

建築物の契約に関する基本的事項の考え方について

1. 本契約の目的

本契約においては、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2段階の環境配慮を求める。それらの目的は、以下のとおりである

要求環境性能の規定

環境保全性能基準により、全ての設計の環境性能を向上させること

優れた環境配慮設計の推奨

環境配慮型プロポーザルの方式の導入により、優れた手法を発掘し、また技術力を向上させること

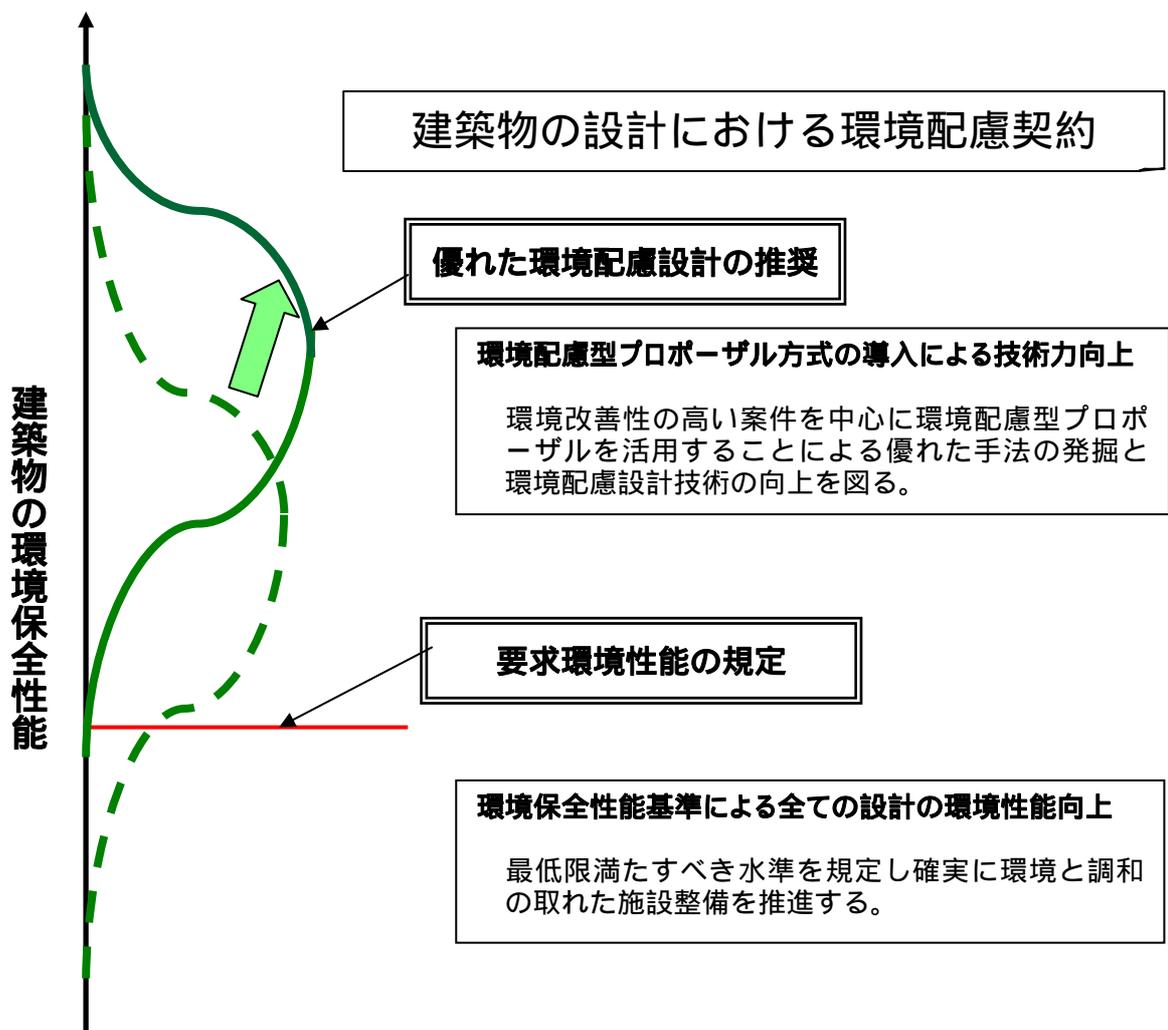


図 建築物の設計における環境配慮契約のイメージ

2. 要求環境性能の規定

建築物の設計については、建設地の立地・入居者の使用目的・地域との調和・予算等様々な設計条件を総合的に検討し、それらを高度にバランスさせた状態を取りまとめていくものである。このため、総合的には優れていても環境への負荷が比較的大きな設計となる場合が起こりえる状況にある上に、設計者の考え方によってそのバランスが一様ではなく、バラツキをもっている状況にある。温室効果ガス等の削減は、地球環境に対して極めて重要な課題であり認識も高くなりつつあるが、総合性能にのみ着目した自由な競争のみではその増加を抑えることが困難である。このため、建築物の新築または改修の委託を行う際にあつては、最低限必要とする環境性能を設計委託段階で指定し、契約要件とすることで、著しく環境性能の悪い設計を排除することが必要である。

建築物の環境保全性能に関する規定として、「官庁施設の環境保全性能に関する基準」（平成 17 年 3 月 31 日国営環第 7 号）（参考 5）や住宅の用途にあつては「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成 11 年法律第 81 号）に基づく「評価方法基準」（平成 13 年 8 月 14 日国土交通省告示第 1347 号）（参考 6）があり、これらを参考に建築物の設計業務の環境保全性能に求める最低水準を定めることが考えられる。以下に、各基準の概要を示す。

（1）官庁施設の環境保全性に関する基準

「官庁施設の環境保全性に関する基準」は「官庁施設の基本的性能基準」（平成 13 年 6 月 26 日国営建第 32 号、国営設第 39 号）に定められる性能のうち環境保全性について定めたもの。

