

発注者の役割特別研究委員会 活動報告

2007、2008年度設置

提案委員会：建築経済＋建築計画委員会

報告者：古阪秀三

研究目的

- ・建築プロジェクトにおける発注者の役割やビヘイビアの実態把握
- ・発注者を含めた今日の建築生産システムの構造を明らかにすること
- ・当該システムが的確に運営されるような社会的環境(法規制、発注・契約システム、発注者支援ツール等)のあり方を明確化・提言すること

研究組織・方法

- ・委員会に4つのWGを設置
(原論、住宅、事務所、PFI)
- ・WGごとの調査・議論と全体委員会での議論
- ・委員は実務者、行政官、大学教員で構成
- ・必要に応じてゲストスピーカー招聘

期待される成果（知見）

- 多様な発注者像の提示
- 建築生産各プロセスにおける発注者の行動様式と果たす役割の明確化
- 発注者と生産者の関係のあり様
- 発注者と社会システムとの関係のあり様

原論WGの現段階のとりまとめ案

2. 建築プロジェクトにおける発注者の位置づけとその果たす役割 (概論)

2. 1 近年の建築プロジェクトにおける発注者像の特性

- ・ 古来、発注者と所有者/使用者は同一又は近接した者であった
- ・ 不動産市場の発達等に伴い、発注者と所有者/使用者との距離が生じてきた
- ・ 近年、その距離がますます拡大する傾向(中間に、不動産流通や資金の流れに介在する者が多く関与)

→ 発注者と生産者(設計者、施工者等)との関係のありように影響？

2. 2 発注者特性の変化と建築生産への影響に関する「問題意識」

(1) 想定される発注者(組織)の生産者に対するビヘイビアの変化

- ・ 建築企画における「商品性」の重視、資金回収等「速度」の重視など
- ・ リスクやモノづくり責任の生産者への転嫁など

(2) 生産者側の対応における問題点など

2. 3 発注者に関係する社会システムに関する「問題意識」

(1) 今日の関連社会規範(法制)

- ・ 厳密ではない「もの」としての規範、発注者保護の生産者関係規範

(2) 法制以外のほころび抑制メカニズム

- ・ 市場における評価が、ほころび抑制要因

(3) 社会システムの課題

- ・ 「建築プロジェクトの社会的責任」を発注者を含む全関係者で分担
- ・ 市場における「監視」メカニズム等を活用

住宅WGの現段階のとりまとめ案

3. 集合住宅プロジェクトにおける発注者

3. 1 本章の目的と位置づけ

3. 2 研究方法：下表の考え方で供給戸数^①、設立^②、事業^③構成^④、分譲^⑤集合住宅^⑥の調査を実施

出身業主等	考え方	供給戸数 (2007年)	設立 経緯	事業 構成 ・組織	分譲集合住宅 売上比率
不動産系	A社				
	B社				
	E社				
金融・保険系	F社				
商社系	G社				
建設系	H社				
	I社				
製造系	J社				
電鉄系	K社				

3. 3 ディベロッパーの行動実態

- (1) 供給プロセスの特性
- (2) 諸事項に対する取り組み
- (3) ディベロッパーのタイプと行動特性

3. 4 発注者の役割の適正化に関する論考

- (1) 分譲集合住宅事業の特性と課題
- (2) リスクの種類と諸主体のあり方
- (3) 良好な社会ストック形成に向けた現状と展開

住宅WGの現段階のとりまとめ案

★結論

1) ディベロッパーのタイプと行動特性

- ・ 社内の技術者数の多少により異なり、多い＝内作型、少ない＝外部主体連携
- ・ 出身業種や対象市場により、事業の取り組みに対する行動や考え方は異なる

2) 分譲集合住宅事業の特性と課題

- ・ 一品生産的で地域密着型
- ・ 個別プロジェクトレベルでの品質管理能力や事業主としての責任は大

3) リスクの種類と諸主体のあり方

- ・ 事業リスクと技術・施工リスクが存在
- ・ 後者の解消方策における行動パターンは、内作型と外部連携型に二極化
- ・ 消費者保護の視点に立った諸制度の整備など、公の役割は重要

4) 良好な社会ストック形成に向けた現状と展開

- ・ 耐震偽装事件の影響は、需要者の見る目が厳しくなるという現象へ
- ・ ディベロッパーは品質管理の厳格化、住宅の修繕履歴システム等で対応
- ・ この中で、社会的には瑕疵担保履行法等は社会的対応として大いに評価

事務所WGの現段階のとりまとめ案

事務所プロジェクトにおける発注者

4. 1 本章の目的と位置づけ

4. 2 研究方法

4. 3 事務所建築発注者の実態

(1)発注業務の種類、規模

(2)プロジェクトのプロセスにおける役割と業務

4. 4 プロジェクト発注者事例

官庁

民間A

民間B

・

・

4. 5 発注者としての問題点と今後の方向

4. 6 事業者として建設業界・建設行政に望むこと

4. 7 今後の課題

事務所WGの現段階のとりまとめ案

<研究の成果>

■ 個別の発注者の具体的な実像を得たこと

■ 発注業務の種類、規模

① 事業の種類

建物の規模のほか、自力建設方式・事業受託方式、保有・売却、特定目的会社の活用等ファイナンス面での多様性による類型

② プロジェクト発注の組織

組織図 発注組織とプロジェクトチーム、意志決定プロセスなどの把握

③ プロジェクト実施方式

施主、設計事務所、コンサルタント、施工会社の役割と契約の方式に関して分析・類型化

■ プロジェクトのプロセスにおける役割と業務

建築生産各プロセスにおける施主、設計事務所、コンサルタント、施工業者等の役割、責任等について分析

■ 事務所建築の発注者としての問題点と今後の方向

PFI・WGの現段階のとりまとめ案

本章の目的と位置づけ

公共施設の発注の現状
通常発注とPFI発注の違い
制度的な課題

発注者としての自治体の課題
財政縮小と公共発注
マンパワーと職能

イギリスのPFI
リスクヘッジの実際
進化するPFI

PFIの現状と課題

審査員の立場から見たPFI
アンケート調査

発送500通、回収200通
現在分析中

PFIの実態と課題

ケーススタディ

国交省合同庁舎PFI事業

目次構成 PFI事業における発注者 1

PFI・WGの現段階のとりまとめ案

ポイント PFI事業における発注者2

日本のPFI事業における課題

1. 発注者のノウハウの不足
2. 公的サポートの不足
3. 制度的問題
 - 不十分なイコールフィッティング
 - 要求水準書（ブリーフ）の不完全性
 - VFM算出根拠の不明快さ
 - 交渉の余地が少ない入札での契約者決定
4. 発注者のマンパワーの不足
5. モニタリングの運用の難しさ

こうした課題が実際にどのように発現しているかを見ることを通じて、発注者の問題構造を探る。

発注者の役割特別研究委員会 研究成果報告会(予告)

日時:2009年6月16日(火)

場所:本会会議室

詳細:建築雑誌6月号およびHP

なお、発注者問題小委員会にて継続的に研究