

建築工事請負契約における 設計変更・工事一時中止ガイドライン

令和6年9月

奈良県 県土マネジメント部 技術管理課

建築工事請負契約における変更設計・工事一時中止ガイドラインについて

公共建築工事は、多様な制約条件の下で個別に設計・施工を行い、多岐にわたる目的物を完成させるものである。

発注者は、工事を円滑かつ適切に実施するため、工事施工上の制約となる施工条件を仕様書等に明示し、発注者と受注者の役割分担を明確にするとともに、施工条件が変わった場合の措置を明確にする必要がある。

特に建築物は、不特定多数の利用者や施設管理者の様々な要望を総合的に検討し設計された一品受注生産である目的物を、多種多様な条件の下において生産するという特殊性を有しており、工事の進捗と共に、当初発注時に予見できない施工条件や環境の変化などが起こり得る。

このような中、平成26年6月に改正された公共工事の品質確保の促進に関する法律（以下「品確法」という。）では、将来にわたる公共工事の品質確保とその中長期的な担い手確保等を実現するために、発注者の責務として、「設計図書に適切に施工条件を明示するとともに、必要があると認められるときは適切に設計図書の変更及びこれに伴い必要となる請負代金の額又は工期の変更を行うこと」が規定されたところである。

本ガイドラインは、建築工事請負契約に係る設計変更等について、工事の施工に際しての発注者と受注者双方の責任の明確化及び透明性の向上を図ることにより、双方の共通認識を形成し、もって円滑な事業実施を目的として策定したものである。

また、本ガイドラインは「Ⅰ．設計変更ガイドライン」と「Ⅱ．工事一時中止ガイドライン」から構成され、それぞれ設計変更における留意事項、及び発注者の事由に基づく工事一時中止における留意事項等について、一般的な考え方を記載している。

目 次

I 設計変更ガイドライン

1. 設計変更の基本.....	1
2. 設計変更に関する留意事項.....	2
3. 設計変更が不可能なケース.....	3
4. 設計変更が可能なケース.....	3
5. 設計変更手続きフロー	5
6. 関連事項	7

II 工事一時中止ガイドライン

1. 工事一時中止策定ガイドライン策定の目的.....	8
2. 工事の一時中止に係る基本フロー	8
3. 発注者の中止指示義務	9
4. 工事の中止〔契約書の規定〕	9
5. 工事を中止すべき場合	10
6. 中止の指示・通知	10
7. 基本計画書の作成.....	11
8. 請負代金額又は工期の変更、増加費用の負担	12
9. 増加費用の考え方	13
10. 増加費用の内訳書及び事務処理上の扱い.....	15

I. 設計変更ガイドライン

1. 設計変更の基本

(1) 設計変更の基本的な考え方

- ・ 公共工事の品質確保に当たっては、公共工事における請負契約の当事者が各々の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これを履行するように配慮されなければならない。（品確法第3条第8項参照）
- ・ 発注者及び受注者は、契約書に基づき、設計図書に従い、法令を遵守し、締結した契約を履行しなければならない。（建設工事請負契約書（以下「契約書」という）第1条参照）
- ・ 工事の施工は、設計図書に基づいて施工すべきであるが、真にやむを得ない事情によって設計図書と現場等に差異が生じた場合、当該工事との一体性を損ねない範囲において設計変更を行うこととし、その結果、工期や請負代金に変更が生じた場合は、契約変更を行う。

(2) 適用

- ・ 本ガイドラインは県土マネジメント部が発注する建築工事（建築設備工事及び解体工事を含む。以下「建築工事」という。）に適用する。

(3) 用語の定義

① 設計変更

契約書第18条又は第19条の規定により図面又は仕様書を変更する場合において、契約変更の手続きの前に当該変更内容をあらかじめ発注者が受注者に指示することをいう。

② 契約変更

契約書第24条又は第25条の規定により協議し、工期又は請負代金額の変更の契約を締結することをいう。

③ 設計図書

契約書第1条の規定により、図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書をいう。

④ 承諾

受注者が監督員に対し書面で申し出た事項について、監督員が書面をもって了解することをいう。

⑤ 指示

監督員が受注者に対し、工事の施工上必要な事項を書面によって示すことをいう。

⑥ 協議

協議事項について、監督員と受注者が結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。

⑦ 書面

発行年月日及び氏名が記載された文書をいう。

⑧ 軽微な設計変更

設計変更のうち、構造、工法、位置、断面等の変更で重要なもの等以外をいう。

2. 設計変更に関する留意事項

(1) 受注者の留意事項

- ・ 受注者は契約書第 18 条第 1 項に該当する事項等を発見したときは、その事実が確認できる資料を書面により監督職員に通知し確認を求める。
- ・ 受注者は、設計図書等に疑義が生じた際には監督職員との協議を行う。発注者は、協議内容によっては各種検討・関係機関調整が必要となるなど、受注者の意見を聴いたうえで回答までの期間をやむを得ず延長せざるを得ない場合もある。そのため、受注者はその協議すべき事実が判明次第出来るだけ早い段階で協議を行うことが重要である。
- ・ 受注者は指示書・協議書等の書面による回答を得てから施工する。

