

提 言

民間分譲マンション工事における 契約体質改善にむけて

作業所で働く職員の労働環境改善のために



2004年8月

日本建設産業職員労働組合協議会
民間分譲マンション研究部会

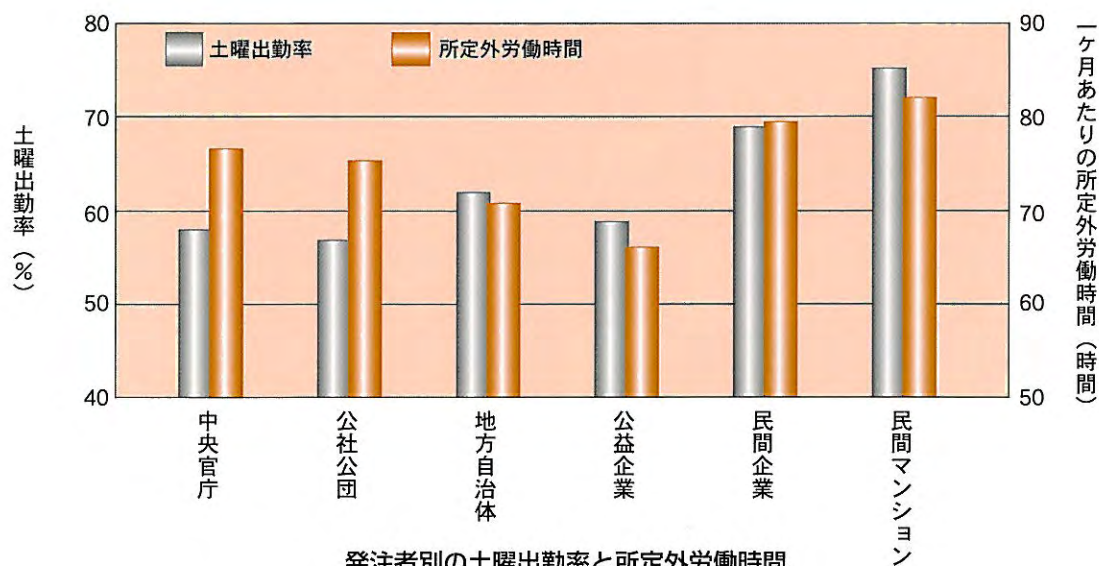
は じ め に

バブル経済崩壊後10数年が経過し、都市部における地価下落が続いていることの恩恵や、景気対策の一環としての税制面での優遇策などによって、民間分譲マンション市場は依然として活況を呈しています。このことは、建設産業において、建設投資が1996年度以来7年連続で減少し、産業全体の市場規模が縮小されているなかでも、民間分譲マンションの市場が、重要な位置づけとなっていることを意味しています。

一方で、日建協が加盟組合員を対象にした労働時間調査によると、建設工事のなかでも民間分譲マンション工事における労働環境が厳しい状況に置かれていることがわかります。例えば、土曜日の出勤率・所定外労働時間を発注者別に比較すると、いずれも民間マンション工事が最も高い数字となっています（下図参照）。

この問題に対し、日建協では2001年度に各方面にむけた提言書『民間発注工事の契約体質改善に向けて』を作成し、今後、これ以上の労働環境の悪化を食い止め、改善していくためには「契約内容、責任区分の明確化」「コストの透明性の確保」「適正な工期の設定」などが必要であることを指摘しました。なかでも「契約内容、責任区分の明確化」については、契約が工事における出発点であることから、今回、この“契約”に関する部分についてさらに深く掘り下げるべく、加盟組合より民間分譲マンション工事経験者が集まり更なる調査・研究を行いました。

この提言書では、実際に作業所で働く職員の立場から、自らの労働環境を改善していくために、そして、建設産業で働く私たちが、自信と誇り、やりがいをもって働くことができる環境を作るためにも、契約における不明確な部分を明らかにし、ひとつずつ改善していくことの重要性を強く訴えるとともに、具体的な改善策を提言します。

