

① ESCO事業導入対象施設の選定

対象施設を選定するために、省エネルギー効果が大きいと考えられる施設を絞り込み、簡易の省エネルギー診断を行います。その結果十分な効果が見込めると判断される場合は、当該施設をESCO事業導入の対象施設として以降の手続きを進めます。

省エネルギー診断等

対象施設の選定

ESCO事業導入対象候補施設を検討する際の参考項目

- 建物の延べ床面積 (広い方が効果的)
- エネルギー消費量 (多い方が効果的)
- 施設用途と稼働状況 (熱需要が多く、稼働率が高い方が効果的)
- 保有設備機器の種類 (熱源設備が多い方が効果的)
- 省エネルギー対策の実施の有無 (実施されていない方が効果的)
- 運転管理データなどの整備状況 (整備されている方が効果的)
- 既存の設備改修計画の有無 (計画がない方が効果的)
- 施設側からの具体的な要望 (積極的な要望がある方が効果的) など



簡易省エネルギー診断の実施へ

簡易省エネルギー診断の実施方法

(i) 無料の省エネルギー診断サービスの利用

業務用ビル、中堅工場等を対象にした、財団法人 省エネルギーセンターによる無料の省エネルギー診断サービスを活用する方法です。ただし、Plan→Do→Check→Action (PDCA) などの運用管理を中心としたアドバイスで、必ずしも省エネルギー改修工事を中心とするESCO事業導入を前提としたものではありません。

(ii) 自主財源によるESCO事業導入可能性調査の実施

事業化前の省エネルギー診断やESCO事業導入の検討などの委託調査費を予算化し、専門事業者などへ外部発注する方法です。

(iii) 国の補助事業などを利用した省エネルギービジョン調査の実施

新エネルギー・産業技術総合開発機構 (NEDO) による自治体を対象にした、地域レベルでの省エネルギーの普及・促進を図る計画策定に対する補助事業などを活用する方法です。当該自治体の省エネルギービジョンとして、ESCO事業導入の可能性や導入施設の順位付けを計画することができます。

② 予算化手続き

省エネルギー診断の結果を受けて、事業収支計画の試算を行います。ESCO事業実施に係る予算措置には、試算結果に基づく事業費の上限額を設定する方法と公募に係る事務費のみを予算化し、最優秀ESCO事業者の提案に基づく金額による設定する方法が考えられます。

事業収支計画の作成

予算化手続き

ESCOサービス料に含まれる項目

- 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にかかる費用
- 省エネルギー改修工事にかかる費用
- 設備の維持管理にかかる費用
- 計測・検証にかかる費用
- ESCO設備に関する運転管理にかかる費用
- 契約にかかる費用
- ESCO設備の所有権の移転にかかる費用
- 租税 など

事業収支計算の試算

省エネルギー効果による光熱水費削減分により、ESCOサービス料が償還できる事業内容の範囲や事業期間などを想定し、事業収支計画のための試算を行います。これは、光熱水費は「需用費」であるのに対して、ESCOサービス料は「委託費」となるため、別途予算要求をする必要があるからです。

予算措置に関する留意点

(i) 事業費の上限額を設定 ⇒ 多くて採用される方法

事業収支計画により、事業規模や契約期間の目安を決定し、予算要求額に反映し、事業コストの上限額を設定します。この予算化をもって事業化の根拠とし、提案公募の実施段階へと移行する方法です。このため、事業規模や事業期間が明確化されて、自治体が行っている他の事業と同じ手順で行うので事業化に対する違和感がないのがメリットとなります。しかし、省エネルギー効果の高い提案内容であっても、設定された上限額より高い提案については発注できないというデメリットがあります。

(ii) 最優秀提案に基づく金額による設定 ⇒ 最近改良された方法

事例：大阪府羽曳野病院ESCO事業
三鷹市公共施設ESCO事業

事前に提案公募にかかる自治体内部の事務費のみを予算化し、この予算をもって事業化の根拠とし、提案公募を実施した後、最優秀ESCO事業者の提案による金額をもって事業費の予算を要求する方法です。最優秀ESCO事業者の提案による金額が事業費となるため、最も省エネルギー効果が期待できる事業を実施できるメリットがあります。しかし、事業化のための予算が自治体内部の事務費であるため、自治体内部の理解を得るために時間がかかるというデメリットがあります。

その他、予算化に必要な事業実施にかかる関連費用

- 事業実施に関する専門的なサポートを得るためのアドバイザー契約費
- 選定委員に外部有識経験者などを含む場合の謝礼
- 優秀提案者への褒賞金支給などを考える場合の褒賞金 など

