

# 建築物に係る契約に関する 基本方針解説資料の構成（案）

**令和4年10月31日**

## I. 建築物に係る契約の背景と意義

## II. 建築物に係る契約に関する各契約類型間の連携

1. 建築物のライフサイクルにおける効果的な連携（コミショニング手法の活用）
2. 建築物に係る契約の体系（設計、維持管理及び改修）
3. データ計測・分析等を通じた省エネルギー対策・脱炭素化の推進

## III. 建築物に係る契約に関する各契約類型の概要

1. 建築物の設計に係る契約 【➡ 詳細はIV（更新）】
2. 建築物の維持管理に係る契約 【➡ 詳細はV（更新）】
3. 建築物の改修に係る契約 【➡ 詳細はVI（新規）】
  - (1) 省エネルギー改修事業（ESCO事業）に係る契約（更新）
  - (2) その他の省エネ改修事業に係る契約（新規）

# 【参考】建築物に係る契約に関する基本方針改定案の体系

## 現行の基本方針の体系

3. 省エネルギー改修事業に係る契約

4 (1) ①建築物の設計に係る契約

4 (1) ②建築物の維持管理に係る契約

## 基本方針改定案の体系

建築物に係る契約

4 (1) ①建築物の設計に係る契約

4 (1) ②建築物の維持管理に係る契約

4 (1) ③建築物の改修に係る契約

ア. ESCO事業に係る契約

→ ESCO事業に係る基本的事項については  
3の記載内容を参照

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は新たな契約類型

# IV. 建築物の設計に係る契約に関する基本的事項について

## 1. 背景と意義

- 1-1 建築物の設計に係る契約における環境配慮の必要性と意義
- 1-2 本解説資料の使い方

## 2. 用語の定義

## 3. 要求環境保全性能の規定について

- 3-1 官庁施設の環境保全性基準
- 3-2 住宅の評価方法基準

環境保全性基準、住宅の評価方法基準を最新の内容に更新

## 4. 優れた環境配慮設計の推奨

- 4-1 環境配慮型プロポーザル方式について
- 4-2 建築の設計におけるプロポーザル方式の意義
- 4-3 プロポーザル方式の適用範囲と配慮すべき事項等

## 5. 環境配慮型プロポーザル方式における設計者選定の手続

- 5-1～5-5及び5-7～5-9 【略】
- 5-6 選定通知／提出要望書の送付

技術提案のテーマ設定例を追記

## 6. 環境配慮型プロポーザル方式の推進

- 6-1 フィードバック
- 6-2 環境保全性能の評価
- 6-3 地方公共団体等への支援

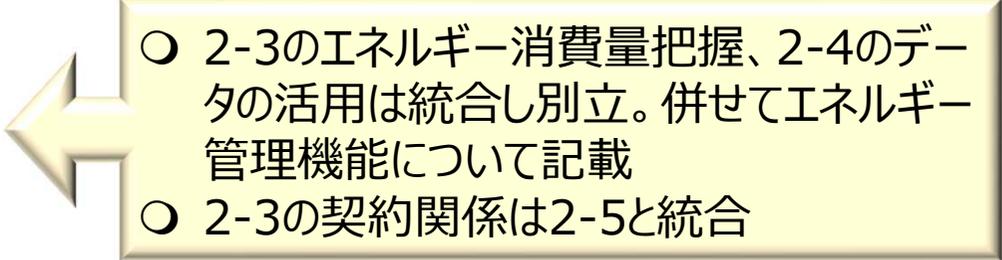
# V. 建築物の維持管理に係る契約に関する基本的事項について

## 1. 背景と意義

- 1-1 建築物の維持管理に係る契約における環境配慮の必要性と意義
- 1-2 本解説資料の使い方

## 2. 契約方式の解説

- 2-1 建築物の維持管理に係る契約の基本的考え方
- 2-2 対象とする業務範囲
- 2-3 契約において留意すべき事項
- 2-4 データの積極的な活用
- 2-5 契約方式

- 
- 2-3のエネルギー消費量把握、2-4のデータの活用は統合し別立。併せてエネルギー管理機能について記載
  - 2-3の契約関係は2-5と統合

## 3. 契約方法等について

- 3-1 契約の対象
- 3-2 標準的な手続

## 4. その他

【参考】エコチューニングの活用



コミショニングに係る情報提供を追加

# VI. 建築物の改修に係る契約に関する基本的事項について

## 1. 背景と意義

- 1-1 建築物の改修に係る契約における環境配慮の必要性と意義
- 1-2 建築物の改修に係る契約の基本的考え方
  - 基本方針に則した改修事業に係る考え方の解説を記載

## 2. 改修事業の導入に向けて

- 2-1 改修事業（ESCO事業又はその他の省エネ改修事業）の導入フロー
  - 運用実績を踏まえた改修計画の策定段階から事業化に向けた概略の流れを提示（改修事業別の詳細は各改修事業の項で記載）
- 2-2 既存施設の実態把握及び改修事業の導入可能性の検討
  - 改修事業の検討に当たって実施すべき調査、分析内容等を示すとともに、導入効果を踏まえた検討を実施する旨を記載
- 2-3 改修事業の選択
  - 2-2の調査・分析・検討結果等を踏まえ、適切な改修事業（ESCO事業又はその他の省エネ改修事業）を選択

# VI(1) 省エネルギー改修事業に係る契約に関する基本的事項について

## 1. 背景と意義

- 1-1 省エネルギー改修事業の必要性と意義
- 1-2 本解説資料の使い方
- 1-3 ESCO事業の概要

ESCO事業の概要はⅢ3(1)へ

## 2. 導入計画

- 2-1 ESCO事業の導入フロー（計画段階）
- 2-2 既存施設の実態把握
- 2-3 ESCO事業導入可能性の判断
- 2-4 ESCO事業実施の適否
- 2-5 予算化の手続
- 2-6 プロポーザル方式による導入計画の留意点
- 2-7 その他留意点

- 2-1の導入フローはVI2-1へ
- 2-2～2-4のESCO事業の導入に向けた調査等の内容はVI2の改修事業の導入の内容と合わせて再整理

## 3. 事業者選定・契約

- 3-1～3-10 【略】

## 4. 事業の実施

- 4-1～4-7 【略】

【参考】運用改善による省エネルギーの推進

【参考】バルク方式によるESCO事業

維持管理に含まれるため削除

# VI (2) 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について

## 1. 背景と意義

- 1-1 その他の省エネ改修事業に係る契約における環境配慮の必要性と意義
  - 関連制度、計画等を踏まえた既存建築物のストック対策、脱炭素化の重要性等
- 1-2 本解説資料の使い方
  - 発注者がその他の省エネ改修事業に係る契約を締結するに当たっての参考として使用

## 2. 契約方式の解説

- 2-1 その他の省エネ改修事業に係る契約の基本的考え方
  - 基本方針に則したその他の省エネ改修事業に係る考え方の解説を記載
- 2-2 対象とする業務範囲
  - ESCO以外の省エネ改修事業全般（設備更新、外皮、再エネ設備の導入、エネルギー管理システムの導入、その他省エネ・脱炭素化に係る改修等）
- 2-3 契約において留意すべき事項等
  - 企画段階における重要性、外部専門家等の活用、データの収集及び活用等
- 2-4 契約方式・契約方法等
  - 最低価格落札方式、総合評価落札方式、プロポーザル方式等

## 3. 契約方法等

- 3-1 契約の対象（2-2と同様）
- 3-2 仕様
  - 各契約方式において考慮すべき基本的な仕様
- 3-3 標準的な手続
  - 各契約方式における標準的な手続フロー及び解説を記載