

Ⅱ 設計変更ガイドライン

【建築・設備編】

令和6年3月

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

目次【建築・設備編】

I 設計変更ガイドライン【共通編】

- (1) 設計変更ガイドライン策定の背景
 - 1) 建設工事の特徴
 - 2) 適切な設計変更の必要性
 - 3) 設計変更の現状
- (2) ガイドライン策定の目的
- (3) 設計変更ガイドラインの契約図書への位置づけ
- (4) 適用範囲

設計変更ガイドライン【共通編】参照

II 設計変更ガイドライン【建築・設備編】

II-1 設計変更ガイドライン P 2-3~2-13

II-2 工事一時中止ガイドライン P 2-14~2-28

目次【建築・設備編】

Ⅱ-1 設計変更ガイドライン

- 1. 用語の定義 P 2-4
- 2. 設計変更に関する留意事項 P 2-5~2-6
- 3. 設計変更が不可能なケース P 2-7
- 4. 設計変更が可能なケース P 2-8~2-10
- 5. 設計変更手続フロー（18条関係） P 2-11
- 6. 関連事項 P 2-12~2-13

1. 用語の定義【建築・設備編】

- 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こととなる場合において、契約変更の手続の前に当該変更の内容をあらかじめ発注者が受注者に指示すること。
- ② 「契約変更」…契約書第23条、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。
- ③ 「軽微な設計変更」とは、次に掲げるもの以外のものとする。
 - イ. 構造、工法、位置、断面等の変更で重要なもの
 - ロ. 新工種に係るもの又は単価若しくは一式工事費の変更が予定されるもので、それぞれの変更見込み金額又はこれらの変更見込み金額の合計が請負代金額の10%を超えるもの

2. 設計変更に関する留意事項【建築・設備編】

(1) 受注者の留意事項

- ① 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員に通知し確認を求める。
- ② 受注者は、設計図書等に疑義が生じた際には監督員との協議を行う。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上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ことから、受注者は協議すべき事実が判明次第できるだけ早い段階で行うことが重要。
- ③ 受注者は、発注者からの指示書・協議書等による回答を得てから施工する。

2. 設計変更に関する留意事項【建築・設備編】

(2) 発注者の留意事項

- ① 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。(18条)
- ② 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」を行う。(18条)
- ③ 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」に当たる。(18条)
- ④ 当該事業(工事)における「設計変更」の必要性を明確にする。(18条)
- ⑤ 変更見込金額が請負代金額の30%を超える場合においても、一体施工の必要性から分離発注できないものについては、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又は工期の変更を行うこととする。(18条・19条)
- ⑥ 「設計変更」に伴う「契約変更」の手続は、その必要が生じた都度行うものとする(18条・19条)ただし、軽微な設計変更に伴うものは、工期の末に行うことをもって足りるものとする。
- ⑦ 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。(18条・19条)

3. 設計変更が不可能なケース【建築・設備編】

◆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26条(臨機の措置)による対応の場合はこの限りではない。)

- ① 受注者が、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」等の通知がない状況で、受注者が独自に判断して施工を実施した場合
- ② 公共住宅建建設工事標準仕様書の各章に規定されている監督員の承諾、指示、協議等を経ずに施工を実施した場合
- ③ 受注者が、工事請負契約書及び公共住宅建設工事共通仕様書に定められている所定の手続を
経ていない場合
 - ・ 工事請負契約書 第18条～25条
 - ・ 公共住宅建設工事共通仕様書 1.1.8～10

4. 設計変更が可能なケース【建築・設備編】

1. 工事請負契約書第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、監督員に通知し、その確認を請求しなければならない。

① 設計図書に誤謬（ごびゅう）又は脱漏（だつろう）がある場合（第18条第1項第2号）

受注者は、信義則上、設計図書が誤っていると思われる点を発注者に確認すべきであり、発注者は、それが本当に誤っている場合には設計図書を訂正する必要がある。

また、設計図書に脱漏がある場合には、受注者は自己で補って施工を続けるのではなく、発注者に確認して、脱漏部分を訂正してもらうことが必要。

（事例）

- ・ 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、設備、土木、造園の各分野の設計内容が互いに整合していない場合

