

# 発注者の役割（民間編）

発注者評価マトリックス

片田 和範

# 建設プロジェクトにおける発注者の役割

## ●発注者責任

●プロジェクトの品質に影響を与える

発注者の意思決定・行動

# 発注者の多様化

自ら所有・使用

賃貸

分譲・売却

自社施設

デベロッパー

RIET投資法人・ファンドSPC

# 発注者の多様化

自ら  
エンドユーザー  
になる発注者

自らは  
エンドユーザー  
にならない  
発注者

発注の専門組織 (建築の専門家)

# 日本建築学会

## 発注者問題小委員会の設置目的

① 今日の建築生産システムにおける

### 発注者の役割の明確化

② 発注者の役割が的確に果たされる社会環境  
(法規制、発注・契約システム、発注者支援ツール等)の検討

発注者を評価する仕組みの構築

③ 大学・実務における

### 発注者教育の在り方の検討

# 発注者の役割の明確化

発注者の果たすべき社会的役割・責任

建築プロジェクトにおける役割・責任



期待される発注者像

発注者を褒める仕組み

期待される発注者像

発注者を評価する仕組み  
(褒める)



発注者評価マトリックス

# 発注者評価マトリックスの変遷

## ① 発注者評価マトリックスの使い勝手、実例への適用について

- ・発注者を様々な視点から客観的に評価する仕組み  
を検討・構築
- ・実際の建築プロジェクトに適用してその有効性・問題点を検証
- ・改善を加えながら、暫定版「発注者評価マトリックス」を提示
- ・その使い方、使い勝手について協議

# 発注者評価マトリックス簡略ベース案(2013年11月2日)

		発注者の姿勢、生成物によって影響を受ける対象				
		(A)社会一般 都市文化、経済への影響	(B)建築産業 産業活動、ものづくり、誇り	(C)所有者・管理者 資産価値、維持しやすさ	(D)使用者 利用価値、安全等の確保	
発注者の 意思決定・姿勢 の対象	(1)建築物特性	i)単体・内部空間 安全、快適、機能	コンプライアンス デザイン性・安全性・快適性・機能性の先進的モデル提供 UDの普及・推進	産業界の先進的技術活用 先進的性能による生産従事者への誇り提供 新分野開拓のインセンティブ提供	先導的性能による資産価値提供 先導的性能による所有者への誇り提供 エビデンスとしての情報提供 維持・管理の容易さ提供	先導的性能の生活・活動空間提供 情報提供による上位の安心感提供
		ii)都市・社会的側面 公益性、公共性、景観、文化	コンプライアンス 都市地域の利便性・公益性・共同性配慮 自然環境・景観・街並みの調和配慮 建築文化・都市地域文化配慮 新たな景観・街並みの創出 地域の活性化 他業界への好影響	地域貢献による生産従事者への誇りの提供 産業界の先進的技術活用 新分野開拓のインセンティブ提供	地域貢献による所有者への誇り提供 景観・文化配慮による資産価値提供 維持・管理の容易さ提供	防災性・利便性・景観・文化等との調和に優れた質の高い都市空間提供 質の高い自然環境提供
		iii)持続可能性 長期耐用性、環境負荷軽減	環境性能向上 資産循環性対応 耐用性向上 部品交換・修繕の可能性配慮 用途変更・機能変更のフレキシビリティ配慮	技術開発普及の機会提供 新分野開拓のインセンティブ提供 持続可能性向上による生産従事者への誇り提供	長寿命化・負荷低減による資産価値提供 持続可能性向上による所有者への誇り提供 資産運用・維持管理に必要な情報提供 ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減	より高次の安全・安心・利便・快適性提供 適切な使用に必要な情報提供
		iv)アフタービリティ 価格妥当性、低廉性、入手可能性	合理化、適正価格形成の要求事項適正化 市場原理を超越した建築タイプ供給	合理化、適正価格形成の技術開発のインセンティブ	合理化・適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給	合理化、適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給
	(2)発注・契約 役務の調達、資材調達	公正な契約条件の設定 発注先選定・契約の透明性確保 環境配慮調達条件設定 市場・経済への貢献 周辺住民・関係機関との適切な事前調整 コンプライアンス 企業理念との整合性確保 適切な官民連携 適切な組織編成・市場調査・リスク管理 事業提案の先進性・妥当性・健全性確保 健全・合理的な事業資金調達 発注先・外部専門家の適切な選定 適切な発注・契約方式選択 適切な敷地確保 適切な品質管理方法選択	要求条件の明確化 発注・契約内容の透明化 適正価格・適正工期配慮 下請業務適正化発注条件設定 適切な発注・契約変更 労働安全などの確保の運営 労働市場の維持 生産合理化への柔軟性提供 発注者・受注者間の対等関係構築 優良受注者の事業参加拡大 新たな事業機会提供 責任体制の明確化 管理会社・販売会社の事業参加早期化 発注者・受注者のパートナーシップ強化	品質保証の確保 修繕・管理履歴情報の保存 的確な瑕疵保証確保を可能とする発注姿勢 的確なコンセプト提供 収益性の確保	品質保証の確保 修繕・管理履歴情報の保存を可能とする発注姿勢 明確なコンセプト提供	
(3)プロセス 民意の反映、工事中の防災	工事周辺への迷惑防止 ステークホルダーへの意見・民意反映 アカウントビリティ遂行 リーダーシップ発揮	適切な監理業務遂行 適切な検査遂行 適切なマネジメント業務遂行 発注・契約変更の適切な伝達 リーダーシップ発揮 建築業界の関心反映	所有者の不利益を最小化する 適正な維持管理プロセス設定 所有者の利害・関心反映 契約履行のためのモニタリング体制構築 施工プロセスの的確な記録	使用者の不便さを最小化する 適正な維持管理プロセス設定 使用者の関心・要望反映 契約履行のためのモニタリング体制確保 施工プロセスの的確な記録		