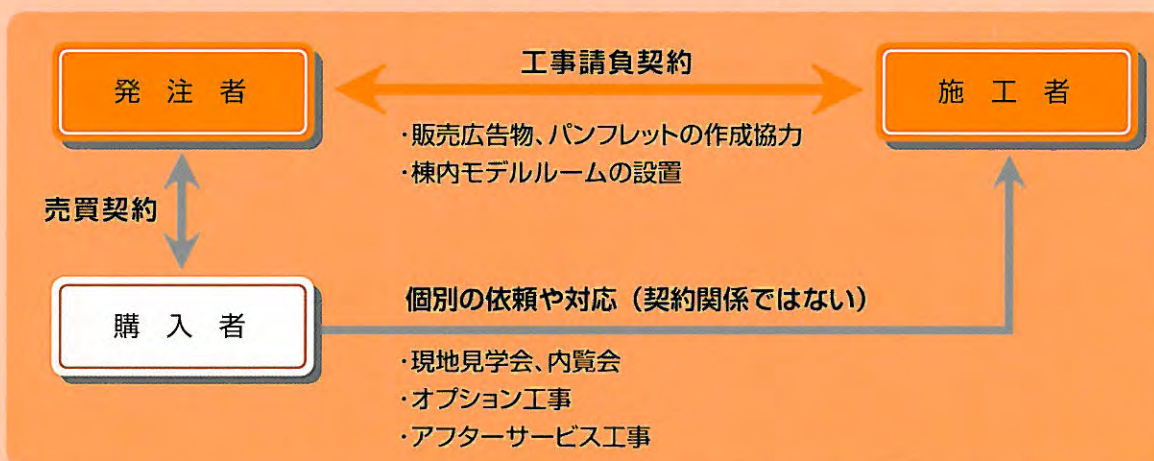


発注者別の土曜出勤率と所定外労働時間

(2003年11月 日建協時短アンケートより)

民間分譲マンション工事の特徴

民間分譲マンション工事には、他の建設工事と異なった特徴があります。1つは、その建設物が発注者の販売を目的とする「商品」として扱われていることです。つぎに、工事契約関係にならない「商品」の購入者も間接的に発注者のような存在となっていることです。



上の図で示すように、民間分譲マンション工事においては販売協力や購入者対応に関するさまざまな業務が発生します。これらの業務は、発注者ごとの販売戦略によつての差異はあるものの、民間分譲マンション工事に携わるものにとって他の建設工事には無い特有の業務として大きく存在しています。

民間分譲マンション工事における特有の問題点

前述したマンション特有の業務には、次のような問題があります。

まずは、工事請負契約における業務範囲の不明確さです。契約図書には、パンフレットの作成協力や棟内モデルルームの設置など、特記事項や付帯条項に示される販売にともなう業務の具体的な表記や数量の明記がなく「…請負者はマンション販売に関し、協力すること」、「…販売用パンフレットの作成に協力すること」といったような、業務を広い範囲や内容に解釈できる表現としていることが多く、これらの業務の範囲、数量、責任区分などを明確にしないまま工事契約が結ばれていることです。

つぎに、マンションの販売戦略の遅れによる仕様決定の遅れが計画的な業務の遂行を妨げ、過度な設計変更が行われる場合には、予定外の業務の増大をまねくことです。

そして、購入者対応の現地見学会や内覧会、アフターサービス工事などは休日の対応を求められることが多いことです。

これらの民間分譲マンション工事特有の業務に起因する問題が作業所で働く職員の所定外労働時間の増大や休日出勤など労働環境の悪化を引き起こしているのです。

- 民間分譲マンション工事の契約にあたっては、業務内容が特定できる明確な表現とし、具体的な数値化が可能な内容にするべきです。

契約体質を改善するためには発注者、施工者の双方が対等な関係を築かなければなりません。そのためには、お互いに主張すべきことは主張して、質疑・応答の内容を契約図書に反映させ、不特定かつ、業務量がはっきりしない表現を避けるべきです。

1 発注者にむけて

- 販売戦略を早期に確立させ、設計図書に反映させるべきです。
- 作業所における休日の購入者対応を減らすために、内覧会などの平日実施について購入者の理解を求めるべきです。
- アフターサービスの対応は、購入者との直接の契約者である発注者がその窓口となるべきです。

マンションの商品企画が、流行や市場のニーズに左右されている事実是否めません。完売をめざすために、苛烈な商品開発競争への対応は不可欠ですが、工事の発注は、販売戦略の立案や商品企画が固まる前の段階で行われています。そのため、多くの物件で工事着工後に設計変更や仕様変更が行われています。その結果、変更にとまなう施工図の再検討や設備工事との整合作業、製作物の発注遅延などが起こり、限られた工期のなかでの業務は圧迫され、そこで働く職員の労働環境の悪化をまねく原因となっています。

