

V. 建築物に関する契約に関する基本的事項について

1. 背景と意義

1-1 建築物に係る契約における環境配慮の必要性と意義

(1) 我が国の二酸化炭素排出の状況

我が国の業務その他部門の二酸化炭素排出量は 1990 年度以降ほぼ一貫して増加を続けている（図 V-1-1）。2005 年度においては、1990 年度比で 44.6% の大幅な増加となっており、当該部門における実効性の高い対策が極めて重要である。

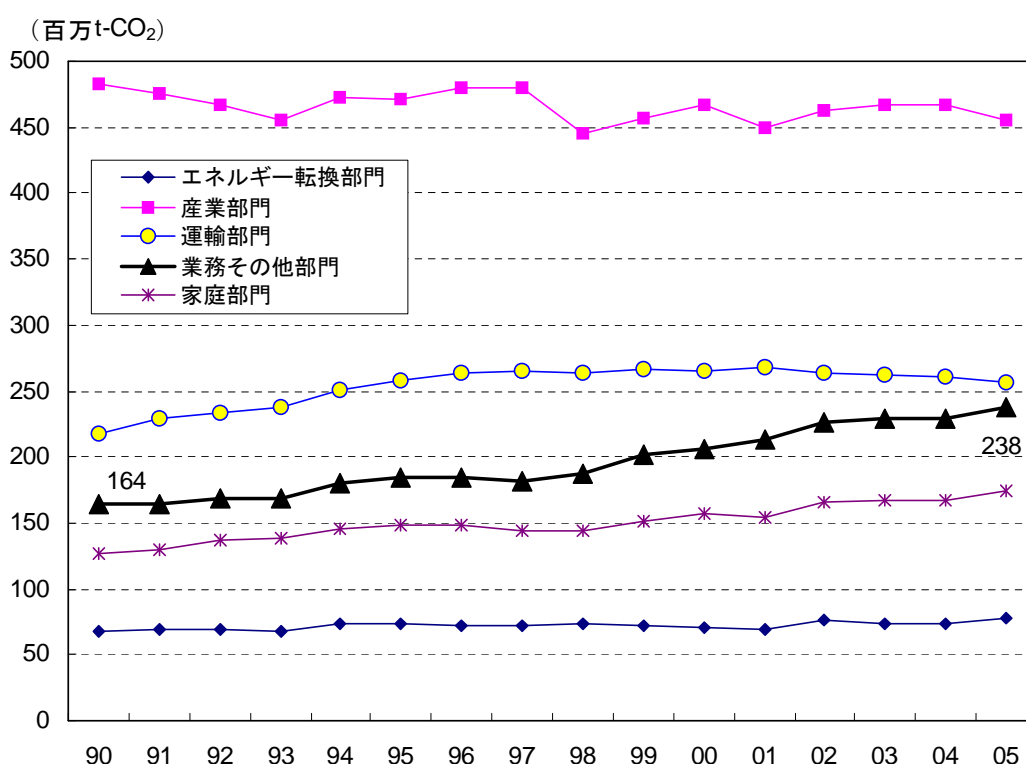


図 V-1-1 我が国における部門別エネルギー起源二酸化炭素排出量の推移

出典：温室効果ガスインベントリオフィス

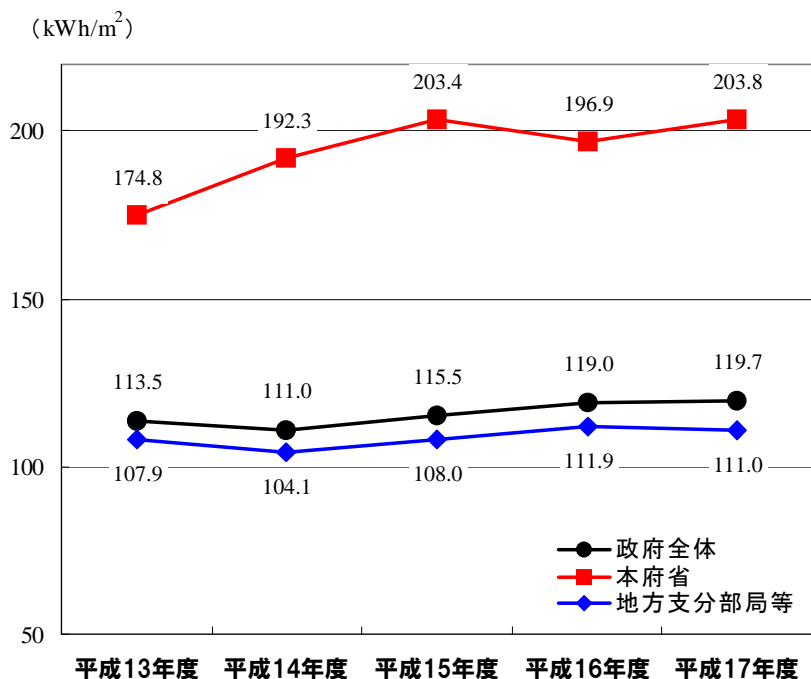
(2) 政府における温室効果ガス排出の状況

政府では、政府実行計画（平成 19 年 3 月 30 日閣議決定）において、平成 13 年度を基準として、政府の事務及び事業に伴い間接的及び直接的に排出される温室効果ガスの平成 22 年度から平成 24 年度までの総排出量の平均の温室効果ガス排出量を平成 13 年度に比べて 8% 削減することを目標としたところである。平成 17 年度における政府の事務及び事業に伴い排出された温室効果ガスの総排出量は 1,971 千 t-CO₂ と平成 13 年度比で 1.2% の減少となっているが、施設におけるエネルギーの総使用量は、13,035TJ と平成 13 年度比で逆に 1.2% の増加となっている。

