

建築設備工事の コストオン協定に関する提案

平成 29 年 6 月

一般社団法人 日本建設業連合会

建築生産委員会 設備部会 総合施工専門部会

目次

はじめに	…1
1. 現状と課題・方針	…2
2. コストオン協定書の提案	…5
【1】「コストオン会社の責任」追記事項	
【2】「統括管理業務」追記事項	
3. コストオン協定書（書式例）	…6

はじめに

一般社団法人日本建設業連合会・建築制度委員会・CM等発注多様化対応部会では、平成25年3月に、「コストオン・指定下請工事及び性能発注に関する実態調査報告書」を作成し、ホームページに掲載しています。

この報告書は、日建連の建築本部委員会参加会社に対し、「発注者からの発注形態や契約条件に関する片務的事例」について実態アンケート調査を行い、その結果から得られた情報を基に、具体的な問題点や課題を整理し、より公平で健全な契約関係を構築するための考えや提言などをとりまとめたものです。

建築生産委員会・設備部会・総合施工専門部会は、発注者の様々な要望に対し、建築・設備を一本化した提案が可能な「一括受注（総合施工）」の普及促進に取り組んでいます。一方、発注者が「コストオン工事」を希望される場合であっても、元請会社としてプロジェクトを円滑に進める必要があります。

今般、総合施工専門部会では、上記報告書にある「コストオン工事」に焦点を当て、片務的な要素を改善すると共に、プロジェクト関係者が果たすべき役割・責任・義務を明確にする手段として、「コストオン協定書」を提案することに致しました。

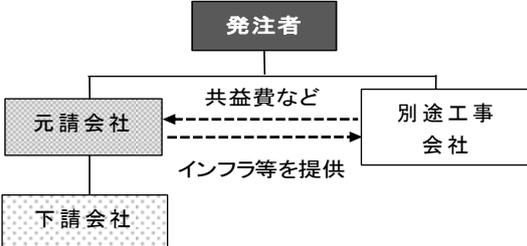
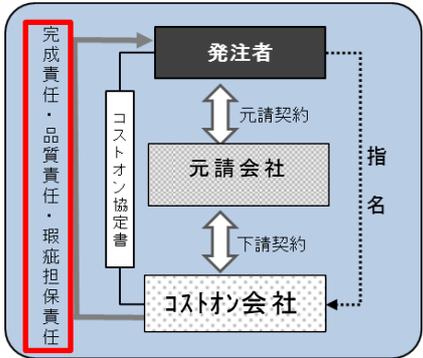
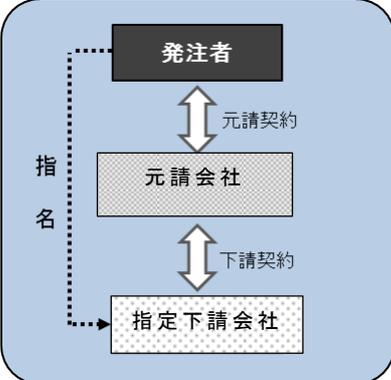
本提案が関係者間の適正なリスク分担、責任分担に基づく適正な契約関係を構築し、プロジェクト全体を円滑に進めるための一助となれば幸いです。