工事着工後の、過度な設計変更や仕様変更は、円滑な工事の進捗を妨げることになるので、販売と商品企画が一体となり早期に企画内容を固め、『企画→設計→契約→施工』の流れを確立させるべきです。

施工者が購入者の対応を行う行事には『棟内モデルルームの公開』『施工途中の見学会』『引き渡し前の内覧会』などがあります。とくに『内覧会』の開催は、週末にあてられることが多く、作業所で働く職員にとって休日取得の妨げになっています。購入者の理解を得て平日に開催することを前提とした計画とすべきです。また、『棟内モデルルーム』や『見学会』については、安全確保に必要な仮設工事を行うことにより、発注者の責任範囲において開催するべきであり、契約時点で具体的な内容を明確にするべきです。

購入者への対応には、引き渡し後のアフターサービスがあり、その内容は多岐にわたっています。また、その責任区分についても、購入者が認識していないことが多々あります。購入者へのアフターサービス対応は、直接の契約者である発注者が窓口であるべきです。そして、有償無償の判断基準についても、十分に説明を行うべきです。

2 建設業の企業経営者にむけて

- 民間分譲マンション工事においては、特有の業務を考慮した適正な人員配置を行うべきです。

分譲マンション工事には、前述したとおり、他の建設工事にはない、販売協力や購入者対応に関する特有の業務が多く存在します。単に、生産性のみを求めた人員配置は、作業所職員の労働環境を悪化させています。建設業の企業経営者においては、これら分譲マンション工事特有の業務を理解したうえで適正な人員配置を行うべきです。そのためには、契約に当たり常に明確な内容、数値化可能な内容・表記を発注者に求めていくべきであり、それらの内容を漏れなく見積書に盛り込み、適正な工事価格での受注をめざすべきです。

3 民間分譲マンション工事の契約に関する改善案

私たち民間分譲マンション研究部会は、民間分譲マンション工事に携わる職員の労働環境を悪化させている原因として、不明瞭な内容で契約が行われていることに着目しました。

そして、その内容を吟味した結果、改善する必要があると考え、次ページに具体的な改善案を提示します。

お わ り に

『 私たちのやるべきこと 』

- 契約内容や責任区分等について十分理解し、発注者や設計者と共通の認識をもつことが必要です。
- 『自分の労働時間は自分で管理する』という意識を持つことが必要です。

発注者等からの要望に対しては、契約内容や責任の区分について十分理解をした上で、毅然とした態度で応じ、相互理解の中で業務にあたることが重要です。これにより、不要な無報酬業務は減少し、所定外労働時間の削減につながります。

労働時間を自分で管理するという意識は、業務に対する取り組み方を変えます。当事者意識を常に持ち、自分の役割を自覚し、労働環境の改善を図るべく努力しつづけることが重要です。

民間分譲マンション工事の契約に関する改善案

番号	項 目	改善すべき点
1	品確法関連	・ 対応のために発生する請負者の業務を明確にする。
2	住宅性能表示書	・ 対応のために発生する請負者の業務を明確にする。 ・ 「住宅性能表示書」は、発注者と請負者で内容を確認の上、購入者に発行する。
3	調査・測定	・ 対応のために発生する請負者の業務を明確にする。 ・ 調査・測定の要領(対象の範囲や頻度など)を明確にする。
4	別途工事協力	・ 関連工事の調整について、発注者(監理者)と請負者の役割を明確にする。 ・ 別途工事業者に対する協力の内容を契約時に数値化できない場合は、契約時には「別途協議」とする。
	指定工事協力	・ 発注者と請負者で協議の上、経費(コストオンフィー)を明確にする。 ・ 指定工事業者と請負者の責任区分を明確にする。
5	販売戦略上の設計変更、仕様変更対応	・ 「販売を考慮した検討が反映された設計図書」を以って契約する。 ・ 追加・変更により必要となる図面等のチェック・作成について、契約時に単価を取り決めておく。
6	パンフレット作成協力	・ パンフレットのチェックについては、発注者と請負者の両者によって行い、両者が責任を持つことを明確にする。 ・ パンフレットチェックの概算数量(頁数、図面数等)を契約時に確認する。
7	棟内モデルルームの設置	・ 安全な案内ルートを含む棟内モデルルームの整備にかかる費用は実費精算とする。 ・ 法令にもとづいて必要となる手続きは、民間連合約款通り発注者もしくは監理者が行う。
8	現場見学会対応	・ 購入者(購入予定者)を対象とした現場見学会については、発注者の責任範囲にて開催する。 また、対応のために発生する請負者の業務については、契約時に明確にする。
9	購入者オプション、プラン変更対応	・ 購入者からの要望に基づく設計・仕様変更、オプション工事については、発注者と請負者の間で責任区分を明確にし、請負者の業務と経費の負担について取り決めておく。 ・ 契約図面にメニュープランも記載する。また、カラーセレクトの種類、選択の幅等を契約時に明確にする。
10	購入者内覧会対応	・ 内覧会に関するルール、発注者と請負者の役割を明確にする。 ・ 購入者に対し、「内覧会の平日開催」への協力を要請する。 ・ 請負者から発注者への竣工引き渡し後の内覧会について、別途精算項目であること等の条件を明確にする。
11	アフターサービス	・ 引き渡し初期の請負者による常駐管理について、購入者対応の発注者と請負者の業務区分を休日の対応方法を含めて明確にする。 ・ 購入者へのアフターサービス対応は、直接の契約者である発注者(管理会社)を窓口とし、発注者(管理会社)と請負者の業務区分を明確にする。 ・ 「アフターサービス基準」は、発注者と請負者で内容を確認の上、購入者に発行する。 ・ アフターサービスについて発注者(売主)から購入者に対して十分な説明を行い、有償無償の判断基準を三者で共有する。 ・ アフターサービスの起算日は「竣工引き渡し日」とする。

