



オープンシステムで叶える 理想の家づくり

Building a home that makes your dreams come true

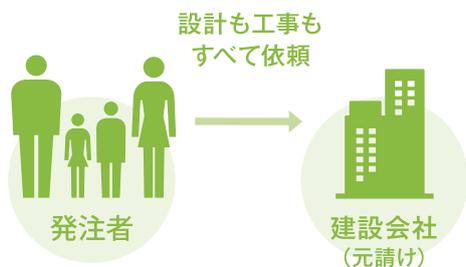
OPEN SYSTEM

建築士事務所と 「あなただけの家づくり」

家づくり。どんな家にしようか、誰に頼もうかと、家族で話しあい頭を悩ませるのも楽しいひと時かもしれません。
新築一戸建ての場合、基本的に、次の2つの家づくりの形があります。

1

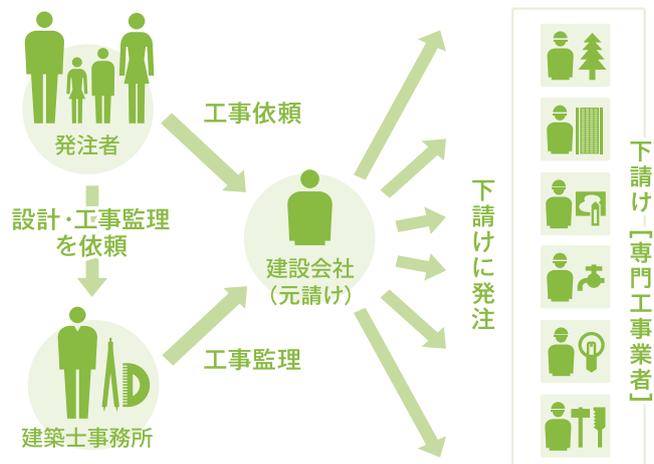
ハウスメーカーや住宅ビルダー等の建設会社に
設計も工事もすべて依頼する
設計工事一括発注方式



間取りや使える材料や設備に制限がある場合があります。変更すると建築コストがあがっていきます。また、積極的な営業、宣伝広告がされていますが、その費用は、発注者が契約する工事費に経費として計上されています。その額が公表されることはありませんが、ある住宅専門のコンサルティング会社によれば、「工事費に占める割合は、最低でも30%以上、大手は40%以上必要」とされています。

2

建築士事務所に設計を依頼し、
その設計を元に、建設会社に工事を依頼する
工事一括発注方式



建設会社と契約しますが、実際に工事を行うのは専門技術を持った専門工事業者です(①の場合も同じです)。建物の内容にもよりますが、その数は20業種前後となります。建設会社は、専門工事業者の工事代金に必要な経費を計上して、発注者と工事請負契約を結びます。同じく、その額が公表されることはありませんが、住宅のコンサルティング会社は、「安定して経営していくには、最低でも25%は必要」とされています。

設計や施工をすべてお任せする①の方法が、現在、最も採用されている方法です。しかしながら、間取りはこうして欲しい、この設備を設置したい、壁の仕上げはこの材料にして欲しい、高い耐震性能にして欲しい、省エネ住宅にして欲しいなど、世界に一つだけの我が家を願っても、断念せざるを得ないことはあります。それも断念しなければいけない理由が、受注者側の都合であったり…。

