資料4

オープンブック・コストプラスフィー契約について

WGにおける主な論点（総論）

1．入札・発注WGにおいてご議論いただきたいポイント

③価格変動リスクの低減や災害時における迅速な復旧工事の発注に繋がり得る「オープンブック・コストプラスフィー方式（支払方式）」の活用

- 資機材価格等の上昇局面や、迅速な工事施工が求められる大規模災害等において、コスト等の透明性を担保することで受発注者の情報の非対称性を是正しつつ、円滑に工事を進めるための契約手法の一つとして期待される同方式に関して、課題整理の上、導入条件等を検証

→ 中建審・基本問題小委員会における議論を踏まえ、次の点に留意し検証を行う

※国内先行事例や海外事例との比較、受発注者間の協議等のあり方、受発注者間の責任分担のあり方等

＜第2回WGのポイント＞

- オープンブック・コストプラスフィー契約を実施するために必要なツールや、それに対する既存制度上の課題はどのようなものがあるか。
  - 中建審・基本問題小委員会や土木学会において、オープンブック・コストプラスフィー契約に盛り込むべき内容として各ツール※ついて検討されており、事業の特性に応じた標準的な組み合せが整理されている。これを踏まえ、適用場面に応じた各ツールの導入及び制度上の課題について検討する。

※ ＜必須事項＞工事原価（コスト）の定義/フィーの設定

＜オプションツール＞オープンブック方式/上限額設定（GMP、ターゲットプライス）/

インセンティブ付与/リスク分担（リスク管理費等）/専門業者選定

OBCF契約に関する過去の検討経緯・課題等

- 海外の導入状況や約款の整理
- 国内におけるOBCF導入における検討課題
- OBCF導入における検討課題の整理

海外の導入事例

○ 海外でOBCF契約が適用されるのは、被災施設の緊急復旧工事、地質・既設構造物の不確実性が大きい大規模地下工事、設計完了を待たずに早期着工が求められる工事、設備仕様が高度・特殊で確定しにくい建築工事など、契約時に価格・数量を確定できない工事が対象となっている。
○ 不確実性の度合いに応じて、英国においては未確定事項が多い場合は実費精算型（NEC Option E）、範囲が概ね確定した段階はターゲットコスト型（Option C/D）を、米国においては、予算上限が必要な場合はGMP付きの実費精算型（AIA A102）と契約型を使い分けている。

導入事例	事業種別	適用理由
Network Rail ドーバー防潮壁緊急復旧（英国／NEC3 Option E→Option C）	暴風・高潮で被災した鉄道・防潮壁の緊急復旧	被害範囲・復旧工法が着手時点で確定できない
Crossrail トンネル・駅工事（英国／NEC3 Option C）	大都市部の長大トンネル・地下駅	地質・既設構造物等の不確実性が大きく、数量・施工条件の変動が避けられない
Krystal Biotech ASTRA（米国）	cGMP対応の遺伝子治療薬製造施設	設備・工程の仕様が高度・特殊で、設計段階で確定しにくい
TCSD職員住宅（米国／AIA A102 Cost＋Fee＋GMP、資材高騰分はGMPに加算）	住宅費の高い地域の公的職員住宅	資材価格の変動が大きく、施工者が価格を保証できない

出所）NEC「Network Rail's Dover Sea Wall emergency reconstruction project, UK」、https://www.neccontract.com/projects/network-rail%E2%80%99s-dover-sea-wall-emergency-reconstruction-project-uk、閲覧日2026年10月14日
出所）APM「NEC3 case study: Crossrail」、https://www.apm.org.uk/resources/find-a-resource/case-studies/nec3-case-study-crossrail/、閲覧日2026年10月14日
出所）Krystal Biotech, Inc.「Form 8-K（2021）」、https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1711279/000119312521275175/d227179d8k.htm、閲覧日2026年10月14日
出所）KHOL 89.1FM「School district opens 24 new homes, anticipating more（2026）」、https://891khol.org/school-district-opens-24-new-homes-anticipating-more/、閲覧日2026年10月14日
出所）GEN「Krystal Biotech Breaks Ground on Second Gene Therapy Facility（2020）」、https://www.genengnews.com/news/krystal-biotech-breaks-ground-on-second-gene-therapy-facility/、閲覧日2026年10月14日
出所）Teton County School District「A102-2017 - Cost Plus with GMP（2024）」、https://www.boarddocs.com/wy/teton1/Board.nsf/files/D79PJJ64DA57/$file/A102-2017%20-%20Cost%20Plus%20with%20GMP%206.28.24.pdf、閲覧日2026年10月14日

海外事例① Network Rail ドーバー防潮壁緊急復旧工事（英国）

国土交通省

○ 被害範囲も復旧工法も分からない段階では実費精算型（NEC3 Option E）で即時に着手し、恒久対策が固まった段階でターゲットコスト型（同Option C）に移行。この段階的な契約により、当初の厳しい工程よりも3か月早い運行再開を実現した。

事業の概要と特徴

- 2015年12月、嵐で浜の高さが約2m下がり、ドーバー～フォークストン間の防潮壁の基部が露出した。背面のチョーク充填材が流出して線路下に陥没が生じ、線路約250mが崩落したため、12月24日に路線を閉鎖
- この区間は1840年代の木造高架橋を1927年にコンクリート壁で包み、周囲を旧トンネル撤去時のチョークで埋め戻した古い構造物
- Costain社（施工）とTony Gee & Partners社（設計）を、既存の「ケント地域多機能フレームワーク契約」によって即時に起用。NEC3 Option E（実費精算型）で、矢板と捨石護岸による応急対策と基本設計に着手
- 2016年2月、恒久対策の設計・施工をターゲットコスト型（アクティビティスケジュール付き）（Option C）で再契約。延長235mのRC床版（φ0.9m・長さ30mの杭132本）、防潮壁250mの再構築、捨石護岸500mを24時間体制で施工
- 総事業費3,600万ポンド。2016年9月5日に運行を再開し、全工事を2017年2月に完了
- 地元議員を長とするタスクフォースが設置されるなど、早期再開を求める社会的・政治的な要請が強かった



OBCF導入理由（考察）

① 古い構造物で内部の状態を事前に把握できず、着手時点で被害範囲と解決策が不明なため、契約価格を決められない
→ 実費精算（Option E）で即時着手（NECも「範囲と解決策が当初不明な緊急工事に適する」と評価）
② 調査の進展で恒久対策が確定
→ ターゲットコスト型（Option C）に切り替え、コスト縮減のインセンティブを付与
③ 早期再開の強い要請
→ 既存フレームワークによる即時起用と、Early Warningによる週次・日次のリスク管理で工程を前倒し。Network Railは、2つの支払オプションの使い分けが、最短での再開と設計耐用年数120年の両立に必要だったと評価

出所）NEC「Network Rail's Dover Sea Wall emergency reconstruction project, UK」、https://www.neccontract.com/projects/network-rail%E2%80%99s-dover-sea-wall-emergency-reconstruction-project-uk、閲覧日2026年10月14日
出所）Network Rail「Task force formed to speed Dover sea wall railway rebuilding as beach protection work continues（2016）」、https://www.networkrailmediacentre.co.uk/news/task-force-formed-to-speed-dover-sea-wall-railway-rebuilding-as-beach-protection-work-continues、閲覧日2026年10月14日
出所）KentOnline「Task force to oversee repairs to sea wall and railway at Shakespeare Beach in Dover（2016）」、https://www.kentonline.co.uk/dover/news/taskforce-to-spearhead-rebuild-of-59483/、閲覧日2026年10月14日
出所）Tony Gee and Partners「Dover Sea Wall」、https://tonygee.com/our-work/dover-sea-wall、閲覧日2026年10月14日

