

建築物懇談会における検討事項等 について（案）

－建築物懇談会とりまとめ－

令和7年12月26日

令和7年度環境配慮契約法基本方針検討会建築物懇談会委員

【五十音順・敬称略】

赤司 泰義 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授

伊香賀 俊治 一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター理事長
慶應義塾大学名誉教授

原 敏弘 流通経済大学法学部教授

松下 直幹 株式会社コミッシング企画代表

百田 真史 東京電機大学未来科学部建築学科教授

(座長) 野城 智也 東京都市大学学長

湯澤 秀樹 株式会社日建設計総合研究所取締役副所長

【オブザーバー】

浅利 直紀 森ビル株式会社設計部設備設計部
設備設計第3グループ課長

- 1. ベンチマーク指標の算定・公表及び活用に係る検討**
2. 環境配慮契約の更なる実施率の向上のための方策に係る検討

1. ベンチマーク指標の算定・公表及び活用に係る検討

ベンチマーク指標の算定・公表及び活用について

- エネルギー消費量や温室効果ガス排出量に関するベンチマーク指標の算定及び公表の継続的な実施による情報の蓄積・精緻化
 - ➡ 建築物の用途別・地域別・規模（延床面積）別に応じた維持管理に係るベンチマーク指標を算定し、内容について令和6年度の建築物懇談会において検討・確認
 - ➡ 精緻化に向けては一定の期間が必要になるものの、蓄積されたデータの分析等による更なる活用が期待



継続的なデータ収集・蓄積及び分析に係る検討

本年度の**建築物懇談会**において**ベンチマーク指標の算定・公表及び活用**に向けて、以下の検討・フォローアップを実施

- ✓ 令和6年度の契約締結実績データの反映・蓄積
 - 施設の基本情報（用途、所在地、延床面積等）、契約内容、エネルギー使用状況（燃料種別エネルギー使用量）、温室効果ガス排出量等
- ✓ 反映・蓄積データの精度向上及び分析、ベンチマーク指標の精緻化に向けた検討
 - ベンチマーク指標については絶対値による評価についても検討（適切な評価水準）
 - 収集データ・項目の継続的な改善に向けた検討
 - 外れ値の考え方及び適切な除外方法等について検討

1. ベンチマーク指標の算定・公表及び活用に係る検討

ベンチマーク指標の算定・公表及び活用について

- 各施設や組織の“立ち位置（エネルギー消費レベルやCO₂排出レベル）”の把握、ベンチマークとの比較による排出削減等に向けた取組の促進
 - ➡ 各施設・組織において、より一層高いレベルを目指すための目安となるもの
 - ➡ 併せて、地方公共団体や民間等に対する情報提供による普及啓発

