

小林市養護老人ホーム慈敬園 Z E B 改修事業構築支援業務

仕様書

1 適用

本仕様書は、小林市が実施する「小林市養護老人ホーム慈敬園 Z E B 事業構築支援業務」（以下「本業務」という。）について適用するものとし、受注者が遵守すべき事項を定めるものである。

2 目的

平成 18 年に建設された、小林市養護老人ホーム 慈敬園は、空調設備や給湯設備等のエネルギー使用設備のライフサイクルが一巡を迎えようとしている中、設備の更新にあたっては、本市の「小林市ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえて、Z E B (Net Zero Energy Building) を目指すとともに、大規模災害に備えるためにレジリエンスの向上を検討する必要がある。

また、エネルギーマネジメントを主とした設備の最適な維持管理と、持続可能な行政経営の観点から重要であることから、事業実施手法にあっては、E S C O (Energy Service Company)、E S P (Energy Service Provider) 等での実施など、民間事業者との連携及び提案を基本とした多様な実施手法の可能性を検証する必要がある。

本業務は、こうした背景をもとに、慈敬園について Z E B を目指した改修を実施（以下「小林市養護老人ホーム慈敬園 Z E B 改修事業」という。）するに当たり必要な設備等の情報や、一次エネルギーの収支に係る最低限の条件等を明らかにするものである。加えて、最適な実施手法を市に提示した上で、事業実施主体を選定するに当たって必要な公募要領等の作成支援、事業者選定の評価支援等を行うことによって、小林市養護老人ホーム慈敬園 Z E B 改修事業の確実な遂行を図るものである。

2 対象施設の概要

施設名称	小林市養護老人ホーム 慈敬園
住 所	小林市駅南 296 番地
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 2 階
面 積	【建築面積】 2,571.61 m ² 【延べ面積】 3,680.54 m ² 【階別面積】 1 階 2,372.39 m ² 2 階 1,308.15 m ²
用 途	老人、身体障害者ホーム
建築年月	平成 18 年 3 月
耐用年数	・ G H P マルチ室外ユニット 4 組

経過設備	・給湯ボイラー 1組 ・電気温水器 4台 ・バルク貯槽及び供給ユニット 2組 ・居室洗面台（小型電気温水器付） 52組			
電気ガス 使用量	(1)電気	(2)LPG		
	令和元年度	328,548kWh	令和元年度	17,372 m ³
	令和2年度	335,226kWh	令和2年度	17,264 m ³
	令和3年度	332,406kWh	令和3年度	16,926 m ³

3 業務委託の内容

名称	小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB改修事業構築支援業務
内容	<p>(1) ZEB改修可能性調査及び事業実施手法検証業務</p> <p>A) ZEB改修可能性調査 小林市が受注者に提供する「省エネウォークスルー報告書」の情報を参照するほか、必要なエネルギー診断を行い、「2 対象施設の概要」の「耐用年数経過設備」に記載のある設備の改修を必須とする事業として、ZEB Readyを基準に可能性調査を行う。一次エネルギー消費量の基準値は建築図書を用いて建築研究所計算支援プログラム（標準入力法）を使用して算出する。</p> <p>B) 事業実施手法検証 ZEB Readyを基準としたZEB改修を行うに当たり、改修工事の設計費や工事費、金利・租税等まで含めた経費の試算に加えて、地方債、国庫補助事業等の支援制度等まで勘案したうえで、ESCO、ESPの他、受注者が提案する1手法の合計3つの民間事業者との連携事業（4つ以上の提案を妨げない。以下「民間連携事業」という。）について実施可能性を検証し、従来の公共事業との比較を通して、その最適な事業スキームを提案すること。この際、以下の検討項目について明らかにすること。</p> <p>(イ) ESCO事業： ①光熱水費削減保証額の試算 ②整備年度及び契約期間における、ギャランティード・セイビングス契約とシェアード・セイビングス契約ごとのキャッシュフロー試算</p> <p>(ロ) ESP事業：エネルギーサービス料金の試算</p> <p>(ハ) その他の事業：(イ)又は(ロ)で明らかにする事項と比較しうるコスト等の試算</p> <p>(ニ) 共通事項： ①(イ)から(ハ)までの事業に要する事業期間（事業者選定のための事前準備期間を含む） ②本事業を従来型公共事業として施行した場合との比較 ・本事業を施行する場合における事業フローの違いや、具体的なメリット・デメリットなどを示し、定量的な情報の整理を基本とした情報の整理を行うこと（ただし、事業費に関する情報は定性的な整理で可）。 ・国や地方公共団体が公表している入札情報や統計情報をもとに簡易的に、一般的な公共事業を施行する場合において、従来事業と民間連携事業の費用モデルを作成、又は文献の引用により提示すること。</p> <p>(2)アドバイザー業務 小林市が、最適な手法のもと「小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB事業」が実施できるよう、小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB事業を施行する事業者を募集・選定する募集要項及び審査要領等の作成を行う。併せて事業者の選定及び事業の円滑な遂行のため、市と協議の上、各種資料の作成を行うとともに、専門的見地から補助、助言を行う。</p> <p>A) 計画準備 事業実施に当たってのスケジュールの作成など計画の遂行に当たって必要な準備を行う。</p>

