Construction Management on OPEN SYSTEM

オープンシステム補償制度が適用された事例

オープンネット株式会社

一番多いのは工事中の破損事故

オープンネットには年間300～400棟の建物登録があり、累計では約3000棟以上が登録されていて、事故報告があるのは年間約30～40件ほどです。この数字を見ると、1割の建物が何らかの事故に遭遇しているわけです。ただし、だからといってCM分離発注は事故が多くて危険だと決め付けるのは、早まった考えです。

なぜなら、事故報告のほとんどは工事中の破損事故であり、その場合適用される請負業者賠償責任保険は、一括発注の場合には適用されない範囲まで、オープンシステム補償制度では適用されるからです。

つまりこうです。請負業者賠償責任保険は、請負業者が工事中にミスを犯し、第三者に対して損害を与えてしまったときに適用される保険で、一括発注の場合は、現場近くの通行人や車や建物などがその第三者に当たります。ところが、CM分離発注の場合は、それらに加えて、契約の異なる他の業者も第三者扱いされるのです。実はここに事故が多いのです。

適用された例を挙げます。

1. 大工が、玄関から長い材木を搬入していたところ、誤って玄関ドアにぶつけて傷にしてしまった。
2. 電気業者が、ユニットバスの点検口から天井内の配線をしていたところ、腰の工具を壁やドアにこすり付けていることに気付かなかったので、ユニットバスの壁パネルとドアに傷をつけてしまった。
3. 建具業者が、建具を車から降ろすときに誤ってシャッターにぶつけてしまい、シャッターが凹んでしまった。
4. クリーニング業者が、誤って掃除機を階段から落としてしまい、木製階段の段板が上から下まで傷だらけになってしまった。
5. コーキング工事でマスキングテープをはがす際に、風であおられてテープが外壁に貼り付き、テープに付いていたコーキング材が外壁のガルバリウム鋼板に付着した。それをふき取るためにコーキング業者が、誤ってシンナーを使ったために、外壁が変色してしまった。
6. 電気業者が、照明器具を取り付けていたところ、誤ってキッチンの天板にプライヤーを落として傷を付けてしまった。
7. 大工が、誤って洗面化粧台の陶器製洗面ボールに金槌を落として、割ってしまった。
8. タイル業者が、浴室のタイルを貼る時に天井付近にぶら下げた仮設照明の熱で、天井材のバスリブが変形してしまった。

9. 基礎業者が、掘削中に誤って工事用機械を隣家のブロック塀に当てて、ブロック塀を壊した。
10. RCの建物のリフォームで、配水管新設のため床をコア抜きしたところ、既設のガス管に穴を明けてしまった。

事故報告の内ほとんどがこのような事例で、ここに挙げたものの内、一括発注の場合は、９．だけが保険の対象になり、その他は該当しませんが、CM分離発注では全てが該当します。

事故などの問題が起きたとき、問題解決の費用は原因業者が負うのが当然ですが、CM分離発注の場合、専門工事業者はそのような費用を見積りの中にみていないので、なかなか解決しないことになりやすいのは事実です。オープンシステム補償制度では、原因業者は免責部分の１万円の負担で、ここに挙げた全ての事故が解決されています。事故報告の件数が多いのはこのためです。

言い方を代えると、数ヶ月に及ぶ工事期間中には、１０棟の内１棟くらいは、ここに挙げたような業者間の事故は起こるということになり、一括発注の場合は、それが元請と下請の関係の中で処理され表面化しないだけで、建築主が気付かなければどのように処理されたかもわからないということでしょう。分離発注の場合は、些細な事故もすぐに表面化するので、監理者と共にどのように直すのかが明確になるということではないでしょうか。

厄介な床暖房事故

昔は贅沢品だった床暖房も、最近では当たり前のように取付けられるようになってきました。温水を床下に流す大掛かりなものばかりでなく、電熱パネルを床下に敷きこむ手軽な製品が出回ってきたからでしょうか。

この床暖房の事故が毎年２～３件あります。完成していざ使おうとしたら暖かくならないのです。床暖房は、温水式でも電熱式でも、発熱装置に傷を付けないように、工事業者も監理者も気を使い、仕上げのフローリングを張る前には点検やテストをするのですが、残念ながらそれでも事故は起きます。

そして、この床暖房事故は、原因の究明という厄介な問題を引き起こします。

事故原因としては次の３つのパターンが考えられます。

1. フローリングを張るときに発熱装置に釘を打ってしまった場合
2. コントローラーと発熱装置の間の配線にトラブルがある場合
3. 発熱装置やコントローラー自体にトラブルがある場合

いずれにしてもフローリングの下のことなので、上からは原因がわかりません。フローリングを剥がしてみるしかありません。

剥がしてみて、発熱装置に釘が刺さっていた場合、発熱装置を設置した業者と誤って釘を打ってしま

った業者が別契約の場合は、生産物賠償責任保険が効くので、保険の免責1万円を負担するだけで救われることになります。発熱装置を大工が設置して、フローリングを張る際に大工が間違えて釘を打った場合は、残念ながら賠償責任保険の適用は無いので注意が必要です。賠償責任保険とは他人(他の業者)への賠償責任に対して適用される保険で、自分が自分自身に賠償責任を負うことは理論的にあり得ないからです。

