



Construction Management on OPEN SYSTEM

[トップページへ](#)

CM分離発注の泣き所

家づくりの工事中、あるいは完成後、何らかの問題が起きると建築主は困ってしまいます。いや、困るのは建築主だけではありません。責任を問われる施工業者も設計監理者も、問題が解決しないととても困ります。

施工業者が細心の注意を払い、設計監理者が厳格な監理をしても、人が介在して工事をする以上残念ながら、ミスを皆無にすることはできません。

例えば、屋根に穴を明けて窓を取り付ける天窓は、ちょっとしたミスで雨漏りになり易いものです。これは一括発注でもCM分離発注でも、漏るときは漏るものです。

通常、雨漏りするような設計図面は描かないので、漏ったとすれば何らかの施工ミスによるのですが……。それは、立ち上がり部分の板金か、板金と屋根材との取合いか、天窓自体の取り付けが悪いのか、何か所かの施工ミスが考えられます。

一括発注の場合は、どこに原因があっても元請業者が責任を負うので、是正までの話は早いのですが……。CM分離発注の場合、板金業者と屋根業者と天窓を取り付けた業者が別々の契約であると、ややこしいことになります。原因はどこなのか、どの業者の責任なのかを調査しなければなりません。しかも、原因を作った業者がそれを認めない場合は、問題解決が図れません。いわゆる、CM分離発注で心配される責任のなすり合いです。

特に雨漏りの場合は、自分が施工した部分以外にも損害が拡大しているケースが多く……。10万円で請負った板金工事のミスで50万円の損害が発生した場合、責任を認めたくないという心理が働いても不思議ではありません。だからといって、見積・発注の段階で、漏ったときの修理費の50万円を経費として認めるわけにもいきません。

要するにCM分離発注の場合、問題が発生しても費用の出どころがないことが、問題の解決を難しくしてしまい、責任論だけでは容易に解決できないところが泣き所といえます。

問題解決の手段、オープンシステム建物登録制度

オープンネットでは、CM分離発注に取り組む会員設計事務所の業務を支援するために「オープンシステム建物登録制度」を運営しています。この制度に登録した建物の設計監理者と施工業者は、登録制度で用意している「オープンシステム補償制度」の適用を受けることができます。

オープンシステム補償制度は、CM分離発注での万が一のとき、問題解決の手段として必要なもので、オープンネットの会員事務所がCM分離発注で業務を行うときには、その建物をもれなく登録することになっています。

オープンネットは、CM分離発注の家づくりを日本で一番数多く手がけている建築士と専門業者の集



Construction Management on OPEN SYSTEM

団であり、CM分離発注の良い面も危険な面も十分認識しています。

良い面だけに目を向けて、問題解決方法を持たないCM分離発注は、ブレーキの壊れた車を運転するようなものといえます。

オープンシステム補償制度

オープンシステム補償制度は、

- ①『保険制度』
- ②『検査保証制度』
- ③『引継補償制度』

の3本の柱で成立っています。以下それぞれについて解説します。

①『保険制度』

オープンシステム建物登録制度に登録された建物と、設計をしたり工事をしたりしてその建物に係る人を対象として、オープンネットは、大手の損害保険会社に以下の保険をかけています。

これにより、会員事務所、施工業者、建築主は、直接保険をかけているわけではありませんが、オープンネットがかけている保険によって間接的に補償を受けることができます。

この保険は、分離発注の複雑な契約形態に特化したもので、原因や波及損害を特定する必要があることから、建築の専門家としての会員設計事務所のみ請求権を限定していますので、ご注意下さい。

【請負業者賠償責任保険・生産物賠償責任保険】

オープンネットがかけている保険は、まず、工事中から完成後10年までの全期間、施工ミスによる事故に対して、対人1億円・対物2億円という大きな賠償責任保険があります。

工事中は請負業者賠償責任保険、完成後10年間は生産物賠償責任保険が、それにあたります。

事故原因を作ってしまった工事業者は、当然ながら、賠償責任を果たさなければなりません。その時に、この保険が効くことで、問題解決が容易になります。

小さい工事だから、そんなに大きな保険は要らないと思われる方もいらっしゃるでしょうが、例えば、工事現場に近所の子供が入り込んで死亡してしまった場合など、億単位の損害賠償請求が為されることもあります。それを考えると、億単位の保険は必要だと判断しています。

この賠償責任保険は以下に説明するように、CM分離発注にとっても馴染み易い保険です。

例えば、前述した天窓の雨漏り事故を当てはめると・・・。雨漏りの原因となった板金業者は、施工不良部分を是正すると、波及損害部分は保険が適用されることになります。つまり、原因部分には保険は効きませんが、賠償責任部分には保険が効く仕組みです。

これならば責任逃れをする必要は無くなります。自分が工事した部分が悪いのなら是正するのは当然



Construction Management on OPEN SYSTEM

で、工事業者は誰でもそう思っています。責任を逃れたいくなるのは多大な波及損害の責任を取る備えがないからです。

しかし、何から何まで保険で補うと、良い仕事をしようとする意識が薄くなりモラルハザードを起こす心配がありますが、このように原因部分の責任を残すことで、それを防ぐこともできるわけです。

