

# 建築物維持管理専門委員会における 検討内容等について（案）

# **1. 建築物の維持管理に係る環境配慮の必要性**

2. 国及び独立行政法人等に対する調査

3. 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査

4. 調査結果の整理・分析等（平成30年度の  
専門委員会における検討内容等）

5. 建築物の維持管理に係る検討スケジュール

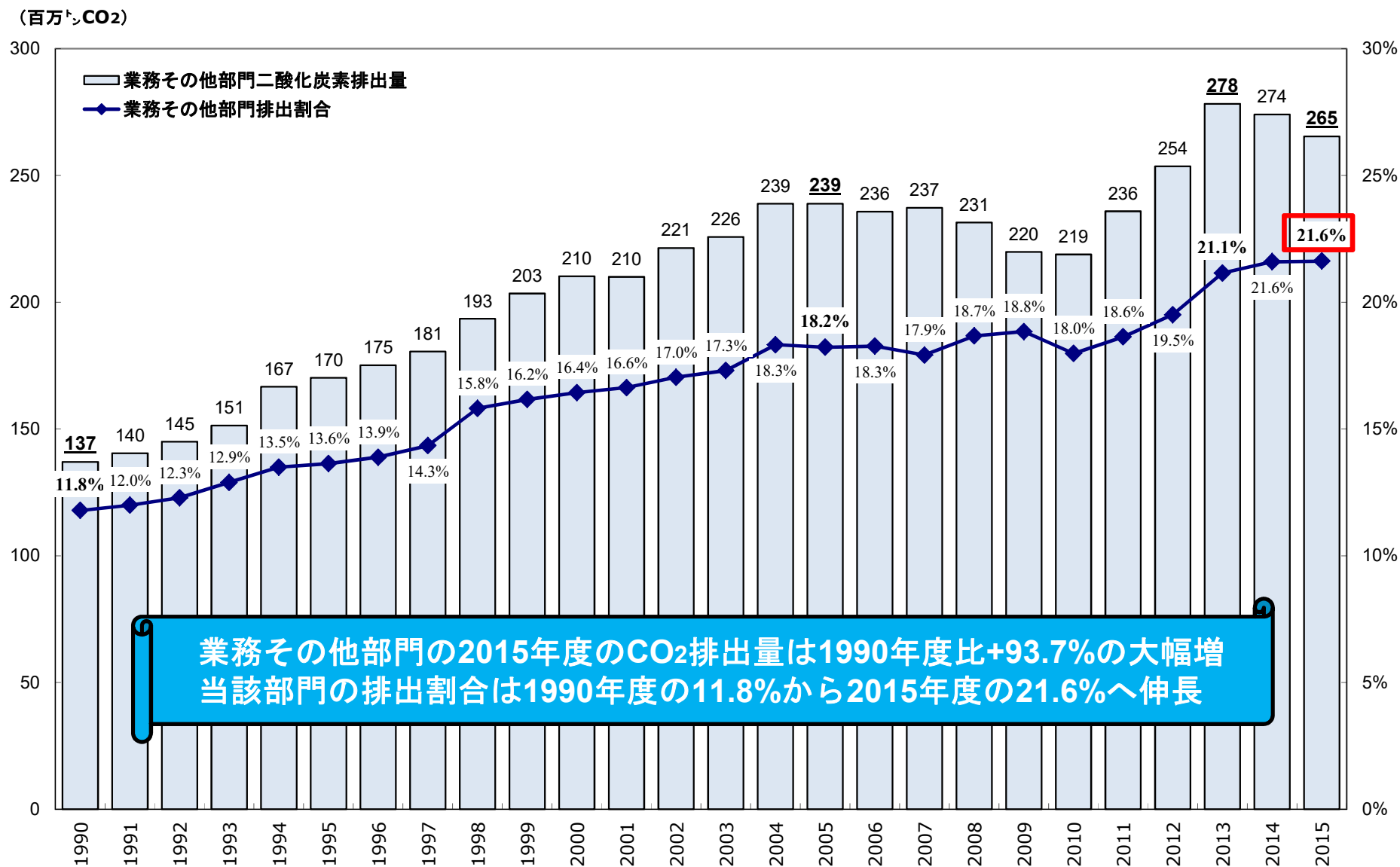
# 建築物の維持管理業務に係る環境配慮

- 建築物の新築又は大規模改修に係る**設計業務**は、原則として**環境配慮型プロポーザル方式**により設計者を選定
- 建築物の**維持管理の運用段階**においても、**省エネ・低炭素化**への取組、**CO<sub>2</sub>削減対策**の推進が極めて重要