発熱装置やコントローラー自体が原因の場合は、それを製作したメーカーに責任を負ってもらうことになりなす。また、配線に問題があった場合には、故意または重大な過失とみなされ、事故扱いにはならず保険の適用はありません。フローリングを張る前に試運転をするなど、後々問題にならないように充分な注意が必要です。

幸いなことに、今まで起こった床暖房事故は、発熱装置に別業者である大工が誤って釘を打ってしまった事例ばかりなので、全件賠償責任保険が適用され解決しました。もしこれが、発熱装置を大工が設置して、フローリングを張る際に同じ大工が間違えて釘を打った場合は、賠償責任保険ではなく、建設工事保険が適用されます。その場合は免責額が10万円になります。

雨漏り事故も厄介だ

床暖房事故と同じくらいの頻度で雨漏り事故も発生しています。

雨漏りと聞くと屋根から漏るように思われるでしょうが、屋根からの雨漏りはほとんど無く、窓などの開口部廻りや天窓、屋根と壁との取り合い部、壁から梁を持ち出して造ったバルコニーの壁の付け根からなどが漏るのです。

この雨漏り事故は、床暖房ほどではないですが、原因を特定するのに厄介な場合が多々あります。怪しいと思われる所が直接見られない場合は、その周囲を解体する必要があるからです。また、隙間があって漏ることもあれば、隙間が無かったために毛細管現象で漏ることもありますし、雨が降ると必ず漏るわけではなくて、風向きなどの条件が重なったときだけ漏る場合もあります。

いずれの場合でも、原因が特定されれば、雨漏りによって起こった損害部分には保険が適用され解決が図れます。その場合、原因部分は工事をした業者の責任で是正してもらうことになります。

連鎖する事故

CM分離発注が盛んに行われているある地域で、●イ●ンという防水業者がありました。この業者は、防水工事や外壁の板金工事を請負っていて、一番安い見積もりを出すらしく、その地域では複数の会員設計事務所の工事を請負っていました。

ある時に、その地域で立て続けに3件の雨漏り事故の報告がありました。どれも違う会員事務所からの事故報告でしたが、原因業者は3件とも●イ●ンでした。しかも●イ●ンは既に倒産しているとのこと。

これには少々面食らいました。安かろう悪かろうのような業者が存在する現実に直面したからです。し

かも原因業者が倒産していると、賠償責任保険が効きません。

原因業者の倒産に対して、当時はオープンシステム建物補償共済会が、問題部分の全面改修費用を補償して問題解決が図られました。

平成18年4月1日からはNTKの検査保証制度、新築住宅について今年の5月1日からは、国交省の指定保険法人による住宅かし保険が、業者の倒産に対処するようになっています。

●イ●ンが原因となった雨漏り事故はその後も2件発生し、それにより、何件も事故を起こす業者の情報は、会員設計事務所に公表して、注意してもらう必要性を思い知りました。

※共済会やNTK、住宅かし保険については、こちらで解説しているので参照してください。

建築主が起こした事故

今まで一件しかありませんが、建築主が原因になった事故もありました。

CM分離発注では建築主が塗装工事を行うことがあります。コストダウンが主な目的ですが、工事に参加することで愛着が生まれること、良い思い出になることなど、お金では買えない良い効果もあるようです。

事故になったケースでも同様に、建築主が塗装を行いました。木部にオイル系塗料を塗り、雑巾で拭き取る仕上げです。素人が塗ってもこの仕上げならば上々の出来栄えになります。

事故は建築主が塗装した翌日の朝に発見されました。押入れ付近が焼け焦げていたのです。発見したのは大工でしたが、さぞかし驚いたことでしょう。

原因は、塗料を拭き取った雑巾でした。また使うからと押入れの中に置いたようですが、その雑巾が夜間に自然発火したのでした。『拭き取った雑巾は、発熱し自然発火の恐れがあるので使用後は水に浸すこと』という注意書きを、建築主は読んでいなかったためです。

幸いにも大規模な火災にはならずにボヤで済みましたが、危ないところでした。工事は、押し入れ付近を解体して作り直すだけで、ことなきを得ましたが、しばらく焦げ臭い匂いが残っていたそうです。この場合は、建設工事保険により、全額が賄われ問題が解決しました。

まさかのために

好き好んで事故を起こそうとする人は誰もいません。

良い仕事を残したいと頑張るのが専門工事業者であると信じています。

しかし、思いも寄らなかったところで起きてしまうのが事故です。

工事業者には、自分だけは大丈夫と奢ることなく謙虚な姿勢を求めます。事故が起こってしまうと自分だけでなく、建築主や設計監理者や他の工事業者など多くの人々に、多大な迷惑をかけてしまうことを真摯に捉え、事故への備えを持つことが当然ではないでしょうか。

これは工事に係る全ての人・業者に言えることで、オープンシステム補償制度のような問題解決の手

Construction Management on OPEN SYSTEM

段を持つことは、CM分離発注には欠かすことのできない要件であると、オープンネットは考えています。