② 設計図書の表示が明確でない場合（第18条第1項第3号）

①と同じく、この場合においても受注者自らが判断して、施工することは不適當である。

（事例）

- ・ 図面の記載内容が読み取れない場合
- ・ 図示はされているが、施工に必要な数値等が不明確な場合。

4. 設計変更が可能なケース【建築・設備編】

③ 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)

(事例)

- ・ 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、調査及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・配線等を大きく変更する必要があると判明した場合

④ 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)

(事例)

- ・ 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

4. 設計変更が可能なケース【建築・設備編】

2. 工事請負契約書第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、その内容をあらかじめ設計図書で示すのが望ましい。
- ・発注者は、受注者に対し19条に基づく設計図書の変更に関する作業を行わせる場合においては、受注者との協議の上、設計図書の変更に関する作業を指示する。

3. 工事請負契約書第20条（工事の中止）に該当

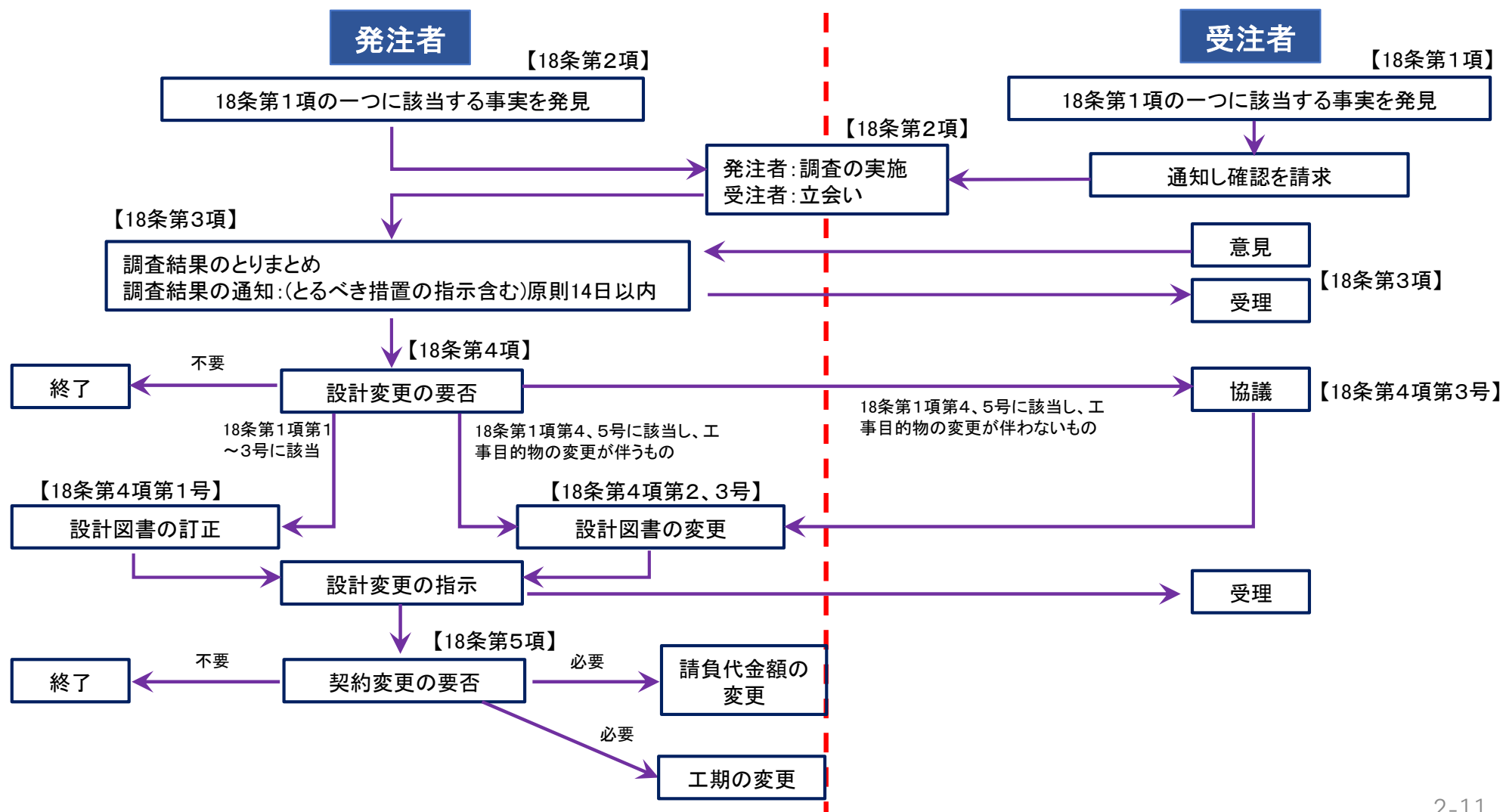
受注者の責めに帰すことができない自然的又は人為的事象により、受注者が工事を施工できないと認められる場合は、発注者は工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