  - 平成27（2015）年度における温室効果ガス総排出量に占める**業務その他部門の割合は21.6%**
  - 日本の約束草案における我が国の**2030年度の業務その他部門**での温室効果ガス排出削減目標は**2013年度比40%削減**
  - 政府実行計画においても温室効果ガス排出量の**2030年度40%削減目標**（2013年度比）が掲げられるとともに、**建築物の省エネルギー対策の徹底**等が求められているところ
- 環境配慮契約法基本方針検討会において「**既存の建築ストックに対するCO<sub>2</sub>削減措置に関わる契約等を対象に運用が改善する対策**について検討すべき」との指摘



国等の210機関の維持管理業務の契約に環境配慮の要素を加えることでCO<sub>2</sub>削減対策を推進できないか

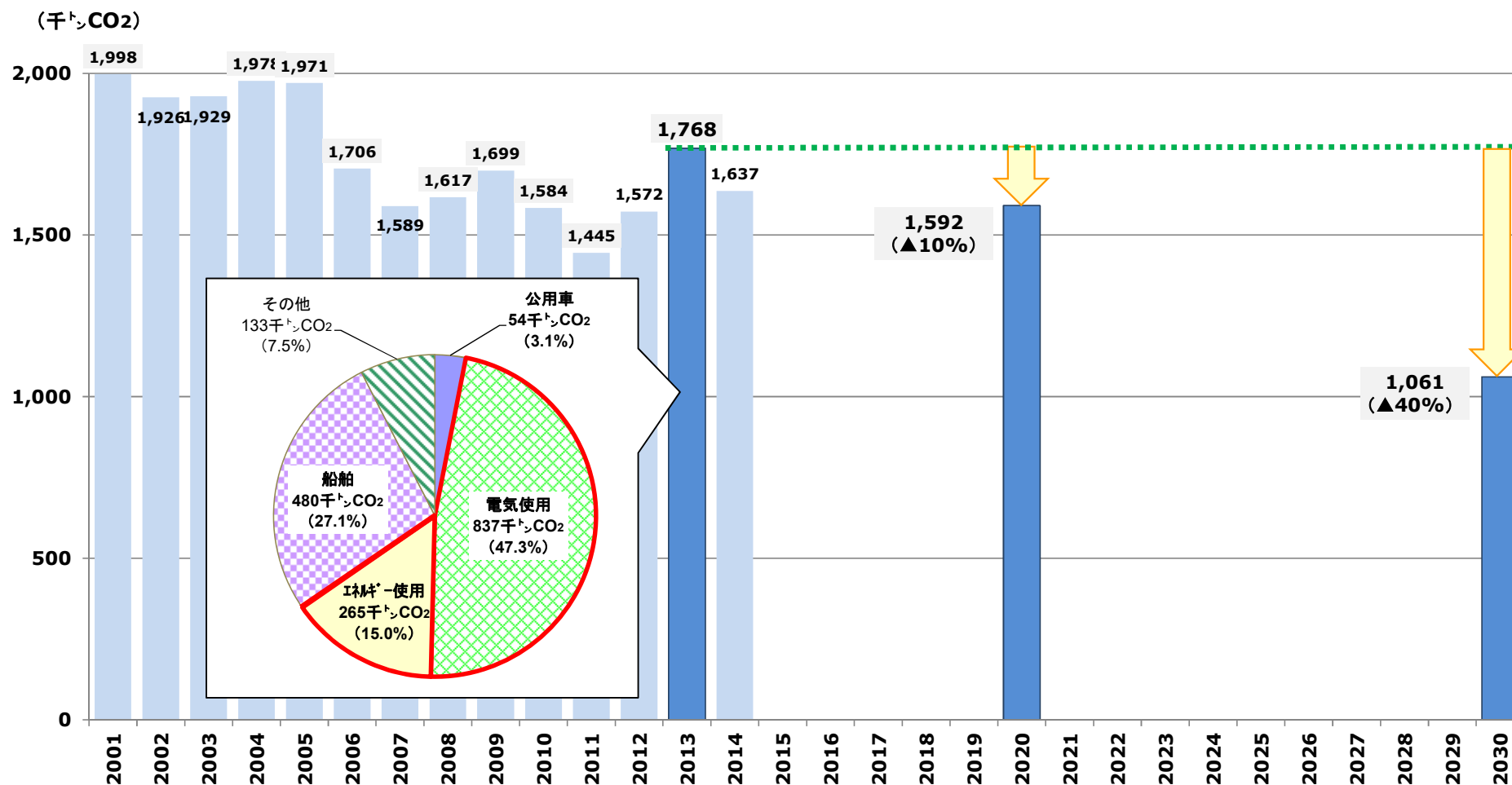
# 業務その他部門のCO<sub>2</sub>排出量の推移（1990～2015年度）



