

買手市場で変貌するデザインビルド

千葉大学大学院工学研究科 建築・都市科学専攻 教授 安藤 正雄

① はじめに

筆者は、かつて本誌に日本型のデザインビルド（以下、日本型DB）方式、すなわち設計施工一貫方式について寄稿したことがあるⁱ。そこで述べたことは、日本型DBはリスクの高い複雑かつ大規模なプロジェクトにも多く適用されるという点で欧米のDBとは異なった方式であること、その成立の理由は、日本では20世紀後半の成長期を通じて取引リスクを上回るレントが期待できたという事実にあること、縮小市場（＝買手市場）に転じた現在、日本型DBはそのメリットを失い、高いリスクの要因になっている可能性があることなどであった。

欧米のDBは、標準約款の内容を見る限り、明らかに低リスク、小規模かつ単純なプロジェクトに適したものとして導入されたものであった。ところが、世界的な市場低迷・縮小を受けて、このところ、DBの位置付けが一変したように見える。そのことに初めて気付かされたのは、広島大学・平野吉信教授の研究ⁱⁱに接したときであった。平野教授によると、英国においては1990年代からDB方式の契約が急増し、2000年代前半には件数比で13%台、契約額比で43%前後を占めるに至っている。ここで注目すべきことは、DBが相対的に大規模なプロジェクトに適用されているという事実である。更に、同教授の現地聞き取りによると、DBの大半は基本設計を行った設計者がそのままDBチームに移行するノウヴェイション（novation）と呼ばれる方式によるということであった。

以上のことから察せられるのは、現今の買手市場においては、発注者にとって最もメリットの多いデリバリー方式としてDBが浮上してきたのではないかということである。ただし、同じDB方式の範疇に括られるとはいえ、novationの例に示されるようにその適用対象、内容は一変している。そこで、本稿では、英国のnovation及びそれと類似したアメリカのbridgingについて整理を行い、デザインビルド変貌の世界的潮流を明らかにすることを試みる。最後に、日本における新しいDB方式の導入について触れ、いくつかの問題点を指摘する。

②ブリッジング（Bridging）

ブリッジングとは、アメリカで伝統的なDBB（Design-Bid-Build）方式とDB方式の中間に位置すると見なされているデリバリー方式である。DBIAⁱⁱⁱによれば、1985年半ばでは公共・民間の非住宅建築プロジェクトの10%を占めるにすぎなかったDB方式は2005年時点で40%に達し、2015年にはDBB方式を逆転して最もポピュラーな方式になると予想されているというから、この間の変わり様には目を見張るものがある。同じくDBIAによると、ブリッジングは、これまでDBB方式にしか馴染みのない発注者がDB方式の利点を享受することを後押しすると期待されている。繰返し建物を建設する民間発注者であれば、特定受注者と緊密な信頼関係を築き、プロジェクトの早い段階で義務と責任を受注者に一括りに委ねるDB方式を有効に用いることができる。しかし、

特定受注者との関係構築が許されない公共発注、あるいは稀にしか建築ニーズのない民間発注者であっても、ブリッジングによればDBの採用が可能になるという。ただし、筆者の認識では、ブリッジングはここ10年、専ら公共プロジェクトで実績が積まれている。

ブリッジングの特徴は、異なる立場の設計者（建築家）が2者存在することである。前者をブリッジング・アーキテクトと呼ぶことがあるが、これは正確に言えば建築家の立場にはなく、発注者に雇用される設計コンサルタント（Owner's Design Consultant、以下ODC）の一人にすぎない。その役割は、デザイン・クライテリア（要求水準）を作成することであり、その意味でDCC（Design Criteria Consultant）と呼ばれることもある^{iv}。ODCはデザイン・クライテリアを後段のデザインビルダー（以下、DBr）に橋渡しするが、このDBチームに含まれる建築家が設計責任を有する建築家（Architect of Record）となる。

このようにして、発注者は設計の内容により深く関与することが可能になると同時に、設計・施工の責任を一括してDBrに委ねることができる。ODCは、Schematic Design（SD：概略設計）に次いでDesign Development（DD）を行い、これらを性能仕様及び設計図にまとめ、他の法的文書とあわせてBridging Contract Documents（BCDs）を作成する。

ODCが用意する仕様書・設計図書はある程度固まった設計という意味で「基本設計」に近いが、アメリカではこれを敢えて「設計」とは呼ばず、DBrへのRFP（Request for Proposal）の一部と位置付ける。設計責任は基本的にDBrの側にあるとされているからである。ODCが仕様として規定するのは、機能上及び意匠上の要求事項であり、工法・技術に関する事項はDBrに任せるとされている。また、法令や性能仕様で適切に規定される事項については設計を行わないこと、あるいは過度な仕様を示さないことが了解されている。建物種別にもよるが、実施設計完了時の30

