

# 設計施工契約約款 利用のてびき

平成30年4月

一般社団法人 日本建設業連合会



# 目 次

はじめに

1. 設計施工契約約款とは	1
(1) 設計施工一貫方式	1
(2) 設計施工契約約款の必要性	1
(3) 平成 23 年 1 月の約款改正の経緯	2
(4) 平成 24 年 7 月の改正の経緯	2
(5) 平成 27 年 4 月の改正の経緯	3
(6) 平成 30 年 4 月の改正の経緯	4
2. 新しい設計施工契約約款の特徴	5
(1) 2 タイプの契約書式	5
(2) 契約手続きのイメージ	5
(3) 約款 (A) 設計合意方式について	6
(4) 約款 (B) 工事確定合意方式について	8
3. 受注者が行う工事監理業務と第三者が行う監理業務	10
4. Q & A	10
添付資料	20



## はじめに

建築プロジェクトのニーズが多様化し、それに合わせて発注方式も多様化する中、総合建設会社では、発注者のご要望に的確に応え、最良のサービスを提供すべく、社内のあらゆる組織とそのノウハウを動員してプロジェクトの遂行に取り組んでいます。

一般社団法人日本建設業連合会では、多様な発注方式の中でも、総合建設会社がより、その持ち味を発揮することができる設計施工一貫方式に関して、多くの発注者の皆様にその特徴や利点についてご理解を頂くため、PRパンフレットを作成するなど情報のご提供に努めております。

当会は設計施工一貫方式に用いる唯一のモデル契約約款として、旧建築業協会時代(旧BCS)の平成13年に「BCS設計施工契約約款」を作成・公表し、設計施工一貫方式がより多くのプロジェクトにおいて採用されるための環境整備を行ってまいりました。

その後、本契約約款の作成時に参考とさせていただいた民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款及び四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款が平成21年に改正されたため、それらの改正内容を反映させる必要が生じたこと等から、平成23年1月に、より広く利用される契約約款となることを期して大幅な見直しを行いました(その後、平成24年7月、反社会的勢力の排除に関する条項を挿入)。

今般、平成26年6月27日に成立・公布(平成27年6月25日施行)された改正建築士法に対応すべく見直しを行い、その改正版を改めて、一般社団法人日本建設業連合会の設計施工契約約款として公表することとしました。(その後、平成30年4月、請負代金内訳書に法定福利費を明示する旨の条項を追加。)

新しい契約約款が、より多くの発注者の皆様、そして、より多くの建設会社の関係者に利用いただけることを期待しています。



## 1. 設計施工契約約款とは

### (1) 設計施工一貫方式

総合建設会社が蓄積してきた設計、施工の経験と研究開発の成果に基づくさまざまなノウハウを最大限に発揮できる発注方式として、調査・企画の段階から設計・施工・工事監理・アフターケアまでを同一の企業が担う設計施工一貫方式は、多くの発注者の皆様からその有効性について高い評価を受けています。

一つの受注者が、建築生産プロセスを一貫して担当するため、発注者の皆様に品質、工期、コスト管理、環境配慮などの面で総合的に発注者の皆様にサービスを提供できるとともに、責任体制も一元化され、迅速かつ的確に対応できる発注方式といえます。

#### ■設計施工一貫方式による発注者のメリット

- [ 提 案 ] 事業計画から運営維持まで建築プロジェクト全般に係る豊富な実績と総合力により、建築物のライフサイクルを見据えた最適な企画・建築提案が行えます。
- [ 品質・性能 ] 設計初期段階から設計部門と施工部門が連携することにより最適な建物品質・性能（環境性能等）を確保することができます。
- [ 全体工期 ] 設計部門と施工部門の連携と蓄積されたノウハウにより迅速なサービス提供が可能で、お客様の事業開始を早めることができます。
- [ 価 格 ] 設計の初期段階から、合理的な施工方法等を考慮して設計を進めることで、予算に合わせた最適な提案を行います。
- [ 責任体制 ] 設計、施工からアフターケアまで一貫して担当することにより、窓口が一つとなり情報管理と責任の一元化がはかれ、迅速かつ的確に対応できます。

### (2) 設計施工契約約款の必要性

設計施工一貫方式は、発注者と受注者相互の、深い信頼関係を前提に成立する発注方式であることから、その契約実務においては、両者間で事前に詳細な契約条件の協議をしないままにプロジェクトを進行させた場合、万が一、問題が生じると、事後的な調整により解決を図るという取り扱いが必要となることがあります。

このような事後的な調整に頼る契約関係は、発注者と受注者双方の権利を保護するという観点からは十分な手続きとはいえません。

そのため、旧建築業協会ではこうした課題を認識し、設計施工一貫方式におけ

る発注者と受注者の契約関係の明確化を図るための契約約款として、旧建築業協会においては、平成13年に「BCS設計施工契約約款」を公表、その後の改正を行いました。

### (3) 平成23年1月の約款改正の経緯

しかしながら、その後においても設計施工一貫方式の契約実務では、以下のような課題が解決されていないことから、改めてBCS設計施工約款を再検証し、発注者の皆様に利用される約款をめざして見直しを行うことになりました。

#### 1) 適切な設計施工契約締結の促進

総合建設会社における設計施工契約の実務としては、設計段階では、発注者の「内示書」などで作業着手し、施工段階になって工事請負契約約款により契約を締結している場合があります。

その際に使用される契約約款としては「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」が一般的ですが、設計・施工・監理の分離発注を前提とする同契約約款の内容と設計・施工・工事監理を総合建設会社が一括受注したときの業務実態とが整合していないという問題があります。

#### 2) 建築士法改正を踏まえた設計契約、工事監理契約の整備

平成20年11月28日施行の「改正建築士法」では、設計契約の内容を予め書面を交付して説明しなければならないこととされました。（第24条の7「重要事項の説明等」）このように、「契約内容に関する契約当事者の合意内容を確認し説明する」という法改正の趣旨を理解し、誠意をもって対応するためには、「重要事項の説明等」の前提となる設計契約と工事監理契約を整備する必要があります。

