

地方公共団体における
建築事業の円滑な実施に向けた手引き
(骨子案)

平成29年6月12日

国土交通省 土地・建設産業局 建設業課

入札制度企画指導室

目次

第1章 公共建築事業を取り巻く状況

第2章 公共建築事業の特徴

第3章 事業の各段階における一般的な業務内容

第4章 各段階の指摘された課題と求められる対応

【参考】地方公共団体における建築事業の円滑な実施に向けた懇談会

第1章 公共建築事業を取り巻く状況

1. 建設投資の推移と公共建築工事が占める割合

- ・ 建設投資額は、ピーク時の平成4年度の約84兆円に対し平成22年度は約41兆円と約半分に減少。ここ4年は50兆円程度で推移。
- ・ 公共工事と民間工事の比率は概ね4：6、土木工事と建築工事の比率は概ね5：5。公共建築工事が建設投資全体に占める割合は約5%と少ない。

2. 発注者の体制

- ・ 地方公共団体における建設部門の職員数は、ピーク時の平成8年の約19.4万人に対し、平成28年は約13.9万人と約72%に減少。このうち、建築部門の職員は約2.6万人で、建設部門の約19%。
- ・ 全国の指定都市を除く市区町村1,721団体における建築技師職員数は、約72%にあたる1,244団体で5人未満。約40%にあたる691団体では0人。

第2章 公共建築事業の特徴

- ・ 土木事業と比較しての公共建築事業の特徴を以下に整理。
- ・ なお、1.～4.は「官公庁施設整備における発注者のあり方について」(答申)にてとりまとめられた内容。

1. 発注部局と事業部局とが異なる場合が多い

- ・ 土木事業では発注部局と事業部局が同一であることが一般的だが、建築事業では両者は異なる場合が多い。

2. 事業部局以外にも多様な関係者が存在し、個別性が強い

- ・ 建築事業では事業部局以外にも施設利用者や住民等の多様な関係者が存在し、建築物に求められるものは個別性が強い。
- ・ 事業の推進には、多様な関係者から建築物に求められる諸条件を把握し、必要な調整を行った上で事業に反映させることが必要。

3. 設計業務、工事監理業務に、建築基準法、建築士法が適用される

- ・ 建築事業における設計業務や工事監理業務は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に基づいて建築士が行う業務。
- ・ 建築物の品質確保には、建築士が関係法令に基づいて適切に業務を実施できるよう、発注条件における業務内容の適切な設定とともに、それぞれの業務に最も適した設計者や工事監理者を選定することが重要である。

4. 建築市場全体の中で、公共の占める割合が極めて小さい

- ・ 建築市場は民間工事が大多数であり、材料、機械等の仕様や価格は、民間市場に大きな影響を受ける。
- ・ 工事の発注に向けては、民間市場の動向を的確に把握し、発注条件や予定価格に適切に反映させることが必要となる。

5. 直接工事費に占める見積単価に基づく金額の割合が大きい

- ・ 積算に必要な単価が刊行物に掲載されていない等の場合は、メーカー等から収集した見積を参考に見積単価を設定する必要がある。
- ・ この見積単価により積算される金額が直接工事費に占める割合は、建築工事では約 20%、設備工事では約 50%と、土木工事に比べ大きい
- ・ このため、適切に予定価格を設定するためには、市場における実勢価格を的確に把握し、適切に見積単価を設定することが求められる。

第 3 章 事業の各段階における一般的な業務内容

- ・ 公共建築事業の一般的な業務は、企画立案と予算措置を行い設計業務の発注条件をとりまとめる「企画段階」、発注条件に基づき設計図書を作成する「基本設計段階」及び「実施設計段階」、設計図書に基づく数量算出と見積収集等による単価設定、さらに工事価格の設定を行う「積算段階」、そして「施工段階」に分けられる。
- ・ 公共建築事業を円滑に進めるためには、適正な「事業費」、「事業期間」及び「品質」を確保する事が最も重要である。
- ・ 「事業費」の確保にあたっては、まずは企画段階における目的物に求める要求水準の明確化が最も重要である。事業の進捗に伴い、事業費が変動することが往々にして起きるため、事業の早い段階からその網羅性や妥当性を確認するとともに、進捗に伴

