

令和4年度における建築物に係る契約の基本方針等の改定の概要について

1. 建築物に係る契約
2. 建築物の設計に係る契約
3. 建築物の維持管理に係る契約
4. 建築物の改修に係る契約
 - ① 省エネルギー改修事業（**ESCO**）に係る契約
 - ② その他省エネ改修事業に係る契約

令和5年8月25日

建築物に係る契約（設計、維持管理及び改修）

基本方針の改定（建築物に係る契約の体系の見直し・再整理）

- 新たに**建築物の改修に係る契約**を環境配慮契約に位置づけ、「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」を**建築物に係る契約**として統合
- 建築物の改修に係る契約として**省エネルギー改修事業（ESCO事業）**に加え、新たに**ESCO事業以外の省エネルギー・脱炭素に係る改修事業**を対象とすることとし、ESCO事業以外の省エネ改修事業（以下「**その他の省エネ改修事業**」という。）についても、**省エネルギー・脱炭素化**を推進

建築物に係る契約の基本的事項（基本方針）の改定前後の体系

基本方針改定前の体系

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

基本方針改定後の体系

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

1. 建築物に係る契約

建築物に係る契約に関する基本的事項

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・分析等を踏まえた各段階における対策・取組等の効果的な連携及び評価、要求性能の実現のためのプロセスの設定等について、専門家等の活用を含め、検討するものとする。

基本的考え方

- 建築物の新築時には、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
 - 企画・設計段階におけるZEB水準（ZEB Oriented相当以上）の省エネルギー性能の確保、再生可能エネルギーの最大限の導入が必要
- 既存建築物の改修時には、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
 - 建築物の特性や改修規模を踏まえたZEB化の可能性の検討及び中長期的・段階的なZEBの実現に向けた改修計画の検討を実施
- 建築物のライフサイクル全般において脱炭素化を図るため、エネルギー消費量等のデータ計測・分析等を踏まえた各段階における対策・取組等の効果的な連携及び評価、要求性能の実現のためのプロセスの設定等について専門家等の活用を含め検討する
 - 建築物のライフサイクルにおけるコミッショニングプロセスの活用、脱炭素化に向けた対策・取組等の効果的な連携を図る
 - エネルギー管理指標・目標等による要求性能の設定、要求性能の実現に向け、管理レベルに対応したエネルギー管理機能の導入の検討
 - 発注者自らが技術内容を理解し、発注仕様を作成することが困難な場合等における専門家の関与・活用可能性の検討

建築物の設計、維持管理及び改修が建築物のライフサイクルにおいて効果的・有機的に連携することにより、温室効果ガス排出削減に対する相乗効果が期待

- 設計段階におけるZEB水準の省エネルギー性能の確保や再生可能エネルギーの最大限の導入、維持管理の運用段階におけるデータの活用、改修・更新時における最適な設備等の選択・導入判断等、建築物のライフサイクルにおいて、徹底的な省エネルギー対策を図るとともに、脱炭素化を目指すことが必要
- 省エネルギー対策の実効性をより高めるためには、企画・設計段階、運用段階及び改修の各段階をデータの計測・分析結果等を通じて一体的にマネジメントしていくことが重要
- OPR等のコミッションングプロセスの適用について検討が重要



データ計測・分析結果等の他の契約類型への展開・活用

建築物の設計段階又は改修段階において維持管理の運用段階における**データ計測・分析結果等の他の契約類型への展開及び活用**を想定した対策が重要

- ✓ エネルギー管理指標・目標等による要求性能の設定、要求性能の実現に向け取得データの活用を図るため、管理レベルに対応したエネルギー管理機能の導入を推奨
- ✓ データ計測・分析結果等を他の契約類型に効果的に展開するため、必要に応じた維持管理とデータ分析に係る業務の分業化を含めた専門家の活用等の取組を促進

