

平成 17 年度管理業務主任者本試験 問 27 詳細検討結果

【問 27】 大規模修繕工事の実施に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 工事監理とは、設計者自らが設計内容と工事内容が適合しているか否かを確認する行為をいい、他の者がこれを行うことはできない。
- 2 実費精算方式とは、工事完了後に予定額と実際に要した額の差額を精算する方式である。
- 3 仮設費用は、工事費の見積りに含めないことが多い。
- 4 責任施工とは、設計から施工までを一社で請け負って実施することをいう。

以下は、問題となる肢 2 と肢 4 について、私どもで想定する根拠と検討結果です。

1. 肢 2 について

【結論】

肢 2 は最も適切とはいえないと考える余地がある。

【論点】

肢 2 の「実費精算方式」については、①大規模修繕に用いられる精算項目に関する「実費精算方式」とする考えと、②強引ではあるが、「実費精算契約」を意味しているものとする考えがありうる。

(1) 肢 2 を精算項目に関する「実費精算方式」とする考え

大規模修繕工事において、実費精算方式は、精算項目との関係で用いられるのが一般である。この点、本肢の記述は、素直に読めば、全体の金額の差額の精算についての記述と解され、実費精算方式の特徴を示していないという点で問題である。

【参考文献】

- ・「大規模修繕工事において実費精算方式とは、精算項目（設計段階では施工すべき数量が確定できない工事項目）については、設計時点で、調査や経験に基づいて仮定した数量で業者見積もりを行い、その数量で契約し、工事が始まり、実施数量が確定した後精算する方式のこと（『マンション管理の知識 4 訂版』国土交通省マンション管理対策室監修、財団法人マンション管理センター発行 P640 参照）」

- ・「施工会社の見積りと工事契約はこの数量（指定数量）にて行い、施工段階で確定した数量でその増減を清算する（単価は契約書に記載された単価）、それ故、この方式を実費清算方式ともいう（『事例に学ぶマンションの大規模修繕』（財）住宅総合研究財団マンション大規模修繕研究会 星川晃二郎・田辺邦男・山口実編著 P141 参照）。」なお、「清算」の語が用いられているが、「精算」と混用されているようである。
- ・「このように改修工事の契約は増減する清算項目と、変更のない請負項目で構成されます。不確定要素のある項目は予め数量を仮定し、その単価で実費清算する方式がとられます（『新・マンション百科』社団法人日本建築家協会編 P191 参照）。」なお、ここでも、「清算」の語が用いられているが、「精算」と混用されており、同義と解して差し支えないと思われる。

（２）肢２を「実費精算契約」とする考え

肢２は、「実費精算契約」に関する記述と解する余地もある。これは、注文者が施工者に施工を委任し、その施工のために費消した実際の費用とあらかじめ定めた手数料としての報酬を施工者に支払う契約方式のこととされる（「建築大辞典第２版」 彰国社 「実費精算契約」参照）。もし、この意味だとすると肢の文章とはまったく異なり、肢２は明らかに不適切な文章となる。しかし、これはかなり強引な読み方であり、出題自体、適切性に疑問が残る。

2. 肢4について

【結論】

肢4は最も適切と考える余地がある。

【論点】

肢4の「責任施工」については、①大規模修繕に用いられる「責任施工方式」と②「責任施工」とする考えがありうる。

(1) 肢4を「責任施工方式」に関する記述とする考え

「責任施工方式」は、一般に「方式」をつけて用いられることから、「責任施工」は、「責任施工方式」とは別物であると考えられる余地もある。しかし、問題文冒頭に「大規模修繕工事の」とあること、および肢4とほぼ同じ内容の説明がなされている文献もあることから、「責任施工方式」と考える余地もある。「責任施工方式」と考えるにあたっては、肢4の記述が調査・診断について触れていないことから、一応、疑問はある。しかし、他の方式との比較で責任施工方式の特長を説明しているとも考えられ、そう考えると肢4は適切でないとはいえない。

