

仕 様 書

1 件名

新宿区立津久戸小学校外51施設照明LED化ESCO事業

2 契約の目的

この契約は、乙が甲に提供する改修工事の設計・施工、運転・維持管理、計測・検証、運転管理の助言及び省エネルギーと光熱水費削減保証に対するパフォーマンス等の契約期間中継続的に提供される省エネルギー検証等サービス（以下「ESCOサービス」という。）のために必要なESCO設備を甲の敷地内に設置する工事及びESCOサービスに必要とする甲の施設等の改修工事（以下「改修工事等」という。）並びに乙の甲に対するESCOサービスの提供を行うことを目的とする。

3 履行場所

別紙 対象施設一覧表のとおり。

4 契約期間

契約締結日の翌日（令和6年10月予定）から令和15年3月31日まで

5 業務の範囲

事業者が行うESCOサービスの範囲は、次のとおりとする。

(1) 改修工事等サービス

ア 省エネルギーに関する詳細診断、設計、施工（施工管理含む）及びその関連業務

イ 工事に関連するすべての手続き業務及びその関連業務

ウ 改修工事等サービス完了検査後のESCO設備の引き渡し業務

(2) 省エネルギー検証等サービス

ア 省エネルギー量の計測、検証業務

イ 光熱費削減の保証業務

ウ ESCO設備及び関連する既設設備（以下、「ESCO設備等」という。）の運転管理及び維持管理の助言

6 改修工事等サービスの概要

(1) 設計及び省エネルギーに関する詳細診断等

ア 事前調査

乙は、契約締結後速やかに、省エネルギーの診断や分析のための調査、設計等施工に必要となる事前調査等を行う。なお、調査にあたっては、スケジュールや調査方法等について、事前に区と協議し了承を得たうえで実施すること

イ ベースライン等の算出

ESCOサービスによる削減対象とする1年間の光熱費の基準額（以下「ベースライン」という。）は、機器の仕様と甲が想定する部屋種別ごとの点灯時間、電気単価

を基に算出して得た額とする。

また、設備更新後の光熱費の削減予定額については、更新予定の機器の仕様を基にベースラインと同じ条件で更新後の光熱費を算出し、それとベースラインの差額とする。

ウ 計画策定等

乙は、事前調査の結果を踏まえ、省エネルギー診断や分析の結果、E S C O設備の設置スケジュール、設計、ベースラインの設定、削減予定額に関する事項及び削減保証の方法等をまとめた「包括的エネルギー管理計画書」（以下、「管理計画書」という。）を作成すること。また、その他本業務において区が必要とした資料についても管理計画書とは別に提出すること。

具体的な計画書等の内容及び提出時期、提出方法等については、甲乙協議のうえ決定する。

(2) 施工等

ア 予定更新台数

別紙 L E D化対象設備一覧表のとおり

なお、施工前に甲が必要と認めた場合、対象設備の増減等の変更を行うことができる。その場合は、甲乙協議のうえ、管理計画書等の変更を行う。

イ 設置条件

現行の照明設置状況については別途提供する平面図のとおりとする。原則として、照明の位置は変更せず現行と同等程度の照度及び機能を確認したL E Dに更新すること。体育館の天井照明については、調光機能を有するものとする。また、更新後の照明の総消費電力量を、施工前と比較して40%以上削減する内容であること。その他施工にあたっては、「別紙 施工等特記仕様書」のとおりとする。

(3) その他

ア 施工にあたり、対象の10%程度が、「東京都電気設備工事標準仕様書」による電灯設備の設置の釣りボルト措置が必要となる。また、同様に対象の10%程度がアスベスト対策を行い施工する必要があるものとする。

イ 前号については発注段階での区の想定した割合であるため、契約後の調査、設計、施工時にその割合が変更になることが見込まれる場合については、双方協議のうえ契約変更等の手続きを行う。

また、乙は当初想定より割合が少ないことが確定した場合については、当該業務分の費用を算出し、減額変更に応じること。ただし、他に費用が増加する要素があり、相殺する場ことを区が認めた場合はこの限りではない。

7 省エネルギー検証等サービスの概要

(1) 省エネルギー量の計測、検証業務

乙は毎年度、改修工事等サービスが完了している施設の中から複数の施設を選定し、消費電力の計測等を実施する。その結果を基に、省エネルギー効果の試算を行うこと。施設の選定方法や具体的な計測方法、省エネルギー効果の試算方法などは別途甲乙協議のうえ決定する。