一般社団法人 日本建設業連合会
建築生産委員会 設備部会
総合施工専門部会

1. 現状と課題・方針

下記に各種工事体系とその特徴を、次ページにそれぞれの責任の差異について示します。

<各種工事体系とその特徴>

各工事の体系と契約関係	特 徴
<p>(下請工事、一括受注)</p>  <pre> graph TD A[発注者] --> B[元請会社] B --> C[下請会社] </pre>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 下請工事契約は元請会社と下請会社が合意して締結する。 <input type="checkbox"/> 完成責任、品質責任、瑕疵担保責任は<u>元請会社</u>が発注者に対して負う。 <input type="checkbox"/> 下請会社へは、一般的には仮設電気、仮設水道などのインフラの他、揚重機などが無償提供される。
<p>(別途工事)</p>  <pre> graph TD A[発注者] --> B[元請会社] A --> C[別途工事会社] B -- "共益費など" --> C B -- "インフラ等を提供" --> C B --> D[下請会社] </pre>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 別途工事契約は発注者と別途会社が合意して締結する。 <input type="checkbox"/> 完成責任、品質責任、瑕疵担保責任は<u>別途工事会社</u>が発注者に対して負う。 <input type="checkbox"/> 別途会社は仮設電気などのインフラの他、揚重機などの提供に対し、共益費等を支払う必要がある。
<p>(コストオン工事)</p>  <pre> graph TD A[発注者] <--> 元請契約 B[元請会社] B <--> 下請契約 C[コストオン会社] C -- "完成責任・品質責任・瑕疵担保責任" --> A A -.-> 指名 C </pre>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 元請会社は発注者とコストオン会社が合意した金額でコストオン会社と下請工事契約を締結する。さらに、上記金額にコストオンフィーを乗せた金額で発注者と契約締結する。 <input type="checkbox"/> 完成責任、品質責任、瑕疵担保責任は、協定書に従い<u>コストオン会社</u>が発注者に対して負う。 <input type="checkbox"/> 統括管理費・安全管理費等のコストオンフィー並びに仮設インフラ、揚重機、仮設機材などの提供については、三者間で協議の上で、協定書を締結する。
<p>(指定下請工事)</p>  <pre> graph TD A[発注者] <--> 元請契約 B[元請会社] B <--> 下請契約 C[指定下請会社] A -.-> 指名 C </pre>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 元請会社は発注者と指定下請会社が合意した金額で指定下請会社と下請工事契約を締結する。さらに、上記金額にマネジメントフィーを乗せた金額で発注者と契約締結する。 <input type="checkbox"/> 完成責任、品質責任、瑕疵担保責任は<u>元請会社</u>が発注者に対して負う。 <input type="checkbox"/> 統括管理費、安全管理費等のマネジメントフィー、並びに仮設インフラ、揚重機、仮設機材等の提供については、三者間で協議の上決定する。

＜コストオン工事・下請工事・別途工事における責任等の差異＞

比較項目 発注方式	契約当事者間の協定書 有無	専門工事会社の選定・決定権 (会社・工事範囲・金額)	該当工事の完成責任 (完成・品質・瑕疵担保)	該当工事の統括管理責任 (会社間の調整など)	該当工事に関する 仮設工事関連の費用負担	専門工事会社への 工事代金支払
設備コストオン工事	有	発注者	専門工事会社	元請会社	専門工事会社	元請会社 経由*3
片務的コストオン工事	△*1	発注者	元請会社	元請会社	元請会社	元請会社 経由*3
指定下請工事	無	発注者	元請会社	元請会社	元請会社	元請会社 経由*3
通常の下請工事	無	元請会社	元請会社	元請会社	元請会社	元請会社
別途工事	△*1	発注者	専門工事会社	元請会社*2	専門工事会社	発注者

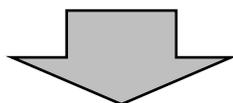
- 注) *1: 発注者の意向により協定書を締結する場合、契約書に盛り込む場合、または書面での合意を行わない場合などがある。
 *2: 発注者の依頼により元請会社が関連工事の調整業務を追加業務として行う場合が多い。(特に本工事と別途工事期間が重複する場合や、同一エリアで作業する場合など)。
 *3: 専門工事会社への支払い金額は発注者が決定し、支払い方法は元請会社経由で発注者から専門工事会社へ支払われる場合が多い。

日建連 制度委員会・CM等発注多様化対応部会
 「コストオン・指定下請工事及び性能発注に関する実態調査報告書(H25.3)」より

【現状と課題】

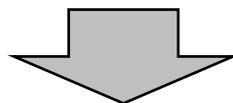
1. 「片務的コストオン工事」は「完成・品質・瑕疵担保」の責任が元請会社にあるので、責任の観点で見ると一括受注（通常の下請工事）と変わりません。また、書面での合意を行わない場合もあるようです。
2. 「指定下請工事」も「完成・品質・瑕疵担保」の責任が元請会社にあるので、責任の観点で見ると一括受注（通常の下請工事）と変わりません。また、「コストオン協定書」にあたるものが無いため、その責任範囲や業務内容の詳細について、発注者、元請会社、指定下請会社、工事監理者間で正式な合意ができる仕組みがありません。責任の所在を確認する手立てがありません。
3. 「設備コストオン工事」には「コストオン協定書」があり、発注者、元請会社、コストオン会社の三者（工事監理者も入る場合、四者）により締結されます。上記1，2に比べ、協議の場がある点では、より適正な契約関係の構築につながるともいえます。
4. 現在まで数多くの「設備コストオン工事」の契約が行われていますが、それらの「コストオン協定書」をみると、その中に「片務的要素」が含まれ、それが常態化している傾向があります。