表V-1-1 政府の事務及び事業における温室効果ガス総排出量及びエネルギー総使用量の推移

	H13	H14	H15	H16	H17	H17/H13
温室効果ガス総排出量 (千 t-CO ₂)	1,995	1,926	1,929	1,978	1,971	▲1.2%
施設のエネルギー総使用量 (TJ)	12,880	12,907	13,041	13,205	13,035	+1.2%

出典：政府の実行計画の実施状況について（平成18年10月地球温暖化対策推進本部幹事会）



図V-1-2 事務所の単位面積当たり電気使用量の推移

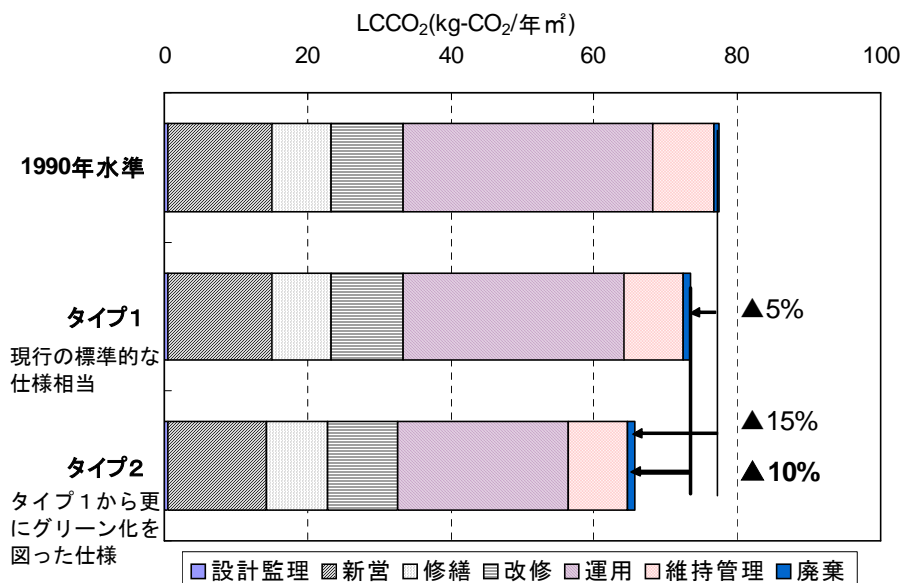
出典：政府の実行計画の実施状況について（平成18年10月地球温暖化対策推進本部幹事会）

こうした状況を踏まえ、政府実行計画においては、既存の建築物における省エネルギー対策の徹底とともに、建築物の建築における省エネルギー対策を徹底し、温室効果ガスの排出の削減等に配慮したものとして整備することとしている。

(3) 建築物の設計における環境配慮の考え方

図V-1-3 に示すように、環境に配慮した設計を行うことにより、建築物（3,000m²クラスの庁舎の例）の二酸化炭素排出原単位の大幅な削減が可能であるという試算結果もある。

建築物は、通常の商品等の購入とは異なり、設計者が発注者の企画意図を的確に把握し、様々な要求事項を総合的にバランスさせて作成した設計図によって単品生産されるものである。他方、建築物は何十年にわたり長期に供用されるものであるため、設計段階において温室効果ガスの排出の削減等への配慮が不十分である場合は、その負の影響も長期にわたることになる。すなわち、環境保全性能の高い建築物の実現のためには、設計段階において設計者に対し十分な環境配慮を求めることが極めて重要であり、建築物の設計を建築物に係る契約において基本方針を定める対象とすることとした。



図V-1-3 建築物のCO₂排出原単位削減効果の試算例

出典：「グリーン庁舎基準及び同解説（官庁施設の環境保全性に関する基準及び同解説）」（社）公共建築協会

建築物における温室効果ガス等の排出の削減を推進するためには、最低限、すべての設計に対し一定の環境保全性能を求め全体の環境保全性を高めるとともに、建築物における環境保全性を一層高めるため、建築又は大規模な改修の場合にあつては、設計者に対し積極的に温室効果ガス等の削減に関する技術提案を求め、環境保全に関する優れた技術力を持つ設計者を積極的に活用することが適切と考えられる。

また、継続的な環境配慮技術の活用を行い、適切に評価をしていくことで、環境に配慮した設計技術の向上が期待される。

このため国等の機関の建築物の建築又は大規模な改修に係る設計を委託する場合には、次の2段階の環境配慮を求めることとし、以下では、その内容及び手続について説明することとする。

○要求環境保全性能の規定

⇒ すべての設計業務を発注する際に環境保全性能を求めることにより、すべての設計の環境保全性能を一定の水準まで向上させる

○優れた環境配慮設計の推奨

⇒ 環境配慮型プロポーザル方式の導入により選定された環境保全に対し優れた創造性、技術力、経験等を有する設計者により、優れた手法を発掘し、建築物の環境保全性能を向上させる