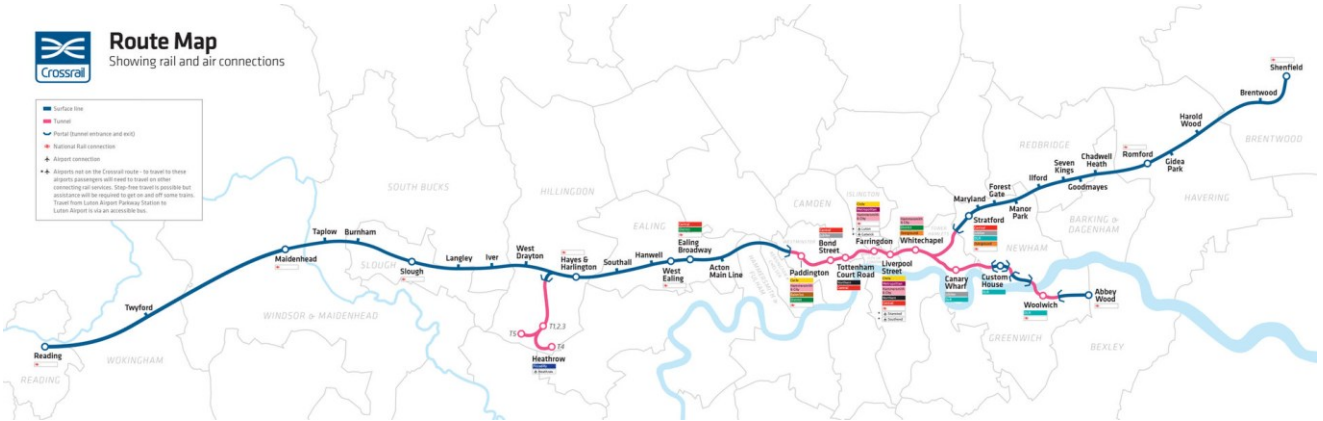
海外事例② Crossrail建設工事（英国）

国土交通省

○ ロンドンを東西に横断する欧州最大級の鉄道事業で、工事契約のほぼ全てにターゲットコスト型（NEC3・Option C）を採用。地下工事の不確実性を受発注者で分担した。

事業の概要と特徴

- レディング・ヒースロー空港からロンドン中心部を経てシェンフィールド・アビーウッドを結ぶ、総延長約118kmの新規鉄道事業（2009年着工、トンネル掘削は2012年開始）
- 中心部に単線トンネル2本（各約21km、計約42km）と8つの地下新駅を建設し、既存駅の改修、換気・避難用立坑、鉄道システム等を整備
- 中心区間の全工事・システム調達にNEC3を採用し、工事契約のほぼ全てがOption C（ターゲットコスト型）
- 発注者（Crossrail Ltd、TfLの完全子会社）は、Bechtel（PM・プロジェクトデリバリーパートナー）とTranscend（プログラムパートナー）をNEC3 PSCで起用し、事業管理を委託
- 調達方針として「リスクと報酬の公正な配分、サプライチェーンの早期関与、インターフェースリスクの最小化、業績インセンティブ、ベストバリューによる選定」を掲げ、価格だけでなく技術・マネジメント能力を含めて事業者を選定した（日本の技術提案・交渉方式に近い考え方）



OBCF導入理由（考察）

① 地質変化・数量増減・既設構造物への近接施工など、地下工事の不確実性が大きい
→ 固定価格では過大なリスク上乗せや紛争の要因になるため、実費（Defined Cost）＋Feeで支払い、ターゲットとの差額をpain/gainで分担

② 多数の工区とシステムの取り合いが複雑
→ オープンブックとEarly Warning（早期警告）で、コストと工程への影響を早期に共有

③ 公的資金による巨大事業
→ 原価の透明化と、コスト縮減への業績インセンティブを両立

出所）Crossrail Ltd「Crossrail HP」、https://www.crossrail.co.uk/route/maps/regional-map、閲覧日2026年10月14日
出所）APM「NEC3 case study: Crossrail」、https://www.apm.org.uk/resources/find-a-resource/case-studies/nec3-case-study-crossrail/、閲覧日2026年10月14日
出所）Crossrail Ltd「Contract Administration Manual（2023）」、https://learninglegacy.crossrail.co.uk/documents/contract-administration-manual/、閲覧日2026年10月14日
出所）House of Commons Library「Crossrail (Elizabeth Line)（2019）」、https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn00876/、閲覧日2026年10月14日
出所）House of Commons Committee of Public Accounts「Crossrail: A progress update（2021）」、https://publications.parliament.uk/pa/cm5802/cmselect/cmpubacc/184/report.html、閲覧日2026年10月14日
出所）The Standard「The Elizabeth line in numbers（2022）」、https://www.standard.co.uk/news/uk/crossrail-national-audit-office-b1002030.html、閲覧日2026年10月14日

海外事例③ TCSD職員住宅建設工事（米国）

国土交通省

○ 住宅費の高い地域で、住民投票で承認された売上税を財源に職員住宅を早期に供給するため、GMP付きのCost＋Fee契約（AIA A102-2017）を採用した。資材価格の高騰分は実費で反映する一方、GMPによる支払上限と節減額の折半、発注者の監査権によって、予算の管理と原価の透明性を両立している。

事業の概要と特徴

- ワイオミング州ジャクソンで、テトン郡学校区が職員用の賃貸住宅を整備。財源は2022年の住民投票で承認された売上税（1,600万ドル）
- 2024年7月17日、SHAW Construction of Wyoming, LLCとAIA A102-2017（Cost of the Work＋Fee、GMP付き）で契約。GMPは14,767,941ドル、Feeは対GMPの料率、工期は着工から638日
- 契約には、①GMP未満で完了した場合の節減額を発注者と施工者で50%ずつ配分、②鉄鋼・木材・コンクリート・石油製品の価格高騰は保証できないため、実際の増加分をGMPに加算、③発注者と、受発注者が合意して選ぶ公認会計士による帳簿の監査権、④関連会社との取引の事前承認、⑤下請見積の提示と発注者の異議権、⑥月次の出来高払い、などの規定がある
- 2026年4月に予算内かつ予定より前倒しで完成。



OBCF導入理由（考察）

① 資材価格の変動が大きい市場で、施工者は価格を保証できない
→ 資材高騰分を実費でGMPに反映し、過大なリスク上乗せを回避

② 住民投票で決まった固定予算
→ GMPで支払上限を確保し、予算超過のリスクを抑制

③ 公金支出の説明責任
→ オープンブック（帳簿の監査権、関連会社取引の承認、下請見積の提示）で原価を開示

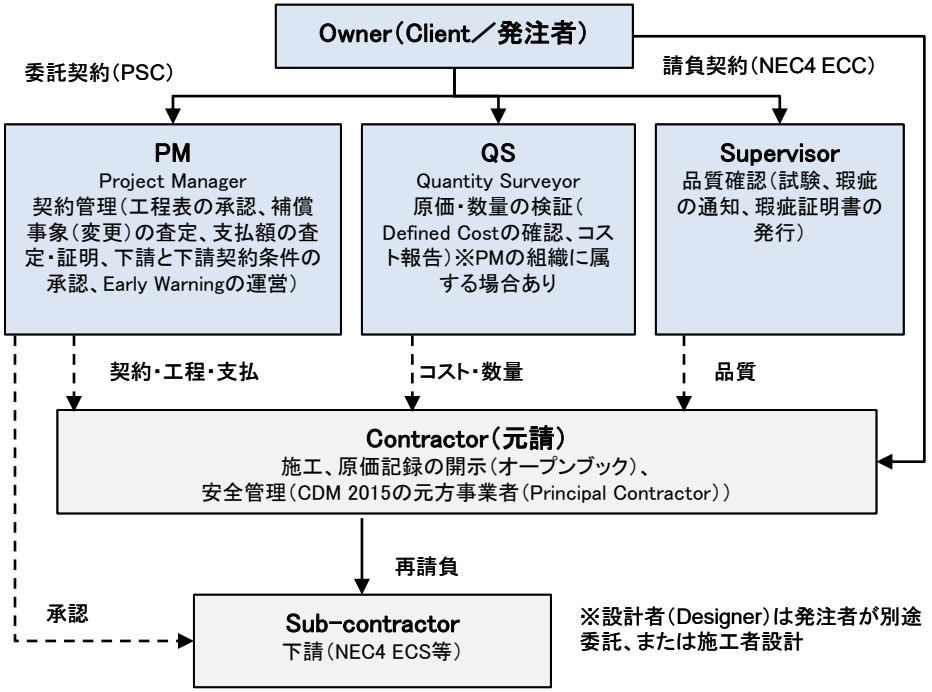
④ 職員の確保・定着に向けた早期供給
→ 節減額の折半でコスト縮減のインセンティブを付与しつつ、工程を前倒し