(2) 光熱費削減の保証等業務

ア 光熱費削減の保証

乙は試算した省エネルギー効果に基づき、管理計画書で定める削減効果に満たない場合は、当該年度の省エネルギー検証等サービス支払額を限度として、その差分を保証する。なお、計算の結果、1円未満の端数が生ずるときは、これを切り捨てた金額とする。その他具体的な保証に係る事項については管理計画書に定めるほか、別途協議のうえ決定する。

イ E S C O設備等の運転管理等の助言

乙は、必要に応じて、効果的な運転管理についての助言を行うことができ、甲は、当該助言を尊重するものとする。

ウ 運転管理等の見直し

乙は、省エネルギー効果が想定より少ない場合は、その理由を分析し、必要に応じて運転管理方法についての助言やE S C O設備の改修等により改善を図ること。また、見直し等を行う場合にはあらかじめ甲乙協議でその内容を決定すること。

8 サービス期間等

対象施設を原則均等に3グループに分け、サービスを実施すること。グループの分け方などの詳細は甲乙協議のうえ決定する。

- (1) 改修工事等サービス
- 第1グループ：令和8年3月31日まで
 - 第2グループ：令和9年3月31日まで
 - 第3グループ：令和10年3月31日まで
- ※上記に関わらず、以下の3点を遵守すること
- ・管理計画書の作成に必要な調査や設計等は原則として令和7年3月31日を期限とする。ただし、甲の要請により、調査場所や時期の制限があり、必要な調査等が実施できなかった場合については、この限りではない。
 - ・施工については原則として各施設の夏休み期間中に実施すること。ただし、夏休み以外の期間での施工が必要であると甲が認めた場合については、この限りではない。
 - ・機器設置から検査完了後の機器引き渡しまでの期間については試運転期間とすること。
- (2) 省エネルギー検証等サービス
- 第1グループ：令和8年4月1日から
令和13年3月31日まで
 - 第2グループ：令和9年4月1日から
令和14年3月31日まで
 - 第3グループ：令和10年4月1日から
令和15年3月31日まで

9 検査

(1) 改修工事等サービス

乙は、乙の費用負担で、E S C O設備が管理計画書に記載された内容を満たしていることを事前に確認し、期限までに、それぞれ設計や施工の各段階で完成届を甲に提出する。甲はその内容を検査し、必要に応じて乙に立ち合いを求め実施検査等を行うことが

できる。完成届の記載内容や具体的な検査方法については甲乙協議のうえ決定する。

検査合格後に当該E S C O設備の所有権は甲に帰属する。

(2) 省エネルギー検証等サービス

乙は毎年度、E S C Oサービス事業報告書を甲に提出し、その検査を受けなければならない。事業報告書の記載内容については甲乙協議のうえ決定する。

10 支払い方法

改修工事等サービスについては、機器設置後に検査合格した部分について、乙の請求に基づき支払いを行う。

省エネルギー検証等サービスについては、年度ごとの検査完了後に、乙の請求に基づき支払う。

11 協力業者の選定

乙は、本契約の履行にあたって別業者と契約を行う場合は、新宿区内に本店または主たる営業所を有する業者の選定に努めること。

12 権利義務譲渡の制限

甲及び乙は、相手方の了解を得ないで、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

また、甲及び乙は、相手方の了解を得ないで、この契約によって生ずる相手方に対する債権を担保の用に供してはならない。

13 再委託の禁止等

乙は、委託事業の全部又はその主要部分の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。また、委託事業の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、受託者又は下請負人の名称、委託し、又は請け負わせる業務の内容その他甲が必要とする事項を書面で甲に通知し、その承諾を得なければならない。この場合において、乙は甲に対し、委託し、又は請け負わせた第三者の委託事業の履行責任を負うものとする。

14 秘密を守る義務

(1) 乙及び下請負人等は、委託事業の遂行上知り得た甲の秘密を他人に漏らし、又は他の目的に利用してはならない。

(2) 甲は、この契約により知り得た乙の情報のうち、E S C Oサービスに係る乙特有の技術やその他法人の事業活動、競争上の地位などの利益が損なわれる情報については第三者に漏らしてはならない。ただし、乙が事前に了解した範囲の内容及び法令等に基づき公開する場合等はこの限りでない。