建築物のライフサイクル全般におけるコミショニングプロセスの適用

ライフサイクルの各段階における**専門家の関与等の可能性**の検討を推奨

- ✓ 発注者が自ら技術内容を理解し、発注仕様を作成することが困難な場合等における専門家の関与・活用可能性の検討を実施

OPR (Owner's Project Requirement) 等のコミショニングプロセスの適用

- ✓ 新築建築物については、発注者が要求性能・要求水準の実現を図る観点から、建築物のライフサイクルの各段階においてコミショニングプロセスを適用（上記の専門家の関与等の可能性と併せて検討）するための事例収集、適用方法等を検討
- ✓ 既存建築物については、維持管理の運用段階のデータ計測・分析等を通じた運用改善・運用方法の最適化を図るとともに、必要な設備更新、更に改修計画の策定に向けて要求性能・改修性能の実現のためコミショニングプロセスの考え方を検討・導入

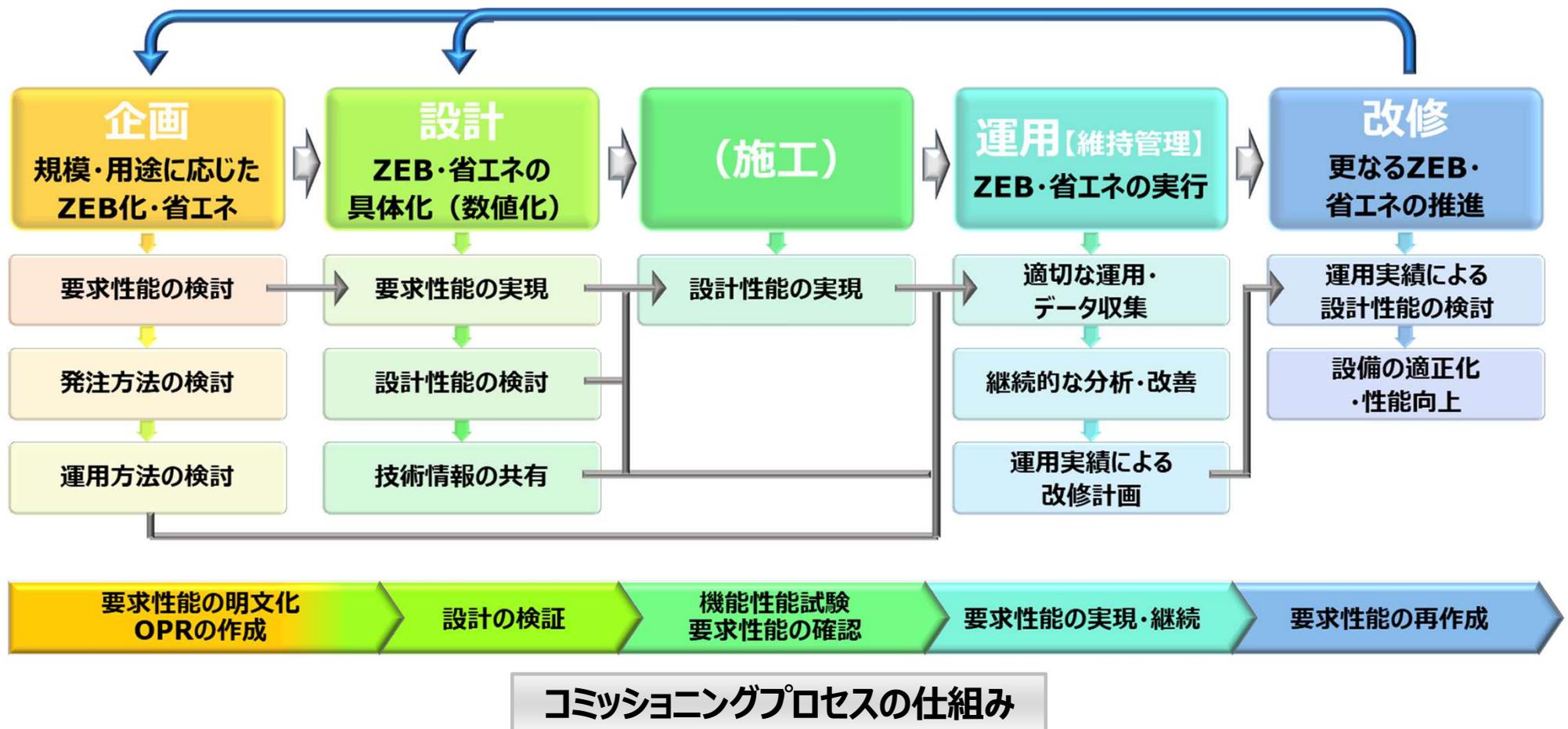
発注者向けの省エネ・脱炭素化に向けた対策等のメニュー化

省エネ・脱炭素化に向けた**対策・取組等の連携の具体化・メニュー化**については、引き続き検討

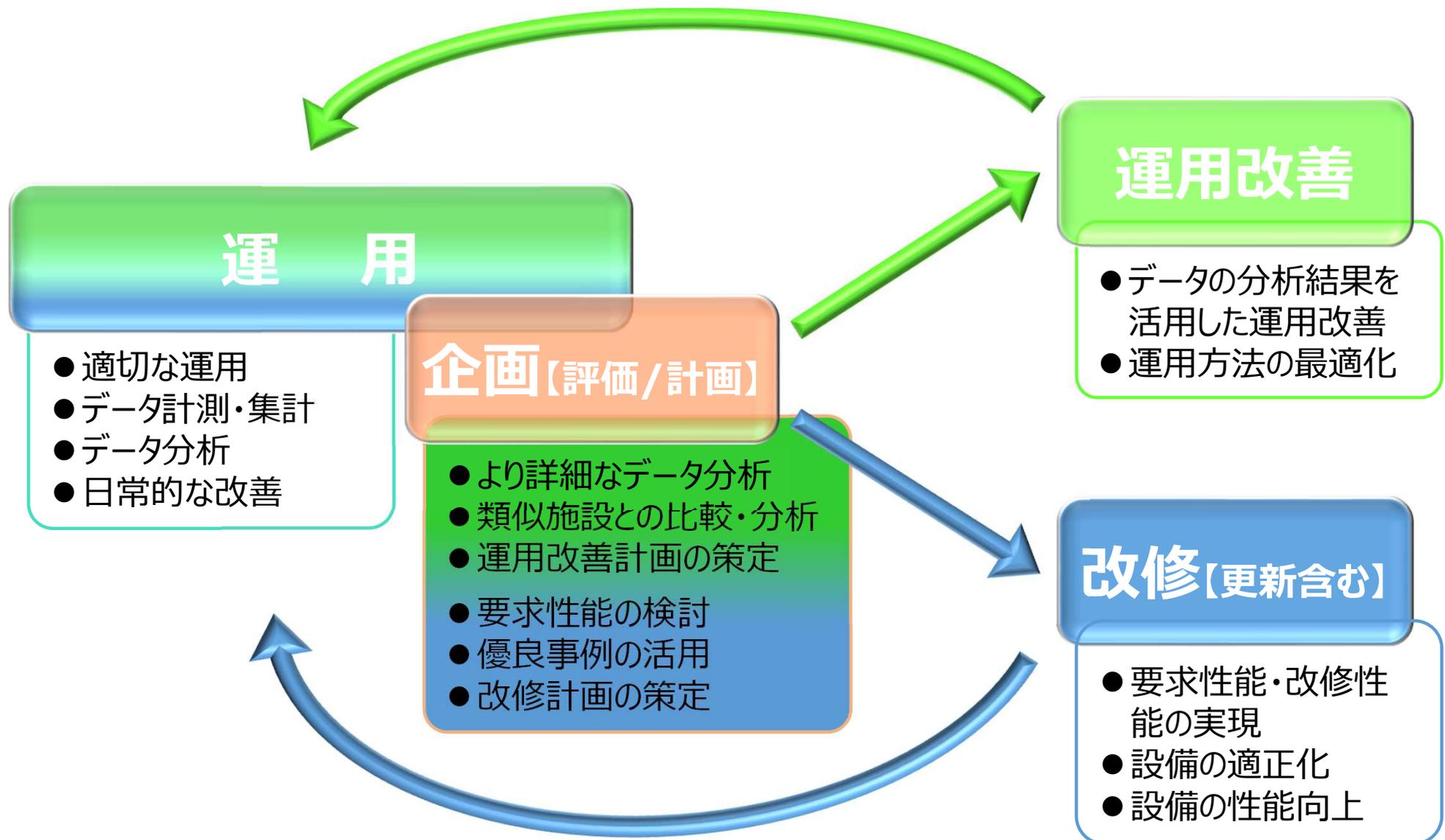
- ✓ 建築物のライフサイクルにおける発注者向けの省エネ・脱炭素対策等のメニュー化（維持管理におけるメニュー化と連携）

