

4. 省エネルギー改修事業に係る契約

(1) 本契約に関する基本的事項

- 省エネルギー改修事業（以下、「ESCO 事業」という。）の立案に当たっては、事前に既存庁舎の状況を的確に把握し十分な診断を行い計画の立案を行うこと
- ESCO 事業に係る事業の立案にあつては、長期の供用計画を適切に作成し、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こと
- ESCO 事業の採択に当たっては、通常の改修計画と ESCO 事業を行った場合の費用便益分析を行い、効率的に ESCO 事業が実施できる場合にあつては、ESCO 事業として事業計画を行うこと
- 実施事業者の決定に当たっては、プロポーザル選定方式又は総合評価落札方式によること
- ESCO 事業として事業計画を行う場合にあつては、契約期間中に想定されるリスクについて適切に評価を行い、リスク分担について事前に実施事業者と十分協議をおこなった上で契約を行うこと
- ESCO 事業として事業計画を行う場合にあつては、契約時に保守・監視のための要領を適切に定め契約を行うこと
- ESCO 事業として事業計画を行う場合にあつては、事業期間終了後に円滑に引き継ぎを行い庁舎の使用に支障をきたさないよう、あらかじめ契約時に引き継ぎの要領を定めること

(2) ESCO 事業の流れと検討内容

ESCO 事業は、独自のノウハウを活かして改修事業を実施し、顧客である国等の削減された光熱水費から契約期間内に改修事業の費用の返済を行う仕組みである。費用負担については、光熱費削減分以内とする従来型や、初期投資を必要とする設備更新型について検討する。

ESCO 事業に係る契約に関する検討は、国土交通省の「官庁施設の ESCO 事業実施マニュアル」（平成 18 年 3 月）や（財）省エネルギーセンターの「ESCO 導入のてびき（自治体向け）」（平成 16 年 3 月）を参考に行うこととし、ESCO 事業の各段階における検討内容は、以下のとおり。

① ESCO 事業の立案段階

- ・ 通常の改修事業と ESCO 事業を行った場合の費用便益分析を行い、効率的な ESCO 事業が実施可能な場合にあつては、ESCO 事業として事業計画を立案することとし、その要件等について検討
- ・ 予算化の手続の検討
- ・ 国等の機関が ESCO 改修を行う場合、長期の供用計画を作成
- ・ 立案段階において想定されるリスク及びその対応策の検討

② ESCO 事業の実施事業者選定段階

- ・ プロポーザル選定方式又は総合評価落札方式により選定するための手続の

検討

- ・ プロポーザル選定方式及び総合評価落札方式の評価基準の検討

③ ESCO 事業の契約段階

- ・ 事業計画に関する内容及び契約に当たっての契約書への記載事項の検討
 - ➔ 実施計画書の作成に関する事、維持管理に関する事、計測・検証方法に関する事、ペナルティーに関する事、業績の監視に関する事、構成員の変更に関する事、各段階におけるリスク分担に関する事、事業終了後の引渡しに関する事等
- ・ 上記を踏まえた標準契約書の検討

④ ESCO 事業の実施段階

- ・ 契約条件との乖離が生じた場合の費用分担や対応を決定するために重要な事業の監視に関する標準的な考え方の検討
- ・ 事業実施段階において想定されるリスク及びその対応策の検討

⑤ その他

- ・ 債務負担行為の延長により発生するリスク及びその対応策の検討

5. 建築物に係る契約

(1) 本契約に関する基本的事項

- 建築物の新築または大規模な改修に係る設計を委託する場合にあっては、原則として設計成果における環境保全性能を、委託仕様書等に定めて発注を行うこと
- 建築物の新築または大規模な改修に係る設計業務のうち、設計上の工夫により特に温室効果ガス等の排出抑制に効果が大きいと判断される業務については、技術提案のテーマとして、温室効果ガス等の排出抑制に関する内容（自然エネルギーの積極的な利用を含む）を盛り込んだプロポーザル方式（以下「環境配慮型プロポーザル方式」という。）を採用し、その技術的能力を審査した上で、相応の技術力を有する設計者を選定すること
- 環境配慮型プロポーザル方式により温室効果ガス等の排出抑制に関する技術提案を求めた場合であって、特定された設計者の技術提案内容が特に優れ、業務委託仕様書等に反映することが妥当である場合は、その内容を業務委託仕様書に反映し、温室効果ガス等の排出抑制に関して、当該技術提案の内容を踏まえた工夫が確実に実施されるようにすること
- 環境配慮型プロポーザル方式を採用し、業務委託仕様書等に反映させた場合にあっては、設計成果について、LCCO₂や建築物総合環境性能評価システム等を活用した総合的な環境性能を評価することが望ましい
- 環境配慮型プロポーザル方式を採用する場合にあっては、提案者に適切な情報を提供するとともに、検討のための十分な時間が確保されるように配慮した発注を行うこと

(2) 基本的な考え方

本契約方式の基本的な考え方は、以下のとおり。

① 環境保全性能の規定

- ・ 「官庁施設の環境保全性に関する基準」(平成17年3月31日国営環第7号)や住宅の用途にあっては「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「評価方法基準」(平成13年国土交通省告示1347号)等を参考に、設計業務の成果に求める建物の環境保全性能を定める
- ・ ただし、上記基準の適用範囲については検討の必要がある

② 環境配慮型プロポーザル方式の採用

- ・ 環境配慮型プロポーザルを活用することによる優れた手法の発掘・蓄積と環境配慮設計技術の向上
- ・ プロポーザルの実施に当たって、設計者の有する技術力を公平性・透明性確保の観点から客観的に評価することが不可欠
- ・ 温室効果ガス等の排出抑制に関して、技術提案内容の業務委託仕様書等への反映等による実効性の担保

③ 設計成果の評価

- ・ 「官庁施設の環境保全性に関する基準」、「評価方法基準」又は建築物総合

環境性能評価システム（CASBEE）等による評価を推奨

（３）本契約方式の方法等

設計上の工夫によって温室効果ガス等の排出抑制に一定以上の効果が期待される建築物の設計にあつては、技術提案に当たって温室効果ガス等の削減に関する技術提案を求めることが適切である。

本契約方式は、①設計成果となる建築物の環境保全性能を規定することにより、確実に環境配慮のなされた施設整備の推進を図る第一段階と、②環境配慮型プロポーザル方式を推奨することにより、温室効果ガス等の削減に関する優れた手法の発掘や蓄積が図られ、環境配慮設計の技術力の向上を促進する第二段階という、建築物の設計における２段階の環境配慮を進めることを目的としている。

① 環境保全性能の規定

環境保全性能の規定の方法の一例として、「官庁施設の環境保全性に関する基準」。第３章の記述や住宅の用途にあつては「評価方法基準」の省エネルギー対策等級規定等を利用することが考えられる。

② 環境配慮型プロポーザル方式の採用

環境配慮型プロポーザル方式の場合にあつては、設計者の該当技術提案の内容を設計業務に反映することが妥当であると判断される場合には、当該技術提案の内容を設計業務へ反映させるべき項目として業務委託仕様書に規定するとともに、温室効果ガス等の排出抑制に関して提案内容を踏まえた設計となるよう必要な内容を規定し、温室効果ガスの排出削減について一定の成果を、発注案件の目的に支障がない範囲において担保することとする。

（４）検討に当たっての留意点・課題等

検討に当たっての留意点・課題等については、以下のとおり。

- ・ 環境配慮型プロポーザル方式の評価基準の検討
- ・ 公平性、透明性、客観性を確保するための手順の検討
- ・ 契約に当たっての契約書への記載事項