出所）Teton County School District「A102-2017 - Cost Plus with GMP（2024）」、https://www.boarddocs.com/wy/teton1/Board.nsf/files/D79PJJ64DA57/$file/A102-2017%20-%20Cost%20Plus%20with%20GMP%206.28.24.pdf、閲覧日2026年10月14日
出所）SHAW Construction「Teton County School District Employee Housing」、https://shawconstruction.net/projects/teton-county-school-district-employee-housing、閲覧日2026年10月14日
出所）KHOL 89.1FM「School district opens 24 new homes, anticipating more（2026）」、https://891khol.org/school-district-opens-24-new-homes-anticipating-more/、閲覧日2026年10月14日

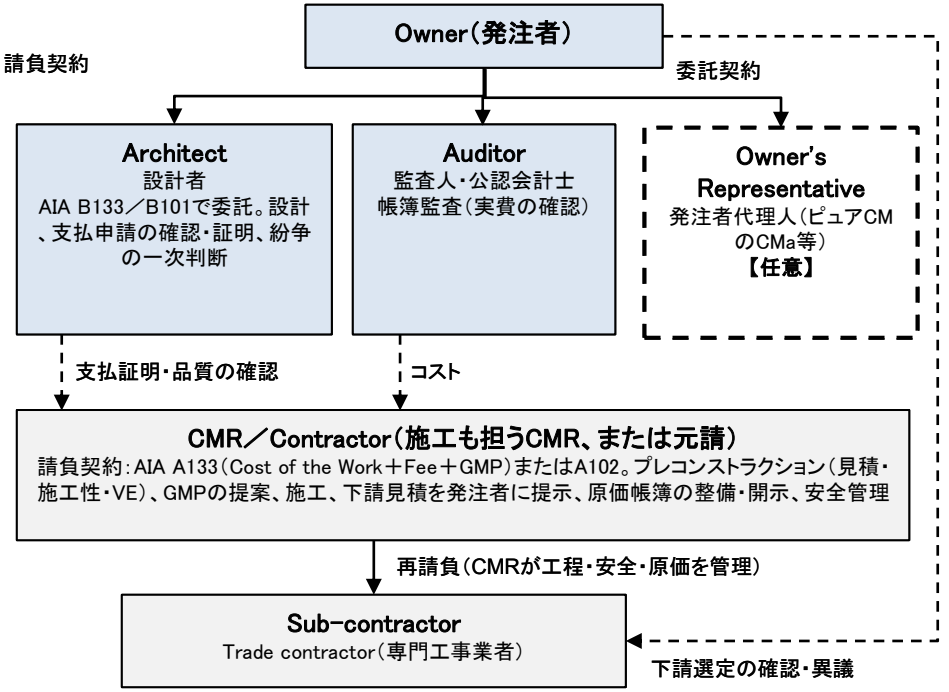
海外のOBCF契約の実施体制例（英・米）

○ 英国（NEC4）では、発注者が委託するPM（契約管理）、QS（ 原価検証 ）、Supervisor（品質確認）が分担し、安全管理は法令（CDM 2015）上の元請である施工者が担う。
○ 米国でOBCF（Cost＋Fee＋GMP）を用いる場合は、施工も担うCMR（アットリスク型CM）または元請が下請を束ねて原価を開示し、発注者側は設計者（Architect）の支払証明と監査人の帳簿監査で検証を行う。

英国（NEC4 ECC Option C／E）



米国（AIA A133 CMR方式／A102元請方式）



発注者側　施工者側　契約関係　管理・確認・承認

注1）ピュアCM（CMa：CM as Adviser）では、CMaは助言者で、発注者が複数の施工者と直接契約する。施工者との契約は総価の場合が多く、OBCFの典型はCMR方式（A133）である。
注2）英国では、設計・施工前段の安全はCDM 2015上の設計調整者（Principal Designer）が担う。

出所）NEC「What NEC4 ECC supervisors do, and need to know（2026）」、https://www.neccontract.com/news/what-nec4-ecc-supervisors-do,-and-need-to-know、閲覧日2026年10月14日
出所）NEC「Understanding the contractual and legal roles of NEC project managers（2025）」、https://www.neccontract.com/news/understanding-the-contractual-and-legal-roles-of-nec-project-managers、閲覧日2026年10月14日
出所）HSE「Principal contractors: roles and responsibilities」、https://www.hse.gov.uk/construction/cdm/2015/principal-contractors.htm、閲覧日2026年10月14日
出所）AIA Contract Documents「Construction Manager as Constructor Family」、https://learn.aiacontracts.com/construction-manager-as-constructor-family/、閲覧日2026年10月14日
出所）Teton County School District「A102-2017 - Cost Plus with GMP（2024）」、https://www.boarddocs.com/wy/teton1/Board.nsf/files/D79PJJ64DA57/$file/A102-2017%20-%20Cost%20Plus%20with%20GMP%206.28.24.pdf、閲覧日2026年10月14日

海外のOBCF契約の受注者選定方法、競争の要素等

○ コストだけでなく「誰が最も信頼できる原価管理を行い、オープンブック環境下でプロジェクトを成功させられるか」によって受注者を選定
○ 英国Option C・D・Eでは、受注者選定の中心は価格競争ではなく、①原価管理能力、②リスク管理能力、③サプライチェーン管理能力、④フィー及び目標額の妥当性を総合的に評価
○ 米国A102・A133においても、価格のみではなく、技術力やコスト・リスク管理能力等を総合的に評価して受注者を選定

英（Option C/D/E） ※手続の流れは例

資格審査・候補者選定
（実績、技術力、財務、安全・品質等）
↓
技術・コストの評価
（施工、リスク・原価管理能力）
（目標額、フィー率、按分条件）
↓
対話・契約条件の調整
（リスク分担、目標額、フィー等精査）
↓
最優秀提案者の選定・契約
（総合評価で選定、契約条件確定）

米（A102/A133） ※手続の流れは例

RFQ（資格審査：実績・技術力・財務・体制）
↓
ショートリスト選定（3～5社程度）
↓
RFP（技術・コスト・フィー提案）
↓
インタビュー・評価（技術力・原価管理能力）
↓
CM選定
↓
GMP交渉（コスト＋フィー）
↓
契約締結

出所）legislation.gov.uk「Procurement Act 2023, Part 3, Chapter 2（2023）」、https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2023/54/part/3/chapter/2、閲覧日2026年10月14日
出所）Texas Legislature「Government Code Chapter 2269 Contracting and Delivery Procedures for Construction Projects」、https://statutes.capitol.texas.gov/Docs/GV/htm/GV.2269.htm、閲覧日2026年10月14日　他を参照し作成