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。

5. 設計変更手続フロー(18条関係)【建築・設備編】

【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。
- 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 【建築・設備編】

◆仮設・施工方法等の「指定」・「任意」について

◇「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）。

◇「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あらかじ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」と言う。

◇「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」と言う。

【指定と任意の考え方】

	指 定	任 意
設計図書	施工方法等について具体的に指定する	施工方法等について具体的には指定しない（※）
施工方法等の変更	発注者の指示又は承諾が必要	受注者の任意 （施工計画書等の修正、提出は必要）
施工方法の変更がある場合の設計変更	設計変更の対象とする	設計変更の対象としない
条件明示の変更に対応した設計変更	設計変更の対象とする	設計変更の対象とする

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。

6. 関連事項 ② 【建築・設備編】

◆設計図書の訂正又は変更

発注者は、性能発注以外に用いる「工事請負契約書」の第18条4項では、第18条1項の事実が確認された場合における、設計図書の訂正、変更は「発注者」が行うこととなっていることに留意すること。

工事請負契約書 第18条4項

前項の調査の結果において第1項の事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、次に掲げるところにより、設計図書の訂正又は変更を行わなければならない。

一 第1項第1号から第3号までのいずれかに該当し設計図書を訂正する必要があるもの

⇒発注者が行う。

二 第1項第4号又は第5号に該当し設計図書を変更する場合で工事目的物の変更を伴うもの

⇒発注者が行う。

三 第1項第4号又は第5号に該当し設計図書を変更する場合で工事目的物の変更を伴わないもの

⇒発注者と受注者が協議して、発注者が行う。

目次【建築・設備編】

Ⅱ-2 工事一時中止ガイドライン

1. 工事一時中止ガイドラインの運用 P 2-15
2. 工事の一時中止に係る基本フロー P 2-16
3. 発注者の中止指示義務 P 2-17
4. 工事の中止〔契約書の規定〕 P 2-18
5. 工事を中止すべき場合 P 2-19
6. 中止の指示・通知 P 2-20
7. 基本計画書の作成 P 2-21
8. 請負代金額又は工期の変更、増加費用の負担 P 2-22
9. 増加費用の考え方 P 2-23～2-27
10. 増加費用の内訳書及び事務処理上の扱い P 2-28

