する別途合意書を本市に提出すること。また、事業役割の構成員のうち1者が、代表者として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、本市内の事業者（本市の指名登録業者であり、本市内に本店または支店を持つ事業者）を優先して選定すること。施工については、下請け業者又は協力業者に必ず本市内の事業者を含めること。

### 3. 3 応募者の資格

応募者の資格要件は次のとおりとする。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る。

- (1) 応募者は、「10. 参加表明時の提出書類・作成要領」に示す提出書類により、本実施要領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、ESCO 設備導入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) 応募者は、本市及び指定管理者との協議・調整に十分な能力を有し、ESCO 契約及び本事業の実施、諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であること。
- (5) 事業役割を担う応募者は、ESCO 事業の受注実績（提案のみを除く）があり、経営等の状況が良好であること。
- (6) 事業役割を担う応募者は、事業運営・維持管理を円滑に行うための拠点を近畿2府4県（大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県のいずれか）に有すること。事業役割を複数の企業とする場合、少なくともグループの代表企業は近畿2府4県に拠点を有していること。
- (7) 設計役割を担う応募者は、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に該当しない建築物の改修に係る設計・監理業務を行う者であるため、一級建築士、設備設計一級建築士、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（熱又は電気）のいずれかの資格者が所属する者であること。

- (8) 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、電気及び管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、監理技術者等を配置すること。また、契約時には、施工体制台帳を作成し、その写しの提出を行うこと。
- (9) 建設役割を担う応募者は、経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「管工事」及び「電気工事」の総合評定値が、700点以上の単体企業若しくはグループ（複数の企業の共同）で700点以上の者を含めること。

### 3. 4 応募者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、応募者及びグループの構成員となることができない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号又は第 2 項各号のいずれかに該当する者。
- (2) 本実施要領の公告日（以下「公告日」という。）から ESCO 提案書の提出日までの期間に、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。
- (3) 公告日から ESCO 提案書の提出日までの期間に大東市建設工事等における入札参加停止に関する要綱に基づく入札参加（指名）停止の措置を受けている者。
- (4) 公告日から ESCO 提案書の提出日までの期間に大東市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 5 号）第 8 条の規定による措置を受けている者。
- (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 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項各号に掲げる者。
- (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。
- (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。
- (8) 天災その他やむを得ない事由がある場合を除き、法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む。）並びに本市の市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、応募者の負担とする。

#### (2) 提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、原則として提出書類は返却しない。本市は応募者に無断で ESCO 提案募集以外の目的で提出書類を使用しない。また、提出書類については、情報公開請求により大東市情報公開条例（平成 9 年条例第 3 号）の規定に基づき原則として公開する。なお、応募者が事業者として ESCO 契約を締結した時点で、その著作権は本市に帰属する。

#### (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、維持管理方法等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) 本市からの提供資料の取扱い

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、応募にあ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。

#### (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ない。

#### (7) 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ない。

#### (8) 提出書類の変更禁止

原則として提出した書類の変更はできない。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ない。

#### (9) 虚偽の記述の禁止

参加表明書又は ESCO 提案書に虚偽の記述をした場合は、参加表明書又は ESCO 提案書を無効とする。

## 4. 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する。

### 4. 2 参加資格要件の確認及び提案要請

参加表明をした者の参加資格要件を確認し、要件を満たす応募者に対し ESCO 提案書の提出を要請する。

### 4. 3 最優秀及び優秀提案者の選定

大東市立生涯学習センター他 6 施設 ESCO 事業に係る大東市プロポーザル方式事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、提案の中から最も優れている最優秀提案者を 1 者選定し、順位を付してその他の優秀提案者を選定する。

### 4. 4 詳細協議

最優秀提案者は ESCO 契約に向けての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する。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。

#### 4. 5 事業者の選定

本市は、優先交渉権者と詳細協議を行い、協議が整った場合に事業者と ESCO 契約を締結する。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合は、優秀提案者を次選交渉権者とし、詳細協議を行う。

### 5. ESCO 提案募集スケジュール

#### 5. 1 日程

	内容	日程
①	実施要領の公表	令和 8(2026)年 5 月 18 日
②	図面の縦覧	5 月 20 日～6 月 30 日
③	実施要領に関する質疑の受付	5 月 18 日～25 日
④	実施要領に関する質疑の回答公表	6 月 1 日
⑤	参加表明書及び参加資格確認書類の受付	6 月 2 日～8 日必着
⑥	参加資格確認結果及び提案要請書の通知	6 月 16 日
⑦	現場ウォークスルー調査	6 月 23 日～30 日 (予定)
⑧	現場ウォークスルー調査に関する質疑の受付	7 月 1 日～7 月 7 日
⑨	現場ウォークスルー調査に関する質疑の回答	7 月 21 日
⑩	ESCO 提案書の受付	8 月 24 日～31 日必着
⑪	プレゼンテーション・ヒアリング及び提案審査	9 月下旬 (予定)
⑫	最優秀及び優秀提案者の選定、結果通知	10 月下旬 (予定)
⑬	基本協定の締結	11 月中旬
⑭	詳細診断 詳細設計・契約書等の作成協議	12 月～5 月
⑮	ESCO 契約の締結	令和 9 (2027) 年 6 月 (予定)

※ 参加表明団体が 1 団体の場合は、上記日程を変更して再募集を行います。

#### 5. 2 ESCO 提案募集の手続き

##### (1) 実施要領の公表

実施要領は、令和 8 年 5 月 18 日(月)から、下記のホームページにて公表する。

【生涯学習課ホームページ】<https://www.city.daito.lg.jp/soshiki/46/68824.html>

##### (2) 受付等に関する問い合わせ

大東市 産業・文化部 生涯学習課

所在地：〒574-0076 大東市曙町 4 番 6 号

電話：072-870-9686 (直通) FAX：072-840-9687

Mail：gakusyu@city.daito.lg.jp

##### (3) 図面の縦覧

対象施設の図面を下記のとおり縦覧に供する。図面の貸与やコピーの配付は行わないので、図面の確認が必要な場合は当期間内に閲覧すること。

閲覧者が重複しないよう予約制とするため事前に電話申込すること。

場 所：大東市 産業・文化部 生涯学習課

期 間：令和8年5月20日から6月30日まで（平日の午前9時～午後5時）

予 約：土日祝日を除き縦覧希望日の2日前までに生涯学習課まで電話で申込を  
すること。

※他の予約状況により日程を調整することがある。

条 件：縦覧場所外への持出し不可、市からのコピー等機器の貸与は行わない、  
閲覧者が持ち込む機器による写真撮影・スキャナ等は可

#### **(4) 実施要領に関する質疑の受付及び回答の公表**

本実施要領に関する質疑の受付及び回答の公表は、次のとおりとする。

##### **①受付期間**

令和8(2026)年5月18日(月)～25日(月)

