

業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、将来の業務実施の条件となるものではありません。

1 件名

令和4年度(仮称)よこはま健康・省エネ基準策定及び事業者登録制度等検討業務委託

2 履行期限

契約締結日から令和5年3月24日まで

3 履行場所

横浜市建築局

4 業務の背景と目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、国及び各自治体における住宅・建築物における省エネ対策の動きが加速しています。国では2021(令和3)年8月に「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」がとりまとめられ、さらに直近では住宅性能表示制度における断熱等性能等級6及び等級7を創設する動きがあります。本市でも、2021(令和3)年6月に「横浜市脱炭素化社会の形成に関する条例」が制定され、家庭部門のCO2排出量の割合が高い本市では、住宅における取組が特に重要となっています。

横浜市住生活基本計画の改定に向けて設置された「第7次横浜市住宅政策審議会」では、住宅の省エネ対策のあり方等についても審議され、脱炭素化に向けた高断熱化等の取り組みについて、「健康や産業振興など多面的な側面がある」、「地域の業者がG3まで対応できることは重要」という賛同意見がある一方で、「3階建てや準防火地域でG2の達成が困難」といった横浜ならではの課題も指摘されました。

本市を取り巻く現状は、令和2年は、25,530戸の新築住宅の供給が行われ、内訳を見ると、分譲住宅11,789戸、貸家9,660戸、持家4,010戸などとなっています。ストック全体(空家除く)は、平成30年住宅・土地統計調査によると、約165万戸もの既存住宅が市内に存在しており、内訳は、持家戸建て55.2万戸(30.1%)、民営借家44.6万戸(24.3%)、持家共同住宅40.4万戸(22.0%)などとなっています。特に省エネを満たす住宅は、持家全体で28.8%に対し、借家全体では9.5%と、借家の省エネ性能の低さが目立っているような状況です。このように、新規の建築戸数や既存の住宅総数が多く、共同住宅の割合も高い本市においては、新築、既存、戸建、共同、持家、借家問わず、積極的に取り組むことが必要です。

このような状況を踏まえ、本業務では、本市が今後推奨すべき断熱性能・気密性能の水準を具体化し、今後広く普及させることを目的に、誘導水準の策定、効果検証、技術者向けのマニュアル作成などを目的とします。

5 業務概要

本業務では、健康や快適、ローコストな暮らしにつながる、省エネ性能のより高い住宅を誘導するため、断熱性能や気密性能等に関する水準(以下「誘導水準」という。)の策定や、その誘導水準による居住者の快適性や経済性、賃貸住宅オーナーの事業性等の検証を行う。さらに、誘導水準を満たす住宅の設計・施工に必要な技術支援ツールの作成等を行う。

(1) 誘導水準の策定等 (新築)

① 検証する住宅モデルの設定

各種計算を例示するために必要な、標準的な住宅モデルを設定する。持家戸建て(木造)、賃貸共同住宅(木造)、分譲共同住宅(RC造)に加え、準防火地域などの立地も想定し、3~6タイプ設定する。

② 各住宅モデルにおける断熱レベル別仕様例の提示及び効果等の整理

(a) 設定した住宅モデルごとに、断熱レベルの差による各種仕様を例示する。

《比較する断熱レベル》

【木造・S造】等級4、等級5、等級6、等級7

【RC造】等級4、ZEH、ZEH+、C3相当

等級	等級2	等級3	等級4	等級5	等級6	等級7
木造・S造	S55基準	H4基準	H28基準	ZEH(G1)	G2	G3
UA値	1.67	1.54	0.87	0.6(0.56)	0.46	0.26
RC造	S55基準	H4基準	H28基準	ZEH	ZEH+	C3
UA値	1.67	1.54	0.87	0.6	0.5	0.36

新築時に誘導(案)

