

建築工事設計変更ガイドライン

令和7年4月

人吉市

はじめに

公共工事の発注に当たっては、個別に自然的あるいは人為的な施工条件や社会的な制約等を踏まえ、必要な調査や検討を行った上で発注していますが、設計図書に定められた条件が現地の条件と異なる場合や、予期できない特別な状態が発生する場合があります、このような場合、設計図書の訂正や変更が必要となります。

令和元年6月14日に施行された「公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律」（令和元年法律第35号。以下「改正品確法」という。）では、「担い手の育成と確保」を目的として、発注者の責務に「施工条件等の明示、適切な設計図書の変更及び請負代金の額又は工期等の変更」が新たに規定されたところです。

この「建築工事設計変更ガイドライン」（以下「本ガイドライン」という。）は、改正品確法に定める発注者の責務を全うするため、「土木、建築工事施工条件の明示についてのガイドライン（熊本県作成）」とともに、設計変更に係る手続やルールを明確にし、これを受注者・発注者の共通指針として、設計変更を適切に実施することを目的として策定したものです。

目 次

I. 策定の背景	P.4
1. 公共建築工事の特性	P.4
2. 改正品確法の施行	P.5
3. 本ガイドラインの位置付けと効果	P.6
II. 用語の定義	P.7
III. 設計変更	P.8
1. 受注者の留意事項	P.9
2. 発注者の留意事項	P.9
3. 設計変更が不可能なケース	P.10
4. 設計変更が可能なケース	P.11
(1) 契約約款第18条第1項に該当する場合	P.11
(2) 契約約款第19条に該当する場合	P.12
(3) 工事を一時中止する必要がある場合	P.13
5. 設計図書の訂正と変更	P.14
IV. 設計変更手順フロー	P.15
V. 工期・請負代金額の変更	P.16
VI. 入札時における疑義の解決	P.17
VII. 仮設、施工方法等の「指定」・「任意」について	P.17
自主施工の原則	P.17

I. 策定の背景

1. 公共建築工事の特性

公共建築工事は、不特定多数の利用者や施設管理者等の様々な要望を総合的に勘案し設計された一品生産品的な目的物を、多種多様な自然・社会・環境条件の下において生産するという特殊性を有しています。

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ます。

- ①多種多様な現地の自然・社会・環境条件下で生産されるという特性から、設計図書に示された施工条件が実際とは一致しない場合がある。
- ②設計図書で想定していなかった条件が発生する場合がある。
- ③設計図書に誤謬、脱漏、不明確な表示の場合がある。

2. 改正品確法の施行

「公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律」が、令和元年6月14日に公布、同日施行されました。この法律では、発注者の責務として次の事項を新たに規定しています。

【改正品確法】

第7条 発注者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の公共工事の品質が確保されるよう、公共工事の品質確保の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、仕様書及び設計書の作成、予定価格の作成、入札及び契約の方法の選択、契約の相手方の決定、工事の監督及び検査並びに工事中及び完成時の施工状況の確認及び評価その他の事務を、次に定めるところによる等適切に実施しなければならない。

(1号～6号省略)

七 設計図書（仕様書、設計書及び図面をいう。以下この号において同じ。）に適切に施工条件を明示するとともに、設計図書に示された施工条件と実際の工事現場の状態が一致しない場合、設計図書に示されていない施工条件について予期することができない特別な状態が生じた場合その他の場合において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。

【背景】

建設投資の急激な減少や受注競争の激化などから、建設業の完成工事高は減少の一途をたどっており、建設業界の経営環境は厳しさを増しています。経営環境の悪化は、現場の技能労働者の処遇の悪化を招き、更には技能労働者が高齢化していくなか若年層の入職者の減少となって表れています。

一方で、令和2年7月豪雨災害をはじめ、災害の復興や防災・減災対策、インフラの老朽化対策などの担い手の果たす役割はますます増大しています。

改正品確法では、建設業界の疲弊を招く原因にも切り込み、現在だけでなく、将来にわたって公共工事の品質が確保されるよう、「担い手の育成と確保」を新たな目的に加えており、第7条第1項第7号において、発注者の責務として、「適切な施工条件の明示」、「適切な設計図書の変更並びに請負代金額の変更若しくは工期の変更」を明記しています。