##### **②提出方法**

質疑は電子メールのみとする。様式1に記述の上、電子メールに添付して、下  
記のアドレスに送信すること。なお、電話、口頭による質問は受け付けない。

【電子メールアドレス】 [gakusyu@city.daito.lg.jp](mailto:gakusyu@city.daito.lg.jp)

##### **③回答日・回答方法等**

令和8(2026)年6月1日(月)に生涯学習課ホームページにて掲載する。

回答に対する再質問は受け付けないので、分かりやすい質問に努めること。

回答に時間を要する質問があった場合は上記回答とは切り離し、後日回答とす  
る場合がある。

#### **(5) 参加表明書及び参加資格確認書類の提出**

##### **①受付期間**

令和8(2026)年6月2日(火)～8日(月)（必着）（土日は除く。）

##### **②提出方法**

応募者は、「一般書留郵便」又は「簡易書留郵便」で受付期間内に必着するよう  
に郵送、若しくは持参すること。なお、窓口の場合は、午前9時から午後5時30  
分までの間に持参すること。

【郵送宛先】〒574-0076 大東市曙町4番6号

大東市産業・文化部生涯学習課 行

【窓口】大東市立市民会館5階 産業・文化部生涯学習課

##### **③提出書類**

「10. 参加表明時の提出書類・作成要領」による。

#### **(6) 参加資格確認結果及び提案要請書の通知**

参加資格確認の結果は、令和8(2026)年6月16日(火)に本市から応募者（代表者）  
に郵送等により通知する。また、資格が確認された場合は併せて提案要請書を送付す  
る。なお、資格確認の基準日は、参加表明の日とする。

#### **(7) 現場ウォークスルー調査**

本市が提案要請を行った応募者を対象に、現場ウォークスルー調査を次のとおり実  
施するので必ず参加すること。詳細については、提案要請書と併せて通知する。

①日時

令和8(2026)年6月23日(火)～30日(火)(予定)

②場所

全ての対象施設

**(8) 現場ウォークスルー調査に関する質疑の受付及び回答**

現場ウォークスルー調査に関する質疑の受付及び回答は、次のとおりとする。

①受付時間

令和8(2026)年7月1日(水)～7月7日(火)

②提出方法

質疑は電子メールのみとする。様式1に記述の上、電子メールに添付して、下記アドレスに送信すること。なお、電話、口頭による質問は受け付けない。

【電子メールアドレス】 [gakusyu@city.daito.lg.jp](mailto:gakusyu@city.daito.lg.jp)

③ 回答日・回答方法

令和8(2026)年7月21日(火)に全ての提案要請者に電子メールにて送付する。

**(9) ESCO 提案書の提出**

提案要請書を通知された応募者は、前記の現場ウォークスルー調査に参加後、本市が提供する「12. 配布資料」に示す資料を基に「11. ESCO 提案提出書類・作成要領」に従い、ESCO 提案書を作成し、関連書類と併せて提出すること。

①受付期間

令和8(2026)年8月24日(月)～31日(月)(必着)

②提出方法

応募者は、「一般書留郵便」又は「簡易書留郵便」で受付期間内に必着するように郵送、若しくは持参すること。なお、窓口の場合は午前9時から午後5時30分までの間に持参すること。

【郵送宛先】〒574-0076 大東市曙町4番6号

大東市産業・文化部生涯学習課 行

【窓口】大東市立市民会館5階 産業・文化部生涯学習課

③提出書類

「11. ESCO 提案提出書類・作成要領」による。

**(9) 提案を辞退する場合**

提案要請書を通知された応募者が以降の参加を辞退する場合は、令和8(2026)年8月17日(月)までに提案辞退届(様式7)を5.2の本市窓口に提出すること。

## 6. 審査及び審査結果の通知

### 6. 1 審査

本市は、公募型プロポーザル方式を実施するに際し、中立かつ公正な審査が行われることを目的として、選定委員会を設置している。選定委員会は、「財政」、「環境」、「技術」

について、総合的に ESCO 提案書の審査を行う。詳細については、別途「大東市立生涯学習センター他 6 施設 ESCO 事業提案審査要領」によるものとする。

提案の中から最も優れている最優秀提案者を 1 者、順位を付してその他の優秀提案者を選定する。最優秀提案者を ESCO 契約に向けての優先交渉権者とする。また、優秀提案者を次選交渉権者とする。

## 6. 2 1次審査の実施（申請団体が5団体を超える場合）

申請団体が 5 団体を超える場合、選定委員会事務局が提出書類の審査による 1 次審査を行い、5 団体を 2 次審査の対象とする。1 次審査の結果は、全ての申請団体に郵送する。

## 6. 3 2次審査の実施

選定委員会が 1 次審査を通過した申請団体（1 次審査を実施しなかった場合は、全ての申請団体）を対象に、プレゼンテーション及びヒアリング等により実施する。

- ①日時 令和 8(2026)年 9 月下旬（予定）
- ②場所 応募者に別途通知する。
- ③内容 ESCO 提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリング

## 6. 4 審査結果の通知及び公表

- (1) 審査結果は、令和 8(2026)年 10 月下旬頃に本市から応募者（代表者）に郵送により文書で通知する。電話等での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) 最優秀提案者の選定後、必要な手続きを経て選定結果等を生涯学習課ホームページで公表する。

