公共建築月間 2021年度 記念講演会 建築保全センター

実務と法制度の参考に

CMに存在意義発注者の重要度増

建築保全センター理事長 奥田 修一

2021年(令和3年) 12月22日 (水曜日)

記念講演 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

制度の両方の専門の立場から、 ちらかというとアバウトな慣行の 中で行われ、とかくトラブルも多 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 進めるという上でパイオニア的な 役割を果たしてこられました。

本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るもの と期待しております。

わる者といっても、単に設計者という所もいます。したがって実は設計に携ら協力を頼まれて、お手伝いする事務

があります。さらに設計業務受託者か

から客観的に読み取れる内容を少し補

形だけで論じるのは不正確な議論にな

施 加 工

の設計者という意味だけであって、具図書の責任を誰が持つかという観点で を設計と言っています。つまり、設計責任において設計図書を作成すること 的意味としての設計があります。2つ的意味としての設計があります。2つ りかねません。 す。建築士法上の設計とは、その者の目が建築士法に登場する設計の定義で た作業内容でしょうか。 依頼された「設計」とは、どういっ

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。しかし、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て施工を行います。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ます。「請負は、当事者の一方があるます。「請負は、当事者の一方がある 施工に携わる者とは、発注者(建築 るはずです。合理的な金額を自分で算

これは注意が必要です。JVは民法上とが、最近はやっているようですが、で、設計・施工一括契約を締結するこ 量が少ないと問題になると思います ただ、基本設計に盛り込まれる情報の に問題はないだろうと考えています。したがって、この発注方式はそんな 出できるだけの情報量はあると思えま 設計事務所と施工会社がJVを組ん

建築確認•検査

発注者は、建築の存在意義も含めて、

への場合、

の適合確認です。つまりその設計が依わる者の役割は、建築基準関係規定へわる者の役割は、建築主)からです。携制を発達者(建築主)からです。携業務を行うのでしょうか。それは、い 頼者の要求に合っているかどうかは直 認・検査機関が設計 接関係ありません。 建物の完成・引き渡し後に、 建築確認・検査は、誰から頼まれて 見逃して確認済証を交付 設計者と建築確認 図書上の法令不適 建築確 発注者の行うこと、姿勢が今後の日本 ています。 の建築界の行為に影響を与えるといっ ています。したがって、公共の場合、建築行為のすべてについて権限を持っ

用できます。公共建築には先導的な役 のための努力が必要と最後に申 ってもらうことが最後の 割があると思っています。 ても過言ではありません。公共で成功 してもらう努力も必要です。 した事例があれば、民間が安心して採 それを理解 国民に知

が発覚し

時代から、 査や完了検査といった検査も法制度にに工事監理、建築確認のほか、中間検ることは間違いありません。それ以外 度で想定する役割は、設計と施工であ 化されてきました。そして、再び現在 設計と施工を一括してまかせていまし う疑問や課題が出ている状況です。 設計と施工を一体化 た。現代に近づくと、設計と施工が分業 ました。例えば、江戸時代には棟梁に の基本中の基本です の設計と施工。これが建築の生産活動 ごく基本的な構想プラス実施という形 行うときには、まずは構想を練って、そ 目分で家をつくっていました。 れから現実につくり上げていました。 ところが、すべて自分で行っていた わが国の建築生産活動を支える法制 他人に依頼するようになり してはどうかとい

がありますが、 やっかいなのは、設計業務受託者と設計者、実際の設計の責任者です。 がありますが、多くは法人です。実際この立場は、個人の場合と法人の場合 う縛りがあります。 合も法人の場合もありますが、いずれとしての設計業務受託者は、個人の場 ります。多くはまず契約ありきです。 を結ぶことによって、 くまで個人であり、建築士という縛り 設計者という立場です。契約の当事者 も建築士法上の建築士事務所登録とい の従業員である特定の人です。これが に設計するのは設計業務を受けた会社 設計業務が始ま 設計者はあ

にくるからです。最終的に建築主が金ぜ駄目かというと、しわ寄せが建築主 図伝達業務と称して、 場し請負代金が確定している中で、 とわたしは思っています。施工者が登 られるからです。あくまでも設計 の場合、建築主は払わないと思われま 額を払うと言えば良いのですが、多く をいろいろ解釈して広げてはいけない し、建築主の利益にならないと考え んけん的に条件変更し内容を追加 代金が増えることはNGです。

す。それを実施設計して施工な要求しているかは、だいたい公基本設計ができれば、発注者 す。すでに基本設計がについては、問題はな 込んだものです。 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 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 行うという者がいれば、 して施工も自分で 発注者が何を 実施設計の内

ほとんどいないと思います。工事監理すが、こういう業務を頼んでいる方は

いるため、

屋上屋を架すことにな

要求条件の整理、要求条件作成への助要求条件の整理、要求条件作成への助要が出ます。そして、その重要性は近しています。そして、発注者が必要と思われるものすべてを引き受ける形に少しずつ多様化しています。そして、その重要性は近しています。そして、その重要性は近りています。 るからです。 CM業務受託者の役割は、 ます増していると認識していま 発注者が必要と思われるものす 発注者の