3. 本ガイドラインの位置づけと効果

建築・建築設備工事の発注において公共工事の品質確保に関する基本理念にのっとり、関係機関等との協議を調え、適正な工期で円滑かつ効率的な事業執行に図るよう努めています。

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りません（公共工事の品質確保の促進に関する法律）。

設計変更においても、より良い品質確保の為に受注者と発注者が各々の役割を適切に理解し、設計変更の手続について双方が了解していることが肝要です。

設計変更に係る業務の円滑化を図るためには、双方がともに、設計変更が可能なケース・不可能なケース、手続の流れ等について十分理解しておく必要があることから、ガイドラインを策定しました。

本ガイドラインは、「1. 公共建築工事の特性」で示した課題に対応し、また、「改正品確法」で求められる発注者の責務に応えるため、設計変更の手続やルールを明確に示したものであり、次のような効果が期待されます。

- ① 契約関係の適正化、責任の所在の明確化
- ② 設計図書の変更手続の円滑化
- ③ 工事目的物の品質確保
- ④ 公共工事の担い手の中長期的な育成及び確保

Ⅱ. 用語の定義

- 「設計変更」とは、人吉市公共工事請負契約約款（令和5年人吉市告示第66号。以下「契約約款」という。）第18条及び第19条の規定により図面等の設計図書を変更する場合、契約変更手続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をいいます。
- 「契約変更」とは、契約約款第23条及び第24条の規定により協議し、工期の変更又は請負代金額の変更の契約を締結することをいいます。
- 「書面」とは、発行年月日が記載され、署名又は押印された文書をいいます。
- 「承諾」とは、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持って了解することをいいます。
- 「指示」とは、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います。
- 「協議」とは協議事項について、監督員と受注者と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います。
- 「軽微な設計変更」とは、構造、工法、位置、断面等の変更で重要なもの以外をいいます。

Ⅲ. 設計変更

契約約款

第18条 受注者は、工事の施工に当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに監督員に通知し、その確認を請求しなければならない。

- (1) 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。）。
 - (2) 設計図書に誤謬又は脱漏があること。
 - (3) 設計図書の表示が明確でないこと。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
- 2 監督員は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合には、受注者の立会いを得ずに行うことができる。
- 3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）を取りまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

本ガイドラインの運用に当たっては、熊本県作成の「土木、建築工事施工条件の明示についてのガイドライン」に定めた事項を留意することが前提条件です。

受注者と発注者は工事の施工に際し、本ガイドラインの内容を予め理解し、各々の役割分担について共通認識を持つことが肝要です。

受注者：契約された公共工事を適切に実施

発注者：工事の監督検査等の発注関係事務を適切に実施

1. 受注者の留意事項

- 受注者は契約約款第18条第1項に該当する事項等発見したときは、その事実が確認できる資料を、書面により監督員に提出し、確認を求めてください。
- 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、やむを得ず受注者の意見を聴いた上で回答までの期間を延長する場合があります。そのため、受注者はその事実が判明次第できるだけ早い段階で協議を行うことが重要です。
- 受注者自らの都合による提案・変更の場合は設計変更の対象とはなりません。
- 受注者は監督員からの書面による指示・協議等の回答を得るまでは施工してはいけません。
- 公共建築工事では、参考数量内訳書は参考として公開しており、設計図書に含まれませんので、設計図書と数量内訳書の相違は設計変更の対象にはなりません。入札前の見積時や施工前に入念に照査を行い、疑義がある場合は質疑書等により早期の解消に努めてください。

