

耐震強度偽装再発防止・消費者保護を目指して

1. はじめに

建築士としてあるまじき構造計算偽装に端を発した「マンション等の耐震強度の欠如」と、こうした一連の不正行為を制止できなかった「確認申請・検査システムの不備」は、マンション等の居住者に甚大な被害を生じさせたにとどまらず、国民全体の住生活を不安に陥れる深刻な事態を招いている。

当協会はこの問題の最大原因が、過当競争による安値受注と「叩けば安くなる」という安易な風潮の蔓延にあると捉えており、積算・コストの専門家としての「建築コストの透明性及び合理性の確保」に努力不足であったことを痛感している。したがって、かかる事態を厳粛に受け止め、建築生産に不可欠な積算・コスト管理の業務に対する社会の認知と信頼を得るために、内には「建築積算資格者」と「建築コスト管理士」の業務の厳正な執行及び職業倫理の遵守の周知徹底に努め、外には積算・コスト専門業務の関連制度での位置づけ・役割の明確化に向けて要望・PR を積極的に行わなければならない。

2. 建築生産システムと「適正コスト」管理

建築物は国民の健康と財産を守る重要な機能と役割を有している。良好な建築ストックの形成にとって「丈夫で長持ちする」とことと「環境にやさしい」とことの両側面が必須であり、そのためには建築物の建設と維持管理を通じて相応のライフサイクルコスト（イニシャルコストとランニングコストからなる）を費やさねばならない。

他方、建築生産システムにおいて企画・設計と施工は代表的な二大プロセスであって、前者の企画・設計プロセスにおいてイニシャルコストの 80% が決まるとされている。ちなみに、通常ライフサイクルコストは、イニシャルコストの数倍から 6 倍前後になる場合が多いとされている。

建築士法では、この企画・設計プロセスにかかわる設計業務及び施工プロセスにかかわる監理業務の領域として、建築意匠、建築構造及び建築設備の 3 種を前提にしており、また施工における施工管理業務も建築士の行う業務の一つに数えられている。

これに対して、明らかに企画・設計業務の基幹であり、かつ、維持管理を含めた建築生産プロセスとかかわりのある建築積算・コストの領域を直接的に規定する法的根拠に欠けているのが現実である。

言うまでもなく顧客満足度に応えるには、最小コストで安全性、利便性並びに財産価値を確保することが必要とされる。しかしながら、法律の枠を超えてまでのコスト削減は許されない経済行為であることは明らかであり、「安くて良いもの」にも限界がある。行き過ぎたコスト削減が危険な欠陥建築につながるのは当然の成り行きといえよう。

建築物にかかわる正当な顧客満足度を達成するために不可欠な専門業務としての積算・コスト管理業務を社会的に認知すると同時に、それらを法的に規定する必要が高まっている。

3. 建築コスト管理業務不在の弊害

1) コストに対する見識の欠如

建築物は公共・民間を問わず社会資本としての性格を有している。そして「現場一品生産」を主体としているため量産等によるコストダウンの余地は殆どないといつてよい。しかしながら、こうした性格を備えた建築物の供給者である設計者や施工者が、建築コストに対して正しい見識を持ちそれに基づく適正なコストを社会に要求するという本来の使命を放棄してしまっているように見える。設計者は品質とコストのバランスを保つことで適正価格に責任を持って提示するべきであったし、施工者は技能工の養成費用を含めて必要経費をきちんと請求する姿勢に欠けていた。

特にバブル経済の絶頂期に法外な建築坪単価がまかり通るなど、反社会的行為に対して自浄能力の欠如を露呈した。この時期は「建築コストの狂乱期」と呼ばれている。世の中全体が好景気に浮かれる中で、建設産業においても建築着工面積は急激に膨れ上がり建設ラッシュに突入した。そのため技能工の絶対量の不足による賃金の大幅な値上がりや、工事用資機材の納入が間に合わず品不足から高値を呼ぶなど、建設コストはうなぎ上りに高騰した。

例えば事務所ビルの坪単価は、バブル最盛期で200万円前後（現在の3～4倍）まで膨れ上がった。この間、設計者及び施工者側に「適正コスト」での提供を検討する動きは見られない。