## 6. 5 失格

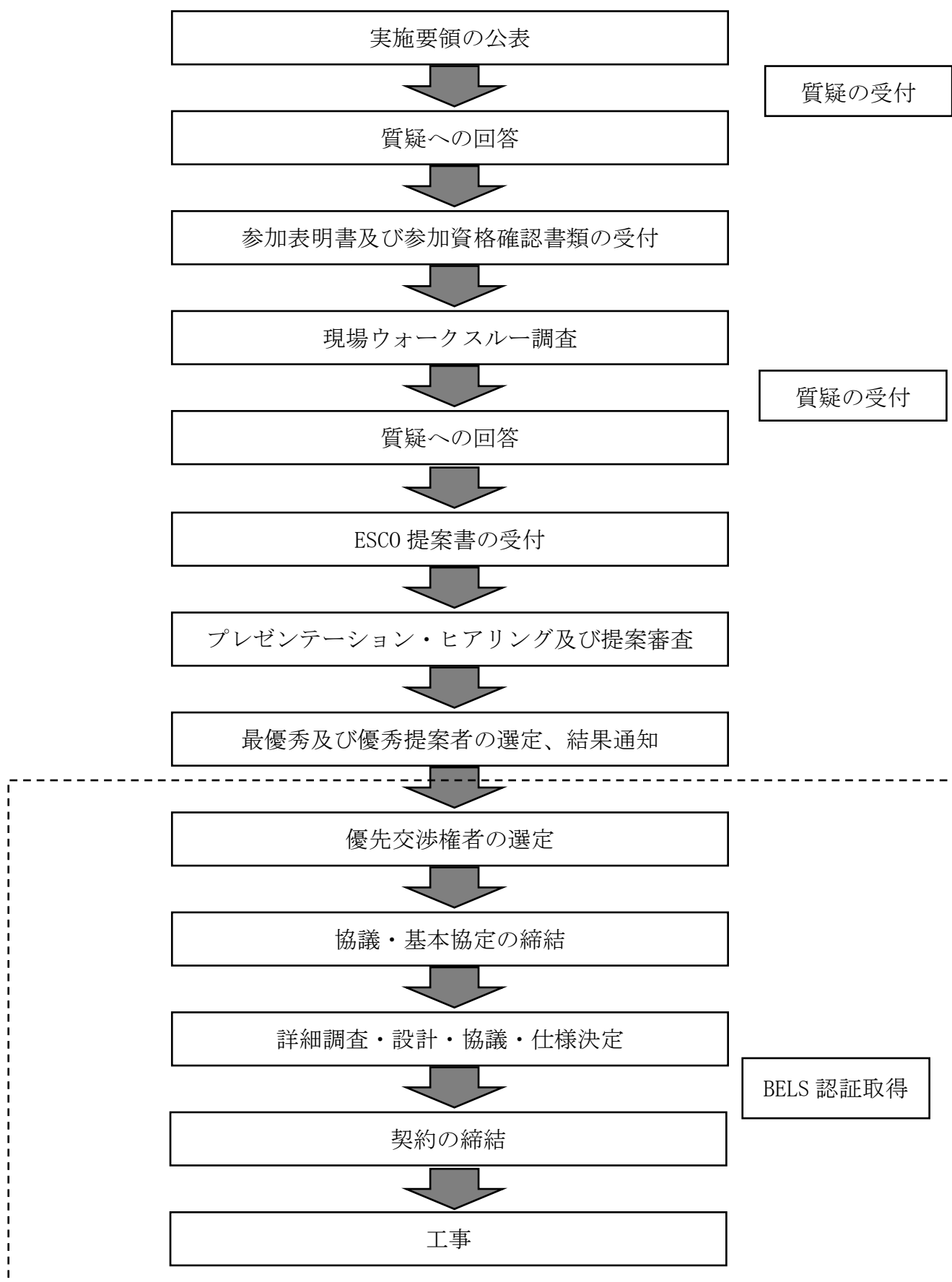
次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (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述があった場合及び重要な事実について記述をしなかった場合
- (3) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (4) 本実施要領に違反すると認められた場合
- (5) 応募者が、選定委員会委員と本プロポーザルに関する接触を求めた場合
- (6) 他の応募者と応募提案の内容またはその意思について相談を行った場合
- (7) 他の応募者に対して、最優秀提案者の選定終了までに応募提案の内容を意図的に開示した場合
- (8) 限度額を超える提案を行った場合
- (9) 本 ESCO 事業を誹謗し、又は事業の公正な進行を妨げる行為を行った者若しくは妨げた者
- (10) BEI 値の達成見込みが 1.1 を超える場合（総合文化センターを除く空調改修施設に限る。）
- (11) ESCO 提案の評価点が財政、環境、技術それぞれの項目において満点の 60%に満た

ない場合

- (1 2) 提案者の経営状況が不良の場合（経営状況が3期連続赤字（ただし、履行保証がある場合は、履行保証をする者とされる者が共に3期連続赤字）である場合）
- (1 3) 別途「大東市立生涯学習センター他6施設 ESCO 事業提案審査要領」に示す重要な項目が満たされなかった場合

## 6. 6 提案募集・審査の流れ



## 7. 提示条件

### 7. 1 ESCO 提案の提示条件

応募者は、以下に提示する条件に基づき、ESCO 提案書を作成すること。

#### (1) ESCO サービス料限度額（消費税及び地方消費税を含む。）

①改修工事等サービス料限度額 611,218,000 円

※詳細診断費、設計費、工事費、工事監理費、計測機器設置費等に係る実質的な限度額である。

②維持管理等サービス料限度額 3,534,000 円

※ESCO 設備導入後の定期点検、計測・検証、光熱費削減保証に係る費用を含む。

#### (2) 省エネルギー率

省エネルギー率は全施設合計で 10%以上を目標とする提案とすること。

### 7. 2 提案に関する事項

(1) 必ず更新改修を要する設備は下記による。なお、指定する設備等の詳細は、「12.1 配布資料 (4)」にて提示する。

施設	更新設備	その他更新
生涯学習センター	A、B、C	
文化情報センター	A、B	
西部図書館・まなび南郷	A、B、C	受変電設備内の老朽化機器を更新、換気扇を更新
総合文化センター	A、B、C	
歴史とスポーツふれあいセンター	A、B、C	
野外活動センター	A、B、C	
まなび北新	A、B	

