

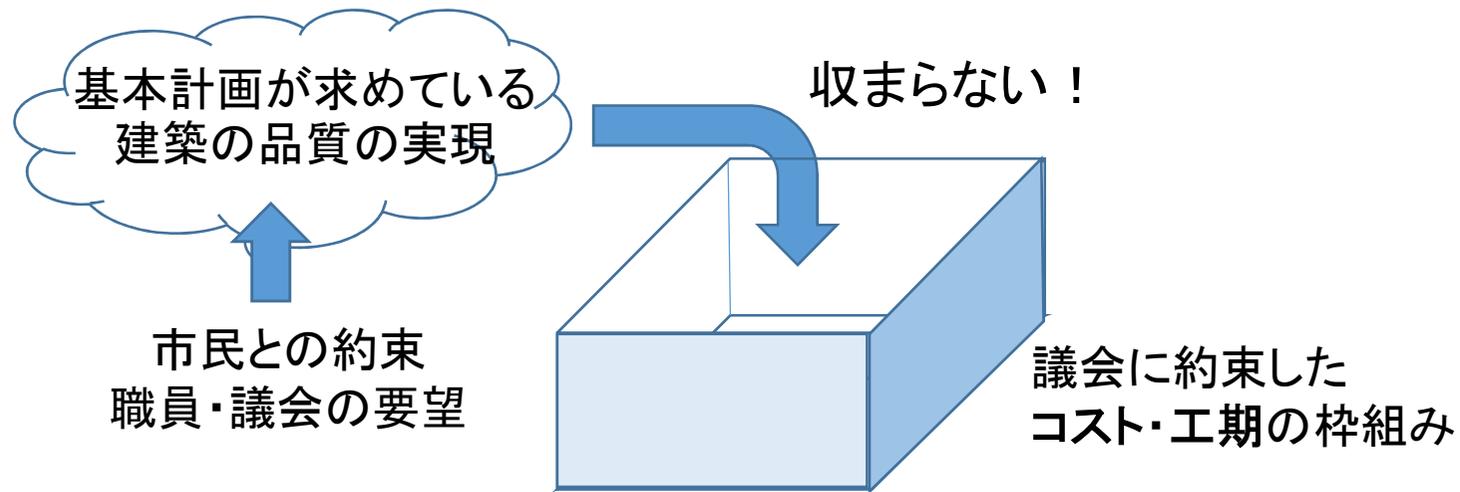
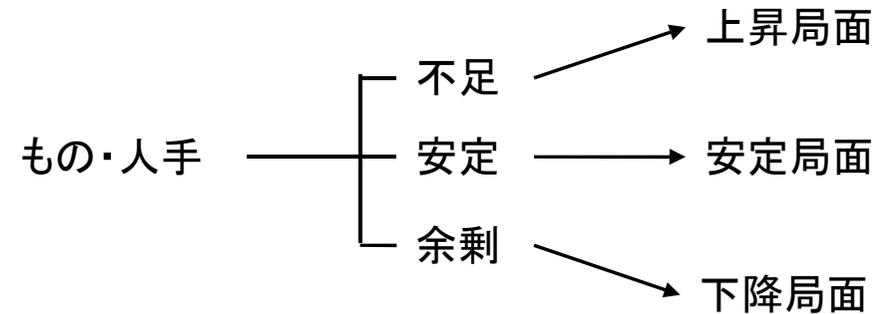


〈本日のご説明のポイント〉

- 1 ● 公共建築物としての品質を確保し将来にわたってその機能を発揮するためには、発注者、設計者、施工者及び住民が良い関係(信頼関係)を構築することが不可欠
- 2 ● 信頼関係を築くためには、まずは発注者に、公共建築工事の役割、発注者の役割・責務を理解して頂くことが重要
→社会資本整備審議会答申「官公庁施設整備における発注者のあり方について—公共建築工事の発注者の役割—」(平成29年1月20日)の普及・啓発
● 公共建築事業は適切な品質・コスト・工期で実現することが肝要であるが、同時に関係する人々の人材育成や地域社会の質の向上に寄与することが重要
- 3 ● 地方公共団体が適切かつ円滑に公共建築物を整備し管理していくためには、組織内に建築技術者を可能な限り確保し育成していくことと併せて、外部機関による支援を適切に活用することが必要
● 発注者支援の活用には適切な報酬が不可欠
● 発注者支援に関しては、発注者がどのような目的で支援を求めるのかが明確でないと混乱を生じる場合があることに留意
→企画から工事の各段階毎に、相応しい能力を有する支援者を選定することが重要
● 外部機関の支援によりコスト管理を行おうとする場合、単なるコストカットにより建築物の質が損なわれないよう留意する必要
また、物価上昇局面におけるコスト管理は、積算のチェックをきめ細かく行うことが肝要
● 地域の資材・労務単価の変動状況について、公的機関がきめ細かく調査・把握し地方公共団体に情報提供する仕組みが望まれる(公共建築工事は、民間の市場との関係が深く、単価の変動状況等の把握が容易ではない)
● 外部機関の支援により作成した公募型プロポーザルの応募基準及び評価基準により、実質的に中小規模の設計事務所が排除される等、支援の結果、地域の事業者の参画等が十分に配慮されないことがあることを懸念、適切な支援のあり方を探る必要がある