#### 3) 民間の標準契約約款との整合

設計施工契約約款は、基本的に「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」及び「四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款」の内容を参考にして各条文を構成しております。ただし、両契約約款は設計・施工・監理各業務の分離発注を前提としているため、BCS約款では、総合建設会社が設計・施工・工事監理を一括受注する場合の実務に即した形で条文等の見直しを行っております。平成21年に両契約約款が改正され、その改正内容を反映させ整合を図ることもBCS設計施工契約約款改正の契機の一つとなっております。

### (4) 平成24年7月の改正（反社会的勢力の排除に関する条項の挿入）

建設工事における反社会的勢力との関係遮断を目的として、平成22年7月には



公共工事標準約款、また平成23年5月には民間約款において、反社会的勢力の排除に関する条項、いわゆる「暴排条項」が導入されたことを受け、当約款においても、暴排条項を設けることとしました。

暴排条項の導入に当たっては、公共工事標準約款及び民間約款の規定を参考にして、独立した条項とするのではなく、従来からある工事の中止、契約の解除の条項の中で規定しました(約款(A)第55条(2)⑨及び第56条(4)⑤、約款(B)第57条(2)⑨及び第58条(4)⑤)。

なお、この暴排条項は、反社会的勢力であることを理由とするものの、既に契約関係にある当事者を一方的に排除するという側面を有しているため、濫用や不当行使の危険に配慮して、暴力団及び暴力団員の定義は、あくまでも暴力団対策法の定義に限ることとし、また再下請業者、再委託業者までを対象とすることなく、限定的な規定に留めています。

#### (5) 平成27年4月の改正(改正建築士法への対応)

平成26年6月27日、改正建築士法が成立・公布され(施行は平成27年6月25日)、300㎡を超える建築物の設計受託契約及び工事監理受託契約に関しては、法定事項を記載した書面による契約が義務化されたことなどを受け、本約款及び契約書式を見直し、以下の改正を行いました。

契約書式 法定事項の記載欄を追加(改正建築士法第22条の3の3)

- ① 設計業務において作成する成果物等(設計図書)の種類
- ② 工事と設計図書との照合方法及び工事監理の実施状況に関する報告の方法
- ③ 設計業務又は工事監理業務に従事することとなる建築士の氏名・登録番号等
- ④ 設計業務又は工事監理業務の一部の委託先建築士事務所の名称、所在地等
- ⑤ 建築士事務所の名称、所在地等及び開設者の氏名

約款 (1) 発注者又は受注者の中止・解除要件に以下の項目を追加

発注者又は受注者の役員等が、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者であると認められるとき(改正建築士法第23条の4第1項第7号)

(2) 民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款平成23年改正に合わせた部分的な見直し

- ① 書面主義の徹底(約款(A)第4条(2)、約款(B)第6条)
- ② 受注者からの中止権・解除権の一部修正(約款(A)第56条(5)、約款(B)第58条(5))

(6) 平成30年4月の改正（請負代金内訳書への法定福利費の明示）

平成29年、官民を挙げて社会保険加入の徹底を図ることを目的に、中央建設業審議会の公共工事標準請負契約約款、民間建設工事標準請負契約約款（甲）・（乙）及び建設工事標準下請契約約款並びに民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款において、請負代金内訳書に法定福利費を明示する条項が新設されたことを受けて、本約款（A）第29条及び本約款（B）第31条（工事請負代金内訳書、工程表）についても同様の改正を行ったものです。

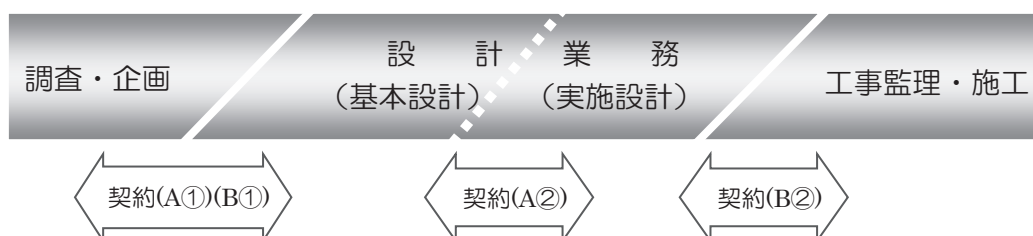
## 2. 新しい設計施工契約約款の特徴

### (1) 2タイプの契約書式

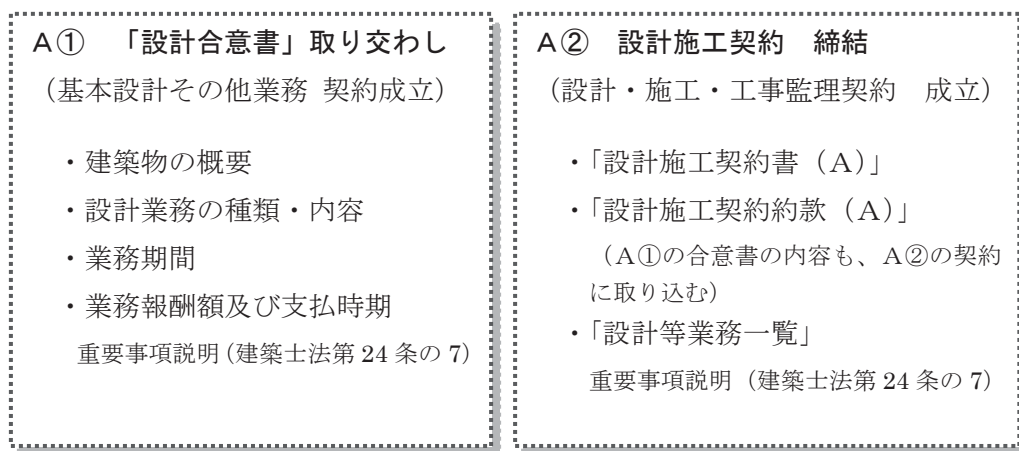
約款（A）は、設計施工を前提として、段階的にプロジェクトを進め、設計施工一貫方式で発注する建設会社の選定を行っていくようなケースにより適したタイプです。

