

	公共工事	民間工事		
		発注金額	工期スケジュール	設計会社の関与
発注者側の準備事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積算金額の確定 ・工期スケジュールの設定 ・最低入札予定金額の設定 (休暇・工期等ガイドラインに配慮) 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>積算はしない</u> ・事業上の経験則から<u>概算のみ把握し、受注者側に提示しない</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業上の経験則から<u>概算工程のみ把握し、受注者側に提示する</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・協力の上、仕様書の作成 (工法、内装、設備等)
受注者側の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・入札 	<ul style="list-style-type: none"> ・相見積もり 	<ul style="list-style-type: none"> ・提案 (工期短縮含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ・金額、工期スケジュール提出時の立会・ヒアリング
発注金額確定までの実施事項	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>最低価額</u>で決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工条件を明確化するとともに、要求性能の確認及びその内容を設計図書へ明示、<u>受発注者間で協議の上、発注金額・工期合意</u> 		<ul style="list-style-type: none"> ・施工条件、要求性能の精査
発注金額確定後竣工までの実施事項	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、<u>設定された工期・仕様を基に工事を実施</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>エンドユーザーにとっての建築物の利用価値を最大限に高めるため、コスト、工期に影響を及ぼさない範囲で協力して設計・施工の詳細を詰め、必要に応じてVEを実施し、使用部材等の品質の向上を受発注者間で追求</u> 		<ul style="list-style-type: none"> ・VEの精査

建築工事の生産性向上について発注者が取り組んだ事例・寄与した事例

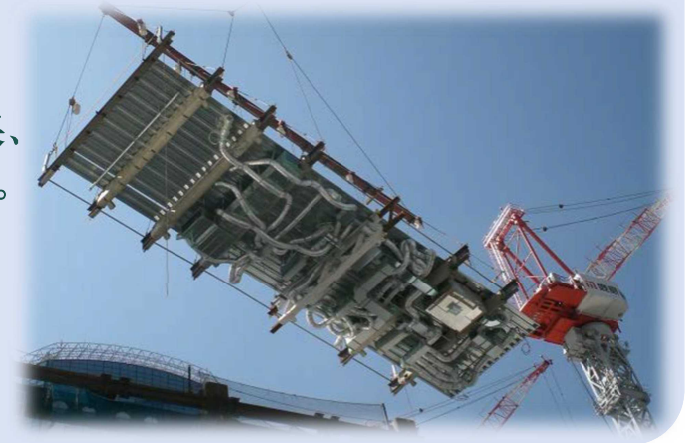
以下の取り組みは、建設業の働き方改革に起因したものではなく、従来から受発注者間で行ってきた生産性向上に資する取り組みの一例であることに留意すべき。

○工程関係

- ◆ 早期に先行施工フロアを完成させ、手戻り等を減らすべく他の基準階施工前に検査を実施。
- ◆ 週休2日(土日閉場を含む)の要請を受け、全体工期・コストに影響がないことを確認したうえで承認。

○施工関係

- ◆ ゼネコンから資材のプレキャスト化、ユニット化の提案を受け承認。
例) スラブユニット工法: 鉄骨に天井内設備機材を取り付けユニット化して同時揚重・取付。
- ◆ 既存建物の解体時に地下躯体を山留とする提案を受け承認。その結果、コスト縮減・工期短縮。
- ◆ アスファルト防水の工法を次世代工法への変更提案を受け承認。その結果、周辺への臭気の影響が少なくなり、施工時間帯の制限がなくなり工期短縮。
- ◆ 施工者提案で階高が高い場合や、天井内ダクトが多い廊下の天井にSQ工法を採用することで、吊りボルトが不要となり、工期短縮。
- ◆ 施工中建物内に現場事務所設置要望を受け承認。



○その他

- ◆ 施工時におけるプロモーション工程の作成と前倒しのもの決め、特に納期のかかるもの、将来的に不足する恐れがある建材等は、先行して発注すべく早期のもの決めに協力。

民間建築工事における工期設定の基本的考え方(案)

民間建築工事において、受注者が適切に施工計画を想定し、その施工計画と整合のとれた工期を見積もり発注者に提案するための方策や留意事項等を明記したもの

○はじめに

- ◆民間建築工事においては、様々な事象を背景として、受発注者間の協議・交渉を経て請負契約の締結に至る。
- ◆事業採算性が厳しく問われる民間事業者にとって、コストと工期はどちらも事業遂行上の重要な要素である。

○基本方針

- ◆発注者は、設計図書等の施工計画及び工期の設定に必要な情報を受注(候補)者に提供し、必要に応じて、建築工事に係る費用及び工期についての希望を受注(候補)者に伝達したうえで、これらの見積もりを依頼する。
- ◆受注(候補)者は、適切に施工計画を想定し、その施工計画と整合の取れた工期を見積り、発注者に提案するものとする。
- ◆発注者は、受注(候補)者から工期の見積もりを受領した場合又は受注(候補)者と工期短縮の合意を行う場合、建設工事に従事する者の違法な長時間労働を前提とする著しく短い工期ではないことを受注(候補)者に確認するものとし、こうした著しく短い工期で工事を発注してはならない。
- ◆民間建築工事において重要なことは、竣工後の建築物を利用するエンドユーザー(居住者、テナント、来訪者等)に対する視点である。工事請負契約締結後の施工段階においても、発注者及び受注者は、コスト・工期に影響を及ぼさない範囲で協力して設計・施工の詳細を詰め、必要に応じて、使用部材等の品質を高める努力を不断に行い、エンドユーザーにとっての建築物の利用価値を最大限に高めていくことが一般的である。
- ◆民間建築工事は長期に渡るため、技術革新による新しい施工手法や新しい部材等を、常に積極的に導入することにより、当初のコスト・工期の改善を目指すように努める。

民間建築工事における工期設定の基本的考え方(案)

○適切な工期を確保するための方策

◆調査及び設計段階

・発注者は、施工段階で要求性能の確認等を要するものにあつては、受注(候補)者に対して適切な段階で伝達を行う。

◆工事発注準備段階

・工期短縮に関する合理的な技術提案等、生産性の向上に寄与する手法について積極的に提案するよう努める。

◆見積段階

・受注(候補)者は、発注者に対し、可能な限り明確に確認を求め、発注前に不明な事項をできる限り解消するなど、施工条件の明確化に努める。

◆施工段階

・受注者は、発注者に提出した契約工程表に基づき、工事の進捗状況を的確に把握し、遅延の有無を発注者に定期的に報告する。

・受注者は、各工程における仕様の決定や変更の期限について、発注者に明確に伝えるよう努め、発注者及び受注者は、これを相互に協力して行う。

○適切な工期を設定するための留意事項

◆共通事項

・受注(候補)者は、適正な工期設定を自らの努力だけでは適切に行うことが困難な場合には、発注者との協議の上、適切な工期を再度提案する。

◆新築工事

・受注(候補)者は、個々の工事期間を適切に積み上げ、新技術による工期の短縮手法の活用等を考慮しつつ、実情に応じた工期を設定する。

◆改修工事

・受注(候補)者は、施工不可能な日程及び時間等の施工条件と作業効率を考慮する。

○工期の変更

◆受注者は、必要と認められるときは、発注者と調整の上、適切に設計図書を変更することを求めるとともに、その結果必要となる工期の変更を提出し、発注者の承諾を得る。