海外における約款の適用場面に関する整理

国土交通省

○ 米国や英国の約款では、OBCFの適用対象として、大規模かつ複雑なプロジェクトや、契約当初にスコープを定義できないプロジェクトが適していると整理されている。

国	契約方式	方式	概要	適用場面
英国	NEC4 ECC Option A	Priced Contract with Activity Schedule	✓ 契約義務を果たすための作業項目と、それらに割り当てられた一括価格の明細書（Activity Schedule; AS）に基づき、固定の金額を支払う契約 ✓ 受注者側が契約時のリスクの多くを負う	比較的単純なプロジェクトで、発注者が固定された予算を有し、受注者が財務リスクを管理する意思と能力を有すると発注者が確信している場合
	NEC4 ECC Option B	Priced Contract with Bill of Quantities	✓ 整形図書から算出された工事項目・数量の一覧（Bill of Quantities; BoQ）に基づき、固定の金額を支払う契約 ✓ 受注者側が契約時のリスクの多くを負う	
	NEC4 ECC Option C	Target Contract with Activity Schedule	✓ ASに基づき**目標金額（Total of the Prices）を決定し、実際のコストとの差額を、受発注者で按分する契約** ✓ 受発注者間がリスクを分担する	**より複雑又は大規模なプロジェクトで、発注者と受注者が、十分に協働しながらプロジェクトの財務リスクを分担する意思を有する場合**
	NEC4 ECC Option D	Target Contract with Bill of Quantities	✓ BoQに基づき**目標金額を決定し、実際のコスト＋フィーとの差額を受発注者で按分する方式** ✓ 受発注者間がリスクを分担する	
	NEC4 ECC Option E	Cost Reimbursable Contract	✓ **実際に発生したコストと、契約条項で定めたフィーを支払う契約** ✓ 発注者側が契約時のリスクの多くを負う	**契約当初にScopeを適切に定義できないプロジェクト、例えば緊急又は非常時の工事**
	NEC4 ECC Option F	Management Contract	✓ 受注者がManagement Contractorとして機能し、工事そのものは受注者が契約する各Supplierによって全面的に実施される契約 ✓ 発注者側が契約時のリスクの多くを負う	_
米国	AIA A101-2017	Stipulated Sum	✓ 固定の金額を支払う契約	OwnerとContractorが総額に合意し、契約締結時にプロジェクトの全Scopeが確定している、大規模なDesign-Bid-Buildプロジェクト
	AIA A102-2017	Cost of the Work + Fee + GMP	✓ 工事原価（Cost of the Work）とフィー（Contractor's Fee）が合算して支払われる契約 ✓ **最大保証価格（Guaranteed Maximum Prive; GMP）を設定**	**Scopeが変化し得る大規模又は複雑な建設プロジェクトである一方、発注者がコスト上限を必要とする場合**
	AIA A103-2017	Cost of the Work + Fee, without GMP	✓ 工事原価（Cost of the Work）とフィー（Contractor's Fee）が合算して支払われる契約 ✓ **GMPによる制約なしにScopeの変化に対応する方式**	**Cost of the Work＋Feeを支払基礎とする大規模プロジェクトで、契約締結時にScopeが完全には確定していない場合**

出所）NEC「NEC4: Engineering and Construction Contract Option C: target contract with activity schedule」、https://www.neccontract.com/products/contracts/nec4/engineering-and-construction-contract/option-c 閲覧日2026年10月14日　ほかNECの各種HP
出所）AIA「A101: Owner and Contractor Agreement - Stipulated Sum」 https://aiacontracts.com/documents/a101-owner-contractor-agreement-stipulated-sum　閲覧日2026年10月14日　ほかAIAの各種HP

海外におけるOBCF約款別のフィー設定方法

○ OBCFの約款の種類に関わらず、フィーはコスト（原価）に対する定率を基本として（米国では定額も選択可）、受注者が提示し競争入札又は受注者選定後の契約交渉によって確定される。

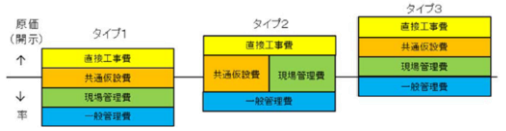
	英国			米国	
	Option C	Option D	Option E	A 102	A103
原価管理手法	QSが管理 ※AS（工事を複数の作業に分割、リスト化）により進捗管理	QSが管理 ※BoQ（数量・単価表）により進捗管理	QSが管理 ※実費精算	設計者・公認会計士等により管理	
フィーの設定	原価（コスト）に対して定率で設定（米国では定額も選択可）				
フィーの決め方	英国：受注者が入札時に提示したフィー率がそのまま契約条件となる（二段階方式では、原価を開示しながら交渉で確定） 米国：提案時にフィーを提示させて比較し、選定した受注者との交渉で、契約条件として確定（GMPも同様）				
目標額の有無	有	有	無	無（注：最大保証価格（GMP）あり）	無
支払い額	目標額を決定し、コストとの差額を受発注者で按分	数量明細書をもとに目標額を決定し、コスト＋フィーとの差額を受発注者で按分	実際に発生したコストと契約で定めたフィーを支払い	GMPの範囲内で支払い	GMPによる制約なし
受注者の利益源	フィー＋インセンティブ	フィー＋インセンティブ	フィー	フィー 契約で定めた場合は節減額の配分もある	フィー 契約で定めた場合は節減額の配分もある
適用場面	大規模・複雑案件	土木数量積算案件	緊急性・不確実性大	建築工事	大規模建築・ｷｬﾝﾊﾟｽ・病院・研究施設
適用事例	Crossrail		Network Rail 緊急復旧工事	TCSD Employee Housing Project	Erie Insurance

出所）NEC「NEC4 ECC pricing provisions – an introduction for new NEC users（2024）」、https://www.neccontract.com/news/nec4-ecc-pricing-provisions-%E2%80%93-an-introduction-for-new-nec-users、閲覧日2026年10月14日
出所）AIA Contract Documents「A133: Owner and Construction Manager as Constructor Agreement - Cost Plus Fee with a Guaranteed Maximum Price」、https://aiacontracts.com/documents/a133-owner-cmc-agreement-cost-plus-gmp、閲覧日2026年10月14日　ほか参照し作成

国内におけるOBCF導入における検討課題

国土交通省

○ OBCF導入を検討するにあたり、過去の検討内容を踏まえ、引き続き整理が必要と考えられる内容（現行制度や手続き上の課題）を整理。直近の実例などを参考に、課題やその内容について引き続き精査する。

引き続き精査が必要と考えられる課題		課題の内容	過去の検討内容
必須	①コストの定義	• 精算になるコストの範囲に関する整理 • 正確性、透明性の確保とコスト確認手間のバランス	• 工事の特性（透明性、特殊性等）に応じた「範囲」（公共積算ベース）の検討 • 範囲の比較検討（右図・土木学会）  ※NEC4OptionCのようにASによる管理方法の例もある
	②フィーの定義	• 設定方法（定額・固定パーセント等）の整理 • フィーの範囲に関する整理	
オプション	③事業費管理	• コスト管理やインセンティブの設定、受発注者双方のリスク分担等を含む総合的な事業費管理の方法	
	最大保証価格（GMP）	• 予定価格との関係性 • 最大保証価格（GMP）及びターゲットプライスとインセンティブがそれぞれ有効に機能するための整理 • 受発注者間のリスク分担に応じた費用負担との関係	• 最大保証価格（GMP）とは、契約金額の上限。基本的には請負者が超過分を負担（米国）
	ターゲットプライス（TP）		• ターゲットプライスとは、受発注者間の協議で決定した目標の工事費（ターゲットコスト）にフィーを加算した額。受発注者はこの金額に収まるように協力しながら管理（英国）
	④インセンティブ	• 受発注者間の適切なコスト管理およびリスク分担のもと、効果的なインセンティブの設定方法	• インセンティブ認定基準等
	⑤リスク分担	• 受発注者間の適切なリスク分担のあり方	• リスク管理費等で定める内容について検討が行われた • リスク分担等
	⑥専門業者選定	• 関係法令等の規定を遵守した専門業者選定方法や基準に関する整理	• 選定基準、選定方法等
	⑦コスト確認体制	• 受発注者双方の実施体制の確保	• オープンブック方式の導入による実施体制
	⑧支払い方法	• 公共工事を念頭に、迅速な支払いと必要な手続きの両立	• 公共工事を念頭に、部分払や前払金とOBCF契約における支払いの手続きを整理

（出典）コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書（国交省、H29.3）、オープンブック・コストプラスフィー契約に関する報告書（国交省、R8.3）を基に国交省作成

