

●請負工事契約書類の内容

1. 工事内容・設計図書
2. 請負代金の額・見積書
3. 工事着手の時期及び工事完成の時期
4. 請負代金の支払い方法・時期の取り決め
5. 工事内容、工程等の変更に伴う取り決め
6. 天災その他不可抗力による対応策
7. 第三者に対する賠償金の負担に関する定め
8. 施主による検査等の時期・方法並びに引渡しの時期
9. 各当事者に対する遅延利息、違約金その他の損害金
10. その他、契約にあたり必要な事項・書類

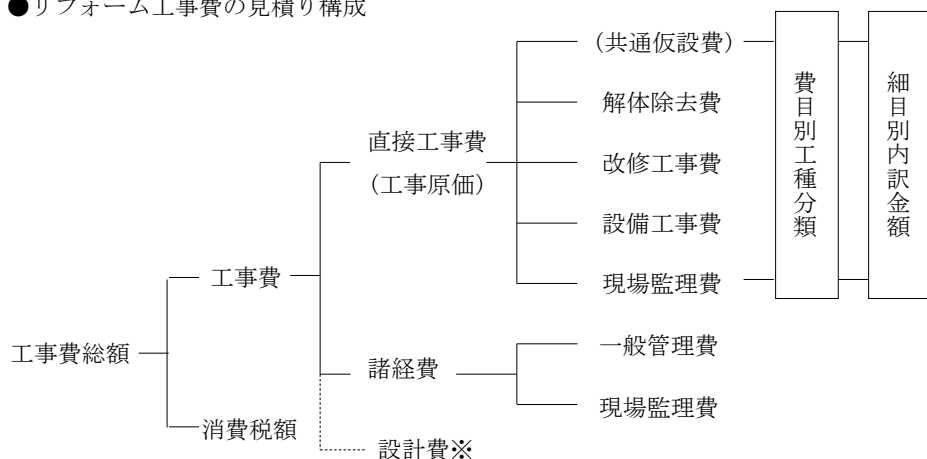
●施工業務の主な内容

改修工事の内容は、施工条件が新築と大きく異なり、多種多様な対応が必要となる。さらに伝統民家の場合は技術面から見た施工力も不可欠な要素となる。施工者は多種の専門技術者との連携が求められる場合もある。また、施工着手前の設計期間中に現況調査や一部解体などの協力も必要となる場合もある。施工が円滑かつ完成度が高い工事を完了するための要点を記し、施工上の指針とする。

1. 工事規模・対象による適切な施工計画の検討と設定
2. 依頼主・設計者の意図の反映と施工上の課題の整理
3. 内容に応じた専門技術者・棟梁等の人材の抜擢
4. 条件に準拠した工事工程表の作成と提出
5. 現場管理責任者の明確化
6. 現場の安全管理に関する指針の遵守
7. 要望による製品見本などの作成や提示
8. 設計変更や施工上の変更に伴う適切な対応
9. 予算の増減に対する事前説明と合意形成
10. 設備を含め必要な施工図の作成
11. 工事途中並びに完成・引き渡しの確認と合意
12. 経年検査の実施等の協議
13. 必要な行政機関への対応と届出等
14. 設計監理者との打合せや課題の解決
15. 所有者への工事進捗等の随時報告など

以上は主に全体的な改修の場合であり、小規模の修繕や交換等は、条件に適した相応の対応とする。

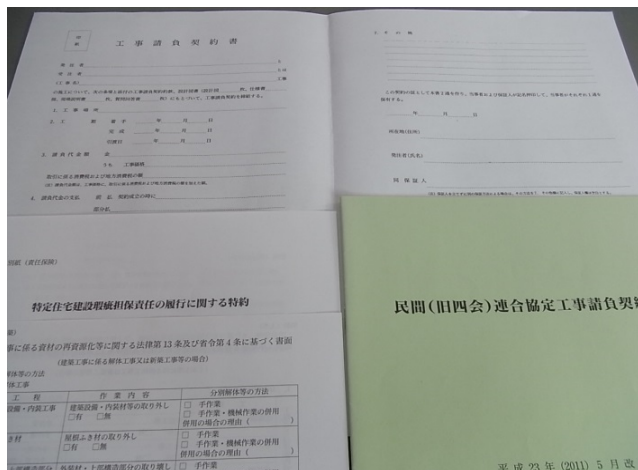
●リフォーム工事費の見積り構成



●工事契約

建設工事の請負契約は、契約の当事者の合意の上で締結する。合意内容に不明瞭な部分がないよう明確化を図る。また契約条件が一方的に有利に定められない健全性と公平性を前提に進める。なお、契約の当事者とは、発注者と元請負者以外に、元請負者と下請負者間も契約の当事者に含む。なお、参考までに建築工事によく使われている契約書は、民間(旧四会)連合協定工事請負契約書である点を付記する。

なお、小規模の工事においては、リフォーム推進協議会が作成する「リフォーム工事標準契約書」が利用される。この契約書は、構造耐力上主要な部分(柱・梁・耐力壁等)に変更を加えない小規模工事や部品ユニット交換工事を主として想定している。



参考：民間(旧四会)連合協定工事請負約款契約書

●瑕疵担保保証について

消費者保護の観点から、リフォーム時の検査と保証がセットになった瑕疵保険制度がある。このリフォーム瑕疵保険は国土交通省が指定した住宅専門の保険会社である5法人が取扱っている。古民家再生工事は、新設工事部分と既存部材の再利用や修復など新旧が混在した工事になり、品質や精度の画一的な評価は難しい。さらに留意すべきは明治・大正期の伝統民家に対し現代的工法の工業化住宅等との比較に依拠し瑕疵の基準をあててはめることにある。それは伝統建築工法の数百年の実証性を否定することに結びつく。瑕疵担保をつけるならば、施工者の技術力、経験年数等を評価の基準に据え、その上で所有者の判断に委ねるのが適性である。但し、伝統工法をもつ職人衆や工務店は小人数、零細、地域的信用実績に立脚していることが多く、旧来の年間売上高、人員数、資本力による階層別けを避け、技術評価を基本にすることが重要であると考えたい。

1. 設計者と施工者が別の場合は、工事費見積書は、設計者と協議、調整を行い、同意のもとに施主に提出する。
2. 設計施工一式請負工事の場合は、施工者がその者の責任において作成し、施主に直接提出する。この場合、設計費を別項目として計上しコストの明確化を図る。※ これは伝統民家の改修における建築工事費の信憑性と同時に保全、品質向上、再生利用の活性化のために、義務づけたい内容である。