(2) 発注者の留意事項

- ・ 発注者は契約書第 18 条第 2 項に基づく調査を行った場合、第 3 項によりその結果を取りまとめ、調査の終了後 14 日以内に受注者に通知する。
- ・ 発注者は関係部局との調整後、速やかに書面による指示・協議等を行う。
- ・ 当初設計の考え方や設計条件を再確認して、設計変更の「協議」にあたる。
- ・ 当該事業（工事）における設計変更の必要性を明確にする。
（規格の妥当性、変更対応の妥当性を明確にする。）
- ・ 変更見込金額が当初請負代金額の 30%を超える工事は、現に施工中の工事と分離して施工することが著しく困難なものを除き、原則として、別途の契約とする。
- ・ 契約書第 18 条第 2 項に基づく調査の結果、第 18 条第 1 項の事実が確認された場合においては、必要な設計図書の訂正又は変更を行う。（契約書第 18 条第 4 項）
- ・ 訂正又は変更が行われた事項について、必要に応じて工期又は請負代金額の変更を行う。（契約書第 18 条第 5 項）
- ・ 設計変更に伴う契約変更手続きは、その必要が生じた都度、遅滞なく行うものとする。
ただし、軽微な設計変更についてはこの限りではない。

- 一つの工事現場において、複数の契約に基づく工事が実施される場合には、一工事の設計変更を行う際には、関連するその他の工事の設計変更についても検討する。

3. 設計変更が不可能なケース

下記の場合においては、原則として設計変更には該当しない。

（ただし、契約書第27条（臨機の措置）による対応の場合はこの限りではない）

- 設計図書に定めのない事項において、発注者と「協議」を行わない又は発注者からの「指示」等の通知がない状態で、受注者が独自に判断して施工を実施した場合。
- 契約書第18条～25条、公共建築工事標準仕様書 1.1.8～1.1.10 及び建築物解体工事共通仕様書 1.1.8～1.1.10 に定められている所定の手続きを経ていない場合。
- 公共建築工事標準仕様書の各章及び建築物解体工事共通仕様書 1.1.8～1.1.10 に規定されている監督職員の承諾、指示、協議等（書面によることを原則とする）を踏まえないで施工を実施した場合。

4. 設計変更が可能なケース

（1）契約書第18条（条件変更等）に該当

受注者は、以下の事実を発見したときは、監督職員に通知し、その確認を請求しなければならない。

- 設計図書に誤謬又は脱漏がある場合（第18条第1項第2号）。
 - 例） 工事施工上必要な材料名について、図面ごとに一致しない場合。
建築、電気設備及び機械設備の各分野の設計内容が互いに整合していない場合。
- 設計図書の表示が明確でない場合（第18条第1項第3号）。
 - 例） 図面の記載内容が読み取れない場合。
- 設計図書に示された自然的又は人為的な施工条件と実際の工事現場が一致しない場合（第18条第1項第4号）。
 - 例） 設計図書に明示された想定支持地盤と実際の工事現場が大きく異なる事実が判明した場合。
 施工中に設計図書に示されていない石綿含有建材を発見し、調査および撤去が必要となった場合。
 設計図書に明示された配管・配線等と実際の工事現場における配管・配線等が大きく異なる事実が判明した場合。

- ・設計図書で明示されていない施工条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合（第 18 条第 1 項第 5 号）。

