

戸建木造住宅の建築工事における具体的な業務内容の約定の無い監理的業務の 範囲と責任（素案9）

はじめに

（目的）

戸建木造住宅の生産（建築）における工事監理は、事務所建築や共同住宅等の場合と異なり、秩序だてで行われるとは限らない。プロジェクト毎に内容が異なり個性が高く、契約上も、「監理業務」の内容について定めがない場合が多い。このような契約関係においては、紛争が起こりやすく、一旦、発生すると、争点が多岐に渡り解決は容易でない。

監理に関する建築紛争を予防し合理的に解決するためには、監理業務の内容を可能な限り「標準化」し、契約当事者や裁判官等にも理解しやすいものとする必要がある。

そこで、調査研究部会は、戸建木造住宅の建築工事において、監理業務の内容について具体的な約がない場合に、契約当事者の「合理的な意思」として考えられる「工事監理業務」は何か、そして「その責任の範囲」は何処までかについて、紛争当事者や裁判官等に対する説明の素案となるものを技術的観点から検討することとした。

（前提）

ここでは、検討の基本的な前提として、工事監理に関する契約書面が無い、有っても記載が不十分等、業務内容が明確でない場合を想定している。

このような場合、現実には、照合の対象である設計図書そのものも完備していない状況が予想される。つまり、監理的な業務において、工事を「照合」すべき明確な「設計図書」（設計内容の記述）が無いことが相当程度存在すると考えなければならない。

当然のことではあるが、本来、実務において必要な監理業務は、法定の工事監理を含んでおり、かつ建築主の注文、設計内容、施工者の能力、建築現場の状況（地盤の性状を含む）等に依存して変化する。紛争予防の観点からは、後に触れる監理方針の説明に先立って、予めこれらを十分に把握し検討し、建築主等に説明することが不可欠である。法令も、建築士法は、設計、工事監理業務の方法等に関して書面による「重要事項説明」を義務付けている。（土法24条の7）

また、工事の「品質」は、本来、工事実施者が自ら品質管理を実行することによって、初めて実現する。工事監理（工事と設計図書との照合、確認、結果報告）の役割は、施工者の品質管理の結果を確認する業務であると考えている。

いずれにしても、この検討の対象は、建築紛争の「現実」に対応して、書面による具体的な約がない場合（設計図書等不完備）を想定しているため、ここでの検討対象業務に含まれる監理と称する業務は、法定の工事監理業務ではなく、全く異質の業務である。

なお、以下の検討は、一連の生産過程の中で、工事監理業務を採り上げているが、ここでは、工事監理業務が設計業務も同一人格の者が実施することを想定している。また、着工後に行われる設計的な業務に関しては、検討の対象とはしていない。

以下、これらの点を前提として、合理的意思の表れとしての監理的な業務の内容を検討し、その責任の範囲を考えた。

1. 監理的な業務の内容の検討

1-1 本来の監理業務の概略

設計者と工事監理者が、工事施工段階で行う主な業務は、国交省告示15号（以下、告示）によれば、次の通りである。設計業務の一部が含まれている。

しかし現実の業務は、企画・設計から、工事完了に至るまで、様々な内容の業務が入り組んで進められており、整然と区別され、その順序で実施されるものとは限らない。

設計業務（実施設計の一部）

- (1) 設計意図の伝達のための質疑応答、説明等
- (2) 材料、設備の選定に関する設計意図の観点からの検討、助言等

工事監理に関する標準業務

- (1) 監理方針の説明等
- (2) 設計内容の把握等
- (3) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告
- (4) 工事と設計図書との照合及び確認（工事監理）（法定業務）
- (5) 照合及び確認の結果の報告等（同上）
- (6) 監理報告書の提出（"）

ここで検討の対象としているのは、検討の前提でも触れているが、具体的な業務内容の定めのない場合（設計図書が完備されずに、照合の対象が曖昧等の場合を含む）における工事監理的な業務の内容である。告示15号の想定とは異なっている点に注意。

しかしながら現実の建築紛争ではしばしば登場する契約類型である。

従って、ここでの検討対象は、正規の工事監理とは異なり、当事者（設計者、施工者、建築主等）の曖昧な「想定」「期待」「標準」「慣習」等に依拠して行われる広義の品質の確保を目的とした監理的な業務と考えるのが妥当ではなかろう。そこで、混乱を避けるために、このような曖昧な業務を「監理的な業務」と呼んで、検討の対象とする。

