

# 民間工事指針の活用方策

平成28年9月

一般社団法人 日本建設業連合会

## はじめに

平成 28 年 7 月、国土交通省において「民間建設工事の適正な品質を確保するための指針（民間工事指針）」（以下、「民間工事指針」という）及び別表として発注者・受注者間の「協議項目リスト」が策定されました。

これを受け、日建連では、「請負契約の適正化」に向けて、この民間工事指針の「活用方策」を策定するとともに、別表における協議項目に関しては、適正な契約条件の確保のためのツールとして、標準的な契約約款に基づく発注者・受注者間のリスク分担の考え方を示した「標準約款におけるリスク分担の考え方」を取りまとめました。

## 目 次

はじめに

### 1. 民間工事指針策定の意義・効果

- (1) 「関係者の基本的な役割」が規定されたこと ..... P 1
- (2) 「建設業課長と不動産業課長の連名」で発出されたこと ..... P 1
- (3) 「標準的な約款等と異なる場合、双方の認識が異なるまま工事が行われ、  
トラブル発生原因となるおそれがある」と規定されたこと ..... P 2

### 2. 指針を活用した契約交渉対応方法（活用例）

- (1) 事前協議（質疑）段階 ..... P 3
- (2) 見積提出段階 ..... P 4
- (3) 契約締結段階 ..... P 7
- (4) その他（設計・施工方式の違いによる留意点） ..... P 9

別表 標準約款におけるリスク分担の考え方

## 1. 民間工事指針策定の意義・効果

今回策定された指針は、受注者（施工者）にとって以下の点において意義のあるものとなっている。

### (1) 「関係者の基本的な役割」が規定されたこと

- ・国土交通省通知という形で、発注者・設計者・受注者(施工者)の役割・関係が明記され、指針に規定された役割をそれぞれ適切に果たすことが「建設工事の適正な品質を確保するため」に重要であることが明確となった。

#### 2 建設工事に携わる関係者の基本的な役割 (指針P. 2)

##### ○ 発注者

発注者は、必要な事前調査を調査会社等に適切に行わせた上で、設計者と設計業務委託契約、工事監理者と工事監理業務委託契約、また、工事内容（設計図書等）を明確にした上で受注者（施工者）と工事請負契約を締結し、用地の確保や関係者間の調整、指示など、事業全体の管理運営を行い、安全な建築物等を購入者や利用者に提供する役割を担う。

##### ○ 設計者、工事監理者

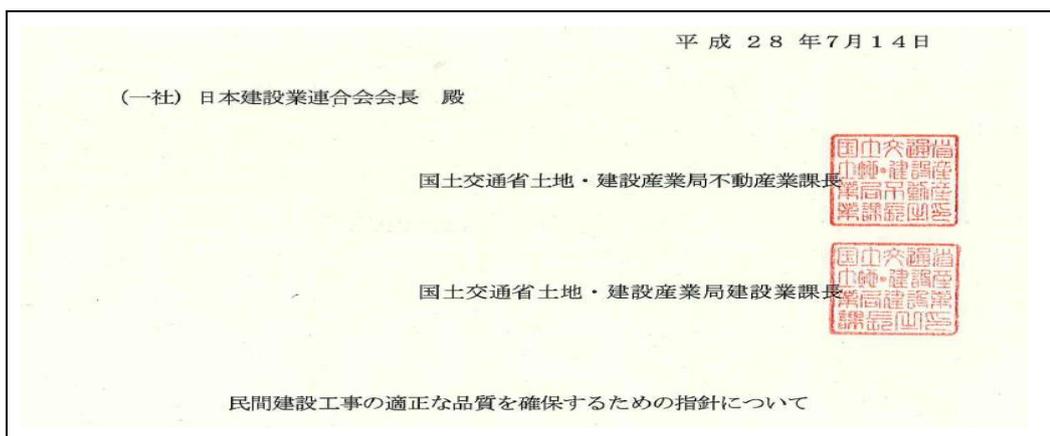
設計者は、発注者との設計業務委託契約に基づき、目的の建築物等が発注者の要求する性能・品質の設計条件や法的基準等に適合するよう設計図書等の作成を行うほか、工事監理者は、発注者との工事監理業務委託契約に基づき、施工者の行う工事が設計図書に基づいて実施されていることを確認し、実施されていないと認めるときは、必要な指摘や発注者への報告等を行う。