例） 施工中に地中障害物を発見し、撤去が必要となった場合。
 施工中に埋蔵文化財を発見し、調査が必要となった場合。

（2） 契約書第 19 条（設計図書の変更）に該当

発注者が必要があると認め、設計図書を変更しようとする場合。

補足）発注者は予定している追加工事がある場合には、その内容を予め設計図書で示すのが望ましい。

（3） 契約書第 20 条（工事の中止）に該当

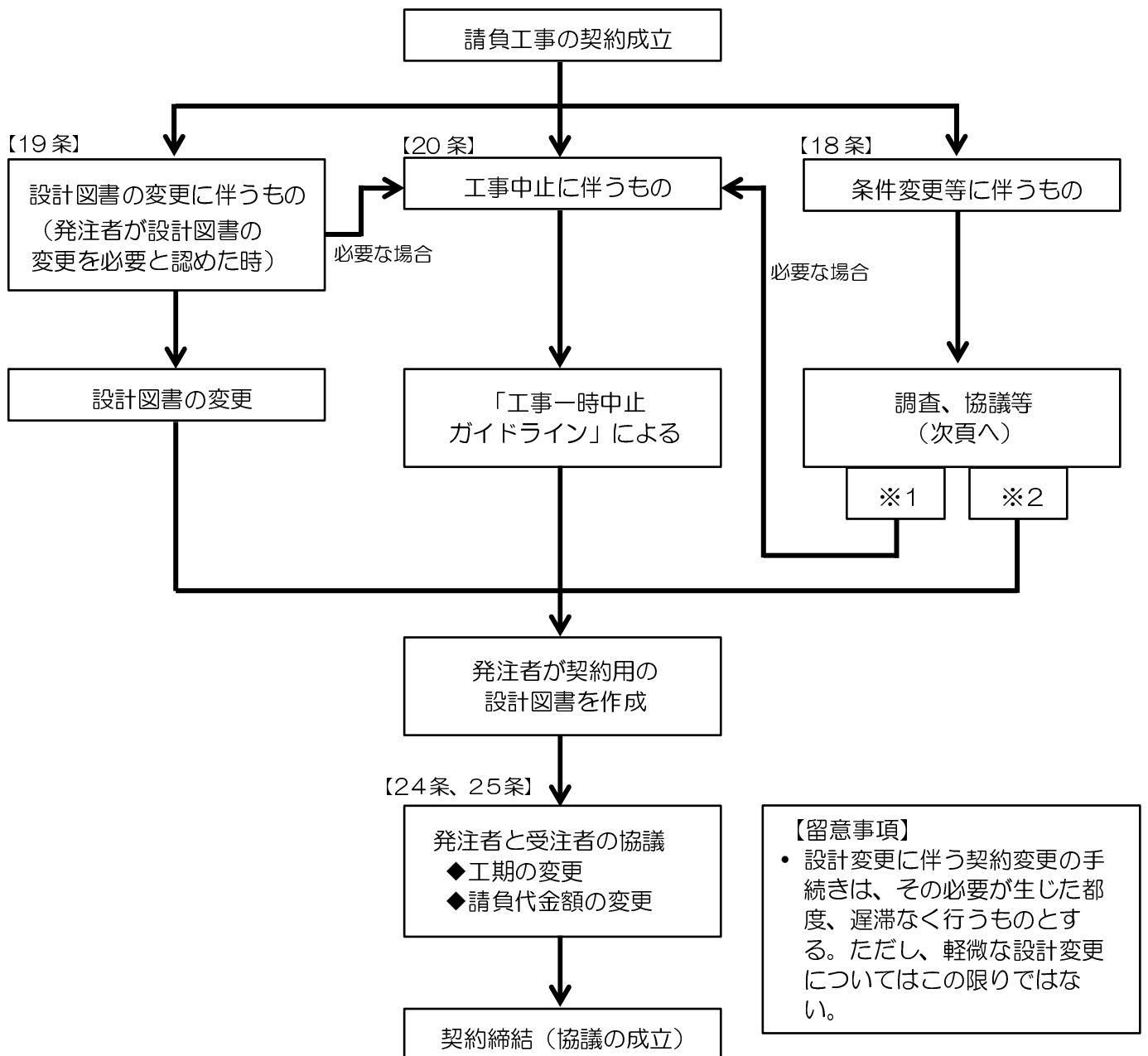
受注者の責めに帰すことができない自然的又は人為的事象により、受注者が工事を施工出来ないと認められる場合は、発注者は工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。またその場合必要があると認められるときは、工期を延長し、受注者が一時中止に伴う増加費用を必要としたときはその費用を負担しなければならない。

※ 詳細については「工事一時中止ガイドライン」を参照。

なお、第 20 条にかかわらず、受注者は第 22 条（受注者の請求による工期の延長）にもとづく工期の延長変更を請求することができる。また、天災等の不可抗力により、引渡前に工事目的物や仮設物その他に損害が生じたときの手続は、第 30 条（不可抗力による損害）その他も参照する。

