

愛媛県体験型環境学習センター

『ZEB』化改修業務委託

業務仕様書

令和6年6月26日

愛媛県

目次

I	総則	2
1	要求水準について	2
2	関連法令・基準・計画等	2
II	業務内容	3
1	業務の目的	3
2	本施設の概要	3
3	業務概要	4
4	業務期間	4
5	成果物	4
6	打合せ協議	4
7	注意事項	4
8	損害賠償責任	4
9	資料の貸与	4
10	必要事項の補充	5
11	疑義解決	5
III	要求水準	6
1	総合	6
2	設備に関する要求仕様	6
3	業務別の要求仕様	7
4	リスク分担表	10

I 総則

1 要求水準について

(1) 要求水準の位置づけ

要求水準は、県が本業務に求める基本的な水準を規定するものであり、事業者は要求水準書に示されている事項を満たす限りにおいて、本業務に対しさらに良質な機能形成に向けた提案を自由に行うことができる。

(2) 要求水準の遵守

事業者は、本業務の実施において要求水準を遵守しなければならない。県は、事業者による本業務の適正かつ確実な実施を確保するため、業務のモニタリングを行うものとする。

(3) 提案内容の優先適応

事業者の技術提案書の内容が要求水準に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準を本業務の要求水準として、優先的に適用されるものとする。

2 関連法令・基準・計画等

各業務の実施に当たっては関係法令、条例、規則、要綱を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本業務の要求仕様と照らし適宜参考とすること。また、関係法令、条例、規則、要綱、基準、指針等は全て公募時点において最新版を適用すること。

II 業務内容

1 業務の目的

愛媛県体験型環境学習センター（通称：えひめエコ・ハウス、以下「エコ・ハウス」という。）は、県民に対する環境意識の啓発や環境学習の機会を提供し環境活動を促進する拠点として、県が平成15年4月に「えひめこどもの城」の敷地内に開設した。

現在、愛媛県では、とべもり+（プラス）エリア*でのゼロカーボン達成に向けた取組み『とべもり+（プラス）ゼロカーボン夢プロジェクト』を進めており、同プロジェクトでは、その取組みを広くPRすることで、環境教育の拠点としての活用につなげていくこととしている。

エコ・ハウスは、その中心的な役割を担うことが期待されていることから、エコ・ハウスの空調設備を高効率空調設備へ更新するとともに、照明設備のLED化等の実施により、既設の太陽光発電設備と合わせ、『ZEB』化を達成し、認証を取得することを目的とする。

※とべもり+（プラス）エリア

本県を代表する観光資源である「愛媛県立とべ動物園」、「愛媛県総合運動公園」及び「えひめこどもの城」の隣接する3施設を合わせたエリア一帯を「Tobemori（とべもり）」と称して、とべもりエリアで連携した相乗効果による更なる活性化を図っており、令和5年度からは、「えひめ森林公園」を加えた4施設を「とべもり+（プラス）」と称し、一体的な情報発信や施設間周遊の活性化による、魅力向上・誘客促進に取り組んでいる。

2 本施設の概要

(1) 施設の概要

- ア 施設名称 愛媛県体験型環境学習センター（通称：えひめエコ・ハウス）
- イ 所在地 〒791-1135 愛媛県松山市西野町乙103番地1 えひめこどもの城内
- ウ 電話番号 電話：089-963-4811
- エ 開館時間 午前9時から午後5時まで
- オ 休館日 月曜日（休日の場合はその翌日）、年末年始（12月29日から翌年1月1日）
- カ 供用開始 平成15年4月22日

(2) 敷地・建物の条件

- ア 敷地面積 345.59 m²
- イ 延床面積 329.99 m²
 - ① 事務室 44.55 m²
 - ② エコ活動支援室 64.80 m²
 - ③ PCコーナー 6.89 m²
 - ④ 倉庫 12.56 m²
 - ⑤ 親子エコライフ室 87.48 m²
 - ⑥ 玄関ホール 71.86 m²
 - ⑦ 暖房室 3.71 m²
 - ⑧ 展望デッキ 10.56 m²
- ウ 主要構造 木造平屋建て
- エ 施設構成

- ① 1階 事務室、エコ活動支援室、P Cコーナー、倉庫、親子エコライフ室、玄関ホール、暖房室
- ② R階 展望デッキ

3 業務概要

(1) 設計等業務

『Z E B』の認証基準を満たすよう、現場調査等必要となる調査を実施したうえで、Z E B化実施設計を行う。また、建築物エネルギー性能表示制度（B E L S）によるZ E B認証取得手続きを行うこと。業務の詳細は、「Ⅲ 要求水準 3 業務別の要求仕様」のとおりとする。