い変更があった場合には、必要に応じた追加的な予算措置が必要となる。

- ・ 「事業期間」の確保にあたっては、企画段階で立案する当初計画に十分な設計期間を確保することはもちろん、建築確認申請や積算等、工事発注までに必要な手続き等の期間を見込むとともに、設計の進捗に伴い確定される施工工期が当初計画に沿わない場合には、柔軟に対応することが必要である。
- ・ 「品質」の確保にあたっては、発注者が求める性能等の内容を明確にすることが何より重要である。工事は設計図書のとおり施工される必要があるが、発注条件に示されていない事項は設計図書に反映されないことを認識し、事業部局における企画立案や発注部局における発注条件とりまとめに際し、十分な調整を過不足なく行うことが重要となる。

1. 企画段階

- ・ 事業部局において、建築物の機能、規模、敷地、事業手法等を企画立案し、設計・工事の工程、設計費・工事費を過去の事例や延べ面積当たりの単価等で見積もる。
- ・ この企画立案内容に基づき、事業部局は事業に必要な予算措置を行う。

2. 基本設計段階

- ・ 設計者において、企画段階でとりまとめられた発注条件に整合した基本設計図書を作成し、作成した基本設計図書に基づき概算工事費を算出する。
- ・ 発注部局は、これらの基本設計の成果が、発注条件と整合しているか確認する。

3. 実施設計段階

- ・ 設計者において、発注者が確認した基本設計図書に整合した実施設計図書を作成する。実施設計の成果が積算数量の根拠となり、工事の発注図書となる。

4. 積算段階

- ・ 設計者もしくは設計者から委託を受けた積算事務所等の積算者において、実施設計段階でとりまとめられた設計図書を基に、積算数量を算出する。
- ・ 発注部局において、建築市場の動向を考慮して、それぞれの工事内容に応じた積算数量と単価等から工事費を算出し、予定価格を作成する。
- ・ 見積単価については、工事ごとに、設計者がメーカー等から収集した見積書を参考に、発注部局が市中における取引状況を把握し補正して設定する。

5. 施工段階

- ・ 施工者が発注部局との工事請負契約に基づき、設計図書に示された工事の目的物である建築物を完成させる。
- ・ 工事監理者が発注部局との工事監理業務委託契約に基づき、施工者の行う工事が設計図書のとおり実施されていることを確認し、実施されていないと認めるときは、必要な指摘や発注者への報告等を行う。

第4章 各段階における指摘されている課題と求められる対応

1. 企画段階

【課題】

- ・ この段階で見積もられた工期や工事費は、必ずしも精度の高いものではないが、このことが十分に認識されないまま、今後の設計条件となってしまう。
- ・ 建築物に求める機能等が十分に整理されていないことや工事費を見積もる根拠となる過去事例の選定が不適切であること、工事発注までの期間が長く物価変動等の可能性があること等が、見積もられた工期や工事費の精度が高くない要因となっている。

【求められる対応】

- ・ 事業部局は、発注部局等からの技術的助言を受けながら建築物に求める機能や見積の根拠を整理し、今後の物価変動等のリスクも認識した上で、住民や議会等の関係者へ丁寧な説明を行うことが重要である。
- ・ 発注部局は、事業部局における建築物に求める機能等の整理を支援するとともに、事業部局からの諸条件に建築政策や現場条件等も加え、設計業務の発注条件を適切にとりまとめることが重要である。

2. 基本設計段階

【課題】

- ・ 基本設計成果の精度を高めることが、後の段階での修正設計等の手戻りを防ぐ上で有効であるが、このことが十分に認識されていない。
- ・ 発注条件が不明確であることや設計成果が発注条件と整合していない例が見受

