

第226号

NPO法人建築Gメンの会
〒154-0001
東京都世田谷区池尻2-2-15-201
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6805-3741
FAX 03-6805-3719
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 建築工事に伴う
- 契約と支払いの方法……………1
- 事務局からのお知らせ……………5
- 実例欠陥建築集・木造編……………6

建築工事に伴う 契約と支払いの方法

文責 建築Gメン
高塚哲治

土地の購入や建売住宅・分譲マンションの購入時には、売買契約が締結されますが、住宅／事務所／病院等を新築する場合やリフォーム工事を実施する場合は、物件により書式、記載する内容は様々ですが、原則的に建築主（発注者）と設計監理者／施工者との間において設計監理業務委託契約／工事請負契約が交わされ、契約時には支払いの方法も決まります。

通常、設計の着手、工事着工までに契約が締結されますが、設計の着手後、工事の着工後に契約が整うこともあり、設計や工事の進行に伴い、契約金額が変動するケースも多く、発注者と受注者の対等な立場で公正に合意された基本的事項である契約は、トラブルを防止するためにも重要な役割を担っています。

建築物の敷地、構造、設備、用途に関する最低の基準を定めた建築

基準法においては、建築（新築、増築、改築、移転、他）に係わる役割が明記されています。建築主は「建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。」と規定され、設計者は「その者の責任において、設計図書を作成した者。」、工事監理者は「建築士法第二条第八項に規定する工事監理をする者。」、工事施工者は「建築物、工作物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らこれらの工事を行う者。」とされ、これらの役割に従い、関係者間で契約が結ばれることとなります。

先ず、設計監理の契約に関してですが、建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格と適正化による建築物の質の向上を目的とした建築士法において、「設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約の当事者は、各々の対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行しなければならない。」と規定されています。

次に、工事の契約に関してですが、建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達の促進を目的とした建設業法において、「建設工事の請負契約の当事者は、各々の立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行しなければならない。」と規定され、更に、「契約の事項を書面に記載し、署名又は記名捺印をして相互に交付しなければならない。」「請負契約の当事者は、請負契約の内容で契約事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名捺印をして相互に交付しなければならない。」と規定されています。

このように、建築工事を行う場合には、建築関係法令に従い各々の立場における合意に基づく公正な契約の締結が求められているのです。これらの建築関係法令においては、契約および支払いの具体的な方法は記載されていませんが、契約者双方のリスクを回避し、責任範囲等を明確化させるために、民間工事／公共工事を問わず様々な契約と支

払いの方法が採用されています。契約や支払いの方法が十分に認識されず、各々の立場における合意に基づく公正な契約の締結がなされていないことから、トラブルに発展するケースも少なくありません。

そこで、契約や支払いにはどのような方法が採用されているのか、代表的な契約と支払いの方法を改めて確認してみたいと思います。

①設計監理と工事を分離して契約する方法。(設計施工分離方式)

設計監理者と施工者との契約を別々に行う方法です。【(資料一)】設計者が設計図を作成し、作成された設計図に基づき複数の施工者から見積の提出を受け、その中から施工者を選定する方法と、予め施工者が決められ、設計者が作成した設計図に基づき見積を行い、金額を調整した後、工事請負契約に至るという二つの方法があります。発注者にとって、いろいろな分野の専門家を参画させることができ、設計者の個性を活かした多様な設計の実現も可能で、プロセスやコストの透明性が得られるという長所があるものの、

期間が長くなる傾向にあり、予算との整合性が難しいという短所(リスク)も有しています。また、選定する設計者の力量や適格性の判断が難しく、設計と施工の責任範囲が不明確となるといふ点も指摘されています。

尚、「複数の設計監理者(構造、設備、内装、外構…等々)と契約を結ぶ。」「工区を分割して複数の施工者と契約を結ぶ。」「設備工事など特定の工種を分離して複数の施工者と契約を結ぶ。」「特定の材料(内装材、設備機器類、他)を発注者が支給する。」等々の方法を加えることも可能となります。更には、