グリーン化に係る性能に関する水準及び技術的事項として、次の 5 項目について規定している。法の目的は温室効果ガス等の削減に配慮した契約の推進であるが、建築物（住宅の用途以外）の設計を委託する場合に委託仕様書等に定める環境保全性能として、これらの 5 項目の全てを求めるべきかどうかについては、建築物の用途等によっても必要とされる要件が異なる可能性もあり、今後検討する必要がある。

- ・長寿命
- ・適正使用・適正処理
- ・エコマテリアル
- ・省エネルギー・省資源
（負荷の低減、自然エネルギーの利用、エネルギー・資源の有効活用）
- ・周辺環境保全

次に示すように具体的な検討項目についても委託仕様書等に含めることが考えられる。

- ・建設地の立地条件をふまえ、日射や室内外の温度差が低減される建物配置、建物形状（平面形状、断面形状）であること

- ・居室、廊下やコア等の配置、窓の向きや大きさなどの工夫により、熱負荷を低減させる建築計画であること
- ・室の用途や地域の環境特性に配慮した上で、半地下や屋根散水等、熱負荷の低減に有効な手法を検討すること

(2) 評価方法基準

「評価方法基準」（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号）は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、表示すべき住宅性能に関する基準を定めるもの。

評価の方法の基準（総則）として次の3項目の基準を規定している。

- ・設計住宅性能評価
- ・新築住宅に係る建設住宅性能評価
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価

設計住宅性能評価は、設計図書の評価基準（新築住宅）に照合して行う。

評価の方法の基準（性能表示事項別）として10分野の基準を規定しており、そのうち、住宅の環境性能に関する項目としては次の4分野がある。

- ・温熱環境に関すること
- ・空気環境に関すること
- ・光・視環境に関すること
- ・音環境に関すること

評価の方法の基準（性能表示事項別）の中で「温熱環境に関すること」が温室効果ガス等の排出の削減に最も影響が大きいと考えられるため、「温熱環境に関すること」における「省エネルギー対策等級」の規定における要件を仕様書に含めることについて検討が必要である。