# 政府の温室効果ガス排出量の推移及び削減目標

○ 政府実行計画（平成28年5月閣議決定）における削減目標

**2030年度に2013年度比40%削減（中間目標2020年度に10%削減）**



# 政府実行計画における建築物の維持管理に係る主な措置の例

## 第四 措置の内容【概要】

### 1 建築物の建築、管理等に当たっての配慮

#### (1) 建築物における省エネルギー対策の徹底

- 大規模な庁舎から順次、省エネルギー診断を実施し、診断結果に基づき、エネルギー消費機器や熱源の運用改善を行う。さらに、施設・機器等の更新時期も踏まえ費用対効果の高い合理的な対策を計画、実施する。
- エネルギー管理の徹底を図るため、大規模な庁舎を中心に、ビルのエネルギー管理システム（BEMS）の導入等によりエネルギー消費の見える化及び最適化を図り、庁舎のエネルギー使用について不断の運用改善に取り組む。BEMSにより把握した庁舎のエネルギー消費量等のデータについて公表し、情報公開を図る。

#### (4) 冷暖房の適正な温度管理

- 庁舎内における冷暖房の適正な温度管理（冷房28℃程度、暖房19℃程度）を図る。

#### (8) その他

##### ウ 施設や機器の効率的な運用に資する設備の導入

- 施設や機器の効率的な運用に資する制御装置等の補助的設備の導入を図る。

### 2 財やサービスの購入・使用に当たっての配慮

#### (8) HFC等の代替物質を使用した製品等の購入・使用の促進等

##### イ フロン類の排出の抑制

- フロン排出抑制法に基づく点検等を行うことによる使用時漏えい対策に取り組む。

### 3 その他の事務・事業に当たっての温室効果ガスの排出の抑制等への配慮

#### (1) エネルギー使用量の抑制

##### ア 庁舎におけるエネルギー使用量の抑制等

- 省CO<sub>2</sub>に資する適正な施設の運用管理を徹底する。

1. 建築物の維持管理に係る環境配慮の必要性
- 2. 国及び独立行政法人等に対する実態調査**
3. 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査
4. 調査結果の整理・分析等（平成30年度の  
専門委員会における検討内容等）
5. 建築物の維持管理に係る検討スケジュール

# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

## 実態調査の概要（案）

### 調査目的

- 国及び独立行政法人等における建築物の維持管理業務に係る契約実態把握
- 建築物の規模別・用途別等による契約内容等の分析
- 建築物の維持管理業務の環境配慮契約の実施可能性の探索