国内事例におけるOBCF導入目的の整理

国土交通省

○ これまで国内では、物価変動時・大規模災害時・設計変更が見込まれる民間事業などでOBCF契約の実績はあるものの、その導入は限定的。
○ 特にオプションツールについては、適用場面に応じた整理が必要とされるところ、工事の不確実性が高い中でも迅速性の確保に有効であると考えられることから、主に災害時を中心に検討を進めていってはどうか。

	背景
災害	• 工事の前提条件が定まらない中で迅速な工事施工が求められる中、コスト等の透明性を担保しつつ、円滑に工事を進める必要がある。 • 仕様・数量の不確実性が高く、総価請負契約では当初発注金額の妥当性を担保することが困難であり、受発注者共にリスクの想定が困難で工事金額の大幅な過不足が発生するおそれ。
物価変動	• 請負契約は建設工事の完成を受注者の責任において約する契約形態であり、物価変動局面における契約変更については受発注者間で協議を行い、改めて合意を行う必要がある。 • 総価一式方式における情報の非対称性により、発注者と受注者の間に物価変動のリスクに関する認識(リスク分担)の齟齬が発生。
民間	• 前例工事で多くの設計変更が発生していたことから、それを避けるため。 • 契約の透明性の確保、新技術の導入等によるコスト縮減、品質の確保等。

(出典)コストプラスフィー契約に関する検討報告書(土木学会、H29.12)、東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書(国交省、H29.3)、オープンブック・コストプラスフィー契約に関する報告書(国交省、R8.3)を基に国交省作成

【参考】OBCF導入に関する過去の検討＜①コスト＞

国土交通省

○ 精算対象コストに含める範囲に関し、工事費実態把握の正確性や原価の透明性確保と、コスト確認に要する手間とのバランスを踏まえた対応について検討が必要であるとされた。

①コストの定義

◆過去の検討内容（参考）

＜OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞

- 現価確認を行うコストの範囲を広く設定するほど、工事費用の実態がより正確に把握できる一方で、原価確認に要する手間が増える課題がある。
- また、フィーの範囲を広く設定するほど、原価確認に要する手間が減る一方で、工事費用の実態を把握しづらくなり、透明性の観点からも課題が生じる。
- そのため、工事の特性（求められる透明性の程度、特殊性の度合い等）に応じて、適切に設定方法の考え方が整理される必要がある。

＜復興CM方式の研究会報告書（国交省、H29.3）＞

- 透明性の確保や受注者のリスクの軽減に努めたが、発注者の事務負担と透明性等のバランスを考慮し、原価として取り扱う範囲と単位（直接工事費・共通仮設費、現場管理費等）については、そのあり方について検討する必要がある。

＜OBCF契約に関する調査報告書（国交省、R8.3）＞

- 受発注者双方にとって、コストの証明・記録・提出、発注者による承認・第三者による検査等の業務が大幅に増加すると考えられる。

各国約款等における対応

米国（AIA A102）

- ✓ 精算対象のコスト（Costs to be Reim-bursed）として、工事費、現場作業員・現場管理者の建設費、下請費、完成工事に組み込む材料・機器の費用等を含む。
- ✓ 精算対象外のコスト（Costs not to be Reimbursed）として、本社事務所経費、一般経費等が示されている。

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ 精算対象のコスト（Defined Cost）として、現場作業員・現場管理者等の人件費、仮設機器・設備の使用費、資材費、下請費、現場の光熱通信費、現場施設費等を含む。
- ✓ 本社一般管理費は、独立した精算対象項目としては規定されていない。
- ✓ 原価管理はAS（工事を複数の作業に分割、リスト化）やBoQ（数量・単価表）による方法がある（QSが実施）

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ 精算対象のコスト（業務原価）として、工事原価（直接工事費、共通仮設費、マネジメント業務を含む現場配置技術者の人件費等）のほか、調査原価、測量原価、設計原価を含む。
- ✓ マネジメントフィーとして、本店従業員の給料、電力・水道・ガス等の費用を含む。

以下を基に作成

AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price

NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”

コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書（国交省、H29.3）、オープンブック・コストプラスフィー契約に関する報告書（国交省、R8.3）、復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】OBCF導入に関する過去の検討＜②フィー＞

国土交通省

○ 過去の導入事例を踏まえ、受注者における利益等との均衡を踏まえたフィーの設定方法（定額・固定パーセント等）や適正なフィーの水準に関する整理が必要であるとされた。

②フィーの定義

◆過去の検討内容（参考）

＜OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞※再掲

- 現価確認を行うコストの範囲を広く設定するほど、工事費用の実態がより正確に把握できる一方で、原価確認に要する手間が増える課題がある。
- また、フィーの範囲を広く設定するほど、原価確認に要する手間が減る一方で、工事費用の実態を把握しづらくなり、透明性の観点からも課題が生じる。
- そのため、工事の特性（求められる透明性の程度、特殊性の度合い等）に応じて、適切に設定方法の考え方が整理される必要がある。

＜復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）＞

- 受注者からはフィーが不足するとの声もあった。今後の留意点では、フィーの設定方法の整理が必要であると考えられる。
- 事業環境や経済状況等、プロジェクトの状況によっては通常の建設工事に比べフィー率が低いといった事態も発生する可能性もあり、フィーと通常の請負工事における利益等（一般管理費率＋技術報酬分等）との均衡を図る必要がある。

＜OBCF契約に関する調査報告書（国交省、R8.3）＞

- 受注者にとって、利益率が安定する一方、請負工事の利益率と比べると低下。

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）

- ✓ 定額・精算対象のコストに対する割合（フィー率）・その他の3種類の方法により算出可能と規定
- ✓ フィーの目標水準・目安は、約款に規定なし
- ✓ フィーは、提案時に提示させて比較し、選定した受注者との交渉で確定

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ 精算対象のコストに対するフィー率から算出と規定
- ✓ フィーの目標水準・目安は、約款に規定なし
- ✓ フィーは、入札時に入札参加者が提示したフィー率がそのまま契約条件となる

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ 工事原価に対するフィー率から算出と規定
- ✓ フィーの目標水準・目安として、試行的に10%を提示（実際に価格交渉を経て決定された合算フィー率は10～11%）
- ✓ フィーは、入札時に必要なフィー率の提案を受け付け、優先交渉権者との価格交渉によって決定（結果の合算フィー率は10～11%）

以下を基に作成

AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price

NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”

コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、オープンブック・コストプラスフィー契約に関する報告書（国交省、R8.3）、

復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】OBCF導入に関する過去の検討＜③事業費管理＞

○ コストプラスフィーの場合、工事完了時まで工事総額が確定しないため、コスト管理（予算管理）の観点から、契約時点で支払う工事費の上限等の設定に関する検討が行われた。

③事業費管理

◆過去の検討内容（参考）

＜ OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞

- コストプラスフィーによって清算することを基本として、当初の工事施工の契約時点では、「予定コスト＋予定フィー」を総価とした総価契約（注）を締結し、コストプラスフィーに従った清算は、契約変更で対応することが考えられる。
- この場合には、工事の完了時まで工事総額が確定しないことから、コスト管理（予算管理）の観点から、契約時点で支払う工事費の上限等を設定することが考えられる。
- 最終契約価格が最大保証価格を上回った場合、超過分の負担を受注者だけでなく、発注者とも分担する仕組み（ペインシェア）が考えられる。
- 会計法上、ペインシェアにおける最大保証価格は予定価格に相当するものと考えられるが、ペインシェアの会計法令上の位置づけについては整理が必要。

※ 国交省注記
英国の事例より、ペインシェアはターゲットプライスを設けた場合に導入される。米国における最大保証価格（GMP）は、超過分は基本的に請負者の負担となる。

＜復興CM方式の研究会報告書（国交省、H29.3）＞

- 仕様・数量等の確定が難しく、事業中でも整備計画の変動可能性が高い震災復興と同様の事業においては、事業費の逓増を防止するため、上限額の設定時期や決定方法の選択肢を整理する必要がある。