約款（B）は、設計施工による工事発注の可能性が相対的に高く、より早い段階で、施工まで含めて設計施工一貫方式についての認識を共有するケースにより適したタイプです。

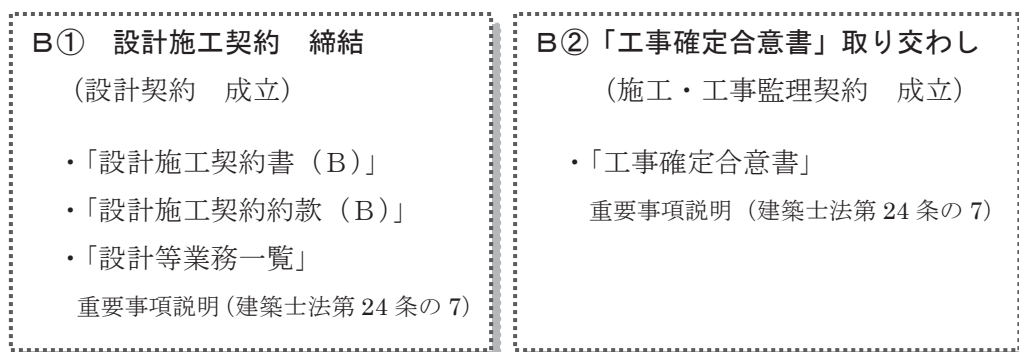
### (2) 契約手続きのイメージ



#### ・約款（A）（設計合意方式）



#### ・約款（B）（工事確定合意方式）



### (3) 約款 (A) 設計合意方式 について

#### 1) 概要

発注者と受注者が設計・施工・工事監理一括での工事発注、受注を前提にしつつ、初期段階の契約手続きとしては、必要最低限の契約条件に関する「設計合意書」(前記イメージA①)を取り交わしたうえで設計業務に着手し、後日、第二段階の手続きとして設計・施工・工事監理の契約(前記イメージA②)を締結する方式です。

#### 2) 設計合意書

設計業務に着手する際に、なるべく簡便な手続きで設計契約を結ぶための書式として、設計合意書のみの形式を採用しました。

設計合意書取り交わしの時期は、設計業務報酬がおおむね算定でき双方の協議が可能となる段階を想定しており、基本設計業務に着手する段階が一つの目安となります。

設計合意書が対象とする設計業務の範囲は、段階を追ってプロジェクトを進める趣旨から、プロジェクトの初期段階である基本設計及び工事費の積算が可能となる設計成果物の作成までを標準とし、その先の設計、施工、工事監理については後日、第二段階の手続きとして設計・施工・工事監理の契約(前記イメージA②)を締結する構成となっています。

なお、この設計合意書は設計受託契約ですので、この合意書を締結する前には、建築士法上の重要事項説明が必要ですが、この合意書には法第24条の8書面の項目が全て盛り込まれていますので、合意書締結後の法第24条の8書面の交付は不要となります(この点は改正建築士法(平成26年6月27日公布、平成27年6月25日施行)施行後においても同様です。)

#### 3) 設計施工契約書 (A)

その時点までの設計業務により得られた設計成果物(図面他)に基づいて、発注者がその先の段階(設計、施工、工事監理)に進む意思決定を行い、受注者との間で合意が成立した際に取り交わされる契約書です。

契約締結の時期は、工事請負契約締結のための条件が概ね整うと考えられる実施設計着手のタイミングを一つの目安としています。もし実施設計がある程度まで進んだ段階で設計施工契約を結ぶような場合には、当初の設計合意書の業務範囲と整合しているかを確認し、必要に応じ変更するなどの手続きを行ってください。

なお、この設計施工契約が対象とする設計業務の範囲は、上記の設計合意書に基づいて既に行われた基本設計業務他も取り込んだ設計業務全体としてお

り、設計業務全体に関する詳細な事項を合意することを想定しています。

この第二段階で行う設計契約と工事監理契約に関しても、この契約締結前には、建築士法上の重要事項説明が必要ですが、この契約書には法第 24 条の 8 書面の項目が全て盛り込まれていますのでこの契約締結後の法第 24 条の 8 書面の交付は不要となります。（この点は改正建築士法施行後においても同様です。）

#### 4) 設計施工契約約款 (A)

設計施工契約書 (A) に添付される契約約款。設計業務、工事監理業務、施工業務を一括して受注する内容の契約約款です。

全体が五つの章で構成されています。

第一章「基本的事項」

第二章「設計業務」

第三章「工事監理業務」

第四章「施工業務」

第五章「共通事項」

基本的に「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」及び「四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款」を参考に各条文を構成しておりますが、前述のように、工事監理業務も一括して行うことから、実務との整合を図るための所要の変更を加えています。

#### 5) 設計等業務一覧 (詳細版)

受注者が行う設計業務及び工事監理業務の内容が具体的に記載される一覧です。以下のような項目で構成されています。

##### 1 「設計に関する業務」

一 「基本設計に関する業務」

二 「実施設計に関する業務」

三 「工事施工段階で設計者が行うことに合理性がある実施設計に関する業務」

##### 2 「工事監理に関する業務」

##### 3 「特記事項」

上記各項目に関して「業務一覧」が記載されており、設計業務に関しては「成果物一覧」により具体的に作成する成果物を特定する内容となっています。

なお、設計等業務一覧には、上記詳細版とは別に、内容を簡単にした設計等業務一覧（いわゆる簡易版）があります。

この簡易版は、上記詳細版の項目のみを一覧に纏めたものです。設計成果物

やオプション業務は、発注者受注者間で合意したものを書き込む方式になっています。

詳細版を使用するか簡易版を使用するかは、当該プロジェクトに応じて、発注者と受注者間で協議して決める必要があります。

## 6) 設計施工契約が締結されない場合の措置

設計施工契約の締結に至らず、設計合意書に基づいた業務の段階で契約が解除されるか又は終了した場合には、設計業務報酬、設計成果物の取り扱い等については、発注者と受注者の協議に基づいて決定することになります。