A. 照明器具を LED 器具に更新（器具更新）

B. 誘導灯を LED 器具に更新（器具更新）

C. 空調機を更新

※上記改修による不要機器・配管等の撤去、補修及び建築附帯・仮設工事等を行うこと。

(2) 改修工事に関する共通条件は下記のとおりとする。

①原則として休館日や夜間等、施設利用者がいない期間に施工するよう最大限調整すること。臨時休館については協議することとするが最小限とすること。

②敷地内の駐車場や材料置場等の設置箇所については、本市の担当者と協議の上決定する。ただし、これらのスペースが不足する場合は、ESCO 事業者の負担で敷地外に調達すること。

③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。工事中の侵入等に対する予防策として、必要に応じて警備員の配置等の措置を講じること。その他、日常の使用や業務に支障が生じないように十分配慮すること。

④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。天井仕上げ材料は、既存材料と同等のものにこだわらないが、体裁には配慮するも

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。

- ⑤事業者が設置した設備には、判別できるシールを貼付すること。
- ⑥屋上に機器等を設置することにより、現在の荷重より増加する場合、屋根に対する積載荷重及び風荷重等に関する考え方は建築基準法施行令第 39 条によるものとし、建築図面・構造計算書等を確認のうえ、現場視察状況を加味し、一級建築士が構造上の安全を証する書類を提出すること。
- ⑦石綿を含有している可能性のある建材の撤去、改修工事等を行う場合は、図面等から製品名や品番号、施工年代等からアスベスト含有の有無について書面調査を行い、含有の有無を特定すること。確認が困難な建材については、みなしや分析調査を実施すること。アスベストが含まれている（またはその疑いがある）ことが判明した際、その除去費用、工期、対応方法については、別途協議することとする。
- ⑧本市は、対象施設において空調設備の運転管理及び保守点検を行う契約を指定管理者等と締結している。ESCO 契約期間中も当該設備の運転管理や保守点検が引き続き支障なく実施できるよう配慮すること。
- ⑨室内環境を「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」における各種環境基準以下に悪化させるような、いわゆる我慢の省エネに類する提案は受け付けない（最低限、更新前の現状を維持すること）。
- ⑩騒音・振動等の発生が予想される工法・機器等の設置については、その騒音対策・防振対策や予想騒音値・振動値の根拠を付して記述すること。
- ⑪建設役割を担う事業者は、建設業法第 19 条の 2 に基づく現場代理人、第 26 条に基づき監理技術者を選任すること。また契約時には、施工体制台帳を作成し、その写しの提出を行うこと。
- ⑫市民等が利用する施設であることを踏まえ、休館日や閉館時間を最大限活用し、施工に伴う休館を可能な限り少なくするように配慮すること。
- ⑬本市が設計内容確認のために試験設置を要請する場合がある。その場合は内容を協議のうえ真摯に対応すること。

(3) 照明及び誘導灯改修に関する提案については下記による。

- ①照明及び誘導灯の改修については、原則として器具更新とする。ただし、どうしても器具更新ができない箇所については、その理由について発注者に説明のうえ、発注者の同意を得た場合に限り、器具更新以外の手法での対応や ESCO 対象から除外とするなど例外的な取り扱いを協議する。
- ②改修した器具については、改修の内容によらず、ESCO 契約期間中は、球切れや故障があった場合も保証すること。
- ③改修した器具の省エネルギー効果の計測・検証方法については、IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol 国際性能計測・検証議定書) や (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 ESCO 事業導入・実施マニュアル)」) による簡易的手法を採用すること。

④器具は国内メーカー（日本に本社を置き、日本市場向けに製品を開発・販売している企業）の製品とする。

(4) ESCO 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%とする。

### 7. 3 事業の遂行

(1) 令和10(2028)年3月31日までに試運転調整を含む本事業のESCO設備導入工事を完成させ、本市への引き渡しを行うこと。

(2) 令和10(2028)年4月1日から維持管理等サービスを提供すること。

(3) 事業者は、維持管理等サービス開始時まで改修が完了している部分についても、当該施設の運営に支障がないようにESCO設備の維持管理を事業者の負担で行うものとする。

(4) 「2.5 業務の範囲」に示す業務を確実に行うこと。

### 7. 4 設計・施工に関する事項

下記に示す施設概要データその他、「12. 配布資料」に示される資料等を参考に、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、光熱費削減額、計測・検証手法等を示すESCO提案書を作成すること。なお、提案にあたっては、施設の運営に支障のない提案とすること。また、改修工事にあたっては、施設の運営に配慮した計画とすること。

〔施設概要データ〕

施設名	延床面積	建築構造
生涯学習センター	1,757.99 m <sup>2</sup>	RC、地上4階、地下1階
文化情報センター	300.00 m <sup>2</sup>	RC、地上1階
西部図書館・まなび南郷	2,435.79 m <sup>2</sup>	RC、地上2階
総合文化センター	9,649.09 m <sup>2</sup>	RC、地上2階
歴史とスポーツふれあいセンター	5,312.79 m <sup>2</sup>	RC、地上4階
野外活動センター	839.63 m <sup>2</sup>	RC、地上2階
まなび北新	305.00 m <sup>2</sup>	RC、地上1階

### 7. 5 事業資金計画等

(1) ESCO設備の導入に係る費用（設計及び工事監理を含む。）については、本市ESCO設備の引き渡しを受けた後、令和9年度予算で支払うものとする。

(2) 提案するESCO設備の定期点検、計測・検証（運転管理助言及び光熱費の削減額保証を含む。）に係る費用については、業務完了後、令和10年度予算で支払うものとする。

### 7. 6 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応募者は、本市から提供される過去3年間のエネルギー使用量及び本市が別途提示する光熱費単価を用いて算出した金額を改修計画の基礎となる応募時のベースラインとして設定すること。

②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ベースラインの設定ができるものとする。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（以下「ベースライン変動要因」という。）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、本市と合意する必要がある。

