

住まいる塾通信



アイデザインスタジオ
有限会社石垣設計室
TEL: 82-3210 FAX: 83-8180
2020.5

分離発注で見積額は5分の3に

新社屋は、RC造・一部S造・木造で地上4階建て、延床面積は約850㎡。事務所兼倉庫として利用する。ゼネコン^①に頼らずサブコン^②13社で建設することになったが最初から分離発注を前提にして設計したわけではない。

実施設計を一通り終えたところで、大阪の準大手ゼネコンに見積もりを依頼した。ところが出てきた見積り金額はどちらも2億6000万円前後と予算を大幅にオーバーした。

そこで設計者の山本氏は、作島社長に分離発注でやってみないかと提案した。

作島社長から分離発注方式を進めることの同意を取り付けた山本氏は、付き合いのあるサブコンの中から仕事がきれいで経営的に安定してる会社を選んで見積りを依頼した。

見積り金額の総計は約1億6000万円。ゼネコンの見積り金額の約5分の3で建設できることが分かった。

建て主との一体感がやりがいに

分離発注方式の工事にサブコンの立場で参加するのは勇気があることだ。「ゼネコンを排除するような工事に参加するのはいかがなものか」と付き合いのあるゼネコンから嫌みを言われかねないからだ。「ゼネコンへの気兼ねは確かにある。ただ、山本氏からの要請にも応えたい。迷った挙げ句に参加を決断した。」と話す社長も少なくはなかった。

この工事に参加して会議を繰り返すうちに、やりがいを実感できたと語るサブコンの担当者もいる。

「建て主と直接契約し、ひざを交えて建物をつくって行く方がやっぱり面白い」

「最初は戸惑いもあったが、施工チームとの打合せ会議に出るたびに一緒につくっているという実感が増してきている」そう作島社長は話す。

(日経アーキテクチャ 2004. 1. 12号より)

※①ゼネコン：元請業者 ②サブコン：下請業者

石垣設計室の事例紹介

H住宅+共同住宅 延床面積 550.92㎡(166.65坪) 令和元年12月

項目 / 方式	分離発注方式 (オープンシステム)	一括発注方式 (建設会社)
	建築工事費	
工事の原価	116,720,000	116,720,000
工事費計	116,720,000	155,626,000

一般的な建設会社は、最低25%の元請経費を確保しなければ、経営が難しいと言われています。工事原価に25%の元請け経費を上乗せした工事費を算出すると建築主が眼にする元請業者の見積りには原価の痕跡はどこにもない。

建築主は、1億5562万円に加工された見積書をみることになる。それに対してオープンシステムの見積りは原価のままである。だから、最もシンプルな見積りなのだ。このシンプルさは、計画、設計、見積り、工事などのあらゆる場面で効力を発揮する。

一括発注方式

建設会社と契約しても、実際に工事を行うのは下請業者(専門業者)です。下請業者の工事代金に約25%~30%の元請管理費が上乗せされて依頼主に提示されます。

オープンシステム方式

設計事務所に工事全般の監理業務を委託。そのうえで専門工事業者と依頼主が設計事務所のアドバイスを受けて直接契約するため、管理費や経費が上乗せされることはありません。

オープンシステムでは、建設会社(元請)が上乗せしていた管理費や経費がなくなり、設計事務所に支払う設計監理費に一本化されますから、工事費用そのものが大幅に削減できます。

施主にとっては楽しい家づくり

オープンシステムは面倒な方法です。設計事務所と何ヵ月もかけて打合せをしたり、専門業者の選択にもエネルギーを使います。

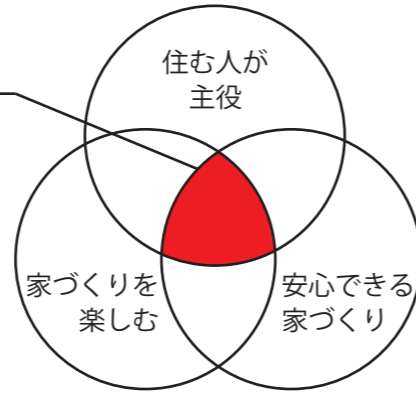
しかし、家づくりは一生に一度の重大な事業と思い、ご自身や家族のために最大限の満足を得たい方には、そのようなことを面倒とは思わないでしょう。