## (4) 約款 (B) 工事確定合意方式 について

### 1) 概要

発注者と受注者が設計・施工・工事監理一括での工事発注及び受注を前提にしつつ、初期段階において、設計・施工・工事監理の各業務に関する具体的な契約条件（契約約款、設計等業務一覧表等）を了解のうえ、業務の着手に合意する場合の契約書式です。まず、第一段階としては、設計業務に着手する段階で「設計施工契約」（前記イメージB①）を締結し、第二段階で、「工事確定合意書」（前記イメージB②）を取り交わす構成となっています。

### 2) 設計施工契約書 (B)

設計業務、工事監理業務、施工業務を一括して発注することを前提とし取り交わされる契約書です。

契約締結の時期は、設計業務報酬がおおむね算定でき双方の協議が可能となる段階を想定しており、基本設計業務に着手する段階が一つの目安となります。

ただし、この段階では、工事内容や工事請負代金等が決まっておらず、工事請負契約まで成立させることについては、建設業法上の問題があることから、設計契約だけが成立する構成としています。

施工業務及び工事監理業務については、発注を前提としているにとどまり、後日、工事請負代金等の具体的契約条件が確定した時点で、「工事確定合意書」を取り交わす方式となっています。

### 3) 設計施工契約約款 (B)

設計施工契約書 (B) に添付される契約約款。設計業務、工事監理業務、施工業務を一括して受注する内容の契約約款です。

全体が五つの章で構成されています。

第一章「基本的事項」

- 第二章「設計業務」
- 第三章「工事監理業務」
- 第四章「施工業務」
- 第五章「共通事項」

基本的に「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」及び「四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款」を参考に各条文を構成しておりますが、前述のように、工事監理業務も一括して行うことから、実務との整合を図るための所要の変更を加えています。

なお、第三章及び第四章の各条の規定、第一章及び第五章のうち工事監理業務及び施工業務に適用される規定は、工事確定合意書を取り交わした段階で、その効力が生じることになります。

#### 4) 設計等業務一覧表

詳細版もいわゆる簡易版も約款（A）と同じ内容となっています。

#### 5) 工事確定合意書

工事監理業務及び施工業務に関する発注者と受注者の合意内容が記載された契約書です。

前述の設計施工契約によって提出された実施設計成果物に基づいて、発注者と受注者が協議を行い、工事内容、工事請負代金、工期等に関して合意が成立した時点で工事確定合意書を取り交わします。

この時点で、工事監理契約と工事請負契約が成立することになります。

なお、工事監理業務の内容は、設計施工契約書に添付された設計等業務一覧表が適用されることとなります。

また、工事監理契約に関しても、この工事確定合意書締結前は、建築士法上の重要事項説明が必要ですが、この合意書には法第 24 条の 8 書面の項目が全て盛り込まれていますので、この契約締結後の法第 24 条の 8 書面の交付は不要となります。（この点は改正建築士法施行後においても同様です。）

#### 6) 工事確定合意書が取り交わされない場合の扱い

万が一、工事確定合意が不成立の場合には、発注者と受注者のいずれかがノーペナルティで契約を解除させることができることとしています。

また、この場合の実設計成果物の瑕疵担保責任、設計業務報酬の清算、設計成果物の利用等についての措置は契約約款において規定しています。

### 3. 受注者が行う工事監理業務と第三者が行う監理業務

設計施工一貫方式においては、建築士法で定められた工事監理業務も受注者が一括で行うのが一般的です。しかし、その場合、施工業務を行う者と工事監理業務を行う者が同一の受注者になることから、受注者は自ら行う業務の客観性を確保し、発注者の信頼と要請に応えられるようにしなければなりません。

受注者は、設計等業務一覧において定められた工事監理業務を実施するとともに、施工者としての確実な品質管理をも実施し、工事監理者と品質管理者の相乗効果を発揮することが期待されます。

なお、多様な発注方式に対応する趣旨から、これまでの約款と同様に、受注者が工事監理業務を行うのではなく、発注者が選定した第三者が監理業務を行う場合の契約約款と書式を今後あらためて作成する予定です。

## 4. Q & A

### (1) 契約全般

Q 1 - 1 この約款を利用することで発注者や受注者にはどのようなメリットがありますか。

A 1 - 1 主に以下のような点があげられます。

- ①設計・施工・工事監理を総合建設会社が一括受注する場合の実務に即した約款であるため、特段の修正なく使える点。(たとえば民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款を使用する場合は監理者に関する条項を修正する必要があります。)
- ②これまで、設計施工プロジェクトの契約実務において、設計着手段階での書面による契約の締結を定着させることにつながり、発注者と受注者双方の権利保護の観点から望ましい点。
- ③万が一、工事請負契約締結に至らず設計段階で契約を終了させる場合でも、清算に関する扱いが規定されているため、発注者と受注者間の紛争予防効果が期待できる点。(約款(B)の場合)
- ④最初の設計施工契約の段階で、設計業務に関する内容だけでなく、将来予定される工事請負契約や工事監理契約の内容を予め把握できるため、設計業務の進捗状況を見ながら、両契約締結に向けた準備が可能な点。(約款(B)の場合)

Q 1 - 2 設計施工プロジェクトにおける契約手続きで留意すべき点はどのようなところですか。

A 1 - 2 発注者と受注者の間に明確な書面での合意がない状況で受注者が設計業



務に着手し、その後、工事発注の段階で、工事請負契約に合わせて建築士法上の重要事項説明（第 24 条の 7）や書面交付手続き（第 24 条の 8）を行うことで設計契約を成立させるような手続きは、必ずしも法違反ではありませんが、建築士法の趣旨や発注者と受注者双方の権利保護の観点から好ましくありません。

