

建築物に係る契約に関する基本的事項（案）

3. 省エネルギー改修事業に係る契約に関する基本的事項

省エネルギー改修事業（法第5条第2項第3号に規定する省エネルギー改修事業をいい、以下「ESCO 事業」という。）に係る契約に関する基本的事項は以下のとおりとする。

- ~~・主要設備等の更新、改修計画の検討に当たっては、当該施設のエネルギー消費量等を踏まえ、総合的な観点からESCO 事業導入可能性の判断を行い、ESCO 事業を可能な限り幅広く導入するものとする。~~
- ・ESCO 事業の立案に当たっては、事前に既存施設の状況を的確に把握し、フィージビリティ・スタディなどESCO 事業を適切かつ円滑に遂行する手段を活用しながら、計画の立案を行うものとする。
- ・ESCO 事業の立案に当たっては、長期の供用計画を適切に作成して、契約期間内に契約条件に変更がないよう、十分検討を行うものとする。
- ・ESCO 事業者の決定に当たっては、価格のみならず、施設の設備システム等にもっとも適し、かつ、創意工夫が最大限に取り込まれた技術提案その他の要素について総合的に評価を行うものとする。
- ・ESCO 事業の契約に当たっては、事業期間中に想定されうるリスクの分担について、事前に実施事業者との間で十分協議を行うものとする。
- ・ESCO 事業の実施に当たっては、維持管理及び計測・検証のための要領を適切に定め契約を行うものとする。
- ・ESCO 事業の終了前に、ESCO 事業として採択された技術の範囲に関わる部分について、事業終了後に適切な維持管理を行うための要領の作成を実施事業者に求めるものとする。

4. 建築物に関する契約その他国及び独立行政法人等の契約であって、上記2及び3に掲げる契約以外のものにおける温室効果ガス等の排出の削減に関する基本的事項

(1) 建築物に関する契約

建築物の設計に係る契約、建築物の維持管理に係る契約及び建築物の改修に係る契約（以下「建築物に係る契約」という。）に関する基本的事項は以下のとおりとする。

- ・建築物の新築に当たっては、原則として、建築物のZEB化及び再生可能エネルギーの導入を図るものとする。
- ・既存建築物の改修に当たっては、改修による省エネルギー効果等を踏まえ、必要に応じ、ZEB化を見据えた中長期的な改修計画を検討するものとする。

- ・ 建築物に係る契約に当たっては、建築物の企画・設計段階から維持管理の運用段階、さらには建築物の改修段階に至るまでのライフサイクル全般において、建築物の脱炭素化を図るため、エネルギー消費量等のデータ計測・分析等を介した各段階における対策・取組等の効果的な連携について、専門家等の活用を含め、検討するものとする。

①建築物の設計に係る契約

建築物の設計に係る契約に関する基本的事項は以下のとおりとする。

- ・ 建築物の建築又は大規模な改修に係る設計業務を発注する場合は、原則として温室効果ガス等の排出の削減に配慮する内容（自然エネルギー等の積極的な利用を含む。）を含む技術提案を求め、総合的に勘案してもっとも優れた技術提案を行った者を特定する方式（以下「環境配慮型プロポーザル方式」という。）を採用するものとする。ただし、当該事業の主目的に照らして温室効果ガス等の排出の削減以外の項目が特に優先される事業、温室効果ガス等の削減について設計上の工夫の余地がほとんどない事業等についてはこの限りではない。
- ・ 建築物の建築又は大規模な改修に係る設計業務を発注する場合は、原則として、設計成果に求める環境保全性能を契約図書に明記するものとする。
- ・ 環境配慮型プロポーザル方式を採用した場合であって、特定された者の技術提案に盛り込まれた温室効果ガス等の排出の削減への配慮の内容が、経済性にも留意して妥当と判断されるときは、その内容を契約図書に明記することにより、当該技術提案の内容が設計成果に反映されるようにするものとする。
- ・ 環境配慮型プロポーザル方式を採用した場合にあつては、特定された者と契約を締結し、設計成果について総合的な環境保全性能とともに生涯二酸化炭素排出量（LCCO₂）の評価を契約の相手方（設計者）に求めるものとする。
- ・ 環境配慮型プロポーザル方式による発注に当たっては、あらかじめその旨及び概要を公表するものとし、また、概要を変更したときは変更後の概要を公表するものとする。
- ・ 環境配慮型プロポーザル方式による発注に当たっては、技術提案の提出を求める者に対し必要な情報を提供し、検討のための適切な時間を確保するように配慮するものとする。
- ・ 環境配慮型プロポーザル方式による発注に当たっては、公平性、透明性及び客観性を確保するものとする。

②建築物の維持管理に係る契約

建築物の維持管理に係る契約に関する基本的事項は以下のとおりとする。

- ・ 建築物の維持管理に係る契約を発注する場合は、原則として、温室効果ガス等の排出の削減に配慮した内容を契約図書に明記するものとする。
- ・ 建築物の維持管理に係る契約を発注する場合は、対象となる施設のエネルギー使用実態、特性等を踏まえ、複数年契約、複数施設の一括発注等、運用改善に資する契約方式の検討を行うものとする。

- ・建築物の維持管理に係る契約であって、入札に付するもののうち、価格と価格以外の要素を総合的に評価して事業者を選定する場合は、原則として、温室効果ガス等の排出の削減に配慮する内容を含む提案を求めるものとする。
- ・建築物の維持管理に係る契約に当たっては、可能な限りエネルギー消費量等のデータ計測・分析及び分析結果を反映した運用改善を実施事業者に求めるものとする。また、運用実績データを改修計画の検討に活用するものとする。
- ・具体的な要求仕様及び入札条件については、当該建築物の用途・特性等を踏まえ、調達者において設定するものとする。

③建築物の改修に係る契約

建築物の改修は、ESCO 事業又は ESCO 事業以外の省エネルギー・脱炭素化に資する改修事業（以下「その他の省エネ改修事業」という。）とし、建築物の改修に係る契約に関する基本的事項は以下のとおりとする。

- ・改修計画の検討に当たっては、当該施設の特性、エネルギー消費量等のデータ計測・分析及びデータの分析結果等を踏まえ、総合的な観点から適切な建築物の改修事業（ESCO 事業又はその他の省エネ改修事業）を選択するものとする。

ア. ESCO 事業に係る契約

上記3に掲げる省エネルギー改修事業に係る契約の基本的事項のとおりにする。

イ. その他の省エネ改修事業に係る契約

その他の省エネ改修事業に係る契約に関する基本的事項は以下のとおりとする。

- ・その他の省エネ改修事業の立案に当たっては、当該施設の運用段階におけるエネルギー消費量等のデータの活用に努めるとともに、必要に応じ、改修後の維持管理における運用改善に資するエネルギー管理機能の拡充について検討するものとする。
- ・その他の省エネ改修事業の発注に当たっては、当該施設の特性に応じたエネルギー消費量又は温室効果ガス等の排出量等の削減に資する契約方式を選択するものとする。
- ・具体的な要求仕様及び入札条件については、当該改修の目的を踏まえ、調達者において設定するものとする。