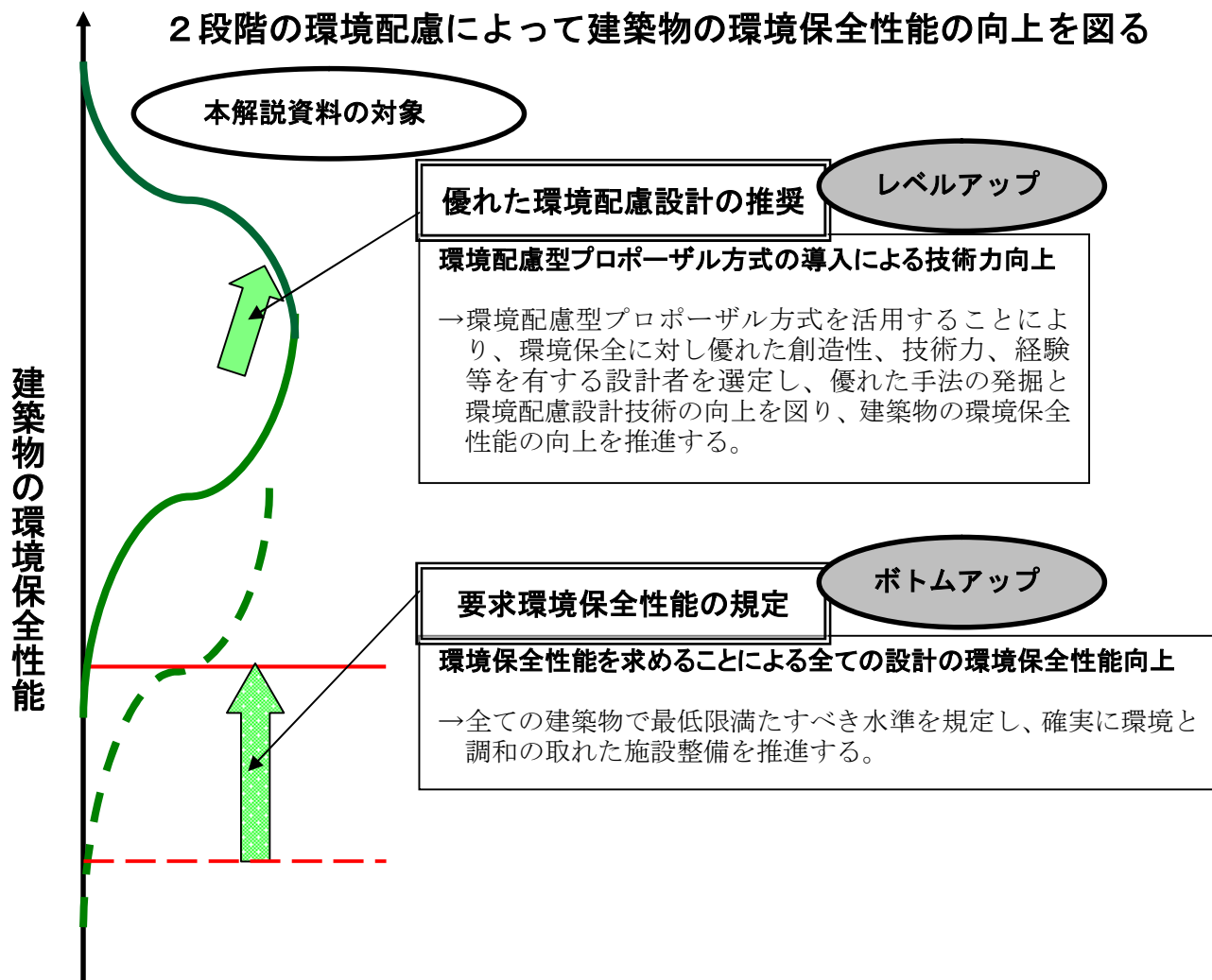


図 V-1-4 建築物の設計における環境配慮のイメージ

1-2 本解説資料の使い方

本解説資料は、環境配慮契約法に基づく基本方針に定められた、建築物に係る契約に関する基本的事項を踏まえ、発注者が具体的に建築物に係る契約を締結する際の参考として使用されることを想定したものである。

本解説資料は、建築物の設計業務に係る契約に当たっての考え方や具体的な内容、実際の事務手続等について説明したものである。

なお、本解説資料に示した事例は参考例であり、当該地域の実情等を踏まえ、発注者が適切に対応することが必要である。

2. 用語の定義

本解説資料において使用している用語の定義は、以下のとおりである。

建築物

建築物とは、建築基準法上の「建築物」をいう。

- 建築基準法第2条第1号において「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。」と定められている。

建築

建築とは、建築基準法上の「建築」をいう。

- 建築基準法第2条第13号において「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」と定められている。

大規模な改修

大規模な改修とは、建築基準法上の「大規模の修繕」及び「大規模の模様替」をいう。

- 建築基準法第2条第14号において「大規模の修繕」とは「建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。」第15号において「大規模の模様替」とは「建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。」と定められている。

環境保全性能

「官庁施設の環境保全性に関する基準」に準拠することとし、長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアル及び省エネルギー・省資源より構成される環境負荷低減性並びに地域生態系保全及び周辺環境配慮により構成される周辺環境保全性により構成される。

- 「3. 要求環境保全性能の規定について」を参照

契約図書

「公共建築設計業務委託共通仕様書」（官庁営繕関係統一基準）の定義に従う。

「公共建築設計業務委託共通仕様書」（官庁営繕関係統一基準）より抜粋

1. 2 用語の定義

4. 「契約図書」とは、契約書及び設計仕様書をいう。
5. 「設計仕様書」とは、質問回答書、現場説明書、別冊の図面、特記仕様書及び共通仕様書をいう。
6. 「質問回答書」とは、別冊の図面、特記仕様書、共通仕様書及び現場説明書並びに現場説明に関する入札等参加者からの質問書に対して、発注者が回答した書面をいう。
7. 「現場説明書」とは、設計業務の入札等に参加する者に対して、発注者が当該設計業務の契約条件を説明するための書面をいう。
8. 「別冊の図面」とは、契約に際して発注者が交付した図面及び図面のもとになる計算書等をいう。
9. 「特記仕様書」とは、設計業務の実施に関する明細又は特別な事項を定める図書をいう。
10. 「共通仕様書」とは、設計業務に共通する事項を定める図書をいう。