容は読めるし、

施工の金額も算出でき

建設工事に際 しずつ多様化 これはCMを活用すべきです。これが CMの存在意義につながっていると思

供することに尽きます。CMの存在意 の役割が非常に重要度を増していると 義が増しているということは、 いう意味だと理解できると思っていま 発注者の役割は、特に公共建築の場 全国民の利益に資する建築物を提 発注者

保全技術研究会研究発表

保全技術研究所 第一研究部長

先導的な役割担う公共建築

建築の生産活 太古の昔を考えると、 動の基本は 多く

ろいろあります。設計業務を受ける者、 年重要性を増している役割は、個人的ネジメント)も最近は出ています。近 者の役割が重要度を増してきているか な認識としてCMだと思います。発注年重要性を増している役割は、個人的 つまり受託者です。この者が設計契約 設計に携わる者は、意外と難しくい

以外にCM(コンストラクション・マ設計とは別だと言われています。それ設計とは別だと言われています。それ か。これはとても大事なことです。 ってトラブルになるのは間違いありま常はしていません。そこで増減をめぐ 価格の増減が生じます。それに対する にも設計を続けると、工事の完了 らです。にもかかわらず、工事開始後 っていなければなりません。なぜかと 計図書を提出してOKをもらうと終了 手当てをしていれば良いのですが、 もりをして、工事金額を決めてくるか いうと、施工者が設計図書を基に見積 つまり現場が開始する前に終わ

といえるかどうかです。意図伝達行為為かどうかは、契約的意味の設計行為 計からすると、設計図書を提出したと きに終わると考えるべきです。 工事中の「意図伝達行為」 ん。原則論ですが、契約的意味の設 が設計行 時に



すべて契約で決めれば良いのです C M

公共は公的な利益が基準になり、民間が基本になります。民間は私的な利益、ように発注しなければいけない。これえが、国民です。国民の利益にかなう

は、契約内容によります。しかし、多クする義務があるかどうかについて CM業務受託者が、設計内容から依頼されてCM業務を行 くの場合チェックする契約はしていま CM業務受託者は、発注者(建築主) 設計内容をチェッ います。

あるかについては、契約内容によりまおりできていることを確認する義務が CM業務受託者は工事が設計図書ど つ必要性はあまりないと思われま 設計内容をすべてチェックする し、そこま かです。 あると思います。 国民の利益とは、 つまり、

ものすごい労力です

どうしても必要です。 ではの存在意義です。もうひとつの重とわたしは表現しています。公共ならの場合の特徴として、「万が一の備え」 質、価格の設定がなされているかどう利益にかなうという目的に応じた品 すごく大変なことです。 いうテーマについては、 るのは公共建築しかないことです。 ています。要求条件をまとめるのは、 発注に建築の技術的能力は必要かと ランスの問題です。それから、 建築生産全体の合理化を図れ 場合、どうすればよ 目的と品質、 残念ながら技術 技術的能力は 必要だと思っ 公共

具体的には

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「個別施設計画に 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 別施設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 「短い期間での見直しは十分な検証ができず、労 力に見合う実効性の担保が困難」といった回答が見ら

うかです。

公共建築の場合は、

誰がお金を出しているかとい

基本的には発注者の利益にかなうかど

しました。民間建築は、多くの場合、

担当職員の異動が定期的に行われる中で、継続的か れますが、「導入する予定はない」と回答した自治体

ては、非常に難しい問題です。最高な検査機関どちらの責任になるかについ 「建築士が設計問題です。最高裁にこれ

東洋大学法学部教授弁護士 建築生産活動に携わる者の役割と責任 産活動の設計や施工などに携わる者の役割や責任を法的見地から解説した。 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 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 略的な公共建築マネジメントの取り組み―計画と見直しの動向」をテーマに 講演として「墨田区における公共施設マネジメントの取り組み」に続き、「戦

内容であると理解して良いと思いま

施工者の自由です。

をつくることが基本です。

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いる。これが契約

究会では、研究発表として「公共建築マネジメントの状況調査報告」、基調

計条件に基づいて、

合理的に設計解を

て合理的に設計条件を設定し、

がわたしの提唱する契約的意味の設

「建築主の要求等に基づい

出し、それを図書化する作業」。つま

建築主はこういう作業を受託者に

公共建築月間記念行事「保全技術研究会・記念講演会」 を開いた。保全技術研

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

大森 文彦氏 きと思うからです。実務上のその他の務では、取り扱いが異なってしかるべ 務を分ける必要があります。なぜかと度上強制される業務と、それ以外の業 おいて想定されています いうと、法的規制のある業務とない業 実務上のその他の役割、