1 - 2 監理的な業務の絞り込みの基準（案）

工事監理的な業務の内容に関して明確な約定がない場合、実施すべき業務範囲とその責任は曖昧で、紛争の合理的解決は困難になる。

そこで、具体的な約定がない場合にも、技術的に見て、目標の実現のために実施する必要があると考えられる監理的な業務の範囲（点検項目）を絞り込むこととした。

なおここで「目標」とは、抽象的には、建築物の安全性、快適性、機能性等（以下、ここでは「品質性能」と呼ぶ。）を実現することを指すことにする。

絞り込みの基準としては、(1) 業務の目標の重要性、(2) 業務の効果性、(3) プロジェクトの個性への対応の三つの項目を採り上げた。

(1) 目標の重要性等に基づく絞り込み（一般的重要性基準）

具体的には次の4点の実現は、点検上特に重要な事項と考える。

人身の安全性確保、 シェルター機能確保、 明確な建築主の注文の実現
その他、専門家倫理上、無視すべきでない事項

(2) 個別対応に基づく絞り込み（個別対応重要性基準）

建築物は個性が高いので、個々のプロジェクト毎にその特性に対応して、重視すべき事項がある場合がある。主な事項は、次の何れかに関係するものであろう。

施工者等の能力 現場・近隣の状況 建築主の性格 支払われる対価

(3) 監理的な業務の効果性に基づく絞り込み（効果性基準）

監理的な業務の内容を考える上で、以下の性能を対象とする点検業務を他の性能と比較して重視するのが合理的である。

工事進行により隠蔽される品質性能、 事後的に修補困難な品質性能

品質性能の確保の観点からは、設計過程、施工過程において、場合によっては供用開始後において、随時、調査点検し、不適合を発見したら改善することができる事項

に関しては、明確な約定無しに、強いて監理的な業務に含める必要はないと考える。

1 - 3 考えられる点検項目 (A 案 or B 案)

前項 1 - 2 で述べた監理的な業務を絞り込み基準に基づき、整理した結果は、A 表及び B 表である。「目的」、「項目」、「対象」については、両者には相違が無いが、監理の「ポイント」については相違がある。A 表は「仕様書的」(形式的)で B 表は「性能論的」(実質的)である。専門家的立場からは B 表は優れているが、非専門家には分かり難い等の特徴がある。プロジェクトの性質等により使い分けることを提案する。

紛争事件の過半を占める戸建木造住宅を検討の対象としたが、その関係者(建築主、設計者、施工者(工務店))が個人レベルの集まりであることが多く、しかも、実際の紛争処理の事案では、建築法規の適用以前の状態が多い点に注意を要する。

表に示した項目は、個別多様なプロジェクトに共通する「必要最小限」のものである。また、その点検方法は原則として目視による抽出調査によって行うことを前提としている。

「点検事項」の表では、対象の特性を考慮して、「安全性確保」に関しては、「構造安全性」を主項目とした。防火避難安全性、日常安全性等に関しては、効率性基準に基づいて、採り上げていない。また「耐久性」のように横断的な品質性能は、採り上げた項目の細分類の問題として取り扱うこととした。一方、「シェルター機能」(防水、遮音等)は、日常的に重要視されているので採り上げている。

また、プロジェクトの個別性、多様性に対応するために、個別状況に応じて重要な事項も必要最小限項目に含めることとした。

点検事項表 A 案

目的	項目	対象	ポイント
構造安全性	基礎工事	鉄筋	材料、寸法、位置等
		アンカーボルト	材料、寸法、位置、固定法等
	木工事の軸組	型枠組立 仕上がり	形状、寸法、レベル、スリーブ ひび割れ、じゃんか
		土台 床組 横架材(梁、桁、胴差) 筋かい 小屋組	木材、基礎との取り合い、金物等 位置、接合、金物、防腐・防蟻等 仕口・継手・接合、金物 位置、端部接合、金物 振れ止め、火打、垂木緊結等
シェルター機能	外周部(外皮)	屋根 外壁・軒裏 外部建具	下葺き材の重ね合わせ、谷対応 材料、貫通部の防水、防止シート 組立、取付、止水処理
	防水・漏水	防水工事 外周部止水	下地処理、勾配、ドレイン、漏水 試験 止水処理
* 個別 状況依 存事項 対応	監理者が特別と認識 した事項 明確に建築主から要 求された事項	地盤、特殊法規・協定、 近隣関係等 設計段階で約束した事 項	敷地・立地関連対応 建築主への義務遂行