プロポーザル方式と設計競技方式（コンペ方式）

プロポーザル方式は、そのプロジェクトにとってもっとも適切な創造力、技術力、経験などを持つ「設計者（人）」を選ぶ方式。コンペ方式は、もっとも優れた「設計案」を選定する方式。

両方式は、選定する対象が「設計者（人）」か「設計案」かという明確な違いがある。

- プロポーザル方式については、「4-2 建築の設計におけるプロポーザル方式の意義」及び「4-3 建築の設計におけるプロポーザル方式の適用範囲と配慮すべき事項等」を参照

環境配慮型プロポーザル方式

建築物の建築又は大規模な改修に係る設計業務の発注に当たって、温室効果ガス等の排出の削減に配慮する内容（自然エネルギーの積極的な利用を含む。）をテーマとした技術提案を求め、総合的にもっとも優れた者を特定するプロポーザル方式。

- 「4-1 環境配慮型プロポーザル方式について」を参照

生涯二酸化炭素排出量（LCCO₂）

建設・運用・廃棄など建築物のライフサイクルを通じて排出される CO₂ の総量をいう。

3. 要求環境保全性能の規定について

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樣ではなく、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、もっぱら総合性能に着目した自由な競争のみでは温室効果ガスの排出増加を抑えることが困難である。このため、建築物の建築又は大規模な改修の委託を行う際にあっては、最低限必要とする環境保全性能を設計委託段階で指定し、契約要件とすることで、著しく環境保全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」（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）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。

なお、研究施設及び医療施設等の特殊性のある建築物については、これらの基準に準拠して、環境保全性能に求める最低水準を適切に規定する必要がある。

3-1 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であり、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。

- 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

建築物（住宅の用途以外）の設計を委託する場合に契約図書に定める環境保全性能として、これらの5項目のすべ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必要とされる要件が異なることから、求める項目を適切に選択することが重要である。

また、次に示すように具体的な検討項目について、契約図書に明確に含めることも考えられる。

- 建設地の立地条件を踏まえ、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

3-2 住宅の評価方法基準

「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であり、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
- 新築住宅に係る建築住宅性能評価
- 既存住宅に係る建築住宅性能評価

また、設計住宅性能評価は、設計図書の評価基準（新築住宅）に照合して行うこととされており、評価の方法の基準（性能表示事項別）として10項目の基準を規定し、そのうち、住宅の環境保全性能に関する項目として次の4項目がある。

- 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）の中では「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もっとも影響が大きいと考えられることから、「省エネルギー対策等級」の規定における要件を契約図書に含めることも重要である。

表V-3-1 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	戸建又は共同各戸
		地域区分 [I・II・III・IV・V・VI]	
		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 エネルギーの一定規模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			

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

(1) 趣旨

建築物に要求される性能は、環境保全性、社会性、安全性、機能性、経済性など多岐にわたる。このため、建築物の設計に当たって一律に環境保全性能を求める訳にはいかないものの、温室効果ガス等の環境負荷低減の観点からは、設計者においては、様々な要求事項の中で環境と高度に調和のとれた設計を行う高い技術力が要求される。このような状況から建築物の設計にあっては、温室効果ガス等の排出削減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。

また、より質の高い設計を進めていくためには、可能な限り事業の早い段階において環境配慮に関する意思決定がなされることが重要である。環境に配慮された設計については、設計の初期の段階から意匠・構造・設備等からなる設計チームのバランスが取れた環境配慮に対する提案・検討がなされ、実現されていくことが重要であり、これらの取組が推進されるように十分に配慮する必要がある。

このような要請がある中、プロポーザル方式は、設計者や設計組織の持つ創造力や確かな技術力、これまでの経験の蓄積に基づく専門家としての豊かなノウハウを技術提案書から評価し設計者を選定するものであり、とりわけ建築物の設計において、敷地の条件や各種の要求性能を考慮し、温室効果ガス等の排出量を有効に削減していく設計を行っていくには、立地の特性等を踏まえた高度な技術的判断が必要なため、その活用が適切である。

しかしながらプロポーザル方式の運用に当たっては、極めて高い公平性・透明性・客観性が必要である¹。

このような観点から、環境配慮型プロポーザル方式の運用に当たっても、その基礎として、公平性・透明性・客観性の高い手続のあり方について改善を逐次重ねている国土交通省で採用されているプロポーザル方式に準じた運用を行うこととする。

(2) 適用範囲

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、環境配慮型プロポーザル方式を採用すること。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²についてはこの限りではない。

なお、環境配慮型プロポーザル方式の手続終了後に行われる契約手続は会計法令等に基づ

¹ 一部の事業においては、適切な情報公開がなされていない等により、十分な透明性が確保されていない事例もあり、一層の留意が必要である

² 温室効果ガス等の削減について、極めて高度な特定の機能に対する要求性能が温室効果ガス等の排出削減に優先する事業、設計業務発注前に多くの項目について意思決定がなされ優先されるべき事項が決定している事業、宿舍等で一連の施設群に対し最初の設計を基に連続的に設計を行う事業、及び特段の事情により採択できない理由を事前に公表している事業

いて行うべきものであること及び本手続を採用できるのは、会計法第 29 条の 3 第 4 項の契約の性質又は目的が競争を許さない場合に限られることに留意されたい。

建築物の設計において温室効果ガス等の排出削減に関する内容について、それぞれの建築物の立地条件や様々な要求性能を考慮し、高度な技術的判断を必要とする設計の場合には、環境配慮型プロポーザル方式の対象とした。