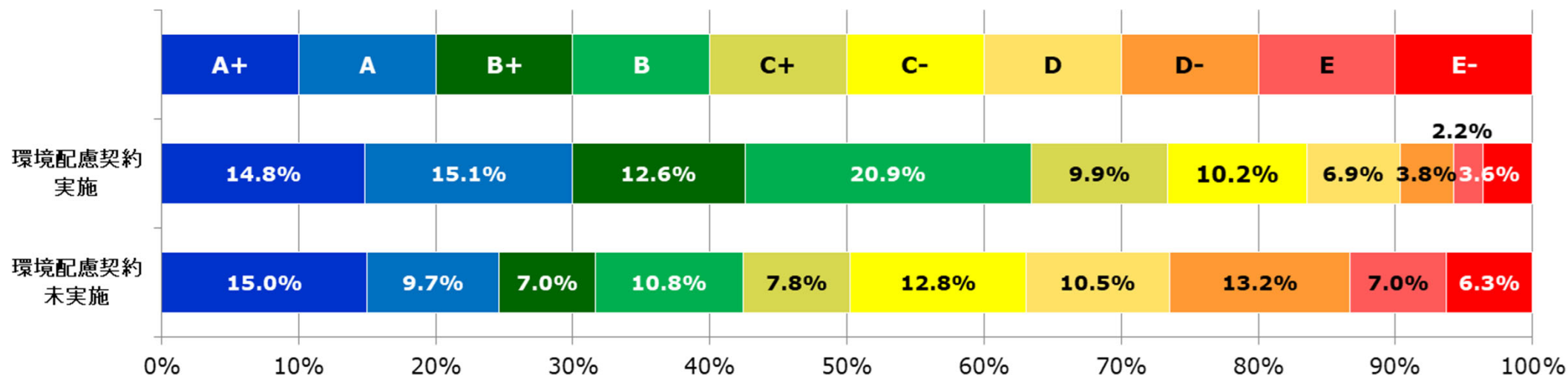


ベンチマーク指標を活用した温室効果ガス排出削減の取組の促進に係る検討

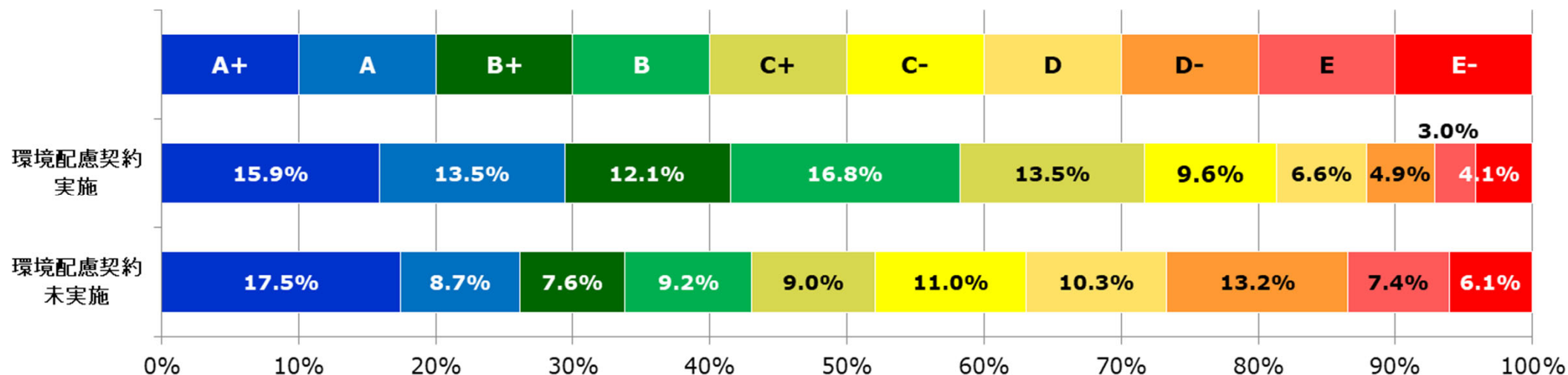
施設管理者のエネルギー管理及び当該施設の評価等に活用可能となるよう、わかり易い形で算定・公表について検討を実施

- ✓ 令和6年度の契約締結実績の反映・拡充を図り、建物用途別、地域別・面積別等により実態に即したベンチマーク指標に更新。なお、評価方法については引き続き検討
- ✓ 施設管理者・発注者に対する適切なフィードバック及び対策を促す運用に係る検討
 - 例えば**等級評価（A+～E-）**に対応した対策を促す運用（等級評価に応じた改善提案（D評価→C評価にするための具体的対策の提示など））
 - 各施設や組織がより高いレベルを目指すことにつながる適切な公表・表現方法（**レピュテーション効果の活用**（例えば優良施設又は不良施設の公開など））
 - 用途別等の**先進事例・優良事例（ベストプラクティス）**の収集及び情報提供の検討
- ✓ ベンチマーク指標と省エネ・脱炭素対策等の紐づけに関する検討

【参考】令和6年度におけるベンチマーク指標適用例



環境配慮契約実施状況別のエネルギー消費原単位のベンチマーク指標（令和6年度）



環境配慮契約実施状況別の温室効果ガス排出原単位のベンチマーク指標（令和6年度）

注：エネルギー消費及び温室効果ガス排出原単位は令和5年度に作成したベンチマーク指標を令和6年度の対象施設に当てはめて算定したもの（運用を伴わない等の業務、制約がある場合等は除外）。各等級で概ね10%となるようにA+～E-の10段階に等級区分している。なお「外れ値」処理を行っていないため、特にA+ランクが多くなっている。

1. ベンチマーク指標の算定・公表及び活用に係る検討
2. 環境配慮契約の更なる実施率の向上のための方策に係る検討

2. 環境配慮契約の更なる実施率の向上のための方策に係る検討

環境配慮契約（主に維持管理）の更なる実施率の向上に資する情報提供について

- 契約締結実績調査における実施事例の収集、発注者ニーズの把握とともに、環境配慮契約の未実施理由の整理が必要
 - 建築物の維持管理に係る環境配慮契約の実施率は近年20～30%前後で推移
 - 令和6年度に発注者自らが“**工夫の余地の有無**”を確認（主に運用改善対策）するためのチェックリストを作成




建築物の維持管理に係るチェックリストの拡充及び活用方策に係る検討

チェックリストの拡充・レベルアップ及びチェックリストを活用した省エネ・脱炭素対策等の着実な推進を図るため、以下の検討を実施

- ✓ 契約締結実績調査を踏まえた環境配慮契約の未実施理由の把握及び分類
 - 例えば費用面、技術面、理解不足、制度面などに分類、対策の優先順位を明確化
- ✓ 一部機関に対して**チェックリストの活用状況/活用可能性**について追加調査を実施
 - チェックリストの活用状況について令和7年度の契約締結実績調査において把握
- ✓ 対策分野及び対策レベルによる具体的な対策の可視化
 - 契約の発注に当たって仕様書等の契約図書の参考情報として位置づける等の活用
 - 当該施設の取組レベルに応じた対策項目・内容の推奨
- ✓ **チェックリストの対策と省エネ・脱炭素対策等の紐づけ**に関する検討