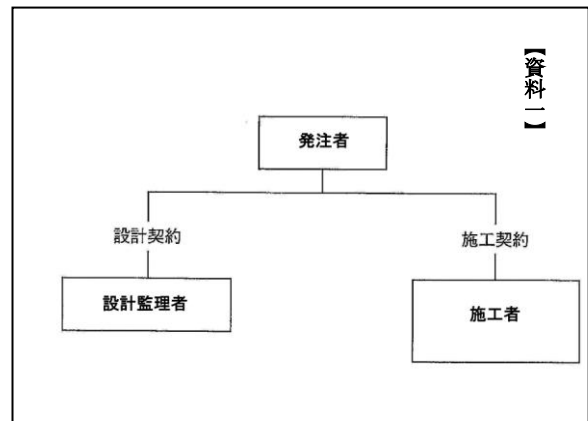
工事の一部工種において、発注者が特定の専門工事会社と特定の範囲に関して工事金額を取り決め、施工者(元請け)の指定下請け会社として契約を結ぶ方法もあり、「コストオン方式」と呼ばれています。この場合、全契約者間において役割分担等に関する協定書を締結する必要も生じます。

もう少し複雑な方法になります。各工種を分離させ別々の専門工事会社と契約を結ぶ「分離発注方

式」と呼ばれる方法が採用されるケースもあります。木造戸建て住宅の工事において、基礎/大工/建具/左官/電気/給排水/外構…等々の工事を分離させ、別々の専門工事会社と契約する方法が用いられ「オープンシステム」と呼ばれています。この方式は、コストや工事プロセスの透明性は確保できるものの、各専門工種からの見積徴収や各工事間の調整を行う手間、および工事のリスクや責任の所在が一元化できず分散するという短所もあり、コストの上昇の要因となることもあり注意が必要です。

最近、建築生産が有する様々なリスクを回避するために、発注者を技術的に支援する専門家(「コンストラクションマネジャー」)を加える「CM方式(コンストラクション・マネジメント方式)」【(資料二)】を採用するケースが増加し、技術者が不足する地方自治体の公共工事、主要な民間工事にも多く採用され、民間の中小建築工事においても浸透しつつあります。住宅を建築する際、契約内容の確認や工事中の確認を依頼する専門家の業務も「コンスト

ラクシオンマネジャー」の業務の一部に相当します。



②設計監理と工事を一括して契約する方法。(設計施工一括方式)

設計監理と施工を一括して契約する「デザインビルド方式」と呼ばれている方式です。【(資料三)】設計監理と施工が同一契約者となることから、発注者の労力は少なくなり、スケジュールや予算の管理は容易となりますが、設計内容が固まっていない契約締結時に工事金額までを含めた金額で契約を結ぶことが多く、設計内容や工事方法に関する発注者の選択肢が狭まり、工事

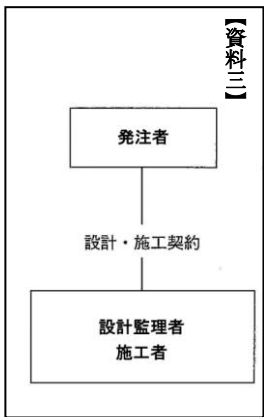
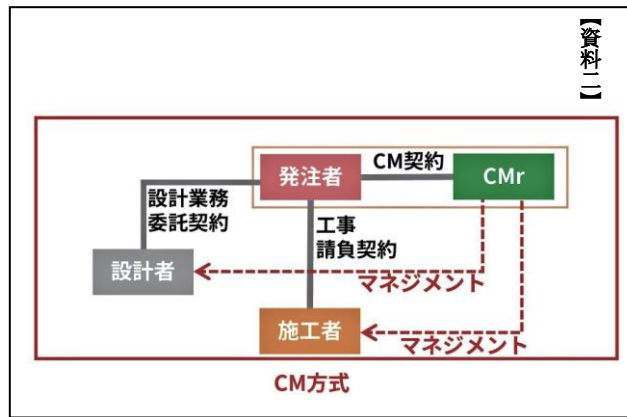
金額の適格性の判断も難しくなり、設計の進捗に伴う追加変更金額の妥当性の検証も困難となるという短所があります。

また、建築の初期計画段階で設計者と業務委託契約を結び、建築物の形状、仕上げ材や設備の仕様までを基本設計として整え、その後、設計施工一括方式による契約方法を採用し、実施設計から工事までを進めるケースもあります。

