

21世紀経営クラブ

No.649 建設業は記録業だ -2011.2.16

私が少年時代を過ごしたのはバスが1日に6本しか走らない辺鄙な山村で、楽しみと言えば、大人の目を盗んで山に入り、倒木や雑木で山小屋やブランコを作る事でした。穴を掘って柱を立て、骨組みをつくり、それらをつるや藁でしっかりと縛り、屋根は枝や雑木や落ち葉を使って作りました。

何日もかかってできた山小屋ですごすのは最高の喜びで冒険心を大いに掻き立ててくれました。しかし、苦労してつくった山小屋も一夜の風雨で簡単に壊れてしまいました。

遊びだからこれで良いのですが、ビジネスとなるとこうはゆきません。住宅を始め、ビルや商業施設を建設しようとする、数多くの国家資格をもった専門家が膨大な工程と大量の資材を使い、恐ろしい数の職人を使って、巧みに分業と協業を組み合わせで初めて完成します。各種専門家は受け持つ工程が異なりますので、つなぎ目が一番問題となります。

大きくは設計と施工に分かれますが、設計士がオーナーさんの思いを図面にします。それを建築士が図面をもとに施工工事を行います。設計はオーナーさんの思いをパースや模型という形で表現する基本設計、それをもとに寸法や資材の仕様や色を具体化した実施設計を行い、構造計算を行い、役所に確認申請を提出し、施工会社から概算見積を取るまでが設計士の領域です。当初のオーナーさんの予算を元に設計していますが、プラン作成段階で予算をオーバーする事がよくあり、仕様変更したり、レイアウト変更して予算内に押さえるのも設計士の仕事です。

確認申請許可の降りた図面をもとに、詳細見積を出してオーナーさんと折り合えば、契約を取り交わし、ここからが施工会社の仕事となります。工事に入ってからでも設計士は設計監理を行い、図面通り施工されているかチェックしたり、オーナーの意向を組んで図面を変更したり、施工会社と交渉したりする事があります。

しかし、オーナーさんの思い、設計士の思いもあり、図面ではあいまいになっている部分が多々あり、変更施工図が出てくるのが一般的です。その場合、施工現場は、見積した内容と変更された内容が必ずしも経済的に一致しているとは限らないので、記録に残さねばなりません。ところが、現場では、まあまあ、なあなあで問題が先送りされ、記録に取られることは極めて少ないのが実情です。これが、将来に大きな禍根を残すこととなります。

言った、言わない、聞いた聞かないといった水かけ論になり、最終的には施工会社が泣くこととなります。訴訟にまで発展する時は設計事務所がペナルティを受けることもありますが、実際には施工会社の負担となり、得るべき利益を吐き出しても足りない場合が多いものです。また、施工工事は建築物の種類や規模によっても異なりますが、ざっとみても25工種もの専門会社が工程順に協業によって成り立っています。

仮設工事、基礎工事、はつり工事、土工事、杭工事、コンクリート工事、型枠工事、鉄筋工事、防水工事、石工事、タイル工事、木工事、屋根工事、金属工事、左官工事、木製建具工事、金属建具工事、ガラス工事、塗装工事、内装工事、外装工事、外構工事、水道設備工事、電気設備工事、空調設備工事。

これらの責任範囲は代理人の現場監理によって判断されますが、建築物が完成すると、目視確認

21世紀経営クラブ

できないものがたくさんあります。そうすると、オーナーさん、設計士、元請代理人、専門会社代理人の間で、コストと責任に関する取り決めや合意内容を文書できちんと記録していないと問題が起きた時に対処できないことはだれが見ても明らかでしょう。建設業は記録によって利益を確保できるビジネスであることがよくわかると思います。

変更図面や変更仕様が発生した場合、一旦工事を止めてでも合意文書を作成し、署名をもらわなければ、受注しないほうがよいことがよくあります。建設業は記録業なのです。建築作品を作るだけでは仕事の半分しかやっていないのです。

目加田博史