

設計とコスト (5)

—設計変更とクレーム管理—

東洋大学工学部建築学科
教授

秋山 哲一

1 はじめに

建築において日本型生産システムは「ブラックボックス」つまり不透明な部分が多いとされている。建築プロジェクトに関わる諸主体間の業務範囲と責任分担の関係が契約といった文書化されたものに基づかないプロセスによってプロジェクトの進行が図られていることを意味している。とくに、海外での実務経験者はプロジェクトに変更があった場合に生じた追加の負担を誰がするのかを明確ではないと指摘している。これまでの日本における建築生産システムの契約内容の曖昧さ、責任の所在の曖昧さをできる限り少なくする方向での対応が望まれている。

一方、海外進出しているほとんどの日本企業が実際の建築プロジェクトにおいて何らかの契約上のトラブルに遭遇している。クレームに対する認識不足や現地法制度の理解不足も影響し、その解決に多大な時間と労力を費やしている。契約上のトラブルに巻き込まれた理由としては、契約管理書類（クレームレター作成、契約書・入札条件明確化等）の重要性に対する認識の甘さが指摘されている。

契約というものは、本来、利害の対立するもの間に成立する法律行為である。しかし日本における契約関係では利害の相対立する関係を意識しながらも、お互いの信頼関係を第一に考え責任範

囲を明確にすることを重視しない傾向にある。また、契約違反があっても当事者は極力表沙汰になることを避けて内々に和解しようとする。つまり、日本では継続的協力を前提とした関係性の基に業務が行われるのが一般的であるため自己主張やクレームの出し合いといったやりとりを行うことにネガティブなイメージが強く、そのような行為をしてもお互いにとってほとんど利益のない社会構造となっている。

しかし、海外では当事者間の合意だけでは約束は守られないとの認識が一般的である。契約により当事者間の交渉結果を法的に固定し、交渉により獲得した成果を確保しようと考えている。当事者の権利・義務をできるだけ明確・詳細に契約書に規定するのが常識である。さらに日常のやりとりにおいてもあらゆる合意や話し合いの結果は即座に文書により相互確認され記録される。

2 建築プロジェクトにおける設計変更による工事費変動

少しデータは古いが海外の国際契約約款（FIDIC）をベースとした国際復興開発銀行（世銀）の Annual Review of Evaluation Result の1974年から1994年までの20年間の融資プロジェクトの実施動向分析結果から、プロジェクトの工期延長と契約額の変更の状況を整理したものが表1である。特徴として、約3,600の建設プロジェクトで工期延長がかなり高い割合で発生しているこ

表1 国際復興開発銀行（世銀）融資プロジェクトの実施動向

1974年～1994年の過去20年間

地 域	時間的変動		コスト変動	
	プロジェクト件数	平均増加量	プロジェクト件数	平均増加量
アフリカ	1,169	50%	965	7%
東アジア・太平洋	628	44%	552	4%
欧州・中央アジア	280	51%	232	12%
中南米・南米	763	59%	641	9%
中近東・北アフリカ	374	58%	303	11%
南アジア	465	56%	387	2%
合 計	3,679	53%	3,080	7%

(注) 国際復興開発銀行（世銀）(Annual Review of Evaluation Result) を基に作成。

(出典：参考文献1)

と、また、そのうちの約3,000プロジェクトで工事金額の変更（増加）が発生し、その平均増加量が当初の計画額の7%あることがわかる。このように建設プロジェクトは契約後、何らかの追加変更工事が発生し、それによって工事金額の増減が生まれしている。発注者と請負者の間の信頼関係を前提とした日本の契約関係では、建築工事請負契約は一式無増減の場合が多いため、国内プロジェクトの場合、工事期間中の追加変更に関わるリスクはこれまで川下側の施工者が負担してきており、このような追加変更に伴う工事費の増減が表面化することは少なかったといえる。

しかし、建設通信新聞（2004.11.24）によると、国が発注し契約成立後に当初の内容が変更され受注業者に対して追加支払いされた事例（多くが建設プロジェクトと思われる）が、1999年度か

ら2003年度の5年間で1万3,000件以上あり、追加支払いの総額は5,800億円を超えること、とりわけ、その中で国土交通省関連は5,189件、2,980億円とトップであることが紹介されている。信頼関係に基づいた契約関係も変化しつつあるのかもしれない。いずれにしろ、設計変更への対応の重要性が増してきていることはいうまでもない。

3 海外建築プロジェクトにおける設計変更に伴うクレームレターのやりとり

ここ数年間にわたって、日本のゼネコンが関与した海外建築プロジェクトのクレームレターの収集・分析を行ってきた。収集したのは海外の建築プロジェクトで、契約管理がうまくいき、それぞれの関係主体の満足度の高い事例である。設計変更に伴うクレームレターの具体的な内容から読み