5. 設計変更手続きフロー

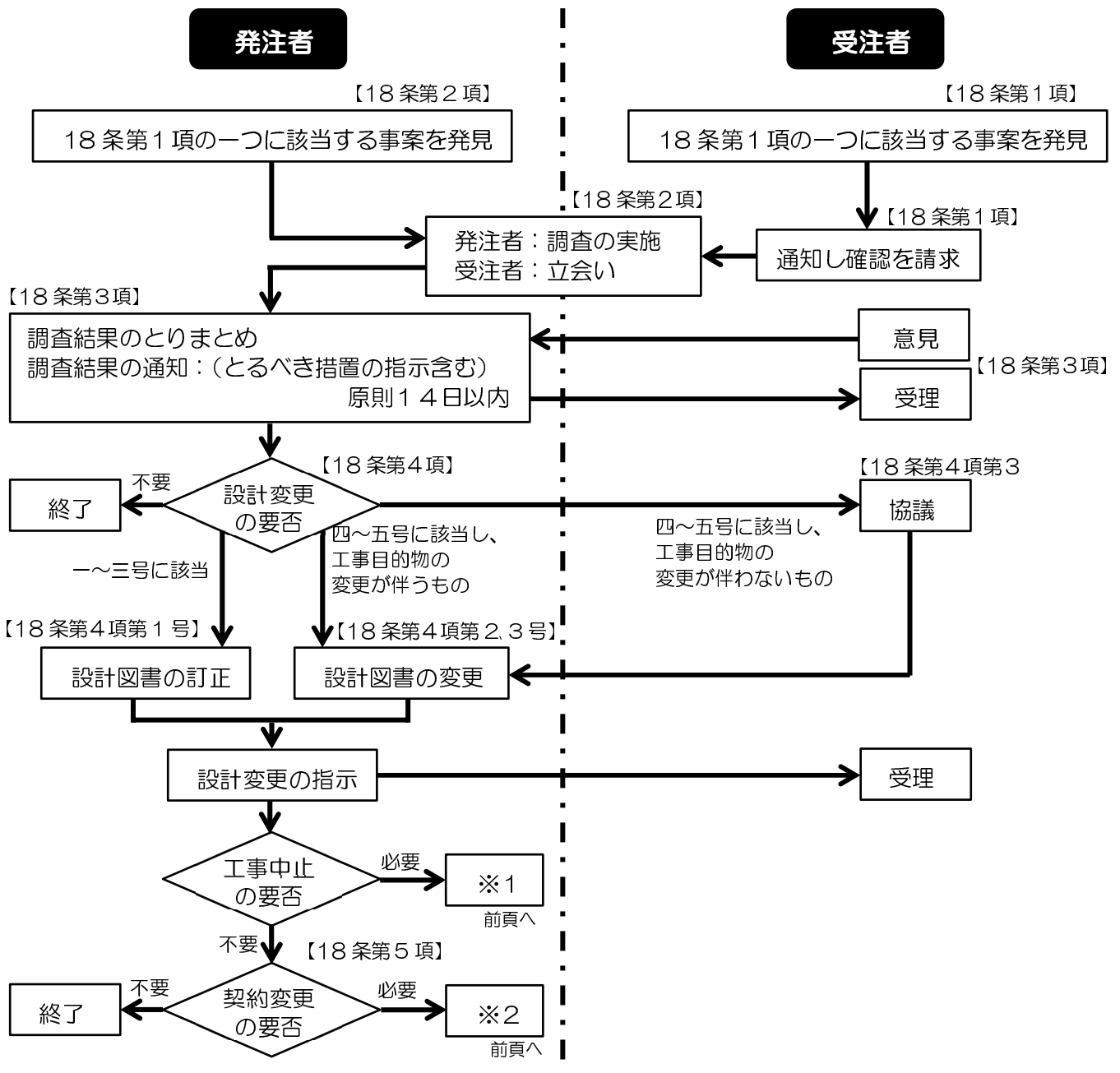
全体フロー



第18条関係フロー

【第18条第1項】

- 一 図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。
 - 二 設計図書に誤謬又は脱漏があること。
 - 三 設計図書の表示が明確でないこと。
 - 四 工事現場の形状、地質、湧水等の状態、施工上の制約等設計図書に示された自然的又は人為的な施工条件と実際の工事現場が一致しないこと。
 - 五 設計図書で明示されていない施工条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。



6. 関連事項

(1) 「自主施工の原則」

仮設・施工方法その他工事目的物を完成するために必要な一切の手段については、その責任の所在を明らかにする必要から、原則として受注者が定めるものとされている（契約書第1条第3項を参照）。これは「自主施工の原則」とも言われている。

(2) 「指定」

工事目的物を施工するための施工条件として仮設・施工方法等を発注者が予め決定する必要がある場合に、設計図書に条件として明示した仮設・施工方法等は「指定」という。

(3) 「任意」

工事目的物を施工するための仮設・施工方法等は、「自主施工の原則」により、受注者の責任で実施しなければならない。「指定」以外は、「任意」という。

(4) 「指定」・「任意」の考え方

「指定」・「任意」の考え方は下表のとおり。

	「指定」	「任意」
設計図書における明示	仮設・施工方法等について具体的に明示	仮設・施工方法等について明示しない(※)
仮設・施工方法等の変更	変更するには発注者の指示が必要	変更にあたって発注者の指示は必要ない（施工計画書等の修正は必要）
仮設・施工方法等の変更がある場合の設計変更	設計変更の対象となる	設計変更の対象とならない
設計図書に示された施工条件の変更に伴う設計変更	設計変更の対象となる	設計変更の対象となる

※ 応札者に対する参考として、発注者が積算で想定した仮設・施工方法等を「参考図」として示すことがある。参考図で示した内容は「任意」であり、実際の施工においては、受注者を拘束するものではない。ただし、参考図等で示した内容と施工内容が大幅に異なる場合は協議の対象となる場合がある。