【参考】新築建築物における効果的連携イメージ

企画・設計段階のZEB化、徹底した省エネ対策、再エネの導入、運用段階の要求性能の実現・改善、改修段階の運用実績データの活用など建築物のライフサイクルにおいて各契約類型が効果的・有機的に連携、脱炭素推進のためコミショニングプロセスを活用



既存建築物は運用段階におけるデータ計測・分析等を通じた改善への取組、更新・改修に向けた運用実績データの積極的な活用等要求性能実現のためコミッショニングプロセスを活用



2. 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【1/2】

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。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。
- 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、設計成果に求める施設の長寿命化、省エネルギー・省資源、自然エネルギーの利用、環境負荷低減に配慮した木材等の資機材の利用等を踏まえた環境保全性能を契約図書に明記するものとする。
- 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、建築物のライフサイクル全般におけるエネルギー消費量等のデータ活用等の重要性に鑑み、必要に応じ、エネルギー管理機能の導入を契約図書に明記するものとする。

建築設計における環境配慮型プロポーザル方式の実施の重要性

- 政府実行計画においてZEB化の目標達成※¹に向けた省エネルギー対策の徹底及び再生可能エネルギーの最大限の活用※²が求められているところ
 - ※ 1 新築事業は原則ZEB Oriented相当以上、2030年度までに新築建築物の平均でZEB Ready相当となることを目指す
 - ※ 2 2030年度には設置可能な建築物（敷地を含む。）の約50%以上に太陽光発電設備を設置することを目指す
- 国等の公的機関による率先した取組の必要性、新築の住宅・建築物において確保すべき省エネ性能の（目標年度を待たず）可能な限り早期の達成※
 - ※ 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方（令和3年8月）
- 以上を踏まえ、政府実行計画等の実現に資する技術提案のテーマ設定とすることが重要



環境配慮型プロポーザルの技術提案のテーマの設定

建築物のZEB化、再生可能エネルギーの最大限の導入など求められる水準の確保を前提に、維持管理も念頭に、脱炭素につながる**技術提案のテーマの設定**を進める

- ✓ 新築ZEB Oriented相当以上を達成するための設計上の配慮事項に関する技術提案
- ✓ 対象施設の特性を踏まえた機能・品質を確保した上で徹底した省エネルギー対策に取り組むための設計上の配慮事項に関する技術提案 等

建築設計における要求水準としての環境保全性基準の設定

- 新築の官庁施設整備に適用するエネルギー消費性能をZEBレベル（再生可能エネルギーを除く）に適合させるため、「官庁施設の環境保全性基準」が改定され、令和4年度より適用が開始されたところ
- 独立行政法人等の施設についても、設計における要求水準として、ZEB化に対応した環境保全性基準の適用を推奨



官庁施設整備に適用する基準類の見直しの内容の環境配慮契約への反映

「官庁施設の環境保全性基準」の改定を受けて建築物の設計に係る契約においてZEB化を推進するため**基本方針解説資料を改定**

3. 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

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、エコチューニング等を活用し、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。

基本的考え方

- 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
- 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を検討
 - ➔ 運用段階において 施設規模・運用管理体制に応じた管理レベルの設定及びエネルギー消費量等のデータ計測・分析等の実施が重要
 - ➔ 運用改善に資する 複数年契約方式、複数施設の一括発注等の可能性についてエネルギー使用の実態や建物の特性等を踏まえた検討が重要
- 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
- エコチューニング等を活用し、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
- 運用実績データを 改修計画の検討に活用する
 - ➔ エネルギー消費量等のデータ計測・分析、分析結果を踏まえた 運用改善が可能と判断される事業者（エコチューニング事業者等）の選定が重要
 - ➔ 蓄積された 運用段階におけるデータを次期改修計画の検討に活用することが重要
- 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