「片務的要素」とは、例えば「設備コストオン工事」における「完成・品質・瑕疵担保」について、コストオン会社が直接その責を負うにも関わらず、その設備施工図の確認やそれにかかるコストオン会社間の調整業務を無償で発注者が元請会社に求めることなどをいいます。「片務的要素」はどれも、元請会社がコストオン会社の請負を補完せざるをえない業務になっており、これらの業務の「責任ある担い手」について議論されない限り、責任の所在がはっきりしない状態が続きます。



【方針】

1. 「コストオン工事」における「各コストオン会社間の調整業務」を各コストオン会社、または発注者が行なうものとする必要があります。
2. 近年の災害事例などを見ると、コストオン会社による安全管理業務において、不足している部分が見受けられ、改善する必要があります。
3. コストオン会社に上記の業務を行うことを「見積条件」として認識していただく必要があります。



「建築設備工事のコストオン協定に関する提案」として協定書（書式例）を発信する事が適正な契約関係を構築し、プロジェクト全体を円滑に進めることができると考えました。

2. コストオン協定書の提案

当専門部会が見直した点は、以下の通りです。

【1】「コストオン会社の責任」追記事項

コストオン会社は「完成・品質・瑕疵担保」について、発注者に対して直接その責を負います。元請会社はこれに関し責任を取ることが出来ません。よってそこに係る調整、承諾業務はコストオン会社に対応していただく事が必要になります。また、安全についても重大災害の撲滅の為、元請会社の要求に応える体制づくりが必要になります。

1. コストオン会社は現場に主任技術者、現場代理人及び安全衛生責任者を専任で配置し、常駐すること。
2. コストオン会社の主任技術者及び現場代理人は、本協定書に基づく発注者、元請会社又は工事監理者の施工上の指示・協議等に対応する権限を有する者であること。
3. コストオン会社の主任技術者及び現場代理人は、元請会社との工程調整、施工計画上の取合い調整、ならびに各種施工計画書、施工図（総合図を含む）、施工要領書等について、関連工事との総合調整を行うこと。
4. コストオン会社の安全衛生責任者は、元請会社の安全管理要求項目を理解した上で、元請会社との作業間連絡調整、元請会社への作業手順書、危険作業計画書の承諾申請、作業場所の巡視を含む安全管理業務を行うこと。

【2】「統括管理業務」追記事項

元請会社が行なう統括管理業務における記述がコストオン協定書（書式例）の「別表1」にあり、その中に「設備関連工事」の表現があります。元請会社が総合調整を行なう前に各コストオン会社間で「設備関連工事」の調整を完了させる必要があります。

3. コストオン協定書 (書式例)

新築工事のうち「電気設備工事、衛生設備工事、空調設備工事」に関する協定書

発注者(甲)

元請会社(乙)

コストオン会社(丙)

工事監理者(丁)

標記当事者は、平成 年 月 日付をもって甲乙間にて締結した工事請負契約(以下、「原契約」という。)に関し、次のとおり協定した。

第1条 (コストオン方式による注文)

標記当事者は、原契約のうち下記の設備工事(以下、「本件工事」という。)をコストオン方式による請負契約の対象とすることに合意した。

- (1) 電気設備工事
- (2) 給排水衛生設備工事
- (3) 空調設備工事

2. 乙は、本件工事を、甲丙間で定めた請負代金等の条件をもって甲の指定した丙に注文し、丙はこれを乙から請負う。

第2条 (甲の指示)

甲は、丙が使用する会社および資材メーカーの選定について、丙に直接指示することができる。

第3条 (乙の責任)

乙は、本件工事については、甲に対し原契約および本協定に定める事項を遵守する。なお、乙の義務について、原契約と本協定との定めが異なるときは、本協定の定めが優先する。

第4条 (丙の責任)

丙は、乙の統轄管理のもとに本件工事を施工し、その設計・性能・品質等については甲に対し直接その責を負う。

2. 丙は、本件工事の施工にあたり、現場に主任技術者、現場代理人及び安全衛生責任者を専任で配置し、常駐させなければならない。なお、本件工事において、主任技術者、現場代理人及び安全衛生責任者は、甲及び乙が承認した場合、これを兼ねることができる。