4

- 基本設計、実施設計、工事監理が分離して発注される場合には、それぞれについて責任の範囲を明確化するとともに適正な業務報酬が措置されることが重要
- 質の高い設計を実現するためには、適切な報酬とともに、設計に係る十分な委託期間の確保が不可欠
→設計の現場においても「働き方改革」が必要



〈事例1〉

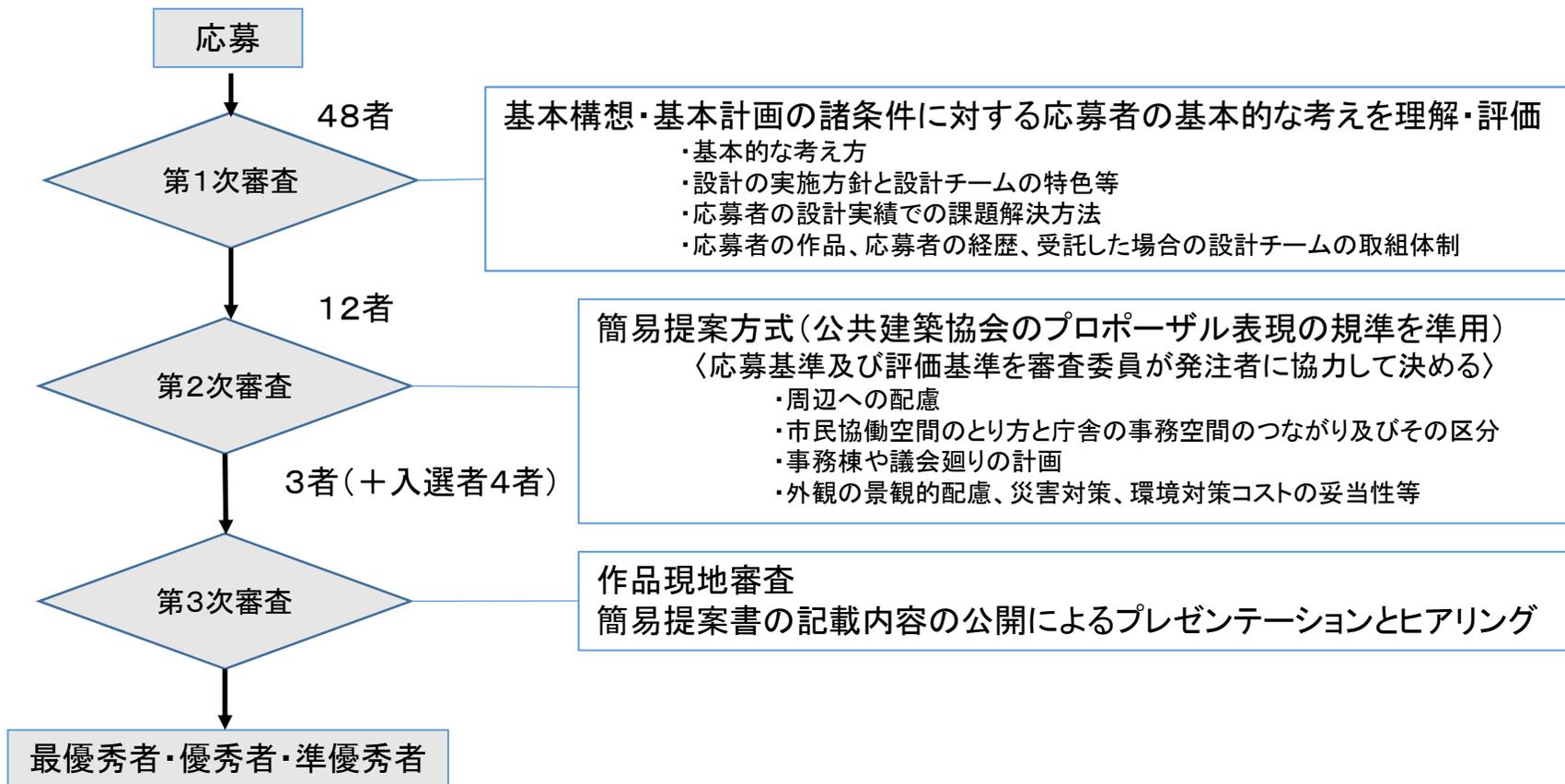
※公共団体のHPを基に連合会が作成

	庁舎	立体駐車場
敷地面積	15,969㎡	
建築面積	7,661㎡	1,398㎡
延べ床面積	41,510㎡	4,146㎡
階数	地下1階、地上10階、塔屋2階	地上3階
高さ	42.62m	13.29m
構造	鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	鉄骨造 自走式3層4段 駐車可能台数195台



設計者の選定

- 「新庁舎建設設計者選定委員会」(学識経験者4名、市助役1名)を設置(2005年7月)
- 設計者選定は第3次審査まで実施
- 基本設計業務委託の第1位契約候補者となる最優秀者を選定



施工者の選定

- 価格競争のみではなく、施工者の技術力や市内経済活性化等についての要素を総合的に評価する方式により落札者を決定
- 学識経験者による「新庁舎建設施工者候補者選考委員会」(学識経験者(建築、施工、経済、都市計画、環境分野)7名)を設置
- 委員会で評価方式を検討し発注者に提案

評価項目(選考書類)		
基礎項目	企業の技術力	・工程管理に係る技術的所見、配置予定技術者の経験・資格等
	企業姿勢	・社会貢献に関する調書 ・環境マネジメントシステムの取組状況
新庁舎の 特性理解度確認項目	地域特性等	・市の地域特性 ・新庁舎建設計画の経緯について
	設計理解度	・設計者の設計意図について ・設計への市民意見の反映状況について
提案項目	市内経済の活性化	・市内業者の活用について ・市内業者育成の方策について
	市民参加	・工事状況の市民への公開方法について
	技術提案	・工事期間中の周辺環境への配慮に向けた提案 ・工事期間中の廃棄物の処分等に関する環境配慮に向けた提案 ・工事品質を確保するための提案 ・環境品質向上と環境負荷削減を目指した提案