取れたことは少なくない。

今回、紹介する建築プロジェクトはシンガポールの民間建築プロジェクトである。このプロジェクトで採用されている工事請負契約約款はシンガポールの建築工事では一般的なS I A約款であった。

まず、工事請負約款で規定されている設計変更に関係して特徴的なことは、建築家の指示が、強制的指示 (Architect's Directions) と非強制的指示 (Architect's Instructions) の2種類に区別されていることである。建築家の強制的指示は、請負者に追加支払いや補償金を受ける権利を与えず、場合によっては契約総額の減額という結果にもなり得る建築家の出す指示を意味する。強制的指示を請負者に出す必要がある場合とは、請負者が怠慢を行い、発注者や建築家にはいかなる補償の責任も無い場合である。一方、建築家の非強制的指示は、場合によっては、契約総額の低減や請負者への追加支払いや補償金を受ける権利の低減、もしくは、契約総額の増額を伴う建築家の指示を意味する。非強制的指示が出されるのは、請負者に非があるのではなく、建築家、もしくは発注者が工事の追加・変更、工期延長、または実施を望んだためであると理解されている場合である。

いずれの指示も書面で発行される必要があり、仮に指示が口頭でなされた場合には、請負者は14日以内に書面でその指示を確認しなければならない。請負者から確認の文書を受理した際に、建築家が指示を撤回しない場合には、請負者は工事を

遂行しなければならない。建築家が自分の口頭による強制的指示もしくは、非強制的指示を出した日から14日以内に撤回した場合には、請負者は、建築家の当初の強制的指示もしくは、非強制的指示に従った結果として被った出費全ての補償を受けることができる。

追加変更工事は建築家が認めているもの、認めていないもの、根拠のあるもの、ないもの様々であるが、一般的には、建築家の指示⇒請負者の建築家に対する指示確認⇒請負者の変更に伴う増加費用の算出⇒積算士の査定⇒発注者の承認⇒請負者の工事着工⇒請負者の請求⇒進捗率を踏まえて積算士の査定⇒建築家の承認⇒請負者へ送付⇒請負者から発注者への請求、という一連の流れである。

当該プロジェクトにおける請負者側からのクレームレターに基づく追加変更工事の査定経過を示しているのが表2である。減額請求は12項目で契約金額の約4.80%であり、増額請求は18項目で契約金額の約20.75%である。増減額の合計をみると契約金額の約15.96%の増額となる。

建築家の承認によって追加変更工事が認められた工事箇所のクレームレターを文書番号の頭に「AI：非強制的指示」をつけて管理してある。この文書番号のレターを見ればその追加変更工事に関する責任関係の詳細が明確に示されていることがわかる。

