

市有建築物のZEB化設計指針等策定業務委託 特記仕様書

第1章 総則

第1条 (適用)

本仕様書は、市有建築物のZEB化設計指針等策定業務委託に適用する。

第2条 (目的)

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、遅くとも2030年に新築建築物のZEB義務化、2050年には既存ストック平均でZEB水準となることが求められており、市有建築物については、既存建築物も含めて率先した取組が期待されている。

本事業は、市有建築物のモデル施設における省エネ計算やライフサイクルコストの算出等によりZEBの効果を「見える化」とするとともに、市有建築物全体の方針として新築並びに改修工事における設計のノウハウや設計フロー等を整理した「ZEB化設計指針」の策定を行うもの。

第3条 (通則)

1. 受託者（以下「乙」という。）は、業務着手にあたり委託者（以下「甲」という。）と詳細な協議を行うとともに、「甲」の承認を受けた後、作業を進めるものとする。また、本仕様書に明示していない事項、あるいは作業過程において疑義が生じた場合は、「乙」はすみやかに「甲」と協議し、その指示を受けなければならない。
2. 「乙」は、本仕様書に基づき、本業務を実施するものとする。また、本仕様書に定めのない事項については、その都度「甲」と協議の上、指示を受けるものとする。
3. 「乙」は業務上での各種資料等の取り扱いについて、十分に注意を払うものとし、その業務内容及び業務にかかわる資料を他に漏らしたり、当該業務目的以外に使用してはならない。
4. 本業務委託で必要な資料について、「乙」は入手できるように努めること。
5. 本作業に先立ち、「乙」は工程表を作成し、「甲」の承認を受けるものとする。
6. 「乙」は委託期間内に本業務委託を完了し、速やかに成果品を「甲」に提出し、その検査を受けるものとする。
7. 「乙」は資料を作業中及び作業終了後も厳重に保管すること。
8. 本業務委託について、業務完了後においても誤りが発見された場合は、速やかに訂正を行うものとする。
9. 下記事項に要する費用はすべて「乙」の負担とする。
 - (1) 「乙」の不注意によって生じた業務上の損失補償費用
 - (2) 「乙」が第三者に与えたすべての損害賠償費用

第2章 業務内容

第4条 (業務)

本業務は、第1章第2条の目的を達成するため、以下の業務を行う。

1. 基本方針の検討

市有建築物のZEB化を実現していくための基本的な考え方として、下記の市が現在想定しているものに対して、本業務を通じて得られた知見を反映させるとともに、図などを用いて解説を加えること。

<ZEB化基本方針の想定>

(1) 健康・快適な公共施設の整備

沸騰化する気候変動の中でも、健康（熱中症防止など）で快適（温度ムラ減少など）な暮らしを実現できる断熱性能にすぐれた室内環境を整備する。

(2) ライフサイクルコストの縮減

省エネ投資により設備機器のダウンサイジングを実現し、投資的経費を中心としたライフサイクルコストの縮減を行って、施設の老朽化対策への新たな財源を創出する。

(3) 脱炭素化への貢献

建物の省エネ化や再生可能エネルギーの導入により、CO₂排出量の削減を、2050年ストック平均ZEBに向けてバックキャストで目標設定を行う。

(4) 災害時のレジリエンス性の向上

災害拠点や避難所として使用される用途の施設等について、必要最低限の温熱環境を維持するなどレジリエンス性への配慮を行う。

(5) 民間施設への横展開

ZEB化の効果や設計手法について、得られた知見を積極的に公開し、民間施設におけるZEB化の普及を促進する。

2. モデル施設の選出と場合分け

市有建築物のうち、エネルギー消費の多い施設や施設数が多く横展開しやすいなど、ZEB化の効果が高いモデル施設（4種程度）を選定するとともに、1つの用途の中で空調方式や改修状況などで場合分けが必要な事項について検討すること。

<モデル施設の想定>

- (1) 本庁舎
- (2) 区役所
- (3) 学校（体育館含む）
- (4) 児童館

3. 市有建築物を改修する場合のZEB化手法の検討

(省エネ計算及びライフサイクルコストの算出による比較検討)

選定したモデル施設の改修工事において、ZEB化の省エネ計算及びライフサイクルコストを算出し、これまでの修繕型改修（非ZEB化）との比較を行った上で、モデル施設以外を改修する場合も含めた「原則として導入するZEB化手法」や「用途特性に応じて導入するZEB化手法」の仕分けなど、改修時のZEB化手法の整理を行うこと。

また、それぞれの実案件に対し、実際にZEB化設計を進めていく上での懸案事項への対応方針を検討すること。

なお、市が指定する2施設程度の改修工事基本設計（または実施設計）については、本業務と並行して発注予定としており、当該業務におけるZEB化検討における省エネ計算及び方針の指示等を行うこと。

4. 市有建築物を新築する場合のZEB化手法の検討

選定したモデル施設の新築工事において、国や他都市で行われている検討結果などを分析して「原則として導入すべきZEB化手法」を検討した上で、ZEB化した場合とZEB化しなかった場合とのライフサイクルコスト比較を行った上で、モデル施設以外を新築する場合も含めた「原則として導入するZEB化手法」や「用途特性に応じて導入するZEB化手法」などの仕分けなど、新築時のZEB化手法の整理を行うこと。

5. ZEB化手法ごとの設計ポイントの整理

ZEB化手法のそれぞれについて、「標準仕様とすべき事項」や「負荷計算等において目安とすべき指標や係数」など、設計におけるポイントや解説をまとめ、設計実務者用のマニュアルとして整理すること。

なお、建築設備設計基準（通称、茶本）と異なる取り扱いを採用することが適当な場合は、その根拠や理由を整理すること。

6. 省エネ計算結果・ライフサイクルコスト算出結果のまとめ

モデル施設（必要な場合分けを含む）ごとに、省エネ計算及びライフサイクルコスト算出結果のとりまとめを行い、モデル施設以外の拡張性について、考察をまとめること。

7. ZEB化設計フローの検討

設計の初期段階から建築と設備の設計者が協力しながらZEB設計を行う「新しいZEB化設計フロー」を構築するため、各設計段階で行うべき検討事項や順序、時期等について整理すること。

8. 有識者へのヒアリング

策定したZEB化設計指針（案）に対し、外部有識者へのヒアリング（3者程度）を行い、意見の採否を検討した上で、必要な修正等を行う。なお、有識者の選定については、受託者から候補者の提案を受け、市と協議の上、決定すること。また、有識者への報酬

等ヒアリングに係る経費は、本業務委託に含むものとする。

9. ZEB化設計指針の周知等について

設計実務者はZEB化設計指針の周知や啓発について、提案の上、実施すること。

第3章 その他

第5条 （履行期限）

本業務の履行期限は、令和8年3月31日とする。

第6条 （成果品）

1. 成果品の内容

1) 成果品

- ・ 成果報告書（A4版） 1部
- ・ 上記報告書の電子データ（CD-ROM） 1式
- ・ モデル施設の省エネ計算シート（Webプロ等へ入力したデータ） 1式

2) 成果品については、すべて「甲」に帰属するものとする。

2. 成果品の提出先

- 1) 成果品は検査書類と納品書を添えて、都市整備局建築部建築支援課に提出するものとする。