尚、設計施工分離方式と同様に、特定の材料(内装材、設備機器類、他)を発注者が支給する方法も採用可能ですが、支給材料の取付け費用の妥当性の判断は難しくなります。

工事の一部工種に関して、発注者が特定の専門工事会社と特定部分の工事金額を取り決め、全契約者間で協定書を締結の上、工事請負契約を結び「コストオン方式」を採用することも、発注者を支援する専門家(「コンストラクションマネジャー」)を加える「CM方式(コンストラクション・マネジメント方式)」【(資料二)】を採用することも可能となります。

プロセスの透明性の確保や、コスト・品質・スケジュールの適格化が期待できる「CM方式(コンストラクション・マネジメント方式)」の採用は、設計施工一括方式での契約方法においては、高い有効性を持つといわれています。



③ 工事会社を設計段階の早期に参画させる契約方法。(ECI方式)

公共工事の品質確保の促進に関する法律の改正に伴い、公共工事の原則であった「設計施工分離方式」による契約方式だけでなく、「設計施工一括方式」(「デザインビルド方式」)を含めた様々な契約方式を採用することが可能となつてい

ます。その一つとして、施工者を設計段階の早期に参画させる「ECI方式」といわれる契約方法が採用されるケースも増えています。【(資料四)】

以前から民間の大規模建築物や特殊工法を伴う建築物で採用されていた方法です。この方法は、施工者が有する高度な施工技術や独自の材料を設計に盛り込むことが可能となり、設計段階でのコストコントロールも容易になり、設計者の個性による多様な設計内容の実現も可能という多くの利点を有しています。設計内容に対する工事金額の妥当性の判断が難しく、設計の進捗に伴う追加変更金額の妥当性の検証も困難となるという短所も有します。「ECI方式」を実施する場合、プロセスの透明性の確保や、

コスト・品質・スケジュールの適正化が期待できる「CM方式(コンストラクション・マネジメント方式)」を合わせて採用することにより、発注者のリスクを低減することができるといわれています。

プロジェクト実施方式	事業構想・基本計画	基本設計	実施設計	工事施工
設計施工分離発注方式(従来方式)		▼設計者、監理者選定		▼工事施工者選定
実施設計完了後に工事施工者を選定し、工事施工を発注する方式			▼発注計画検討 ▼選定発注	
基本設計からの設計施工一括(DB)方式		▼設計施工者、監理者選定		
基本計画完了後、設計施工者を選定し、基本設計・実施設計、工事施工、監理業務を一括して発注する方式	▼発注計画検討 ▼選定発注			
実施設計からの設計施工一括(DB)方式		▼基本設計者選定	▼設計施工者、監理者選定	
基本設計完了後、設計施工者を選定し、実施設計及び工事施工、監理業務を一括して発注する方式		▼発注計画検討 ▼選定発注		
工事施工者が早期に参加する方式(ECI方式)		▼設計者、監理者選定	▼施工予定者選定	▼技術協力
設計事務所が基本設計までを行った段階で施工予定者を選定し、技術協力者として、実施設計を支援する方式		▼発注計画検討 ▼選定発注		

次に、工事金額の支払い方法についてです。工事金額の支払い方法は、概ね次の三通りに分類されます。

①総価請負方式

「総価請負方式」は、施工者が工事を一式総額で請負う方法で、「ランプサム請負契約方式(LUMP SUM CONTRACT)」とも呼ばれ、日本において、現在採用されている工事請負契約の大部分が「総価請負方式」によるもので、支払いの時期や支払い回数は、工事請負契約に明記されることとなります。

この方式の特徴は、契約締結後に設計変更などで当初の契約条件が変わらない限り、実際の工事に要した費用が契約額を超えた場合であっても、発注者から追加の支払いはなく、また、契約金額を超えない場合には、その金額を発注者へ返還する必要はありません。この支払方法は、設計図面の完成を待ってから総額を算出した後、契約へと進むのが基本であり、設計内容が確定していることが基本的な要件となります。

発注者にとっては、支払う工事総額が契約時に確定していることか

ら、コスト管理が容易となります。一方、施工者にとっては、契約後の資材価格や労務費等の物価上昇、工事費算出時の間違い等があってもそれらを負担しなければならないリスクがあるものの、自社の技術力や努力で利益を上げる可能性もある点がこの支払方法の特徴となります。