2. 発注者の留意事項

- 発注者による協議の回答は、契約約款第18条第3項により調査の終了後14日以内にしなければなりません。
- 発注者は関係機関の調整後、速やかに書面による指示・協議等を行います。
- 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」に当たります。
- 当該事業（工事）における設計変更の必要性を明確にしなければなりません。
（規格の妥当性、変更対応の妥当性（別工事で発注すべき内容ではないか）を明確にします。）
- 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、遅滞なく行います。ただし、軽微な設計変更については、この限りではありません。
- 仮設・施工方法等については、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ます（契約約款第1条第3項）。
これは「自主施工の原則」とも言われ、発注者はこの原則を踏まえた適切な対応が必要です。なお、次のような発注者の対応は不適切な例です。
 - ・ 設計図書で指定されていないが、〇〇工法で積算しているとき、「〇〇工法以外での施工は不可」と対応する場合
 - ・ 新技術の活用について受注者から申出があったときに、協議に応じない場合

3. 設計変更が不可能なケース

次のような場合は、原則として設計変更できません。

ただし、契約約款第26条（臨機の措置）による場合は、この限りではありません。

- 設計図書に条件明示がない事項において、発注者と「協議」を行わない、又は発注者からの「指示」等の通知がなく、受注者が独断で判断して施工した場合
（説明）受注者は、契約約款第18条第1項により設計図書と工事現場の不一致、条件明示のない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提出し、確認を求めなければなりません。
- 発注者と「協議」をしているが、協議の回答がない時点で施工した場合
（説明）発注者は契約約款第18条第3項により調査の終了後14日以内に協議の回答をしなければなりません。しかし、協議内容によっては、各種検討や関係機関調整が必要となる場合があります、受注者の意見を聴いた上で回答期限を延長する場合があります。そのため、受注者は、その事実が判明次第、できるだけ早い段階で協議を行うことが必要です。
- 「承諾」で施工した場合。
（説明）承諾とは受注者が自らの都合により、施工方法等について監督員に同意を得るものです（いわゆる施工承認）。設計図書と工事現場の不一致、条件明示のない事項等の場合は、契約約款第18条による協議をすることが必要であり、安易な承諾による施工は避けるべきです。
- 契約約款及び標準仕様書に定められている所定の手続を経ていない場合（契約約款第18条～24条、公共建築工事標準仕様書 1.1.9～1.1.10）
（説明）受注者・発注者は協議指示、一時中止、工期延期、請負代金額の変更など、所定の手続を行わなければなりません。
- 正式な書面によらない事項（口頭のみ指示・協議等）の場合
（説明）受発注者は書面により指示・協議を行わなければなりません。
- 任意仮設において、施工方法を変更する場合（ただし、現地条件に齟齬がある場合を除く。）
（説明）工事目的物を完成するための一切の手段は受注者の責任で処理しなければならず、元々、任意としている工法の変更は設計変更の対象とはなりません。

4. 設計変更が可能なケース

次のような場合は、所定の手続を踏むことにより設計変更が可能です。

- (1) 契約約款第 18 条第 1 項に該当する場合
- (2) 契約約款第 19 条に該当する場合（発注者が変更を必要と認める場合）
- (3) 工事を一時中止する必要がある場合

上記の各ケースの具体例と変更手順のフローを次に示します。

(1) 契約約款第 18 条第 1 項に該当する場合

「契約約款第 18 条第 1 項第 1 号～第 5 号に該当する」具体的事例を次に示します。

- 契約約款第 18 条第 1 項第 1 号（図面、仕様書等の不一致）関係
 - ・仕様書と図面の寸法、数量等の記載が一致していない場合
 - ・天伏図と詳細図の寸法が一致していない場合
 - ・仕様書と図面の材料名称、材料仕様が一致しない場合など
- 契約約款第 18 条第 1 項第 2 号（設計図書の誤謬又は脱漏）関係
 - ・使用する材料の仕様が明示されていない場合
 - ・図面に記載された寸法が間違っている場合など
- 契約約款第 18 条第 1 項第 3 号（設計図書の表示内容が不明確）関係
 - ・使用する材料の仕様（種類、強度等）が明確でない場合
 - ・関連工事（契約約款第 2 条）の内容が明確でない場合など
- 契約約款第 18 条第 1 項第 4 号（設計図書と現場の施工条件の不一致）関係
 - ・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アスベスト含有建材を発見し、調査及び撤去が必要となった場合など
- 契約約款第 18 条第 1 項第 5 号（予期できない特別な状態が生じた。）関係
 - ・配管敷設のため掘削したところ、地下埋設物が発見され、迂回することが必要になった場合
 - ・基礎工事のため掘削したところ、埋蔵文化財が発見され、調査が必要になった場合
 - ・当初設計では想定し得なかった軟弱な地盤が確認された場合
 - ・当初設計では予想し得なかった住民反対運動が発生した場合など

