

2020年度建築コスト管理士試験（短文記述）問題

問題1

建築事業（プロジェクト）におけるコスト管理については、従来から多くの定義や議論があり、必ずしも確定的なものになっていない。その背景には、コストを扱う立場の違いによってコスト管理の概念が異なる。そこで当協会は、コスト管理の概念として、次のように定義づけている。

コスト管理とは建築事業におけるコスト有効性を向上させるために、コストの目標を設定しその達成を図る一連の管理活動である。

では、当協会が定めているコストの有効性を向上させるとは何か、具体的に150文字から200文字以内にて記述せよ。

（150文字以上必須）

※出題内容に基づき、下記の解答例文中のキーワード（アンダーライン部分）を加味し、150文字から200文字以内で記述されていること。

【解答例】 建築コスト管理士ガイドブック第1章建築コスト管理の概要

1.1 建築コスト管理とは （1）コスト管理はコストの有効性を目指す P-2

コスト有効性を向上させることの意義は、投資しようとする一定のコストで、アウトプットである建築物から得られる効用をいかに最大化させるかにある。つまり、発注者の目標とする建築物の機能などの価値を最大化する、あるいは支払いコストに見合う価値の高い建築物を実現するための活動である。端的に言うと、「予算を効果的に使い、発注者が目標とする成果（価値）を達成するための管理活動」である。

したがって、コスト管理とは、単なるコスト低減をすることではなく、発注者の目標を達成するためにコスト有効性を高めるものである。

問題 2

建設工事費を低減する手法として、VE（バリューエンジニアリング）と CD（コストダウン）があるが、この2つの根本的な違いを具体的に 150文字から200文字以内にて記述せよ。

（150文字以上必須）

※出題内容に基づき、下記の解答例文中のキーワード（アンダーライン部分）を加味し、150文字から200文字以内で記述されていること。

【解答例】 建築コスト管理士ガイドブック第3章建築生産プロセスとコスト管理
3.2.6 VE（バリューエンジニアリング）
（2）-3 VE案とCD案の違い P-116

VEとCD（コストダウン）とが同義語として使われることもあるが、VEは要求される機能を下げずにコストダウンを図ることであり、一方、CDは機能を落としてもコストを下げることである。つまり、この2つの考え方には基本的に大きな違いがある。

具体的な例としては、「建物に要求されている構造強度を確実に確保する前提で構造柱などの形状・寸法などを変えてコスト節減を図る」のはVEであるが、「外壁ファサードの仕上げを石貼りから吹付け塗装仕上げに変えること」などは、一般に当該建物が必要とする外壁の耐久性やデザイン性など機能（仕様グレード）の低下によるCD（コストダウン）である。

したがって、一般に機能を落してコストを下げる方法は、VEの価値向上の基本パターンには含まれていない。

問題3

建築プロジェクトの企画段階および計画段階において、フィジビリティスタディ（事業可能性の評価）は非常に重要である。

では、その必要性について、150文字から200文字以内にて記述せよ。

（150文字以上必須）

※出題内容に基づき、下記の解答例文中のキーワード（アンダーライン部分）を加味し、150文字から200文字以内で記述されていること。

【解答例】 建築コスト管理士ガイドブック 第3章建築生産プロセスとコスト管理

3.2 設計計画段階の業務

3.2.1 建築企画とフィジビリティスタディ

(3) 建築プロジェクトのフィジビリティスタディ

a. フィジビリティスタディの必要性 P-49

「事業ありき」のパターンの場合、建築プロジェクトの事業企画は、事業の発意から始まり、開発用地の選定を行った上で、開発に係る法規制・開発許認可・用地取得・近隣同意の可能性などの調査（法的なフィジビリティ・スタディ）、開発に係るマーケット調査・事業採算性予測（経済的なフィジビリティ・スタディ）を実施し、その結果、投資に値すると判断された場合に、用地取得を実施することになる。「土地ありき」のパターンの場合には、敷地は定まっているので、その敷地の立地特性と土地所有者ニーズに沿った想定される事業の法的及び経済的な事業成立性（フィジビリティ）を検討することになる。

