

# 多様な発注方式

お客様のご要望にお応えするために

## 設計施工一貫方式は、お客様の「想い」にお応えします。

今日の建築には、  
ニーズの高度化・多様化への対応、  
そのスピーディかつ効率的な  
実現とともに説明責任を  
果たすことが求められています。

総合建設会社では、  
設計施工一貫方式をはじめとした  
多様な発注方式により、  
これらのお客様のご要望に沿った  
最良の建築サービスを提供しています。  
さらに建築物のライフサイクルの  
各プロセスにおいて、  
総合力を発揮し、良きパートナーとして  
広範なサービスを提供しています。



早く工事費、工期を確定したい。  
手戻りを防ぎたい。

発注者リスクを早期に低減します!



一日でも早く入居したい。  
早急にBCP\*対応の建物にしたい。\*事業継続計画

早期に建物をお引渡しします!



発注事務を簡略化したい。  
窓口を一本化してほしい。

責任体制を明確にします!



品質の高い建物にしたい。  
最新の耐震技術・省エネ技術を導入したい。

高い設計力・施工力をご提供します!



設計・施工の各段階で納得しながら進めたい。  
明快な契約を結びたい。

事業のステップ毎に  
確実な合意形成を図りながらすすめます!



既存建物の改修か建て直しか迷っている。  
所有地の有効活用について相談したい。

ライフサイクル全般にわたってご支援します!