(3) 前2項の規定は、契約期間の終了後又はこの契約の解除後においても、同様とする。

15 善管注意義務

甲及び乙は、この契約の履行に当たっては、常に善良なる管理者の注意をもってこれを

なすべき責めを負う。

16 甲の通知義務

- (1) 甲は、E S C O設備の故障又は不具合を発見したときは、速やかに乙に通知するものとする。
- (2) 甲は、履行場所へのエネルギー供給が中断したときは、速やかに乙に通知するものとする。
- (3) 乙は、本条第1項及び第2項の通知を受けた時は、E S C O設備等の点検を行い、E S C Oサービスの提供に支障をきたさないよう復旧、調整等の措置を講じること。また、これに経費が発生する場合は、事前に甲の承諾を得たうえで行うこと。
- (4) 甲は、乙の改修工事等が完了した日の属する月の翌月以降の履行場所に係る光熱費の実績を、乙に対して通知するものとする。通知の頻度及び方法については甲乙協議のうえ決定することとする。

17 維持管理等

- (1) 乙は、甲による通知を受けたときは、直ちにE S C O設備等の点検を行い、E S C Oサービスの提供に支障をきたさないよう、甲の承諾を受けた範囲の復旧、調整等を行わなければならない。
- (2) 前項により乙がE S C O設備等の復旧、調整を行う際の経費については、施工不良等の乙の責めに帰する事由により生じた場合を除き、甲がこれを負担することとし、事前にその費用の内訳等を説明したうえで甲の承諾を得なければならない。
- (3) 乙は、甲の建物の冷暖房や照明等の快適性能を従来どおり維持する。

18 ベースラインの調整

- (1) 気象若しくは履行場所の機器の稼動状況、履行場所の運転管理方法等に著しい変更が生じたとき、又は光熱費の単価に変更が生じたときは、甲又は乙は、合理的な根拠を示す資料を作成し、相手方に対し、ベースラインの修正を求めることができる。
- (2) 甲及び乙は、相手方の承諾なしにベースラインを変更することができない。
- (3) 契約締結から3年経過した時点で、甲は乙に、乙は甲に、この時点の金利で削減予定額、削減保証額及び年度別支払限度額の見直しを求めることができる。この場合において、甲及び乙が協議の上、新たに削減予定額、削減保証額及び年度別支払限度額を定めるものとする。ただし、見直しを行う際の金利の上限は、年利2パーセントとする。

19 E S C O設備の改修等

- (1) 甲は、乙の承諾なしに、E S C O設備の増設若しくは改造を行い、そのいずれかの部品を取り替え、又は撤去してはならない。
- (2) 甲は、E S C O設備に影響する既存設備の増設又は改造、いずれかの部品の取り替え又は撤去を行う場合には、乙に連絡するものとする。

20 損害賠償

- (1) 乙は、事業の実施に関し、自己の責めに帰する事由により、甲又は第三者に損害を与

えたときは、甲又は第三者に対し、その損害を賠償しなければならない。ただし、天災その他自己の責めに帰することのできない事由により生じた損害についてはこの限りではない。

- (2) 甲は、自己の責めに帰する事由によりE S C O設備に損害を与えたとき、及びその結果により第三者に損害を与えたときは、乙又は第三者に対し、その損害を賠償しなければならない。ただし、天災その他自己の責めに帰することのできない事由により生じた損害についてはこの限りではない。
- (3) 本条第1項及び第2項に規定する損害のうち、甲及び乙の双方に過失が認められる場合においては、甲及び乙が共同してその損害を賠償するものとし、その賠償に要する経費の負担割合は、甲及び乙が協議の上、これを定めるものとする。

21 甲の契約解除権

- (1) 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。
 - ア 乙が正当な理由なしに、この契約の履行に着手しないとき。
 - イ 乙の責めに帰する事由により、「9(1)」に規定する期間内に改修工事等を完了する見込みがないとき、又は「9(2)」に規定する契約期間内に乙のE S C Oサービスが開始される見込みがないことが明らかとなったとき。
 - ウ 乙がこの契約に違反し、その違反によって契約の目的を達成することができないことが明らかになったとき。
 - エ 乙の責めに帰する事由によらない近隣住民からの要望、及び行政手続きの不備等により事業の継続が困難と判断されるとき。
- (2) 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、契約金額の総支払額（乙が既に履行した部分に相当する金額を除く。）の10分の1に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、前項エの事由によりこの契約が解除されたときはこの限りではない。