現行の契約書の内容（例）

- ・ 請負者は、「品確法」に基づく「住宅性能表示制度」による「設計及び建設住宅性能評価書」に定める性能を有する建築物の建設を行う義務を負う。
- ・ 同制度の中間検査対応をすること、並びに同制度の変更申請等が生じた場合は協力すること。

- ・ 請負者は、発注者（売主）が独自で購入者向けに発行する「住宅性能表示書」に定める性能を有する建築物の建設を行う義務を負う。
- ・ 建物完成引渡し時のホルムアルデヒド等化学物質の室内濃度を厚生労働省指針値以下とする。

- ・ 請負者は、サッシ性能決定に必要な騒音測定費用・フローリング床遮音性能測定費用・シックハウス対策費用・設備各種試験費用を負担する。
- ・ 請負者は、発注者が指定する測定方法により第三者機関にてシックハウス対策室内環境測定を行い、測定結果を竣工検査時に提出する。

- ・ 別途工事業者に対し、工程の調整、工事範囲の確認、収まりのチェック等打合せをした上で、施工にあたって仮設の電力・給排水・荷揚設備・ゴミ捨て場・便所等の使用は無償にて提供し、可能な限り協力すること。

- ・ 指定工事は発注者から請負者が請負った工事の一部であり、請負者の責任において、工程、品質、納まり、その他の管理を行うものとする。

- ・ 請負者は、設計変更図面等作成業務を行うものとする。

- ・ 請負者は、販売用パンフレットの内容の検証及び作成に協力するものとする。
- ・ 請負者は、販売用パンフレットの内容のとおり建物を施工する義務を負う。

- ・ 竣工引渡日の6ヶ月前を目処に、仮使用許可を取得して棟内モデルルームを設置し、そこに至る安全な案内ルートを確保すること。
- ・ 棟内モデルルームの先行仕上工事及びこれに付随する申請業務は契約業務に含まれる。

- ・ 請負者は、発注者が定める日までの間、販売協力として土・日・祝祭日も現場職員を常駐させ必要に応じて工事状況の案内・説明を行うこと。

- ・ 請負者は、メニュープラン、カラーセレクト、オプション工事、その他購入者からの要望に基づく設計変更・仕様変更・設備範囲の変更に対応すること。

- ・ 請負者は購入者内覧会において、マンツーマン対応が可能な体制での案内業務を行うものとする。

- ・ 請負者は、建物竣工引き渡し後における内覧会についても協力すること。

- ・ 請負者は、初期の建物管理および購入者対応等のため、建物竣工引き渡し後1ヶ月間を目処として職員（決定権限を有する工事担当者）を常駐させるものとする。

- ・ 請負者は、「（発注者独自の）アフターサービス基準」に基づき、アフターサービスに係わる補修、修繕等は無償で行うものとする。
- ・ アフターサービス期間の起算日は、専用部については購入者への引き渡し日とする。
- ・ 建物使用開始後、6ヶ月、1年、2年時を目処に定期点検および補修工事を行うこと。
- ・ 定期点検および補修工事の実施時期は、入居状況によって変更されることがある。