# 主な発注方式

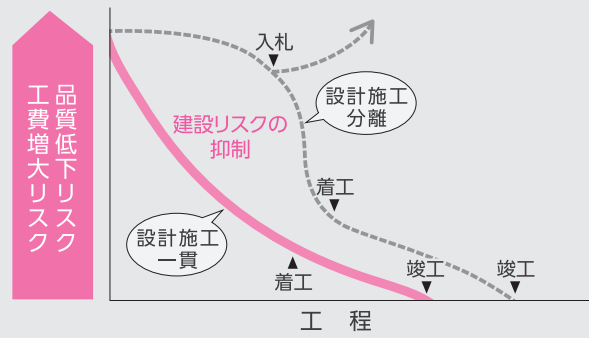
発注方式の選定は円滑な事業推進のキーポイントです。

発注方式	プロセス					長所・留意点
	調査・企画	基本設計	実施設計	施工	運用・アフターケア	
<b>設計施工一貫方式</b> 発注条件に基づき、設計（基本設計・実施設計）と施工を一貫して、総合建設会社に発注。						<b>長所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計の初期段階に工事費と工期が設定されます。工事費と工期は、実施設計終了時に再度設定することも可能です。</li> <li>設計の初期段階から、資機材調達や施工方法等が導入され、全体工期の短縮が可能です。</li> <li>設計と施工の責任が一元化されます。</li> <li>設計変更等の要望に対して工事費と工期を考慮した迅速な対応が可能です。</li> </ul> <b>留意点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>①発注条件書 ②設計図書 ③成果物としての建物、が相互に整合していることを確認することにより、説明責任を確保できます。</li> <li>総合建設会社は発注条件書の作成等に協力することも可能です。</li> </ul>
<b>共同設計による設計施工一括方式</b> 設計（基本設計・実施設計）と施工を一括して総合建設会社と設計事務所の共同体に発注。						<b>設計施工一貫方式との違い</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計事務所が発注者のご要望に高い専門性をもつ場合、その設計力の活用が可能です。</li> </ul>
<b>実施設計からの設計施工一括方式</b> 発注者が委任した設計者による基本設計図書に基づき、実施設計と施工を一括して、総合建設会社（実施設計施工者）に発注。						<b>長所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計と施工を発注する段階（実施設計前）に工事費と工期が設定されます。実施設計終了時に再度設定することも可能です。</li> <li>実施設計段階から資機材調達や施工方法等が導入され、全体工期の短縮が可能です。</li> </ul> <b>留意点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計図書の仕様を過度に詳細に設定した場合は、実施設計に施工ノウハウを導入する設計施工の一括発注方式のメリットを享受できなくなります。</li> <li>基本設計図書の内容により工事費・工期の精度が落ちる可能性があります。</li> <li>基本設計者を、実施設計以降アドバイザー・監修者として継続関与させる場合は、その役割と責任の明確化が必要です。</li> </ul>
<b>ECI方式</b> 設計段階に、総合建設会社が技術協力者として参加し、実施設計が終了した段階で、発注者と技術協力者が合意した場合、技術協力者に施工を発注。						<b>長所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>資機材調達や施工方法等に関する技術協力者の提案が設計に反映され、工期・工事費の整合が期待できます。</li> <li>設計段階に、技術協力者による工事費と工期のチェックが可能です。</li> </ul> <b>留意点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ECI方式を有効にするため、早期に技術協力業務を開始する必要があります。</li> <li>技術協力者の業務内容・責任・対価を明確にした技術協力業務契約を締結する必要があります。</li> <li>特許工法の採用などにより、技術協力者が設計業務を行う場合は、別途発注者と技術協力者の間で設計契約を締結します。</li> <li>技術協力者が提案を作成し、設計者が設計に取り入れる手続きをとるため、設計工程が長くなる可能性があります。</li> <li>技術協力者との交渉が成立しない場合の施工者の選定方法などを事前に決めておくことが必要です。</li> </ul>
<b>設計施工分離方式</b> 発注者が委任した設計者が作成した実施設計図書に基づき、施工を総合建設会社に発注。						<b>長所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>詳細な設計内容に基づいて工事を発注することが可能です。</li> </ul> <b>留意点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>工事発注時まで工事費と工期が設定されません。</li> <li>設計責任と施工責任の所在が分かれるため、発注者が責任区分を調整しなければならない可能性があります。</li> <li>施工者による資機材調達や施工方法等の知見は設計に反映されません。</li> <li>実施設計図書が、価格・工期と乖離している場合、入札不調や設計変更などの手戻りにより、竣工遅延などの発注者リスクとなる可能性があります。</li> </ul>

# 設計施工一貫方式は、お客様に新たな価値をご提供します。

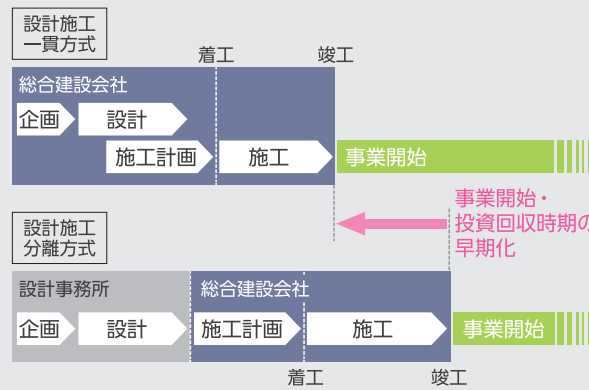
## 事業リスクの早期低減

総合建設会社による設計施工一貫方式では、経験豊富な専門家集団が初期段階から参画することにより、スケジュール遅延、コスト増大、品質低下などの建設にかかわる様々なリスクを早期に低減します。



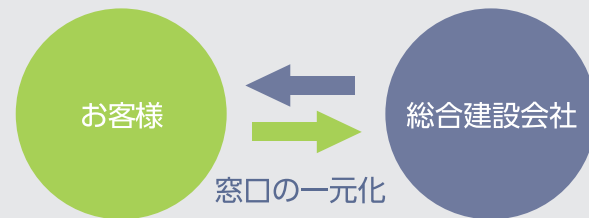
## 早期事業開始の実現

設計施工一貫方式では、設計初期段階から資機材調達や施工方法の豊富なノウハウを反映し、段階ごとのコスト調整や早期発注などと合わせて全体工期を短縮することによって、より早くお客様に建物をお引渡しします。