また、環境配慮型プロポーザル方式の実施に当たっては、当該建築物の要求事項から設定される技術提案項目のうち、必ず 1 つ以上に、温室効果ガス等の排出削減に関する内容（パッシブ手法の省エネルギー対策や自然エネルギー利用を含む。）を盛り込むこととする。

- 各省庁等は、毎年度環境配慮型プロポーザル方式を行う業務を指定し、その業務の概要とともに環境配慮型プロポーザル方式を行う旨を公表³するものとする。
- 環境配慮型プロポーザル方式を行う旨公表した業務について、変更があった場合には、変更後の概要を公表するものとする。

4-2 建築の設計におけるプロポーザル方式の意義

一般に、建築設計は、発注者の企画目的を実現するため、設計条件を基に設計者が創意工夫をもって施設の空間構成を具体化するものであり、成果物が必ずしもあらかじめ特定できない業務である。このため、建設される建築物の質や経済性等は設計者の選定によって大きく左右される。

公共施設は国民共有の資産として質の高さが求められることから、その設計業務を委託しようとする場合は、設計料の多寡のみによる選定方法によって設計者を選定するのではなく、設計者の創造性、技術力、経験等を適正に審査の上、その設計業務の内容にもっとも適した設計者を選定することが極めて重要である。

プロポーザル方式は建築物の質の高さに重点を置いており、そのプロジェクトにとってもっとも適切な創造力、技術力、経験などを持つ「設計者（人）」を選ぶ方式である。質の高い建築設計を行うためにもっとも重要なのは、設計者の能力や経験などの資質である。具体的には、設計者や設計組織（チーム）の持つ創造力や確かな技術力、これまでの経験の蓄積に基づく専門家としての豊かなノウハウが、発注者が要求する性能・品質を有する建築物を実現する上で必要である。そうした設計者の選定方法として望ましいのが「プロポーザル方式」である。プロポーザル方式は、設計案を作っていく上で発注者との共同作業を進めるパートナーとして、もっとも適した設計者を選定しようとするものである。

なお、平成 3 年 3 月建築審議会答申「官公庁施設の設計業務委託方式の在り方」では 3 つの選定方式が示された。

³ 既に各府省庁においては、「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」（平成 12 年 11 月 27 日法律第 127 号）の規定等により、発注予定案件が四半期ごとに公表されていることから、こうした仕組みを利用するが考えられる。なお、該当案件については、一般的に年度当初に公表されている

- 設計競技方式：提出された具体的な設計案を審査し、設計者を選定する方式
- プロポーザル方式（註 狭義のプロポーザル方式）：提出された設計対象に対する発想・解決方法等の提案を審査し、設計者を選定する方式
- 書類審査方式：当該業務の工程計画、設計チームの構成、設計者の経歴・作風等に関する資料を提出させ、必要に応じ面接・ヒアリングを行ってこれを審査し、設計者を選定する方式

ここでいう「プロポーザル方式」（現在、国土交通省で実施されている方式）は、狭義のプロポーザル方式と書類審査方式を併用し総合的な評価を行うものであり、提案内容と設計チームの構成や経歴等を総合的に評価するものである。

いずれにせよ、設計競技方式（コンペ方式）は、具体的な設計案を提案者に求めることから、プロポーザル方式の運用とは異なる点を十分理解する必要がある。

平成 17 年に施行された「公共工事の品質確保の促進に関する法律」（平成 17 年 3 月 31 日法律第 18 号）の第 8 条第 1 項に基づく「公共工事の品質確保の促進に関する施策を総合的に推進するための基本的な方針」においても「公共工事に関する調査・設計の契約においても、価格のみによって契約相手を決定するのではなく、技術提案を求め、その優劣を評価し、もっとも適切な者と契約を結ぶこと等を通じ、その品質を確保することが求められる。」とされている。

国においては、国土交通省で平成 3 年 3 月の建築審議会の答申を受け、建築設計業務委託に関する制度の充実に努め、平成 6 年には設計者の選定にプロポーザル方式を導入し、その後、この方式の普及と運用上の改善等を行い、官庁施設の設計において、プロポーザル方式が広く適用され、建築物の質に重点を置く設計の推進が図られてきた。

4-3 建築の設計におけるプロポーザル方式の適用範囲と配慮すべき事項等

(1) プロポーザル方式の適用範囲

「公共事業の入札・契約手続きの改善に関する行動計画」（平成 6 年 1 月 28 日閣議了解）において、「国及び一定の政府関係機関の公共事業に係る設計・コンサルティング業務で 45 万 SDR 以上のものの調達については、公募型プロポーザル方式又は公募型競争入札とする」とされている。

また、プロポーザル方式の手続終了後に行われる契約手続は会計法令等に基づいて行うべきものであり、本手続を採用できるのは、会計法第 29 条の 3 第 4 項の契約の性質又は目的が競争を許さない場合に限られる。

これを受け国土交通省では、プロポーザル方式の対象業務は表 V-4-1 に掲げる業務のうち、地方整備局長又は事務所長が必要と認める業務について行うものとされ、入札・契約手続の適正化に努めている（ただし、特許、著作権、非公開情報等を必要とする業務を除く。）

