

コミッショニング業務仕様書テンプレート

- 対象プロジェクト名
- 建物名称・所在地
- 発注者名，作成日，作成者

1 はじめに

1.1 業務の目的

本業務は，既存建物を対象として，現在の設備性能および運用状況が発注者要求事項（OPR）に照らして妥当であるかを検証・評価し，必要に応じて改善方策および運用見直しの方向性を整理することを目的として，コミッショニング業務を実施するものである。

下記を考慮する

- 「業務の目的」を明確に
 - Cx による成果を誰が何のために使うかを明確にする
 - 建物の使い方，価値の提供，省エネ，低炭素化など
- 合意形成と CxF 選定のための文書であることを示す
- 「判断の基準をそろえる」文書であることを強調する
- 過度な成果の約束は書かない
- 「必ず省エネが達成される」「不具合が解消される」といった表現は避け，CxF を選定するための判断材料を整理して記載する
- 文書の適用範囲を簡潔に示す

Cx 業務仕様書（計画フェーズ）

CxF に対して求める資質，提案を求める項目（CxF の業務体制含む），見積項目（計画フェーズで最初にどのような調査・診断をするのか（BEMS データの分析，設備管理者，設備運転者へのヒアリングなど）の計画を立案した上で，その作業にかかる費用）を記載する。

また，現場計測や BEMS のデータ収集ポイントを追加する必要があることがわかった場合や調査フェーズ概略でより詳細な調査が必要であることがわかった場合には，具体的な対策内容とそれに関する Cx 業務の見積を行うなど，ステップバイステップで計画と見積（予算立て）をして進めていくことを見積項目の特記事項に明記する。

Cx 業務仕様書（対策実施フェーズ）

設計発注，設計・施工発注，ESCO による発注など，いずれの方法で行うか条件を記載。

1.2 業務の概要

1.3 適用範囲

- 本仕様書は、発注者がコミッショニング事業者（CxF）に委託する業務内容を定めるものである。
- 実施設計段階から竣工後の機能性能確認・適正化フェーズまでを対象とする。

2 建物・設備概要

2.1 対象建物概要

- 建物用途
- 規模（延床面積，階数）
- 主要用途・運用形態

2.2 対象システム

以下のシステムをコミッショニングの対象とする（例）：

- 空気調和設備
- 熱源設備
- 給排水・衛生設備
- 電気設備
- 中央監視・自動制御設備
- その他（ ）

- 設備概要は「システム単位」で整理する。
 - 器型式・能力の詳細列挙は避ける
 - 系統や構成が分かるレベルで十分
- Cxに影響する運用・管理条件を含めると、技術的可能性だけでなく実務でどこまでできるか判断する材料になる。
 - 管理形態（自主管理／委託）
 - 常駐・非常駐の別
 - 運転時間・季節運用の考え方
- 計測・データ環境を必ず明示する記述の観点
 - 不足している場合も隠さず記載
 - Cxの制約条件として正直に示す
- 図表・一覧形式を活用する
- 記述の姿勢
 - 評価や課題は書かない（後章で整理）
 - 「できていない」ではなく「現状はこうである」と事実を記す
 - 将来の改善を前提とした断定表現は避ける

3 CxF の役割と資質

3.1 発注者の役割

- OPR の提示および承認
- 業務成果物の確認・承認

3.2 CxF の役割

- コミッショニング業務全体の計画・実施・報告
- 中立的立場での性能検証・評価

3.3 その他関係者

- 既存 Cx では設計者・工事監理者も施工者も未定で、対策実施フェーズにおいてどのように対応するかによって決定されるもの。

4 提案を求める項目

章	項目	
1	はじめに	
2	CxF に対して求める資質	
3	提案を求める項目（CxF の業務体制含む）	
4	見積項目	
別紙	1	施設資料リスト
	2	既存 Cx スケジュールと提出物リスト
	3	Cx 業務実績（類似業務含む）

建築設備コミッショニング協会発行，建築設備コミッショニングマニュアル，
第 4 章既設建物のコミッショニング より

5 見積もり項目

CxF の能力・姿勢を評価するために下記の項目を考慮してもよい。

- 既存建物 Cx の実績・経験
- 管理会社・施工者と協調できる中立性
- 調査・分析結果を非技術者に説明する能力