II. 工事一時中止ガイドライン

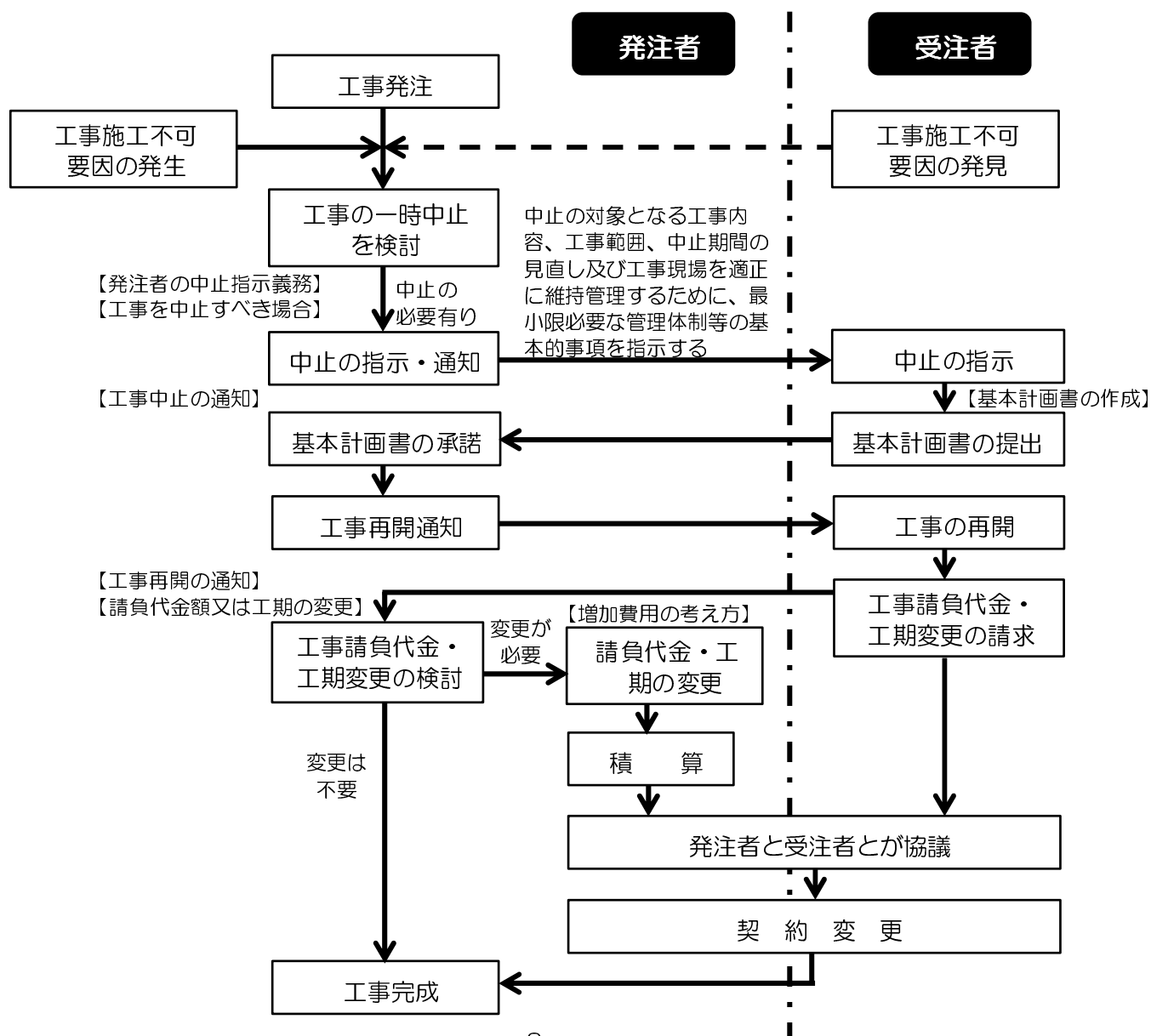
1. 工事一時中止策定ガイドライン策定の目的

一部の営繕工事では、当初契約締結時に予測できない人為的事象や天災等の発生に伴う工事現場の状態の変化等により、工事の継続が困難な状況に陥る場合がある。そうした場合、工事現場の維持等に要する費用の適切な計上が必要である。

発注者は契約書第 20 条の規定に基づき、受注者の責めに帰することができないものにより工事目的物等に損害が生じ若しくは工事現場の状態が変動したことにより、施工ができなくなった工事については、工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

主に発注者事由による工事一時中止について、適正な対応を行うため、本ガイドラインを策定するものである。

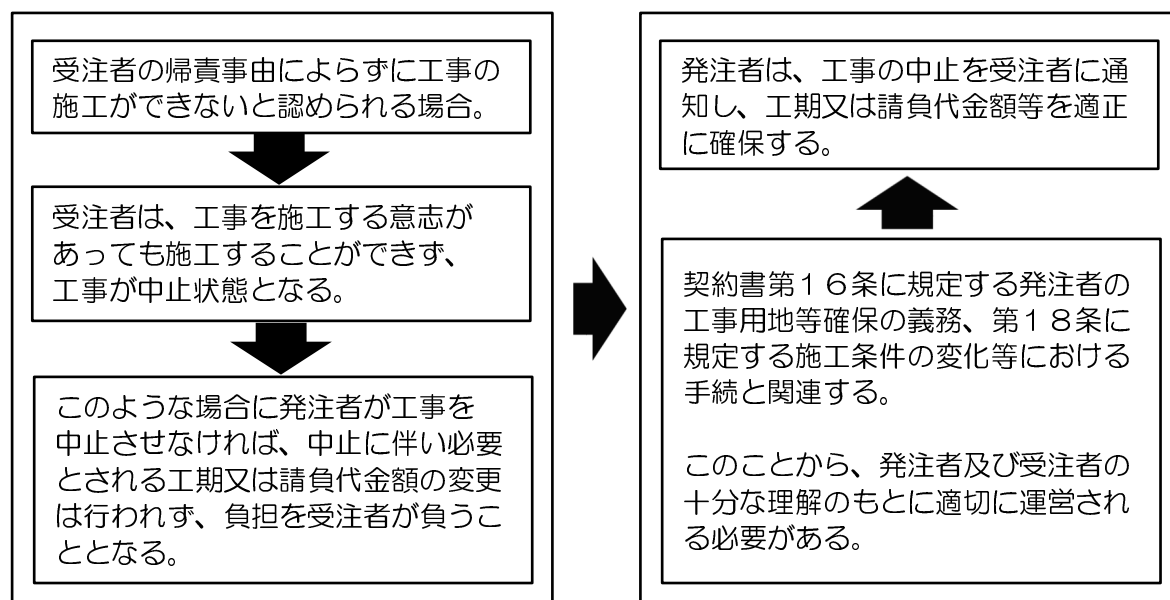
2. 工事の一時中止に係る基本フロー



3. 発注者の中止指示義務

受注者の責めに帰することができない事由により工事を施工できないと認められる場合には、発注者が工事の全部又は一部の中止を通知しなければならない。 【契約書第20条第1項】