なお、認証取得後は、直ちに県に報告のうえ、評価書を提出すること。

(2) 施工業務

Z E B化実施設計に基づきZ E B化改修に係る工事を実施する。業務の詳細は、「Ⅲ 要求水準 3 業務別の要求仕様」のとおりとする。

4 業務期間

契約締結日から令和7年3月14日（金）まで

5 成果物

- (1) 設計等業務成果物 一式
- (2) 施工業務成果物 一式

6 打合せ協議

業務の円滑な進行を図るため、常時、発注者と緊密な連絡関係を構築し、発注者が求める場合には打合せを行い、誠意をもって業務を遂行すること。なお、打合せ後には事業者において記録簿を作成し、相互に確認するものとする。

7 注意事項

- (1) 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。
- (2) 本業務を遂行するうえで必要となる一切の経費は、事業者が負担すること。
- (3) 成果品の管理及び帰属は愛媛県とする。事業者は県の許可なく成果品を公表及び貸与してはならない。また、関係機関から提供を受けた資料については、管理、保管を行うとともに、情報の外部への漏洩については十分注意すること。

8 損害賠償責任

事業者は、本業務の履行の結果、事業者の責めに帰すべき理由により、県に対し損害を与えた場合は、その賠償の責を負うものとする。

9 資料の貸与

本業務の実施に必要な本県が所有する資料等については、県が事業者に貸与するものとし、

事業者は、本業務の目的以外に当該資料等を利用してはならない。なお、事業者は、業務完了後は、速やかに貸与を受けた資料等を県に返還するものとする。

なお、貸与する資料については、その内容を県が保証するものではない。事業者の責任において必要な調査等を行ったうえで業務を実施すること。

10 必要事項の補充

本業務を実施するにあたり、業務仕様書に明記されていない事項であっても、技術上、当然と認められる事項については、事業者の責任と負担において補充するものとする。

11 疑義解決

業務仕様書に疑義が生じた場合には、本県と事業者が協議のうえ、解決するものとする。

Ⅲ 要求水準

1 総合

- (1) 本業務により、本施設をZ E Bの定義のうち、『Z E B』に改修すること。
- (2) 本業務全般にZ E Bプランナーが関与すること。
- (3) 本施設の運営・業務に配慮した計画とすること。

2 設備に関する要求仕様

(1) 共通事項

- ア 空調設備及び照明は必ず更新対象とすることとし、その他の設備についてはZ E Bを達成するために必要な設備の改修により当該建築物の1次エネルギー消費量の削減を図ること。
- イ 安全性、操作性、維持管理性、更新性の高い設備、計画とすること。
- ウ 本施設及び本施設近隣への影響（騒音、臭気、振動、排熱、高調波等）に配慮すること。
- エ 環境負荷の少ない設備を採用すること。
- オ 長寿命化に配慮し、耐久性の高い機器や材料を採用すること。
- カ 費用対効果の最も高い設備を採用すること。
- キ 既存建物や設備に影響を極力与えない設備とすること。
- ク 必要な各種調査（法令調査、図面調査、現場調査等）を実施すること。
- ケ 設備の設置に際し、現状の景観を過度に損なわないこと。
- コ 既存設備を損傷した場合は事業者の負担で復旧すること。
- サ 屋外の配管支持材等は耐食性に配慮すること。
- シ 設置工事に伴う電気主任技術者等の立会費用は、事業者の負担とする。
- ス 職員及び関係者が容易に扱えるよう操作性に配慮すること。

(2) 空調・換気

- ア 各室、各空間の用途に応じ、省エネルギー・室内環境を考慮した最適な空調システムとすること。
- イ 冷媒は、オゾン層破壊係数ゼロのものを使用すること。
- ウ 臭気低減仕様とすること。
- エ 室外機の排熱先に支障がある場合には、ルーバー等を取付けること。
- オ 空調設備等の設置に必要な壁貫通部分の処理等の建築付帯工事（止水処理、アルミパネル設置等）を行うこと。
- カ 機器番号を明記すること。
- キ 空調室外機の機械基礎は空調設備メーカー技術指針に準拠した構造とすること。
- ク 冷媒管は非常用進入口及び避難動線等に干渉しない位置に配管すること。
- ケ 既設構造体（柱、梁、構造壁）の貫通は禁止する。
- コ 配管のため窓ガラスをアルミパネルに変更する場合、カーテン、窓の開閉及び採光等の影響を最小限に留めること。アルミパネルは3mm以上の厚さとすること。
- サ 換気による熱負荷の増加を最小限に抑制すること。