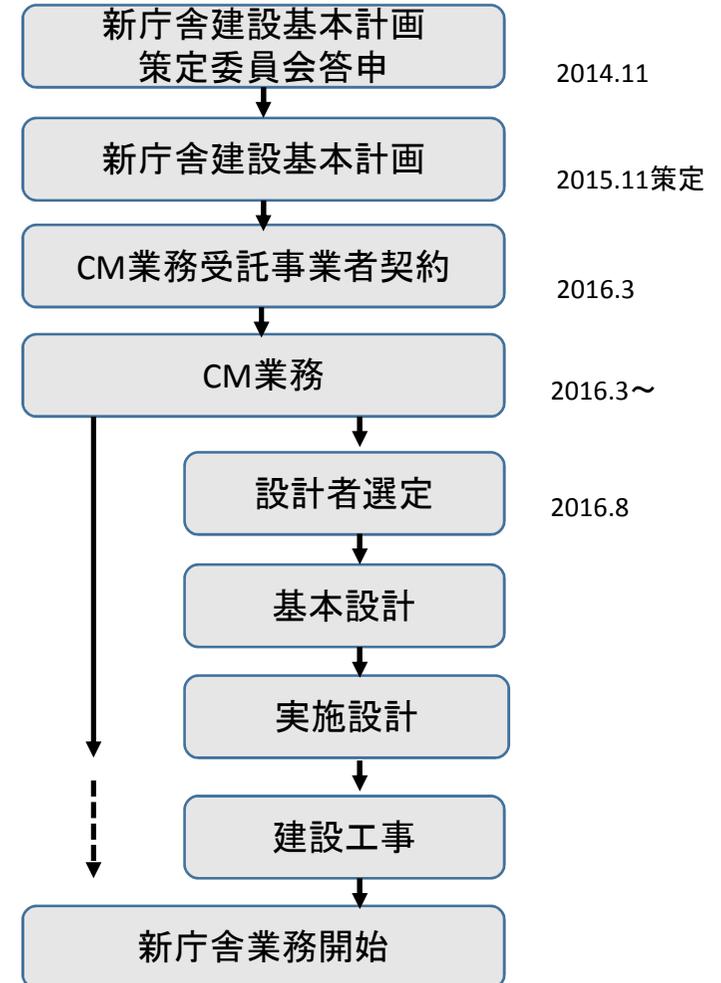
- 契約後、施工者から提案項目の履行状況について報告を求め公開

〈事例2〉

※公共団体のHPを基に連合会が作成

新庁舎の建設規模		
建築内容	敷地面積	約12,000㎡
	延床面積	約10,000㎡
	駐車場	130台程度
	駐輪場	バイクを含めて400台程度

事業費		
事業費等	工事費	43.8億円程度
	委託費	2.1億円程度
	備品・移転等費用	4.9億円程度
	合計	50.8億円程度

