福島区役所ESCO事業質問回答書

令和8年11月

大阪市都市整備局

本回答書の内容と、募集要項一式（本市ホームページで公開分）、参考図面（令和8年9月15日配付分）、現場ウォークスルー調査時の開示資料と内容に相違がある場合は、本回答書の内容を優先します。

No	質　　問　　内　　容	回　　答
1	工事に係る前受金について、保証事業会社と履行期限を保証期限とする保証契約を締結した場合、前受金の制度を適用することは可能でしょうか。	適用できません。
2	CADデータ（建築・機械・電気〕のご提供は可能でしょうか。	CADデータはないため、提供できません。
3	中央監視設備と新設BEMSを接続する場合、クラウドを利用して遠隔からデータ収集・監視を行うシステムを導入しても問題ないでしょうか。	可能です。 ただし、クラウドサービスを利用する場合は、「大阪市情報セキュリティ管理規程」及び「大阪市情報セキュリティ対策基準」に基づき、通信経路の保護、アクセス制御その他必要な情報セキュリティ対策が適切に講じられていることを確認する場合があります。その結果、必要な対策が講じられていないと判断された場合は、クラウドサービスの利用が認められないことがありますので、ご留意ください。
4	インバータを追加導入する提案を行う場合、インバータ故障時の運転継続を考慮し、商用バイパス回路を設ける必要はありますでしょうか。また必要な場合、故障時に自動で商用バイパスへ切り替わる仕様とする必要はありますでしょうか。	インバータ本体故障時に自動で切り替える商用バイパス回路を設置してください。
5	インバータ盤内に実装する高調波対策として、DCリアクトル付き（Ki1.8以上）を想定しておりますが、その他指定される高調波対策がございましたらご教示ください。	対象施設の既設インバータ盤には、DCリアクトル（例：東芝DCL-2055）とラインノイズフィルタ（例：東芝DCL-2037)が設置されていますので、同レベルの対策をしてください。
6	機械室内にインバータ盤を増設する場合、自立盤をチャンネルベース等により床固定する施工で問題ないでしょうか。また、100mm程度のコンクリート基礎を設置する必要がある場合はご教示ください。	床固定での据付施工も可とします。その場合、防水及びアンカーボルト設置に必要な基礎コンクリートを設置してください。
7	提案必須項目の温度指示調節計交換ですが、ウォークスルー調査時に確認させて頂くと温度調節計では無くインバータ用調整計にエラー表示が発生していました（AL02:PV入力異常） 当該設備は特記募集要項の通り、温度指示調節計交換を行うという事で宜しかったでしょうか。 【対象】ACC-101、ACC-201、ACC-501 ※温度指示調節計の出力が故障と断定出来ているなら結構ですが、制御盤回路よりアイソレータ又はインバータ用指示調節計本体が故障している可能性があります。 ※インバータ用指示調節計が故障していた系統についてはインバータ本体最小周波数にていた為、改修復旧後は増エネとなる可能性があります。	お見込みのとおりです。なお、保守点検報告書よりACC-101、201のインバータ用調節器エラーについて温度調節器の不具合が原因である旨確認されています。ACC-501はインバータ用調節器エラーの報告はありませんが同状況と判断します。 同改修については、原状復帰となりますので省エネルギー削減効果からは除外してください。