(3) 照明

- ア 照明の色温度は、県から変更指示のあるものを除き従前と同等にすること。

- イ 照度基準は JIS 基準によるものとする。
- ウ 明るさセンサー、人感センサー等の制御機器を、適宜、効果的に配置すること。

(4) その他

- ア 既存の外皮性能は竣工図より確認すること。
- イ 実施設計で撤去対象とした設備機器等は必ず撤去すること。また、撤去に要する経費や影響範囲、安全性等の諸条件を考慮し、合理的な考え方にに基づき、一部の設備機器等を残置することができるものとする。
- ウ 構造体の安全性を確認するため、必要に応じて建築基準法第 20 条に基づく構造計算を実施し確認を行うこと。
- エ 必要に応じて P C B 含有分析を行い報告すること。

3 業務別の要求仕様

(1) 設計等業務

ア 一般的要件（Z E B 化実施設計業務）

- ① 設計業務着手前に業務期間中における手戻りが発生しないよう、事前調査を適切に実施し、県と十分協議すること。
- ② 事前調査により設備の設置等に支障をきたす状況が想定された場合は、県に報告し協議を行うこと。
- ③ 将来の施設全体の維持管理、機器更新、その他工事等を考慮し、最適な改修計画となるよう設計を行うこと。
- ④ 本業務仕様書に記載なき事項についても、設計上当然必要と推測される場合は、事業者の負担により完全に実施すること。
- ⑤ エネルギー削減効果の算出には、エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）WEBPRO を使用すること。
- ⑥ 設備更新等に伴う電気容量の調査・検討を行い、県に報告すること。
- ⑦ 実施設計の完了前に、要求水準以上の品質で整備する計画であることを提示し、県の承認を得ること。

イ 諸官庁との調整業務

- ① 諸官庁への必要な届出、手続等については遅滞なく行うこと。

ウ 申請業務

- ① 本事業の実施にあたり必要となる各種許可申請、届出等がある場合は、事業者の責任において、適切に実施すること。また、県に報告すること。

エ 検査業務

- ① 設計完了後速やかに自主検査を実施し、自主検査完了後に県の完了検査を受けること。時期等は協議により決定する。なお、完了検査の指摘事項は、すみやかに修正を完了させ県に報告すること。

オ 報告業務

- ① 事業者は業務の進捗状況や必要な提出書類を県に定期的に報告すること。

カ 関連業務

- ① 建築物省エネルギー性能表示制度（B E L S）における Z E B 認証取得手続きは、適

切な時期に、速やかに行うこと。なお、BELS 認証取得に必要な経費は契約額に含むものとする。

(2) 施工業務

ア 一般的要件

- ① 施設運営に十分配慮するとともに、工程管理、安全管理、施工管理を行い、事故が発生しないよう安全に施工を進めること。
- ② 工事施工等、必要となる各種申請、届出等は、事業者の責任・費用において行うこと。また、仮設、施工方法及びその他工事を行うために必要な一切の業務は、事業者が自己の責任において遅滞なく行うこと。
- ③ 工事中、第三者及び他の施設等に損傷を与えた場合は県と速やかに協議し、無償にて復旧対応すること。
- ④ 建設工事保険、火災保険、社会保険等に加入すること。
- ⑤ 既設空調設備は、施設運営上支障をきたさないよう長期間停止を避けること。
- ⑥ 電気、ガス、水道を含めた設備等について停止する場合は、事前に県と協議し、施設運営に支障をきたす場合は必要に応じて代替措置を講ずること。
- ⑦ 本業務仕様書に記載なき事項についても、設置、使用上当然必要と推測される場合は、事業者の負担により完全に実施すること。
- ⑧ 本業務で導入した設備等には、既存設備との区別を明確にするために、設置年月日、事業名等を標示すること。
- ⑨ 竣工図を作成すると共に、最終の内訳明細書を作成すること。

