



発注者の課題



より良き発注者とは

発注者の役割・責任を果たす能力

発注者の役割⇒意思決定

企画
段階

設計
段階

施工
段階

運営
段階

事業計画立案

設計者選定

施工者選定

分譲
テナントリーシング
管理運営体制構築



発注者の課題

発注者の役割・責任を果たすため、
適切な意思決定を行う能力の確保



インハウス

人員の不足（発注の専門組織）
発注者となるための訓練の場の不足

アウトソーシング

建築の専門知識の不足
（外注先選定能力の不足）

発注者の知識の不足

コンプライアンス

工事請負契約書：書面化の意義

当事者間の合意内容を明確にし、後日のトラブルを防ぐ！

民法上、請負契約の成立に書面が必要ない場合でも

建設業法上（建設業法第19条）違反となる。

【建設業法 第19条】

建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従って、
契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名
又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

建設業法第19条第1項

最低限定めるべき重要な事項についての定め

- ①工事内容
- ②請負代金の額
- ③工事着手の時期及び工事完成の時期
- ④請負代金の全部又は一部の前金払又は出来高部分に対する支払いの定めをするときは、その支払い時期及び方法
- ⑤当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があった場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- ⑥天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- ⑦価格等（物価統制令（昭和21年勅令第118号）第2条に規定する価格等をいう。）の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
- ⑧工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
- ⑨注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- ⑩注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
- ⑪工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- ⑫工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
- ⑬各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- ⑭契約に関する紛争の解決方法

発注者責任

「発注者・受注者間における建設業法遵守ガイドライン」

平成23年8月 国土交通 土地・建設産業局 建設業課

8-2 社会保険・労働保険(法定福利費)について

「……………(中略)…………… **法定福利費**相当額を含まない金額で建設工事の請負契約を締結した場合には、発注者がこれらの保険への加入義務を定めた法令の違反を誘発するおそれがあるとともに、発注者が建設業法第19条の3に違反するおそれがある。」

発注者責任

民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款

平成29年(2017)12月1日改定

第4条 請負代金内訳書、工程表

(1) 受注者は、この契約を締結したのち速やかに請負代金内訳書を監理者に提出し確認を受ける。

(2) 受注者は、請負代金内訳書に、健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費を明示するものとする。⁷

 発注者の役割・責任を果たす能力の確保

より良き発注者となるための訓練の場の提供



発注者として必要な建築等の専門知識

適切な外注先（パートナー）を選定する能力

適切な意思決定により、
建築プロジェクトを成功させる

建設資材価格は 高いのか 安いのか？

ペットボトル(500ml)

@120円



レディーミクストコンクリート(東京17区)

@6.7円

/500ml

(材料費;呼び強度21-s18)

@13,300円/m³

鳥肉(100g)

@120円



異形棒鋼

@5.7円

/100g

(材料費;SD295A D16)

@57,000円/t

品質