※ 以降の一時中止に係る事項については、全部又は一部中止とも同様の考えとする。



(注) 工事の一時中止期間における、主任技術者及び監理技術者の取り扱いについては次のとおり。

- 工事を全面的に一時中止している期間は、専任を要しない期間である。
- 受注者の責によらない理由により工事中止又は工事内容の変更が発生し、大幅な工期延期*となった場合は、技術者の途中交代が認められる。

【監理技術者制度運用マニュアル：国土交通省総合政策局】

※ 大幅な工期延期とは、契約書（受注者の催告によらない解除権）第52条1項第2号を準拠して、「延期期間が当初工期の10分の5（工期の10分の5が6月を超えるときは、6月）を超える場合」を目安とする。

4. 工事の中止〔契約書の規定〕

- 受注者の責めに帰することができない事由により工事を施工できないと認められる場合
 - ① 工事用地等の確保ができない等のため受注者が工事を施工できないと認められるとき
 - ② 暴風、豪雨、洪水、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は

人為的な事象であって受注者の責めに帰すことができないものにより工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため受注者が工事を施工できないと認められるとき

の2つが規定されている。【契約書第20条第1項】

※「工事を施工できないと認められる場合」とは、客観的に認められる場合を意味し、発注者又は受注者の主観的判断によって決まるものではない。

- 上記の2つの規定以外にも、発注者が必要があると認めるときは、工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。【契約書第20条第2項】

5. 工事を中止すべき場合

- ① 工事用地等の確保ができない等のため受注者が工事を施工できない場合（例示）
 - ・ 設計図書と実際の施工条件の相違又は設計図書の不備が発見されたため（契約書第18条）施工を続けることが不可能な場合等
 - ・ 設計変更等により計画通知手続きが必要になり、工事の施工を止める必要がある場合
 - ・ 同一現場内に建築、電気設備、機械設備等複数の工事があり、一部の工事の契約が成立せず、他の契約済みの工事の施工ができない場合
 - ・ 同一現場内に建築、電気設備、機械設備等複数の工事があり、一部の工事で大幅な施工の遅延が生じ、他の契約済みの工事の施工ができない場合
 - ・ 同一現場内に建築、電気設備、機械設備等複数の工事があり、一部の受注者に倒産等の施工できない状況が発生し、他の契約済みの工事の施工ができない場合
- ② 自然的又は人為的な事象のため工事を施工できない場合（例示）
 - ・ 地中障害物・埋設物等の調査及び処理を行う場合
 - ・ 埋蔵文化財の調査又は発掘を行う場合
 - ・ 天災等により地形等に物理的な変動があった場合
 - ・ 妨害活動を行う者による工事現場の占拠及び著しい威嚇行為があった場合

6. 中止の指示・通知

発注者は、工事を中止するにあたっては、中止対象となる工事の内容、工事範囲、中止期間の見通し等の中止内容を受注者に通知しなければならない。【契約書第20条第1、2項】

また、工事現場を適正に維持管理するために、最小限必要な管理体制等の基本事項を指示することとする。

発注者の中止権等

○発注者は、「必要があると認める」ときは、任意に工事を中止させることができる。

※ 「必要があると認める」か否か、中止すべき工事の範囲、中止期間については発注者の判断。

○発注者が工事を中止させることができるのは工事の完成前に限られる。

○受注者は、受注者の責めに帰すことができない工事施工不可要因を発見した場合は、工事の中止について発注者と協議することができる。

工事の中止期間

○受注者は、中止期間が満了したときは、工事を再開することとなるが、通常、中止の通知時点では中止期間が確定的でないことが多い。

○このような場合、発注者は、工事中止の原因となっている事案の解決にどのくらい時間を要するか計画を立て、工事を再開できる時期を通知する必要がある。

○発注者は、一時中止している工事について、施工可能と認められたときに工事の再開を指示しなければならない。

○このことから、中止期間は、一時中止を指示したときから一時中止の事象が終了し、受注者が工事現場に入り作業を開始できると認められる状態になったときまでとなる。

7. 基本計画書の作成

工事期間中における工事現場の管理は受注者が行うことになっており、発注者は工事を中止する場合において、受注者に中止期間中の工事現場の管理に関する計画の作成を指示する。

- ・ 受注者は工事期間中の工事現場の管理を善良な管理者の注意をもって行う。
（「善良な管理者の注意」とは、「職業や専門家としての能力、社会的地位などから、通常期待される注意義務のこと」をいう。）
- ・ 受注者は、基本計画書において管理責任に係る旨を明らかにする。
- ・ 実際に工事着手する前の事前調査や施工計画作成中であっても、現場の管理は必要であることから基本計画書の提出を受け、承諾を行うこととする。

工事一時中止期間中の工事現場の管理に係る内容を「現場説明書」又は「特記仕様書」に明記

一般共通事項〔項目〕・工事の一時中止

工事の一時中止に係る計画の作成

（１） 契約書第20条の規定により工事の一時中止の通知を受けた場合は、中止期間中における工事現場の管理に関する計画（以下「基本計画書」という。）を発注者に提出し、承諾を受けるものとする。

なお、基本計画書には、中止時点における工事の出来形、職員の体制、労務者数、搬入材料及び建設機械器具等の確認に関すること、中止に伴う工事現場の体制の縮小と再開に関すること及び工事現場の維持・管理に関する基本的事項を明らかにする。