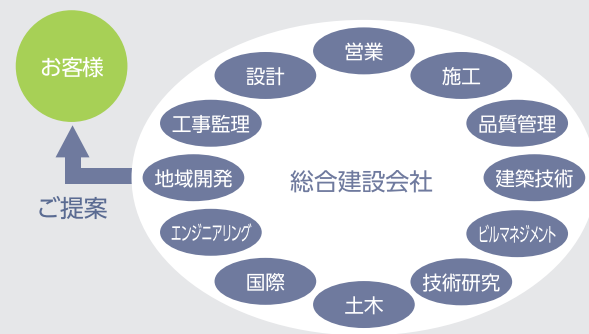
## 責任の一元化

設計施工一貫方式は、一つの窓口が情報を管理し責任を果たす体制です。一元化された責任体制のもと、計画段階から設計、施工、アフターケアまで、迅速かつ的確に対応します。



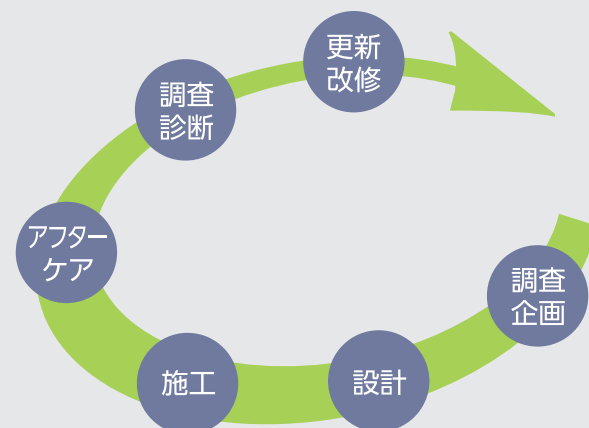
## 高度なソリューションの提案

総合建設会社では、事業コンサルティングから設計・施工、竣工後のサポート、技術開発まで豊富な実績を持つ専門家集団が協働しています。事業支援から耐震設計、環境配慮設計、BCP対応や許認可手続きのご支援など、あらゆる領域にわたってお客様のご要望にお応えする複合的で高度なソリューションをご提案します。