けられる。

【求められる対応】

- ・ 発注部局は、適切な価格や履行期間で設計業務を発注するとともに、技術力を有する等適切に設計業務を履行できる者を設計者に選定することが重要である。
- ・ 基本設計段階において、通常要求される精度を超えて概算工事費の算出を行う場合には、適切な設計報酬を確保することが必要である。
- ・ 設計者は、着手時には発注条件や企画段階の工事費等の見積根拠を十分に確認し、条件等が不明確な部分については、確実に発注部局に明示を求めることが重要である。

3. 実施設計段階

【課題】

- ・ 発注部局と設計者の両者におけるコスト意識の不足により、設計内容が発注条件から乖離し、予算規模との不整合が生じる例が見受けられる。
- ・ 一部では、数量算出や施工に必要な詳細図面が整っていない状態で積算や工事発注が行われているとの指摘もある。

【求められる対応】

- ・ 発注部局と設計者の両者において、設計の進捗に合わせた工事費の確認をきめ細かく実施することが重要である。このためにも、基本設計段階における成果の精度確保が必要である。
- ・ 基本設計段階以降に状況の変化等によって、やむを得ず建築物に求める機能等に変更が生じる場合は、改めて発注条件を整理し提示する必要がある。

4. 積算段階

【課題】

- ・ 積算に必要な期間が十分に確保されていない。一部では、設計図面が確定する前に数量算出に着手し、算出した数量が確定した設計図面と整合していないとの指摘もある。
- ・ 予算規模と設計内容が乖離した際に工事費を予算に収めるため、一部では実勢価格を無視した厳しい見積単価設定になっているとの指摘がある。

【求められる対応】

- ・ 実施設計後の積算等に必要となる期間が確保できるよう、事業部局及び発注部局は、これまでの段階における企画立案や工程管理を実施する必要がある。
- ・ 予算規模から乖離した設計内容に基づく工事費を予算に収めるための単価設定は避けるべきである。

5. 施工段階

【課題】

- ・ 積算数量に疑義が生じた場合でも、数量は参考資料であることが多く、契約後の対応が発注部局によってバラツキがある。
- ・ 契約時点では想定されていなかった施工上のリスクが発現した場合、工期調整や金額変更について工事請負契約の受発注者間の調整が難航し、円滑な工事の施工に支障を来すおそれがある。

【求められる対応】

- ・ 受発注者間における積算数量の齟齬を解消するためには、「入札時積算数量書活用方式」が有効となる。
- ・ 工事の実施に先立って予め受発注者間で当該工事に関し、具体的にどのような施工上のリスクが存在するか等に関して情報共有や意思疎通を図り、不明な点や各々の役割分担についてできる限り明確化しておくことが有効となる。

【参考】地方公共団体における建築事業の円滑な実施に向けた懇談会

・委員名簿（平成29年6月時点） （※）○：座長

○ 大森文彦	弁護士・東洋大学法学部 教授
岡部和彦	日立市 総務部長
酒井弘幸	神奈川県県土整備局建築住宅部 営繕計画課長
藤田香織	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授
古阪秀三	立命館大学O I C総合研究機構 グローバルMOT研究センター 客員教授
矢田尚子	日本大学法学部法律学科 准教授
山崎浩明	東京都財務局建築保全部 技術管理課長
渡邊誠	市原市教育委員会教育総務部 教育施設課長

（敬称略・五十音順）

・ゲストプレゼンター

第1回

土志田 領 司	一般社団法人全国中小建設業協会 副会長
森 暢 郎	公益社団法人日本建築家協会 会長補佐
佐々木 宏 幸	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会 副会長
三井所 清 典	公益社団法人日本建築士会連合会 会長

第2回

近藤 駿 明	一般社団法人全国建設業協会（富山県建設業協会 会長）
坂田 明	明豊ファシリティワークス株式会社 代表取締役会長

第3回

楠山 登喜雄	一般社団法人日本建築積算事務所協会 副会長
鈴木 勝之	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 コストマネジメントグループ マネジャー

（敬称略・発表順）

・開催経緯

- 第1回 平成29年3月30日（木）
- 第2回 平成29年4月24日（月）
- 第3回 平成29年6月12日（月）
- 第4回 平成29年7月