3. 丙の主任技術者及び現場代理人は、本協定書に基づく甲、乙又は丁の施工上の指示・協議等に対応する権限を有する者でなければならない。
4. 丙の主任技術者及び現場代理人は、本件工事について施工の技術上の管理、及び契約履行の為、工事現場一切の事項を処理するほか、乙との工程調整、施工計画上の取合い調整、ならびに各種施工計画書、施工図（総合図を含む）、施工要領書等について、関連工事との総合調整を行い、本件工事について整合性の確認を行う。最終的には乙との調整をした上で、丁への承諾申請業務を遂行する。
5. 丙の安全衛生責任者は、本件工事について、労働安全衛生法令に定める事項の実施及び安全に係る技術的事項の管理を行うほか、本件工事の着工時に安全施工方針会議を開催し、乙の安全管理要求項目を理解した上で、自立した安全管理を行う体制を構築する。また、乙との作業間連絡調整、乙への作業手順書、危険作業計画書の承諾申請、作業場所の巡視を含む安全管理業務を遂行する。

第5条（乙の業務）

乙は、原契約工事について甲または丁の指示または承認を受けて、別表1に記載する統轄管理業務および別表2に記載する共益業務を行う。

第6条（丙に対する施工上の指示）

甲または丁が丙に対し施工上の指示・協議等を行うときは、乙を経由または乙の立会いのもとに行う。

2. 甲または丁は、特に必要と認めた場合は、前項にかかわらず直接丙に対し指示・協議等を行うことができる。この場合、甲または丁および丙は、直ちにその内容を文書で乙に通知する。

第7条（乙丙間の契約の締結）

乙丙間の本件工事請負代金額は、甲丙間で合意し原契約に定める本件工事の工事費内訳のとおりとする。

2. 乙および丙は、前項の乙丙間の本件工事請負代金額を契約金額とし乙の定める契約約定書にもとづいて専門工事請負契約を締結する。なお、専門工事請負契約に定める事項が本協定書に定めた事項と異なるときは、本協定書の定めによる。
3. 乙及び丙は、乙丙間の本件工事請負代金の支払条件については、前項の専門工事請負契約及び乙丙間の専門工事請負基本契約書に定める支払条件にかかわらず、本協定書第10条の定めが優先することを確認した。

第8条（請負代金額の変更）

設計変更その他により、乙丙間の本件工事請負代金額を変更するときは、乙丁立会いのもとに、甲丙間で変更内容および変更金額を決定する。

2. 前項にて決定した変更内容および変更金額についても、本協定に定める各条項を準用するものとし、甲乙間および乙丙間にて各々請負契約および専門工事請負契約の変更契約を締結する。

第9条（統轄管理業務費用）

甲は、第5条記載の統轄管理業務の費用として乙丙間の本件工事請負代金の*%相当額を乙に支払うものとし、甲乙間で定める原契約の請負代金額に加算して支払う。

出来形に応じて支払う場合の条項

※200円の印紙を貼付のこと（金額記載のない2号文書に該当）

第10条（丙に対する支払条件）

甲が乙および丙の施工した出来形に対して請負代金を支払う場合、乙は甲から原契約の請負代金を受領するつど、丙施工出来形部分に対する本件工事請負代金を、甲乙間と同様の支払条件で支払う。ただし、乙が甲から前払金を受領し、かつ、丙が本件工事に着手したとき、乙は前払金額が原契約の請負代金額に占める割合に相応する本件請負代金額を支払う。

2. 甲が請負代金の支払を遅滞したときは、その支払が履行されるまで、乙は丙に対し、遅延金額が乙および丙の施工した出来形合計額に占める割合に相応する丙施工出来形部分の工事請負代金を支払わないことができる。
3. 万一甲が支払不能となった場合または原契約が解除となった場合は、乙は丙に対し、未受領請負残代金が乙および丙の施工した出来形合計額に占める割合に相応する丙施工出来形部分の工事請負代金を支払わないことができる。