～50%程度の設計がODCによってなされるという。

RFPに基づいて、DBrの入札、あるいは選択されたDBrとの間での価格交渉が行われ、最終的に選ばれたDBrとの間でDB契約が締結される。この時点で、DBrは実施設計図（CDs：Construction Documents）^vの作成にかかるが、これはDBB方式の場合と異なり、DBrの建築家の業務であることに注意しよう^{vi}。CDsが完成した時点で用意された二段階目の契約機会は、発注者に契約停止の権利を保障するためである。

ブリッジングによれば、発注者側がより深く設計にコミットすることができ、定額請負やGMP付きのコスト・プラス・フィー契約がより現実的となることが容易に理解されよう。設計責任は基本的にDBrが負うが、ODCによる仕様提示が詳細になるほど、発注者側に帰せられる設計責任も多く発生する可能性がある。一方、DBrにとっては、設計料が不足気味であることのほかに、設計の自由度を束縛されながらリスクを一方的に負担する義務を負うことが問題となる。

③ ノウヴェイション（Novation）

novateという動詞は「新しいものに置き換える」ことを意味するが、novationという法概念は古くローマ法の時代から存在し、契約関係にある二者の合意により新たに第三者がその二者のいずれかにとって代わることを言う。本稿の文脈では、最初に発注者との間に契約を結んだ建築家が、発注者の意向により、途中で選定されたコントラクターとの間の契約に移行することを言う。この場合、発注者と建築家間の契約がコントラクターと建築家間のそれにnovateされたことになる。また、novationの隆盛は、冒頭にも述べたように1990年代以降の最近のことである。

novationの結果、発注者とコントラクターの契約は必然的にDB（英国ではDesign and Build）となり、建築家はともにDBチームの一員となる。Bridgingと比較した場合のnovationの著しい特徴

は、DBに移行した後も、同じ建築家が設計者としてとどまり、移行前は発注者に、また移行後はコントラクターに雇用されて専門業務を提供するという点である。この場合、同一者が時を分けてとは言え、利害の異なる二者に雇用されるという点で、novationにおいては利益相反が排除されていないという問題が生ずる。

加えて、novation以前になされた設計に対する償還請求権を有さないまま、コントラクターがその部分の設計責任を負わされかねないという厄介な問題がある^{vii}。これに関して、多くの論考や言及が見出されるが^{viii}、その後、novationのための2つの契約標準書式が整備されるに至っている^{ix}。要は、建築家（コンサルタント）の任用にあたって、要求される業務を慎重にリストアップし、かつまたコントラクターのためとは見なしがたい業務を除外するか、novation以前の業務に限定することである。

4 買手市場の新しいDB方式

では、なぜnovationが盛行しているのでしょうか。コントラクターへの面接調査をまとめたKingらの論文^xを参考に整理してみたい。

Kingらによれば、novationによるDBは概してコントラクターには不評であるという。その理由は大別して、DB契約以前の4つ、及び契約後のひとつにまとめられる。

契約前の理由の第一は、入札に先立ってコントラクターは自ら設計仕様をより詳細に仮定するために建築家に情報提供を求めるのが常であるが、多忙のためにそれが果たされることが稀であるということにある。第二に、コントラクターは建築家を選任できる立場にはなく、他方、建築家は他の多くのコントラクターとのDBを経験する可能性があるため、当該コントラクターが保持するノウハウ、技術情報が流出し、競争力を失うおそれがある。第三は、VE実施機会の減少である。発注者が雇用する建築家の設計を引き継ぐこと、自社と馴染みのある建築家を選任できないこと、時

間が限られていることにより、DBのメリットを活かせないのである。第四は、第三とも関連するが、馴染みのない建築家との協働はそれ自体リスク要因となり、それを見込んだ入札価格は高くならざるを得ないことにある。

契約後の不満理由は利益相反に由来する。しかし、どちらかと言えば、一般にnovationに携わる建築家は、発注者に雇用されていると思いがちであるし、発注者と直接協議しがちであるという。その結果は過剰設計、コストアップとなり、DBの本来の目的は達成されないことになる。これらを総合して、コントラクターは一般的なDB、あるいはDBBをより好ましいと受け止めるのである。

コントラクターの不満はそっくり裏返しになって発注者の満足に繋がる。コントラクターの裁量の減少は、発注者サイドの設計への関与の増大を意味する。更に、リスクのすべてをコントラクターに転嫁できるとあっては、novationによるDBは、まさに発注者にとって、DBBとDBの「良いとこどり」に他ならない。

建築家にとってはどうか。novation後も発注者のために仕事をしていると勘違いしがちであるならば、コントラクターのノウハウを吸収しながら設計に時間を費やすことができ、かつまた設計責任を逃れることのできるnovationは理想的とは言えないだろうか^{xi}。