点検事項表 B案

目的	項目	対象	ポイント
構造安全性	基礎工事	鉄筋 アンカーボルト	構造安全性の観点から確認する。
		型枠組立 仕上がり	構造安全性の観点から確認する。
	木工事の軸組	土台 床組 横架材(梁、桁、胴差) 筋かい 小屋組	木造軸組みを総合的に確認する。
シールド機能	外周部(外皮)	屋根 外壁・軒裏 外部建具	障害物、水、風(空気)、音、熱等の透過・防止・制御について確認する。
	防水・漏水	防水工事 外周部止水	水の浸入防止・漏水防止について確認する。
* 個別状況依存事項対応	監理者が特別と認識した事項	地盤、特殊法規・協定、近隣関係等	敷地・立地から派生する問題への対応
	明確に建築主から要求された事項	設計段階で約束した事項	建築主への特別配慮

1 - 4 監理的な業務の具体的実施方法 (目視・抽出調査)

戸建木造住宅生産の現状に鑑み、点検の具体的方法は、「目視による抽出調査」を原則とすることとした。悉皆調査ではない。

不適切な事態が発見された場合は、それ以降の調査抽出率を上げ、点検の方法を綿密にする等、工事の品質の向上をうながすような方法を採用すべきである。また、業務の実施状況は、記録し、建築主に報告して、その文書記録を残すことが必要であろう。

1 - 5 点検項目および実施方法の詳細

戸建木造住宅を対象とする監理的な業務の個別性・多様性に対応して、業務を「標準化」することは、言わば論理矛盾であるが、現実にある程度作業した結果、前項(1 - 3)の表の形式で整理するのが一つの限界であった。この課題には時間をかけて取り込む必要がある。

2 . 監理的な業務を行う者の責任の範囲

2 - 1 監理的な業務の限界

監理的な業務は、主として建築工事の内容が設計に適合しているかを、適宜抽出して確認する業務であって、直接品質を実現するものではない。実現するのは、設計及び施工業務である。そして工事の品質を決定する最大の要因は、施工者が行う「品質管理」である。従って、工事の品質を実現する基本的責任は、施工者にあり、監理的な業務を行う者は、点検した限度で責任がある。

監理的な業務の対象を限定した場合で、その範囲外の部分に、注文等との不適合が後に発見された場合、監理的な業務を行う者は、責任を負えない。

また、点検は、原則、標本抽出方式の調査なので（悉皆調査ではないので）、標本抽出から（債務の内容から）外れるものが出るのは当然である。この「外れ」については、元来、債務の内容ではないので、債務（点検）不履行の責任は負えない。

2 - 2 監理的な業務に関する責任

本研究課題の前提（書面による約定が無い場合）では、1 - 2 - (1)「一般的重要性項目」に述べた事項のうち、

人身の安全の確保に関わる事項 及び
専門家倫理上、無視すべきでない事項 について

予算及び時間の制約下において、監理的な業務を実施していれば、注文等との不適合を発見し、建築主等に対して、これに対処させるに十分な情報提供（指摘、報告等）が可能であった損害に関しては、責任を負うべきと考える。

2 - 3 監理的な業務の判定基準の曖昧さ

紛争処理においては、監理が争点となる場合は、通常、工事の品質の評価、瑕疵の判定、原因の推定、そして監理業務の適性の判断を行うことになるが、監理業務そのものは専門家の役務であって、その品質（信頼性）は、事後的には「目に見えない」ので、この場合の判断の根拠は、相当に曖昧なものとならざるを得ない。

注：品質管理の原則として「品質は設計と工程で作りこめ、品質は検査により作られるものではない。」というものがある。ここで整理した品質に関する監理の責任についてはこの原則を前提とした。（工程 工事、検査 工事監理）

（文責 松本光平）