# 発注者評価マトリックス簡略ベース案(2013年11月2日)

発注者の意思決定・姿勢の対象

発注者の姿勢、生成物によって影響を受ける対象

(A)社会一般  
都市文化、経済への影響

(B)建築産業  
産業活動、ものづくり、誇り

(C)所有者・管理者  
資産価値、維持しやすさ

(D)使用者  
利用価値、安全等の確保

特性

i)単体・内部空間  
安全、快適、機能

ii)都市・社会的側面  
公益性、公共性、景観、文化

iii)持続可能性  
長期耐用性、環境負荷軽減

iv)アフタービリティ  
価格妥当性、低廉性、入手可能性

コンプライアンス デザイン 進的モデル			
自然環境 建築文化 新たな景観 地域の活性化 他業界への波及			
環境性能 資産循環 耐用性 部品交換 用途変更 考慮			
合理化、適正価格形成の要求事項適正化 市場原理を超越した建築タイプ供給	合理化、適正価格形成の技術開発のインセンティブ	合理化・適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給	合理化、適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給

## (1) 建築物特性

(2)発注・契約  
務の調達、資材調達

公正な契約条件の設定 発注先選定 環境配慮			
周辺環境 コンプライアンス 企業理念 適切な官公庁 適切な組立 事業提案 健全・合理的 発注先・外部専門家の適切な選定 適切な発注・契約方式選択	責任体制の明確化		

## (2) 発注・契約

(3)プロセス  
の反映、工事中の防災

工事周辺への アフタービリティ リーダーシップ			
-------------------------------	--	--	--

## (3) プロセス

可能とする発

TO  
小化する  
セス設定  
反映  
三タリング体制確保  
確な記録

# 発注者の姿勢、生成物によって影響を受ける対象

発注者の 意思決定・姿勢 の対象	(1)建築物特性	<p>i)単体・内部空間 安全、快適、機能</p> <p>ii)都市・社会的側面 公益性、公共性、景観・文化</p> <p>iii)アフターリテ 価格・低原性、</p>	<p>コンプライアンス デザイン性・安全性・快適性・機能性の先進的モデル提供 UDの普及推進</p> <p>コンプライアンス 都市地域の利便性・公益性・共同性配慮 自然環境・景観・街並みの調和配慮 建築文化・都市地域文化配慮 新たな景観・街並みの創出 他業種向上 資産循環性 耐用性向上 部品交換・修繕の可能性配慮 用途変更・機能変更の柔軟性配</p> <p>iv)アフターリテ 価格・低原性、</p>	<p>産業界の先進的技術活用 先導的性能による生産従事者への誇り提供 新分野開拓のインセンティブ提供</p> <p>地域貢献による生産従事者への誇りの提供 産業界の先進的技術活用 新分野開拓のインセンティブ提供</p> <p>技術開発普及の機会提供 新分野開拓のインセンティブ提供 持続可能性向上による生産従事者への誇り提供</p> <p>合理化・適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給</p>	<p>先導的性能による資産価値提供 先導的性能による所有者への誇り提供 エビデンスとしての情報提供 維持・管理の容易さ提供</p> <p>地域貢献による所有者への誇り提供 景観・文化配慮による資産価値提供 維持・管理の容易さ提供</p> <p>長寿命化・負荷低減による資産価値提供 持続可能性向上による所有者への誇り提供 資産運用・維持管理に必要な情報提供 ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減</p> <p>合理化・適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給</p>	<p>先導的性能の生活・活動空間提供 情報提供による上位の安心感提供</p> <p>防災性・利便性・景観・文化等との調和に優れた質の高い都市空間提供 質の高い自然環境提供</p> <p>より高次の安全・安心・利便・快適性提供 適切な使用に必要な情報提供</p> <p>合理化・適正価格による高コストパフォーマンス建築提供 市場原理を超越した建築タイプ供給</p>
	(2)発注・受注プロセス	<p>公正な契約条件の設定 発注先選定・契約の透明性確保 発注・契約内容の透明化 適正価格・期間配慮 下請発注条件設定 発注内容の変更 発注・受注間の対等関係構築 優良受注への事業参加拡大 新たな事業参加早期化 発注・受注間パートナーシップ強化</p>	<p>要求条件の明確化 発注・契約内容の透明化 適正価格・期間配慮 下請発注条件設定 発注内容の変更 発注・受注間の対等関係構築 優良受注への事業参加拡大 新たな事業参加早期化 発注・受注間パートナーシップ強化</p>	<p>発注・契約変更の適切な伝達 リーダーシップ発揮 建築業界の関心反映</p>	<p>的確なコンセプト提供 収益性の確保</p> <p>所有者の不利益を最小化する 適正な維持管理プロセス設定 所有者の利益・関心反映 契約履行のためのモニタリング体制構築 施工プロセスの的確な記録</p>	<p>注姿勢 明確なコンセプト提供</p> <p>注姿勢 明確なコンセプト提供</p>
	(3)プロセス	<p>工事周辺への迷惑防止 ステークホルダーへの意見・民意反映</p>	<p>適切な管理業務遂行 適切な検査遂行 適切なマネジメント業務遂行</p>	<p>発注・契約変更の適切な伝達 リーダーシップ発揮 建築業界の関心反映</p>	<p>所有者の不利益を最小化する 適正な維持管理プロセス設定 所有者の利益・関心反映 契約履行のためのモニタリング体制構築 施工プロセスの的確な記録</p>	<p>使用者の不便さを最小化する 適正な維持管理プロセス設定 使用者の関心・要望反映 契約履行のためのモニタリング体制確保 施工プロセスの的確な記録</p>
	民意の反映、工事中の防災	<p>アカウンタビリティ遂行 リーダーシップ発揮</p>	<p>発注・契約変更の適切な伝達 リーダーシップ発揮 建築業界の関心反映</p>	<p>契約履行のためのモニタリング体制構築 施工プロセスの的確な記録</p>	<p>契約履行のためのモニタリング体制確保 施工プロセスの的確な記録</p>	