4。

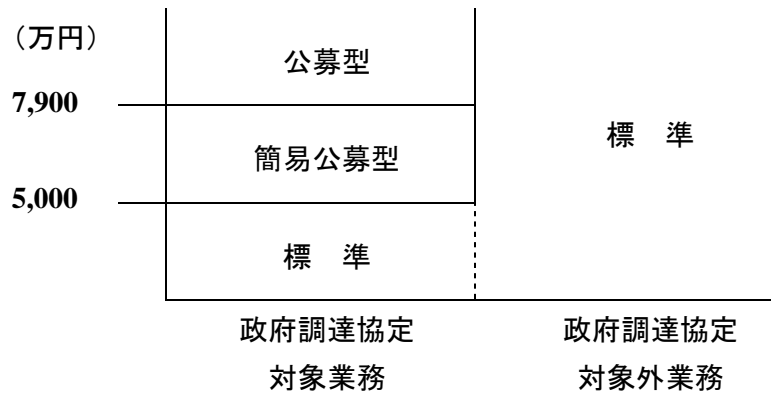
⁴ 「プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の特定手続について」（平成 6 年 6 月 21 日付け建設省厚発第 269 号、建設省技調発第 135 号、建設省営建発第 24 号）

表V-4-1 プロポーザル方式の対象業務

(1)	都市計画調査、地域計画調査、総合開発計画調査、環境影響調査、広報計画調査、意向調査、社会経済計画調査、複数の分野にまたがる調査等広範かつ高度な知識と豊かな経験を必要とする業務
(2)	重要構造物の計画調査、大規模かつ複雑な施工計画の立案、景観を重視した施設設計、高度な構造計算を伴う設計、高度な解析を伴う地質調査等比較検討又は新技術を要するものであって高度な知識と豊かな経験を必要とする業務
(3)	景観調査、大規模な軟弱地盤対策調査、密度流の二・三次元解析調査、技術・管理システム等の評価検討調査、既設施設の機能診断、先端的な計測・試験を含む地質調査等先例が少なく実験解析又は特殊な観測・診断を要する業務
(4)	計画から設計まで一貫発注する業務
(5)	象徴性、記念性、芸術性、独創性、創造性等を求められる設計業務及び高度な技術的判断を必要とする設計業務(いわゆる設計競技方式の対象とする業務を除く。)
(6)	その他プロポーザルに基づき執行することが適当であると地方建設局長等が認める業務

上記の(1)から(5)に規定されている業務に加え、標準的な業務の実施手法が定められていない業務については、原則としてプロポーザル方式が適用されている⁵。

表V-4-1の業務のうち予定価格が7,900万円以上のものは公募型プロポーザル方式の対象であり⁶、予定価格が5,000万円以上、7,900万円未満のものは簡易公募型プロポーザル方式の対象とされている⁷。



図V-4-1 予定価格に応じたプロポーザル方式の分類

※上記「公募型」「簡易公募型」「標準」とは「建設コンサルタント業務等の入札・契約手続きの運用について」（平成12年12月6日付け、建設省厚契発第43号、建設省技調発第191号、建設省営建発第70号）に規定されたプロポーザル方式。

⁵ 「建設コンサルタント業務等の入札・契約手続きの改善について」（平成12年7月26日付け、建設省厚契発第25号・技調発第119号・営建発第47号）

⁶ 「公募型プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の選定・手続について」（平成6年6月21日付け、建設省厚契発第270号、建設省技調発第136号、建設省営建発第25号）

⁷ 「簡易公募型プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の選定・特定手続について」（平成8年9月26日付け建設省厚契発第38号、建設省技調発第169号、建設省営建発第92号）

(2) プロポーザル方式で配慮すべき事項等

国土交通省においては、(1)に示したとおり、プロポーザル方式の運用が適切に図られているところであり、プロポーザル方式の適切な運用を図っていくため、以下の点について十分な配慮がなされている。

① 公平性、透明性の確保

プロポーザル方式では、一般競争入札方式のように単に入札金額で落札者を決定するものではないため、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ている。

併せて、提案者が審査結果に対して説明を求めること、及び一連の手續に関して苦情を申し立てることができる仕組みが導入されている。

② 設計意図の継承

プロポーザル方式では、提案された技術提案書を審査し、当該業務に対してもっとも適した技術提案者として選定された設計者と契約を締結し、設計業務を実施していく。

その実現には、設計の各段階及び施工・運営段階において、設計の意図が適切に継承され、一貫した考え方で実施されていることが重要である。

このため、基本設計、実施設計、施工、監理の段階において、適切に設計意図が継承されるように十分配慮された発注が行われている。

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

プロポーザル方式の手続の流れは図V-5-1のとおりである（各方式は「4-3（1）」参照）



図V-5-1 プロポーザル方式の手続の流れ

5-1 プロポーザルの準備

プロポーザルの準備に当たっては、与条件等の整理が重要となる。少なくとも以下に示す項目を適切に整理して、プロポーザルの提案者に提示する必要がある。

- 基本構想又は整備方針（建築又は大規模な改修の目的等）
- 敷地概要（所在地、敷地面積、用途地域、建ぺい率、容積率、防火地域の指定、上下水道及びガス等の供給処理施設及び交通条件等）
- 施設概要（用途、構造、利用状況及び今後の利用予測及び計画所要室等）
- 大規模な改修の場合にあっては、現施設の概要等
- 実施スケジュール（基本設計業務期間、実施設計業務期間、施工期間、供用開始時期及び地質調査時期等）
- 利用者、利用予定者等からの要望事項等
- 技術提案を求める各テーマ（環境配慮を含む。）に関する項目
- 審査基準及び審査体制

