

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)

平成28年7月

国土交通省

民間建設工事の適正な品質を確保するための指針

1 はじめに

建設工事は、適正な品質を確保して安全な建築物等を購入者や利用者に提供することを目的とし、そのためには、発注者、設計者、工事監理者、施工者（元請、下請）等の関係者が、それぞれ契約等で定められた役割を果たし、連携協力して目的の建築物等を完成させることが求められる。しかしながら、工事の性質上事業期間が長期にわたり、地中の状況や近隣対応など、工事開始時点では想定されなかった事象や施工上のリスクが、工事施工中に発現する可能性が常に存在する。

建設工事は、建設業法に基づき、発注者と受注者が工事請負契約を締結し、請負代金や工期などの工事内容を確定させてから工事を開始することになるが、施工上のリスクについて事前の協議等を行うことなく工事請負契約を締結して工事を開始し、契約時点では想定されていなかった施工上のリスクが発現した場合、工期調整や金額変更について工事請負契約の発注者・受注者間（受発注者間）の調整が難航し、円滑な工事の施工に支障を来すおそれがある。

こうした施工上のリスクの発現による事業の遅延や費用等に関するトラブルを抑制するためには、事前の調査等を踏まえ、工事の実施に先立って予め受発注者間で当該工事に関し、具体的にどのような施工上のリスクが存在するか等に関して情報共有や意思疎通を図り、不明な点や各々の役割分担についてできる限り明確化しておくことが有効な対応方策となる。

民間の建設工事においては、このような施工上のリスク等についての対応は、民間建設工事標準請負契約約款や民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款等を踏まえ、必要な調整が行われてきたが、建設業法の目的である工事の適正な施工を確保するための取組として、今般、予め受発注者間で協議しておくことが必要と考えられる施工上のリスクに関する協議項目等について基本的枠組みとして指針をとりまとめたところである。

工事の円滑な施工を図るためには、このような施工上のリスク等について関係者が十分理解し、リスク負担の考え方について共通認識を持ち、指針を勘案して適切に建設工事を行うことが重要である。なお、消費者への引渡日が定まっているような物件の工期延長や仕様変更が生じた場合のリスク負担等については、十分な協議を行うことが求められる。

こうした取組が進展することを通じて、工事の適正な品質の確保とともに、関係者間の情報共有や協議プロセスについての枠組みが整備（見える化）されることにより、消費者や利用者の建築物等の安全性や品質に対する不安が解消され、安心して住宅購入や施設の利用が行われることが期待される。

＜注釈＞本指針の対象について

本指針の対象は、民間会社が発注する建設業法上の建設工事とし、建築工事を主たる対象とするが、民間会社の発注する土木工事も含むものである。また、新築工事とは異なる多くの施工上のリスクが想定される改修や解体工事も本指針の対象とする。

なお、本指針における「施工上のリスク」とは、工事請負契約締結の時点ではその影響を正確には想定できないような不確実性のある事由によって費用や工期の負担が発生する可能性を指すものとする。

2 建設工事に携わる関係者の基本的な役割

建設工事は、多数の関係者が長期間にわたり工事に携わることになり、基本的な役割は以下のとおりであるが、円滑に工事を実施し、適正な品質を確保するためには、各々の当事者が契約等で定められた役割と相互の信頼関係に基づき、特に、発注者が明確な工事内容を示した上で受注者と工事請負契約を締結し、これを受けて、目的物の完成に責任を有する元請の施工者が、専門工事会社等と適切に連携協力し、工事を適切に施工することが重要である。

○ 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。

3 事前準備の重要性

○ 事前調査の実施

建設工事は、その性質上常に施工上のリスク(別表参照)を伴うこととなるが、特に地中部分の基礎ぐい工事等については、支持地盤の深度や地下水位等、予め予測することが困難な現場不一致が生じたことによる設計変更が発生し、それに伴う関係機関との協議や追加工事が必要となる場合がある。

こうした施工上のリスクの発現をできるだけ抑制し、工事を円滑に進める上で、発注者は、これまでの事業経験や地歴情報等を基に、設計者や調査会社などの専門的見解や提案を踏まえ、関係者で協力して必要な事前調査を行うことが求められる。特に、地盤調査(ボーリング等)は、建築物の安全性を確保する上で重要な基礎設計の前提となることから、関係学会の指針等も活用して適切に調査を行う必要がある。