家造りの隅々にまで関われるのは、面倒ではなくむしろ楽しいものです。設計事務所を味方につけて、予算を最大限生かしたあなたのための家づくりができます。

依頼主中心の家づくりが実現

分離発注のオープンシステムだから実現する

『究極の家づくり』



住む人の思いや希望を第1に考える ⇒ 住む人が主役
 人生の一大イベントとして ⇒ 家づくりを楽しむ
 価格や工程がガラス張りでオープン ⇒ 安心できる家づくり

「依頼主が選択権を持つ家づくり」

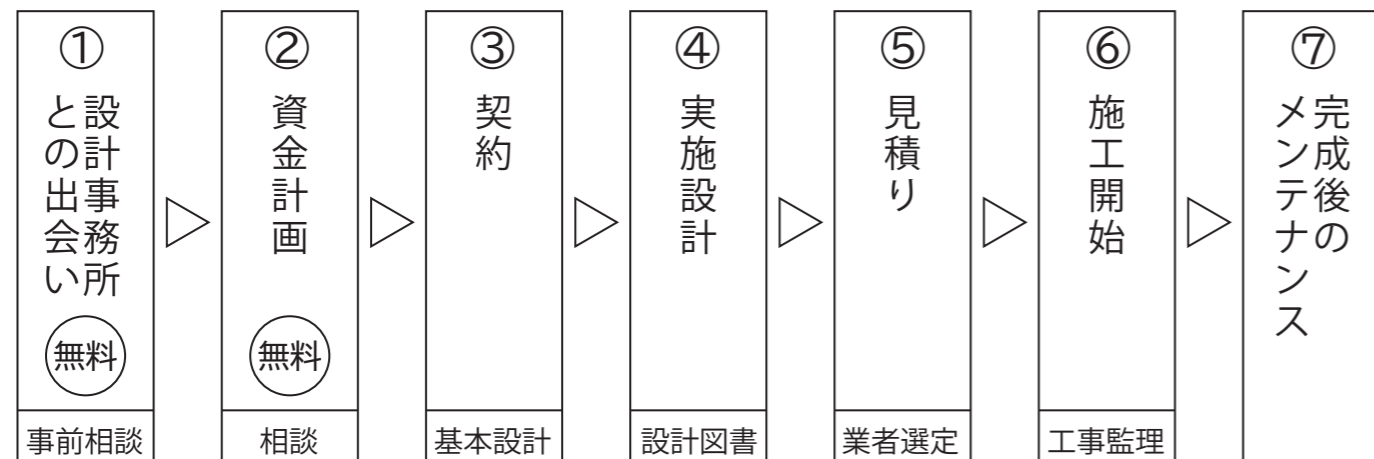
- 家を建てようと考え、実行に移す「依頼主」
- 依頼主の思いや願いを形に変えていく「建築士」
- 設計図面に基づいて実際の家をつくり出す「専門業者」

という三者が存在し、それぞれの立場で「家づくり」に欠かせない役割を果たしています。
 その上でオープンシステムが目指すのは、依頼主が選択権を持つ家づくり。
 つまり、依頼主に「建設会社」としての役割を担っていただくことになります。

すなわち、プランづくりにも、工事方法の選択にも、もちろんコスト管理にも積極的に参加していただきます。でも、あなたとご家族だけでは、専門的な判断は難しいでしょう。
 そこで頼りになるのが建築士の存在です。

オープンシステムでは、依頼主と建築士はパートナー。依頼主は建築士からの助言を得ながらプランニングに参加し、依頼主自らが専門業者の発注元として直接契約を結ぶ〈分離発注方式〉など、家づくりの正面から向き合います。それはこれまでにない、とても贅沢で、ある意味面倒な家づくりの進め方ですが、私たちはこの形こそが本来の家づくりのあり方だと考えています。

あなたの家が完成するまでのプロセス



オープンシステム登録建物に適用される オープンシステム補償制度

オープンシステム設計会員と登録業者は、オープンシステムの建物を責任を持って完成させ、そして完成後の建物にも責任を持ちます。
 この補償制度は、これらの責任を経済的にバックアップします。
 分離発注は、問題解決に時間のかかる方法ともいわれていますが、株式会社イエヒトは、この補償制度により、迅速な問題解決を支援します。



オープンシステム建物登録制度とオープンシステム補償制度

オープンシステムは、とてもシンプルな考えによる建築方法ですが、いくつかの問題を含む場合もあります。

- ① 登録業者が、過失により他者に損害を与えてしまったときの経済的賠償能力の問題。
- ② 登録業者の工事ミス・倒産などの問題。
- ③ 工事中の火災・風水害・盗難などの問題。

など…。これらの問題に対し、設計会員は、本来、その責任を負う立場にありませんが、オープンシステムを建て主にお勧めするからには、現実的に有効な問題解決方法を用意する必要があります。

オープンシステム建物登録制度に付随するオープンシステム補償制度は、その問題解決のために用意したものです。オープンシステムで建築される建物は全て、設計会員によりイエヒトに建物登録してください。登録された建物は設計会員を介し、オープンシステム補償制度などのサービスを受けることができます。

独自の検査を実施
10年間のバックアップ
 工業者が倒産しても継続します

オープンシステムだけの
オリジナル補償
 保険では不可能な
 幅広いバックアップ