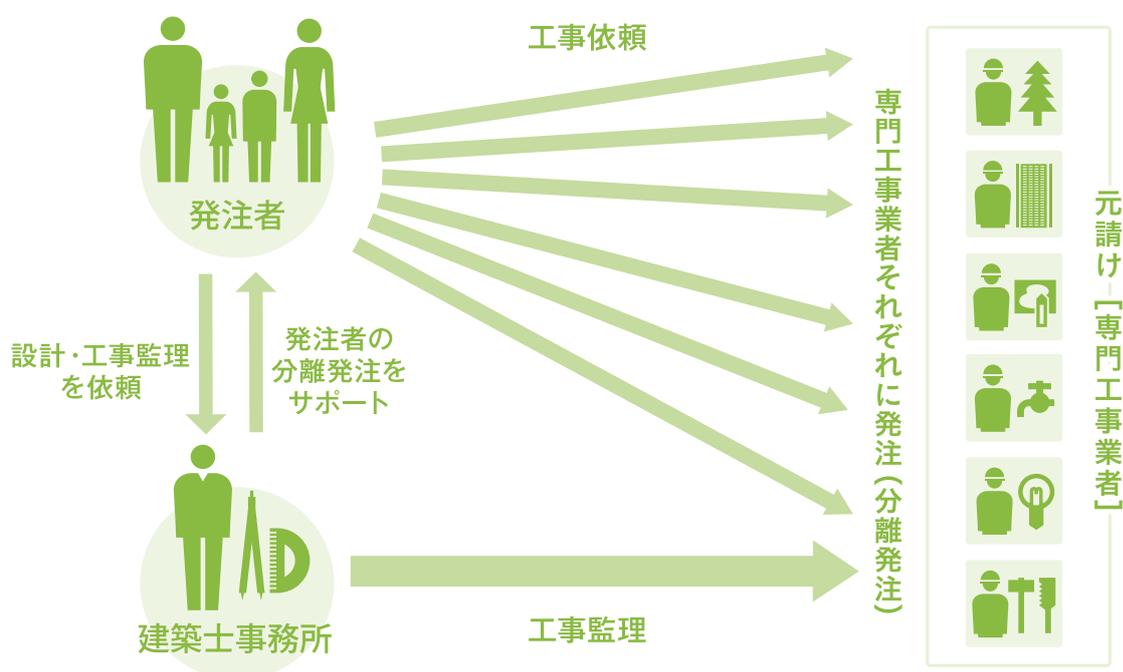
一生に一度の家づくり、ひとつでも自分の願いをかなえたいという方には建築士事務所との家づくりができる②がおすすめです。でも、設計費用がかかるし、コストがちょっと…と、ハードルが高く感じられる方もおられます。②の場合は設計費用が余計にかかるとっておられる方も多いですが、①の場合でも設計は行っていますので設計費用は発生しています。項目として目に見えてこないだけで、その費用は工事費に含まれています。

そこで提案したいのが建築士事務所と行う

オープンシステム

CM分離発注方式

建築士事務所に設計・工事監理を依頼し、建築士事務所のサポートをうけ、
専門工業者に工事を依頼する方式



専門工業者が提示する工事費で工事請負契約を結びます(※)。建築士事務所には、設計・工事監理費用に加え、分離発注のマネジメント費用をお支払いいただけます。建築士事務所によって異なりますが、分離発注のマネジメント費用は概ね工事費の10%前後となります。同じ建物の建設費を比較した場合、分離発注にすることでコスト圧縮の期待がもてます。設計・工事監理費用と分離発注のマネジメントを、それぞれ別の建築士事務所に依頼する場合があります。

(※) 一部の工事を建築士事務所が請け負う場合もあります。

建築士事務所が、発注者の家づくりをサポートすることを**コンストラクション・マネジメント (CM)**と言います。

発注者の分離発注を建築士事務所がサポートしますので、「**CM分離発注方式**」と呼ばれています。

専門工業者に工事を依頼することで、原価での発注が可能となります。

とはいえ、専門知識を持ち合わせない発注者が、専門工業者を相手に分離発注を行うことは、ほぼ不可能です。

しかし、**建築士事務所のサポートを受けることで可能になります。**

建築士事務所がCM分離発注で行う5つのマネジメント

調達マネジメント

ほとんどの発注者は専門工事業者の情報を知りません。専門工事業者の情報は建築士事務所が提供します。建築士事務所は、提出された見積り書について、設計図書に基づいた内容であるか、単価は適正であるかをチェックし、結果を発注者に報告します。専門工事業者が選定されると、発注者と専門工事業者の契約についても支援していきます。施工品質を保つ目的から、専門工事業者を入札方式により選定するのではなく、建築士事務所が信頼する専門業者を1社指名し、発注者に情報を提供する場合もあります。