建築物の維持管理業務に係る契約を新たな契約類型候補として具体的に検討

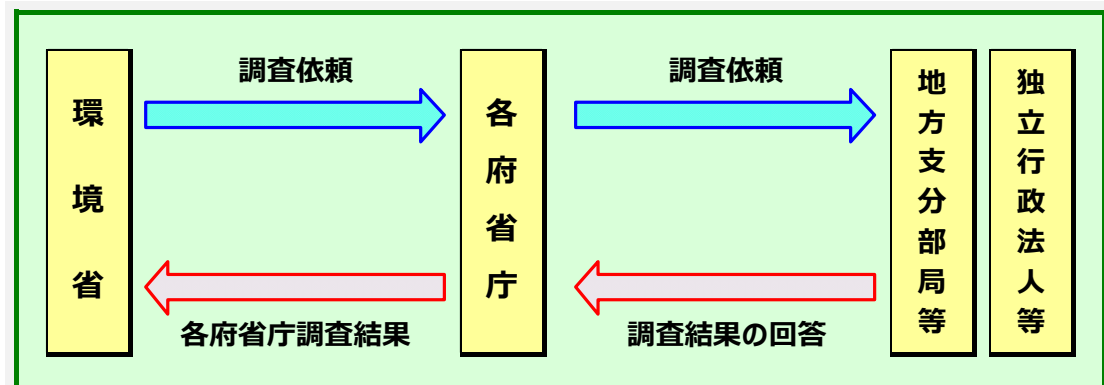
### 調査対象

- 「電気の供給を受ける契約」の締結実績報告対象施設（高圧・特別高圧）  
➡ 一定規模以上のエネルギー使用施設、電力使用量との関係の分析可能

### 方法・期間

環境配慮契約法第8条に基づく平成29年度の国及び独立行政法人等における契約締結実績調査に併せ各府省庁を通じて実施

（平成30年4月～6月）



建築物の維持管理業務に係る契約実態調査の流れ



# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

## 収集する情報（案）

### 施設の基本情報

- 所在地、管理官署・法人（民間施設等への入居有無）
- 施設用途、延べ面積、管理形態（常駐／非常駐）、入居人員数等
- 建物構造、建物階数、建物建築年月
- エネルギー関連（受電電圧・方式、省エネ法の対象有無）
  - 省エネ法の対象施設（エネルギー使用量及びGHG排出量）
  - BEMS導入の有無、ESCO導入の有無、省エネ診断実施の有無等

### 契約に関する情報

- 建築物の維持管理業務に係る発注内容等
  - 維持管理業務の対象（設備等保守管理、環境衛生管理、清掃、警備、廃棄物処理、受付、電話交換等）
  - 個別発注／複数業務の包括発注
  - 入札参加資格、発注仕様書（共通仕様書、独自仕様書等）
- 建築物の維持管理業務に係る契約方式
  - 一般競争契約（最低価格落札方式、総合評価落札方式）、プロポーザル方式、随意契約（少額※、その他の理由）※簡易調査
  - 契約期間（単年度／複数年度）
- 環境配慮に関する技術提案の有無及び内容、その他（契約内容）

# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

## 収集する情報（案） 【施設の基本情報】

収集項目（案）	単位等	収集データ内容（案）
所在地	—	都道府県・市区町村
管理官署・法人	—	当該施設を管理している官署又は法人、民間施設への入居
施設用途	—	合同庁舎、一般事務庁舎、試験研究施設、文化施設、厚生施設、教育施設（大学、高専、他の学校等）、医療施設 等
延べ面積	m <sup>2</sup>	当該施設の延べ面積
管理形態	—	当該施設の管理形態（常駐管理／非常駐管理）
入居人員数	人	当該施設の入居人員数（常勤）
建物構造	—	当該建築物の主要構造（SRC、RC、S、木造等）
建物階数	階	地下・地上の階数
建物建築年月	年月	当該建築物の建築年月
直近改修年月	年月	エネルギー使用に影響を及ぼす直近の改修（施設、設備）の年月
受電電圧・方式	kV	低圧（100V/200V）、高圧（3kV/6kV）、特別高圧 等
省エネ法	—	省エネ法の特定事業者 → 特定事業者の場合：エネルギー使用量及びGHG排出量
省エネ関連	—	BEMS、ESCO、ソフトESCO導入有無、省エネ診断実施有無

# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

収集項目（案）	回答方式	収集データの活用方法（案）
所在地	記入	基礎情報
管理官署・法人	記入	国及び独立行政法人等の機関が管理している施設を把握し、環境配慮契約の対象とする施設の検討に活用
施設用途	選択	環境配慮契約の対象とする施設の用途の検討に活用
延べ面積	記入	環境配慮契約の対象とする施設の規模の検討に活用
管理形態	選択	
入居人員数	記入	
建物構造	選択	環境配慮契約の対象とする施設の構造及び規模の検討に活用
建物階数	記入	
建物建築年月	記入	当該施設の建築年月及びエネルギー使用に影響を及ぼす直近の施設改修又は設備改修の時期を把握し、環境配慮契約の対象とする施設の検討に活用
直近改修年月	記入	
受電電圧・方式	選択	当該施設のエネルギー使用量レベルの把握
省エネ法	選択 記入	省エネ法の特定事業者の場合は、当該施設のエネルギー使用量及びGHG排出量を把握するとともに、原単位を作成
省エネ関連	選択	<b>BEMS</b> の導入の有無、 <b>ESCO</b> の導入の有無、ソフト <b>ESCO</b> の導入の有無、省エネ診断実施有無等の省エネ関連対策の実施状況を踏まえた発注内容（評価項目を含む）等の検討に活用

# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

## 収集する情報（案） 【契約に関する情報】

収集項目（案）	単位等	収集データ内容（案）
対象業務	—	当該施設において発注している業務 → 設備等保守管理、エレベーター保守管理、環境衛生管理、清掃、警備、廃棄物処理、受付、電話交換 等
発注状況	業務別	業務別の発注状況（個別発注／複数業務包括発注） → 包括発注の場合：発注業務の組み合わせ
契約方式	業務別	契約方式 ○ 一般競争契約（最低価格落札方式、裾切り方式、総合評価落札方式（除算方式／加算方式） ○ プロポーザル方式、随意契約（少額、具体的な理由）
契約期間	業務別	契約期間（単年度／複数年度） → 複数年度の場合：具体的な契約期間（月）
入札参加資格	業務別	入札参加資格の有無 → 参加資格設定の場合：法的資格、JVの場合の資格等
発注仕様書	業務別	当該施設の発注業務の仕様書（共通仕様書／独自仕様書）
環境配慮項目	業務別	総合評価落札方式、プロポーザル方式等における環境配慮に関する技術提案の有無及び要求内容
その他	業務別	パフォーマンス契約等特別な契約の有無及び契約内容

# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

収集項目（案）	回答方式	簡易	収集データの活用方法（案）
対象業務	選択	○	「市場化テスト」における業務区分（参考資料1参照）を基本とし、環境配慮契約の対象とする業務の検討に活用
発注状況	選択	○	<b>業務別の発注状況（個別／複数包括）の把握</b> 複数業務の包括発注の場合の業務の組み合わせを把握 環境配慮契約の対象とする業務の検討に活用
契約方式	選択	○	<b>業務別の契約方式の把握</b> ○ 一般競争契約（最低価格落札方式、裾切り方式、総合評価落札方式（除算方式／加算方式）） ○ プロポーザル方式 ○ 随意契約（少額、その他の具体的理由） 業務別環境配慮契約の契約方式の検討に活用。検討に当たっては規模別等の他の要件により契約方式が異なることも想定
契約期間	選択 記入	○	<b>業務別の契約期間の把握</b> 業務別の契約期間（単年度／複数年度）による契約期間を把握 環境配慮契約の契約期間の検討に活用
入札参加資格	選択 記入		<b>業務別の入札参加資格の設定の有無及び内容（法的資格、JVの場合の担当業務・個別事業者の資格等）の把握</b> 業務別の環境配慮契約の入札参加要件の検討に活用