また、口頭の指示により設計業務を進めたことをもって、既に設計契約が成立していたものと判断される場合が無いとは言い切れず、設計業務開始の前後で、重要事項説明や書面交付手続きを行わない場合は、建築士法に抵触するおそれがあります。（なお、改正建築士法（平成 26 年 6 月 27 日公布）施行後は、延べ面積が 300 m<sup>2</sup>を超える建築物の設計受託契約に関しては、書面による契約が義務化されたため（改正法第 22 条の 3 の 3）、法定記載事項を盛り込んだ契約書を取り交さない場合は、改正建築士法に違反することとなります。）

Q 1 - 3 「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」や「四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款」をそれぞれ別々に利用する場合とどのような違いがあるのですか。

A 1 - 3 新しい契約約款も、上記の二つの約款を参考に構成されていますので共通する条項も多く、基本的には大きな差はありませんが、工事施工者が設計業務と工事監理業務を合わせて行うことから、工事監理業務にかかわる規定等で、同一人格を前提とした場合に不要と判断した条項や業務の実態に合わせて修正した条項などがありますので、設計施工一貫方式のプロジェクトにおいて、より使い勝手が良い内容となっています。

Q 1 - 4 今回の改正で、2 タイプの書式が作られたのはどのような理由からですか。

A 1 - 4 設計施工プロジェクトの契約形態には、発注者や受注者のニーズによって、また、個々のプロジェクトによって、さまざまなバリエーションが考えられます。今回、会員企業の意見などを聞きながら検討を行った結果、より幅広く発注者や受注者のニーズに対応するためには、設計施工契約における典型的な手続きとして二つのタイプが必要であるとの結論となりました。

Q 1 - 5 改正建築士法（平成 26 年 6 月 27 日公布、平成 27 年 6 月 25 日施行）では、設計契約及び工事監理契約に関して、書面契約の締結が義務化され、法第 24 条の 8 書面の交付は不要になるとのことですが、本契約書式（設計合意書、工事確定合意書、設計施工契約書）を使用していれば法第 24 条の

8 書面の交付は不要になるのでしょうか。

A 1-5 (1) 改正建築士法では、以下のような改正が行われます。

延べ面積が 300 m<sup>2</sup>を超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約に関しては、書面契約の締結が義務化され、法定記載事項を盛り込んだ契約書を締結した場合は、法第 24 条の 8 の規定が適用されず、書面の交付は不要となります。

また、延べ面積が 300 m<sup>2</sup>以下の建築物に係るものについても、法定記載事項を盛り込んだ契約書を締結した場合は、300 m<sup>2</sup>超の場合と同様の運用により、法第 24 条の 8 書面の交付は不要となります。

(2) 日建連では、上記法改正を先取りし、法定記載事項（現行法及び改正法）をすべて盛り込むことにより、現行法及び改正法の双方に対応できるよう契約書式の改正を行いました。

したがって、設計合意書、工事確定合意書、設計施工契約書を適正に取り交している限り、法第 24 条の 8 書面の交付は不要となります。

Q 1-6 法人である受注者において、設計合意書、設計施工契約書、工事確定合意書に、代表者ではない者（支店長など）が記名押印することでも宜しいか？

A 1-6 法人内で当該者（支店長など）に、契約締結権限が正当に授權されていれば、その者（支店長など）が記名押印することで、私法上、問題はありません。なお、建築士法では、設計受託契約及び工事監理受託契約に関し、誰が記名押印するかの特別な定めは有りません。

## (2) 約款 (A) について

Q 2-1 設計合意書を省略してはいけませんか。

A 2-1 受注者が設計業務を行うということは、その前提として設計報酬を含めた設計契約が存在することが前提となります。

設計合意書なしで設計業務を行うことは、建築士法の趣旨や発注者と受注者双方の権利保護の観点から好ましくないことは前述のとおりであり、また、改正建築士法施行後は、延べ面積が 300 m<sup>2</sup>を超える建築物の設計受託契約に関しては、書面による契約が義務化されたため（改正法第 22 条の 3 の 3）、法定記載事項を盛り込んだ契約書を取り交さない場合は、改正建築士法に違反することとなります。

Q 2-2 設計合意書と発注内示書はどう違うのでしょうか。設計合意書の代わりに、発注内示書を使ってはいけませんか。

A 2-2 発注内示書の記載事項が、「設計契約」としての内容を満たしていれば、呼称自体は「発注内示書」でも問題ありませんが、業務報酬や業務内容など、設計契約の主要な事項が明確ではなく、また、建築士法上の重要事項説明(第 24 条の 7)と締結後の第 24 条の 8 書面交付を伴っていないなど、契約書として位置づけられるものでは無い場合は問題があります。一方、約款 (A) の設計合意書はあくまで契約書であり、設計契約書として必要な事項を備え、建築士法上必要な法手続きを満足する内容が盛り込まれています。

Q 2-3 工事請負代金額を概算で合意し、工期なども概略工期を設定したうえで、工事請負契約まで含めた設計施工一括契約を当初の設計着手段階で合わせて行うことにはどのような問題があるのですか。

A 2-3 建設業法 (第 19 条) において、建設工事の請負契約の当事者は、契約の締結に関して一定の事項 (工事内容、工事請負代金額、工期等 14 項目) を書面に記載して記名押印し相互に交付しなければならないと定められています。

つまり、計画建物の概要程度では、建設業法第 19 条に定める「工事内容」とは言えず、これを基に工事請負代金額を決めて契約をすることは、後日のトラブルの原因になるということです。したがって、「工事内容」がまだ決まっていない設計着手段階で工事の請負契約を締結すると、この建設業法の規定に抵触する可能性があります。

