

建築保全センター 2021年度 公共建築月間 記念講演会

先導的な役割担う公共建築

実務と法制度の参考に



建築保全センター理事長 奥田 修一

記念講演会では、弁護士で東洋大学法学部教授の大森文彦先生に「建築生産活動に携わる者の役割と責任」とのテーマで講演をいただきます。先生は1級建築士として建築実務を経験されたのちに、弁護士の資格を取得されたあまり例のないご経歴の持ち主です。建築実務と法

制度の両方の専門の立場から、どちらかというところとアバウトな慣行も多い建築生産活動について、法律の観点から整理して、その近代化を進めるといってパイオニア的な役割を果たしてこられました。今日は最近の動向も踏まえて、建築生産活動に携わる者の役割と責任についてお話をいただきますので、すべての建築関係者の皆さまのご参考にしていただければ幸いです。

建築の生産活動の基本的には、設計と施工です。太古の昔をさかのぼると、多くは自分で家を建てていました。自分で行うときには、まずは構想を練ってそれから現実に向けていきました。ごく基本的な構想をアラス実施という形の設計と施工。これが建築の生産活動の基本中の基本です。ところが、すべて自分でやってきた時代から、他人に依頼するようになり、設計と施工を一つとしてまかせるようになりました。現代に近づくと、設計と施工が分離化されてきました。そして、再び現在、設計と施工を一体化してはどうかという疑問や課題が出てくる状況です。



弁護士 大森 文彦氏 東洋大学法学部教授

建築生産活動に携わる者の役割と責任

建築保全センターは11月17日、東京・三田の建築会館ホールで2021年度公共建築月間記念行事「保全技術研究会」を開催し、「公共建築マネジメントの状況調査報告」を基調講演として、墨田区に於ける公共施設マネジメントの取り組みをテーマに、戦略的な公共建築マネジメントの取り組みの取組を「戦」パネルディスカッションを行った。記念講演会では、弁護士で東洋大学法学部教授の大森文彦氏が「建築生産活動に携わる者の役割と責任」と題し、建築生産活動の設計や施工などに携わる者の役割と責任を法的見地から解説した。

発注者の重要度増し CMに存在意義

設計に携わる者は、意外と難しいという受託者です。設計業務を受ける者として、設計業務が開始する前に、多くはまず契約が結ばれます。この立場は、個人の場合と法人の場合が異なりますが、多くは法人です。実際の設計業務を受けるのは、個人で設計業務を受託する者です。設計業務を受託する者として、設計業務が開始する前に、多くはまず契約が結ばれます。この立場は、個人の場合と法人の場合が異なりますが、多くは法人です。実際の設計業務を受けるのは、個人で設計業務を受託する者です。

設計に携わる者は、意外と難しいという受託者です。設計業務を受ける者として、設計業務が開始する前に、多くはまず契約が結ばれます。この立場は、個人の場合と法人の場合が異なりますが、多くは法人です。実際の設計業務を受けるのは、個人で設計業務を受託する者です。設計業務を受託する者として、設計業務が開始する前に、多くはまず契約が結ばれます。この立場は、個人の場合と法人の場合が異なりますが、多くは法人です。実際の設計業務を受けるのは、個人で設計業務を受託する者です。

設計

設計に携わる者は、意外と難しいという受託者です。設計業務を受ける者として、設計業務が開始する前に、多くはまず契約が結ばれます。この立場は、個人の場合と法人の場合が異なりますが、多くは法人です。実際の設計業務を受けるのは、個人で設計業務を受託する者です。設計業務を受託する者として、設計業務が開始する前に、多くはまず契約が結ばれます。この立場は、個人の場合と法人の場合が異なりますが、多くは法人です。実際の設計業務を受けるのは、個人で設計業務を受託する者です。

目ごわしたの提唱する契約の意味の設計ですが、「建築士を要求等に基づいて合理的な設計条件を設定し、当該設計条件に基づいて、合理的な設計案を出し、それを図面化する作業。」つまり、建築士は「こういう作業を受託者に頼む。受託者の方も「こういう作業をすることを引き受けてくれる。これが契約内容である」と理解して良いと思います。

施工

施工に携わる者は、発注者（建築主）と工事の契約をする者で、一般的に元請けという言い方をします。しかるに、実際の工事では、重層下請けという構造があります。施工者は発注者から依頼された施工を行います。施工者が、何を依頼されるのかについては、民法第632条の請負契約が適用されます。「請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方が

その仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。」これが請負契約です。請負は結果を約束することで、世の中では工事が典型例とされています。どういう仕事を完成させるのか、一番重要なことですが、設計図書記載の建物をつくるのが基本です。つまり方は施工者の自由です。

CM

CM業務受託者は、発注者（建築主）から依頼されてCM業務を行います。CM業務受託者が、設計内容をチェックする義務があるかどうかについては、契約内容によります。しかし、多くの場合、設計内容をすべてチェックする義務は、発注者が負っています。これは、発注者が設計内容をすべてチェックする義務を負っているからです。CM業務受託者は、発注者（建築主）から依頼されてCM業務を行います。CM業務受託者が、設計内容をチェックする義務があるかどうかについては、契約内容によります。しかし、多くの場合、設計内容をすべてチェックする義務は、発注者が負っています。これは、発注者が設計内容をすべてチェックする義務を負っているからです。