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）

- ✓ 上限価格として、コストにフィーを加えた総工事額に対する最大保証価格（GMP）を設定
- ✓ 超過した場合、基本的には請負者が超過分を負担

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ Option Dの場合
  - ➢ 目標価格として、数量明細書に基づく目標価格（Total of the Prices）を設定
  - ➢ 超過した場合は差額を受発注者間であらかじめ定めた割合で按分する ※絶対的な支払上限ではない
- ✓ Option Eの場合
  - ➢ 目標価格の設定なし

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ 上限価格として、工事原価に対しインセンティブ基準価格（GMPに相当）を設定
- ✓ 超過した場合は受注者の負担（ペインシェアなし）

以下を基に作成
AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price
NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”
コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書（国交省、H29.3）、復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】OBCF導入における過去の検討＜④インセンティブ＞

国土交通省

○ ペイン/ゲインシェアの取扱いのほか、インセンティブ設定における課題（コスト縮減を推進するための設定時期や設定方法等）などが指摘された。

④インセンティブ

◆過去の検討内容（参考）

＜ OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞

- ターゲットコスト又は最大保証価格の設定に関連して、ペインゲインシェアは設計変更とは異なる扱いとなるため、請負契約における考え方の整理が必要であることが指摘された。
- その際に、ペインシェアに関しては今までにない仕組みとなるが、VE の逆パターンとも言える。VE によるインセンティブ支払いの理屈がどうなっているのかを確認することで対応が可能であろうと考えられた。

＜復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）＞

- インセンティブ基準価格は、コスト管理の指標に加えて、VE等提案によるインセンティブ支払いの基準であるが、インセンティブ基準価格の適正な設定が困難な場面が多く、コスト縮減を推進するためには、設定時期や設定方法について、より深化させていく必要がある。

＜OBCF契約に関する調査報告書（国交省、R8.3）＞

- 工事費が増加しても請負者の利益率は一定となるため、適切にコスト削減のインセンティブを付与する必要がある。
- ターゲットプライスに基づくペインシェア/ゲインシェア比率の設定を誤ると、請負者によるモラルハザード（コスト削減や工期厳守のインセンティブをもたなくなる）や、請負者への過度なリスクの押し付けにつながりうる。

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）

- ✓ 最終的なコスト＋フィーが最大保証価格（GMP）を下回ったとしても、受注者が追加の利益を得られる訳ではない

※当初契約時のコストと、実際に生じたコストとの差分（saving）は、受発注者間で按分

※契約で定めた場合は節減額の配分もある

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ Option Dの場合
  - ➢ 最終的なコスト＋フィーが目標価格を下回った場合、差額を受発注者間で按分し、一部を受注者が受け取れる
- ✓ Option Eの場合
  - ➢ （目標価格の設定なし）

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ 実際の工事原価がインセンティブ基準価格を下回った場合、差額を受発注者間で按分し、一部を受注者が受け取れる

以下を基に作成

AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price

NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”

コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、オープンブック・コストプラスフィー契約に関する報告書（国交省、R8.3）、

復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】OBCF導入における過去の検討＜⑤リスク分担＞

国土交通省

○ リスク分担はリスクプール（発現すれば全て発注者負担）とシェアードリスク（予め受発注者間でシェアすることを確認）の二種類の考え方があるとされた。
○ 適正な受発注者間のリスク分担について精査する必要があることが指摘された。

⑤リスク分担

◆過去の検討内容（参考）

＜ OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞

- リスク分担はリスクプール（発現すれば全て発注者負担）とシェアードリスク（予め受発注者間でシェアすることを確認）の二種類の考え方がある。
- リスク管理費は、東日本復興CM 方式で試行導入されている。復興事業を進めるにあたって、変動要素が多いという事業特性を踏まえて、予期されるリスクの見える化及びリスク分担の取り決めを行っているもの。
- 対象プロジェクトの性質によってリスク管理費の必要性は変わると考えられる。
- リスク管理費又は予備費は、予算、契約上の位置付け等を議論する必要がある。

＜復興CM方式の研究会報告書（国交省、H29.3）＞

- リスク分担表は、全体の整備計画や現場条件が不確定的な中で、復興まちづくり事業を早期に実施するために試行的に導入された取組みであることを踏まえ、一般公共工事への適用を図る上では、適正な受発注者間のリスク分担について精査する必要がある。
- リスク管理費の概念は、現行法上位置付けがないため今回は総価契約額の外数として試行導入であったが、
- 公共積算体系上に予備費的な位置付けが可能か、現行制度との均衡を図りつつ検討する必要がある。

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）

- ✓ 契約時に受注者が保証する最大価格（GMP）を決定し、受注者はその上限額内でリスクを負う
- ✓ リスク管理費相当（緊急事態への対応費用）は、当初から精算対象のコストに含む
- ✓ 物価上昇への対応について、約款では規定されていない

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ Option D
  - ➢ 入札時に設定する目標価格に、受注者が負担すると見込むリスクへの対応費用を織り込むことが可能
  - ➢ 契約締結後に補償事象が発生した場合には、その影響に応じて目標価格を変更可能
- ✓ Option E
  - ➢ 実際に発生し、費用に含めることが認められるリスク対応費用は、精算対象のコストに含む

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ リスク管理費については、予め受発注者間で項目（リスク分担表）・金額を合意しておき、発現した場合は精算対象のコスト（工事原価）に含む
- ✓ 物価上昇についても、予めリスク項目として合意されていれば、コストに含めうる

以下を基に作成
AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price
NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”
コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書（国交省、H29.3）、
復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】OBCF導入における過去の検討＜⑥専門業者選定＞

国土交通省

○ 制度設計にもよるが関係法令等の規定を遵守しながら、専門業者選定基準についても考慮する必要があるとされた。

⑥専門業者選定

◆過去の検討内容（参考）

＜ OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞

- 今後アットリスク型CM 方式の検討がなされる場合には、地下建CM 方式で採用されている取次契約、東日本復興CM 方式で採用されている請負契約等、制度設計にもよるが関係法令（独禁法等）の規定を遵守しながら専門業者選定基準についても考慮する必要がある。
- 独禁法等に留意し、発注者による下請介入に当たらない範囲でオプションとする。
- 東日本復興CM号式において導入した専門業者選定は、専門性と地元企業の活用を二本柱にしている。特に地元企業の活用は、震災を受けた地元経済の復興への寄与と地元の精通度を活かすことを狙いとしたもの。
- 専門業者選定基準は、受発注者が協議の上、確認書として作成、交換され、。CMRによって、発注工種・ロットの妥当性、業務遂行能力、価格面など総合的に専門業者を評価・選定され、発注者はこれら評価等を確認し承諾を行う。

＜復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）＞

- 地元企業の活用は、地元に精通していることはもとより、地域経済の復興を大きな目的
- としており、具体的な活用方針については、復興CM方式の基本協定契約締結後に、地元
- 市町と協議のうえで決定し、前述の専門業者選定基準に反映

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）	
	✓ 専門業者の入札依頼先を、発注者から指定可能 ✓ 下請契約の発注者による事前承認を約款に規定
英国（NEC4 Option D/E）	
	✓ 専門業者の選定基準は、約款上では確認されず ✓ 下請契約の発注者による事前承認を約款に規定
日本（東日本復興CM方式）	
日本	✓ 専門業者の選定基準として、地元企業・専門性の高さ・元請との資本関係がないこと等を規定 ✓ 下請契約の発注者による事前承認を約款に規定

以下を基に作成

AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price

NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”

コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、

復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】OBCF導入における過去の検討＜⑦コスト確認体制＞

○ 受発注者双方において、コストや支払い状況の確認・検証などに対応する事務負担の増加などの課題が報告された。また、OBCFの円滑な運用には、受発注者間で協働の上大量の事務を処理する必要があるため、両者の強固なパートナーシップが求められるとされた。

⑦コスト確認体制

◆過去の検討内容（参考）

＜復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）＞

- オープンブック方式により、発注者に全てのコストに関する情報を開示し、第三者機関による監査を行う必要があるため、受注者自らが選定する第三者機関の選定方法や監査基準の整備や受発注者に双方においてコスト確認のための各種証拠書類作成などに要する事務負担が大きかった。

