

空調衛生設備工事の 発注についてのお願い

分離発注のおすすめ
〈良い建物をより安く〉

1.はじめに

私ども社団法人東京空気調和衛生工事業協会は機会ある度に建物に於ける設備の重要性を訴え、またその発注方法について建築工事と設備工事を分離して発注いただけるよう発注者並びに関係各位にお願いのキャンペーンを展開してまいりました。

平成7年4月に策定された「建設産業政策大綱」には基本の目標の一つとして「エンドユーザーにトータルコスト」で「良いものを安く提供する」が掲げられています。「トータルコスト」は初期の建設コストのみでなく、建物の生涯に渡る運用・維持管理及び取り壊し等の廃棄に至る全体のコストを意味しています。

私ども設備工事業者は建設の段階からトータルコストが安くて良いものを提供するように心掛けており、また建物の維持管理(メンテナンス)にも良質なサービスを提供できるよう日々努力しております。

最近、建築業者から「建築と設備」を一括して施工する“総合施工”が最適とのキャンペーンが行われております。

果たして本当にそうでしょうか。

私ども東京空気調和衛生工事業協会は、良いものをトータルコストで安く提供するためには、“設備技術に詳しい専門工事業者に責任をもって施工をまかせられる分離発注”が最適であり結果的には発注者にも利益をもたらすものであると信じております。

設備工事には、「分離発注」をおすすめします。

2. 分離発注は……

①設備のコストがはっきりわかります。(予算の透明化)

発注者の投資資金がどのように流れ、いかに有効に使われているかを知ることが大切です。一括発注では、設備業者に流れる資金が不透明になり、安価な下請発注により、品質の点から不満足なものとなりますが、分離発注では資金の透明性が確保され、予算の有効化が図れます。

②設備のクオリティーが保証されます。

良い建物をつくるには、発注者のニーズが正確・迅速に伝わるのが大切です。分離発注は発注者と直接対話し、発注者の意向を直接受けることで発注者の要求に適合した設備を提供することができます。また、設備機器等の故障等は時を選ばずに起こります。このような時、直接施工した設備工事業者は、設備の状況を良く把握しており、最良・最適の方法で迅速に処理することができます。

③専門設備工事業者の責任施工です。

高度情報社会では、発注者のニーズは多様化・高度化してきました。設備工事業者は、それに対応するために常に技術力の向上に取り組んでおり、また法的資格を取得した技術者、技能者を数多く保有しており、建設業法を遵守した施工、管理体制を構築して責任ある工事を行います。

※5ページ「建築設備工事の分離発注は国の政策として推進」参照

3. 一方、一括発注は……

①設備にかかるコストが不透明です。

設備には、それにふさわしいコストが不可欠です。建築業者が一括受注し、各種の専門工事業者に下請させる際、建築業者は元請の立場を利用して下請業者の工事費を切り詰め自らの経費を捻出するため、下請業者はいきおい採算割れの受注を余儀なくされているのが昨今の実態です。

②設備の品質は大丈夫でしょうか。

設備工事業者は工事費が圧縮されることにより、期待される設備の実現が困難となってきております。また改善提案もしにくくなり、建物の機能・性能の確保や品質の保証等問題を残すこととなります。

③施工責任が不明確です。

一括発注の場合、設備工事業者の選定が建築業者任せになります。従って発注者の期待に応えられる設備工事業者が選定されるとは限りません。いきおい「安かろう、悪かろう」の状況となります。また、発注者と設備工事業者との意思の疎通が失われ、メンテナンスやアフターケアの実施にも支障をきたします。

米国衛生暖房冷房工事業協会(National Association of Plumbing-Heating-Cooling Contractors)のパンフレット「分離発注 分離契約(SEPARATE BIDDING SEPARATE CONTRACTS)」(抜粋)より

Mechanical Contractors Benefit - Separate Contracts provide the Mechanical Contractor the opportunity to obtain work on the basis of his qualifications and low original bid. It is a fair method of bidding that eliminates the coercion and pressure from the unscrupulous General Contractor to reduce his (the Mechanical's) bid. If the Mechanical Contractor yields, then he must find ways to "cut corners" in order to make a profit. The end result is inferior construction. What's worse, the amount the Mechanical Contractor's bid was "chiseled down" goes into the General Contractor's pocket ; it is not passed on to the Owner.

設備工事業者の利益 - 設備工事を分離すれば、設備工事専門業者は、その資格と自らの入札価格そのものを基礎として仕事を獲得することができる。即ち、分離発注では、設備業者の価格を切りつめるようにという、破産的なゼネコンからの強制や圧力を排除でき、フェアな発注となる。

ゼネコンに一括発注した場合、もし設備業者がこの圧力に屈するとなれば、利益を生み出すために「仕事の手抜き」をする道を選ばなければならないことになり、最終的な結果は粗悪建築となる。さらに、悪いことには、設備業者の価格からピンハネしたものは、全部ゼネコンのポケットに入ってしまうので、決して発注者には戻って来ないのである。