工事監理

工事監理とは、建築士法第8条第8項で「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかを監理すること」を指します。工事監理の責任は、発注者が負っています。発注者が工事監理を行う際には、設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかを監理することです。工事監理の責任は、発注者が負っています。発注者が工事監理を行う際には、設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかを監理することです。

建築確認・検査

建築確認・検査は、誰から頼まれて業務を行うのでしょうか。それは、携わっている発注者（建築主）からです。携わっている発注者は、建築基準法規定への適合を確認します。つまりその設計が依頼者の要求に合っているかどうかは直接関係ありません。建築の完成・引き渡し後に、建築確認・検査機関が設計図書上の法令不適合を見逃して確認済証を交付したことが発覚したとき、設計者と建築確認・

一方、設計（実施）・施工一括発注については、問題はないと思っております。基本設計が存在するからです。基本設計は発注者の要求内容を盛り込んだ図面であり、発注者に示す図面です。実施設計はそれに基づいて、実際に必要な施工者向けの情報を盛り込んだ図面です。基本設計ができれば、発注者が何を要求しているかは、だいたいわかります。それを実施設計して施工も自分で行うという者がいれば、実施設計の内容は読めるし、施工の金額も算出できます。合理的な金額を自分で算出できるだけの情報はあつたと思えます。したがって、この発注方式はそんなに問題はないだろうと考えています。ただ、基本設計に盛り込まれる情報の量が少なく問題になると思います。設計・施工一括契約を締結すること、最近はやっているようですが、これは注意が必要です。JVは民法上

発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。

組合契約のことです。設計事務所と施工会社が無条件に一緒に設計と工事を行うという契約内容だと、設計事務所が施工も一緒に行うという意味になり、逆に施工会社が設計も行う意味にもなりますが、そだとするとこれは建築士法、建設法に抵触する可能性があります。建築士法、建設法に抵触する可能性があることですが、設計図書記載の建物をつくるのが基本です。つまり方は施工者の自由です。

発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。

発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。

発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。

発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。発注者が内容、方式などを決めるときは、基準に基づいて、わたしなりに整理しました。民間建築は、多くの場合、基本的には発注者の利益にならうかどうかが重要です。公共建築の場合は、非常に難しい。誰がお金を出しているかという点、発注者（建築主）は、建築自由の原則から、建築物の内容、品質、へり方、発注方法などを自由に選択できます。

公共建築マネジメントの状況調査報告

総合管理計画の見直しが本格化



建築保全センター 保全技術研究所 第一研究部長 彌吉 元毅氏

自治体ストック調査として始まった本調査は今年度で14回目となります。調査結果は、「総合管理計画や個別設計計画等の見直し」「更新・統廃合・長寿命化」「財政負担の軽減・平準化」の取り組みの参考とすべく、ご協力いただいた自治体へフィードバックさせていただきます。質問項目は①全庁的な「マネジメント担当組織」の状況、②建築・設備に関する「専門職員」の充足状況、③「公共施設等総合管理計画」の見直し状況、④「個別設計計画」の策定状況、⑤「民間活力」

計画の見直しが遅れている理由および見直ししない理由に関する自由記述回答によると「個別設計計画について策定が遅れているまたは不十分」とした回答が多数寄せられ、総合管理計画の見直しの前提となる個別設計計画の策定状況が必ずしも万全ではない状況が見受けられました。また「新型コロナウイルス感染症の影響で財政状況や人口動態に変化が生じており、長期的な視点から計画を策定するタイミングとしては不適切」「短い期間での見直しは十分な検証ができず、努力に見合う実効性の担保が困難」といった回答が見られ、計画の見直しにおける課題が浮き上がりました。

計画の見直しが遅れている理由および見直ししない理由に関する自由記述回答によると「個別設計計画について策定が遅れているまたは不十分」とした回答が多数寄せられ、総合管理計画の見直しの前提となる個別設計計画の策定状況が必ずしも万全ではない状況が見受けられました。また「新型コロナウイルス感染症の影響で財政状況や人口動態に変化が生じており、長期的な視点から計画を策定するタイミングとしては不適切」「短い期間での見直しは十分な検証ができず、努力に見合う実効性の担保が困難」といった回答が見られ、計画の見直しにおける課題が浮き上がりました。

計画の見直しが遅れている理由および見直ししない理由に関する自由記述回答によると「個別設計計画について策定が遅れているまたは不十分」とした回答が多数寄せられ、総合管理計画の見直しの前提となる個別設計計画の策定状況が必ずしも万全ではない状況が見受けられました。また「新型コロナウイルス感染症の影響で財政状況や人口動態に変化が生じており、長期的な視点から計画を策定するタイミングとしては不適切」「短い期間での見直しは十分な検証ができず、努力に見合う実効性の担保が困難」といった回答が見られ、計画の見直しにおける課題が浮き上がりました。

たてものなが〜くたいせつに (一財)建築保全センターは 建築物の維持管理、改修、施設マネジメントなどの保全に関する 調査研究、企画立案、技術開発等の業務を通して 公共建築物の適切な保全を支援します。

安全の情報センターとして 公共建築物の有効活用をサポートします。 一般財団法人 建築保全センター BMCM Building Maintenance & Management Center 〒104-0033 東京都中央区新川1-24-8 TEL (03)3553-0070 FAX (03)3553-6767 E-mail:info@bmcm.or.jp URL:https://www.bmcm.or.jp