コストマネジメント

正しく工事費の請求がされているかを確認します。記載された内容について、種類、数量、単価が、契約に基づいた内容であるか？納品されていないものが請求されていないか？変更、追加工事に関する請求が適切であるか？などです。建築士事務所はチェックし、請求書を取りまとめ、発注者に報告し、発注者は工事費を支払います。

品質マネジメント

建物の品質を保つには、専門工事業者が担当する工事を、確実にを行うことが重要です。建築士事務所は設計図面通りに工事が行われているかチェックします。これに加え、専門工事業者間の引継ぎや、取り合い部分についての調整を行います。特に重要なのが、前工程で行われた工事部分を後工程の業者がチェックする事です。この状態で工事を行って、品質を保てるか？を後工程の業者がチェックし、必要に応じ、建築士事務所に通知し、前工程の業者には是正の依頼をします。他にも、支給材の保管、現場の掃除等、ルールを決めて、関係者が共有する必要があります。

スケジュールマネジメント

建築士事務所は専門工事業者より工程に関してヒヤリングを行い、全体工程表を作成します。それをベースに建築士事務所と専門工事業者が連携して工事を進めていきます。工程表は、天候不順等、不測の事態を考慮し、余裕をもって組んでおく必要があります。また、職人と直接契約する場合がありますが、一人がゆえに、予定通りの工程で工事に入ってもられない可能性もあります。このような事も考慮しつつ、工程について立案する事も建築士事務所の役割です。

リスクマネジメント

建築工事中には様々なリスクが伴います。代表的なものが、台風で建物が損害を受けたり、材料や設備機器が盗難にあったり、完成した部分に傷がついていたり、壊れていたりとか…。これらのリスクは発注方式に関わらず存在します。一括発注の場合は、元請となる会社が相応の対策費を工事費に含めて発注者と契約しますので、表にでてくることはありません。対して、分離発注の場合は、リスクが表面化します。それに対してどのように備えるかを立案し、具体的な解決方法を予め準備しておく必要があります。

CM分離発注で実現する9つの特徴 1-4

住む人が主役の家づくり

01 建築士事務所と一緒に建てる

家づくりは、発注者と建築士事務所の二人三脚でスタートします。発注者が住まいに対して抱いている夢や思いはもちろん、ご家族の条件やご予算も踏まえてデザインします。たとえ具体的なイメージが湧かなくても、建築士事務所と打ち合わせを繰り返すことで、次第に明瞭な形として表れてきます。発注者も単に建築士事務所に任せるのではなく、インターネットや建築関係の本で学ばれる方も多いです。どんどん建築への興味が湧くのが建築士事務所との家づくりの特徴です。デザイン、性能、コスト分析、工事の検査なども含め、建築士事務所が発注者のブレーンとなって、家づくりをともに進めていきます。

02 すべてのプロセスにいつでも参加できる

発注者の方針に沿って建築士事務所が設計を進めます。設計を終え、集めた見積りもすべて発注者に報告されます。建材の性能やコスト分析など、難しいことはすべて建築士事務所がブレーンとなって行います。そして工事が始まると、建築士事務所と一緒に工事の状況を確認できます。発注者は、家づくりのすべてのプロセスにいつでも参加することができます。ご自身の家づくりを存分にお楽しみください。

03 打合せや確認作業も大切なプロセス

建築士事務所との打ち合わせ回数が増え、時間がかかることをご理解ください。発注者は要望を伝え、計画案や模型やCGでの検討に加わり、設計内容の詳細な説明を受け、発注者が内容を決定します。また、一般の住宅建築に比べて工期が長くなるのもこの家づくりの特徴。建築士事務所が工事を検査し、不具合があれば手直しを指示する必要から、あえて時間をかけて丁寧に業務を進めています。発注者は、設計にも工事にも深く入り込むことができるので、その分、工事が終わった時に、喜びと同時に終わってしまう寂しさを感じるという発注者も少なくありません。