(A) 社会一般  
(B) 建築産業  
(C) 所有者・管理者  
(D) 使用者

# 発注者評価マトリックス簡略ベース案(2013年11月2日)

		発注者の姿勢、生		
		(A)社会一般 都市文化、経済への影響	(B)建築産業 産業活動、ものづくり、誇り	使用者 利用価値、安全等の確保
	i)単体・内部空間 安全、快適、機能	コンプライアンス デザイン性・安全性・快適性・機能性の先進的モデル提供 UDの普及・推進	産業界の先進的技術活用 先進的性能による生産従事者への提供 新分野開拓のインセンティブ提供	維持・管理の容易さ提供
	ii)都市・社会的側面 公益性、公共性、景観、文化	コンプライアンス 都市地域の利便性・公益性・共同性配慮 自然環境・景観・街並みの調和配慮 建築文化・都市地域文化配慮 新たな景観・街並みの創出 地域の活性化	地域貢献による生産従事者への誇りの提供 産業界の先進的技術活用 新分野開拓のインセンティブ提供	地域貢献による所有者への誇り提供 景観・文化配慮による資産価値提供 維持・管理の容易さ提供
(1)建築物特性		向上 に対応 上 修繕の可能性配慮 機能変更のフレキシビリティ配	技術開発普及の機会提供 新分野開拓のインセンティブ提供 持続可能性向上による生産従事者への誇り提供	長寿命化・負荷低減による資産価値提供 持続可能性向上による所有者への誇り提供 資産運用・維持管理に必要な情報提供 ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減
		適正価格形成の要求事項適正		合理化、適正価格による高コストパフォーマンス

**所有者  
管理者**

**持続可能性**

長寿命化・負荷低減による資産価値提供  
持続可能性向上による所有者への誇り提供  
資産運用・維持管理に必要な情報提供  
ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減

発注者の  
意思  
定の

**長寿命化・負荷低減による資産価値提供  
持続可能性向上による  
所有者への誇りの提供  
資産運用・維持管理に必要な情報提供  
ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減**

# “発注者評価マトリックス”

マトリックスの項目数 4列×6行 (106項目)

発注者評価マトリックス			発注者の姿勢、生成物によって影響を受ける対象				計
			(A)社会一般 都市文化、経 済への影響	(B)建築産業 産業活動、もの づくり、誇り	(C)所有者・ 管理者 資産価値、維 持しやすさ	(D)使用者 利用価値、安 全等の確保	
発注者の 意思決定・ 姿勢の 対象	(1) 建築物 特性	i)単体・内部空間 安全、快適、機能	3	3	4	2	12
		ii)都市・社会的側面 公益性、公共性、景観、文化	8	3	3	2	16
		iii)持続可能性 長期耐用性、環境負荷低減	5	3	4	2	14
		iv)アフォーダビリティ 価格妥当性、低廉性、入手可能性	2	1	2	2	7
	(2)発注・契約 役務の調達、資材調達		15	14	5	3	37
	(3)プロセス 民意の反映、工事中の防災		4	6	5	5	20
			37	30	23	16	