支払期日を定める場合の条項

※支払金額の総額に応じた印紙を貼付のこと（金額記載のある2号文書に該当）

第11条（丙に対する支払条件）

乙から丙への本件工事請負代金の支払いは、甲から乙への支払条件と同一とし、支払期日は下記のとおりとする。

支 払 期 日				支 払 金 額	
平成	年	月	日	金	円
平成	年	月	日	金	円

2. 甲が乙への請負代金の支払を遅滞したときは、その支払が履行されるまで、乙は丙に対し、本件工事請負代金を支払わないことができる。但し、甲から乙へ支払われる約定の請負代金額（以下「原支払約定額」という。）の一部の支払（以下「一部受領額」という。）があったときは、乙は丙に対し、原支払約定額に対応して乙から丙へ支払われる支払額（以下「支払対応予定額」という。）のうち、原支払約定額に対する一部受領額の占める割合に相当する金額を支払う。

$$\text{丙への支払額} = \text{支払対応予定額} \times \frac{\text{一部受領額}}{\text{原支払約定額}}$$

3. 万一甲が支払不能となった場合または原契約が解除となった場合は、乙は丙に対し、前項但書による支払を除き、本件工事請負代金を支払わないことができる。

第12条（実費精算対象業務）

丙は別表3に記載する実費精算業務の費用を負担する。

第 13 条（瑕疵担保等の責任）

甲乙間の本件工事の瑕疵担保責任、アフターサービス等の責任については、丙が甲に対し直接その責任を負担し、乙は負担しない。

第 14 条（事故の責任）

本件工事に関連して、万一、労災事故または第三者事故が発生した場合は、丙は、乙の指導の下、丙の責任と費用負担において一切処理する。

第 15 条（協議）

本協定に定めのない事項については、必要に応じ甲、乙、丙および丁が協議して定める。

本協定締結の証として本書 通を作成し、甲、乙、丙および丁が記名捺印のうえ各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

発注者（甲）

元請会社（乙）

コストオン会社（丙）

工事監理者（丁）

別表 1
乙の行なう統括管理業務（元請会社）

項目	内容
1 各工事工程の管理・調整	諸工程の管理・調整及び総合工程表の作成
2 総合仮設計画	諸仮設計画の策定及び実施・調整・管理
3 工程打合せ会の開催	諸工程打合せ会の開催・調整 月間、週間および各詳細工程表の作成
4 資材搬入揚重計画	諸資材の揚重・搬入計画の策定及び実施・調整・管理
5 安全衛生指導及び協議会開催	統括安全衛生責務・安全管理・安全衛生協議会の開催・安全衛生指導・教育及び安全対策・安全大会の開催・起工式費・災害防止費等
6 建築構造体貫通部の調整	建築構造体貫通部の取り合い調整
7 建築仕上げ取り合い関係の調整	建築工事・設備関連工事（注1）の仕上げ取り合い調整・施工区分の総合調整
8 建築施工図の交付	関連工事への建築図（総合図・他施工図等）の作成・交付・調整
9 関連工事総合調整	建築工事・設備関連工事（注1）間の取り合い調整
10 現場の進行及び施工状況の確認調整	現場の進捗状況及び施工状況の確認・調整
11 諸官庁指導事項	諸官庁指導事項の検討・調整・実施 諸官庁への届出の窓口
12 建物完成時における完成図書類の作成	建物完成時における完成図書類作成の確認・調整
13 近隣対策	近隣に対する調整業務
14 年次検査窓口	竣工半年次1年次2年次検査および竣工後の瑕疵の窓口・調整・実施・確認等
15 事務業務	各種契約手続き（必要な保険含む） 請求、支払手続き 各設備会社から提出される書類関係の取り纏め・確認・調整等
16 その他必要な調整管理	その他統括管理のために必要な事項
[以下余白]	