04 主役としての役割を楽しむ

設計や工事まで、発注者には積極的に参加いただけます。インテリアやエクステリア、壁の色や建材の風合いなど、思いのたけを語ってください。玄関、脱衣、キッチン周りの収納など、アイデアが生かされた造り付家具がたくさん実現しています。もちろん、参加したいけれどイメージがなかなか湧かなくて、という場合は建築士事務所におまかせの選択も可能。発注者にとって、とても自由度が高い方法です。

CM分離発注で実現する9つの特徴 5-9

安心できる家づくり

05 自ら工事に参加する

床に塗料を塗ったり、壁をしっくいを塗ったり、中にはちょっとした木工事まで行なう発注者も。何らかの形で工事に参加してみたいという発注者も多いです。中にはブログで参加者を募り、家に興味のある人たちが一堂に壁塗りに挑戦したという例もあるほど。最大のコストダウンは「出来ることは自分でやってみる」です。自ら楽しみ、建築費用を浮かし、メンテナンスにも役立つ一石三鳥。自分の手でつくり上げた、という実感が得られるはずです。

06 間接経費をゼロに

消費者が野菜の直販で野菜を求めると同じように、発注者が大工や設備などの専門工事業者と直に契約を結ぶのが最大の特徴。基礎をつくる職人も、壁を塗る職人も、電気の配線をする職人も、すべての職人の顔が見えます。一括発注で、見えないところで使われていた間接経費がすべてゼロに。その浮いた費用で家具を購入することも、あるいは更なるグレードアップに使うことも可能です。

07 使うべき部分に予算が使える

価格が明確になるので、建築士事務所と相談して、どこにどれだけのお金を使うか、予算の配分がはっきりします。また、ムダに高い素材を使うこともなく、下地材と仕上材を兼用したり、発注者が自ら施工に参加したり、いろんな工夫でコストを下げることが可能です。逆にその分、発注者が思い入れのある部分や、ここにはこだわりたい、といった部分にドンと予算を充てることも可能です。

08 厳しい眼が品質を支える

住宅の品質は見逃せないポイント。設計で品質が確保されていても、設計図面どおりに工事が行われなければ品質を満たすことはできません。そこで重要なのが工事の検査。設計図面通り工事が行われているか確認することを工事監理といい、発注者は工事監理者を指名し、工事監理者は発注者に報告することが、法律で義務付けられています。工事監理は建築士事務所でないで行うことができません。建築士の厳しい眼があるからこそ、専門工事業者の職人も緊張感をもって仕事を行います。職人も自分の行った工事が、他の職人の雑な仕事によって台無しになるのは誰も嫌です。逆に、自分が工事を行う前に雑な工事をされていたら、品質を保つことが出来なくなります。職人も自らの部分だけではなく、他の職人が行った工事でもチェックします。

09 戸建住宅にとどまりません

戸建住宅を中心に解説してきましたが、アパート、マンション、店舗、事務所、集会施設、商業施設、工場等、戸建住宅以外の実績も多くあります。また、新築工事に限らず、増築、リフォーム、リノベーションでも採用事例は多いです。

CM分離発注を支えるオープンシステム

1992年、鳥取県米子市の建築士事務所が、レストランの改修工事を分離発注で行い、分離発注の可能性に着目し、オープンシステムと名付け、従来型の建築士事務所から方針を大きく転換しました。そして、1993年、オープンシステム第1号となる酒量販売店を皮切りにオープンシステムにより建築された建物が増えていきます。その取り組みが日本建築学会や、建築系メディアから注目され、全国の建築士事務所がオープンシステムを導入するようになり、1995年、株式会社イエヒトの前身である、オープンネット株式会社を設立しました。以来、全国の建築士事務所と共に研究を行い、CM分離発注方式を支える方法として、オープンシステムを発展させていきました。

