

建築のコストあれこれ（第1回）

『一般商品との違い』

瀧口信二

〇はじめに

2001年3月から5年5ヶ月の間、コスト研にお世話になりました。行政改革の象徴として、2001年から省庁再編がスタートし、建設省も国土交通省に衣替えしました。また、財政再建の一環から、公共工事の無駄遣いが叫ばれ、「コスト削減」から「コスト構造改革」に進展しました。工事に関わるコスト削減のみを考えるのではなく、企画の段階から取り壊しまで、ライフサイクルを通して構造的な改革に取り組もうという姿勢の変化です。イニシャルコストだけでなく、ランニングコスト・時間コスト・環境コスト等を総合的に評価しようという考え方です。

コスト構造改革の柱の一つとして、積算等の見直しと入札契約制度の見直しがなされました。土木工事においては、ユニットプライス型積算方式が試行され、建築に適用できるか否かの議論が沸騰しました。また、一般競争入札の拡大と民間の技術力競争を重視した総合評価落札方式等、多様な入札契約方式が試みられています。

一方、業界では不況の影響や公共投資額の減少により、倒産や合併が増加しました。現在は、景気が回復したといわれていますが、ダンピング受注が横行しています。発注者の予定価格が甘いのか、元請が下請を叩いてなんとかクリアしているのか、本当に赤字を出してまで施工しているのか、真実のところはよくわかりません。ダンピングについては、別の項で取り上げる予定です。

また、最近は官製談合が取りざたされ、県のトップが逮捕される事件が相次ぎました。談合を防止するための対策が各方面で検討されていますが、談合問題は次元が違うので、ここでは扱わないことにします。

コスト研在籍中に、建築コストに関わる多様な動きがあり、いろいろな場で考える機会がありました。今、自由な身になって、それらを整理し、自分なりに展開させていきたいと思い、筆を執ることにしました。中には一部私見が混じったりしますが、それに対してはご意見をいただければ幸いです。

なお、一般の人にも理解してもらえるよう、「わかりやすく」をモットーに書いています。コスト専門の方には、まどろっこしく感じられますので、パスしていただければと思います。

I 一般商品と建築物の違い

①薄型テレビを買う時

今、電化製品の中では薄型の大型テレビがヒットしています。スペースをとらず、劇場で見ているような臨場感溢れた映像が楽しめます。残念ながら、我が家にはまだ据え付けられていません。

私が薄型テレビを購入するとしたら、まず2・3の電気屋を下見してカタログを集めます。テレビのコマーシャル等でメーカーの印象が潜在的にインプットされているので、メーカーの絞込みは割合簡単です。自分の懐具合や欲しい性能を勘案しながら、じっくりカタログを吟味して、ある程度狙いをつけてから店に入ります。

同レベルの値段の品を見比べて、デザインの好みで決めることもあります。和室か洋室か、置く場所の雰囲気と調和するか否かが決定的なポイントです。すんなり決まればよい

のですが、もし迷った時には店員に声をかけて、値段や性能の違いを説明してもらい、大体は店員のお薦め品を選ぶことにしています。

居間に置くメインのテレビは以上のように選びますが、個室用のテレビになると、性能より値段の方に視点が移行します。テレビより高価な車選びとなると、もっと慎重に吟味することになるでしょう。

投資額と選定作業量は比例するのが一般的ですが、日常の生活感覚からかけ離れた大きな金額になると、割合「エイッ・ヤァ」で決めていることが多いのではないのでしょうか。毎日コツコツ節約することは大事ですが、年1回の大口の買い物でロスすることにより、帳消しにしているかも知れません。

②我が家を購入する時

一口に住宅といっても、中古もあれば新築もあり、持家と貸家、戸建と集合、在来工法とプレハブ工法、木造と非木造等々、多種多様に分類されます。(表-1 参照) また、誰に設計と施工を依頼するかによって、枝が分かれていきます。ここでは新築の戸建の注文住宅を前提に話を進めます。