(b) エネルギー、建設コスト(材・工)、ランニングコスト、健康に与えるメリット、投資回収期間、CO₂削減効果等の比較を行う。

(c) 太陽光発電を導入した場合の発電容量、導入コスト、ランニングコスト等の比較を行う。

(d) 気密性能の基準検討を行う。

(e) その他必要な検討を行う。

なお、これらは視覚的にわかりやすく、図やグラフ等でまとめる。

③ 誘導水準を実現するための技術的な課題と対応策の整理

上記①及び②において誘導水準を満たすための、技術的な課題や、それらに対する具体の対応策を示し整理する。課題の抽出については、設計や施工に携わる実務者の声を幅広く聞くこと。

④ 賃貸住宅オーナー向け普及啓発ツールの作成

賃貸オーナー向けの普及啓発に使用するため、上記シミュレーションを元にした事業収支など、必要なツールを作成する。

(2) 誘導水準の策定等（既存）

① 検証する住宅モデルの設定

改修パターンを例示するために必要な、住宅モデルを検討の上、設定する。設定にあたっては、居住形態等に応じた改修のタイミングを想定し、改修前後の断熱レベル、改修範囲や金額などに応じたパターンを類型化し整理する。

② 各改修モデルにおけるレベル別仕様例の提示及び効果等の整理

(a) 改修モデルタイプを踏まえ、改修方法、各部位の仕様を例示する。

(b) エネルギー削減量、建設コスト（材・工）、ランニングコスト、健康に与えるメリット、投資回収期間、CO₂削減効果等の比較を行う。

(c) 太陽光発電等の導入方法の検討を行い、発電容量、導入コスト、ランニングコスト等の比較を行う。

(d) その他、施工の容易性を重視した効果的な方法や構造等による改修手法、気密性確保のための留意点などがあれば整理する。

(3) 有識者へのヒアリング

新築及び改修時の誘導水準や効果について、有識者にヒアリングを行い、アドバイスを受ける。

(4) 技術者向け支援ツール等の作成

誘導水準（新築・改修）を満たす住宅の設計・施工に最低限必要な技術マニュアルや、さらに効果的な改修等を消費者に提案するために必要なツール等を作成する。

(5) 事業者登録制度の企画・実施準備

誘導水準を満たす住宅の設計・施工が可能な事業者を市が登録・公表する新たな制度（令和5年度～）の実施に向け、企画及び講習会テキストの作成を行う。

① 登録制度における要件等の検討

対象区分、登録要件、講習会の内容、方法の検討（座学・実技）、考査の内容等

② 登録講習会のテキスト作成

(6) 誘導水準を普及させるための効果的手法（愛称等）の検討、広報宣伝ツールの作成等

6 成果品

(1) 報告書 1部

(2) 誘導水準仕様リスト 1部

(3) 賃貸オーナー向け普及啓発ツール 1部

(4) 技術者向け支援ツール等 1部

(5) 講習会テキスト 1部

(6) 市民向け広報宣伝ツール 1部

(7) その他必要に応じて関連資料 一式

(8) 上記電子データ 一式（Word、PowerPoint 等加工が可能な形式及びPDF ファイル）

7 概算額

業務委託価格は約16,000千円（消費税10%込）を限度とします。

8 一連の業務委託契約について

(仮称)よこはま健康・省エネ基準策定及び事業者登録制度等検討業務委託に関する一連の業務として、下記の委託契約を予定しています。なお、令和5年度の業務委託契約は、今年度の検討結果により、業務内容が変更になる可能性があります。

(1) 今回の業務委託契約

- ① 業務名称 (仮称)よこはま健康・省エネ基準策定及び事業者登録制度等検討業務委託
- ② 履行期間 契約の日から令和5年3月24日まで
- ③ 業務内容 「5 業務概要」のとおり

(2) 令和5年度予定している業務委託契約(予定)

- ① 業務名称 (仮称)よこはま健康・省エネ住宅事業者登録制度にかかる講習会実施業務委託
- ② 履行期間 令和5年4月3日から令和6年3月22日まで
- ③ 業務内容
・事業者登録制度講習会の実施、運営

9 その他

- (1) 横浜市における施策の転換等やむを得ない事由により予定業務の発注が行われない場合は、業務を受注できない場合があります。
- (2) 業務の実施に関してはプロポーザルの内容にかかわらず、委託者と協議の上、行うこととします。
- (3) 成果品については、横浜市に帰属するものとします。