(2) 契約約款第19条に該当する場合（発注者が変更を必要と認める場合）

契約約款

第19条 発注者は、必要があると認められるときは、設計図書の変更内容を受注者に通知して、設計図書を変更することができる。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは、工期若しくは請負代金額を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

契約約款第19条に基づき、発注者が工事の施工前、施工途中に必要と認めるとき、変更内容を受注者に通知して設計変更が可能な場合の具体例を次に示します。

- 関係機関等調整の結果、施工範囲、施工時間、施工期間、施工内容を変更する場合
- 同時に施工する必要がある工種が判明し、追加する場合
- 特定行政庁、消防署、電力、水道、ガス等の事業者などとの協議より、施工内容の変更、工事の追加をする場合
- 当初設計で指定していた建設副産物の処分先を変更する場合
- 使用材料を変更する場合
- 関連する工事の影響により施工条件が変わったため、施工内容を変更する場合

（３）工事を一時中止する必要がある場合

契約約款

第２０条 工事用地等の確保ができない等のため又は暴風、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（以下「天災等」という。）であって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は、発注者は、工事の中止内容を直ちに受注者に通知して、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。

契約約款２０条に基づき、受注者の責めに帰することができない自然的又は人為的な事象により、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りません。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りません。

具体例を次に示します。

- ・ 設計図書に工事着工の時期が定められていた場合、その期日までに受注者の責めによらず着工できない場合
- ・ 受注者の責めによらない何かのトラブル（地元調整等）が生じた場合
- ・ 予見できない事態が発生した（地中障害物の発見等）場合
- ・ その他「[熊本県工事一時中止ガイドライン（建築・建築設備工事編）](#)」に該当する場合

※詳細については「[熊本県工事一時中止ガイドライン（建築・建築設備工事編）](#)」参照

なお、契約約款第２０条に関わらず、受注者は第２１条（受注者の請求による工期の延長）に基づく工期の延長変更を請求することができます。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２９条（不可抗力による損害）その他も参照してください。