1. 工事一時中止ガイドラインの運用【建築・設備編】

◆工事の現状及び課題

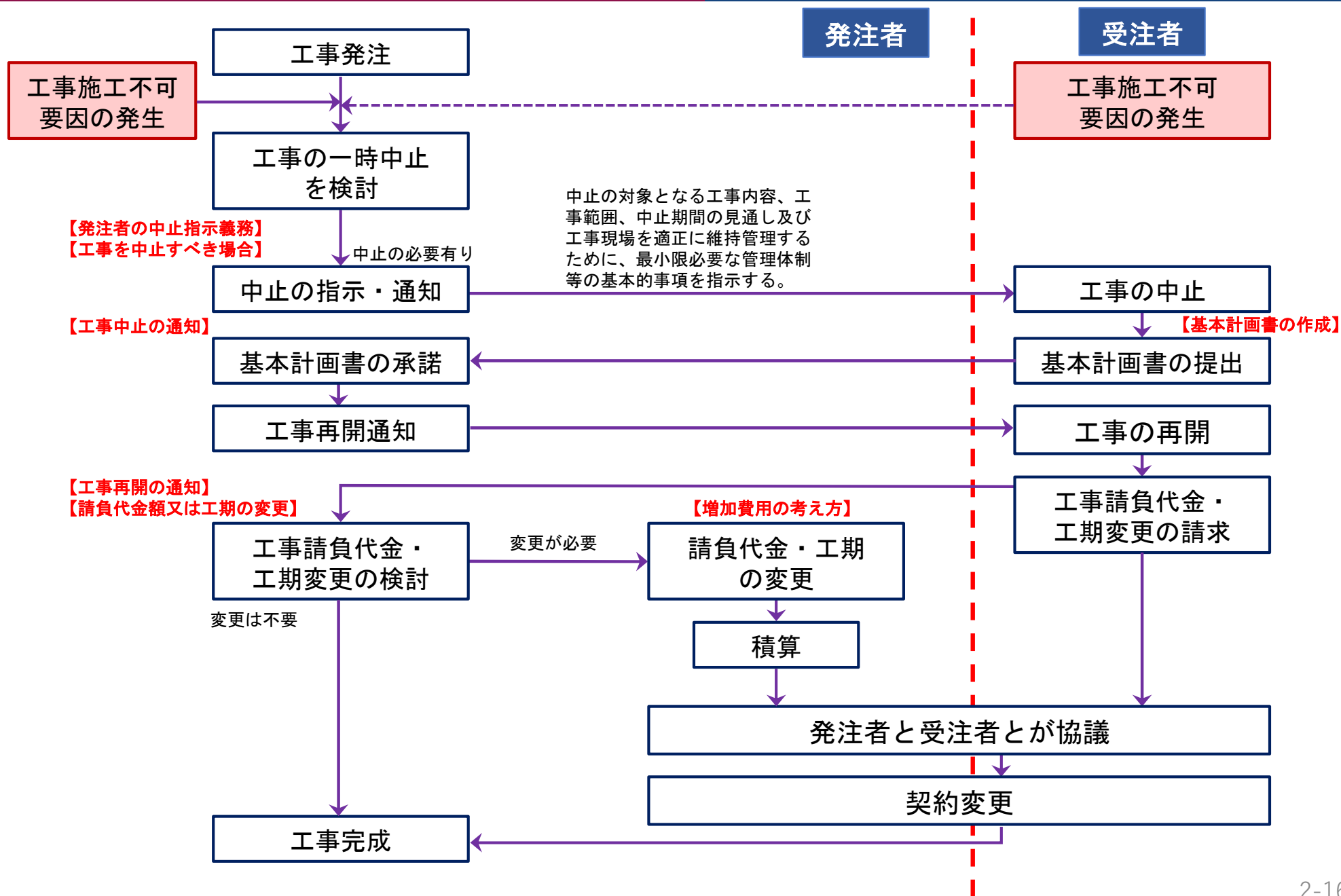
一部の工事では、当初契約締結時に予測できない人為的事象や天災等の発生に伴う**工事現場の状態の変化等**により、工事の継続が困難な状況に陥る場合がある。
そうした場合、**工事現場の維持等に要する費用の適切な計上**が必要である。

◆工事一時中止のガイドラインの策定

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又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のガイドラインを策定する。

2. 工事の一時中止に係る基本フロー【建築・設備編】



3. 発注者の中止指示義務【建築・設備編】

◆受注者の責めに帰す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。

※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。【契約書第20条第1項】

◇受注者の帰責事由によらずに工事の施工ができないと認められる場合。

◇受注者は、工事を施工する意志があっても施工することができず、工事が中止状態となる。

◇このような場合に発注者が工事を中止させなければ、中止に伴い必要とされる工期又は請負代金額の変更は行われず、負担を受注者が負うこととなる。

◇発注者は、工事の中止を受注者に通知し、工期又は請負代金額等を適正に確保する。

◇**契約書第16条**に規定する発注者の工事用地等確保の義務、**第18条**に規定する施工条件の変化等における手続と関連する。
◇このことから、発注者及び受注者の十分な理解のもとに適切に運営される必要がある。

注) 1 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47条第二号を準拠して、「**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〕 【建築・設備編】

◆受注者の責めに帰す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、高潮、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【建築・設備編】