「AI」の文書の添付がある項目と無い項目とがあるが、あるものは建築家との調整済みの項目で追加変更工事に対する支払いが認められてい

表2 クレームレターに示された追加・変更工事の金額明細を含む経過報告書 (単位: シンガポールドル) 凡例: () 内は減額

S/n	項目	提出総計額 S\$	裏づけレター番号	是認総計額 S\$	進捗率 %	請求総計額 S\$	既支払額 S\$	今月の請求額 S\$
	原契約暫定金額項目	305,000.00	AI/4498/001/00	305,000.00	100.00	305,000.00	305,000.00	0.00
1	建築家の監理	1,455.00	AI/4498/002A/00	1,455.00	100.00	1,455.00	1,455.00	0.00
2	屋根のアルミニウムスクリン壁	(25,345.42)	AI/4498/004/00	(25,345.42)	100.00	(25,345.42)	0.00	(25,345.42)
3	4階の建築工事 (追加)	312,287.35	AI/4498/003/00	165,053.84	100.00	165,053.84	82,000.00	83,053.84
4	2000年8月11日に生じた3階の工事変更	(183,348.96)	AI/4498/013/01	(236,915.17)	100.00	(236,915.17)	(236,915.17)	0.00
5	2000年10月13日に生じた3階の工事変更	(53,514.03)	AI/4498/013/01					
6	2000年11月3日に生じた1階の工事変更	114,410.36						
7	2000年10月13日に生じた地下1階の工事変更	15,349.63	変更取りやめ					
8	2000年10月13日に生じた地下2階の工事変更	11,621.63	変更取りやめ					
9	2000年11月3日に生じた地下3階の工事変更	120,481.60						
10	シロアリ駆除処置	(8,686.03)	AI/4498/006/01	(8,686.03)	100.00	(8,686.03)	(8,686.03)	0.00
11	窓を光沢材で覆うのと補助構造	665,000.00	AI/4498/005/00	665,000.00	85.00	565,250.00	332,500.00	232,750.00
12	地下3階の防音ドア	13,888.00	AI/4498/014/01					
13	ローラーシャッター	14,700.00	AI/4498/014/01	14,700.00	100.00	14,700.00	0.00	14,700.00
14	可動壁の直立支えを追加 (地下3階)	2,764.89	AI/1198/007/01					
15	1階に必要なリフトロボのガラス壁の工事変更	149,836.00	AI/4498/017/01					
16	新しいタワー	59,394.78	AI/4498/008/01					
17	地下3階の内装仕上工事	1,100,000.00	AI/4498/009/01	1,100,000.00	70.00	770,000.00	495,000.00	275,000.00
18	衛生陶器の取り外しと取り付け	(76,912.50)						
19	地下3階のカーペット	210,158.30						
20	2001年2月9日に生じた地下1階の工事変更	(454.43)						
21	2001年2月9日に生じた地下2階の工事変更	(454.43)						
22	トイレの床と壁の仕上げのPCレートの調整	20,554.04	AI/4498/016/01					
23	屋根高のプランタンターボックスを取りやめ	(4,519.60)	AI/4498/011/01					
24	金属類工事	79,452.50	AI/4498/010/01	79,452.50	10.00	7,945.25	0.00	7,945.25
25	全ての階段にステンレススチール手摺の取り付け	31,458.63						
26	ステンレススチール補強板の取りやめ	(53,853.14)						
27	地下3階から構造壁 (ドライウォールを除く) を取りやめ	(262,808.00)						
28	4階に空洞壁を加える	6,600.80						
29	ペビールームと客室から壁紙を取りやめ	(4,456.85)						
30	1階のメイロンロボの天井の取りやめ	(73,348.36)						
	支払額	2,486,711.75		2,059,714.72		1,558,457.47	970,353.80	588,103.67

る。また、「AI」の文書があるが工事進捗の無いものは、未だ建築家と支払交渉していないものとなる。一旦、設計変更の指示があったものの結果として設計変更を採用しなかった項目の記録も示されている。

当該プロジェクトにおける設計変更に関するクレームの多くは、建築家の非強制的指示によるため、請負者の立場からみて増額請求が認められる。このプロジェクトの場合、特に紛争に発展するような重要な問題はないと考えられる。

4 透明な設計変更対応に向けて

落札、契約、着工から竣工まで入札図書どおりのことが、計画どおりに完了し、完成品を引き渡して代金を受け取って工事完了。これがプロジェクトに関わるすべての人の希望である。しかし、実際の工事では着工したその日から様々な理由により、契約時に交わされた条件どおり進まないことの方が多い。工事にとりかかったが契約時に想定していた条件とは違う、または着工後の設計変更によって工程や工事費に影響がでそうだという出来事が発生する。そのような場合には即座に意思表示をする。つまり、契約時に予想できなかった状況や契約後の変更によって時間や金銭的損害を被ることを回避するための主張をする。それが建築プロジェクトにおけるクレームである。

契約者自身が犠牲と損失を支払わないように、当然の権利を主張するための主体的なやりとりを「クレームレターの交換」と理解することができ

る。追加変更工事の支払要求もクレームであるといえる。

クレームレターの内容は契約に基づく請求が大半である。追加請求をする場合は、その目的は請負者に責任の無い理由で請負者が被った損害に対する時間（工期延長）と金額（追加費用）をはっきりさせることが必要である。

日本では一般的にクレームという用語が苦情、文句をつけるといったような悪いイメージを持って使用されるが、英語では一般的なクレームの意味は、当然の権利としての要求・請求のことであり、契約上でも当然この意味で使われる。すなわちクレームとは、正当な要求を契約書の規定に従って手続きすることである。海外事例では弁護士出身者が担当したりあるいは積算士が専門家としてかかわっているが、設計変更に伴う契約管理も設計者の重要な役割である。

参考文献

- 1) 草柳俊二, 21世紀型建設産業の理論と実践, 山海堂, 2001
- 2) 建築コスト管理システム研究所, 建設工事の国際化に伴う契約関連図書のあり方研究会, 1995
- 3) 海外建設協会, 海外建設工事の契約管理 第1部 契約管理の基礎知識, 2000
- 4) 秋山哲一, 遠藤和義, 岩松準, 他, 建築プロジェクトにおける関係主体間の役割分担関係の透明化に関する研究—建築クレームレターに基づくリスク回避のメカニズム分析—, 文部科学省科研費研究報告書, 2004.3