Q 2-4 設計施工契約の締結時期の目安を、実施設計着手時点としている理由は何ですか。

A 2-4 工事費の積算が可能となる設計成果物の作成以降を、工事請負契約の締結が可能となる時期として判断することができます。たとえば建築確認申請図書をもって、工事費等を決定するための根拠となる図面とみなしうる場合もあるのではないかと考えます。

もし実施設計がある程度まで進んだ段階で設計施工契約を結ぶような場合には、設計合意書の業務範囲と整合しているかを確認する必要があります。

### (3) 約款 (B) について

Q 3-1 本契約約款は、実施設計成果物が提出されてから、工事確定合意書を締結することが予定されているのですか。基本設計業務が終了した段階で工事確定合意書を締結することは予定されていないのですか。

A 3-1 本契約約款は、原則として、設計業務が完了した後に、工事内容、工事請負代金額、工期等を確定させて、工事確定合意書を締結することを予定しています。

Q 3-2 工事確定合意が不成立の場合にノーペナルティで契約解除できるというのは、どのような場合にでも可能と考えてよいのでしょうか。  
たとえば、発注者が市場より大幅に安い工事請負代金額を要求したり、受注者が市場より大幅に高い工事請負代金額を提示したりするなど、契約終了条項を濫用的に利用したとしても、ノーペナルティが保証されるのでしょうか。（訴訟になっても当約款の合意が優先するという理解でよいか）

A 3-2 紛争となった場合、最終的には、合理性のある条件提示か否かなど、契約交渉の事実関係に基づいて、契約終了条項を濫用的に利用したか否かが判断されることになると思われます。

Q 3-3 工事確定合意の成立に至らず、契約を解除できるのは、あくまでも、実施設計成果物が提出されてから一カ月が経過したときでしょうか。実施設計成果物が分割して提出された場合はいつを起算点と考えたらよいのでしょうか。

A 3-3 起算点はあくまでも、実施設計成果物のうち最終の成果物が発注者に提出された時が基準になると考えます。

Q 3-4 工事確定合意の成立に至らない場合、たとえば設計成果物に受注者の特許権が含まれているようなケースでは、特許権の扱いを定めないと、事実上発注者は設計成果物を利用できないと思われます。発注者と受注者が協議を行い、受注者の申し入れにより発注者が設計成果物の利用範囲を制約される場合には、設計業務報酬や、設計成果物の瑕疵担保責任などはどのように扱ったらよいのでしょうか。

A 3-4 上記のように、特許権等の関係で利用範囲が制限される場合には、業務報酬額を制限内容に応じた相当の対価の支払いに変更して、受注者は設計成果物の瑕疵担保責任を負わないという合意をすることなどが考えられますが、あくまでも、個別事案の内容に応じて決定されることとなります。

#### (4) 設計等業務一覧について

Q 4-1 設計等業務一覧（詳細版）といわゆる簡易版とに違いはあるのですか？

A 4-1 特に違いはありません。いわゆる簡易版は、基本的には、詳細版に記載された業務内容の項目のみを一覧に纏めたものです。

設計成果物に関しては、詳細版のように成果物が例示されていませんので、作成する双方で合意されたものを手書きで書きこむ必要があります。

なお、詳細版を使用するか簡易版を使用するかは、当該プロジェクトに応じて、発注者と受注者間で協議して決定してください。

Q 4-2 設計等業務一覧(詳細版)と告示第 15 号の違いはどこにあるのでしょうか。

A 4-2 設計等業務一覧(詳細版)は本契約において履行する設計業務及び工事監理業務の内容や、作成する成果物を具体的に明示したものです。

告示第 15 号でいう標準業務内容が、標準業務量算定の根拠となる業務内容であるのに対し、設計等業務一覧(詳細版)では、告示第 15 号の内容を参照しながらも、設計施工プロジェクトの契約を締結する場合に欠かせないと思われる業務内容を取捨選択しており、履行範囲などを明確にすることにより、使い勝手のよいものに再構成しています。

たとえば、「工事監理に関する業務」は建築士の独占業務を踏まえて、建築士法に定める工事監理<sup>※</sup>とこれに付随する業務に限定しています。

※建築士法第 20 条第 3 項に定める工事監理者が行う法定業務は、設計等業務一覧(詳細版)において「2(4)」、「2(5)」、「2(6)」に示された業務が該当します。契約の定めが如何にかかわらず、こうした業務について不履行があれば法令違反とみなされる可能性があります。

Q 4-3 設計等業務一覧(詳細版)の業務内容を追加または削除したい場合はどのように対応すればよいでしょうか。

A 4-3 設計等業務一覧(詳細版)に記載された業務内容のうち、設計業務と工事監理業務の履行にあたり追加的に行う業務がある場合には、「業務一覧に加えて履行する業務」欄にその業務内容と成果物について具体的に記載し、項目の□を■にします。

本契約は、設計業務と工事監理業務を対象としていますが、それらに含まれない業務(たとえば基本設計の前提条件となる調査・企画業務やその他の監理業務、建物完成後の業務、その他のコンサルティング業務などがあります。)を本契約に追加したい場合には、「3. 特記事項」欄にその業務内容と成果物について具体的に記載します。

なお、設計等業務一覧(詳細版)に追加したい業務は、多岐にわたる内容が想定されますが、まず、告示第 15 号や住宅局長通知(国住指第 2932 号)の内容と照らし合わせて判断することをお勧めします。また、「四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款」において、「オプション業

務サンプル一覧表」が整理されていますので、これを参考にすることもできます。

また、設計等業務一覧（詳細版）に記載された業務内容のうち、行わない業務がある場合には、一覧の内容変更となりますので、「3. 特記事項」欄にその旨を記載します。

Q 4 - 4 設計等業務一覧（詳細版）のうち、「成果物一覧」について追加または削除したい場合はどのように対応すればよいでしょうか。

A 4 - 4 「成果物一覧」は、設計図面等の成果物について選択（□を■にする。）または追記してその内容を確定する必要があります。たとえば、模型や透視図等を追記したい場合には、一覧の「(4) その他の成果物」の欄に成果物の名称を記載し、該当する項目の□を■にします。