維持管理の運用段階におけるデータ計測・分析、継続的なデータ活用の重要性

- データ計測・分析、評価指標等は、建築物のライフサイクルにおける温室効果ガス排出削減・脱炭素化に向けてすべての基盤、最も基本となるもの
- 維持管理の成果を評価するための指標の設定及び継続的な把握・分析が重要



データ計測・分析、評価指標等

維持管理の運用段階において施設規模・運用管理体制に応じた**管理レベルの設定**及び**エネルギー消費量等のデータ計測・分析等の推奨**

- ✓ 施設規模・運用管理体制に応じたエネルギー（又はGHG）の管理レベルの目安の提示
- ✓ エネルギー（又はGHG）の管理指標・目標の設定による継続的なデータの収集・分析・評価（必要に応じ、データ計測・分析・評価に係る情報提供を検討）
- ✓ 毎年度契約実績調査結果から、地域別・用途別・管理レベル別のエネルギー消費量（又はGHG）のベンチマークとなる原単位（面積当たり、入居者当たり等）の算定及び公表
- ✓ エコチューニング等の運用改善の手法の推進及び導入効果、先進・優良事例の提供

BEMSを導入している施設、省エネルギー診断を実施した施設については、エネルギー消費量等の**データ計測・分析の実施**及び**分析結果の積極的な公表**を要請

- ✓ データ計測・分析、運用改善、改修計画等の各段階における専門家の活用を検討

運用改善に向けた契約方式・契約方法等の検討の重要性

- 令和4年度の維持管理に係る契約の締結実績（暫定）によると、契約年数では単年度契約90.9%、契約方式では最低価格落札方式50.5%、少額随契40.2%
- 運用改善効果を発揮するためには事業者の能力に加え、一定の運用期間が必要と考えられ、建築物の特性を踏まえた運用改善につなげ難い状況も想定



運用改善に資する契約方式・契約方法等

維持管理において省エネ効果を発揮するために施設規模、業務内容、契約方式に対応した**入札参加資格、評価項目・評価内容等**の提示

- ✓ 契約方式（価格競争方式、総合評価落札方式、随意契約等）に応じた**入札参加要件の考え方**、総合評価落札方式における**評価項目・評価内容等の整理**
- ✓ データ計測・分析、分析結果を踏まえた運用改善が可能と判断される事業者の選定
- ✓ 蓄積された運用段階における成果を踏まえた次期発注仕様の作成

運用改善に資する**複数年契約方式、複数施設の一括発注等**の実施可能性について、当該施設のエネルギー使用の実態や建物の特性を踏まえ検討することを推奨

データ計測・分析等に係る業務については、当該施設のエネルギー管理レベル等に応じ、**維持管理業務と分離した発注**（複数施設の業務を含む）の可能性の検討

4. 建築物の改修に係る契約

建築物の改修に係る契約に関する基本的事項

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。

- 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、**ESCO事業の導入可能性判断**を行う等、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**

イ. **その他の省エネ改修事業に係る契約**

基本的考え方

○ 建築物に係る契約

- 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
 - 大規模改修時にあってはZEB等の省エネ基準を満たす可能性を検討
 - 改修による省エネルギー効果を踏まえつつ、段階的なZEB化の実現を図るために中長期的な改修計画を検討

○ 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、ESCO事業の導入可能性判断を行う等、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
 - 総合的な観点から建築物の特性等に応じた効果的な改修事業（ESCO事業又はその他の省エネ改修事業）を選択

既存建築物のストック対策としての建築物の改修に係る契約の重要性

- 既存建築物のストック対策として建築物の改修のタイミングにおいて徹底した省エネルギー対策、再生可能エネルギーの導入促進が極めて重要
 - ➔ 築後20年を経過する官庁施設は全体の**73%**
 - ➔ 築後30年を経過する官庁施設は全体の**49%**
- ESCO事業については独立行政法人等においては用途により一定程度の導入が進展。国の機関は少ない状況
- 2030年度の温室効果ガス排出削減目標の達成に向けて、ESCO事業以外のその他の省エネルギー改修事業の実施が不可欠