5-2 手続開始の公示

- ① 公募型又は簡易公募型プロポーザルの場合は、技術提案書の提出者を選定するため、本手続への参加の希望を表明する書類（以下「参加表明書」という。）の提出を求めるものとする。
- ② 参加表明書の受領期限は、原則として、「5-4 ①」の説明書の交付を開始した翌日から起算して10日とする。
- ③ 参加表明書の提出を求める場合には、官報等に次に掲げる事項を公示するものとする。
 - 1) 業務名、業務内容及び履行期限
 - 2) 技術提案書の提出者に要求される資格及び技術提案書の提出者を選定するための基準
 - ※評価項目、評価の着目点、判断基準、評価のウェイト
 - 3) 技術提案書を特定するための評価基準
 - ※評価項目、評価の着目点、判断基準、評価のウェイト
 - 4) 担当部局
 - 5) 説明書の交付期間、場所及び方法
 - 6) 参加表明書の受領期限並びに提出場所及び方法
 - 7) 技術提案書の受領期限並びに提出場所及び方法
 - 8) 手続において使用する言語及び通貨
 - 9) 契約書作成の要否
 - 10) 関連情報を入手するための照会窓口
 - 11) その他発注者が必要と認める事項
- ④ ③の公示において、次に掲げる事項を英語により記載するものとする。

- 1) 業務名
 - 2) 参加表明書及び技術提案書の受領期限
 - 3) 説明書を入手するための照会窓口
- ⑤ ③の公示は、標準公示例を参考にすること。

5-3 参加表明書の内容

参加表明書には、当該業務の特性に応じて次に掲げる事項の中から選択したものを記載させるものとする。

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく登録状況等
- ② 保有する技術職員の状況
- ③ 同種又は類似の業務の実績
- ④ 当該業務の実施体制
- ⑤ その他必要と認められる事項

5-4 説明書の交付

- ① 手続開始の公示後速やかに、②に掲げる事項を記載した説明書の交付を開始するものとし、技術提案書の受領期限の日の前日まで交付するものとする。
- ② 説明書には、「5-2 ③」（「5-2 ③ 5）」を除く。）に掲げる事項及び次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 1) 業務の詳細な説明（要求すべき環境保全性能を含むものとする。）
 - 2) 参加表明書及び技術提案書の作成様式、記載上の留意事項及び問い合わせ先
 - 3) 説明書に対する質問の受領期間、提出場所、提出方法及びその回答方法
 - 4) 支払条件
 - 5) 審査基準等
 - 6) その他必要と認められる事項
- ③ ②に掲げるもののほか、説明書において、次に掲げる事項を明らかにするものとする。
 - 1) 受領期限までに参加表明書が到達しなかった場合及び技術提案書の提出者として選定された旨の通知を受けなかった場合は、技術提案書を提出できないこと
 - 2) 参加表明書及び技術提案書の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とすること
 - 3) 提出された参加表明書は、返却しないこと
 - 4) 提出された参加表明書及び技術提案書は、技術提案書の提出者の選定及び技術提案書の特定以外に提出者に無断で使用しないこと
 - 5) 受領期限以降における参加表明書及び技術提案書の差し替え及び再提出は認めないこと。また、参加表明書及び技術提案書に記載した配置予定の技術者は、変更することはできないこと

- 6) 参加表明書又は技術提案書に虚偽の記載をした場合は、参加表明書又は技術提案書を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止を行うことがあること
- ④ 説明書は、別冊として、手続開始の公示の写し、契約書案、見積心得、図面（必要な場合のみ。）、仕様書及び現場説明書を含めるものとする。
- ⑤ 説明書において、「政府調達に関する苦情の処理手続」（平成7年12月14日付け政府調達苦情推進本部決定）により、政府調達苦情検討委員会に対して苦情を申し立てることができる旨を明らかにするものとする。

5-5 技術提案書の提出者の選定

- ① 手続開始の公示及び説明書において明示した技術提案書の提出者に要求される資格及び技術提案書の提出者を選定するための基準に基づき、参加表明書を提出した者の審査を行い、参加表明書を提出した者の中から技術提案書の提出者を3から5社程度選定し、技術提案書の提出者として選定した旨の通知を行うとともに、技術提案書の提出要請書を送付するものとする。
- ② ①の通知から技術提案書の提出までの期間は、公募型の場合は原則として、40日間以上とする（簡易公募型の場合は15～40日間。）。
- ③ 技術提案書の提出者に要求される資格及び技術提案書の提出者を選定するための基準の決定並びに参加表明書を提出した者の審査に当たっては、「5-9」の審査委員会を活用するものとする。
- ④ 技術提案書の提出者に要求される資格及び技術提案書の提出者を選定するための基準は、「5-3」に掲げる事項について定めるものとする。
- ⑤ 参加表明書を提出した者のうち、当該業務について技術提案書の提出者として、選定しなかった者に対して、選定しなかった旨及び選定しなかった理由（以下「非選定理由」という。）を書面により通知するものとする。
- ⑥ ⑤の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第1条に規定する行政機関の休日を含まない）以内に、書面により、非選定理由についての説明を求められることができるものとする。
- ⑦ 非選定理由についての説明を求められたときは、説明を求められることができる最終日の翌日から起算して10日以内に、書面により回答するものとする。
- ⑧ ⑤から⑦までに掲げる事項については、説明書において明らかにするとともに、⑥に掲げる事項については、⑤の通知において明らかにするものとする。
- ⑨ ⑤の通知は、①の通知と同時に行うとともに、非選定理由については、公示及び説明書において明示した技術提案書の提出者に要求される資格及び技術提案書の提出者を選定するための基準の各項目のいずれの観点から選定しなかったかを明らかにするものとする。
- ⑩ ⑦の回答内容を「5-9」の審査委員会に報告するものとする。