なお、下記【免責事項】にもあるように、保険は必ず適用されるものではありません。

保険が適用されない場合、原因者が全額賠償することは、言うまでもありません。

【建築工事保険】

賠償責任保険だけで全てが賄えるのなら簡単なのですが、賠償責任保険は、施工ミスによる事故しかカバーできません。工事中、不審火により全焼したとか、資材が盗難にあった場合は、施工ミスではないので、カバーできないわけです。

そこで次にかけているのが、建設工事保険です。

この保険は、工事中の建物そのものにかかる保険で、建物や資材、仮設物などが突然壊れたり・無くなったり・使い物にならなくなったときに補償されます。建物にかけているので、支払い限度額は建物の総工事金額です。

【建築工事保険メンテナンス特約】

建築工事保険はメンテナンス特約を追加することにより、火災や盗難以外の壊れたり・使い物にならなくなった損害を完成後2年間まで延長しています。ただし、メンテナンス特約は事故性がある場合のみの適用ですのでご注意ください。支払い限度額は建物の総工事金額です。

※事故性とは、不測かつ突発的に壊れたり無くなったり汚れたりする事象で、原因と波及損害が認められる場合を指します。

【建築士賠償責任保険】

設計ミスによる事故に対応するために、建築士賠償責任保険をかけています。支払い限度額は、対人対物共2億円です。

【建築士賠償責任保険CMr賠償責任特約】

設計監理者の行うマネジメント業務に対しては、CMr賠償責任特約をかけています。

このCMr賠償責任特約はオープンネットだけのオリジナル保険で、損保会社担当者の尽力により実現しました。建築主との窓口である会員事務所の、工事業者への伝達ミスや指示ミスにより発生した、建物の不具合を是正する費用を補償する特殊な保険です。



Construction Management on OPEN SYSTEM

【業務上災害保険】

工事中の事故により工事業者が怪我をした際の保険として、業務上災害保険をかけています。

これは政府の労災認定とは関係なく適用され、1人親方や通勤途中の事故も対象となり、最大で2500万円支払われます。

【現場見学傷害保険の役割】

建築主やその家族・友人などが、現場管理者の案内の下、現場を見学しているときに怪我をした場合も、業務上災害保険と同じ条件で適用される、現場見学傷害保険をかけています。

【免責事項】

保険には必ず免責事項があり、なんでも適用されるわけではありません。

地震や洪水、火山の噴火、降雪などの天災は保険が効きません。

シロアリ、クイムシ、カビ、菌類、動物などによる損害も保険が効きません。

その他、劣化、磨耗、消耗、腐食、退色、化学物質による汚染、核汚染、材料の特性による変形・割れ等の経年変化も保険が効きません。これらはどの損保会社も共通で、どうしようもない部分です。

免責事項はあるものの、ここまで組み上げるとだいぶ実践的になったと見えますが、賠償責任保険には大きな落とし穴があります。

それは、原因業者が倒産してしまった場合、賠償責任当事者がいなくなってしまうので、賠償責任保険が働かなくなる問題です。

また、原因業者が倒産していなくても、自らの賠償責任を認めない場合は保険が働きません。この場合は、事故の原因を法的に確定できれば、業者が何を主張しようとも保険が効くことになるのですが……。裁判には長い期間が必要で、その間、建築主の心労は計り知れないものがあります。

そこで、次の検査保証制度が必要になるわけです。

②『検査保証制度』

オープンシステム建物登録制度に登録した建物は、日本建物検査株式会社(以下NTK)が指定する検査項目に従って、監理者が検査を行い、監理者は専用webに用意されたフォームで検査報告をしなければなりません。検査の内容は品確法に沿った主要構造部と雨水浸入を防止する部分で、木造2階建ての建物で12回の検査報告を必要とします。

NTKは、その報告をチェックして、問題があれば指摘・是正させ、問題が無ければ承認します。全ての検査を承認した建物に、完成後から10年間にわたり、施工ミスによる事故があった場合、NTKは規定する範囲で検査ミスによる弁済金を支払うことにしています。

NTKとは、登録された建物の検査をしてその責任を果たす会社です。



Construction Management on OPEN SYSTEM

天窓の雨漏り事故を再度例に挙げれば、板金業者のミスが原因で雨漏りし、雨漏りの結果、壁や天井に損害が発生したとします。原因を作った業者がそれを認め、自ら施工した原因部分を是正すれば、壁や天井に与えた損害については賠償責任保険から賄われます。その時にその業者が倒産していたら、NTKが弁済金を支払うことにしています。ただし、この建物が瑕疵担保履行法の該当物件（新築住宅）であり、原因業者が住宅かし保険に加入義務のある場合は、NTKではなく、住宅かし保険が対応します。

業者が倒産していないが事故原因を認めようとしない場合は、NTKが追加調査し、その業者に原因があったと確認できれば弁済金を支払い他の業者で修補します。そしてその原因をつくった業者には、後日、NTKが相当額を請求することになります。