複数回使われている評価項目がある

# 代表的評価項目

①地域貢献

②景観

③品質

④コンプライアンス

⑤適正価格

⑥先駆性

⑦耐用性・長寿命化

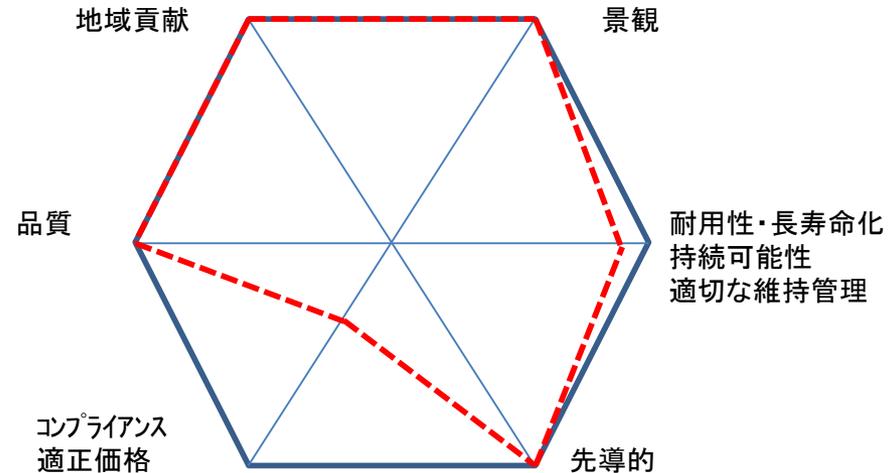
⑧持続可能性

⑨適切な維持管理

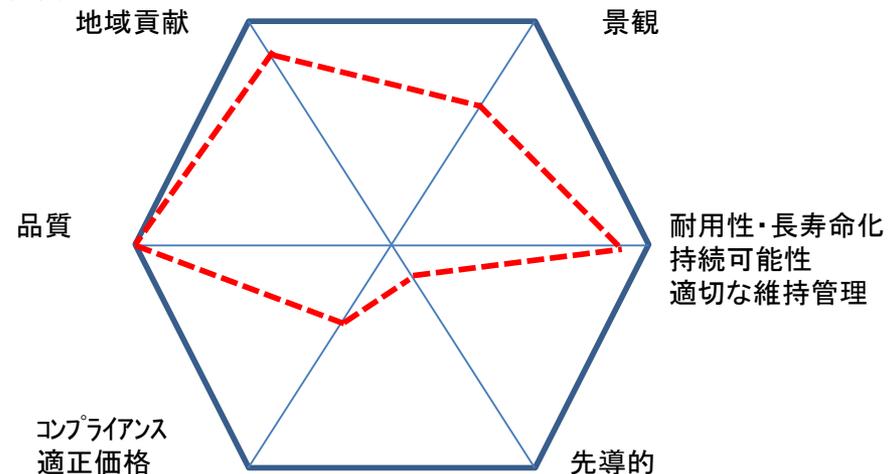
# 発注者評価マトリックス 活用事例

代表的な評価軸(9項目)	賃貸オフィス 所有型	賃貸オフィス 売却型
<b>地域貢献</b>	5	4
<input type="checkbox"/> 建築文化・都市地域文化に配慮した	○	×
<input type="checkbox"/> 地域の活性化に貢献した	○	○
<input type="checkbox"/> 都市地域の利便性・公益性・共同性に配慮した	○	○
<input type="checkbox"/> 周辺住民・関係機関との適切な事前調整を行った	○	○
<input type="checkbox"/> 工事周辺への迷惑防止に努めた	○	○
<b>品質</b>	5	5
<input type="checkbox"/> 品質保証を確保している	○	○
<input type="checkbox"/> 適切な品質管理方法を選択した	○	○
<input type="checkbox"/> 契約履行のためのモニタリング体制を構築した	○	○
<input type="checkbox"/> 適切な検査が遂行された	○	○
<input type="checkbox"/> 適切な監理業務が遂行された	○	○
<b>コンプライアンス</b>		
<b>適正価格</b>	2	2
<input type="checkbox"/> 公正な契約条件を設定した	×	×
<input type="checkbox"/> 適正価格・適正工期に配慮した	×	×
<input type="checkbox"/> 発注・契約内容の透明化を図った	×	×
<input type="checkbox"/> アカウンタビリティを遂行した	○	○
<input type="checkbox"/> コンプライアンスに取り組んだ	○	○
<b>景観</b>	5	3
<input type="checkbox"/> 防災性・利便性・景観・文化等との調和に優れた質の高い都市空間を提供している	○	×
<input type="checkbox"/> 質の高い自然空間を提供している	○	×
<input type="checkbox"/> 新たな景観・街並みを創出した	○	○
<input type="checkbox"/> 自然環境・景観・街並みの調和に配慮した	○	○
<input type="checkbox"/> 景観・文化に対する配慮がある	○	○
<b>耐用性・長寿命化</b>		
<b>持続可能性</b>		
<b>適切な維持管理</b>	9	9
<input type="checkbox"/> 長寿命化・負荷低減による資産価値提供を図った	○	○
<input type="checkbox"/> ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減の仕組みがある	○	○
<input type="checkbox"/> 部品交換・修繕の可能性を配慮した	○	○
<input type="checkbox"/> 維持・管理の容易さを提供している	×	×
<input type="checkbox"/> 適切な維持管理プロセスの設定がある	○	○
<input type="checkbox"/> 修繕・監理履歴情報の保存を可能とする発注姿勢がある	○	○
<input type="checkbox"/> 適格な瑕疵保証確保を可能とする発注姿勢がある	○	○
<input type="checkbox"/> 施工プロセスの的確な記録がある	○	○
<input type="checkbox"/> 耐用性向上を図った	○	○
<input type="checkbox"/> 持続可能性の向上を図った	○	○
<b>先導的</b>	5	1
<input type="checkbox"/> 新分野開拓のインセンティブを提供した	○	×
<input type="checkbox"/> デザイン性・安全性・快適性・機能性の先進的モデルを提供した	○	○
<input type="checkbox"/> 先導的性能を有する	○	×
<input type="checkbox"/> 産業界の先進的技術活用を図った	○	×
<input type="checkbox"/> 技術開発普及の機会を提供した	○	×