乱しています。第一線で活躍されているつの意味があるのですが、少し混 ので、設計の意味が違ったままでは議約的な意味を把握しなければいけない 論のずれが生じます 契約的意味の設計はいつ完了するの ?な意味を凹屋 / C・ 場合には、契契約に基づいて行う場合には、契契約に基づいて行う場合には、契 建築学的意味の設計という

容として工事代金額を定めています建設業法では、契約書に記載すべき内 たく確定してい がって、もし基本設計もできていない が、基本設計段階と実施設計 成を約束して代金を決めるという契約 が、これはつくる建物の内容が確定し ったく意識することなく、 ていることが前提だと思います。 、状態で、

つまりつくる建物の内容がまっ 交わされる 工事の完

かもしれません。そして、その内容は業務はすべて監理業務と考えても良い設計図書どおりかどうかの確認以外の ろいろありますが、単純化して言えば とおりに実施されているかいないかを 設計図書と照合し、それが設計図書の 工事監理とは、 「その者の責任において、 建築士法第2条第8 工事を

きの基準について、

わたしなりに整理

則から、 発注者が内容、 発注者(建築主) 発注方法などを自由に選択できま 発注者 建築物の内容、 方式などを決めると 品質、つくり建築自由の原

は設計者にあると言っています。したとあります。つまり、第一次的な責任 とあります。つまり、第一次的な責任によって確保されるべきものであり、 するのは誤りです。自分の責任で判断 のOKをもらったから大丈夫だと判断 がって、設計者が建築確認・検査機関 の安全性が第一次的には…… 上の規律に従った建築士の業務の遂行 した計画に基づいて建築される建築物 しなければなりません。 重い責任を負っていることにな 建築士法

何の問題があるかはぜひ押さえてお 要なことですが、設計図書記載の建物 どういう仕事を完成するのかが一番重 払うことを約することによって、そのその仕事の結果に対してその報酬を支 原則からいえば問題ありませんが、 てもらいたいところです。契約自由の では工事が典型例と言われています 効力を生ずる」。

これが請負契約です 設計(基本•実施)•施工一括発注に、 世の中 建 ム方式で行っているはずですので、設性があります。いわゆるコンソーシアは建築士法、建設業法に抵触する可能にもなりますが、そうだとするとこれ を行うという契約内容だと、設計事務施工会社が無条件に一緒に設計と工事の組合契約のことです。設計事務所と 所が施工も一緒に行うという意味にも とを契約書に明示すべきと思います。 いに担当する業務は別々であるこ 設計事務所、 逆に施工会社が設計も行う意味 施工は施工会社で、

工事監理

設業法的には検討の余地があります

判所の判例を見ると、

公共建築マネジメントの状況調査報告

建築と公共建築では、

圧倒的な違いが

総合管理計画の見直しが本格化



まった本調査は今年度で14回目 となります。調査結果は、 合管理計画や個別施設計画等の 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、

建築保全センター

ご協力いただいた自治体へフィードバックさせていた だいています。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「個別施設計画」の策定状況、⑤「民間活力」

の導入状況、⑥「必要な支援」、⑦「施設保全データ ベース」の状況、⑧「固定資産台帳」の活用状況の8 項目で6-9月に実施しました。調査票を送付した町 村以外の862の自治体のうち、約半数の413自治体から 回答を得ました。

彌吉 元毅氏

■総合管理計画の見直し状況と課題

ことし1月に発出された総務省文書により2021年度 内の対応が求められている総合管理計画の見直しにつ いて、全体の73%が今年度中に見直すとしており同計 画の見直しが本格化しつつありますが、一方で見直す 予定はないとする自治体も一定数見られました。

れ、計画の見直しにおける課題が浮かび上がりました。 ■施設保全データベースの導入状況と支援について つ効率的・効果的な施設マネジメントの実施に当たっ ては、施設保全データベースの導入が不可欠と考えら

が全体で37%あり、人口10万人以下の市に限ってみる と51%ありました。

こうした中で、施設保全データベースの1つである BIMMSは、施設マネジメントの経験とノウハウを 有する自治体職員などを委員とする委員会での検討・ 審議を経て開発したいわば「自治体の」「自治体によ 「自治体のための」施設保全データベースといえ ます。「低廉な費用でPCとインターネット環境があ れば導入可能」「中長期保全計画の策定および今後必 要となる修繕や更新コストの概算シミュレーションが 可能」「施設管理費やエネルギー使用データの記録と 総合分析による維持管理費の最適化や省エネルギーの 推進が可能」「共同利用による蓄積情報を基にしたべ ンチマーク分析が可能」といった特長を備えており、 建築保全センターでは初期講習やオリエンテーション などを行うなど、その導入について強力にサポートし ています。

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。

保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

BMMC Building Maintenance & Management Center 東京都中央区新川1-24-8 TEL.(03)3553-0070 FAX.(03)3553-6767 〒104-0033 E-mail:info@bmmc.or.jp URL:https://www.bmmc.or.jp