イ 現場作業日、作業時間

- ① 現場作業日、作業時間は、本施設で実施する行事等に配慮し、県と協議のうえ早期に計画すること。
- ② 現場作業時間は原則として、8時45分から17時00分までとし、夜間は工事を行わないこと。やむを得ず、作業を行う場合は、近隣に配慮し、事前に計画書を提出し、県の了解を得たうえで作業を行うこと。

ウ 現場管理

- ① 施工現場には、主任技術者を配置し、適切に施工管理を行うこと。
- ② 火気を使用する作業を実施する際は、火気取扱いに十分注意するとともに、作業場の養生、消火設備の設置等、火災防止の徹底を図ること。
- ③ 建設業法等に規定されている現場標識を適切な場所に掲示すること。
- ④ 工事期間中、常に工事日報等を整備された状態にすること。
- ⑤ 工事用車両は交通ルールを厳守し、施設敷地内及び近隣地域において、交通事故、交通障害等の発生を防止すること。
- ⑥ 低騒音・低振動型建設機械を使用すること。
- ⑦ 本施設の敷地内及び敷地周辺近隣地域においては禁煙とする。
- ⑧ 工事期間中、本施設の敷地内で使用を許可された場所等の管理は、事業者の責任にて適正に行うこと。
- ⑨ 現場事務所は県と協議の上敷地内に設置することができる。
- ⑩ 工事関係者が施設内のトイレを使用することを認める。

- ⑪ 火災警報装置等の防災システムは、工事中も正常な動作を担保する。やむを得ず稼働できない場合には、松山市消防本部、県及びその他関係機関と協議し、事業者の負担により適切な代替措置を講じる。
- ⑫ 施設内のLAN設備等が施工上支障となる場合、県と協議のうえ、事業者の負担により必要な措置を講じる。
- ⑬ 設備配管の貫通等のコア抜きを行う場合は、事前に位置について県と協議し承認を得ること。
- ⑭ 現場作業の騒音、振動低減に努めるとともに、騒音、振動のおそれがある場合は、事前に県と協議し、施設運営上、支障をきたさないように配慮すること。
- ⑮ 工事に支障となる備品の移動（引っ越し）は業務内で行うこと。
- ⑯ 本施設において、他の工事や作業が行われる場合は、県を通じ、別途工事等の請負者と十分調整を行い、事業を円滑に進めること。
- ⑰ 産業廃棄物及び残土は適正処理を行うこと。また関係書類を提出すること。

オ 非常時・緊急時の対応

- ① 事故、火災等への対応について、事業者はあらかじめ防災マニュアルを作成する。また、事故等が発生した場合は、防災マニュアルに従い直ちに被害拡大の防止に必要な措置を講じること。

カ 試運転・取扱説明

- ① 設備等の供用開始前に、試運転調整を実施すること。また、試運転調整記録を作成し、県に提出して確認を得ること。なお、試運転調整結果がメーカー基準値等の判定基準を満足しない場合は、適正な是正処置を講じること。
- ② 事業者は、設備等の供用開始前に施設職員向けに操作説明を行うこと。時期は県との協議による。

キ 諸官庁との調整業務

- ① 諸官庁への必要な届出、手続等については遅滞なく行うこと。着工時に諸官庁届出リストを作成し内容と時期の確認を行い、工程の遅れにならないようにすること。手続き費用は事業者の負担とする。
- ② 工事に関連して県が行う手続きや検査に協力し、必要に応じて県の指示により必要な労務及び作業の協力を行うこと。

ク 近隣住民への配慮

- ① 近隣住宅地に対する施工時の騒音及び振動については十分に配慮すること。

ケ 申請業務

- ① 本事業の実施にあたり必要となる各種許可申請、届出等がある場合は、事業者の責任において、適切に実施すること。また、県に報告すること。
- ② 事業者は、本事業に伴い諸官庁検査を要する工事が発生した場合は、必要に応じて検査に立会うこと。また、検査記録を含めた諸官庁届出書類を確認し、検査結果を県に報告すること。

コ 検査業務

- ① 事業者は工事完了後速やかに自主検査を実施すること。
- ② 事業者は、自主検査完了後、検査結果を県に報告すること。なお、県は必要に応じて

事業者の自主検査に立ち会うことができることとする。

- ③ 事業者は、上記の自主検査の実施後、県の完了検査を受けること。なお、指摘事項は、設備供用開始前日までに速やかに是正工事を完了させ、是正報告書を書面にて県に提出して確認を得ること。
- ④ 事業者は、施設利用環境の早期改善のため、部分使用が可能となるよう努めること。なお、県が部分使用を行うにあたり必要な検査を受けること。