（２） 工事の施工を一時中止する場合は、工事の続行に備え工事現場を保全すること。

基本計画書の記載内容

- 基本計画書作成の目的
- 中止時点における工事の出来形、職員の体制、労務者数、搬入材料及び建設機械器具等の確認に関する事
- 中止に伴う受注者側の工事現場の体制の縮小と再開に関する事
- 工事現場の維持・管理に関する基本的事項
- 工事再開に向けた方策
- 工事一時中止に伴う増加費用※及び算定根拠
- 基本計画書に変更が生じた場合の手続き

※ 工事一時中止の指示時点で想定している中止期間における概算額を記入する。一部一時中止の場合は、概算金額の記入は省略できる。

8. 請負代金額又は工期の変更、増加費用の負担

発注者は、工事の施工を中止させた場合において、「必要があると認められるとき」は、請負代金額又は工期を変更し、一時中止に伴う増加費用を負担しなければならない。

関連事項【契約書第20条3項】

- 「必要があると認められるとき」とは、客観的に認められる場合を意味する。
- 中止がごく短期間である場合、中止が部分的で全体工事の施工に影響がない等例外的な場合を除き、請負代金額及び工期の変更を行う。

請負代金額の変更

○一時中止に伴い設計図書の変更を行った場合の材料、直接労務費及び直接経費の係る費用は、該当する工種に追加計上し、設計変更により処理する。

増加費用の負担

○増加費用
暴風雨の場合など契約の基礎条件の事情変更により生じたもの。

○損害の負担

- 発注者に過失がある場合に生じたもの。
- 事情変更により生じたもの。

※ 増加費用と損害は区別しないものとする。

工期の変更

○工期の変更期間は、原則、工事を中止した期間が妥当である。

○地震、災害等の場合は、後片付け期間や復興期間に長期を要する場合もある。

○このことから、後片付け期間や復興に要した期間を含めて工期延期することも可能である。

9. 増加費用の考え方

(1) 本工事※1 施工中に中止した場合

■ 増加費用の範囲

増加費用は、発注者が工事の一時中止（一部一時中止により工期延期となった場合を含む）を指示し、それに伴う増加費用について受注者から請求があった場合に適用する。

増加費用として積算する範囲は、工事現場の維持に要する費用、工事体制の縮小に要する費用、工事の再開準備に要する費用及び受注者の本支店における必要な費用とする。

工事現場の維持に要する費用

○中止期間中において工事現場を維持し又は工事の続行に備えて機械器具、労務者又は技術職員を保持するために必要とされる費用等。（※2）

工事の再開準備に要する費用

○工事の再開予告後、工事を再開できる体制にするため、工事現場に再投入される機械器具、労務者、技術職員の転入に要する費用等。

工事体制の縮小に要する費用

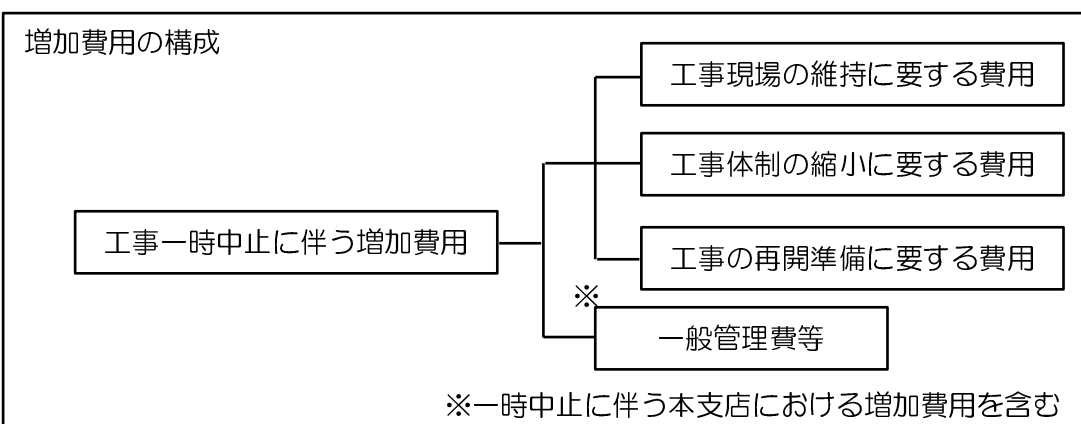
○中止時点における工事体制から中止した工事現場の維持体制にまで体制を縮小するため、不要となった機械器具、労務者、技術職員の配置転換に要する費用等。