Q 4 - 5 設計等業務一覧は、約款（A）と約款（B）で共通に利用できるのですか。

A 4 - 5 詳細版及びいわゆる簡易版ともに、両方の約款で共通に利用できます。

#### （5）設計業務について

Q 5 - 1 発注者からの要請により、設計を変更する場合、報酬額や履行期間はどうか。

A 5 - 1 受注者は、約款に基づいて、設計報酬額や履行期間の変更を求めることができます。ただし設計業務は、できるだけ発注者の意向を反映させることにより、設計内容の充実をはかる作業であるとも言えるため、変更への対応も設計業務そのものとして処理するケースが多いと考えられます。したがって発注者と受注者であらかじめ合意した業務量に決定的な影響を及ぼす場合に限り、必要と認められる設計報酬額や履行期間の変更を求めることができると考えます。

一方で、実施設計成果物を提出した後に、工事期間中に発注者から要請があった変更については、軽微なものを除き、すべてを追加的な業務とみなすことができます。この場合、発注者と受注者は、設計報酬額や履行期間について協議しなくてはなりません。

なお「工事確定合意書」の取り交し前の扱いについても、同様に約款が適用され、最終的に工事確定合意書の取り交しに至らない場合も、約款に基づき報酬額の変更を求めることができます。

Q 5 - 2 「設計施工契約書」の段階で、設計業務の実施期間はどのように記載したらよいのでしょうか。

A 5 - 2 設計等業務一覧に従い、設計業務に着手した時点、基本設計図書を提出した時点、実施設計図書を提出した時点を明確にすることが求められます。

工事施工段階の業務まで担当する場合は、建築物の引渡し時点を記載することになりますが、工期がまだ明確に定まっていない場合は、「予定されている施工業務の終了期間まで」と付記することが考えられます。

Q 5 - 3 約款（A）において、設計合意書を取り交わす場合の設計業務の実施期間はどのように記載したらよいのでしょうか。

A 5 - 3 設計合意書において定める業務内容（基本設計及び工事費の積算が可能となる設計成果物の作成など。）が完了するまでの期間が対象となります。

Q 5 - 4 民間連合約款では、設計図書に矛盾・誤謬・脱漏があった場合や設計図書と実際の現場の施工条件が異なる場合、受注者は、原則として工事請負代金の増額、工期延長を請求できますが、設計施工一括の本約款でも同じでしょうか。

A 5 - 4 まず、設計図書に矛盾・誤謬・脱漏があった場合は、その責任の所在によって扱いが異なります。仮に受注者の責めに帰すべき場合には、自ら設計図書を修正しなければならず、原則として、設計業務報酬と工事請負代金の増額、工期延長の請求を行えませんが、その他の場合については契約約款の定めによります。

次に、設計図書と施工条件が異なる場合ですが、通常、設計業務を受注した場合、設計業務の段階で、現場の施工条件を調査し、地中条件等を予測した上で設計図を作成していきますので、実際の現場の施工条件が異なったからといって全ての場合に、設計業務報酬と工事請負代金の増額、工期の延長を請求できることにはなりません。

ただし、受注者が善良なる注意義務を尽くしても知り得なかった地中条件等の事由に拠る場合、つまり受注者の責めに帰すと認められない事由による場合は、約款に基づいて、設計業務報酬と工事請負代金の増額、工期の延長を請求することができます。

## （6）工事監理について

Q 6 - 1 施工業務と工事監理業務を同じ会社が行う形態には、牽制機能が働かないなどの問題は無いのでしょうか。

A 6 - 1 受注者は建築士法に基づく資格者を配置し、資格者としての専門性に基づき工事監理業務を履行するものですが、施工者と工事監理者が同一人格であることの懸念を解消するためにも、受注者は社内の工事監理体制や品質

管理体制又はそれらの相乗効果について発注者に可能な限り情報開示を行う努力をする必要があると考えます。

Q 6 - 2 工事監理契約を、当初の設計施工契約の時点で設計契約に合わせて行うことは可能ですか。

A 6 - 2 法的には可能ですが、契約内容を事前に明確にして発注者の保護を図るといふ建築士法の趣旨からは、工事内容が決まった段階での契約が望ましいと考えられるため、本約款では工事請負契約と同じタイミングでの契約を基本としています。（そのようなコメントを国土交通省からも受けています。）

Q 6 - 3 工事監理契約に関する、建築士法上の重要事項説明（第 2 4 条の 7）のタイミングはどのように考えればよいでしょうか。

A 6 - 3 約款（A）では、設計施工契約のタイミングとなります。約款（B）では、工事確定合意書の取り交わしによって工事監理契約が成立する内容となっていますので、工事確定合意書を取り交わすタイミングが必要な手続きの基準となります。

Q 6 - 4 第三者が行う監理を採用する場合には、使用する書式は変わるのですか。その書式はどこにあるのでしょうか。

A 6 - 4 第三者が行う監理を選択する場合は、契約関連書式は基本的に別書式となります。なお、該当する書式は今後作成する予定としています。

## （7）その他

Q 7 - 1 収入印紙は、どのように貼付することになりますか。

A 7 - 1

### （1）約款（A）

① 「設計合意書」には、設計に係る請負契約として、設計業務報酬額を記載金額とする印紙の貼付が必要になります。

② 「設計施工契約書」（A）には、請負契約として、設計業務報酬額、工事監理業務報酬額及び工事請負代金額の合計額を記載金額とする印紙の貼付が必要になります。（本来、工事監理契約は、印紙税法上、委任契約とみなされ印紙税はかかりませんが、本設計施工契約書（A）のように、一枚の請負契約書（設計契約、工事請負契約）の中で記載される場合は、当該工事監理業務報酬額も合算することになります。）

### （2）約款（B）



- ① 「設計施工契約書」(B)では、設計契約しか発効しませんので、設計業務報酬額のみを記載金額とする印紙の貼付が必要になります。
- ② 「工事確定合意書」では、請負契約として、工事請負代金額及び工事監理業務報酬額の合計額を記載金額とする印紙の貼付が必要になります。