②実費精算方式

(コスト＋フィー方式)

「実費精算方式」は、工事で要した材料費や労務費等の実費(「コスト」と施工者の報酬(「フィー」)から最終的な工事金額を決定する支払い方法です。

一般的に、「コスト」は実費として要した金額であり、発注者に承認された金額となりますが、施工者の報酬にあたる「フィー」については、「コスト」に対するパーセンテージで決定されるケース、「コスト」とは関係なく一定額とするケース、取り決められた目標工事金額を大幅に下回った場合などに、施工者が一定割合のインセンティブを受け取ることができるケース(「GMP付

コスト＋フィー方式」など、物件によつて報酬形態が異なります。また、「コスト」の部分に関して、下請けとなる専門工事会社の選定過程から発注金額までのプロセスを、発注者に開示する「オープンブック方式」が採用されるケースもあります。

この支払いの方法は、発注者にとって対象となる工事の詳細が確定しない段階で早期の工事開始が可能となるメリットがあるものの、最終的に工事が終わってみなければ工事金額が決まらないというリスクもあります。尚、施工者にとつては、物価上昇などにより「コスト」が上昇するリスクを負うことなく一定の利益を確保できる一方、実費精算の際に発注者より承認を得る為の資料作成に多くの手間と時間を要することになります。

③単価精算方式

「単価精算方式」とは、設計図書の完成度が低い段階で契約する場合や、着工を急ぐ場合に採用されます。先ず、工種ごとに単位「数量」当たりの工事価格(「単価」)を決めます。実際に要した「数量」は、

完成した設計図書に基づく「数量」、もしくは現場において計測した「数量」に決められた「単価」を掛けて工事金額を算出し精算する方法です。

既存の図面が残されていない改修工事等に採用されるケースがあります。マンションの大規模修繕工事において、事前に「数量」が算出できない「躯体修繕工事」「タイル修繕工事」等にも一部採用されている支払い方法です。

この支払い方法も、発注者にとつては対象となる工事の詳細が確定しない段階で工事開始が可能となるものの、最終的に工事が終わってみなければ工事金額が決まらないというリスクがあります。

以上、様々な契約と支払いの方法がありますが、消費者にとつては理解することが難しいところでもあります。契約内容・支払いの方法に不安がある場合は、法律・建築の専門家に相談することが肝要です。

(【資料二】【資料四】…CM方式導入に向けて(一般社団法人日本コンストラクション・マネジメント協会)から引用)

事務局からのお知らせ

2021年度第3回研修会のご案内

▽日時 2022年4月9日(土)

13時00分～15時10分

▽場所 各自宅等(オンライン研修)

▽講演内容

一時限

「鉄骨造建物の調査事例1」

レポーター 田岡照良(当会副理事長)

構造検討 原田久義(当会常任理事)

佐藤賢典(当会常任理事)

二時限

「鉄骨造建物の調査事例2」

レポーター 大川照夫(当会理事)

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03)6805・3741



編集後記



都市部のマンション価格の高騰が止まりません。歴史的な低金利と供給不足を背景に、一億円を超える

「億ション」の発売が相次ぎ建築され、首都圏における新築マンションの二〇二一年の平均価格は、バブル期のピークを上回る見通で、高騰の勢いは関西圏などの大都市や中古物件にも広がっている模様です。

不動産経済研究所によると、二〇二一年一月～十一月に発売された首都圏の新築マンションの平均価格は前年同期よりも三・五%高い六千四百七十六万円。東京二十三区に限れば、八千三百万円を超え、近畿圏も八・五%高い四千六百十二万円となっています。

中古物件も価格が上昇しているようで、東京湾岸エリアのタワーマンションの価格は二〇一九年十二月からの二年間で、平均二割上昇し、中古の売値が新築当時の販売価格を上回る物件も多いといえます。

歴史的な低金利で住宅ローンが借りやすく、夫婦それぞれがローン

を組み、頭金なしで購入する例も目立ち、大手不動産は、夫婦ともに正社員として働く「パワーカップル」のうち、世帯年収が千四百万円を超える比較的裕福な層に照準を合わせるとのこと。