また、施工上のリスク発現を防ぐため、設計者や既に受注を内定済みの施工者が、専門的知見やこれまでの実績を基に施工上のリスクとなりうる可能性や事象を把握した場合は、発注者に対して必要な調査の実施を求める等の対応も必要となる。

○ 専門的知見の活用

建設工事に先立って行われる事前の地盤調査は、発注者(または発注者から委託された者)からボーリング等を行う専門の調査会社等に委託して調査を実施するのが通例であるが、調査会社等はこれまでの調査実績を基にした豊富な情報を蓄積しているため、施工上のリスクを防ぐためには、こうした専門的な知見も活用しながら、発注者は設計者と調整を図り、必要な調査を行わせることが必要となる。

このほか、従前の土地利用や地歴情報、土壤汚染、地下埋設物等についても、施工上のリスクとなる可能性があるため、発注者は、調査会社等からの専門的見解や提案を受けて、事前に必要な調査を行わせて状況の把握に努め、施工上のリスクの発現をできるだけ防ぐことが求められる。

また、施工者が、調査会社等に委託して調査業務も実施する場合、自らの工事経験や専門性を活かした調査や設計が行われることで、施工上のリスクを予め防ぐことが期待できるため、適切に調査を行わせることが必要となる。

4 関係者間の協力体制の構築

○ 民間工事における円滑な協議の必要性

一般に、民間の建設工事においては、発注者が工事受注を希望する施工者に対し、建築物等の仕様や品質、費用、工期等を提示し、見積りや技術提案、入札等の機会を設け、受注者を選定するのが通例であるが、民間工事の場合、公共工事の発注とは異なり、選定過程の中で、請

負代金や仕様、工期等について両者の間で柔軟に交渉や協議の機会が設けられることもある。

こうした過程で、受発注者間において施工上のリスクや建築物の品質、安全性、消費者への引渡日が決まっている物件で工期延長や仕様変更等が必要となった場合のリスク負担等に関する理解が不十分で、認識に隔たりがある状態のままで工事請負契約を締結し、実際に施工上のリスクが発現した場合、工期延長や追加工事に伴う請負代金の増加等に関して調整が難航し、事業の進捗全体に影響を及ぼすおそれがあるほか、協議が整わない結果、工期や品質にしわ寄せが生じ、工事施工において極めて重要な建築物の安全性の確保に大きな影響が生じるおそれがある。

このような事態の発生を防ぎ、円滑な工事施工を図るためには、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。

○ 適切に協議を行うための発注者等からの情報提供

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。

○ 施工者の役割

発注者との協議に際し、豊富な工事実績やコスト工程管理に関する専門的知見を有する施工者は、これまでの経験を基に、当該工事にはどのような施工上のリスクが想定されるかについて情報提供や説明に努め、そのようなリスクを踏まえた適切な工期や請負代金の提示がされているか等について、例えば、過去の施工実績を基にした標準工期を提示すること等を通じて発注者と協議することが必要である。

また、施工段階においても、こうした専門性や工事経験を活かし、当該工事で想定される施工上のリスクについて留意しつつ円滑な工事施工を行うことが求められるため、現場不一致や予期せぬ事象等が判明した場合は、速やかに発注者又は工事監理者に連絡し、適切な対応方法を協議する必要がある。

なお、土工や杭、躯体等工事の種類によっては、専門工事を実施する下請工事会社の専門

性や経験が施工上のリスクを防ぐ上で有用となる場合もあるので、施工者は必要に応じてこうした知見の活用を図ることも有効な方策となるが、施工者が自ら負担することとしたリスク負担について、一方的に下請に転嫁することは厳に慎まなければならない。

○ 設計・施工方式の違いによる留意点

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等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。

5 受発注者間の協議項目

○ 事前協議の基本的考え方

建設工事の施工上のリスク発現をできるだけ回避し、円滑な工事施工を進めるため、具体的に想定される主な施工上のリスクについて、地中関連、設計関連、資材関連等の種類別に分類した、受発注者間の施工上のリスクに関する基本的考え方及び留意事項は別表のとおりであるが、具体的な協議項目については、建設業法や標準約款等における対等な立場に基づく契約締結という基本原則を踏まえ、工事を進める上で予め協議しておくことが必要と考えられる事項について分類整理したものである。