5. 設計図書の訂正と変更

契約約款第18条第1項の事実が確認された場合は、契約約款第18条第4項に基づいて、設計図書の訂正か変更かを確定します。

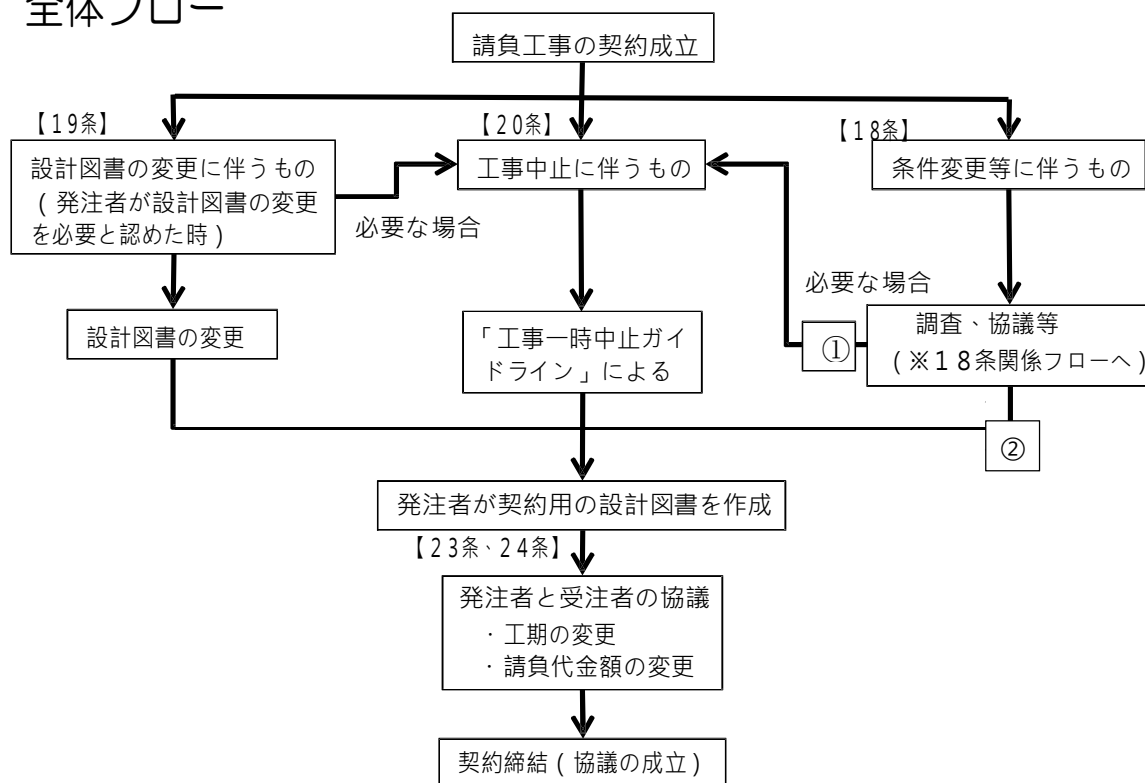
契約約款第18条

4 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、次の各号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。

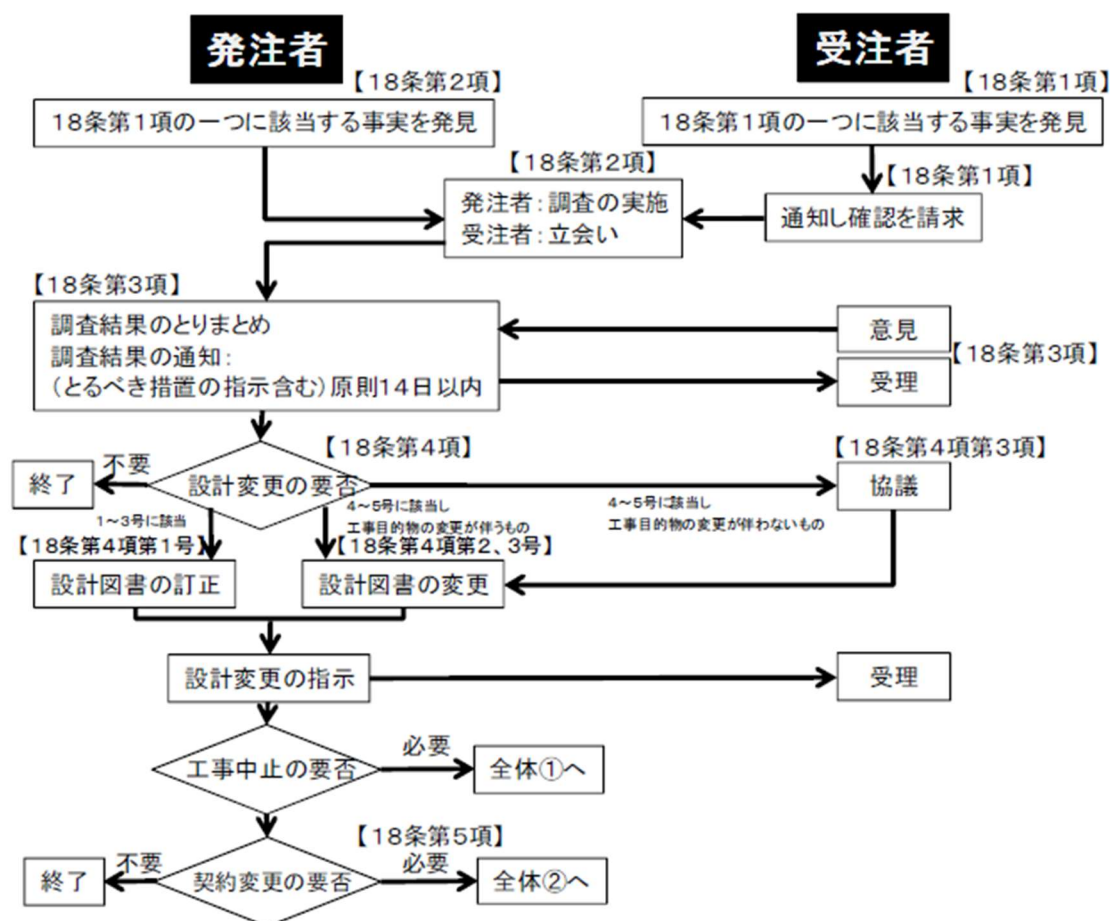
- (1) 第1項第1号から第3号までのいずれかに該当し設計図書を訂正する必要があるもの 発注者が行う。
- (2) 第1項第4号又は第5号に該当し設計図書を変更する場合で工事目的物の変更を伴うもの 発注者が行う。
- (3) 第1項第4号又は第5号に該当し設計図書を変更する場合で工事目的物の変更を伴わないもの 発注者と受注者が協議して発注者が行う。