年収六百万～八百万円の中流世帯は、二十三区内での購入をあきらめ、郊外マンションや狭小戸建て住宅に向かわざるを得ません。ガソリン、食料品なども次々と値上げされ、我々の生活はどのようなようになってくのでしょうか。

(T・T)



□実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後とも順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。

一緒に活動しませんか！

会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種があります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

●会員の種類	●年会費
正会員 -----	24,000円
消費者正会員 -----	12,000円
一般会員 -----	6,000円
団体一般会員 -----	48,000円

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



小屋組

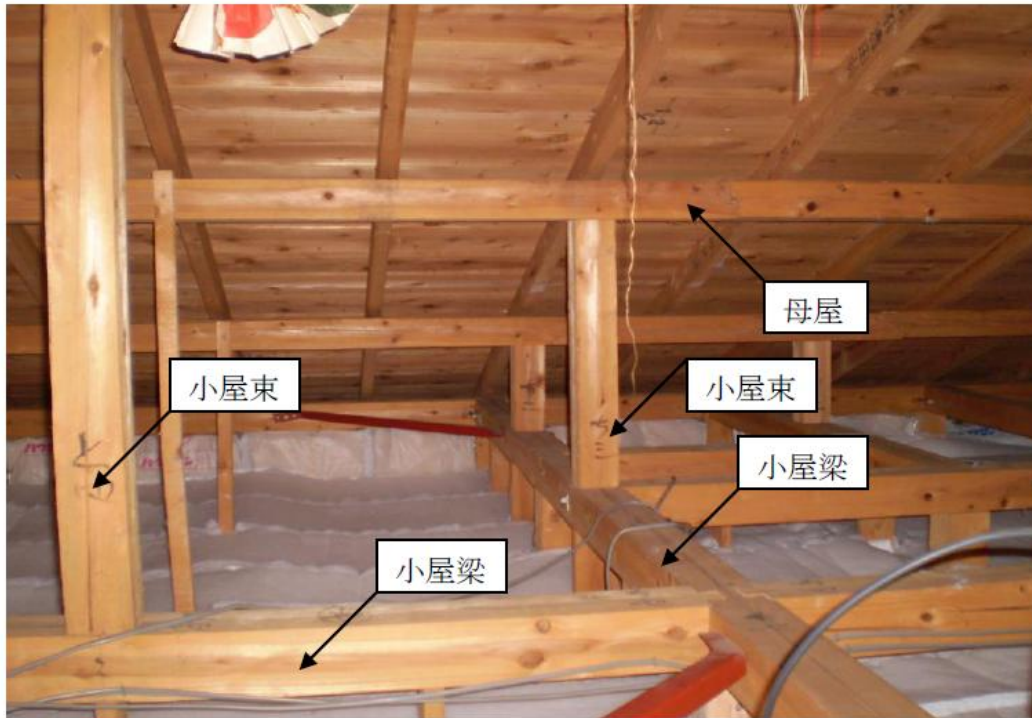
08038

小屋束の緊結不足

年度	1994年完成(2009年調査)
場所	東京都
構造	木造在来軸組工法
階数	2階
延べ面積	146㎡
用途	一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

小屋束の上下が「かすがい」等の金物で緊結されていない。施行令第47条1項の「構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締め、かすがい打、込み栓打その他の構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない。」とあり、これに違反している。



解説

写真の小屋束は小屋梁及び母屋をそれぞれ「かすがい打」等で緊結しなければならない。尚、平成7年5月31日住指発第176号では公庫の木造住宅工事共通仕様書を参考として、緊結するように通達されており、その仕様書では「小屋束の仕口は短ほぞ差しとし、かすがい両面打ち又はひら金物当て釘打ちとする。」となっている。

また、「建築物の構造関係技術基準解説書(国土交通省住宅局建築指導課編集・2001年版)」には、施行令第47条1項に基づく、平成12年建設省告示第1460号の解説として「主要な小屋束の上下は短ほぞ差しかすがい打ち、短ほぞ差し平金物当てを用い長さ6.5cmの太め鉄丸釘を2本打ち、長ほぞ差し込み栓打ちとする。」と示されている。