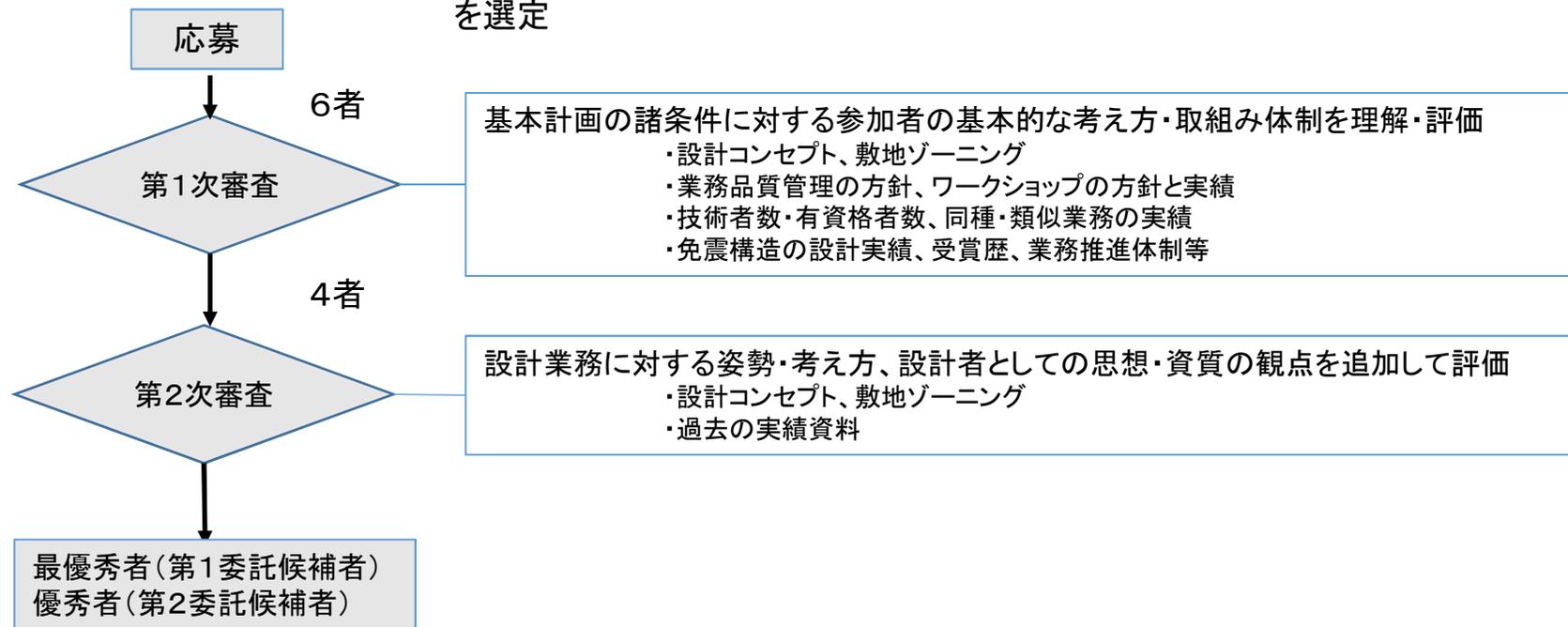


CM方式の導入

- 新市庁舎建設事業は、市として経験のない大規模建築工事
- 技術面の補完と高度な専門技術の活用、最新技術の導入、コスト管理を行うことを目的に、CM方式を導入

設計者の選定

- 「新庁舎建設設計者選定委員会」(学識経験者4名、副市長・企画部長)を設置
- CMrの作成した応募基準・評価基準原案を、選定委員会で検討し修正
- 設計者選定は第2次審査まで実施
- 基本設計業務委託の第1委託候補者(最優秀者)、第2委託候補者(優秀者)を選定