No	質　　問　　内　　容	回　　答
8	提案必須項目の外気温湿度センサー・屋上ですが、ウォークスルー調査時に確認させて頂くとセンサーを格納する百葉箱自体も腐食・破損しておりセンサー本体が雨ざらしの状況でした 更新にあたっては、百葉箱を含めた一式更新との認識でよろしいでしょうか。 または、センサシールド等による対応でも可と考えてよろしいでしょうか。 ※イメージは別紙参照	百葉箱を含めた、一式更新としてください。
9	現場調査時に、一次ポンプ及び二次ポンプに水漏れや経年劣化が見受けられました。これらポンプ類は提案必須項目には含まれていないとの認識ですが、この理解でよろしいでしょうか。 また、当該設備の改修・更新については提案者の判断による任意提案との認識でよろしいでしょうか。 あわせて、任意提案として改修を実施した場合、その提案内容は評価対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	冷却水ポンプ・冷温水ポンプは必須項目ではありません。また、更新による効率向上や運転管理等により、省エネルギーに寄与する内容であれば評価対象となります。
10	配布資料の図面に、令和2年度実施の中央監視設備改修工事の資料が含まれておりませんでした。当該資料についてもPDFデータをご提供頂くことは可能でしょうか。	別途、全ての参加事業者に提供します。
11	電力会社から30分電力のCSVデータを頂くことはできますでしょうか。期間は令和3年4月～令和5年3月、令和6年4月～8年3月です。 ベースライン期間3年分と直近令和7年度を含む4年分です。	令和7年4月～令和8年9月までの期間分のみ保有していますので、当該期間分について、全ての参加事業者に提供します。
12	参考までに令和5年度、令和7年度の電気使用実績を頂けないでしょうか。	別途、全ての参加事業者に提供します。
13	中央監視装置のダウンロードフォルダ内に保存されている熱源関連の日報CSVデータについて、保存されている全データをご提供いただくことは可能でしょうか。 [25年8月、25年12月、26年1月の計93ファイル]	中央監視装置のダウンロードフォルダ内に保存されている熱源関連の日報CSVデータについて、確認したところ25年8月、26年1月、26年2月の計83ファイルについて、保存されていましたので、ご要望のファイルとは異なりますが、別途、全ての参加事業者に提供します。
14	特記ESCO事業提案募集要項P.15の設備稼働状況表では、稼働期間が「5月中旬～10月上旬」「12月上旬～3月下旬」等と記載されています。提案における設備の運転時間は、同表に記載された稼働期間及び運転時間を用いて算定するとの認識でよいでしょうか。また、「上旬」「中旬」「下旬」の解釈により応募者間で年間稼働日数に差異が生じる可能性があるため、冷房期及び暖房期の想定稼働日数をご教示ください。	稼働日数は気象状況により変動するため具体的な記載ができませんが、近年の実績より、冷房期間は4/17から11/23の221日間、暖房期間は11/24から4/16の144日間と定義します。

No	質　　問　　内　　容	回　　答
15	特記ESCO事業提案募集要項P.3では、ガス吸収式冷温水発生機及び空冷ヒートポンプブラインチラー・氷蓄熱ユニットの更新が必須とされています。一方、P15.の設備稼働状況表では、氷蓄熱ユニットは故障中と記載されています。更新後の熱源能力は、次のいずれの考え方により設定すべきかご教示ください。 ①氷蓄熱ユニットの能力は見込まず、既設ガス吸収式冷温水発生機の能力を基準とする。 ②中央監視設備等の運転実績から最大負荷を算出し、当該負荷を満足する能力とする。 ③本市が提示する必要冷房能力・必要暖房能力を満足する機器を選定する。 ④その他の方法による。	②の考え方とします。なお、根拠を示して能力を算定ください。
16	氷蓄熱ユニットが故障中となっていますが、故障していない場合は吸収式冷温水機と同じ運転時間と考えてよろしいでしょうか。	現場ウォークスルー調査時に配布済みの図「2007H19福島区役所庁舎建設機械設備　公機(18)0001-0050_0124.pdf」の通し番号38 自動制御設備システム図(1)による運転となります。
17	負荷計算を行い機器の選定を実施しますが、参考までに氷蓄熱ユニットが故障中となっていることで空調能力の不足が生じているかご教示願います。	夏季期間において氷蓄熱ユニットの故障時の状況について区役所職員の確認内容からは、能力に不足が生じていたものと判断しています。
18	特記ESCO事業提案募集要項P.16には、令和5年度及び令和7年度は氷蓄熱ユニットが夏場に運転していなかったため、電気使用量のベースラインとして令和3年度、令和4年度、令和6年度及び令和7年度の実績が示されています。氷蓄熱ユニットの停止期間中は、ガス吸収式冷温水機の負荷及びガス使用量が通常時より増加している可能性があります。 このため、電気、ガス及び水道のベースラインを同一年度の令和3年度、令和4年度、令和6年度の単純平均とする必要はないでしょうか。ガス及び水道に令和5年度、令和6年度及び令和7年度を採用する考え方をご教示ください。	お見込みのとおりです。特記募集要項P16～18の電気・ガス・水道の使用実績について、電気、ガス、水道のベースラインを電気に合わせて同一年度に修正します。
19	特記ESCO事業提案募集要項P.9では1か月の削減基本料金を「削減デマンド×1,911.80円/kW×0.87（力率割引）」により算定することとされています。 ESCO事業後の削減額算定においても、力率割引係数は、一律0.87を使用するとの認識でよいでしょうか。また、ESCO設備導入後の力率が99%以上となる場合であっても、0.85を使用せず、0.87固定で算定するとの認識でよいでしょうか。	N0.18の特記募集要項の修正に伴い、力率割引についても修正します。