## ■賃貸オフィスビル(所有型)



## ■賃貸オフィスビル(売却型)



# IV案：5段階評価＋達成度による採点

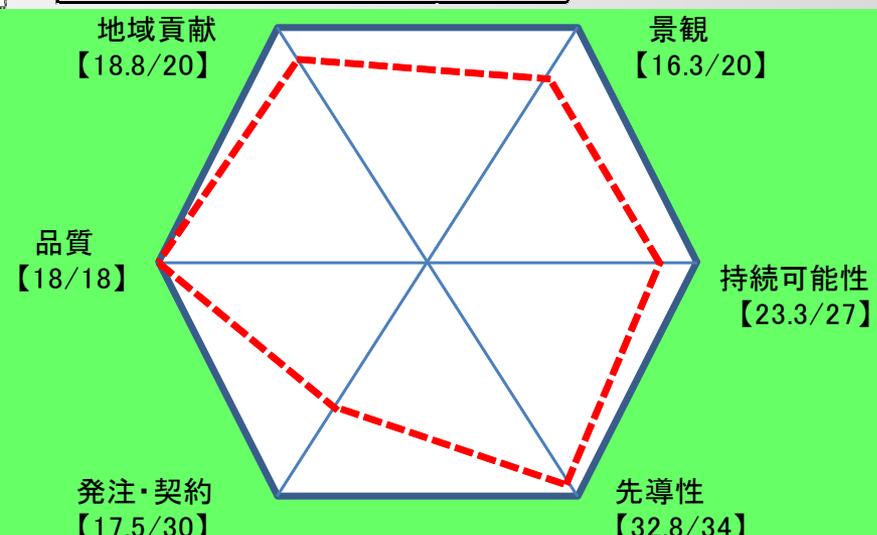
※実施した項目の達成度を加味する

	a	b	a×b
	配点	達成度	採点
<b>持続可能性</b>	<b>27</b>		<b>23.3</b>
持続可能性の向上による所有者への誇り提供	5	100%	5
長寿命化・負荷低減による資産価値提供	4	100%	4
ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減	3	75%	2.25
部品交換・修繕の可能性配慮	3	50%	1.5
維持・管理の容易さを提供	3	50%	1.5
耐用性向上	3	100%	3
適切な維持管理プロセス設定	3	100%	3
施工プロセスの的確な記録	2	100%	2
修繕・監理履歴情報の保存を可能とする発注姿勢	1	100%	1
<b>先導性</b>	<b>34</b>		<b>32.8</b>
新分野開拓のインセンティブ提供	5	75%	3.75
デザイン性・安全性・快適性・機能性の先進的モデル提供	5	100%	5
先導的性能による生産従事者への誇り提供	4	100%	4
先導的性能による所有者への誇り提供	4	100%	4
先導的性能による資産価値提供	4	100%	4
先導的性能の生活・活動空間提供	4	100%	4
産業界の先進的技術活用	4	100%	4
技術開発普及の機会提供	4	100%	4

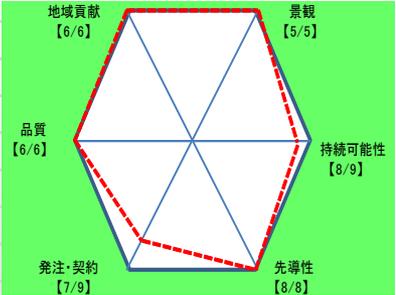
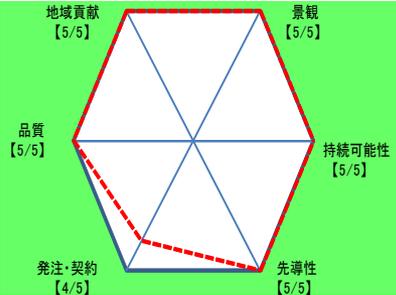
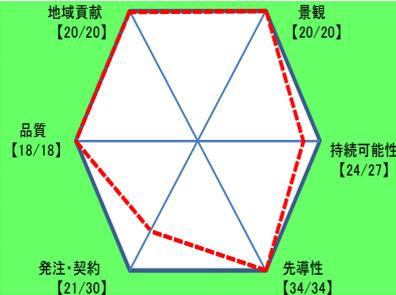
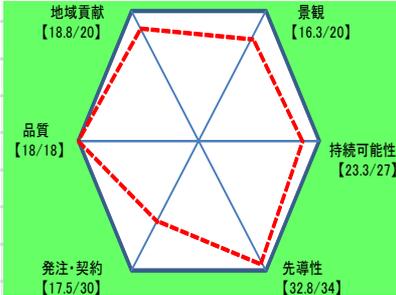
## ■特徴

- ・項目の重み付けがある
- ・採点にひと手間かかる
- ・達成度を加味することで、評価がきめ細かくなる

達成基準	達成度
申し分なく実施した	100%
結構実施した	75%
それなりに実施した	50%
少しは実施した	25%
まったく実施していない	0%



# 採点方式(Ⅰ～Ⅳ) 比較

	Ⅰ案	Ⅱ案	Ⅲ案	Ⅳ案
	<p>実施項目数 による採点</p> 	<p>5段階評価 (最高点)</p> 	<p>5段階評価 (合計点)</p> 	<p>5段階評価 +達成度</p> 
配点	○ ×	配点は1～5	配点は1～5	配点は1～5
項目数	カテゴリーごとの項目数が不揃い	カテゴリーごとの項目数が不揃い	カテゴリーごとの項目数が不揃い	カテゴリーごとの項目数が不揃い
重み付け	無し	有り	有り	有り
達成度	無し	無し	無し	有り