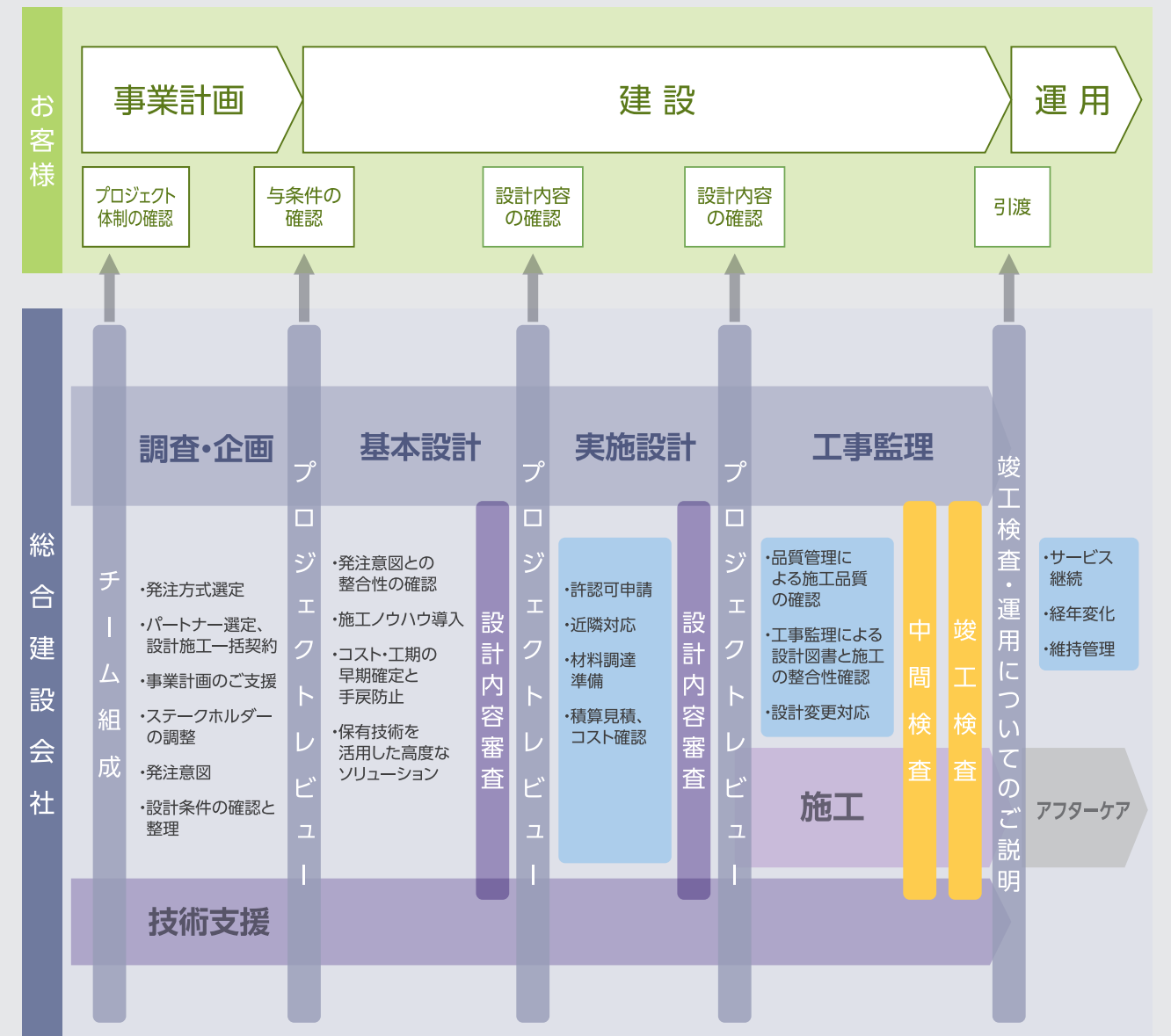


## ライフサイクルにわたる一貫した事業支援

総合建設会社は、事業計画から運用維持まで建築プロジェクト全般に関わる豊富な実績と最新技術を有しています。総合力により、建物のライフサイクル全般にわたって最適なサービスを提供し、価値ある事業の実現をご支援します。



# 設計施工一貫方式は、お客様に適切な説明を行い、最良の建築を実現します。



## 契約約款の整備

日本建設業連合会では、設計施工一貫方式を念頭に、平成13年から設計施工契約約款を作成し、法制度や社会のニーズに合わせて随時改訂をしています。当約款を使用することにより、契約内容の明確化が図れます。

## 設計審査と説明責任

設計の各段階において、お客様のご要望が反映されていることを確認するとともに、品質・技術・コストに関する審査を行います。また、お客様へ進捗状況の報告や設計条件の確認、設計内容についても、BIM<sup>※</sup>などを利用して、わかり易く説明します。

## 品質管理と工事監理

施工者が確実な施工管理を行い、品質管理部門が専門家として確認し、工事監理者が設計図書通りの施工を確認します。これらの独立した専門家による緊密な品質管理・工事監理体制によって、高い品質の建築を実現します。お客様が第三者による工事監理をご要望される場合でも柔軟に対応いたします。

<sup>※</sup>BIM: Building Information Modeling (ビルディング インフォメーション モデリング) の略で、建築、構造、設備などの3次元の建物データに仕上り性能などの仕様情報を統合したものです。設計から施工、維持管理に至るライフサイクルを通じて活用されることが期待されています。