# 国及び独立行政法人等に対する実態調査

収集項目（案）	回答方式	簡易	収集データの活用方法（案）
発注仕様書	選択		<b>業務別の発注仕様書の内容の把握</b> 国土交通省「建築保全業務共通仕様書」「施設の管理・運営業務に関する官民競争入札実施要項又は民間競争入札実施要項標準例」等を参考とした仕様を作成又は独自の仕様書を作成 業務別の環境配慮契約の発注内容の検討に活用
環境配慮項目	選択 記入		<b>業務別の環境配慮項目の把握</b> 業務別・契約方式別の技術提案の有無、重視すべき環境配慮項目の把握 環境配慮契約において評価すべき項目、評価内容、評価基準等の検討に活用
その他	選択 記入		<b>業務別の契約内容等の把握</b> 例えばパフォーマンス契約実施の有無、実施している場合の契約内容の把握 環境配慮契約を実施した場合のインセンティブ契約／ディスインセンティブ契約の可能性の検討に活用

注1：「回答方式」の「選択」は原則として選択肢より選択する方式。「記入」は回答を自由記入する方式。

注2：「簡易」の○印は少額随契の場合の簡易調査における調査項目。

注3：上記注1の「回答方式」については施設の基本情報に係るスライド（10枚目）において同じ。

1. 建築物の維持管理に係る環境配慮の必要性
2. 国及び独立行政法人等に対する実態調査
- 3. 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査**
4. 調査結果の整理・分析等（平成30年度の  
専門委員会における検討内容等）
5. 建築物の維持管理に係る検討スケジュール



# 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査

## ヒアリング等調査の概要（案）

### 調査内容

- 建築物の維持管理業務に係る詳細情報の収集・整理（維持管理業務関係者へのヒアリング等の実施）
  - 国及び独立行政法人等に対する実態調査を踏まえ、今後の分析に必要な発注者からの詳細情報（課題・要望等）の収集・整理
    - 環境配慮契約の対象とする場合の業務範囲、施設用途、規模要件、手続、評価すべき観点等の把握
    - 特徴的・先進的な契約内容の仕様書、契約書等に関する情報収集
  - 受注者（業界団体、事業者等）から国及び独立行政法人等における建築物の維持管理業務の現状や課題等の収集・整理
    - 契約方式、契約内容、契約手続等に関する課題・要望等の把握
    - 評価項目や評価方法等に関する課題・要望等の把握