表 省エネルギー対策等級（「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」より）

項目		結果	適用範囲
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度 地域区分 [.]	戸建又は共同各戸
		4 エネルギーの大きな削減のための対策（エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定による建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度）が講じられている	
		3 エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている	
		2 エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている	
		1 その他	

3 . 優れた環境配慮設計の推奨

(1) プロポーザル方式について

プロポーザル選定方式は平成 3 年 3 月の建築審議会答申「官公庁施設の設計業務委託の在り方について」を受け、質の高い建築設計を行う設計者の選定方法として導入された制度であり、技術提案を求めその提案内容から設計者の技術力を評価し選定を行う方式である。

設計技術の評価する選定方式としてはコンペ方式もあるが、コンペ方式は詳細な条件を提示し具体的な設計案を選定する方法であり、発注者及び設計者に大きな労力が必要であり特殊な案件以外では採択が難しい選定方法である。

プロポーザル方式は、そのプロジェクトの中で重視されるべき課題について、設計者にそのノウハウや技術力・発想力による優れた提案の提出を求め、その技術力を評価する仕組みであり、コンペ方式と比べると簡便に対応できるとともに、発注後に発注者と設計者が共同作業により設計をまとめていくため、高い技術力を発注者の希望に近い形で発揮し、質の高い建築設計が可能となる。

(2) 環境配慮型プロポーザル方式について

建築物に要求される性能は多岐にわたり、その目的や立地によっては一概に環境性能だけを求める訳にはいかないが、建築物の設計に当たって地球温暖化防止のために設計者には、様々な要求事項の中で高度に環境と調和のとれた設計を行う高い技術力が要求される状況にある。このため、設計上の工夫により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建築物の設計にあっては、排出抑制に関する内容を盛り込んだ技術提案を求めることが適切である。

一方でこのような概念は広く考えられるようになってきた状況にあり、一部の設計者においては環境に配慮された設計に積極的に取り組んではいるものの、多くの設計者は総合的なバランスの確保等従来からの設計の視点でその技術の向上に励んでいるところである。また、温暖化の急速な進展等に伴い、自然エネルギーの利用や省エネルギー対策は技術開発等が加速しており日進月歩の状況にあることから、生涯学習的に技術力を向上していく必要がある。

以上の状況を踏まえ、本契約では、「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、環境配慮型プロポーザル方式を採用して設計者の選定を図ることが重要である。