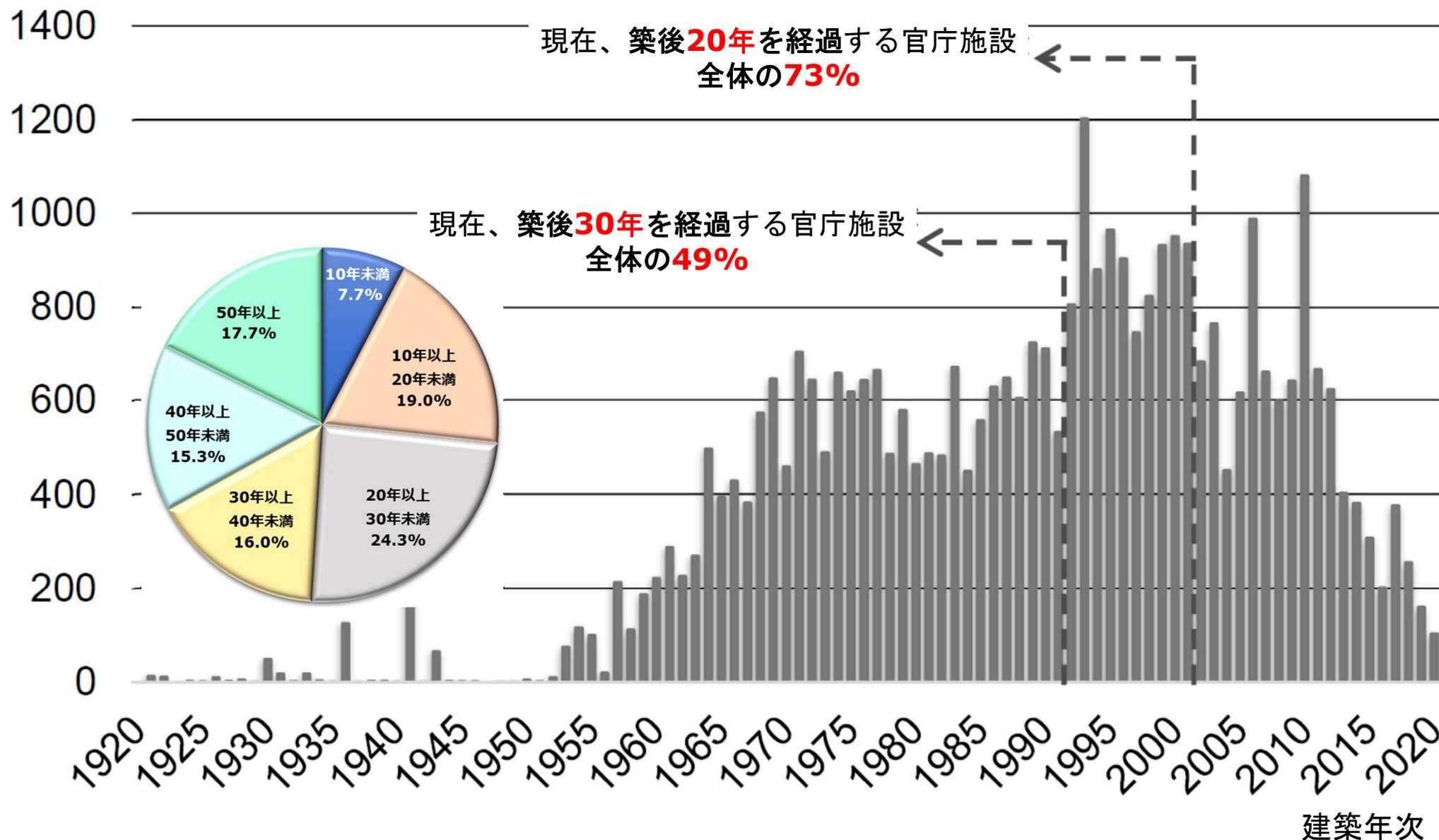


改修計画の検討に当たり、当該施設の特性、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量等のデータの計測及び分析結果等を踏まえ、**総合的な観点から適切な改修事業（ESCO事業又はその他の省エネ改修事業）を選択**