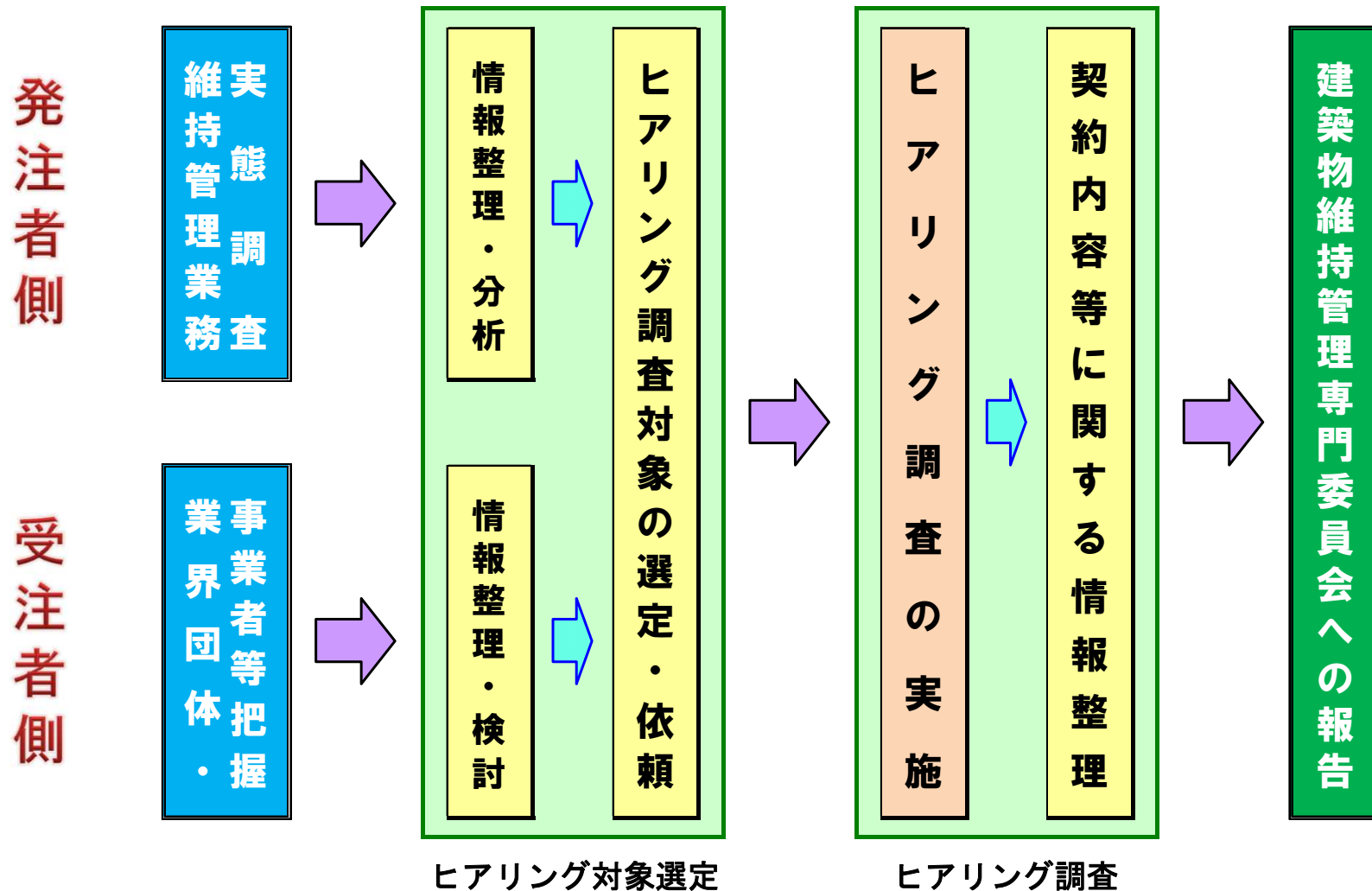
### 調査期間

- 受注者側の調査対象選定は平成30年6月、調査は平成30年7月～8月に実施
- 発注者側については実態調査結果を踏まえた検討が必要であることから、調査対象選定は平成30年7月、調査は平成30年7月～8月に実施



# 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査

## ヒアリング等調査の流れ（案）



1. 建築物の維持管理に係る環境配慮の必要性
2. 国及び独立行政法人等に対する実態調査
3. 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査
- 4. 調査結果の整理・分析等（平成30年度の  
専門委員会における検討内容等）**
5. 建築物の維持管理に係る検討スケジュール

# 調査結果の整理・分析等

## 平成30年度の専門委員会における検討内容等（案）

### 契約対象の検討（適用スケジュール等を含む）

- 建築物の規模（延べ面積、管理形態等）
- 施設用途（庁舎、研究所、実（研）修施設、厚生施設、学校、病院等）
- 対象となる業務（維持管理業務・運営業務、庁舎管理等）、予定価格 等