# 発注者評価のための 自己採点チェックシート

発注者評価マトリックスをベースに  
発注者がより分かりやすく  
自己評価できるような形で  
評価項目を組み換え

# 発注者評価のための自己採点チェックシート

評価軸	注力する分野	配点	通し番号	評価項目	各自 チェック欄 「○」or「×」											
1 地域貢献	地域貢献	15			0											
						景観、まちづくり	5	1	地域の独自性を考慮し、その持続可能性に貢献する。							
						2	路線価補正額など、立地周辺の資産価値向上に貢献する。									
						3	ユニバーサルデザインを積極的に採用する。									
						4	緑地や歩道を整備するなど、良好なまちづくりに貢献する。									
						5	利用者の路上喫煙を防止すべく、専用の喫煙室又は禁煙ゾーンを設置する。									
						6	利便性のある銀行・コンビニ、病院、図書館、託児所等を確保する。									
						7	歩道や公園空地などにより、敷地周辺の歩行者交通を円滑化する。									
						8	利用者当り一定割合の駐輪場を提供している。									
9	周辺地域の防災性向上のため、防災備蓄倉庫の提供、帰宅困難者の一時的受け入れ等が貢献している。															
地域貢献	3	10														
						11	公共利用等に向け、施設を公開又は提供している。									
						12	延滞住民と建物利用者との交流を奨励する取り組みを実施している。									
						13	定地地域の生産従業者へ（労働力及び消費力の面において）貢献している。									
地元への事前説明	2	14														
						15	周辺住民へ、事前に事業計画等の説明や調整を行っている。									
						16	関係機関へ、事前に事業計画等の説明や調整を行っている。									
地元への迷惑防止	1	15														
						17	工事周辺の迷惑防止策を、請負契約条項に規定している。									
2 景観・環境	景観・環境	15			0											
						自然環境	5	16	新たな緑地等の自然環境を提供している。							
						17	利用者当り一定割合の駐輪場を提供し、車利用を抑制している。									
						18	省エネルギー一貫を講じている。									
						19	自然エネルギーの利用を促進している。									
						20	実装や中水などを活用している。									
						環境評価	4	21	第三者による環境評価制度等を利用している。							
						22	竣工後の室内の空気環境について、最低基準を示している。									
						23	管理環境を維持するため、設備・防音・防振等の対策を講じている。									
						24	建物の省エネ運動の見える化（電気使用量、CO2排出量等）を実施している。									
						グリーン調達	3	25	環境負荷の少ない資材の調達、すなわちグリーン調達を行っている。							
						26	再利用率など、建設廃材の削減策を講じている。									
						27	廃材等について、地産地消（国産品等）の採用に努めている。									
						ヒートアイランド対策	2	28	敷地内や壁面の緑化等、建物の蓄熱を抑制している。							
						29	環境対策を事業要件の一部に含めたうえで、具体的な取り組みを行っている。									
						緑化	1	30	敷地内及び沿道の緑化に努めている。							
						3 品質	品質	15			0					
												品質保証	5	31	施設建築の各部位について、製造者・施工者による品質保証を義務づけている。	
												32	施設建築の各部位について、製造者・施工者ごとに品質保証期間を明記している。			
												33	品質保証関連書類一式（取扱説明書を含む）を関係者に開示している。			
34	品質確保のための社内規定等が整えられている。															
35	施工時の品質を維持するための竣工後の施設管理体制が整っている。															
瑕疵担保	4	36	瑕疵担保期間中のフォローアップ体制及び実施要領等が整えられている。													
37	瑕疵担保期間中に発注者、設計者、施工者による検査に関する規定が契約書に盛り込まれている。															
38	設計責任と施工責任の切り分け、工事区分の明確化に取り組んでいる。															
39	瑕疵担保保証の履行を継続するために「留保金や保証金」の仕組みが整えられている。															
品質管理	3	40	事業計画の品質について、助言する外部専門家を選任している。													
41	既存不動産の品質や適法性を管理する責任者を任命している。															
42	契約履行をモニタリングする検査体制、要求性能試験、検査方法について、関係者で合意している。															
検査体制	2	43	設計責任と施工責任の切り分け、工事区分の明確化に取り組んでいる。													
44	瑕疵保証するフォローアップの業務範囲、実施要領等を提示する。															
プロジェクト管理	1	45	事業計画の安全性について、助言する外部専門家を選任する。													

評価軸	注力する分野	配点	通し番号	評価項目	各自 チェック欄 「○」or「×」					
4 発注・契約	発注・契約	15			0					
						発注・契約の基本的スタンス	5	46	民間（旧国営）連合協定工事請負契約約款の精神を尊重し、契約を行っている。	
						47	すべての契約条件を事前に受注予定者に対し提示している。			
						48	支払条件は出来高支払いに準じている。			
						49	価格や工期等の適正に配慮すべく、参考価格・参考工期などの概算資料を揃えている。			
						50	独自の積算システムの種類・運用により、価格の適正に配慮している。			
						発注者責任	4	51	工事区分について、事業方針を明文化し、契約締結に必要な情報を提供している。	
						52	発注先の選定や契約の際に、透明性の確保に努めている。			
						53	建設業法令遵守ガイドライン（平成19年国土交通省）や下請法を理解している。			
						54	発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（平成23年国土交通省）に従い、法定報酬を含んだ金額で契約している。			
発注者の体制	3	55	事業目的をあらかじめ明らかにし、事業コンセプトを関係者と共有している。							
56	発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（平成23年国土交通省）を理解している。									
57	契約内容に変更が生じた場合、適切な伝達方法および契約変更方法について関係者間で合意している。									
発注方法	2	58	事業目的に応じた最適な発注・契約形式を検討している。							
59	適切な発注や契約変更を行うために必要な期間を確保している。									
要求条件	1	60	事業計画立案書等に先立ち、計画と条件を明文化している。							
5 持続可能性	持続可能性	15			0					
						事業継続（BOP）計画	5	61	災害発生時に事業が中断しないようBOPを考慮した計画となっている。	
						62	発注・耐震・制震などの採用により、構造性能向上に努め、施設利用者への安心感を与えている。			
						63	建物運営時のエネルギー消費量を削減し、光熱費削減策の実施により、事業継続性向上に貢献している。			
						64	将来の機能更新・変更に対応した、設備計画上の余力（余裕）を考慮した計画としている。			
						65	耐久性の高い材料・製品等の選定を心がけている。			
						ライフサイクルコスト	4	66	ランニングコスト削減のための低減・努めを事業目標の一つとしている。	
						67	ランニングコストに影響するエネルギー負荷について、計画時に検討し、改善策を講じている。			
						68	予備品の準備等、将来の部品交換を意図した購入がある。			
						69	事業に必要とされる耐用年数に相応しい建材等を選定している。			
建物管理	3	70	事業運営上の維持・管理業務を想定し、計画と条件として示している。							
71	事業上の耐用年数を想定し、計画と条件として示している。									
72	事業に必要とされる耐用年数に相応しい建材等の選定に努めている。									
73	必要に応じて、耐久性の高い材料・製品等の選定を心がける。									
保全計画	2	74	竣工時に、長期維持計画が作成されている。							
75	事業計画立案書等に先立ち、計画と条件を明文化している。									
修繕計画	1	75	事業計画立案書等に先立ち、計画と条件を明文化している。							
6 先駆性	先駆性	15			0					
						先進モデル	5	76	各種表彰制度への応募・受賞等、第三者から高い評価を受けている。	
						77	第三者による環境評価制度等を活用し、高い評価を受けている。			
						78	分野別関係に取組む企業へ、協働や製品採用を通じての学びを提供している。			
						79	事業手法について先進的なモデルを採用している。			
						80	事業計画（フロンティア・コア・施設運用等）について先進的なモデルを採用している。			
						デザイン	4	81	デザイン（景観・外観・内部空間）の先進的取り組みを、事業に取り組んでいる。	
						82	安全性（防災・防犯・耐震・耐風・耐雪等）の先進的取り組みを、事業に取り組んでいる。			
						83	快適性（空気環境・室温環境・音響・視覚・自然採光等）の先進的取り組みを、事業に取り組んでいる。			
						84	持続性（省エネ・省資源・制震方法・可変性・耐久性等）の先進的取り組みを、事業に取り組んでいる。			
性能	3	85	環境保護に資する先進的な技術・性能を採用することで、その普及に貢献している。							
86	地域防災に資する先進的な技術・性能を採用することで、その普及に貢献している。									
87	優良受注者の評価基準を設けている。									
技術開発	2	88	産業界の先進的な技術・性能を活用すべく、独自に取り組んでいる。							
89	合理化、適正価格形成の技術開発・提供について、受注者への学びを与えている。									
資産価値	1	90	施設の資産価値向上に資する先進的な技術・性能を採用することで、その普及に貢献している。							