4. 建築設備工事の分離発注は国の

政府は昭和25年中央建設業審議会の勧告に基づき一貫して分離発注を推進しています。

昭和46年に参議院において建設業法の一部を改正する法律案の附帯決議として

電気・換気・給排水・冷暖房・昇降機等の建築設備工事は、当該専門工事業者に分離発注するよう努めること。

と明確に規定しています。

また、建設事務次官より各都道府県知事あて(昭和47年)に建設工事の発注について中小建設業者及び専門工事業者の育成に資するため、「建設工事の入札合理化対策について(昭和25年中央建設業審議会勧告)」の趣旨にしたがって、的確な等級別発注標準に基づき請負業者の選定を行い極力中小建設業者の受注機会の確保を図るとともに、電気、換気、給排水、冷暖房、昇降機等の建築設備工事は、当該専門工事業者に分離発注するように努めることとの通達がなされています。

また昭和48年の中央建設業審議会において建設工事の入札制度の合理化対策のなかで以下の勧告がなされています。

管工事・電気配線工事等の設備工事については、現在のところ相当の規模のものについては、発注者において分離して入札に附することが適当である。

政策として推進……

また、平成13年3月に閣議決定された「適正化指針」においても以下のように規定されています。

設備工事等に係る分離発注については、発注者の意向が直接反映され施工の責任や工事に係るコストの明確化が図られる等当該分離発注が合理的と認められる場合において、工事の性質または種別、発注者の体制、全体の工事のコスト等を考慮し、専門工事業者の育成に資すること踏まえつつ、その活用に努めるものとする。

以上のような国の政策を押し進めるべく、現在国土交通省をはじめ、各発注機関は種々の形態（一般競争・公募型・指名入札等々）があるものの基本は分離発注を採用しています。

私たちに
おまかせ
ください。



5. 設備は建物を活かします。

(設備の重要性)

外見は立派な建物でも空調・衛生・電気等の設備が無く、水や電気が使えないとすれば、それはただの箱に過ぎません。空気・水・熱の組み合わせによって生きた施設に変わります。

建物の持つ機能を人体に例えれば、建築工事は意匠・構造などでボディに相当するものであり、設備工事は、いわゆるライフラインともいえる頭脳・神経・内臓に相当するものであるといえます。

6. 設備は建物の付属物ではありません。

(設備の独立性)

設備は建物の構成品の一部ですが、建物の使い易さは設備の機能によって左右されます。特に空調・衛生設備は建物のなかで重要な機能を果たしています。

建物を“静”にとらえれば、建築設備は“動”の側面をもっており、建物のなかでは共存していてもシステムとしては全く異質のものです。そして設備は一時も休むことのない生き物といえます。このような高度で複雑な空調・衛生設備というシステムを施工し維持管理するためには、十分な専門知識と豊富な実務経験を持った設備専門の技術者が必要です。

7. “よい建物を安くつくる”ということとは

どうしても建設時の初期コストだけを考える方が多いようですが、本当にそうでしょうか。

いま一つの試算として、建物規模が延床面積約6,500㎡の鉄筋コンクリート造、地上5階、地下1階の事務所建物で、耐用年数を60年とした場合のライフサイクルコストの算定結果は下図の様になります。これによると建設過程の費用(17.5%)に比べ建物の利用過程で必要とする費用(82.5%)が圧倒的に大きいこと、そしてそのうちでも運用段階の費用と、保全段階の費用はそれぞれ建設過程の費用の2倍に匹敵し、修繕段階の費用がほぼ等しいことがわかります。



つまりライフサイクルコスト＝初期建設コスト×5ということになります。一般に建設のコストを考える場合、その建設費のみを対象として評価しがちですが、初期の建設費は全コストからみれば氷山の一角にあたるもので、水面下に隠れている運用段階の費用、保全段階の費用、修繕段階の費用等を同時に検討することが是非とも必要であると言えます。

このように初期の建設コストのみを縮減しても、必ずしも最終のトータルコスト縮減にはなりません。かえって、初期コストの過度の縮減は粗悪な設備の導入につながり、その結果設備のライフサイクルが早まることになります。

そして、その設備内容は、設備システムや利用する機器・材料・施工方法等の組合せの良否に大きく関係しており、いかに設備工事業者の技術力に大きく依存しているかがわかります。“建物の設備”は総合的立場でシステムをつくる設備工事業者に、いかに直接要求を伝えるかが重要です。



8. おわりに

設備の分離発注が建築一括発注に比べお客様にとって最適の選択である理由を述べさせていただきました。その最大の理由は建築産業においては発注者、施工業者、施工従事者がそれぞれの役割分担・責任・権限を明らかにしてそれぞれ異なった仕事を確実に実行することにより、「よいものをトータルコストで安くつくる」事ができるからです。

もし、一括発注の方が安くなるとすれば、それはお客様の予定した設備工事金額を極端に減額して、無理な予算で設備工事会社に施工させることによって可能になっているのです。

そしてその結果、一括発注ではお客様の要望した設備の品質は全く期待できなくなります。

私ども設備工事業者はその技術力と専門性を自負しております。ぜひとも設備の分離発注についてご理解とご採用をお願い致します。

社団法人 東京空気調和衛生工事業協会

(略称・東京空衛協会)

〒104-0041

東京都中央区新富2丁目2番7号 東京空衛会館

電話 (03)3553-6711代表 FAX (03)3553-4030

<http://www.toukuei.or.jp>