### 契約方式・契約期間の検討

- 契約方式によるメリット／デメリット（温室効果ガス排出削減効果、コスト、入札手続、競争性の確保等）
- 裾切り方式、総合評価落札方式（除算／加算）、プロポーザル方式等
- 温室効果ガス排出削減に資する契約内容（単年度／複数年度、個別／包括）
- インセンティブ契約／ディスインセンティブ契約 等

### 評価項目・評価方法の検討

- 具体的な評価項目（温室効果ガス排出削減関連項目、省エネルギー・低炭素化対策関連項目、大気・水・廃棄物等に係る環境負荷低減対策項目、マネジメント関連項目、特定の公的又は民間の資格・認証等）
- 評価項目に係る評価方法・評価基準
- 契約方式に対応した入札参加要件（法的資格、JV等）、配点ウエイト 等

1. 建築物の維持管理に係る環境配慮の必要性
2. 国及び独立行政法人等に対する実態調査
3. 建築物の維持管理に係るヒアリング等調査
4. 調査結果の整理・分析等（平成30年度の  
専門委員会における検討内容等）
- 5. 建築物の維持管理に係る検討スケジュール**

# 建築物の維持管理に係る検討スケジュール

## 平成29年度の建築物の維持管理に係る検討スケジュール案

月	基本方針検討会	建築物維持管理 専門委員会	検討内容等
8	第1回（8月17日） 維持管理を中心とした建築物に係る検討を始める旨を報告		
9		専門委員会の開催の可否及び検討内容等を報告	
10	第2回（10月30日）	専門委員会設置了承	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の維持管理業務に係る情報収集・検討</li> </ul>
11		第1回（11月27日）	<ul style="list-style-type: none"> <li>次年度の維持管理に係る実態調査等の内容の検討</li> <li>今後の検討スケジュール</li> </ul>
12	第3回（12月15日）		
			検討結果及び次年度検討方針を報告

# 建築物の維持管理に係る検討スケジュール

## 平成30年度の建築物の維持管理に係る検討スケジュール案

月	基本方針検討会	建築物維持管理 専門委員会	作業・検討内容等
4~6	各府省庁等実態調査		・ヒアリング等調査対象の選定（～7月）
7~8	第1回（7～8月） 平成30年度検討事項付託	第1回（8月）	・ヒアリング等調査実施 ・各府省庁等実態調査報告
9		第2回（9月中旬）	・建築物維持管理に係る基本方針（案）等検討
10	平成30年度検討事項報告	第3回（10月中旬）	・建築物維持管理に係る基本方針（案）等了承
11	第2回（11月上旬） パブリックコメント（11月上旬～12月上旬）		・基本方針（パブコメ案）
12	第3回（12月下旬）		・基本方針（案）了承
	基本方針（建築物維持管理）閣議決定（2月）		

## 【参考】電気の供給を受ける契約の締結実績（平成28年度）

- 契約件数では低圧（従量電灯・低圧電力）が約3分の2（**67.6%**）
- 予定使用電力量では高圧・特別高圧が全予定使用電力量**8,980百万kWh**のうち**8,863百万kWh（98.7%）**を占めており、低圧の割合は**1.3%**

平成28年度契約締結実績		総数（合計）	高圧・特別高圧	低圧 （従量電灯又は 低圧電力）
契約件数 （件）	国の機関	7,163 (100.0%)	2,267 (31.6%)	4,896 (68.4%)
	独立行政法人等	4,569 (100.0%)	1,531 (33.5%)	3,038 (66.5%)
	合 計	11,732 (100.0%)	3,798 (32.4%)	7,934 (67.6%)
予定使用 電力量 （百万kWh）	国の機関	2,845 (100.0%)	2,754 (96.8%)	91 (3.2%)
	独立行政法人等	6,135 (100.0%)	6,109 (99.6%)	26 (0.4%)
	合 計	8,980 (100.0%)	8,863 (98.7%)	117 (1.3%)

注：予定使用電力量については端数処理の関係で必ずしも合計と一致しない場合がある