＜OBCF契約に関する調査報告書（国交省、R8.3）＞

- 受発注者双方の課題として、コストの証明・記録・提出、発注者による承認・第三者による検査等の業務が大幅に増加すると考えられる（毎月、大量の証憑の作成・保管・照合が必要となる）。
- OBCFの円滑な運用には、同方式に対する十分な知見・理解が求められるほか、受発注者間で協働の上大量の事務を処理する必要があるため、両者の強固なパートナーシップが求められると考えられる。
- 英国のQS企業へのヒアリングによれば、OBCFやCM方式は受発注者間に既に関係性がある場合（リピーターである等）に導入するケースが多いとされている。

以下を基に作成
AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price
NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”
コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、オープンブック・コストプラスフィー契約に関する報告書（国交省、R8.3）
復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）

- ✓ 受注者側の監査体制は、約款では明示的に規定されていない。受注者の証憑保持・適正な財政管理の義務については約款上で規定
- ✓ 発注者側の監査体制として、コストに対する監査者（Auditor）、支払証明に対する設計者（Architect）を約款上に規定し、帳簿等に対する監査を実施

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ 受注者側の監査体制は、約款では明示的に規定されていない
- ✓ 発注者側の監査体制として、契約・工程・費用に対するプロジェクトマネージャー（Project Manager; PM）を約款上に規定し、支払額の査定・会計記録の検査を実施。同様に、品質管理に対する監督者（Supervisor）を規定し、試験・検査等を実施

※コスト・数量に対するQS（Quality Surveyor）は約款上規定されていないものの、個別契約に基づき設置事例あり

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ 受注者側の監査体制として、コスト・支払証明に対する「オープンブック実施チーム」を規定。証拠書類の管理、支払調書の作成等を実施
- ✓ 発注者側の監査体制として、コスト・支払証明に対する「オープンブック実施チーム」（同名）を約款上で規定。業務原価の算出根拠・証拠書類チェック、業務原価の低減方策検討等を実施

【参考】OBCF導入における過去の検討＜⑧部分払等への対応＞

国土交通省

○ 公共工事を念頭に、東日本復興CM方式において出来形確認を経た支払いに非常に多くの手間が生じていたことから、現行制度内で迅速な支払いと手続きを両立する方法について検討するとともに課題の整理が行われた。

⑧部分払等への対応

◆過去の検討内容（参考）

＜OBCF報告書（土木学会、H29.12）＞

- 現行制度（会計法および地方自治法）では、完了までに相当の期間を要する工事等に対しては、「部分払」または「前金払」が認められている。
- 「部分払」には既済部分の出来形検査を行い、請負代金相当額を算出する必要があるが、通常、出来形と受注者の支払い状況はリンクしていないことから、数量・単価ベースで対価を特定することに多くの手間が生じる。（東日本復興CM方式）
- 出来形確認と切り離し、支出確認による支払いも考えられるが、「前払金」扱いとなる可能性を指摘。
- 「前払金」に関して出来形検査は求められていないが、使途が定められている点に留意が必要とされた。

各国約款等における対応（参考）

米国（AIA A102）

- ✓ 受注者からの支払済証憑の提出・確認をもって支払を実施
- ✓ 中間払は、月次で行われる。契約で定める留保金（5%等）を中間払から差し引き、完成払時に留保金を支払う

英国（NEC4 Option D/E）

- ✓ 受注者からの支払証憑・会計記録の提出・支払申請をもって支払を実施
- ✓ 中間払は、部分払（定期支払）で行われる。出来高検査は部分支払の要件ではない

日本（東日本復興CM方式）

- ✓ 受注者からの工事原価資料の提出・確認をもって支払を実施
- ✓ 中間払は、前払金に加えて、出来形に基づく部分払で行われる。請負代金相当額の10分の1は差し引き、完成払時に支払う

以下を基に作成

AIA Document A102 – 2017: Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price

NEC “NEC4: Engineering and Construction Contract Option D: target contract with bill of quantities” / “NEC4: Engineering and Construction Contract Option E: cost reimbursable contract”

コストプラスフィー契約に関する検討報告書（土木学会、H29.12）、

復興CM方式の効果分析報告書（UR、H30.10）同別冊資料（業務説明書、基本協定書、インセンティブ基準価格等の設定に関する確認書、オープンブックの実施に関する確認書、専門業者の選定に関する確認書、工事請負契約書）

【参考】CM（コンストラクション・マネジメント）方式の概要

国土交通省

ＣＭ方式とは

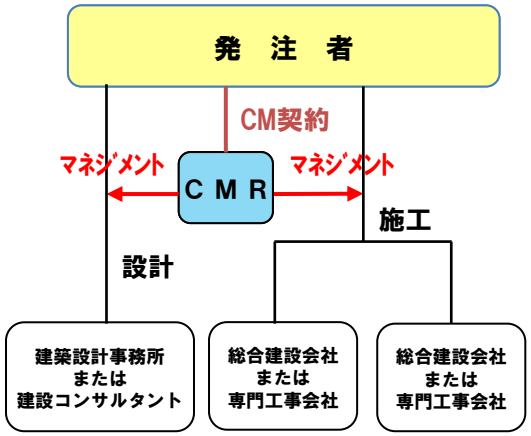
○ 発注者の補助者・代行者であるＣＭＲ（ｺﾝｽﾄﾗｸｼｮﾝ・ﾏﾈｰｼﾞｬｰ）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や発注方式の検討、工程管理、コスト管理などマネジメント業務の全部又は一部を行う。

段階	CM業務の内容
共通	○全体工程管理支援 ○事業費管理支援 ○各種情報管理支援 ○関係者会議運営支援 ○他機関等調整支援 （業務・工事間含む）
設計段階	【業務発注】 ○入札・契約方式提案 ○発注関係図書作成支援 ○技術提案等の評価支援 【業務監督】 ○発注者の意思決定支援 ○各種技術的助言 ○検査に係る支援
施工段階	【工事発注】 ○入札・契約方式提案 ○契約関係図書作成支援 ○技術提案等の評価支援 【工事監督】 ○発注者の意思決定支援 ○各種技術的助言 ○検査に係る支援(土木)

※業務内容は発注者のニーズによって取捨選択

ピュア型ＣＭ方式

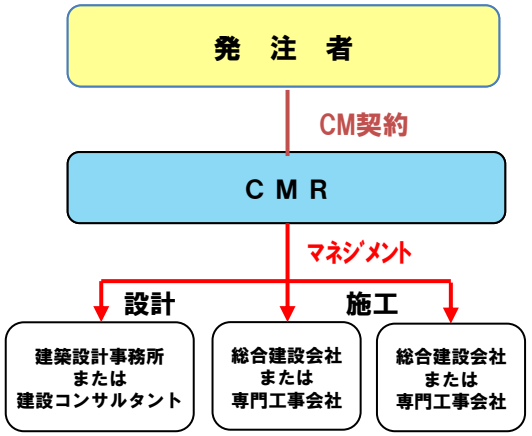
・CMRが設計・発注・施工の各段階においてマネジメント業務を行う方式



○ピュア型CM方式（発注者業務の支援・代行）では、発注者は設計者・工事施工者と直接契約を行い、それとは別に発注者とCMRでCM契約を直接締結する。
○CMRは、設計者および総合建設会社等をマネジメントすることになり、純粋なマネジメント業務となる。
○公共工事において、CM方式を採用する場合、本方式を用いることが一般的である。