発注者支援体制について（検討用試案）

（公社）日本建築士会連合会

A・特定の建築プロジェクトにおける「発注者支援者」

1. これまで建築プロジェクトにおいては、建築主（発注者）が作成する建築企画及び設計と条件にもとづき建築士が設計図書作成・工事監理をおこない、施工を設計図書にもとづいた入札等の方式で選定された建設業者が行う方式が一般的とされてきた。
2. この一般的とされてきた方式は、建築主（発注者）が建築生産に関してある程度の知見を持っている（持っているものが内部にいる）ことが前提とされており、建築企画の整理や設計と条件の整理等建築プロジェクトの進行に関しては設計・工事監理者のある程度の補助・協力のもとに建築主が主体的に行うことが当然とされてきた。
3. 近年、建築プロジェクトの複雑化にともない、建築主（発注者）の内部の専門家では対応しきれない事案（官民共同のもの、再開発、特殊な発注方式によるコスト合理化策など）が発生するとともに、建築主（発注者）内部に建築の専門家がいらない状態で建築企画及び設計と条件の作成やプロジェクトの進行管理を行わなければならない状況が発生している。
4. このような状況は民間の小規模建築プロジェクト（住宅や小規模な事業所など）では一般的におきていたものであって、その場合には設計・工事監理者（建築士である場合がほとんどである）が建築主（発注者）の代理（または代行または補助）者として必要な業務を行ってきた。
5. 大規模建築物・公共建築物等においてもこのような事態がしばしば発生するようになったことを受け、いわゆるコンストラクション・マネジメント（CMと略される）という職能が提案されている。日本CM協会の説明によれば、この職能は小規模プロジェクトにおいて多能な建築士が建築主の補助等の役割として行ってきた行為を設計・工事監理業務から独立させたものと整理できる。このような役割は「発注者支援者」のひとつの形である。
6. ただし、建築企画や設計と条件の作成段階の建築主への補助業務をCMと呼ぶことは、CMという名称が導入当初の意味と異なってきており、使命感や倫理観のあり方を含め社会に混乱を招いている。業務の名称については、別途検討する必要がある。

【課題】

上記のような発注者支援者に関しては、業務のどの段階に焦点を当てるかによって職能のあり方、必要な知見が異なる。建設工事発注の知見に特化した事業者等が建築企画の策定に関与するなど本来のあり方から見ると発注者支援になっていないと見られるなど整理がなされていない面がある。

B・特定のプロジェクトに限定しない「発注者（所有者）支援者」

1. 建築マネジメント系の職能としては、CMに類似で資金調達・事業計画立案などより川上業務から行うと考えられているプロジェクト・マネジメント（PMと略される）や、土地・建築物・業務空間等の施設管理からより合理的な業務運営策を提案・構築するファシリティ・マネジメント（FMと略される）、それらの施設をハードウェアとしてだけでなく企業等の資産として財務的な観点からの運用を含めたコンサルティングを行うアセット・マネジメント（AMと略される）などが提案され、一部は実体を伴った活動に繋がっている。

2. 上記のうち、特定の建設プロジェクトのプロセスを補助・代行・代理を行うのがPM。CM事業者の所有する（または所有しようとする）資産の適切な管理運用を助言、補助する役割がFM、AMと言っている人々もいる。建築士（特に設計を主として行ってきた建築士）はこれらのどの業務も行いうる技術的知見の基礎は保有していると言えるため、これらのコンサルティング事業者の技術面の中核となっている。
3. しかるに建築主（発注者）または土地・建築物等の所有者にとっては、特定の建築プロジェクトを前提としていない状況での資産活用・運用・再編成などの計画検討は常時必要な業務（＝「管財」）であり、これらをきめ細かく行うことが建築主自身の利益とともに地域社会の質の向上に資するものでもある。この場合不動産事業・建設事業や工事請負による利益創出を目的としていない専門家が内部の専門家のごとく補助者等として支援をする体制は理想的であり、これも重要な「発注者支援」業務である。建築士（特に設計を主として行ってきた建築士）はこの役割を果たす上で適任である。

【課題】

上記のような発注者支援者の場合には、どの程度に発注者（所有者）の内部状況に関係できているかによって助言・支援の適切さに差が発生する。

また、上記の場合、特定の利益を背景にしていない場合もあるため、これら高度専門家である発注者支援者に対する報酬の発生源を作ることができない。いわゆる顧問的な立場は考えられるが、業務によっては相応な負荷がかかることが予想されるものでもあり、報酬の問題は早急に解決策を検討する必要がある。