【参考】建築年次別の官庁施設の延べ面積

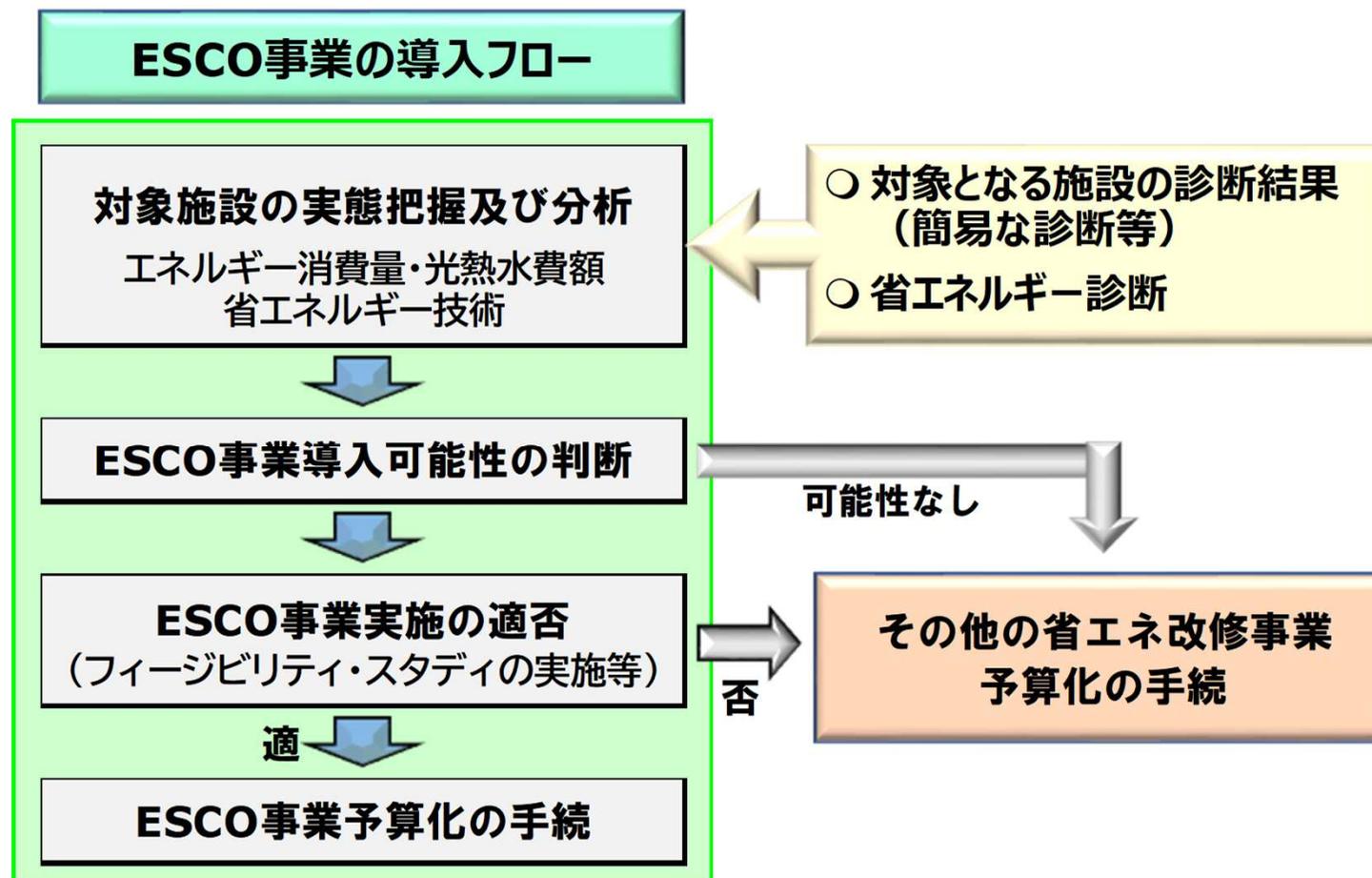
延べ面積（千㎡）

2022年3月末現在



改修計画の検討に当たっては、施設の特性、データ計測・分析等及び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を選択**