IV. 設計変更手続フロー

全体フロー



18条関係フロー



V. 工期・請負代金額の変更

設計図書の訂正又は変更が行われた場合、「契約約款第23条、24条」に基づき、工期、請負代金額の変更又は損害を及ぼしたときの必要な費用の負担は、受注者と発注者が協議して定めます。

■概算金額の明示

契約変更に先立って変更指示を行う場合は、指示書にその内容に伴う増減額の概算額を記載するものとします。

ただし、受発注者間の協議により変更する場合は、協議時点で受注者からの見積書の提出を受けた場合に限り、概算金額を明示することとします。

■指示書への概算額の記載方法と考え方

- (1) 概算金額は、類似する他工事の事例や設計業務等の成果、カタログ等資料及び受注者からの見積書(妥当性を確認したもの)などを参考に記載することも可とします。
- (2) 概算金額の出典や算出条件等についても明示(「受注者の提示額」など)するものとします。
- (3) 概算金額は、100万円単位を基本(100万円未満の場合は10万円単位)とします。
- (4) 記載する概算金額は「参考値」であり契約変更額を拘束するものではありません。
- (5) 緊急に行う場合または何らかの理由により概算金額の算定に時間を要する場合は、「後日通知する」ことを添えて指示を行うものとします。

■工期変更について

工期変更の対象であると確認された場合、「公共建築工事標準仕様書 1.1.10」より、受注者は、必要とする変更日数の算出根拠、変更工程表その他必要な資料をあらかじめ発注者へ提出しなければなりません。

■請負代金額の変更について

発注者は、請負代金額の変更に加えて必要な費用を負担しなければなりません。

必要な費用とは、設計図書の訂正・変更によって生じた、発注者の過失による損害賠償や、予期できない施工条件の変更に伴い発生する受注者の費用の填補などで次のものが該当します。

- (1) 手戻り費用
- (2) 不要となった材料の売却損、労務費の帰郷費用
- (3) 不要となった建設機械器具の損料及び回送費
- (4) 不要となった仮設物に係る損失

なお、発注者が負担する費用の額は発注者と受注者とが協議して定めます。

Ⅵ. 入札時における疑義の解決

契約図書等についての疑義については、次により入札前の段階で解決しておくことがスムーズな設計変更につながるようになります。

入札参加者は、仕様書、図面、契約約款、現場等を熟覧の上、入札しなければなりません。この場合において、仕様書、図面、契約約款等について疑義があるときは、関係職員へ説明を求めることができるで、事前に確認しておくことが大事です。

(人吉市工事等競争入札心得第4条参照)

Ⅶ. 仮設、施工方法等の「指定」・「任意」について

1. 自主施工の原則

指定・任意については、契約約款第1条第3項に定められているとおり、適切に取り扱う必要があります。

■「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があることから、原則として受注者が定めるものとされています。

■「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」といいます。

■「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りません。「指定」以外は、「任意」といいます。

■「指定」・「任意」の考え方

	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

※応札者に対し参考として、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ります。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ありません。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ります。