# 発注者評価のための自己採点チェックシート

評価軸	注力する分野	配点	通し番号	評価項目	各自 チェック欄 「○」or「×」		
1 地域貢献	15	5	1	地域の独自性を考慮し、その持続可能性に貢献する。	0		
				2		路線価格評議など、立地周辺の資産価値向上に貢献する。	
				3			
2 景観・環境	15	1	15	地元への迷惑防止	0		
				5		16	新たな緑地等の自然環境を提供している。
							17
3 品質	15	5	31	建設建築の各部位について、製造者・施工者による品質保証を義務づけている。	0		
				32		建設建築の各部位について、製造者・施工者ごとに品質保証期間を明記している。	
						33	
プロジェクト管理	1	45	事業計画の妥当性について、助言する外部専門家を任命する。				

## ① 地域貢献

## ② 景観・環境

## ③ 品質

評価軸	注力する分野	配点	通し番号	評価項目	各自 チェック欄 「○」or「×」		
4 発注・契約	15	5	46	発注・契約の基本的スタンス	0		
				47		民間（田舎会）連合協定工事請負契約の精神を尊重し、契約を行っている。	
						すべての契約条件を事前に受注予定者に対し提示している。	
5 持続可能性	15	1	60	要求条件	0		
				5		61	事業計画立案着手に先立ち、計画と条件を明文化している。
							災害発生時にも業務が中断しないようBCPPを考慮した計画となっている。
6 先駆性	15	1	75	修繕計画	0		
				5		76	事業計画立案着手に先立ち、計画と条件を明文化している。
							77
先進モデル	5	76	第三者による環境評価制度等を活用し、高い評価を受けている。				
資産価値	1	90	建設の資産価値向上に資する革新的な技術・技能を採用すること、その普及に貢献している。				

## ④ 発注・契約

## ⑤ 持続可能性

## ⑥ 先駆性

# 発注者評価のための自己採点チェックシート

## 中項目

事業継続(BCP)計画 (5点)

ライフサイクルコスト (4点)

建物管理 (3点)

保全計画

修繕計画

⑤ 持続可能性

(小項目) 建物管理(3点)