プロポーザル方式と環境配慮型プロポーザル方式の導入について、図に示す。

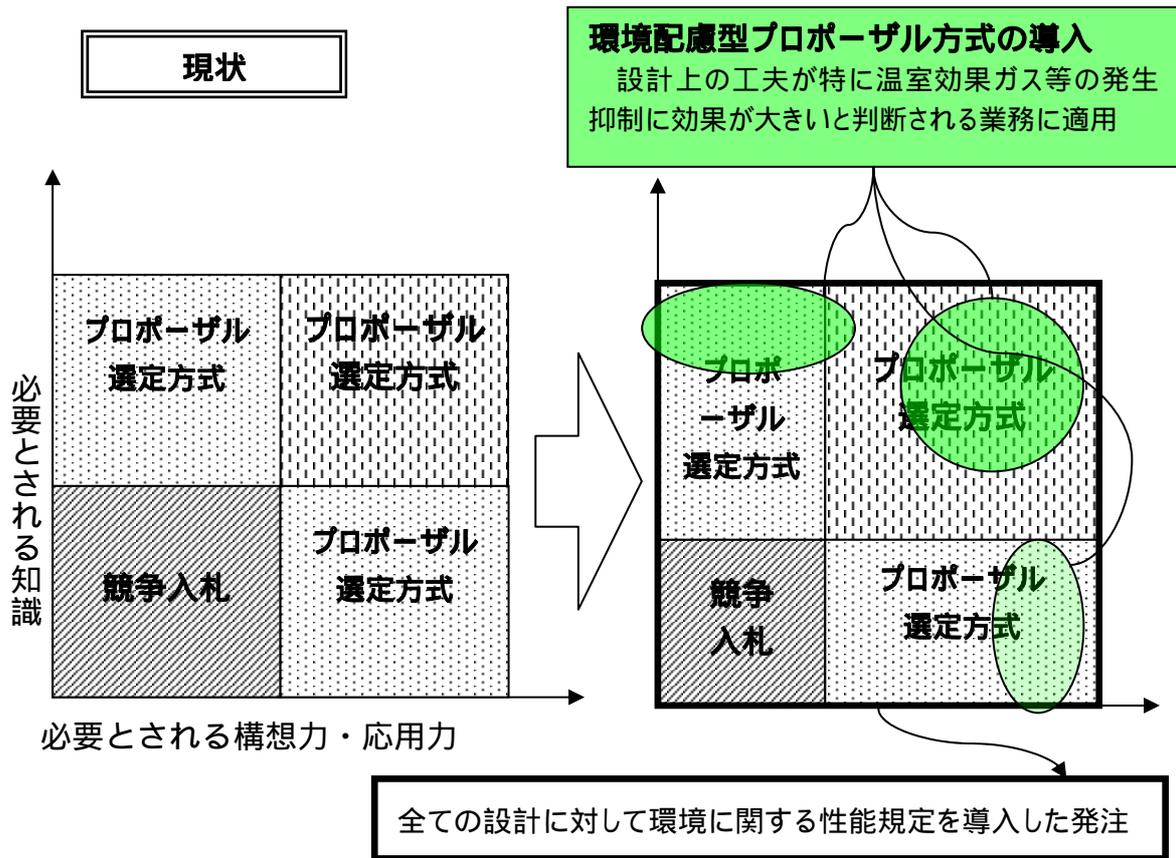


図 プロポーザル方式と環境配慮型プロポーザル方式の導入について

(3) 公平性・透明性の確保について

プロポーザル方式については、一般競争入札方式のように単に入札金額の多寡で落札者を決定するのではなく、設計者の提案を適切な体制で審査し公平性、透明性、客観性を確保しながら進める必要がある。

そのため、参加を希望する設計者にその技術を向上するのに十分な時間を確保することが重要であり、例えば国等の機関にあっては、毎年度環境配慮型プロポーザルの実施案件を年度当初に確定させる、といった措置を検討する必要がある。

4 . 建築物の環境配慮性能の実現性の担保について

(1) 技術提案の仕様書への反映

プロポーザル方式は、提案時点では詳細な検討を行う訳ではなく、発注者との共同作業の中で様々な要求事項との調整やコスト配分の中で提案内容が必ずしも全て実現される訳ではないという特性がある。そのため、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、発注案件のその他の目的に支障がない範囲で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が必要である。

ただし、設計段階において建築物の性能の保証をどこまで求めるのかについては検討する必要がある。

(2) 総合的な環境評価の推奨

建築物の設計が様々な条件を高度にバランスさせた集大成であり、しかも、極めて長期間に渡って使用され続けることを考慮し、その評価にあたっては、総合的な評価を行うことが望ましいと考えられる。

国等の施設の評価手法としては、「官庁施設の環境保全性に関する基準」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」が既に国土交通省によって策定されている。また、環境性能評価システム(CASBEE)等も普及しており、環境配慮型プロポーザルによって設計者が選定された施設に関しても、これらの基準によって評価を行うことについて検討が必要である。

「官庁施設の環境保全性に関する基準」における評価指標。

- ・ ライフサイクル二酸化炭素排出量 (LCCO₂)
- ・ ライフサイクル廃棄物最終排出量 (LCW)
- ・ ライフサイクル資源投入量 (LCR)

5 . その他

設計以外の契約(設備・機器を設置または更新する場合など)において、どのような環境配慮を求めることが可能かについても検討する。