##### ○ 受注者(施工者)

施工者は、発注者との工事請負契約に基づき、設計図書等に基づいて工事の目的の建築物等を完成させ、契約で定めた期日までに発注者に引き渡す。また、施工者である元請建設会社は、専門工事を担う下請の工事会社と工事請負契約を締結し、施工に関する専門的な知見や工事経験に基づき、各々が連携協力しながら工程管理や安全対策を実施して施工期間中の事故防止に努め、目的の建築物等を完成させる。

### (2) 「建設業課長と不動産業課長の連名」で発出されたこと

- ・今回の指針は、両課長の連名で、建設業関係団体のほか、不動産協会等民間発注団体に対して適切な対応を要請されていることから、発注者にも建設工事の品質確保に重要な責務を負っていることが再確認された。



(3) 「標準的な約款等と異なる場合、双方の認識が異なるまま工事が行われ、トラブル発生原因となるおそれがある」と規定されたこと

- ・指針においては、標準的な約款（民間建設工事標準請負契約約款、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款、日建連設計施工契約約款等）と異なる場合は、双方の認識が異なるまま工事が行われ、施工中にトラブルの発生原因となるおそれがあるとされ、標準的な約款等と異なる点等については、発注者・受注者間で十分な協議が必要であることが明確となった。

○ 契約実務における留意事項（指針P. 7）

特に、標準的な約款等とは異なる形の契約書等で工事請負契約を締結することとなる場合、施工上のリスクについて双方の認識が異なるまま工事が行われ、施工中にトラブルの発生原因となるおそれがあるため、標準的な約款等と異なる点等について十分に質問回答や協議の機会を確保し、受発注者間で認識の齟齬が生じないようにすることが求められる。

(参考)

- ・「民間建設工事標準請負契約約款」  
建設工事の請負契約は、
  - ①合意内容の不明確・不正確な点がある場合、後日の紛争の原因ともなりかねない
  - ②契約当事者間の力関係が一方的であることにより、いわゆる請負契約の片務性の問題が生じやすく、建設工事の施工の適正化を妨げるおそれもあることから、建設業法（第34条第2項）では、建設工事の請負契約を適正なものとするため、中央建設業審議会（委員は学識経験者・建設工事の需要者及び建設業者から構成）が公正な立場から標準請負契約約款を

作成し、当事者に実施を勧告することとしている。

このように、国土交通省では、「民間建設工事標準請負契約約款」（以下、「中建審民間約款」という。）は、同審議会が公正な立場から作成した対等性の確保された公正な約款であるとして、建設工事の契約を締結しようとする当事者に対し、この標準約款を活用するよう呼び掛けている。

（国土交通省パンフ参照 <http://www.mlit.go.jp/common/000125565.pdf>）

・「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」

日建連を含む建設業団体のほか、発注者からの委託を受けて監理者となる建築士や建築士事務所等の団体、そして学術的かつ中立的な団体である日本建築学会など、立場の異なる7団体から選出された委員によって構成される委員会が制定し、民間工事において広く長く標準的な約款として使用されている工事請負契約約款である。「標準約款におけるリスク分担の考え方」に挙げた項目については、中建審民間約款と同内容の規定となっている。

## 2. 指針を活用した契約交渉対応方法（活用例）

### （1）事前協議（質疑）段階

「適正な品質を確保」するためには、事前の情報共有・協議が重要となることから、以下のように指針の該当箇所を引用して発注者と交渉するなどの対応が考えられる。

#### ①適正な見積条件の提示及び十分な協議の機会を求める場合

##### ○ 適切に協議を行うための発注者等からの情報提供（指針P. 4）

こうした受発注者間の協議を円滑に進めるためには、工事請負契約の締結に先立って、施工者に適切な工事施工を図る上で必要な情報が提供され、リスク負担のあり方について受発注者が共通の認識を持つことが必要である。