## （２）光熱費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上で、ESCO 設備導入後の光熱費削減額を算出するものとし、これを「光熱費削減予定額」とする。なお、計算に用いる光熱費単価は、本市から提供される光熱費単価とする。なお、削減予定額には現状の保守点検費用は付加しないこととする。
- ②応募者は、光熱費削減予定額の範囲内で、最低限保証する「光熱費削減保証額」を示すこと。

## 7. 7 ESCO サービス料の支払い等

### （１）ESCO サービス料の内訳

ESCO サービス料は以下に示す費用の合計とする。

- ①改修工事等サービス料
  - a. 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等に係る費用
  - b. 石綿障害予防規則に基づく石綿含有建材の使用有無の事前調査費用
  - c. ESCO 設備に係る工事等の設計費用
  - d. ESCO 設備に係る工事等費用
  - e. ESCO 設備に係る工事等の監理費用
  - f. 計測・検証用計測機器設置費用
  - g. BELS 認証の取得に係る費用（申請手数料等を含む）
  - h. その他
- ②維持管理等サービス料
  - a. ESCO 設備に係る維持管理（定期点検等）費用
  - b. 計測・検証に係る費用
  - c. ESCO 設備及び既存設備の運転管理の助言に係る費用
  - d. その他

### （２）支払方法

- ①改修工事等サービス料については、ESCO 設備の引渡を受けた後に、受注者からの請求に基づき支払うものとする。
- ②維持管理等サービス料（運転管理助言及び光熱費の削減額保証を含む。）は、業務完了後に受注者からの請求に基づき支払うものとする。
- ③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こと。
- ④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上で、所定期日までに ESCO サービス料を支払うものとする。
- ⑤「実現した光熱費削減額」が「光熱費削減保証額」を下回る場合には、「光熱費削減保証額」から「実現した光熱費削減額」を減じて得た額を維持管理等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市に

納付するものとする。※当精算額は、令和 11 年 4 月末までに確定すること。

⑥事業者の申し出を受け、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、⑤の限りではない。

⑦ESCO 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」で定めるものとする。

### (3) 光熱費削減保証とエネルギーベースラインの調整方法

①当該年の光熱費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時は、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下、光熱費削減額保証額を見直すことができる。

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光熱費削減額保証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。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らない。

### (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、譲渡又は担保にすることができない。

## 7. 8 運転及び維持管理に関する事項

### (1) 運転管理方針の提示について

①事業者は、ESCO 設備及び既存設備の最適な「運転管理方針(案)」を提案し、本市との協議で承諾された「運転管理方針」を作成すること。本市及び事業者は、善良なる管理者の注意義務をもって、その運転管理方針に則り、本市の指定管理者等が運転管理を行うものとする。

②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な応じて調査し、本市の運転管理が運転管理方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る。また、事業者は、より効果的な運転管理について、必要な助言を行うことができる。

### (2) ESCO 設備の維持管理について

①事業者は、本市に ESCO 設備の定期点検計画書を提出し、本市の承諾した定期点検計画に基づいて、ESCO 設備の必要な維持管理を事業者の負担で行うものとする。

②事業者は、ESCO 設備の維持管理状況について、半期毎に、本市に報告しなければならない。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る。

③事業者は、維持管理等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、事業者の負担とする。

④事業者は、ESCO 期間終了時に ESCO 設備の維持管理要領書を作成し、対象施設の設備の管理を行う指定管理者等に研修を行い、適切に引継ぎを行うものとする。

る。

### 7. 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、光熱費削減額及び光熱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・検証を行うものとする。
- (2) 事業者は、計測・検証結果を半期毎に本市に報告し、本市はそれを確認する。

### 7. 10 包括的エネルギー管理計画書の作成 ※ESCO 提案書の提出時には不要

優先交渉権者は、詳細診断終了後、契約締結時まで前記の 7.1 から 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）を作成すること。なお、契約時に提出することができない書類については、発注者と受注者が協議して提出時期を定めるものとする。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る。

### 7. 11 その他

本実施要領に定めることのほか、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。

## 8. 事業の実施に関する事項

### 8. 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、本実施要領、配付資料及び ESCO 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らない。
- (2) 業務遂行にあ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ものとする。

### 8. 2 ESCO 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う。

### 8. 3 本市と事業者との責任分担

#### (1) 基本的な考え方

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し出を行うことにより、別途協議を行うものとする。

## (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上で ESCO 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。

また、リスクの内容について、「計画・設計段階」の対応方法は、下記のとおりとする。

- ①天災等による設計変更・中止・延期については、不可抗力終結までの間、双方の権利・義務を留保する。事業継続が不可能な場合は協議中止とし、双方は互いに義務を負わない。設計等に要した費用は事業者が負担する。
- ②急激なインフレ・デフレについては、計画の変更を行う場合、事業が継続可能であれば計画・設計に要する増分経費は双方で負担し、事業を中止する場合は、それまでかかった経費を双方話し合いの上負担する。
- ③設計変更について、本市の指示の不備によるものについては、設計変更に関わる経費を本市が負担する。また設計変更に伴う、施工費、運転管理内容及びその経費、省エネルギー保証を変更する部分については、事業者が提案内容の修正を行い、この結果を本市と協議し、施工、運転管理、省エネルギー保証に関する契約内容の変更を可能とする。
- ④設計変更について、事業者の判断の不備によるものについては、設計変更に関わる経費を事業者が負担する。設計変更に伴う施工内容及びその経費、運転管理内容及びその経費、省エネルギー保証の変更については、本市が認める範囲での変更を行うことができるが、これ以外についての変更は認められない。ただし、契約内容の合意ができない場合は、本市は契約交渉を終了することができ、設計に要した経費を事業者が負担する。
- ⑤応募等コストの負担について、契約締結までの応募等コストは事業者負担とする。