アットリスク型ＣＭ方式

・左記のマネジメント業務に加えて、CMRが施工に関するリスクを負う方式

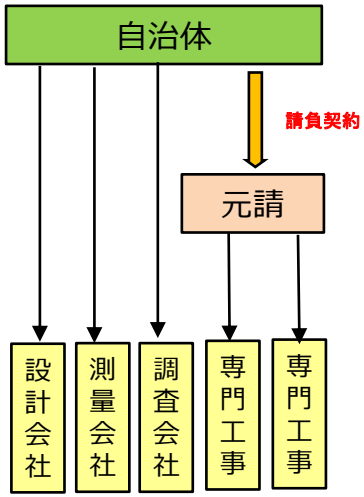
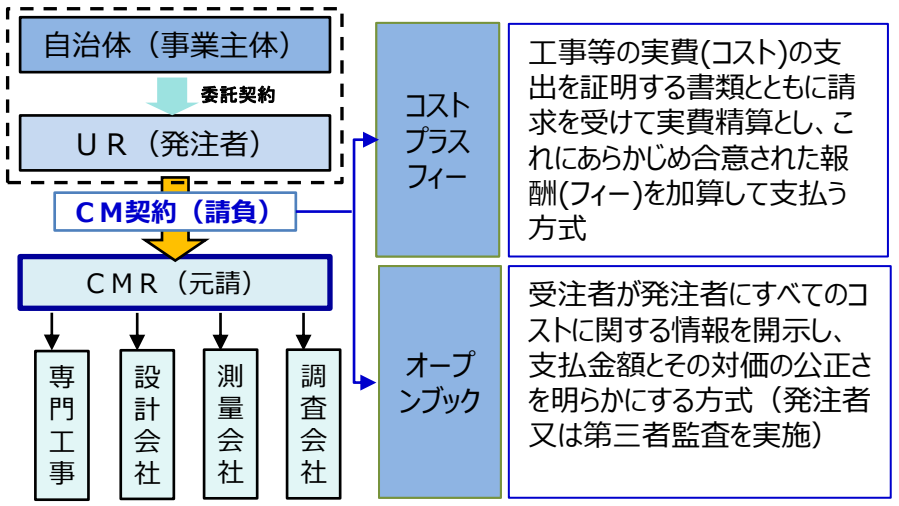


○アットリスク型CM方式では、発注者とCMRはCM契約および工事契約を締結し、工事契約に関しては、CMRが総合建設会社等と契約を締結する方式である。
○発注者に代わり、CMRはマネジメントだけではなく、工事施工に関わる請負リスクも負うことになる。
○東日本大震災後の復興事業をはじめ一定の事例はある。

両方式の違い

【参考】一般公共工事と復興CM方式（アットリスク型）

東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会 報告書より抜粋

比較項目	一般公共工事	復興ＣＭ方式（アットリスク型）
契約方式	工事の施工のみを発注する方式（設計と施工は分離）	設計・施工一括発注方式
入札方式	競争入札等※（価格競争方式等）	随意契約（公募型プロポーザル・価格交渉方式）
支払方式	総価請負契約方式 	コストプラスフィー契約・オープンブック方式 
発注ロット	調査・測量・設計・工事を段階的に個別発注	調査・測量・設計・工事を大括り発注
配置技術者	元請けとして建設業法に基づく技術者の配置	元請けとして建設業法に基づく技術者の配置＋ＣＭＲ（マネジメント業務の実施）として統括管理技術者の配置
専門業者	元請が決定（原則、発注者は関与しない）	ＣＭＲが選定し発注者（ＵＲ）が承諾（発注者が関与）
専門業者との契約・支払	非開示 （発注者は建設業法に基づく台帳等による確認は実施）	オープンブックにより開示 （発注者は専門業者への契約額と実際の支払証拠書類を確認し、支払い）
不確定エリアの対応	確定した仕様・数量のエリアから順次、工事契約	速やかに工事着手できる早期整備エリアと、仕様・数量等が不確定で条件が整った段階で実施する次期整備エリアに区分した上で大括り契約
リスクの取扱い	受注者リスクは一括総価請負契約の中に含まれ、発注者リスクが発生した場合は工事請負契約に基づき協議により対応	想定される発注者リスク（整備計画や現場条件の変動等）が発現した場合に必要となる金額を請負代金額とは別枠であらかじめ計上

※ 迅速性が求められる災害対応・復旧においては、緊急度に応じて随意契約や指名競争入札等を適用

OBCF導入における検討課題の整理（1/2）

国土交通省

○ 各検討課題に関して、「（過去の各種報告書等において）関係法令等との整理が必要とされている事項」と「契約当事者間で協議し決定すべきと考えられる事項」に分けて整理する。

◆（過去の各種報告書等において）関連法令との整理が必要とされている事項（案）

⇒過去の各種報告書等を踏まえ、以下の項目に関して検討が必要ではないか。
⇒また、これ以外に検討が必要な項目はどのようなものがあるか。

項目	必要な観点や留意事項（案）
④事業費管理	• 最大保証価格（GMP）及びターゲットプライスと予定価格の関係性整理
⑦専門業者	• 関係法令等の規定を遵守した専門業者選定方法や基準の整理
③部分払等への対応	• （公共工事を念頭に）現行制度を踏まえた迅速な支払いと必要な手続きの両立

以下の資料を基に作成

土木学会「コストプラスフィー契約に関する検討報告書」（平成29年12月）https://committees.jsce.or.jp/cmc/system/files/コストプラスフィー契約報告書本編_0.pdf（2026年10月15日取得）
UR都市機構「復興CM方式の効果分析報告書」（平成30年10月）https://www.ur-net.go.jp/saigai/fukkocm/lrmhph000000qdwi-att/fukkocm_01.pdf （2026年10月15日取得）
国土交通省「東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書」（平成29年3月）https://www.mlit.go.jp/common/001181972.pdf （2026年10月15日取得）
国土交通省 地方課長・技術調査課長・官庁営繕部営繕計画課長通知 「契約後VE方式の試行に係る手続について」（平成13年3月30日） https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/008/74000222/74000222.html（2026年10月15日取得）

OBCF導入における検討課題の整理（2/2）

国土交通省

○ 各検討課題に関して、「（過去の各種報告書等において）関係法令等との整理が必要とされている事項」と「契約当事者間で協議し決定すべきと考えられる事項」に分けて整理する。

◆契約当事者間で協議し決定すべきと考えられる事項（案）

⇒以下の項目について、過去の事例等を踏まえて取り得る選択肢の検討が必要ではないか。
⇒また、これ以外に検討が必要な項目はどのようなものがあるか。

項目	必要な観点や留意事項（案）
①コストの定義	• 精算対象コストの対象に関する整理 • 正確性・透明性を確保しつつ、オープンブック方式（コスト確認）に係る事務の効率化（負担軽減）を図るための方法、事業費管理の視点を取り入れた確認方法　等
②フィーの定義	• 設定方法（定額・固定パーセント等）の整理 • フィーの対象に関する整理　等
④事業費管理（GMP・TP）	• コスト管理やインセンティブの設定、受発注者双方のリスク分担等を含む総合的な事業費管理の方法 • 最大保証価格（GMP）及びターゲットプライスとインセンティブがそれぞれ有効に機能するための整理 • 受発注者間のリスク分担に応じた費用負担との関係　等
⑤インセンティブ	• 受発注者間の適切なコスト管理およびリスク分担のもと、効果的なインセンティブの設定方法　等
⑥リスク分担	• 受発注者間の適切なリスク分担のあり方　等
⑧コスト確認体制	• コスト確認に係る事務の効率化（負担軽減）も踏まえた受発注者双方の体制について整理　等

以下の資料を基に作成

土木学会「コストプラスフィー契約に関する検討報告書」（平成29年12月）https://committees.jsce.or.jp/cmc/system/files/コストプラスフィー契約報告書本編_0.pdf（2026年10月15日取得）
UR都市機構「復興CM方式の効果分析報告書」（平成30年10月）https://www.ur-net.go.jp/saigai/fukkocm/lrmhph000000qdwi-att/fukkocm_01.pdf （2026年10月15日取得）
国土交通省「東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会報告書」（平成29年3月）https://www.mlit.go.jp/common/001181972.pdf （2026年10月15日取得）
国土交通省　地方課長・技術調査課長・官庁営繕部営繕計画課長通知 「契約後VE方式の試行に係る手続について」（平成13年3月30日） https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/008/74000222/74000222.html（2026年10月15日取得）