- B) 事業者選定にあたって必要な資料、募集要項等の作成
募集要項、様式集、審査要領、契約書案等の作成を行う。
- C) 第1回小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB改修事業施行事業者選定審査委員会の事務局運営補助
事業スケジュールや事業の概要、募集要項等の内容に関する内部審査委員会の運営補助（資料作成、説明等）を行う。
- D) 事業者の選定補助
事業者からの提案書の内容確認を行うとともに、必要に応じて内容の訂正や追加資料の提出等について市が事業者に依頼する際の補助を行う。また、提案書の内容を整理・要約し、事務局案を作成する。
- E) 第2回小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB改修事業施行事業者選定審査委員会の事務局運営補助
受注候補者の選定を行うために審査委員会の事務局に対し運営補助（資料作成、説明等）を行う。
- F) 選定事業者との契約交渉支援
市にアドバイザーを行う立場から契約内容を精査する支援を行う。

4 履行期間

契約締結日から令和6年3月31日

5 業務実施体制

- (1) 受注者は、本業務の遂行に際して十分な技能と経験を有する者を配置すること。
- (2) 受注者は、管理技術者をもって業務全般にわたる技術的管理を行わせるものとする。管理技術者は、次の資格要件のいずれかを有し、かつ、過去5年間に国、地方公共団体、特殊法人又は独立行政法人においてZEBに係る可能性調査業務（標準入力法による検討）と同種の業務の履行実績がある者を配置すること。
 - ア 一級建築士
 - イ 設備設計一級建築士
 - ウ 建築設備士

6 想定スケジュール

業務委託の項目	想定スケジュール	内容
ZEB改修可能性調査及び事業実施手法検証業務	令和5年6月～9月	ZEB改修可能性調査及び事業実施手法検証の実施
アドバイザー業務	令和5年8月～9月	事業者選定にあたって必要な資料作成
	令和5年10月初旬	第1回小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB改修事業施行事業者選定審査委員会
	令和5年10月末～1月初旬	小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB改修事業施行事業者（以下「事業者」という。）公募
	令和6年1月末	第2回小林市養護老人ホーム慈敬園ZEB改修事業施行事業者選定審査委員会
	令和6年2月初旬	事業者選定
	令和6年2月～3月	事業者との契約内容の精査

7 委託契約締結後に提出すべき書類

本業務を実施するにあたり、委託契約締結後、速やかに受注者は次に掲げる必要な書類を

提出し市の承認を得なければならない。

- (1) 着手届
- (2) 工程表
- (3) 管理技術者届
- (4) 作業実施計画書
- (5) プライバシーマーク及び情報セキュリティマネジメント登録証明書写し、又はそれらに準拠した情報セキュリティ体制を保持していることを証する書類
- (6) その他市の指定する書類

なお、受注者は市との協議内容及び施工計画の変更については、その都度、「協議簿」を作成し、市の承認を得て提出するものとする。

8 貸与資料の取扱い

本業務において貸与する資料は、市と受注者の協議の上、決定するものとする。また、その取扱いについては、紛失、破損等のないよう十分注意し、本業務完了後、速やかに市に返還するものとする。但し、本業務中において市が必要となった場合は、速やかに市の指示に従うものとする。

9 成果品

(1) 業務報告書 3部

業務完了時において、ZEB改修可能性調査及び事業実施手法検証業務、アドバイザー業務で市に提出した書類全てを整理した上で、市に提出すること。

(2) その他、検討に使用した資料

(3) 上記に係る電子データ

(4) 成果品の帰属

本業務で得たすべての成果品については、市の所有とし、受注者は市の許可なく貸与、公表および使用してはならない。また、納入以外の成果品については、受注者の責任において市が指示する期間、無償で保管するものとする。

10 秘密の遵守

受注者は、本業務実施中に生じる全ての成果品等について、許可なく他に公表及び貸与してはならない。また、本業務中に知り得た事項を他に漏らしてはならない。

11 個人情報の保護

受注者は、個人情報の漏洩、紛失又は改ざんの防止その他個人情報の適正な管理のため、プライバシーマーク及び情報セキュリティマネジメントシステムに準拠した適切な個人情報管理体制とセキュリティ体制を担保し業務を遂行しなければならない。そのため、受注者は本業務における当該管理体制について業務着手時に実施計画書に示し、市の承認を得なければならない。

12 疑義

本業務を実施するにあたり、本仕様書に明示していない事項、あるいは作業工程において疑義が生じた場合は、受注者は速やかに市と協議し、市の指示を受けなければならない。なお、作業内容に変更が生じた場合も同様とする。