## (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する。

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	
			本市	事業者
共通	実施要領の誤り	実施要領の記述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	消費税及び地方消費税の変更		○
		上記以外の税に関するもの		○
	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	本市の指示によるもの		○
		施設建設に必要な許可等の取得遅延によるもの		○
		BELS 認証の取得手続き遅延又は取得に至らなかった場合		○
事業者の事業放棄、破綻によるもの			○	
	周辺住民等の反対による事業の中止・延期	○	○	
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（設計費に影響のあるもののみ）	○	○
	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こと	○		
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	○	○
	用地の確保	資材置場の確保	○	○
	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遅延	○	
		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・承諾によるもの	○	
		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	引き渡し前に工事目的物に関して生じた障害		○	
	引き渡し前に工事に起因し施設に生じた障害		○	
支払関係	支払遅延・不能	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下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	本市の故意・過失に起因する 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			○	
上記以外の原因による ESCO 設備の損傷			○	

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
維持管理関連	施設損傷	事業者の故意・過失又は ESCO 設備に起因する本市の施設・設備の損傷		○
		上記以外の原因による本市の施設・設備の損傷	○	
	契約内容不適合の担保	ESCO 設備に関する契約内容不適合の担保責任（契約内容に適合しない契約不適合責任）		○
	危険負担	火災・天災・戦争等の不可抗力による本市の施設（ESCO 設備以外）の損傷	○	
火災・天災・戦争等の不可抗力による 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	○	
	光熱費単価の変動	光熱費単価の変動	○	
	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		○		
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		○

## 9. 契約に関する事項

### 9. 1 契約締結時期

令和9(2027)年6月（予定）

### 9. 2 契約の概要

本実施要領、包括的エネルギー管理計画書に基づき、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、工事、工事監理、定期点検等に関する業務内容や光熱費削減保証金額、支払方法等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。

大東市契約規則第31条に基づき、契約代金の100分の10以上に相当する額の契約保証金を納めるものとする。ただし、大東市契約規則第31条第2項第1号に規定する履行保証契約又は第2号に基づく工事履行保証契約を締結した場合は契約保証金の納付に代えることができる。

本事業は1事業とするが、補助金の活用状況により施設ごとに契約する場合がある。

## 10. 参加表明時の提出書類・作成要領

### 10. 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 縦長ファイルに綴じたものを正副2部（副はコピー可）提出すること。

- (1) 参加表明書（様式2の1）
- (2) 委任状（様式2の2）
- (3) 誓約書及び使用印鑑届（様式2の3）
- (4) グループ構成表（様式3）
- (5) 履行保証書（様式4）
- (6) 滞納無証明書（受付前3ヶ月以内に発行されたもの、写し可）※1
- (7) 納税証明書（最新決算年度のもの、写し可）
- (8) 印鑑証明書（受付前3ヶ月以内に発行されたもの、写し可）
- (9) 登記事項証明書（履歴事項証明書）（受付前3ヶ月以内に発行されたもの、写し可）※1
- (10) 財務諸表（直近3ヶ年の決算年度のもの、写し可）
- (11) 会社概要（様式5の1～3）
- (12) ESCO 関連事業実績一覧表（様式6）
- (13) 各資格者免許証の写し
- (14) 特定建設業の許可証明書（写し可）
- (15) 監理技術者免許証の写し
- (16) 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（写し可）

なお(3)、(6)～(13)については構成員全て、(14)～(16)は建設役割が提出すること。

※1 大東市競争入札参加資格を有する者は提出不要。

## 10.2 作成要領

### (1) 参加表明書（様式2の1）

グループで参加の場合は、代表企業名で作成し提出すること。

### (2) 委任状（様式2の2、必要に応じて提出）

代理人を選定しない場合は提出不用。

### (3) 誓約書及び使用印鑑届（様式2の3）

代表者以外の者（支店長・営業所長等）を受任者としてその者の名で本市と契約する場合であっても、誓約書は代表者名及びその実印とすること。また、委任状を提出する場合、使用印の欄に押印する印鑑は、委任状のものと一致させること。

### (4) グループ構成表（様式3）

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（分担名を記述のこと））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契約書又は覚書等の内容を添付すること。

### (5) 履行保証書（様式4、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る。

### (6) 滞納無証明書（写し可、必要に応じて提出）

受付前3ヶ月以内に発行されたもの。本市に納税義務を有する場合のみ提出。

### (7) 納税証明書 (写し可)

最新決算年度の確定申告分の法人税及び消費税並びに地方消費税の納税証明書を各1通ずつ綴じたものを提出すること。事務所が複数箇所ある場合には、本社所在地の官公庁で発行する納税証明書を提出すること。

### (8) 印鑑証明書 (写し可)

所管法務局発行の証明書で受付前3ヶ月以内に発行されたもの。

### (9) 登記事項証明書 (履歴事項証明書) (写し可)

受付前3ヶ月以内に発行されたもの。

### (10) 財務諸表 (写し可)

直近3ヶ年の決算年度における貸借対照表、損益計算書を綴じたものを提出すること。企業単体の他、連結決算分も提出すること。また、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すること。

### (11) 会社概要 (様式5の1~3)

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をA4版1部に綴じたものを提出すること。

①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)

②企業状況表(様式5の1)

③有資格技術職員内訳表(様式5の2)

④各役割責任者の業務実績表(様式5の3)

設計役割及び建設役割の責任者は建築業務関係の技術資格を記述すること。その他、本ESCO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、その関係会社の会社概要も添付すること。なお、様式を指定しているものであっても、上記の内容を含む応募者のパンフレット等による代用も認める。

### (12) ESCO 関連事業実績一覧表 (様式6)

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。

- ・事業件名：契約書上の正確な名称を記述すること
- ・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：消費税及び地方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)
- ・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。

実績一覧表に記載された契約を証明できるもの(各契約書における契約年月日と契約者の押印部分のコピー、設計概要書及び主な契約内容(保証内容等)の説明書)を添付すること。なお、秘密保持契約等により開示できない内容に関しては、秘と表示し、契約を証する書類の件名が記述されている部分と社印が押印されている部分の写しを提出すること。

### (13) 各資格者免許証の写し

総括責任者及び主任技術者については、資格者免許証（表・裏）の写しを提出すること。

### (14) 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すること。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、その旨を明示すること。