特に、見積依頼段階で発注者から受注を希望する施工者に提示される見積要項書や仕様書等は、契約実務上、工事請負契約の一部を構成することになるため、発注者は、見積依頼段階における適正な見積条件を示した上で、施工上のリスク負担に関する考え方や消費者への引渡日が決まっているような物件への対応等について、見積提示時点で質問回答や協議の機会をできるだけ確保し、発注者と施工者が施工上のリスクへの対応方法等について共通認識を持つことができるように配慮することが求められる。

②設計者からの詳細な情報提供を求める場合

**<設計関連> (指針P. 6)**

建設工事は、設計者が意匠・構造・設備等の整合性を図りながら適切に設計した設計図書に基づき、施工者が施工図や施工計画等を作成し、工事監理者の確認のもと工事を施工することが原則である。施工上のリスクを防ぐためには、発注者が工事のために必要な設計や仕様等に関する情報を提示し、設計者は、それを踏まえできるだけ精度の高い設計図書を作成することが求められる。

実際には、当初の設計時点では細部の確定にまで至らず、施工段階で設計と施工の調整を行わざるを得ない場合等もあるため、事後的な調整を予定していた部分が、請負代金や工期への影響を含めどのような施工上のリスクとなりうるかについて関係者で認識を共有し、設計者からの適切な情報提供を受けてリスク負担について予め受発注者間で協議することが必要である。

③標準的な約款と異なる条件提示を受け、協議を求める場合

**○ 契約実務における留意事項 (指針P. 7)**

特に、標準的な約款等とは異なる形の契約書等で工事請負契約を締結することとなる場合、施工上のリスクについて双方の認識が異なるまま工事が行われ、施工中にトラブルの発生原因となるおそれがあるため、標準的な約款等と異なる点等について十分に質問回答や協議の機会を確保し、受発注者間で認識の齟齬が生じないようにすることが求められる。

(2) 見積提出段階

①見積前提条件の明示

積算（見積）の前提条件を以下のように見積書に明示し、不明確な部分等については、契約締結時点までに発注者にあらためて再協議を求めるなどの対応が考えられる。

- ・ 見積対象外項目を列挙する
- ・ 想定に基づく参考見積であり、条件が明確化された後に再見積が必要であること
- ・ 「標準約款におけるリスク分担の考え方」を前提としていること  
(この「考え方」を見積書の別紙として添付する方法もある。)

②指針を活用した見積書の前提条件記載例

「注意を要する見積条件（標準的な約款と異なる条件など）」が発注者から

提示された場合、以下の対応例を参考に、指針の該当箇所を引用の上、「標準約款におけるリスク分担の考え方」を利用して見積書の前提条件を付記することを検討する。

a. 地中関連に関する前提条件記載例

指針では、発注者が適切な調査を行わせて、必要な情報を施工者に提供することが必要である、とされている。

**<注意を要する見積条件事例>**

「施工者は、当然必要な現地調査を全て想定して見積もるものとし、調査不足・不備による責任及び負担は全て施工者が負う。」

(対応例・・・施工者が調査業務を受託しない場合)

**【見積書前提条件記載例】**

「民間建設工事の適正な品質を確保するための指針（P. 6）」によれば、

「発注者は、地盤情報について調査会社からの報告のほか、国や都道府県等の公的機関が保有、公開している地盤データベースや施工者の過去の施工実績に基づく情報等を活用して適切に調査を行わせ、」「専門的な知見も活用して適切に判断することが必要である。

また、地中には過去に埋設された物がある場合や、既存の杭が撤去、埋め戻し処理されている場合等が考えられるため、従前土地の利用状況や埋設物等について、発注者が事前調査で得られた情報をできる限り早い段階で施工者に提供することや、関係者間で得られた情報を適切に共有することが求められるとされています。

地盤関係（地中関連）の見積に関して、当社は事前調査業務を受託していないこと、また時間的制約がある中で積算をしていることから、全ての現地調査を想定することは極めて困難であることをご理解ください。従って、本地盤関係（地中関連）の見積は、○年○月○日付で提供された設計図書等に基づいて積算しており、工事請負契約締結後に、設計・施工条件に疑義、相違などが発見された場合は、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款第16条（※）に基づいて発注者が負担することを基本とさせていただきます。（「標準約款におけるリスク分担の考え方」I.地中関連参照）