22 乙の契約解除権

乙は、次の各項のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 甲の都合により履行場所の運営停止又は大幅な改造等が行われ、これによってE S C Oサービスの提供が著しく損なわれ、かつ、乙に著しい損害が発生するとき。
- (2) 甲の責めに帰する事由により、E S C Oサービスの提供が不可能となったとき。
- (3) 甲がこの契約に違反し、その違反によりE S C Oサービスの提供が不可能となったとき。

23 甲による契約解除後の処理

- (1) 「22」の規定によりこの契約が解除された場合、乙は、甲の承諾を得た上で、E S C Oサービスの履行が十分可能な新たな事業者へ業務を引き継ぐ。
- (2) 前項の規定にかかわらず、「22(1)エ」の規定により契約を解除するときは、甲は、契約金額の総支払額（乙に既に支払った金額を除く。）の10分の1に相当する金額の違約金

を乙に支払う。

- (3) 乙は、甲が前項の措置を行った後、乙が本業務の実施にあたり既に使用している費用等に違約金が満たない場合は、甲に対し当該損害分の賠償を求めることができる。

24 乙による契約解除後の処理

- (1) 「23」の規定によりこの契約が解除された場合、甲は、契約金額の総支払額（乙に既に支払った金額を除く。）の10分の1に相当する金額の違約金を乙に支払う。
- (2) 乙は、甲が前項の措置を行った後、乙が本業務の実施にあたり既に使用している費用等に違約金が満たない場合は、甲に対し当該損害分の賠償を求めることができる。

25 契約の変更

この契約の締結後、履行場所の運営の一部変更、制度の変更、第三者から受けた損害、天災等により契約の履行が著しく不相当となったと認められるときは、次の各項のいずれかによることとする。

- (1) 甲の責めに帰する事由により契約条件が著しく不相当となったと認められるときは、乙は、乙の不利益にならない範囲で契約内容を変更することができる。
- (2) 前項の場合において、乙に明らかな損害が発生するときは、契約内容を変更し、さらに乙に発生する損害を甲が負担する。
- (3) 乙の責めに帰する事由により契約条件が著しく不相当となったと認められるときは、甲は、甲の不利益にならない範囲で契約内容を変更することができる。
- (4) 前項の場合において、甲に明らかな損害が発生するときは、契約内容を変更し、さらに甲に発生する損害を乙が負担する。
- (5) 甲及び乙の両者の責めに帰する事由又は第三者の責めに帰する事由により契約条件が著しく不相当となったと認められるときは、甲及び乙が協議の上、契約金額その他の契約内容を変更することができる。
- (6) 天災等による甲及び乙の責めに帰することのできない事由により契約条件が著しく不相当となったと認められるときは、甲及び乙が協議の上、契約金額その他の契約内容を変更することができる。

26 天災等不可抗力

天災等の甲又は乙のいずれの責めに帰することのできない事由によりこの契約に基づく義務を履行できない場合は、甲及び乙が協議の上、次の各項のいずれかによることとする。

- (1) 天災等不可抗力による状況が改善されるまで、遂行不能になった甲又は乙の義務を一時停止し、この契約を有効なものとして継続する。
- (2) 甲又は乙が他方に対しての義務を遂行することが不可能な事態においては、10日前までに、甲は乙に、乙は甲に通告を行った上で、契約を解除する。

27 その他

- (1) 本仕様書に記載のない事項については、両者協議のうえ、必要に応じて契約の変更等を行い当該業務の円滑な履行に努めること。
- (2) 契約の変更を行う場合で、当初議会で議決された内容の変更については、議会の議決

を経たのちに確定し、効果を発生するものとする。

- (3) 契約の履行にあたっては、「新宿区における障害を理由とする差別の解消を推進するための職員対応要領」にある障害者への配慮等の実践に努めること。
- (4) 業務の履行にあたっては、新宿区環境マネジメントの取り組みへの協力すること。
- (5) 受託者は、感染症予防対策を講じて、本業務を実施すること。
- (6) 業務の履行にあたっては、履行場所の職員や幼児、児童、生徒、利用者等に影響がないよう十分配慮して行うこと。
- (7) 本事業に関して、本仕様書の定めと矛盾又は抵触する定めがある場合、本仕様書の定めを優先するものとする。