いずれの場合にも、建築プロジェクトを実施するに当たって、きちんとした事業化可能性調査、すなわち、「フィジビリティスタディ」を実施した上で、本格的な事業投資を行う必要があることはいうまでもない。事業の法的成立性、経済的成立性が確認できない状態で事業化を図ることは無謀である。

前述のように、建築プロジェクトのフィジビリティスタディは、「法的なフィジビリティスタディ」と「経済的なフィジビリティスタディ」に分けて考えることができる。

また、経済的なフィジビリティスタディの手順としては、事業の目的に沿ったマーケット調査を行い、事業コンセプトを立案し、その事業コンセプトに基づく基本構想を策定するという企画立案段階の重要な手順が含まれており、これらに基づいて、

経済的な事業成立性を検討することになる。

賃貸収益や販売利益、事業収益と建設投資（返済）など、具体的記述も正答に含める。

問題 4

近年のプロジェクトの大型化、複雑化等が進み、色々な発注方式が試みられている。その内、総合評価落札方式とはどのような方式か具体的に

150文字から200文字以内にて記述せよ。

150文字以上必須)

※出題内容に基づき、下記の解答例文中のキーワード(アンダーライン部分)を加味し、150文字から200文字以内で記述されていること。

【解答例】 建築コスト管理士ガイドブック第3章3.4 発注方式

3.4.1 設計者と施工者の選定方式 (2) 総合評価落札方式

1) 総合評価落札方式の概要

P-154

(2) 総合評価落札方式

「総合評価落札方式」は、施工者選定における、従来の価格のみによる落札方式とは異なり、「価格」と「価格以外の要素」(例えば、初期性能の維持、施工時の安全性や環境への影響)とを総合的に評価する落札方式で、具体的には入札者が示す価格と技術提案の内容を総合的に評価し、受注者を決定する落札方式である。

従来から民間工事では一部のプロジェクトで用いられていたが、2005年の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」(以下：品確法という)で「価格競争のみによる調達」から「価格と品質で総合的に優れた調達」への転換が明記されたことにより、公共工事では総合評価落札方式が原則となり、現在では施工者選定方式の主流となっている。

1) 総合評価落札方式の概要

総合評価落札方式では、発注者がプロジェクトの特性を考慮した上で、評価する項目を決め、入札参加企業から技術やノウハウを活かした技術提案を求め、それを評価して点数化する。なお、透明性・公平性を担保するために、発注者は評価対象項目ごとの配点と評価方法、提出見積金額の配点、さらに総合評価点の算出方法を入札参加者から提案書及び見積書が提出される前までに決定することが求められる。

問題 5

的確な工事費内訳明細書を作成する上で、項目や細目、数量および単価の相互的なチェックは非常に重要な行為である。では、その内、数量のチェック方法について具体的に記述せよ。

(150文字以上必須)

※出題内容に基づき、下記の解答例文中のキーワード(アンダーライン部分)を加味し、150文字から200文字以内で記述されていること。

【解答例】 建築積算士ガイドブック第10章 10チェックおよびデータ分析

10.1.4 数量積算のチェックポイント P-231

- ・ 躯体数量のチェックにおいては、全体歩掛、基礎部・地下部・地上部の歩掛等の類似データとの照合を行う。
- ・ 仕上げ数量のチェックにおいては、床面積に対する比率や延床面積に対する比率のチェックを行う。
- ・ 外構数量のチェックにおいては、各舗装面積の合計が、敷地面積から建物の接地面積を差し引いた数値を超えていないか。

GBに記載がないが以下の記述内容を含めて採点する。

- 過去の実績値から異常値が無いか、確認する。
- 関連する建設物の数量を利用して確認する。
- 床面積当たりのコンクリート量、鉄骨量
- コンクリート量当りの鉄筋量、型枠量