

秋葉区役所他2施設ZEB化可能性調査業務委託事業 仕様書

1 事業名

秋葉区役所他2施設ZEB化可能性調査業務委託事業

2 業務の目的

本市では、令和6年2月に策定した「新潟市公共建築物ZEB化方針」において、脱炭素社会実現のため省エネルギー性能に優れた機器等を導入し、カーボンニュートラルの実現に向けた取組みを推進している。その目標達成のため、既存公共施設から排出される温室効果ガスの排出量削減が喫緊の課題となっている。

本業務は、秋葉区役所・江南区役所・西川図書館のエネルギー消費状況を調査し、ZEB Oriented以上（以下「ZEB化」という。）の実現可能性を検討するとともに、ZEB化に向けた改修水準を明確にすることを目的とする。

3 対象施設

施設名	秋葉区役所
所在地	新潟県新潟市秋葉区程島2009番地
竣工年	昭和63年
敷地面積	15,612.28㎡
延床面積	9,274.38㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地上7階、地下1階建
施設名	江南区役所
所在地	新潟県新潟市江南区泉町3丁目4番5号
竣工年	平成2年
敷地面積	18,459.00㎡
延床面積	5,645.71㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地上3階、地下1階建
施設名	西川図書館
所在地	新潟県新潟市西蒲区曾根2046番地
竣工年	平成17年
敷地面積	4,699.29㎡
延床面積	4,539.61㎡
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造/地上2階、一部3階建

4 履行期間

契約締結日から令和8年3月29日まで

5 管理技術者

受託者は以下の資格のいずれかを保有するものを管理技術者に選任し、本業務に従事させるものとする。

- (1) 技術士（建設部門）または技術士（電気電子部門）
- (2) 一級建築士
- (3) 建築設備士

なお、管理技術者は、委託者の指示に従い、業務遂行に関する一切の事項を処理するものとする。

6 作業の打合せ及び報告

本業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と監督職員は常に密接な連絡を取り業務の方針及び条件等を協議するものとし、その内容についてはその都度受託者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならないものとする。

打合せ回数は計5回を目安とするが、委託者と受託者が協議の上、必要に応じて回数を増減するものとする。また、作業方法については、本仕様書に定める内容よりも打合せ記録簿の内容を優先させる場合があるものとする。

打合せ目安

予定時期	内容
契約締結後	業務の進め方、スケジュール確認
令和7年10月	9（1）対象施設のエネルギー基礎調査の結果報告
12月	9（2）設備改修等の対策検討の素案共有
令和8年1月	9（3）改修水準の提案の素案共有
3月	9（4）ZEB化可能性調査報告書の報告

7 守秘義務

受託者は、本業務を通じて知り得た一切の事項について、第三者に漏洩してはならないものとする。

8 業務の概要

- (1) 対象施設のエネルギー基礎調査
 - ・ 主要設備の稼働状況及びエネルギー使用状況等の把握
 - ・ 施設におけるエネルギーの使用状況の見える化
 - ・ 現状のBPI、BEI算出
- (2) 設備改修等の対策検討
 - ・ 外皮性能の向上及び設備改修の検討
 - ・ 再生可能エネルギー設備等の導入検討
- (3) 改修水準の提案
 - ・ 省エネルギー項目の効果の検証

・ Z E B 化に向けた改修水準の提案

(4) 報告書の作成

9 業務の内容

対象施設の改修に向けた調査・検討を行い、対象施設の現状と調査・検討結果に施設の利用状況を踏まえた施工上の実現性、改修によるエネルギー消費の削減といった有効性等を加味した上で、対象施設の Z E B 化に向けた改修の水準を検討し、Z E B 化事業の実施判断に必要な事項等を整理した上で提案する。

具体的な業務内容は、以下のとおりとする。なお、秋葉区役所については発注者から貸与した令和 6 年度新潟市秋葉区役所省エネルギー性能算定業務報告書により省略可能な部分は実施しないものとする。

(1) 対象施設のエネルギー基礎調査

ア 主要設備の稼働状況及びエネルギー使用状況等の把握

次の事項について、書類調査、ヒアリング及び現地調査により状況を把握する。

- ・施設の概要：建物構造、建物階数、竣工年、延床面積、建築面積、設備概要、稼働日数等
- ・エネルギー使用の実態：月別・エネルギー種別のエネルギー使用量及び費用
- ・主要設備の稼働状況等：設備能力、主な仕様、台数、設備の設定や使用状況等
- ・省エネルギー対策の実施状況：推進体制、設備更新状況、運転管理状況等