※1 本工事とは、工事目的物及び仮設に係る工事

※2 工事を中止したために必要となる材料・設備機器等の倉庫保管料及び入出庫手数料を含む

■ 増加費用の算定

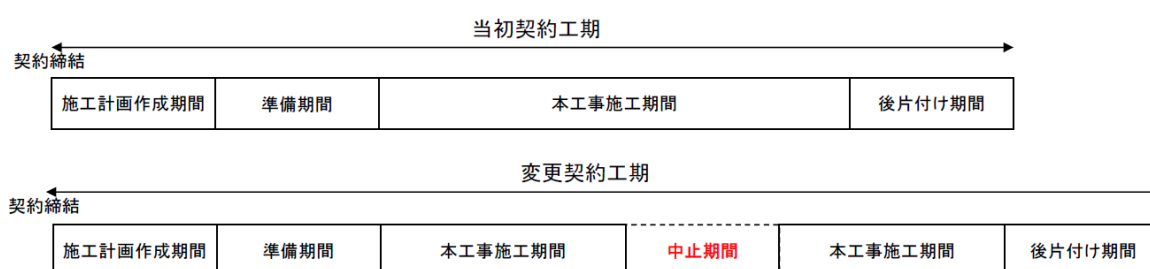
増加費用の算定は、受注者が基本計画書に従って実施した結果、必要とされた工事現場の維持等の費用の明細書に基づき、費用の必要性・数量など発注者と受注者で協議して行う。増加費用の各構成費目は、原則として、中止期間中に要した費目の内容について積算する。



■ 増加費用の積算

増加費用は、原則、工事目的物又は仮設に係る工事の施工着手後を対象^(※)に受注者から増加費用に係る見積を求め、発注者と受注者とが協議を行い算定する。見積を求める場合、中止期間全体にかかる見積（例えば中止期間4ヶ月の場合、4ヶ月分の見積）とする。

※ 増加費用の算定（請負代金額の変更）は、施工着手後を原則とし、施工着手前の増加費用に関する発注者と受注者間のトラブルを回避するため、契約図書に適切な条件明示（関係機関との協議状況など、工事着手に関する条件）を行うとともに、施工計画打合せ時に、現場事務所の設置時期などを確認し、十分な調整を行うこと。

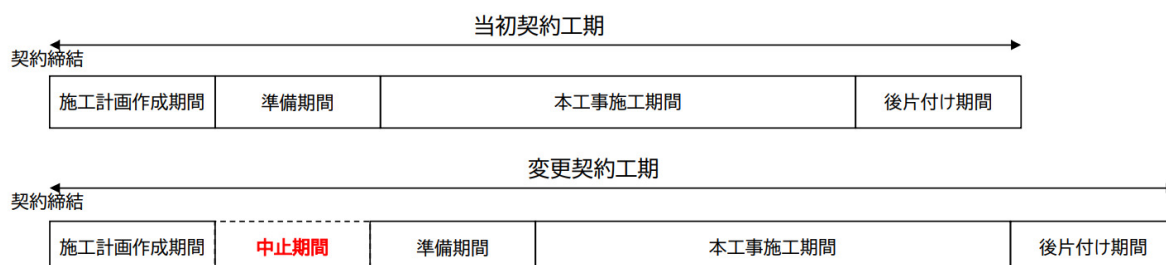


(2) 契約後準備着手前に中止した場合

- ・ 契約後準備着手前とは、契約締結後で、現場事務所・工事看板が未設置、材料等が未手配の状態での測量等の準備に着手するまでの期間をいう。
- ・ 発注者は、上記の期間中に、準備又は本工事の施工に着手することが不可能と判断した場合は、工事の一時中止を受注者に通知する。

■ 増加費用について

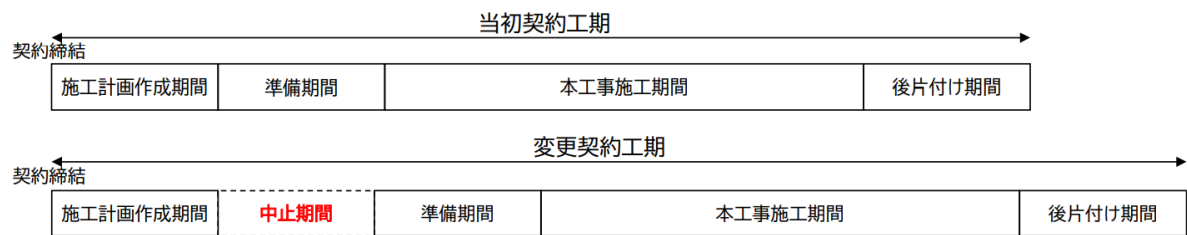
一時中止に伴う増加費用は計上しない。



(3) 準備期間に中止した場合

- ・ 準備期間とは、契約締結後で、現場事務所を設置し、測量等の本工事施工前の準備期間をいう。

- ・発注者は、上記の期間中に、本工事の施工に着手することが不可能と判断した場合は、工事の一時中止を受注者に通知する。



■ 増加費用について

- ・ 増加費用の適用は、受注者から請求があった場合に適用する。
- ・ 増加費用は、現場事務所の維持費、土地の借地料及び現場管理費（監理技術者もしくは主任技術者、現場代理人等の現場従業員手当）等が想定される。
- ・ 増加費用の算定は、受注者が「基本計画書」に基づき実施した結果、必要とされた工事現場の維持等の費用の「明細書」に基づき、費用の必要性・数量など発注者と受注者とが協議して決定する（積算は受注者から見積を求め行う）。

10. 増加費用の内訳書及び事務処理上の扱い

■ 増加費用の内訳書における取扱い

- ・ 増加費用は、中止した工事の内訳書の中に「工事の一時中止に伴う増加費用」として原契約の工事費とは別計上する。

■ 増加費用の事務処理上の取扱い

- ・ 増加費用は、受注者の請求があった場合に負担する。
- ・ 増加費用の積算は、工事再開後速やかに発注者と受注者とが協議して行う。