NTKによる弁済金限度額は、主要構造部の事故に対しては最大 500 万円まで、雨漏りによる事故に対しては最大 300 万円です。

NTKはその他、原因調査費用として弁済金支払い上限の範囲内で、最大 50 万円までの支払いをします。

これらは、CM分離発注方式の、問題解決が難しい部分を補うものです。

③『引継補償制度』

オープンシステム建物登録制度では、CM分離発注を取りまとめる設計監理者が、工事中から完成後 10 年までの間に業務を継続できなくなった時のために、引継ぎ補償制度を用意しています。

オープンネットでは、会員事務所を構成員として、オープンシステム建物補償共済会を運営していて、会員が不慮の事故や病気などにより業務を継続できなくなった場合、別の会員に引き継ぐ費用を 100 万円まで補償します。

なぜワンパッケージなのか

登録建物に適用されるオープンシステム補償制度は、各種の保険等を組み合わせたワンパッケージとしています。最近では専門工事業者でも、自主的に保険に入る業者が増えていて、これは喜ばしいことです。

しかし、「保険に入っている」と言う言葉だけで安心してはいけません。CM分離発注のような複雑な契約形態では、それに対応する保険に入っておかないと、いざ事故が起きた時、免責により適用されない場合が多いことを知っておく必要があります。

保険制度で説明したように、CM分離発注に合わせるために保険を組み立てるのは容易ではありません。ただ単純に保険料を安く済ませるために加入した保険は、いざ事故が起きた時に何の効力も発揮しない場合が多いことを、多くの業者は知らないでいます。

よって、オープンネットでは、全国の工事業者が各々条件の違う保険に加入し、補償内容がまちまち



Construction Management on OPEN SYSTEM

になるトラブルを防ぐ為に、完璧な補償体制を目指しワンパッケージにしています。

よく業者から、「保険が重複するのでどうすれば良いか」という問い合わせがあります。答えは簡単で、業者が自主的にかけている保険の方を清算すれば良いだけです。

工事のために入る保険は、工事の都度入るか年間の売り上げに対して入るかの 2 種類しかありません。なので、前者ならば入らなければ良いし、後者ならば、その工事を売り上げから引いて清算すれば良いだけです。

オープンネットは年間 300 棟以上の建物を一括して保険契約しています。(契約棟数は、毎年契約更新時に確定清算しています)これだけの保険を個別で申し込んだら倍近い保険料が必要となるはずですが、また、検査保証や引継補償も含めれば、これだけの仕組みはどこにもありません。

どちらが無駄でどちらを取るかは明らかです。

オープンシステム補償制度の経緯

オープンシステム補償制度は、今から 10 年前の 1999 年 1 月に運用を始めました。

当時は「オープンシステム建物補償共済会」を組織し、共済会が全ての補償を引き受けていました。補償を確実にするために、損保会社の保険を後ろ盾にした「共済」という形を取りました。

その理由は、工事業者や会員設計事務所が倒産した場合の賠償責任をカバーする保険が無かったからです。共済なら、それがカバーできたからです。

2006 年 4 月、保険業法の改正により、オープンシステム建物補償共済会は、組織変更を余儀なくされました。

改正保険業法では、それまで国の認可を必要としなかった任意共済について、構成員(補償の恩恵を受けられる人)が 1000 人を超えるものは、2 年以内に小額短期保険会社を設立して事業を継続するか、または解散しなければならなくなったわけです。

そこで、オープンシステム建物補償共済会は、構成員を会員事務所だけに限定し、補償内容も会員の倒産だけにしました。そうすることで構成員は 1000 人以下になり、小規模共済として存続できるわけです。そして、それまでは会の後ろ盾としていた保険は『保険制度』として前面に出すようにしました。

専門工事業者の倒産の問題については、NTKを新たに設立し、NTKが検査し合格した建物について対応できるようにしました。

現在、登録された建物は累計で 3000 棟を超えています。

住宅瑕疵担保責任保険

今年の 10 月 1 日以降に完成し引渡される新築住宅は、CM分離発注であっても住宅瑕疵担保履行法の適用を受けます。つまり、工事を請負った業者は、保証金を供託するか保険に入るか、どちらかを選んで資力を確保する義務を負うことになります。



Construction Management on OPEN SYSTEM

オープンネットは、国交省に認定された指定検査法人と協力して、該当する新築住宅は必ず住宅瑕疵担保責任保険に入ることになりました。オープンシステムの場合、この指定検査法人から団体認定と、S基準認定を取得しているため、保険料や検査料が一番安くなっています。

CM分離発注を確かなものに

オープンシステム建物登録制度は、世の中の流れに合わせてこれからも変化をしていく必要があるでしょう。

しかし、世の中がどう変わろうとも、CM分離発注の問題解決のためにというその目的は、将来も変わることはありません。オープンネットは、建築の専門家という視点で、これからも改善に努めていきます。

それは保険会社には決してできないことですから。

以上