イ 施設におけるエネルギーの使用状況の見える化

設備の仕様及び稼働状況等からエネルギー分析を実施し、設備区分（空調、チラー、ボイラー等）ごとのエネルギー使用量の内訳を算出する。

ウ 現状の B P I、B E I 算出

エネルギー消費性能計算プログラム（標準入力法）を使用し、現状の B E I、B P I を算出する。

(2) 設備改修等の対策検討

ア 外皮性能の向上及び設備改修の検討

省エネルギーに資する外皮性能の向上及び機械・電気設備等の改修に係る項目を検討する。

イ 再生可能エネルギー設備等の導入検討

対象施設及び対象施設敷地の可能な範囲において、再生可能エネルギー設備の導入可能性を検討する。検討にあたっては施設の耐荷重等実現性も考慮すること。

(3) 改修水準の提案

ア 図面の作成

前記（2）で検討した項目について、概略としての対象部位、機器を示した図面の作成及び必要性等の項目の整理を行う。

イ 省エネルギー項目の効果の検証

上記で整理した項目のうち、省エネルギー項目について、エネルギー消費性能計算プログラ

ム（標準入力法 Ver.3 系）による効果の簡易検証を行う。

ウ ZEB化に向けた改修水準の提案

- ・前記（2）の調査・検討結果を基に、施設の利用状況を踏まえた施工上の実現性・改修によるエネルギー消費の削減といった有効性等を加味した上で、ZEB化の可能性及びZEB化等に向けた改修水準について概算費用を算出し、ZEB化可能性検討結果として、内容の整理を行う。
- ・今後、ZEB化事業の実施判断を行うために、標準的改修（既存設備と同性能の機器への入れ替え）における概算費用についても算出する。
- ・概算費用に関しては、改修を行った場合のコスト削減効果、条件を満たす国庫補助事業や起債、地方交付税措置の活用を考慮した上で、投資回収年数を算定する。

エ 改修スケジュールの整理

本業務における検討からZEB化改修工事の竣工に至るまでのスケジュールの整理を行う。

（4） 報告書の作成

ア 前記（1）から（3）までの内容を整理し、報告書を作成する。

イ 報告書の作成にあたっては、ZEB化の判定及びZEB化に必要な改修内容を分かりやすく整理すること。

10 委託者からの貸与資料と使用制限

- （1） 対象施設情報（建築図面、設備図面、建築構造、建築年月日等）
- （2） 新潟市秋葉区役所省エネルギー性能算定業務報告書（エネルギー消費性能計算プログラム（標準入力法 ver3.7.1）入力データ）
- （3） 対象施設の3ヶ年の光熱水使用量データ
- （4） その他、受託者が求めるもので、委託者が提供可能なもの。
- （5） 本業務において、委託者より貸与する資料について、受託者はその保管及び取り扱いについては、忘失、汚損、破損等のないよう万全の注意を払うものとし、使用后すみやかに返却するものとする。
- （6） 委託者が貸与する資料に関して、受託者は、本業務の関係者以外に情報が漏れることの無いよう取り扱いと保管に留意し、本業務の目的以外に使用しないものとする。

11 業務成果品

本業務においては、以下を成果品として納品するものとする。

（1） ZEB化可能性調査報告書：2部

報告書には、以下の内容を含むこと。

ア 一次エネルギー消費量の簡易検証結果

※改修前後を明記し、比較できるもの。

イ 可能性調査検討書

a. 検討結果概要

検討結果を施設別に一枚にまとめたもの、なお以下の内容は必須とする。

1.3 留意事項

本業務の実施にあたっては、本仕様書のほか関係法令、規則等を遵守すること。本業務の実施にあたっては、事前に発注者と十分協議し、調査を行うこと。

成果品の管理及び帰属は委託者とする。受託者は委託者の許可なく成果品を公表及び貸与してはならない。なお、委託者等から提供を受けた資料については、管理、保管を十分に行うとともに、情報の外部への漏えいについて十分注意すること。

また、委託者及び受託者が指定する者は、成果品を自ら使用するために必要な範囲において、随時利用できるものとする。

1.4 その他

本仕様書に記載のない事項については、委託者と受託者が協議により決定するものとする。ただし、本仕様書は、本業務の基本的事項を示したものであり、業務の目的から勘案して必要と考えられる事項については、委託者の指示により適宜実施すること。