No70 事業運営上の維持・管理業務を想定し、計画と条件として示している

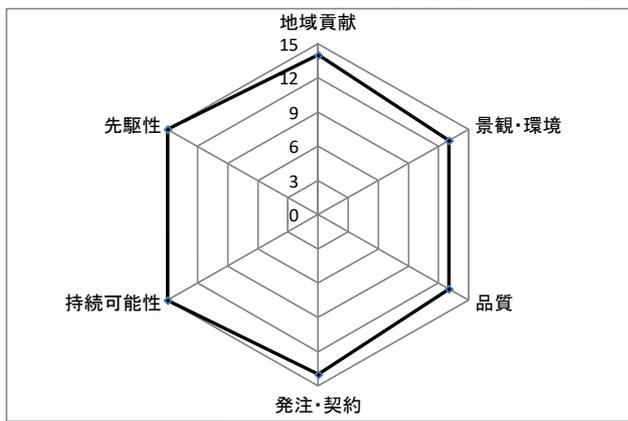
No71 事業上の耐用年数を想定し、計画と条件として示している

No72 維持管理の容易さを確保した計画としている

# 自己採点チェックシート【採点事例】

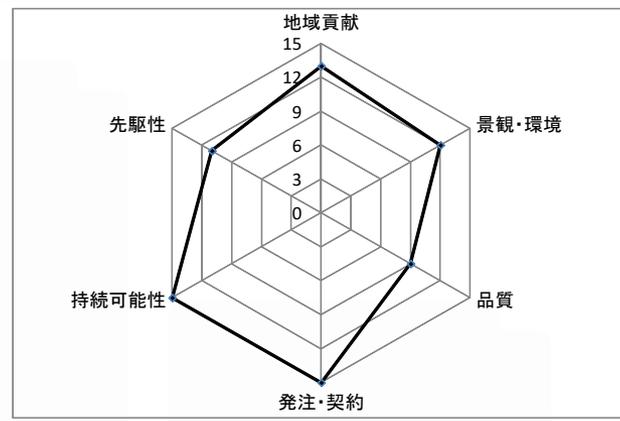
## ① 大規模【事務所】ハイグレード（東京）

評価項目	点
1 地域貢献	14
2 景観・環境	13
3 品質	13
4 発注・契約	14
5 持続可能性	15
6 先駆性	15



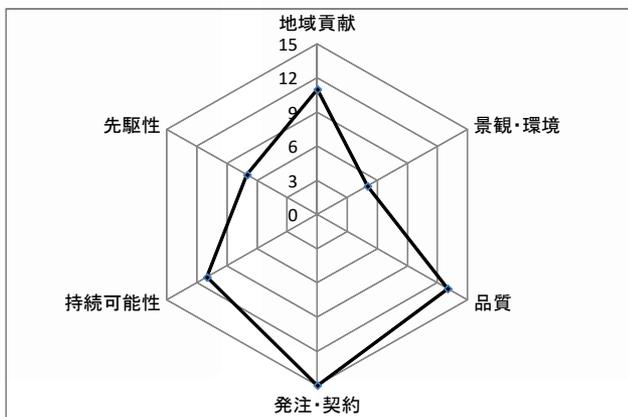
## ② 大規模【事務所+商業】（東京）

評価項目	点
1 地域貢献	13
2 景観・環境	12
3 品質	9
4 発注・契約	15
5 持続可能性	15
6 先駆性	11



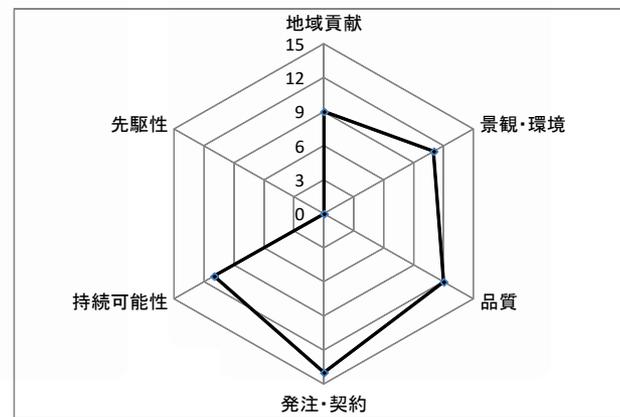
## ③ 中規模【ホテル】（地方都市）

評価項目	点
1 地域貢献	11
2 景観・環境	5
3 品質	13
4 発注・契約	15
5 持続可能性	11
6 先駆性	7



## ④ 小規模【商業】（東京）

評価項目	点
1 地域貢献	9
2 景観・環境	11
3 品質	12
4 発注・契約	14
5 持続可能性	11
6 先駆性	0



## すべてのプロジェクトで実施されていた評価項目

- 周辺住民へ、事前に事業計画等の説明や調整を行っている。
- 関係機関へ、事前に事業計画等の説明や調整を行っている。
- 契約内容に変更が生じた場合、適切な伝達方法および契約変更方法について関係者間で合意している。
- 事業目的に応じた最適な発注・契約方式を検討している。
- 適切な発注や契約変更を行うために必要な期間を確保している。
- 事業計画立案着手に先立ち、計画と条件を明文化している。

## あまり実施されていなかった 評価項目

- 建材等について、地産地消(国産品等)の採用に努めている。
- 事業計画の品質について、助言する外部専門家を任命している。
- 事業計画の妥当性について、助言する外部専門家を任命する。

# 発注者評価マトリックス簡略ベース案(2013年11月2日)

		発注者の姿勢、生成物によって影響を受ける対象			
		(A)社会一般 都市文化、経済への影響	(B)建築産業 産業活動、ものづくり、誇り	(C)所有者・管理者 資産価値、維持しやすさ	(D)使用者 利用価値、安全等の確保
(1)建築物特性	i)単体・内部空間 安全、快適、機能	コンプライアンス デザイン性・安全性・快適性・機能性の先進的モデル提供 UDの普及・推進	産業界の先進的技術活用 先導的性能による生産従事者への誇り提供 新分野開拓のインセンティブ提供	先導的性能による資産価値提供 先導的性能による所有者への誇り提供 エビデンスとしての情報提供 維持・管理の容易さ提供	先導的性能の生活・活動空間提供 情報提供による上位の安心感提供
	ii)都市・社会的側面 公益性、公共性、景観、文化	コンプライアンス 都市地域の利便性・公益性・共同性配慮 自然環境・景観・街並みの調和配慮 建築文化・都市地域文化配慮 新たな景観・街並みの創出 地域の活性化 他業界への好影響	地域貢献による生産従事者への誇りの提供 産業界の先進的技術活用 新分野開拓のインセンティブ提供	地域貢献による所有者への誇り提供 景観・文化配慮による資産価値提供 維持・管理の容易さ提供	防災性・利便性・景観・文化等との調和に 優れた質の高い都市空間提供 質の高い自然環境提供
	iii)持続可能性 長期耐用性、環境負荷軽減	環境性能向上 資産循環性対応 耐用性向上 部品交換・修繕の可能性配慮 用途変更・機能変更のフレキシビリティ配	技術開発普及の機会提供 新分野開拓のインセンティブ提供 持続可能性向上による生産従事者への誇り提供	長寿命化・負荷低減による資産価値提供 持続可能性向上による所有者への誇り提供 資産運用・維持管理に必要な情報提供 ランニングコスト・ライフサイクルコスト低減	より高次の安全・安心・便利・快適性提供 適切な使用に必要な情報提供

発注者  
意定  
の

ご清聴、  
ありがとうございました。

リーダーシップ発揮

リーダーシップ発揮  
建築業界の関心反映

契約履行のためのモニタリング体制構築  
施工プロセスの的確な記録

契約履行のためのモニタリング体制確保  
施工プロセスの的確な記録