

建築を
つくる上で
3つの
大切なこと

1、依頼者の思いが十分に反映されること。

2、品質が高いこと

3、価格が適正なこと

1、依頼者の思いを反映する ためには図面にそれを表す事。工事は図面に書かれた内容で契約をします。図面に書かれていないことは実現しません。口約束や後から口頭で頼むなどは最小限にしないと工事中に混乱を招きます。信頼のおける設計者と思いのかなった図面を作り上げること。そのためには図Aのように、設計者と一対一の関係でじっくり話し合っって設計図を作ること。これが依頼者の思いを反映した建築をつくる最善の方法です。

2、品質が高いこと を担保するのは建築士資格者による監理業務です。監理とは設計どおりに工事が行われているかをチェックすることで、建物の完成後にそれを証明できる資料ができなければいけません。このことはAもBも同じく、建築士がそれを行う義務が法令で規定されています。監理者となる建築士は例えば鉄筋の太さや本数など、細部まで検査で確認を行います。Aの場合、もし工事に間違いや不足があった場合は、建設会社に修正を指示し改善をさせ、そのことを依頼者に報告する義務があります。それは依頼者と設計事務所がかかわす設計監理契約にも明記されています。また、工事中に依頼者から出る変更希望の対応や、材料の色を決定することなども監理での大切な仕事ですが、これも図面を書いた設計者本人が行うことで設計は生きてきます。

3、適正な価格 はどうでしょう。

Aでは施工会社の決定にあたって、競争入札による価格比較を行います。しかしBでは当然、不可能です。ここに大きな違いがあるのです。一般に部屋の貼り替えなどの簡単なリフォームでも数社に見積もりを取って比較することが大切だと言われています。それによって適正な価格が見えてくるからです。住宅一軒の大仕事であればなおさらのこと、設計を固め同じ条件のもと、数社での見積り比較を行う意味は非常に大きいのです。

図Bでは設計者は陰に隠れた存在で設計は専門性のない営業担当者で詰めることとなります。一部大手では社内に設計部がありますが表には出てきません。多くが図のように下請けとして設計事務所が入るのです。この場合、設計者は基本、メーカー側に都合の良い設計しかできません。

依頼者の思いを反映することは、要望を何でも受け入れるのとは違います。設計者がプロとして取捨選択の上、構成するものです。これは設計者が100%依頼者を向いて、じっくり話し合っってこそできる仕事です。

図Bの場合、建築士は工事側と一体になっています。工事側でのチェックはあくまでも内部チェックであり、本来の監理とは言えません。建築士と工事側が一体にある場合、悪く言えば「何でもできてしまう」ことになり公共工事では禁止されています。工事にはいろいろな事があり得るのです。これでは何かあった時に依頼者の味方はおらず、弱い立場に陥ります。

また、住宅で義務付けられている保証機関による検査もその内容は初歩的な水準でしかありません。

一般に競争入札という価格比較を行うだけで、業者の見積りは10%近く安く出るのはないでしょうか。設計料が工事費の10%かかっても、競争入札のコストメリットで相殺ができると言えます。

通常、3社で競争入札をすると、各社の差額が10~15%程度は出るものです。全く同じ図面から、相当な差額がでるものです。ここで、安いばかりが良いという事では、ありません。各社の技術力と、金額をみて、依頼者にとって最適な施工会社を選定できるのが図Aの私たちの方法です。