※中建審民間約款の場合は、第16条が該当する。

b. 設計関連に関する前提条件記載例

指針では、発注者が工事のために必要な設計や仕様等に関する情報を提示し、設計者は、それを踏まえできるだけ精度の高い設計図書を作成することが求められる、とされている。

**<注意を要する見積条件事例>**

「契約締結後に設計図書の疑義等が発見された場合、原則として請負代金額の増額及び工期の延長は行わない。」

(対応例・・・施工者が設計業務を受託しない場合)

**【見積書前提条件記載例】**

「民間建設工事の適正な品質を確保するための指針（P. 6）」によれば、

「施工上のリスクを防ぐためには、発注者が工事のために必要な設計や仕様等に関する情報を提示し、設計者は、それを踏まえできるだけ精度の高い設計図書を作成することが求められる。」

「なお、設計段階で事後的に調整する部分を残し、施工段階での調整を見込んで工事を着手せざるを得ない場合は、必要に応じて、このような場合の請負代金や工期等に関する負担については契約後に変更できるよう、予め発注者間で協議しておくことが必要」とされています。

本見積に関して、当社は設計業務を受託していないこと、また時間的制約があることから、設計図書の内容を全て精査して積算することは極めて困難であることをご理解ください。そのほか、提示された設計図書には、施工段階において調整が見込まれた部分も含まれています。

従って、本見積は、○年○月○日付で提供された設計図書等に基づき積算しており、工事請負契約締結後に、設計・施工条件に疑義、相違などが発見された場合は、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款第16条、第28条及び第29条（※）に基づいて発注者が負担することを基本とさせていただきます。（「標準約款におけるリスク分担の考え方」

**II.設計関連参照）**

※中建審民間約款の場合は、第16条、第31条及び第32条が該当する。

c. 周辺環境（近隣対応、日照阻害・風害・電波障害、騒音・振動）等に関する前提条件記載例

指針では、標準的な約款等と異なる場合は、双方の認識が異なるまま工事

が行われ、施工中にトラブルの発生原因となるおそれがある、とされている。

**<注意を要する見積条件事例>**

「工事に伴う近隣等への対策、苦情処理などについては一切請負者において処理・解決し、その費用を負担する。」

(対応例)

**【見積書前提条件記載例】**

「民間建設工事の適正な品質を確保するための指針（P. 7）」によれば、

「特に、標準的な約款等とは異なる形の契約書等で工事請負契約を締結することとなる場合、施工上のリスクについて双方の認識が異なるまま工事が行われ、施工中にトラブルの発生原因となるおそれがあるため、標準的な約款等と異なる点等について十分に質問回答や協議の機会を確保し、受発注者間で認識の齟齬が生じないようにすることが求められる。」とされています。

本見積条件の記載は、標準的な約款等とは異なる条件となっております。

従って、本見積は、別紙添付の「標準約款におけるリスク分担の考え方」を前提として積算しております。

(3) 契約締結段階

①標準約款と異なる契約条件の提示があった場合

契約締結交渉の際、発注者が標準約款と異なるリスク負担を施工者に求める場合は、「標準約款におけるリスク分担の考え方」を示して、「適正な品質を確保するため」の適切なリスク分担のあり方について協議を申し入れるなどの対応が考えられる。

○ **契約実務における留意事項（指針P. 7）**

特に、標準的な約款等とは異なる形の契約書等で工事請負契約を締結することとなる場合、施工上のリスクについて双方の認識が異なるまま工事が行われ、施工中にトラブルの発生原因となるおそれがあるため、標準的な約款等と異なる点等について十分に質問回答や協議の機会を確保し、受発注者間で認識の齟齬が生じないようにすることが求められる。

○ **民間工事における円滑な協議の必要性（指針P. 3）**

設計者から設計の前提となる地盤調査や設計内容について適切に情報提

供を受け、事前調査の内容について関係者間で情報共有を図りながら工事条件やリスク負担等について受発注者間で協議し、実際に施工上のリスクが発現した場合に、誰が費用を負担し、請負代金とリスク負担の関係がどのように整理されているかについて、受発注者が十分理解した上で工事請負契約の締結に至ることが必要である。