株式会社イエヒトでは、CM分離発注を導入する設計事務所、CM分離発注の工事に参加する専門工事業者、そしてCM分離発注を採用する発注者へのサポートを目的として、オープンシステムを提供しています。

発注者、専門工事業者への説明

発注者、専門工事業者にCM分離発注を正しく理解していただくための説明資料を提供しています。理解を深めていただき、発注者がどの発注方法を採用するのか判断する為に、また専門工事業者にも理解を深めて工事に参加していただく為に必要と考えています。



分離発注に特化した書類の提供

CM分離発注では、専用の書類を準備する必要があります。いくつかありますが、発注者と建築士事務所、発注者と専門工事業者が締結する契約に用いる契約書面、契約約款を提供しています。CM分離発注の契約では、契約する専門工事業者の数だけ契約書が必要になります。その数は10通以上になることは普通で、時には30通というケースもあります。これらの契約書を作成するシステムの提供も行っています。



建築士事務所への技術的サポート

初めてCM分離発注を行う建築士事務所に対し、CM分離発注を行う上での技術的支援を行っています。経験を積まれた方でも判断に迷う時もあります。そのような時でも、気軽にご相談いただいています。建築士事務所が、安心して取り組んでいただけるよう心掛けています。



建築工事のリスク対策

発注方式に関わらず、建築工事には様々なリスクが伴います。代表的なものとして、

- ・ 風災、水災、火災、盗難等、不測かつ突発的な損害
- ・ 職人のミスにより建物や近隣の第三者に与えた損害
- ・ 建築士事務所のミスにより建物に与えた損害

などが挙げられます。このような事態への備えとして、オープンシステム建物補償制度を用意しています。



オープンシステム建物補償制度

建築工事中のリスク対策は、一括発注においては元請けである建設会社がそのほとんどのリスクを負っています。CM分離発注の場合、これらのリスクが表面化し、それぞれの専門工事業者に分散され、中には発注者がリスクを被ってしまうケースも考えられます。このようなリスクを経済的にバックアップするのがオープンシステム建物補償制度です。オープンシステム建物補償制度が適用される事例として、下記のようなケースが想定されます。

工事中に考えられる例



設備機器が盗まれた



台風により損害をうけた



ドアや外壁に大きな傷がついていた



換気扇の開口位置を間違えて、外壁工事のやり直しが必要となった



隣接する土地に駐車してある車に損害を与えた



建築士の間違えた指図により、間違った工事が行われ、それにより建物に損害を与えた

引き渡し後に考えられる例

- 屋根から雨漏り、家電が浸水し故障した
- 給水管の接続不良により漏水、床下が浸水し建物に損害を与えた
- 強度不足により、棚が落下し、床や壁を傷つけた



天災等により損害を受けた人、自身の作業ミスにより他者に損害を与え、賠償責任が発生した人、これらに関する経済的負担は大きなもので、10万円の請負工事で、100万円をこえる賠償責任が発生することも考えられるので、相応の備えが必要になります。オープンシステム建物補償制度の適用には、工事着工時にイエヒトが運営するオープンシステム建物登録制度に登録する必要があり、登録された工事部分について、オープンシステム建物補償制度が適用されます。



オープンシステム建物補償制度は、株式会社イエヒトが包括契約している損害保険の約款に基づいて、制度適用可否の審査が行われます。約款に照らして審査の結果、適用できないケースとして以下の例が挙げられます。

地震、噴火、これらによる津波による損害 / 土地の沈下、隆起、移動、振動、土砂崩れによる損害
製品の品質、性質に起因する損害 / 故意、重過失、法令違反 / 損害額が10万円以下

お問い合わせ

本社 〒683-0812 鳥取県米子市角盤町2丁目55 コモド・ワンビル6階【TEL: 0859-37-3343】
東京事務所 〒151-0053 東京都渋谷区代々木3-24-4 あいおいニッセイ同和損保新宿別館ビル10階
大阪事務所 〒541-0046 大阪府大阪市中央区平野町3-3-5 NJK淀屋橋ビル5階