（注1）元請会社が総合調整を行なう前に各コストオン会社間で「設備関連工事」の調整を完了させる必要があります。

別表 2
乙の行なう共益業務（元請会社）

項目	内容
1 施主及び工事監理者用現場事務所	発注者及び工事監理者用事務所の設営・撤去・維持管理（清掃・電話・事務機器類・その他を含む。但し、電気・水道は施主より無償支給とする。）
2 交通整理	現場内・周囲の交通整理
3 一般警備及び保安	保安警備
4 場内一般清掃	場内一般清掃及び一般ゴミ類の指定場所からの場外搬出（工事に関わる発生材は除く。）
5 一般内外足場	一般内外足場の設営・盛替え・撤去費及び維持管理（ただし、建築工事用足場以外の部分は除く。） 但し、建築工事用足場以外も安全確認を実施すること。
6 工事中仮設電気・上下水道・ガス・インターホン工事	工事中仮設設備の設営・維持管理・撤去（電灯・動力コンセント・給水・排水・ガス等 但し、電気・水道は施主より無償支給とする。）
7 各機器損料・管理	場内に設置する機器類の損料・管理
8 揚重機器設置・運転及び管理	建築工事で必要な場合の固定揚重機の設営・撤去費及び維持管理（オペレーター提供を含む。）
9 各設備工事会社への施設・場所の提供	各設備工事会社の仮設便所・手洗い場・喫煙所・駐車場・加工場の設営・撤去及び維持管理※加工場は場所のみの提供
10 場内休憩所	休憩所の設営・撤去及び維持管理
11 基準墨出し	建物の基準墨だし（仕上げの墨出しを含む）
12 設備工事会社用現場事務所	発注者及び工事監理者用事務所内に設備会社現場事務所も設置。設置場所の提供とインフラ設備の一次側までの供給。 （電話・事務機器類・その他は別途、設備各社にて準備）
13 各設備工事の竣工写真撮影及び作成	発注者・工事監理者等提出用竣工写真の撮影・作成
14 その他必要な共益業務	型枠損料・軽微な配筋の乱れ手直し等
15 産業廃棄物処理	産業廃棄物については、各設備会社分も取り纏め廃棄すること。（諸手続き含む） ただし、各設備会社分の廃棄処理は各設備会社と実費精算とする。
16 その他共益業務として発注者が指示する業務	
[以下余白]	

別表 3
丙負担項目（コストオン会社）

実費精算項目	
1	設備工事搬入材の梱包材・残材の搬出
2	設備工事用セメント等資材
3	設備工事用ハツリ工事及びガラの清掃・搬出（場内指定場所まで）
4	屋外設備工事により生じた残土処分
5	建物仕上げ損傷復旧補修
6	設備工事専用足場 （設置は建築施工会社の安全基準に基づくこと）
7	設備工事用特殊養生 （搬出入時のエレベータ養生は建築施工会社による）
8	基準墨出し以外の墨出し
9	設備工事専用の整理清掃
10	設備工事のみにかかわる揚重機器設置・運転及び管理（専用に移動用クレーン等を使用する場合。）
11	産業廃棄物処理 （ただし、全ての手続きと最終処理を建築施工会社に依頼すること。）
12	労災保険料の負担、及び建設工事保険、請負業者賠償責任保険、労働災害総合保険の付保並びに保険料の負担。
[以下余白]	

建築生産委員会 設備部会 総合施工専門部会

主査	津谷 徹	飛島建設(株)	首都圏建築支店設備部
副主査	鈴木 武彦	大成建設(株)	設備本部設備部
副主査	長谷川 繁	前田建設工業(株)	東京建築支店建築部
	田中 世紀	(株)浅沼組	建築部
	和田 稔	(株)安藤・間	建築事業本部設備部
	木場 隆徳	(株)大林組	東京本店建築事業部
	小川 正一	(株)奥村組	東日本支社設備部
	篠儀 大典	鹿島建設(株)	建築管理本部建築設備部
	井坂 瑞	(株)熊谷組	首都圏支店建築事業部
	花田 俊之	(株)鴻池組	設備エンジニアリング部
	城 陽悦	佐藤工業(株)	東京支店建築事業部建築部
	工藤 康	清水建設(株)	建築総本部設備・BLC 本部
	佐野 明夫	大豊建設(株)	建築本部建築部
	後藤 和博	(株)竹中工務店	東京本店設備部
	遠藤 直聡	鉄建建設(株)	東京支店建築部
	小野 公資	東急建設(株)	首都圏建築支店設備工事部
	斉藤 朗立	戸田建設(株)	建築工事統轄部建築設備部
	宮本浩一郎	西松建設(株)	関東建築支社設備部
	中柴 光信	(株)ピーエス三菱	東京建築支店建築設備部
	東海林 征	(株)フジタ	首都圏支社建設統括部
	中藤 達彦	三井住友建設(株)	建築本部設備部

(平成 29 年 3 月)