③ 事業方針の検討

公募条件、スケジュール、事業者選定方法など、事業実施に関する具体案を検討します。事業実施における実務面で最も重要な工程になります。

(1) 公募スケジュールの検討

提案公募から事業者選定までに関する具体的なスケジュールを検討します。

公募スケジュールの検討のポイント

- 初年度の予算化内容と時期
- ESCO事業の予算化の時期(長期債務負担行為の設定)
- 議会の時期(長期債務負担行為の金額設定)
- 補助金申請の時期
- ESCO事業者による提案書作成にかかる十分な期間の確保 など

【事例】公募スケジュール

◆一般的なスケジュール		◆大阪府羽曳野病院ESCO事業のスケジュール	
募集	1月	募集	7月
議会承認	2月	提案	9月
提案	3月	選定	9月末
事業者選定	3月末	債務負担行為設定(議会承認)	3月末
補助金申請	5月(翌年度)	補助金申請	5月(翌年度)
補助金交付決定	8月(翌年度)	補助金交付決定	8月(翌年度)
次年度予算化作業	8月～(翌年度)	次年度予算化作業	8月～(翌年度)
ESCO契約締結	9月(翌年度)	ESCO契約締結	9月(翌年度)
工事期間	9月～3月(翌年度)	工事期間	9月～3月(翌年度)
ESCOサービス開始	4月～(翌々年度)	ESCOサービス開始	4月～(翌々年度)

【参考】ESCO事業の導入にかかる必要日数(例)

行程	必要日数	実日数
【実施方針の公表】	5日間	[1]日
↓		
【実施方針に関する意見の受付】	10日間	[6]日
↓		
【特定事業の選定結果の公表】プレスリリース	10日間	1[16]日
↓		
募集要項配付	5日間	10[26]日
↓		
質問受付	5日間	15[31]日
↓		
説明会及び質問回答	5日間	20[36]日
↓		
参加表明書及び資格確認書類の受付	5日間	25[41]日
↓		
提案要請書の送付	5日間	30[46]日
↓		
	10日間	
現場ウォークスルー調査	30日間	40[56]日
↓		
提案書の受付(ヒアリングの実施)	30日間	70[86]日
↓		
ESCO事業者選定、結果通知・公表	65日間	100[116]日
↓		
詳細診断、包括的エネルギー管理計画書作成		165[181]日
↓		
(補助金申請)		
↓		
予算承認(債務負担行為の金額設定)		議決会議
↓		
契約協議、最終ESCO事業者選定		～〇〇週目
↓		
ESCO契約の締結・公表		～〇〇週目

※【 】内は、PFI方式を採用した場合。

(2) 庁内調整と提示条件の検討

従来の公共事業とは性質が異なるESCO事業では、事業企画を行う部局、手続き等を行う部局、工事費やESCOサービス料を支払う部局、利益を享受する（光熱水費を管理する）部局などが必ずしも一致しないため、各担当部局間における連携がスムーズに行われるよう十分に調整し、ESCO事業実施に関する提示条件を検討する必要があります。

庁内調整について

ESCO事業実施に関する庁内調整に関しては、勉強会や検討会を開催するなどして、対象施設担当者、会計課、契約課、管財課、営繕担当課、その他関連部局といった様々な立場からの意見交換をすることが有効です。ESCO事業に関する共通認識を深め、当該自治体におけるESCO事業実施の方針を決めていきます。

提示条件の検討

ESCO事業を実施するにあたり、自治体の求める前提条件を検討し、省エネルギー率の下限、予算や契約期間等の上限など、省エネルギー性や契約の基本となる事項を募集要項内で提示します。また、当該ESCO事業実施に係る予算化がされなかった場合等の措置方法についても予め検討し、明示する必要があります。

ただし、具体的な改修仕様については、ESCO事業者の提案内容を尊重し、自治体からの提示は避けましょう。

提示条件の検討のポイント

- 工事完成時期、試運転調整時期、ESCOサービス提供開始時期
- 事業の遂行に関する留意事項
- 事業資金計画に関する官民費用負担の考え方
- 法制上及び税制上の措置、並びに財政上及び金融上の支援・優遇措置
- ESCO提案の作成に必要な施設概要データ
- ベースラインや光熱水費削減保証額の設定に関する条件
- ESCOサービス料の支払いに関する条件
(例：支払開始時期、支払期間、支払頻度、金利の見直し、
ESCOサービス料に係る債権の取り扱い、ボーナス条項など)
- 運転及び維持管理に関する条件
- 計測・検証に関する条件
- その他、包括的エネルギー管理計画書の位置づけ、契約条件 など

(3) 事業者選定方法の検討

ESCO事業の性質や特徴を十分に活かすことが可能な事業者選定方法の採用について検討します。



ESCO事業者選定方法

パフォーマンス契約という形態をとるESCO事業においては、ESCO事業者の自由な発想を尊重し、そのノウハウを十分に活用することを可能とする事業者選定方法を採用することが重要です。