【参考文献】

- ・責任施工方式と設計管理方式の違いを説明する点で、「お客さん（発注者）が特定の業者1社だけに、設計も施工も含めて工事を発注する場合があります。これを責任施工方式といいます（既出『新・マンション百科』 P162 参照）。」
- ・『「責任施工方式」は、管理組合の発意の後、信頼のおける施工会社数社に呼びかけ、調査・診断、修繕基本計画、修繕設計、工事費見積、資金計画、総会決議、大規模修繕工事を依頼し、そのうちから1社を選んで、そこに工事も請け負わせる方式である（既出『マンション管理の知識4訂版』 P636 参照）。」
- ・「設計と施工を分離せず一括して依頼する方式であり」、「責任施工方式では設計から施工までを施工業者が一括して行うものであるが」（既出『事例に学ぶマンションの大規模修繕』 P31 参照）
- ・「建築士を有する施工会社（設計・施工・監理部門を有する建設会社や管理会社等）を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式（『管理組合・実務家のための改修によるマンション再生マニュアル』国土交通省国土技術政策総合研究所監修 P8 参照）」

(2) 肢4を「責任施工」に関する記述とする考え

『建築学用語辞典（日本建築学会編 岩波書店）』によれば、『責任施工』とは、一般の瑕疵保証期間を超えた一定の年限までに発生する欠陥は、責任をもって補修するという、防水工事などで採用される契約慣行」とされる。これによれば、肢4は、まったく異なる記述となり、肢4は、不適切な記述となる。

しかし、この考えをとるには、以下の疑問がある。

- ① 上記解説によれば、責任施工は、契約の慣行であり、他の肢との比較で見た場合、これを大規模修繕工事の実施に関する記述というには、多少無理がある。
- ② 大規模修繕の経験がある建築士、及び実績の多い専門家数人からのヒアリング調査を実施したところ、「責任施工」という言葉は、現場でも殆ど聞かない、とのことであった。
- ③ もし、この肢を「責任施工方式」と「責任施工」との引っ掛け問題として作成したのであれば、建築の現場においても必ずしも通用しているとはいえない用語の知識を問う問題が、果たして管理業務主任試験で判定基準とされるマンション「管理業」に関する「実用的な知識」（マンション管理適正化法施行規則 63 条）といえるかどうか、はなはだ疑問である。
- ④ 仮に「責任施工」と考えると、肢2では、「方式」とある以上、「実費精算方式」は、精算項目の精算と考えるのが素直であるが、その内容として肢2は、不適切となる。

3. 肢2と肢4で、いずれが「最も適切なもの」といえるか。

以上、肢ごとに2と4を個別的に検討した結果、それぞれ、複数の解釈が成り立ちうることから、正解肢を絞ることはできないと考えられるが、問題文に「最も適切なものはどれか」とあることから、最終的には、2と4を比較して、正解肢が1つに絞れるのであれば、問題として一応は成立する。

組合せは、次の4つである。以下では、この点を検討する。

- ① 肢4につき責任施工と考え、肢2を精算項目の実費精算方式と考えた場合
- ② 肢4につき責任施工と考え、肢2を実費精算契約と考えた場合
- ③ 肢4につき責任施工方式と考え、肢2を精算項目の実費精算方式と考えた場合
- ④ 肢4につき責任施工方式と考え、肢2を実費精算契約と考えた場合

(1) ①と②によれば、肢4の記述は明らかに不適切となる。

しかし、このことにより、肢2が最も適切な記述となるわけではなく、肢2が適切かどうかを別途検討する必要があるが、実費精算契約と考えることには、無理があり、他方実費精算方式と考えると、それ自体、適切な記述とはならない。

よって、いずれにしる肢2を最も適切な記述とすることはできない。

(2) ③と④によれば、肢4は適切な記述と解しうる余地がでてくる。

肢2については(1)で検討したとおりである。よって、肢4が最も適切な記述となる。

以上