表-1 住宅の分類

| | | | | |
|------|----|------|----------|---|
| 新築 | 持家 | 戸建住宅 | 建売住宅 | 主にディベロッパーが土地造成等を企画し、住宅メーカー等によりプレハブ工法で建設されることが多い。 |
| | | | 注文住宅 | 主に大工・工務店等の設計・施工により在来工法で建設されることが多い。建築家に設計を依頼して工務店が施工する場合もある。 |
| | | 集合住宅 | 分譲マンション等 | 主にディベロッパー等からゼネコンに設計・施工で発注されることが多い。最近は、設計を建築家に依頼するケースも増えている。 |
| | 貸家 | 戸建住宅 | | ケースは少ない |
| | | 集合住宅 | 賃貸マンション等 | 持家のケースと同じ |
| | 中古 | 持家 | 戸建住宅 | |
| 集合住宅 | | | | リフォームされたマンション等の分譲 |
| 貸家 | | 戸建住宅 | | 家主が新たに自宅を建て、住んでいた家を借家に出すケース等 |
| | | 集合住宅 | | リフォームされたマンション等の賃貸 |

私の場合は、元住んでいた借家の近くに、より便利で手頃な中古物件が売りに出されたので、迷うことなく取得しました。新築なら、どうしたでしょう。建築士の資格を持っているので、ある程度のところまでは自分で設計したと思います。恐らく、平面図・立面図・断面図等のいわゆる一般図まで描いて、後は知り合いの建築関係者に協力してもらい、業者選定等の契約の手続きを進めたであろうと思います。或いは、手っ取り早く大手住宅メーカーを選んで、相談しながら話を進めたかも知れません。

これが建築の知識のない普通の人だったら、どうするでしょうか。テレビや車のように日常生活の中に情報が蔓延していれば、問題はありません。分譲マンションや建売住宅の

情報は新聞のチラシ等に溢れていますが、いざ建築家に頼もうとすると、途端にその情報量が枯渇してしまいます。資本力の差が歴然としています。

病気になって、病院を選ぶ時に少し似ていますが、病院には国立・県立・市立・個人という序列・格付けがはっきりしています。医師の実力までは分かりかねますが、建物の規模により、ある程度のレベルが判断できます。

建築家を選ぶ場合は、取っ掛かりが見つかりません。インターネット上にホームページが開設されていれば、職員の数・資本金・設計実績等を調べることができますが、判断ができません。建築家に頼むと高くつくとか、好みを押し付けられるとか、マイナス・イメージが先行しています。

そこで、一般の個人住宅は設計者を選ぶより、設計施工の住宅メーカーや身近な工務店にアプローチするケースが多いようです。住宅メーカーのカタログで選定し、モデル住宅を見て、出来上がりを確認できることは、安心につながります。安定した品質を保証することが大手住宅メーカーのセールス・ポイントとなっています。

2005年の姉歯事件に端を発した構造設計偽装問題以降、設計者への信頼が失墜し、住宅の品質に対する不安・不信が募りました。住宅に関する瑕疵の問題はそれ以前から問題になっており、2000年から「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、**住宅性能表示制度**が創設されています。

この制度は、住宅の性能表示のための共通ルールを設けて、消費者による性能の相互比較を可能にするとともに、客観的に性能が評価できる評価機関を整備し、評価結果の信頼性を高め、表示された性能を実現させるためのものです。表一2がその性能表示される項目です。

