

家づくり「オープンシステム(OS)」県内にも 施主が業者へ分離発注



このほど完成した県内第1号のオープンシステム利用の住宅＝熊本市

オープンシステム 鳥取県米子市の建築士山中省吾氏が1992年に提唱した建築の契約システム。施行管理を設計者が担い、施主と専門業者が直接、契約を結ぶ分離発注方式をとる。工事費用はすべて発注者に公開する。山中氏が、レストラン改装の設計を請け負った際、見積もりを求めた工務店が「希望の工期には間に合わない」と受注を拒否したことから、自分で専門業者と契約して工事を試みたことがきっかけ。施主の希望を多く反映できた上に、工務店の見積もりを下回る価格で完成した。「設計士も専門業者もやりがいがあり、施主にも喜ばれる」と、インターネットなどで全国の設計事務所呼び掛け、98年にオープンシステムネットワーク株式会社を設立。現在、熊本県内4つを含む全国250の設計事務所が会員に。着工数は年間300件を超えた。テナントビル、マンション建築にも乗り出している。



山中省吾さん

「職人が、喜びを持ってOSの提唱者、建築士の山中省吾さんへ、鳥取県米子市へ、OSの利点として「職人が、喜びを持って」

熊本で第一号となるOS 上忠雄さん(左)に設計を依頼した。熊本市の公務員内田耕吉さん(右)は、OSでは塗装、建材、板金などの専門業者からそれぞれ三社以上に見積もりを提出させ、契約業者を絞る。内田さん宅は、六十枚を超える見積書を取り、最終的に二十一の専門業者が住宅建築に携わることになった。「面倒な部分もありましたが、断熱材の値段まで材料の原価が見えた」と内田

大工、塗装、建材など個別に 注文しやすく割安

「オープンシステム(OS)」という「契約方法」で建てられた住宅が、熊本市に完成した。OSは、住宅を建てる時に大工、塗装業者、外装業者など、住宅造りの約二十種の業者と施主が直接契約を結ぶ分離発注のシステム。施工管理の「現場監督」には、設計に携わる建築士が当たる。住宅メーカーや工務店と一括契約を結ぶのに比べると、手続きが複雑になるが、施主の意見を建築に反映しやすいことに加え、価格も抑えられるというメリットがあるようだ。

業者によりが

田上さんも「これまで建築士も元請けの見積もりをうのみにしていた部分もあった」という。

内田さんの家づくりに関わった、ある専門業者の職人は「楽しく仕事ができたと、振り返る。「下請け仕事だと元請けから、施主や建築士と話をすることをお断りされることが多い。原価などの情報漏れを気にするからだ。ところがOSを利用すると職人も施主の意見を聞くことができるし、材料や工法を施主に提案することもできる」

二日、熊本市で講演したOSの提唱者、建築士の山中省吾さん(左)と鳥取県米子市へ、OSの利点として「職人が、喜びを持って」

田上さんは「施主と職人が契約を交わし、家を建てる方法は実は、昔の日本ではどこでもやっていた」と指摘。昔の契約とOSの違いは「補償」だという。OSでは、瑕疵(かし)が生じた場合などの補償は大手損保会社と補償共済を作っている。「一般住宅では、施工管理を住宅会社が行う場合が多い。建築士が施工管理するOSでは、建築士の責任の度合いが大きくなるため、補償システムが必要。補償があるから、ひとつ腕を奮ってみようという気になります」と話している。

★ アリアドネ・ユウコ 2月10日-16日

人で思 考を 落ち 験の時 給吉。	天 秤 座	9 / 23 ◎ 10 / 23 △	恋愛問題に進展が見られる運気。二人の思いの強さが周囲に伝わります。探し物に時間を取られる暗示も。整理整頓と物の管理が大切。旅は仲間を選んで。
つまら とあお	蠍	10 /	心のすきにつけ込まれる傾向が。異知らぬ異性や、