#### ○ 事前協議の基本的考え方（指針P. 5）

施工上のリスク負担のあり方については、リスクの発現を防ぎ、工事を円滑に進めるために、受発注者が互いに努力して合理的な負担方法を定めることが基本的考え方となるが、具体的な負担方法については、これまでの契約実務においてどのような負担とされていたか、リスク負担と請負代金との関係が適切に整理されているか、工事自体に起因しないリスクについてどのように負担するのが適切か等の観点（基本的な観点）を踏まえ、受発注者間において協議する必要がある。

#### ② 契約締結時点で工事内容が確定しない場合

発注者の事情により、やむを得ず契約締結後に工事内容を確定させることとなる事項については、変更契約の対象とすることを当初契約の中で取り決めておくなどの対応が考えられる。

#### <設計関連>（指針P. 6）

設計段階で事後的に調整する部分を残し、施工段階での調整を見込んで工事を着手せざるを得ない場合は、必要に応じて、このような場合の請負代金や工期等に関する負担については契約後に変更できるよう、予め受発注者間で協議しておくことが必要である。

#### ③ 追加工事に伴う増加費用を認めない条件が提示されている場合

追加工事に伴う増加費用を施工者に一方的に負担させる行為は、建設業法に定める発注者の責務規定に反するおそれがあるとして、契約条件の変更を申し入れることを検討する。

#### ○ 法令遵守の重要性（指針P. 7）

追加工事に伴う増加費用を受注者が一方的に負担させられる場合、建設業法で定める発注者の責務規定（第19条の3「不当に低い請負代金の禁止」）に反するおそれがあるため、抵触することのないよう留意する必要がある（「発注者・受注者間の法令遵守ガイドライン（23年8月）」を参照）。

(4) その他（設計・施工方式の違いによる留意点）

設計・施工分離型は、一貫型と比べて、情報共有のタイミングが遅くなることから、以下のとおり指針の該当箇所を引用し、上記（1）～（3）の対応に関して、発注者に十分な配慮を求めることも一つの方策である。

○ 設計・施工方式の違いによる留意点（指針P. 5）

建設工事の実施方法は、設計と施工を同じ建設会社で一貫して行う一貫型か、設計と施工を別々の会社が行う分離型に大別されるが、施工者が内定する時期（見積り、入札等を経て施工者が実質的に決定される時期）が、両者では大きく異なってくるため（一般的に、施工者の内定するタイミングは、一貫型の方が分離型よりも早い）、施工上のリスクについて情報共有や協議を行うタイミング等についても留意することが必要である。

このため、発注者は上記タイミングの違いに留意しつつ、工事請負契約（契約を構成する仕様書や見積要項書等を含む）や当該契約条件を提示する際に、施工上のリスクの判断に必要な情報を施工者が得られ、またその情報を基に協議の機会が確保されるよう、設計・準備段階における十分な配慮が求められる。

注：本活用方策における指針引用部分の下線は日建連が付したものである。

以上

## 標準約款におけるリスク分担の考え方

(「民間建設工事の適正な品質を確保するための協議項目リスト」に対応)

<注> 標準約款  
 「中建審民間約款」・・・民間建設工事標準請負契約約款  
 「民間連合約款」・・・民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款