サ 報告業務

- ① 事業者は、打合せ記録、業務の進捗状況や必要な提出書類を県に定期的に報告すること。

シ 県が行う完了検査

- ① 事業者は、完了確認に必要な工事完成図書を作成し、県に提出する。
- ② 県は、事業者による前項の完了検査及び試運転の終了後、事業者立会いの下で完了検査を実施する。

4 リスク分担表

本業務で想定されるリスク及び発注者と事業者のリスク分担は、次表(案)を基本とするが、詳細は優先交渉権者として決定後から契約までの間に協議の上、決定する。

【定義】

発注者：愛媛県

事業者：設計等業務、施工業務を行う事業者

設 備：本事業にて設置する全ての機器、配管、配線、基礎等を示す

1 共通

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		発注者	事業者
実施要領	実施要項の記載事項の誤り、又は変更に係るリスク	✓	
要求水準	要求水準の変更に伴うリスク	✓	
	事業者が要求水準を満たせないリスク（ただし、前記要求水準の変更がなされた場合を除く）		✓
応募	応募費用の負担に関するリスク		✓
契約	発注者の責めに帰すべき事由により締結できない場合又は延期の場合のリスク（契約に係る議決が得られない場合は除く）	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由により締結できない場合又は延期の場合のリスク		✓
物価変動	物価・労務費変動のリスク（変動の程度により協議）	✓	✓
法令の変更	本業務に直接関連する法令（税制度を除く）の新設又は改正に伴う発注者による大幅な仕様等の変更に係るリスク	✓	
	本業務に直接関連する法令（税制度を除く）の新設又は改正に伴う上記以外の変更に係るリスク		✓
税制度の変更	事業者の利益に課せられる税制度の変更及び新設に伴うリスク		✓
	消費税率の変更、新たな税項目の設定等、上記以外の税制度の変更に係るリスク	✓	✓
許認可取得	発注者の責めに帰すべき事由により必要な許認可が取得できない場合又は遅延の場合	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由により必要な許認可が取得できない場合又は遅延の場合		✓
住民対応	発注者が行う業務又は発注者の責めに帰すべき事由による住民運動、訴訟等のリスク	✓	
	事業者が行う業務又は事業者の責めに帰すべき事由による住民運動、訴訟等のリスク		✓
環境問題 ※騒音・振動・大気 汚染・水質汚濁・臭 気等	発注者が行う業務又は発注者の責めに帰すべき事由による環境問題のリスク	✓	
	事業者が行う業務又は事業者の責めに帰すべき事由による環境問題のリスク		✓
セキュリティ	発注者の責めに帰すべき事由による警備不備に係るリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由による警備不備に係るリスク		✓
自然災害等 （保険適用外の 事由による）	自然災害、暴動、騒乱等のうち、発注者及び事業者のいずれの責めにも帰すことができない自然的又は人為的事象によるリスク	✓	
債務不履行	発注者の責めに帰すべき事由による債務不履行のリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行のリスク		✓

2 設計・施工

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		発注者	事業者
測量・調査	発注者が実施する測量・調査に誤りがあることに起因するリスク（参考資料として貸与する図書については対象外とする）	✓	
	事業者が実施する測量・調査に誤りがあることに起因するリスク		✓
設計変更	発注者の責めに帰すべき事由による設計変更に係るリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由による設計変更に係るリスク		✓
設備損傷	発注者の責めに帰すべき事由による工事中の設備、既設設備及び建物の損傷に係るリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中の設備、既設設備及び建物の損傷に係るリスク		✓
	第三者の責めに帰すべき事由による工事中の設備、既設設備及び建物の損傷に係るリスク		✓
工事費増大	発注者の責めに帰すべき事由による工事費用増大に係るリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由による工事費用増大に係るリスク		✓
工事監理	発注者が実施する工事監理が不適切であることに起因するリスク	✓	
	事業者が実施する工事監理が不適切であることに起因するリスク		✓
工期遅延	発注者の責めに帰すべき事由による工期遅延に係るリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由による工期遅延に係るリスク		✓
供用遅延	発注者の責めに帰すべき事由により、設備の供用開始が遅延するリスク	✓	
	事業者の責めに帰すべき事由により、設備の供用開始が遅延するリスク		✓
機器・備品	発注者が調達する機器、備品における不具合に係るリスク	✓	
	事業者が調達する機器、備品における不具合に係るリスク		✓