表一2 性能表示される項目

| | 項目 | 内容 |
|---|------------|-------------------------------------|
| 1 | 構造の安定 | 地震や風などの力に対する建物の壊れにくさ |
| 2 | 火災時の安全性 | 火災発生時の避難のしやすさや建物の燃えにくさ |
| 3 | 構造躯体の劣化の軽減 | 柱・梁などに使用する材木の腐食、鉄のサビなど建物の劣化のしにくさ |
| 4 | 維持管理への配慮 | 水道・ガスなどの配管の点検・清掃・修理のしやすさ |
| 5 | 温熱環境 | 室内の温度や冷暖房時の省エネルギーの程度 |
| 6 | 空気環境 | 内外装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ、換気の方法など |
| 7 | 光・視環境 | 居室の窓などの大きさ |
| 8 | 音環境(選択項目) | 騒音の低減など |
| 9 | 高齢者等への配慮 | 加齢等に伴う身体機能の低下に配慮した移動のしやすさ、転倒などの事故防止 |

表一3に示すとおり、設計住宅性能評価交付戸数の割合は年々増加しており、姉歯事件以降、ますます増加する傾向にあります。一般の人に建築の品質の重要性について注意喚起させたことは、この事件の置き土産といえるかも知れません。

表一3 年度毎の設計住宅性能評価交付戸数と着工戸数の比較

(国土交通省の統計による)

| | 設計住宅性能評価交付戸数(A) | 着工戸数(B) | 割合(A/B) |
|--------|-----------------|------------|---------|
| 平成13年度 | 61,671戸 | 1,173,170戸 | 5.3% |
| 平成14年度 | 93,645戸 | 1,145,553戸 | 8.2% |
| 平成15年度 | 137,214戸 | 1,173,649戸 | 11.7% |
| 平成16年度 | 163,238戸 | 1,193,038戸 | 13.7% |
| 平成17年度 | 195,582戸 | 1,248,807戸 | 15.7% |

③注文時における違い

電化製品等は工場で大量に生産され、十分な品質管理がなされているので、品質が保証されています。万が一、不良品があれば、直ちに交換してもらえます。カタログ販売やインターネットでの商取引が増えてはいますが、まだ店頭で並べられた商品を購入するのが主流です。

一方、建築物はそうはいきません。建売住宅や中古住宅等、完成されたもの或いは既にあるものを注文することはありますが、一般的にはこれから生産されるものを注文します。そのため、まず自分たちの要望を満たす設計図を完成させ、それから現場での施工が始まり、数ヶ月かけて完成させたものを受け取ります。

電化製品と建築物の違いは契約方式です。電化製品は、「金銭を対価として財産権を移転する」**売買契約**です。民法第555条に「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれにその代金を払うことを約することによって、その効力が生ずる」と規定されています。

建築物は、「仕事の完成をもって報酬を支払うことを約束する」**請負契約**です。民法第632条に「請負は、当事者の一方がある仕事を完成させることを約し、相手方がその仕事の結果に対して、これに報酬を与えることを約することによって、その効力が生ずる」と規定されています。

それから注文者の最大の関心事は、自分の身の丈にあった予算の枠に収まるかどうかです。電化製品なら生活感覚で即断できますが、住宅のような一生に1度の買い物となるとそうはいきません。自分の預金とこれからの収入、銀行からの貸付（ローン）等を計算して、返済できるか否かの確認が必要です。その予算の範囲内で、土地代・建築費・家具調度品購入費・引越代・設計費・諸経費等の収支計算をして決定します。

住宅の注文は一大決心です。その注文者の要望に応える良質な住宅を取得するためには、どうすればよいのでしょうか。まずは良い設計者を選び、良心的な施工者を選ばなければなりません。質の高い設計と施工の両方が伴って初めて、良質な住宅が生まれます。注文者の一番大事な仕事は、良き設計者と施工者を選ぶことです。それさえ間違わなければ、欠陥住宅に悩まされるというトラブルは激減します。

今、注文者が安心して委ねられる設計者および施工者の選定システムの確立が求められています。現在、公共建築の調達方式について試行錯誤がなされていますが、その成果が民間建築、更には個人住宅にも反映されていくものと思います。

そこで今回は、『公共建築の入札・契約』について記述したいと思います。

(前 (財) 建築コスト管理システム研究所専務理事)