No	質　　問　　内　　容	回　　答
20	特記ESCO事業提案募集要項P.9～P.10では、ガス及び上下水道について、月間使用量に応じた段階料金による計算方法が示されています。 ESCO事業による削減額は、月別の削減前使用量及び削減後使用量に対して各料金表を適用し、その料金差額を年間合計する方法により算定するとの認識でよいでしょうか。年間平均単価等を用いた簡易計算は認められないとの理解でよいでしょうか。	ベースラインとの差を正しく算出するため、特記募集要項の計算方法により行ってください。
21	熱源機器の更新能力を算定するにあたり、本市が指定する設計外気温湿度条件、室内温湿度条件、内部発熱条件、外気導入量及び安全率等があればご提示ください。指定がない場合は、応募者が根拠を明示したうえで設定してよいでしょうか。	標準募集要項12.1.(1)に記載の標準仕様書等をご参照ください。指定が無い場合につきましては、お見込みのとおりです。本市が別途指定している条件はございません。
22	①ESCOサービス期間終了後15年間の維持管理費については、ESCO期間中の年間維持管理費相当額を記載するとの理解でよろしいでしょうか。 ②また、維持管理費に加え、メーカー推奨周期に基づく点検・消耗品交換・部品交換・オーバーホール等の計画についても記載するとの認識でよろしいでしょうか。あわせて、本市が想定している整備条件等がございましたらご教示ください。	①ESCOサービス期間終了後の維持管理費は、必要な作業内容に応じて記載してください。 ②本市が想定している整備条件はございません。
23	蛍光灯照明について、LED照明への更新を提案することは可能でしょうか。可能な場合は、各室の点灯時間や間引き状況等の運用実態をご教示ください。	可能です。なお、LED未改修箇所は、特記募集要項 5.施設概要等(2)照明点灯時間一覧をご参照ください。地下の駐車場が15時間/1日であり、概ね半分に間引きされています。その他の箇所は3時間未満/1日になります。
24	アスベスト含有に関する、調査や分析、対策費用は一切含まれないとの認識で良かったでしょうか？また、分析までは事業者負担にて実施し、その結果アスベスト含有が確認された箇所の対策費用については、別途協議のうえ決定するとの認識でよろしいでしょうか。 ※レベル1又はレベル2相当の除去・封じ込め等の特別な対策が必要となった場合は対策方法及び費用負担について別途協議できるとの認識でよろしいでしょうか。	アスベスト含有に関する調査及び分析費用については、本業務に含みます。分析の結果含有が確認された場合、特記募集要項4.6.(2)1)ウ.項に記載のとおり、対策費用については別途協議となります。

「標準募集要項」…標準ESCO事業提案募集要項
「特記募集要項」…特記ESCO事業提案募集要項

以 上