ブリッジングはnovationよりも明快である。ブリッジング・アーキテクトはDBチームの建築家とは別の者であるため、利益相反は発生しない。novationに関して英国のコントラクターが挙げた不満の理由の第二、第三、第四は存在しないか、激減する。利益相反がないため、novation後の不満として挙げられた理由も存在しない。Architect of Recordになりえないことはアメリカのブリッジング・アーキテクトにとって好ましいことではないに違いないが、計画の骨格と意匠面を決定するのはブリッジング・アーキテクトの役目であるから、彼らの多くは自分たちが正当な建築家であると自負している。

しかしながら、DBrにとって、設計の裁量を制

限されながらリスクを一方的に負担させられているという事実は、novationにおいてもブリッジングにおいても変わりはない。そこで、本節冒頭の疑問は、DBrに不利なシフトがなぜ英米で同時に生起しているのかという疑問に書き換えられる。そして、その答は買手市場という現在の状況に求めるほかにない。長期継続する買手市場においては、発注者の立場はまことに強固である。

シンガポール、中東でプログラム・マネージャーを務める英国人から次のような話を聞いた。novationとはリスクのすべてをコントラクターに押し付けることと理解している、と。国内市場の縮小・停滞で海外展開を目指す建築産業を抱える国は多くある。シンガポール、中東は、成長市場ではあるが、多過ぎるコントラクターが参入を目指す買手市場でもある。そこで新しいデザインビルド方式が盛行しない理由は何もない。

5 おわりに

いま日本でも、設計・施工一貫方式（日本型DB）に代わる設計・施工一括発注方式（デザインビルド＝DBと呼ばれている）が多く用いられるようになってきている。公共プロジェクトでは、基本設計業務を公募型プロポーザルに付し、実施設計及び施工をGCに発注するDB方式が多く見られるようになった。また、2020年の東京オリンピックを控えて大量のプロジェクトを抱える東京都も工期短縮・コスト管理を目的に同様のDB方式を導入する予定であるという。民間プロジェクトにおいても、設計事務所を実施設計業務から外し、DBが採用される大型案件が出てきているようである。

このDB方式は、ブリッジングやnovationと類似しており、その意味で日本においても新しいDB方式の普及の兆しがあると認めることができる。しかし、いくつかの点で決定的に異なっていることに大いに注意する必要がある。まず、基本設計という呼称に込められた「設計」の意味、すなわち設計責任に関する議論が詰められなければ

ならない。また、新しいDB方式への発注者の傾斜が、東日本大震災後の不落・不調傾向やオリンピック特需といった事情を反映していることも重要である。一時的に売手市場化した状況での新しいDB方式は買手市場とは異なったリスク配置を要求するからである。

しかし、長期的観点からは売手市場が長続きすることは考えにくいし、発注者が一度経験した新しいDB方式のメリットの記憶は容易に忘れられないであろう。こうしてDB方式への傾斜が続くとすれば、そのための制度や手法の確立が急がなくてはならない。積算ひとつをとっても、（設計数量の不確定性が低減される方向のシフトが起こるにせよ）数量が確定しないまま定額総価方式による契約が結ばれることが多くなる。発注者、設計者、コントラクターのすべてにとって適切なリスクと責任の配置が保証される様々なデリバリー方式の確立とそれに対応する契約標準書式が必要であることが理解されるであろう。

- i 安藤正雄、「透明性と競争性－建築産業と市場制度・慣習の行方」、『建築コスト研究』No.72、2011.1
- ii 平野吉信、「設計・施工分離方式とデザインビルドの中間的建築生産方式の発展に関する一考察～英国における事例を中心に～」、『第28回建築生産シンポジウム論文集』、日本建築学会、2012.7
- iii The Design-Build Institute of America
- iv M.F.Drewry & L.A.Toops, "The Design-Build Bridging Method Part", DSV Special News-Letter, 2008.1
- v Working drawing（～施工図）ともいう。アメリカでは、DBB方式の場合、設計事務所が実施設計段階で施工図に近い図面を用意する。
- vi DBrの建築家による設計、すなわちCDsの作成は、あくまでBCDを補足するものであり、変更は許されない。
- vii Blyth & Blythケースと知られる判例は、前掲平野論文にも紹介されている。
- viii G.Cottam, "Avoid novation pitfalls", Construction News, 2004.6. M.Needham-Laing, "Novation: Principles and Pitfalls", 2006.1等。
- ix The City of London Low Society (Construction Committee) standard form及びNovation of consultant's appointment on design and build projects (Construction Industry Council)
- x A.P.King, A.D.Knight & A.Griffith, "Understanding the dynamics of novation: a contractor's perspective", 17th Annual ARCOM conference, 2001.9
- xi 第三者監理を巡る議論において、日本の建築家の多くは、限られた設計期間という条件下での設計品質の確保を理由に、工事段階の監理業務の一環としての設計の必要性を主張した。novationの実態はこれに近いと言えるが、問題はnovationのような制度化の努力が見られないことにある。