- **ESCO事業の導入可能性の判断**（事業成立の可能性等）を実施
- **ESCO事業の導入可能性が高いと判断された施設**については、**フィージビリティ・スタディ**を実施するなどにより、**最終的な事業実施の適否を判断**
- ESCO事業の導入効果が低い、事業の成立が困難である等の判断がなされた場合や事業実施の適否の判断により「否」とされた場合は、**その他の省エネ改修事業**を選択



4. 建築物の改修に係る契約

- ① 省エネルギー改修事業（ESCO）
に係る契約
- ② その他の省エネ改修事業に係る契約

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。

- ESCO事業の立案に当たっては、事前に既存施設の状態を的確に把握し、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を求めるものとする。

4. 建築物の改修に係る契約

- ① 省エネルギー改修事業（ESCO）
に係る契約
- ② 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

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を図るものとする。
- その他の省エネ改修事業の発注に当たっては、当該施設の特性及び当該改修の目的等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、当該改修の目的等を踏まえ、調達者において設定するものとする。

基本的考え方

○ 建築物に係る契約

- **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
 - **大規模改修時**にあつては**ZEB等の省エネ基準を満たす可能性を検討**
 - 改修による省エネルギー効果を踏まえつつ、**段階的なZEB化の実現を図るために中長期的な改修計画を検討**

○ その他の省エネ改修事業に係る契約

- 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
- 改修後の運用改善に資する**エネルギー管理機能の拡充**を図る
 - 維持管理の運用段階における**データの積極的な活用**
 - エネルギー使用実態に基づく**設備容量の最適化等の検討**
 - **改修後の運用改善**に資するエネルギー消費量等のデータ計測・分析ツール、制御システムの導入等の**エネルギー管理機能の拡充**を検討
- エネルギー消費量・温室効果ガス等の排出量等の削減に資する**契約方式の選択**
- **要求仕様及び入札条件**は、当該改修の目的等を踏まえ**調達者において設定**
 - 当該施設の特性・改修目的等を踏まえた**要求仕様・入札条件の設定**、適切な**契約方式等の選択**

その他の省エネ改修事業（省エネルギー・脱炭素化に資する改修事業）の推進

国等の機関の建築物のうち、大部分を占める**既存建築物**について、積極的に**改修のタイミング**で徹底した**省エネルギー対策**を実施

その他の省エネ改修事業においては、以下の項目に関する検討が重要

- ✓ 改修による省エネ効果を踏まえ、必要に応じて**中長期的な改修スケジュール（ZEB化改修を見据えた中長期計画）**を検討すること
- ✓ 大規模改修時にあつては**ZEB等の省エネ基準を満たす可能性**を検討すること
- ✓ 維持管理の**運用段階におけるデータの積極的な活用**を図ること（改修計画への活用）
- ✓ 維持管理の運用改善に資するエネルギー消費量等のデータ計測・分析ツール、制御システムの導入等の**エネルギー管理機能の拡充**を検討すること
- ✓ 改修事業終了後に適切な維持管理のため、必要に応じ、**運転指針等を作成**すること

対象とする業務範囲

- ESCO事業以外の**省エネルギー・脱炭素化に資する改修事業**
 - **躯体（外皮）の断熱性能の向上、設備機器等の更新に伴う省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギー設備や再生可能エネルギー導入に資する蓄電設備の設置等**を含め、**省エネルギー・脱炭素化に資する改修事業**を幅広く対象
- ※ ただし、**省エネルギー・脱炭素化以外の項目が特に優先される事業、省エネルギー・脱炭素化に工夫の余地がほとんどない事業等**については、調達者の判断により対象外とすることができる