個別案件に係る印紙税の問題については、必ず、税務当局に確認してください。

- Q 7 - 2 「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」にもとづき必要とされる事項を記載する用紙や、「特定住宅の瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」にもとづき必要とされる事項を記載する用紙はどこにありますか。
- A 7 - 2 「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」において利用される書式に準じたものを作成のうえお使いください。

以上

添付資料

## 【 建設業法 】

### （建設工事の請負契約の原則）

**第 18 条** 建設工事の請負契約の当事者は、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しなければならない。

### （建設工事の請負契約の内容）

**第 19 条** 建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従って、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

1. 工事内容
2. 請負代金の額
3. 工事着手の時期及び工事完成の時期
4. 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
5. 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
6. 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
7. 価格等（物価統制令（昭和 21 年勅令第 118 号）第 2 条に規定する価格等をいう。）の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
8. 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
9. 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するとき、その内容及び方法に関する定め
10. 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
11. 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
12. 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
13. 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
14. 契約に関する紛争の解決方法

2 請負契約の当事者は、請負契約の内容で前項に掲げる事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

3 建設工事の請負契約の当事者は、前2項の規定による措置に代えて、政令で定めるところにより、当該契約の相手方の承諾を得て、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて、当該各項の規定による措置に準ずるものとして国土交通省令で定めるものを講ずることができる。この場合において、当該国土交通省令で定める措置を講じた者は、当該各項の規定による措置を講じたものとみなす。

## 【 建築士法 】

### ■ 設計・工事監理

#### (定義)

第2条 1～5, 7 (略)

6 この法律で「設計図書」とは建築物の建築工事の実施のために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書を、「設計」とはその者の責任において設計図書を作成することをいう。

8 この法律で「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう。

#### (設計及び工事監理)

第18条 建築士は、設計を行う場合においては、設計に係る建築物が法令又は条例の定める建築物に関する基準に適合するようにしなければならない。

2 建築士は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。

3 建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおり実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおり実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。

### (設計の変更)

**第 19 条** 一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、他の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の設計した設計図書の一部を変更しようとするときは、当該一級建築士、二級建築士又は木造建築士の承諾を求めなければならない。ただし、承諾を求めることのできない事由があるとき、又は承諾が得られなかつたときは、自己の責任において、その設計図書の一部を変更することができる。

### (業務に必要な表示行為)

**第 20 条** 一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、設計を行った場合においては、その設計図書に一級建築士、二級建築士又は木造建築士である旨の表示をして記名及び押印をしなければならない。設計図書の一部を変更した場合も同様とする。

**2** 一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、構造計算によって建築物の安全性を確かめた場合においては、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨の証明書を設計の委託者に交付しなければならない。

**3** 建築士は、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、その結果を文書で建築主に報告しなければならない。

### (設計受託契約等の原則)

**第 22 条の 3 の 2** 設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）の当事者は、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しなければならない。

**第 22 条の 3 の 3** 延べ面積が 300 m<sup>2</sup> を超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、前条の趣旨に従って、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

- 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨
- 四 報酬の額及び支払の時期
- 五 契約の解除に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 延べ面積が 300 m<sup>2</sup>を超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容で前項各号に掲げる事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

3 建築物を増築し、改築し、又は建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、当該増築、改築、修繕又は模様替に係る部分の新築とみなして前二項の規定を適用する。

4 (略)

5 設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者が、第 1 項の規定により書面を相互に交付した場合（前項の規定により読み替えて準用する第 20 条第 4 項の規定により書面を交付したものとみなされる場合を含む。）には、第 24 条の 8 第 1 項の規定（契約締結時の書面の交付）は、適用しない。

## ■ 重要事項説明 ・ 書面交付

### （重要事項の説明等）

**第 24 条の 7** 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士（次項において「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 1 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 2 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 3 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨
- 4 報酬の額及び支払の時期
- 5 契約の解除に関する事項
- 6 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 管理建築士等は、前項の説明をするときは、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。

**(書面の交付)**

**第 24 条の 8** 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。

第 22 条の 3 の 3 第一項各号に掲げる事項 2 前号に掲げるもののほか、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの

以 上

## 設計施工契約約款検討専門部会委員名簿

平成 30 年 4 月改正時

主査

小林 義昭 (株) 榎竹中工務店

委員

泉 俊道 鹿島建設(株)

田辺 正義 鹿島建設(株)

山木 茂 大成建設(株)

吉岡 富和 大成建設(株)

## 契約約款検討専門部会委員名簿

平成 27 年 4 月改正時

### 主査

泉 俊道 鹿島建設(株)

### 副主査

田辺 正義 鹿島建設(株)

### 委員

横尾 琢磨 (株)大林組

柴田 淳一郎 (株)大林組

村上 大 清水建設(株)

服部 由二 清水建設(株)

中村 亮太 大成建設(株)

山木 茂 大成建設(株)

小林 義昭 (株)竹中工務店

樫村 俊也 (株)竹中工務店

山本 成孝 戸田建設(株)

### オブザーバー

福地 聡 大成建設(株)

杉山 満 大成建設(株)



# 設計施工契約約款改正検討専門部会委員名簿

平成 24 年 7 月改正時

アドバイザー

大森 文彦 弁護士 東洋大学教授

法令・契約部会部会長

泉 俊道 鹿島建設(株)

設計施工契約約款改正検討専門部会

主査

宇和川 眞信 清水建設(株)

副主査

田辺 正義 鹿島建設(株)

委員

川上 宏伸 (株)大林組

登坂 浩功 (株)大林組

西橋 求 大成建設(株)

小林 義昭 (株)竹中工務店

宮木 宗和 (株)竹中工務店

山本 成孝 戸田建設(株)





©一般社団法人 日本建設業連合会

平成 30 年 4 月

本誌掲載内容の無断転載を禁じます