①工事用地等の確保ができない等のため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【建築・設備編】

◆発注者は、工事を中止するに当たっては、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【建築・設備編】

◆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（以下「基本計画書」という。）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」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こと

◇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こと

◇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

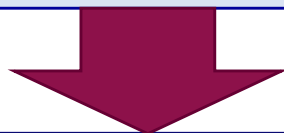
※工事一時中止の指示時点で想定している中止期間における概算額を記入する。一部一時中止の場合は、概算金額の記入は省略できる。

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条第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【建築・設備編】

(1) 本工事施工中に中止した場合

■増加費用の範囲

- ◆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等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（※）

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

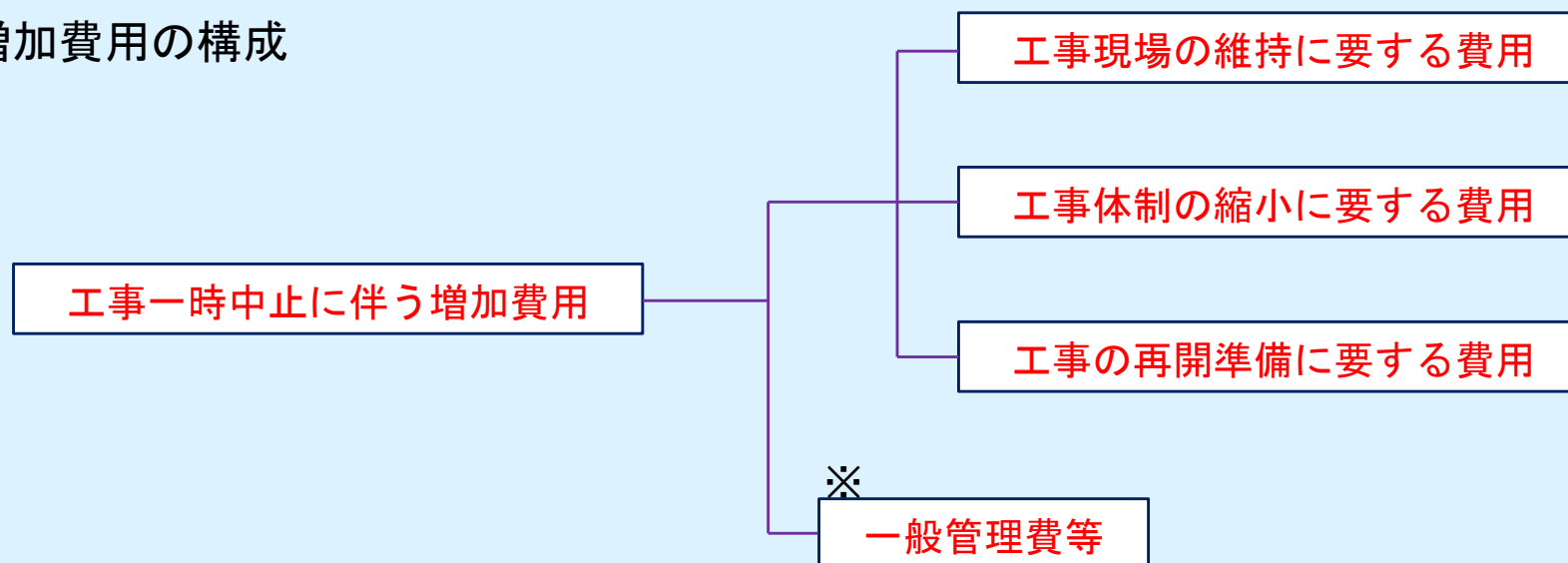
※工事を中止したために必要となる材料・設備機器等の倉庫保管料及び入出庫手数料を含む。