### (15) 監理技術者免許証の写し

監理技術者免許証（表・裏）の写しを提出すること。

### (16) 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（写し可）

審査基準日が、受付日前1年7ヶ月以内のもので、申請書の許可番号、代表者名等が経営事項審査時より変更があって異なる場合は、変更後の許可証明書を提出すること。

**※提出書類に虚偽の記述があった場合は、失格とする。**

## 1.1. ESCO 提案提出書類・作成要領

### 1.1.1 ESCO 提案時の提出書類

次の提出書類に各々の書類符号を記した表紙（様式9）とインデックスを付け、A4縦長ファイルに綴じたものを10部提出すること。あわせてESCO提案書のデータをDVDに収録の上、1枚提出すること。

- (1) 提案書提出届（様式8）
- (2) 提案総括表（様式10の1～10の3）
- (3) 技術提案書（様式11の1～11の3）
- (4) 事業資金計画書（様式12の1～12の2）
- (5) 維持管理等提案書（様式13の1～13の4）
- (6) 主要機器等の配置計画図（様式14）
- (7) 市内企業選定計画書（様式15）

### 1.1.2 ESCO 提案書の作成要領

#### (1) 一般的事項

- ①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、全て横書きとすること。なお、原則としてフォントはMS明朝体10.5ポイントで統一すること。ただし、記入欄が小さい等の場合はこの限りではない。
- ②費用等の金額については、全て税込みの金額を記述すること。
- ③各ESCO提案書類には、提出書類の体裁（共通）における記述方法に準じ、各ページの下中央に区分番号の符号と通し番号をふるとともに、右下に本市が送付する提案要請書に記載されている提案要請番号を記載すること。
- ④各ESCO提案書類について、10部のうちの副本9部は、会社名、住所、氏名、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。
- ⑤提案書提出届（様式8）と各提出書類に提案書類表紙（様式9）をそれぞれ付し、A4縦長ファイルに綴じたもので提出すること。なお、A4版以外の様式につい

ては、A4版サイズに折り込むこと。

⑥エネルギー等のベースラインは、本市から提供される過去3年間のエネルギー使用量及び本市が別途提示する光熱費単価を用いて算出した金額を改修計画の基礎となる応募時のベースラインとして設定すること。なお、エネルギー使用量の実績値及び光熱費単価は「12.1 配布資料(2)」に示す。

⑦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ものとする。

ガスについては、必要に応じて  $1.034 \text{ m}^3 = 1\text{N m}^3$  (低圧) にて換算を行うこと。

種別	一次エネルギー換算	二酸化炭素排出係数
電気	8.64 MJ/kWh ※1	0.415 kg-CO <sub>2</sub> /kWh ※2
都市ガス	45 MJ/Nm <sup>3</sup> ※3	2.250 kg-CO <sub>2</sub> /Nm <sup>3</sup> ※2

※1:「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」による

※2:「大東市地球温暖化対策実行計画」による

※3:大阪ガス(株)の公表値

## (2) 提案総括表

### ①提案概要(様式10の1)

提案するESCO設備の概要やESCO事業の実績、品質管理や確実な工事の完了等に関するアピール内容について、A4版4枚程度で記述すること。

### ②改修提案項目一覧表(様式10の2)

省エネルギー項目ごとに、一次エネルギー及び二酸化炭素排出の削減効果、年間光熱費削減額について記述すること。

### ③事業内容提案書(様式10の3)

ESCO事業期間における事業収支を評価する上で必要となる項目を記述すること。また、提案内容を全て実施した場合のBELS認証におけるBEI値(設計一次エネルギー消費量/基準一次エネルギー消費量)とエネルギー消費性能(☆1~☆5)を記載すること。なお、BEI値の算定にあたっては、エネルギー消費性能計算プログラム(標準入力法またはモデル建物法・非住宅版)(以下、WEBPRO)により算定することとし、入力に用いた「外皮・設備仕様入力シート」のexcelデータ、及び計算結果のPDFデータをDVDに格納すること。なお計算結果のうち初めの2頁分(1.計算条件から6.BEIまで)については本様式の後に添付すること。

## (3) 技術提案書

### ①省エネルギー改修項目等説明書(様式11の1)

省エネルギー手法ごとに、既設と更新後の設備(システム)構成図、省エネルギー手法の内容及び設備(システム)説明、提案する設備(システム)が優れている点についての説明を記述すること。また、エネルギー削減量、光熱費削減額、二酸化炭素排出削減量等に関する技術的、数値的根拠について、省エネ手法ごとにA4版5枚程度で記述すること。なお、改修提案項目は改修提案項目一覧表(様式10の2)の「提案項目」と一致すること。

### ②施工時の安全性・施設運営に関する配慮計画書(様式11の2)

施工時の安全性及び来館者等への影響等施設運営に関する配慮について、施工時の運転管理方法、施工条件(時間帯や曜日、休館日の積極活用)、切替工事や

停電工事等の対応方針等、引渡しまでの試運転・調整期間等についてA4版5枚程度で記述すること。特に、執務室内の居ながら工事については、工事の手順・対応・注意点等を必ず記述すること。

③事業の見える化や啓発提案書（様式11の3）

ESCO 事業内容や実績の見える化を通じた市民等への啓発に貢献できる提案がある場合はA4版4枚程度で記述すること。

**（4）事業資金計画書**

①事業収支計画書（様式12の1）

ESCO サービス期間における本市の事業全体に関する収支計画を作成すること。

②改修工事等サービス料に関わる経費計画書（様式12の2）

ESCO 設備における改修工事等サービス料について記入のうえ、本市が指定する改修工事及び指定部分を除く改修工事の各々の改修範囲、改修内容及び改修工事等サービス料の内訳を添付すること。

改修工事等に活用可能な補助金・助成金の提案がある場合は積極的に提案すること。また概要資料を添付すること。

**（5）維持管理等提案書**

①維持管理計画書（様式13の1）

1) 維持管理計画

ESCO 設備の維持管理業務及び定期点検（消耗品を含むフルメンテナンス）に関する計画内容を記述すること。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A4版4枚程度で記述すること。

2) 維持管理費見積書

維持管理等の算定根拠として、内訳付きの見積書を提出すること。

②計測・検証計画書（様式13の2）

1) 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・検証方法を示すこと。また、維持管理業務を行う上で、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A4版4枚程度で記述すること。