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。

言うまでもなく、一品生産である建設工事は現場状況がそれぞれ異なり、施工上のリスクの態様も様々であるため、施工上のあらゆるリスクについて予め網羅的に把握することは困難であり、現場の状況に応じて柔軟に対応すべき性質のものも多く存在する。

このため、施工上のリスクとなりうる事象や可能性を把握した場合は、関係者間で速やかに情

報共有して、適切な対応方法を協議、調整することが求められるが、少なくとも、建設業法の目的である工事の適正な施工確保を図る上で協議することが必要と考えられる建設工事に共通する標準的な協議項目について、関係者間において情報の共有を図り、受発注者が共通の理解に基づいて工事請負契約を締結し、工事を施工することが必要である。

なお、改修や解体工事の場合、既存建物の施工状況が不明な点があること等、新築工事とは性質の異なる施工上のリスクが多く想定されることから、協議に際しては、事前調査等を可能な限り詳細に実施し、施工上のリスクの発現を防ぐことが求められる。

○ 特に留意が必要な項目

協議項目のうち、以下の二項目については、予め協議を行うことが施工上のリスクを防ぐために非常に有効であると考えられることから、事前に情報共有を図り、リスク負担の考え方について、受発注者間で適切に協議を行うことが求められる。

<地中関連>

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、特に急傾斜の地層や支持層の不陸が著しい状況が明らかとなった場合、関係者間で情報共有し、追加調査の必要性や施工時の注意事項について、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、適切な調査を行っても工事請負契約締結段階で想定できなかったような現場不一致等による施工上のリスクが発現した場合のリスク負担の考え方について予め協議しておくことが必要である。

<設計関連>

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間で認識を共有し、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。

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、予め受発注者間で協議しておくことが必要である。

6 適切な工事請負契約の締結、履行

○ 建設業法の趣旨

建設工事の請負契約は、建設業法(第18条、第19条等)に基づき、発注者及び受注者が対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、信義に従って誠実に履行しなければならないこととされている。

この趣旨に従って、工事請負契約の締結に際しては、工事内容や請負代金の額、工期等について書面に記載することとされているが、建設工事に携わる関係者は、契約当事者が対等な立場に立ち、十分な協議や質問回答の機会、調整期間を設けて工事請負契約を締結するのが基本原則であることについて、改めて認識する必要がある。

このように、双方が合意した工事請負契約に基づき、施工者は、元請として品質やコスト工程管理等を含め工事全体を統括し、専門工事会社と協力連携して定められた品質の建築物等を工期内に完成して発注者に引き渡す責務を有することとなる。

○ 契約実務における留意事項

一般に、民間工事の契約は、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)や事業者の作成する約款に加え、設計図書や見積要項書、特記仕様書、現場説明書、質問回答書等が付属し、これらが一体となって工事請負契約を構成するのが通例であるが、当事者双方がこうした契約内容について理解し、どのような施工上のリスクがあるか等について共通認識を持ち、工事条件の合意や契約締結に至ることが必要である。

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。

○ 法令遵守の重要性

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)。

なお、元請と下請の関係においても、こうした建設業法の趣旨が徹底されることが必要である。特に、不当に低い請負代金や指値発注等、建設業法で禁止されている行為をすることのないよう

十分留意する必要があり、元請が過度のリスク負担を下請に強いることは厳に慎まなければならない(「建設業法令遵守ガイドライン(24年7月再改訂)」を参照)。

○ 建設工事に対する消費者、利用者の信頼の確保

このように、建設工事に携わる関係者が、事前の調査結果等を基に必要な情報共有を図った上で、施工上のリスク負担の考え方について予め受発注者間で協議し、共通認識を有する取り組みを進めることにより、民間建設工事の円滑な施工が図られることになる。

また、指針の策定により、関係業界において、このような信頼関係に基づく取組みが進展し、関係者が施工上のリスクを理解して適切に役割分担して工事を進めていることが外から分かる形となることで、マンションやオフィスビル等の建築物の適正な品質が確保されるとともに、住宅購入を行う消費者や施設利用者の建築物に対する不安が解消され、建設工事の安全性や品質、さらには関係業界に対する国民の安心と信頼を得ることが期待される。