9. 増加費用の考え方【建築・設備編】

■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。

増加費用の構成



※一時中止に伴う本支店における増加費用を含む

9. 増加費用の考え方【建築・設備編】

■増加費用の算定

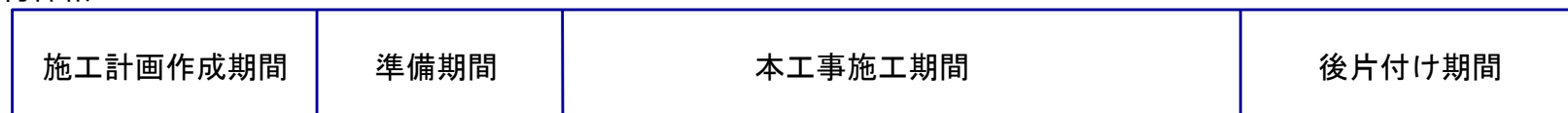
- ◆増加費用は、原則、工事目的物又は仮設に係る工事の施工着手後を対象^{注)}に受注者から増加費用に係る見積を求め、発注者と受注者とが協議を行い算定する。

※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。

注) 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。

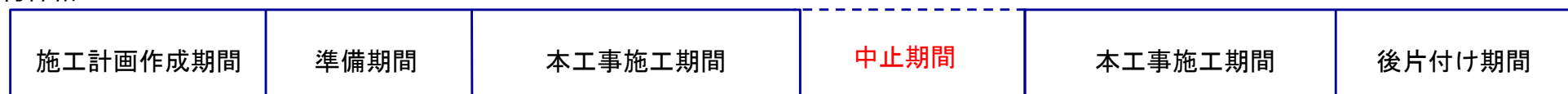
当初契約工期

契約締結



変更契約工期

契約締結



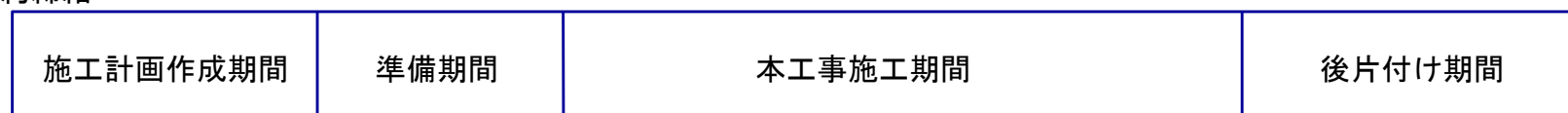
9. 増加費用の考え方【建築・設備編】

(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。
 - ◇ 一時中止に伴う増加費用は計上しない。

当初契約工期

契約締結



変更契約工期

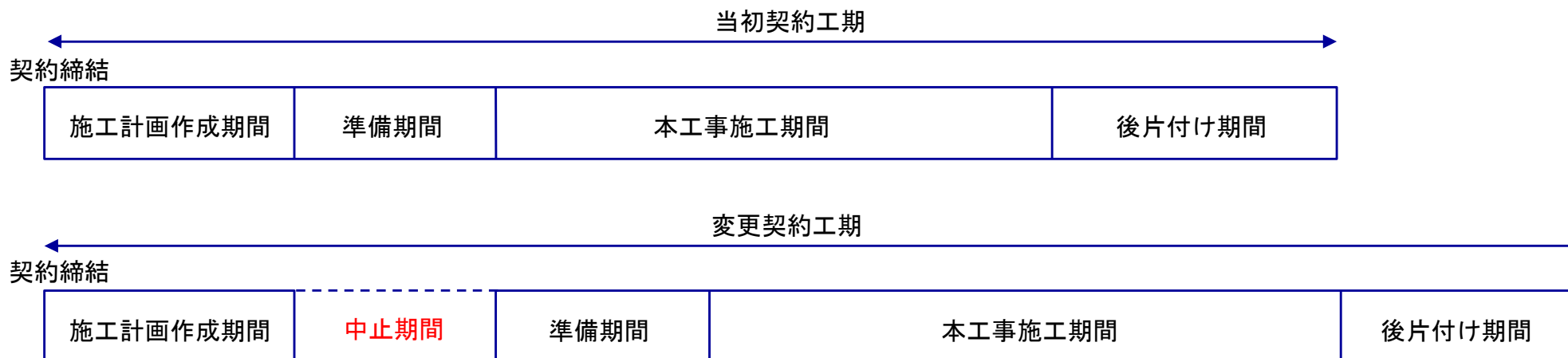
契約締結



9. 増加費用の考え方【建築・設備編】

(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

- 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**（監理技術者若しくは主任技術者、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、原契約と同一の予算費目をもって、設計変更の例にならない、変更契約するものとする。
- ◆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。