そして現在は「建設コストの破綻期」とも言われている。近年公共・民間工事共に建設需要が減少する一方で、建設業者数は減少していない。むしろ新規参入が容易な産業体質を温存させたままである。発注件数の絶対量不足による需給のアンバランスは過当競争を招き、ダンピング受注を横行させる要因となっている。

例えば、マンションの坪単価は30万円（バブル期の2分の1～3分の1）まで下落しているのは周知のところである。このような法外の低単価は、設計面では構造安全上の欠陥や品質不良を誘発し、施工面でも品質の欠如、労働災害、賃金不払い、経営破綻等を引き起こしている。こうした事態に直面してさえも、設計者も施工者も「良いものは不当に安くはできない」という単純な事実を社会に毅然として要求する見識すら見失っているのである。

2) 設計業務の受発注形態に潜む矛盾

「設計料が余りにも低過ぎるために良い設計はできない」と考える設計者は少なくない。また、設計の質に応じた設計料の増額を主張する者もいる。これらは一見もっともな主張のように聞こえるが、工事額をベースに設計料率を定めている従来からの慣行に照らせば、そこに矛盾が潜んでいる。何故なら、設計料を増やすためには工事額を増やさねばならないからである。

もともと、設計業務の成果としてのフィーは、良い物を安く設計することによって得られる筈である。最終消費者（もしくは使用者）にとっての安全性・品質を保ちながら施主の予算を下回ってその差額が大になればなるほど、すなわち、工事額が低くなるほど設計料が増える仕組みになっていなければならない。こうした矛盾を抱える設計業務発注の慣行から何故抜け出すことができなかったのだろうか。そこには次のような二つの理由がある。

その一つは、企画・設計の段階で採用できる統一的なコストプランニング手法に欠いたことであり、もう一つは、同じく企画設計の段階においてこうした手法を駆使できる積算・コストの専門技術者との協同体制を構築できなかったことである。

前者に対しては、それぞれの設計者が独自のやり方でコストプランニングを部分的に適用していた。しかしそれらはいくまでも経験的なものであって、顧客等に対してもまた内部的にも説得力を欠いていた。特に、コストデータの集積という面で決定的な弱点があったといえよう。

後者については、信頼にたる積算・コストの専門技術者がいまだ十分に育っていなかったことが指摘できる。統一的なコストプランニング手法自体も検討段階にとどまり、残念ながらその実用化はいまだ図られていない。

4. 再発防止にあたっての提言

前述の通り、従来の建築生産プロセスにおいてコストの妥当性を判断する機能に欠けていたことが顧客のコスト面での信頼性低下に結びつくと同時に、建築主による安値発注を助長しそのことが今回の事件の遠因になっていることを再確認する必要がある。

また、これまでコストプランニングは設計業務の重要な基幹作業であり、当然設計者がその任に当たるものとみなされてきた。しかしながら、設計者にその能力が欠けていたため、設計業務の受発注形態や組織体制が形骸化して、企画設計のプロセスが円滑に機能しなくなっているのが現状である。もともとコスト関連の業務が意匠設計の範囲にとどまっていたはなんら問題の解決に結びつかないといってしまう。

このようにコストに関して、いわば麻痺状態にある建築生産システムの由々しき体質に効き目のあるカンフル剤としての提案が求められているのである。

よって、以下のとおり提案する。

- 1) 建築生産システム全体を一貫して統括するプロジェクトマネジャー（PMr）を介在させ、そこに第三者的立場で、建築コストの客観性を主張できる建築コストマネジメント機能を付与すること。
- 2) サブシステムとしての企画・設計業務の中に、コストプランニング、コストコントロール及び数量チェックの機能確立させ、建築積算資格者及び建築コスト管理士の活用を図ること。

現在、建築士法の改正をめぐる動きが活発に展開されているが、それらに見られる個別提案の多くがどこまで直接的に消費者保護の目的にそえるか、そして、今回の問題の再発防止に効果的かという点に関しては、あまりにも未知数の部分が多いようである。

しかしながら、建築生産システムの改善に関する上記の提案が受け入れられ実行に移されれば、貴重な個別提案もより実効性と有効性を増すことは明らかである。