5-6 選定通知／提出要請書の送付

技術提案書の提出要請書に次に掲げる事項を記載するものとする。

なお、技術提案書を特定するための評価基準については、「5-9」の審査委員会を経て決定するものとする。

- ① 業務の詳細な説明
- ② 技術提案書の作成様式及び記載上の留意事項
- ③ 技術提案書の提出方法、提出先及び提出期限
- ④ 技術提案書を特定するための評価基準
- ⑤ 技術提案書の提出要請書に不明の点がある場合の質問の受付方法、受付窓口、受付期間及びその回答方法
- ⑥ 書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位
- ⑦ 契約書案、仕様書案
- ⑧ その他必要と認められる事項

なお、提出書類の簡素化等を図るため、業務内容に応じて具体的な技術提案を求めるテーマを示し、当該テーマに対する提案を求めるものとする。この場合において、提出を要求する書類は、必要最小限とするものとする。また、説明書及び技術提案書の提出要請書に提出書類の様式を定め、ページ数や図表枚数等を規定するものとする。

なお、技術提案のテーマ設定に当たっては、温室効果ガス等の排出削減に関する内容（自然エネルギー等の積極的な利用を含む。）を含めるものとする。

5-7 ヒアリングの実施

原則として配置予定管理技術者又は担当技術者を対象に技術提案書の内容についてヒアリングを実施するものとする。

5-8 技術提案書の特定・通知

- ① 提出された技術提案書について、技術提案書を特定するための評価基準に基づき、「5-9」の審査委員会の審査を経て、当該業務について技術的に最適なものを特定するものとする。
- ② ①により特定した技術提案書の提出者に対して、技術提案書を特定した旨の通知を行うものとする。
- ③ 技術提案書を提出した者のうち技術提案書を特定しなかったものに対して、技術提案書を特定しなかった旨及び特定しなかった理由（以下「非特定理由」という。）を書面により通知するものとする。
- ④ ③の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（行政機関の休日に関する法律第1条に規定する行政機関の休日を含まない。）以内に、書面により、非特定理由についての説明を求めることができるものとする。

- ⑤ 非特定理由についての説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内に、書面により回答するものとする。
- ⑥ ③から⑤までに掲げる事項については、技術提案書の提出要請書において明らかにするとともに、④に掲げる事項については、③の通知において明らかにするものとする。
- ⑦ ③の通知は、②の通知と同時に行うとともに、非特定理由については、技術提案書を特定するための評価基準の各項目のいずれの観点から特定しなかったかを明らかにするものとする。
- ⑧ ⑤の回答内容を「5-9」の審査委員会に報告するものとする。

5-9 審査体制

- ① 審査委員会を組織し、次に掲げる事項を調査審議し、報告するものとする。
 - 1) 技術提案書を特定するための評価基準の決定
 - 2) 技術提案書の提出を依頼する者の選定
 - 3) 技術提案書の特定
- ② ①の審査委員会には技術提案を適切に審査できることが可能な各種技術力のある人員を適切なバランスで配するものとし、必要があると認めるときは、委員以外の者の意見を求めるものとする。

また、審査委員会の構成についても、公平性・透明性確保の観点から、必要に応じて第三者の専門家などを加えるとともに、公表されることが望ましい。

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

プロポーザル方式では、実現性の伴わない技術提案がなされる可能性も懸念される。

このため、環境配慮型プロポーザル方式を実施した建築物において、環境保全性能に係る情報の蓄積を図り、その評価結果を公表するとともに、発注者は、以後の事業に対しフィードバックしていくことが重要である。

6-2 環境保全性能の評価

環境配慮契約法の目的より、設計された建築物の環境評価については、LCCO₂ や省エネ性能等を的確に評価項目に含む手法を採用する事が重要である。

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⁸」、「官庁施設の環境保全性に関する診断・改修計画基準⁹」及び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」に基づく「評価方法基準¹⁰」が既に国土交通省によって策定されている。

また、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）¹¹等も普及しており、環境配慮型プロポーザル方式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を推奨する。

6-3 地方公共団体等への支援

環境配慮契約法第 11 条において、地方公共団体及び地方独立行政法人は、「当該地方公共団体及び地方独立行政法人における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する方針」を作成するよう努めるものとされている。

しかしながら、地方公共団体等にあつては、環境配慮型プロポーザル方式を推進していく体制を構築することが困難である場合も考えられるため、可能な限り国が支援することが重要である。

(1) 国からの情報提供

環境配慮契約法第 10 条において、「国は、温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に資するため、国及び独立行政法人等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の締結に関する状況等について整理及び分析を行い、その結果を広く提供するものとする。」とされているため、提供する情報の項目、内容等を検討し、速やかに公表するものとする。

⁸ 「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」（社団法人公共建築協会）。概要は「2-1」を参照

⁹ 「グリーン診断・改修計画基準及び同解説」（財団法人建築保全センター）

¹⁰ 「日本住宅性能表示基準・評価方法基準 技術解説 2006」（工学図書株式会社）。概要は「2-2」を参照

¹¹ CASBEE ホームページ：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

(2) 留意点

環境配慮型プロポーザル方式を今後実施していくに当たっては、専門の知識を持った技術者が発注組織側に必要となるが、例えば既存のプロポーザル方式に対する支援体制の活用や、第三者性の確保を前提として民間の専門家を発注者の支援者として登用するなど、発注者として構想段階から民間の設計事業者又は設計事業者チームと連携を図っていくことも考えられ、官民協働の体制づくりを検討する必要がある。