指針別表「協議項目リスト」の抜粋				標準約款における リスク分担の考え方
大項目	小項目	関係者の役割ほか 基本的な考え方	施工上のリスク	
I 地中関連	1 支持地盤の 深度 軟弱地盤の 圧密沈下	地盤状況については、発注者(又は発注者から委託された者。以下 I において同じ)がボーリング等の必要な調査を行い、その結果に基づき、発注者から設計業務を受託した設計者が適切な基礎の設計(くい長の設計等)を行う必要がある。	施工中に現場不一致等が判明し、くい長の再設計が必要となった場合の追加費用や工期延長の負担	発注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第16条、民間連合約款第16条)
	2 地下水位	地下水位については、発注者がボーリング等の必要な調査を行い、その結果や季節による変動等を考慮したうえで適切な地下水位を想定し、当該水位に基づき構造計算を行う必要がある。	施工中に現場不一致等が判明し、構造計算の再計算や構造変更等が必要となった場合の追加費用や工期延長の負担	
	3 地下埋設物 埋蔵文化財	地下埋設物や埋蔵文化財については、発注者が管理台帳調査や地歴調査等の必要な調査を行い、その結果に基づき、地下埋設物等の種類や位置、大きさ等を想定する必要がある。	施工中に現場不一致等が判明し、十分な離隔が得られない等により再設計が必要となった場合の追加費用や工期延長の負担	
	4 土壌汚染 産業廃棄物	土壌汚染の状況(自然由来の土壌汚染も含む。)や地中の産業廃棄物については、発注者が地歴調査等の必要な調査を行い、その結果に基づき土壌の状態や産業廃棄物の有無を確認する必要がある。	施工中に産業廃棄物が発見された場合等における処理費用や工期についての負担	
II 設計関連	5 設計図書	建設工事は、発注者から設計業務を受託した設計者が、適切に作成して施工者に示す設計図書に基づき施工を行うことが基本となる。	設計に不確定部分や曖昧な部分を残したまままで工事請負契約を締結して施工上のリスクが発現し、設計修正等が必要となる場合の追加費用や当初設計の段階で想定されていなかった部分に起因する追加費用、工期延長の負担	発注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第16条・31条・32条、民間連合約款第16条・28条・29条)
	6 設計間の整合	設計図書における意匠、構造、設備等の各設計は相互に密接に関連するものであり、それらの設計内容については、発注者から設計業務を受託した設計者が調整し、整合性を図るのが基本となる。	調整が不十分なまま工事請負契約を締結して施工上のリスクが発現し、設計修正等が必要となる場合の追加費用や当初設計の段階で想定されていなかった設計間の不整合等に起因する追加費用、工期延長の負担	

<注> 標準約款  
「中建審民間約款」…民間建設工事標準請負契約約款  
「民間連合約款」…民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款

指針別表「協議項目リスト」の抜粋				標準約款における リスク分担の考え方
大項目	小項目	関係者の役割ほか 基本的な考え方	施工上のリスク	
Ⅲ 資材 関連	7 資材納入	資材については、対象物の規模や品質、工期等を勘案して、施工者が協力会社や代理店と連携し、調達能力を発揮して必要な購入や搬入を行うべきである。	想定できないような急激な事態が発生した場合	受注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第20条, 民間連合約款第20条)
Ⅳ 周辺 環境	8 近隣対応	地域住民からの要望や対応等によって工期や時間の調整等が必要となることがある。	追加費用が発生した場合の負担	【事業自体に起因する場合】発注者が負うことを基本とする。  【不適切な工事施工による場合】受注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第19条第1項, 民間連合約款第19条第1項)
	9 日照障害、風害、電波障害	日照障害、風害、電波障害等の施工上のリスクは、基本的に工事施工によって発生するものではなく、当該建築物等が存立すること自体によって発生する。	追加費用が発生した場合の負担	発注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第19条第4項, 民間連合約款第19条第4項)
	10 騒音・振動	建設工事は、請負契約に基づき目的物を完成することを目的とし、具体的な施工方法や工法の選択については、施工者のこれまでの工事経験を基に、周辺環境への影響に配慮しつつ施工者(受注者)の選択に委ねられるのが基本となるが、建設工事的性質上、工事による騒音や振動等が発生し、周辺環境・周辺住民に影響を及ぼすことがある。	第三者に対する補償や工法変更や周辺対策等の追加費用が発生した場合の負担	受注者が負うことを基本とする。ただし、受注者が善良な管理者としての注意義務を果たしていれば、発注者が負担。  (中建審民間約款第19条第2項, 民間連合約款第19条第2項)
Ⅴ 天災	11 地震、台風、洪水等	地震、台風、洪水等の異常な災害や、可能な限りの防止措置を講じても防げることのできない事象・事故等	工事出来形部分等に及ぼす影響や、復旧費用の負担、工期の延長等	重大かつ、受注者が善良な管理者としての注意義務を果たしたものは、発注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第21条, 民間連合約款第21条)
Ⅵ その他	12 法定手続き	建設工事を施工する上で事前に手続きが必要な建築確認や各種許認可等の法定手続きは、それぞれの申請者が必要な手続きを行う必要がある。	工事請負契約締結後に法定手続き等の遅延が発生したことに伴う追加費用や工期延長が必要となった場合の負担	受注者に正当な理由があるときは、発注者が負うことを基本とする。  (中建審民間約款第31条・32条, 民間連合約款28・29条)