【参考】維持管理に係る環境配慮契約のチェックリストの例

対策分野	対策・設備等（例）	対策レベル（例）
一般・管理関係	組織・実施体制	 <ul style="list-style-type: none"> ○ 業務の要求事項（入札要件） ○ 日常の点検・保守業務で対応可能なレベル（施設管理者等が実施） ○ 日常の点検・保守業務で対応可能なレベル（業務受注者が実施）※ ○ 技術者・専門家による支援が必要となるレベル※ ○ 導入・更新等に対応する費用が発生するレベル（改修事業に反映）※ <p>※印は実施に当たって費用の発生を想定</p>
	計測・保守等	
	エネルギー管理	
設備関係	熱源設備・熱搬送設備	
	空調設備・換気設備	
	給排水設備・給湯設備・冷凍冷蔵設備	
	照明設備・受変電設備・電気設備	
	搬送設備	
	再エネ設備	

対策・設備等	要求事項	日常業務		技術者支援等	費用発生	チェック項目	✓
		自ら実施	業者実施				
業務の実施体制	●					1.1 専門技術者の配置	<input type="checkbox"/>
	●					1.2 同種・類似業務（同等の施設用途・設備等）の実績	<input type="checkbox"/>
点検・保守等			●			2.1 主要設備の運転記録	<input type="checkbox"/>
			●			2.2 設備の日常点検・保守	<input type="checkbox"/>
				●		2.3 主要設備の管理標準の設定	<input type="checkbox"/>
エネルギー管理		●	●			3.1 定期的（月/四半期/年など）なエネルギー使用量の把握	<input type="checkbox"/>
熱源・熱搬送設備		●	●			4.1 スケジュール運転の適正化	<input type="checkbox"/>
		●	●			4.2 運転時間の最適化	<input type="checkbox"/>
		●	●			4.3 起動時間の適正化	<input type="checkbox"/>
				●		4.4 燃焼設備の空気比の適正化	<input type="checkbox"/>
				●		4.5 冷温水出口温度・冷却水設定温度の適正化	<input type="checkbox"/>
				●		4.6 冷温水ポンプの冷温水流量の適正化	<input type="checkbox"/>
				●		4.7 熱源機のブロー量の適正化	<input type="checkbox"/>
				●		4.8 自動制御の動作確認、機器台数・容量の最適化	<input type="checkbox"/>
			●	●		4.9 フロン類の漏えい防止及び点検	<input type="checkbox"/>

2. 環境配慮契約の更なる実施率の向上のための方策に係る検討

環境配慮契約（主に維持管理）の更なる実施率の向上に資する情報提供について

- 維持管理の運用段階において徹底した省エネルギー対策のためには当該建築物の特性等を踏まえた最適な省エネ・脱炭素対策等の選択が重要
- 実施すべき具体的な対策等を示すことにより、維持管理に係る環境配慮契約の実施率の向上にも資することが期待されるところ



チェックリストと連携した省エネ・脱炭素対策等の情報提供に係る検討

発注者向けの有効な事例の収集・整理及び環境配慮契約の実施率の向上に資する情報及びその提供方法等について令和8年度以降の実施に向け検討

- ✓ 運用段階における建物特性別の取組事例等の分類・整理及び類似施設等への横展開
 - 建物用途・地域・規模別等によるエネルギー消費特性等を踏まえた有効な対策等
- ✓ 環境配慮契約の**先進事例・優良事例（ベストプラクティス）**、**省エネ効果の高い取組・対策、低コストの対策等**の検討
 - 環境配慮契約の未実施機関のフォローアップだけでなく、**実施機関の優良事例等の取組についてもフォローアップ**手法の検討
- ✓ **チェックリストの対策と省エネ・脱炭素対策等の紐づけ**に関する検討【再掲】
 - 先進事例・優良事例や省エネ効果又は費用対効果が高い取組・対策等を優先
 - チェックリストのWeb化、各項目から具体的な「事例」「対策」へのリンク化 等

2. 環境配慮契約の更なる実施率の向上のための方策に係る検討

環境配慮契約（主に維持管理）の更なる実施率の向上に資する情報提供について

- 複数年契約（特に独立行政法人等）、複数施設の一括発注等、運用改善に資する契約方式に係る情報提供等の普及促進策が重要
- 運用改善に当たって専門家やコミッショニングの適切な活用が重要



維持管理の運用改善に資する契約方式等の情報提供に係る検討

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

- ✓ 複数年契約は運用実績を踏まえた継続的改善効果の発揮等に寄与
 - **独立行政法人等**の更なる普及促進、**国の機関の複数年契約の取組**（中央合同庁舎等の維持管理業務）などの情報発信に向けた検討
- ✓ 複数施設の一括発注は発注規模の拡大による事業者の参入インセンティブの向上、同種業務をまとめることによる費用対効果の向上、エネルギー管理のIT化の促進等に寄与

施設規模、業務内容、契約方式等に対応した具体的な情報内容の検討及び例示

- ✓ **入札参加資格、評価項目・評価内容等**の例示、**運用改善に資する契約方式等**の情報提供内容に係る検討

維持管理の運用改善に当たって**専門家やコミッショニングの積極的な活用**の推奨