2) 計測機器設置費見積書

計測・検証に必要な機器類の設置費用と、その算定根拠がわかる内訳付きの見積書を提出すること。

3) 計測・検証費見積書

毎年度要する計測・検証費用と、その算定根拠がわかる内訳付きの見積書を提出すること。

4) その他特記事項

その他、計測・検証を行う上で工夫している点があればA4版4枚程度で記述すること。

③運転管理計画書（様式13の3）

1) 運転管理方針

ESCO 設備及び既存設備に関する適切な運転管理の考え方、本市と事業者の役割について記述すること。また、運転管理を行う上で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A4版4枚程度で記述すること。

## 2) 運転管理費見積書

毎年度要する運転管理費用と、その算定根拠がわかる内訳付きの見積書を提出すること。

## ④ESCO 設備の信頼性・緊急時対応に関する計画書（様式13の4）

ESCO 契約期間終了後も含めた ESCO 設備の信頼性（機器選定の考え方、安定的な運用についての方策、試運転調整の考え方、ESCO サービス期間終了後のアフターケア等）災害時等を含む緊急対策に関する内容について、A4版5枚程度で記述すること。

## （6）主要機器等の設置計画図（様式14）

提案する ESCO 設備の主要機器の設置計画図（平面図、系統図等）、並びに ESCO 設備及び既存設備の取り合い計画等を示すこと。書式の仕様は自由とする。

## （7）市内企業選定計画書（様式15）

市内企業の選定にかかる方針や計画、過去に同種事業や工事において市内企業を採用した実績等（大東市以外の他市や ESCO 工事以外の工事の実績を含む）、また、今回の ESCO 事業における工事や資機材の発注において活用を予定している市内事業者数及び発注予定額（概算で可）について、提示可能な数字があれば記述すること。A4版3枚程度で記述すること。

## （8）その他

※ESCO 提案書を補強できるカタログやパンフレット、その他の資料については、提案者の判断で、必要最小限のものに限り追加すること。

※提出書類に虚偽の記述があった場合は、失格とする。

## 1 1. 3 プレゼンテーション・ヒアリングに係る電子データ

### （1）作成要領

ESCO 提案書の概要をまとめた電子データを作成（Microsoft PowerPoint 形式に対応）すること。

### （2）電子データ提出方法

DVD に収録の上、1枚提出すること。併せて同ファイルを印刷したもの（2スライドを1ページにて表示）を8部提出すること。なお、会社名、住所、氏名、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。

### （3）提出期限

令和8(2026)年9月中旬（予定）

### （4）その他注意事項

ESCO 提案の審査は、ESCO 提案書により行うが、本電子データによる説明も提案の審査において参酌する。

[プレゼンテーションについて]

次の条件により実施予定である。詳細はプレゼンテーションの実施通知により案内する。

- プレゼンテーション時間：20分以内 質疑応答時間：20分程度
- モニターまたはスクリーンは市で準備、PCは持ち込み可（HDMIケーブルまでは市で準備）

## 12. 配布資料

### 12.1 配布資料

提案要請書と併せて応募者に配布される資料は次のとおりとする。

- (1) 施設概要
- (2) ベースライン年及び過去3年間の月別光熱費（電気、ガス）及び使用量
- (3) 指定改修範囲図
- (4) 照明既存設備リスト及び設備使用状況リスト

### 12.2 縦覧に供する図面

(仮称) 市立文化情報センター	建設工事、電気設備工事、機械設備工事
(仮称) 大東市総合文化センター	建設工事（舞台・設備・電気・昇降機） 建設工事（意匠・構造・家具・外構） 電気設備工事
大東市立総合文化センター	空調機器更新及び設備改修工事
総合文化センターギャラリー等施設改修	電気設備工事
市立（仮称）青少年野外活動センター	新築工事、電気設備工事
青少年野外活動センター	空調設備等改修工事
(仮称) 市民ふれあいセンター ※1	電気設備工事
(仮称) 四条小学校跡地活用 ※2	建築工事、電気設備工事、機械設備工事
(仮称) 西部図書館等 ※3	建築工事、設備工事
JR住道駅南共同住宅等開発事業 ※4	建築、電気、機械

※1 まなび北新 ※2 歴史とスポーツふれあいセンター

※3 西部図書館及びまなび南郷 ※4 生涯学習センター

※配布資料、縦覧に供する図面ほか市から提示する資料について、現状と相違する部分がある場合は現状を優先する。

## 参考

### 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する。なお、提出方法等の詳細については別途定めることとする。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、本市の担当者が承諾することを必要とする。

#### 1. 詳細設計時

設計にあたっては、本市と十分に協議すること。

##### (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提出すること。

##### (3) 図面

###### ①空調関係図

図面リスト、機器リスト、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、自動制御図、その他（必要な図面のみ）

###### ②衛生関係図

図面リスト、機器及び器具リスト、配管系統図、各階平面図、詳細図（便所他）、その他（必要な図面のみ）

###### ③電気関係図

図面リスト、単線結線図、平面図、電灯・動力・弱電幹線系統図、盤結線図、電灯・動力幹線 平面図、電灯平面図、照明器具リスト・姿図、動力平面図、その他（必要な図面のみ）

###### ④建築関係図

図面リスト、仕上げ表、平面図、伏図、立面図、断面図、展開図、建具表、その他（必要な図面のみ）

###### ⑤その他、必要な図面

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すること。

##### (4) BELS 認証に関する資料

BEI 値の算定にあたり、WEBPRO 入力に用いた「外皮・設備仕様入力シート」の Excel データ及び計算結果の PDF データ

## 2. 工事施工時

- (1) 事業者は、工事監理者を設置し、工事監理を行うものとする。
- (2) 事業者は、各工事の「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。
- (3) 事業者は、定期的に施工状況の報告を行うものとする。
- (4) 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。
- (5) 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。また、監理については、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こと。
- (6) 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こと。
- (7) 工事完成時には、以下の資料を2部作成し、本市に引き渡すこと。なお、完成図面製本、主要な機器仕様図については、別途PDFデータを2組作成し、本市に提出すること。
  - ・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、及び各種許認可書の写し等）
- (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する。