そのため、予め仕様を確定して価格のみを評価するのではなく、ESCO事業者の提案による改修工事の仕様、省エネルギー効果、経費削減効果、事業費などを総合的に評価することが有効です。



これまでに多くの自治体が公募型プロポーザルによる競争を経た随意契約を活用

随意契約とする根拠

随意契約とする根拠としては、以下に該当することが考えられます。

- ① 地方自治法施行令第167条の10第2項により当該契約がその性質又は目的から地方自治法第234条第3項本文又は前条の規定により難しいものであるとき。この際、地方自治法第234条第3項本文は一般競争入札、指名競争入札に関する規程であり、同項ただし書きでは、前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令（第167条の10第2項）で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。
- ② 地方自治法施行令第167条の2第1項によりその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。
- ③ 地方公共団体の物品又は特定役務の調達手続の特例を定める政令第10条1項により他の物品等若しくは特定役務をもって代替させることができない芸術品その他これに類するもの…若しくは特定役務の調達をする場合において、当該調達の相手方が特定されているとき。

役務調達と解釈する理由

自治体におけるESCO事業は、一般の工事調達ではなく、以下のようなESCO事業の特徴から、省エネルギーサービスという役務調達と解釈されます。また、この場合の設計・施工は役務提供に必要な事前の作業となることから、ESCO事業者への支払いは竣工後、設備の運転が開始された以降を対象としています。

- ① ESCO事業は省エネルギー、エネルギー管理、省エネルギー保証、計測・検証など、省エネルギーを達成するための一連の役務を提供する事業です。
- ② ESCO事業者が設置する省エネルギー設備は上記の役務を提供するために必要な道具であり、省エネルギー設備を設置することが本来の目的ではありません。
- ③ ESCO事業者が行う資金調達は、上記役務の提供を行うために必要な道具に投資されるもので、ESCO事業者の経営資産への投資を目的としたものです。

(4) 事業方式の検討

ESCO実施に関する事業方式を検討します。
採用する事業方式（BOT／BTO方式等）により、事業実施（契約）期間中のESCO設備に関する所有権者が変わり、課税対象項目、行政財産使用許可、補助金申請などに関する条件が変化し、優位性に若干の差が生じることに留意します。

【留意点】

民間資金活用型の事業では、PFI法に抛らない限り、割賦販売と同様の側面があるとして、「債務負担行為の運用について」（昭和47年9月30日付け自治導第139号）の要件に抵触し、もっぱら資金調達を目的とした行為とみなされる場合が考えられます。しかし、ESCOサービス料は、毎年提供される役務への対価の支払いであり、ESCO事業者への支払いと所有権の移転とは一括して扱う事項ではないことから、前述の要件には抵触せず、総務省からも「現行制度で対応可能なもの」という解釈が示されています。ただし、総務省としては、契約書での所有権の移転に関する明記は避け、募集要項などにおいて、所有権の移転に関する協議を行うことを謳うことで対応するように指導しています。

財産区分、(BOT/BTO) 事業方式

①BOT(Build Operate Transfer)方式

自治体とESCO事業者の財産が混在するため、これまで行政財産の使用許可手続を執る例が多いのですが、PFI法に準拠、また役務提供とする場合には、行政財産使用許可等の手続きの簡便化や使用料の減免又は無償対応が可能です。

ただし、ESCO事業者の倒産リスクの回避を的確に行う必要があります。

②BTO(Build Transfer Operate)方式

施工終了後、所有権が自治体に移転されるため、行政に与える制度面の影響はほとんどありません。ただし、ESCO事業者による省エネルギー保証を確保するため、運転管理の際に行政が主導的な立場に居続けることを回避する必要があり、関連の条項を契約書の締結時に考慮することが望まれます。

また、この方式の場合、ESCO設備への譲渡担保の設定が出来ず、ESCO事業者の資金調達方法に制約が生じる可能性があり、民間資金活用型のESCO事業に適切な方式となる環境整備は必ずしも充分ではないといえます。

【参考】一般的な事業方式(BOT/BTO方式)について

事業方式	内 容	財産所有	運営主体
(1)BOT (Build Operate Transfer)	民間が施設を建設(Build)・所有し、事業期間にわたり維持管理・運営(Operate)を実施し、事業期間終了後自治体に所有権を移転(Transfer)する方式です。	民間	民間
(2)BTO (Build Transfer Operate)	民間が施設を建設(Build)した後、所有権を自治体に移転(Transfer)し、維持管理・運営(Operate)については民間が事業期間終了まで行う方式です。	自治体	民間