

民間工事における 発注者・元請等の請負契約等の適正化

1 はじめに

○建設工事は、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施工上のリスクが常に存在する。

○施工上のリスクについて事前協議等を行うことなく請負契約を締結して工事を開始し、実際にリスクが発現した場合、工期や金額変更について関係者間の調整が難航し、円滑な工事施工に支障を来す。

○リスクの発現を防ぎ、円滑な工事施工を図るためには、施工上のリスクを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つことが重要である。

○施工上のリスクに関する協議項目を整理し、民間工事指針としてとりまとめることで、消費者や利用者の建築物等に対する不安が解消され、安心して住宅購入や施設利用を行うことが期待される。

2 建設工事に携わる関係者の基本的役割

○発注者

必要な調査を調査会社等に行わせ、受注者と工事請負契約を締結し、関係者間の調整、指示など事業全体の管理運営を行い、安全な建築物等を提供する。

○設計者、工事監理者

発注者との設計業務委託契約に基づき、目的の建築物等が法的基準に適合するよう設計図書の作成を行い、工事監理者は、設計図書に基づいて工事が実施されるよう必要な調整等を行う。

○受注者(施工者)

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建築物等を完成し、発注者に引き渡すほか、元請は下請と連携協力して工程管理や安全対策を実施し、工事を施工する。

3 事前準備の重要性

○事前調査の実施

地中部分の土工事等については、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必要となる場合があることから、リスクを防ぎ工事を円滑に進めるためには、地歴情報等を基に、必要な事前調査を行うことが求められる。

○専門的知見の活用

ボーリング等の地盤調査を行う調査会社は、これまでの調査実績を基にした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、こうした専門的知見の活用も必要となる。

4 関係者間の協力体制の構築

○事前協議の必要性

施工上のリスクの認識について関係者間で隔たりがある場合、建築物等の安全性の確保や事業の進捗に影響を及ぼすおそれがある。

請負契約に先立ち、関係者が情報を共有して施工上のリスクに関する協議を行い、リスク負担と請負代金等の関係について双方が共通認識を持った上で契約を締結することが必要である。

○必要な情報提供

リスクに関する協議を円滑に行うためには、見積等の早い段階から、工事の条件や見積要項等の必要な情報が提供されるなど、円滑な協議を図るための配慮が必要となる。

○施工者の役割

これまでの工事経験を基に、リスクに関する情報提供や適正工期の提示など、発注者との円滑な協議を実施することが求められる。

○設計・施工方式の違い

設計施工が一貫型と分離型で、施工者の決まるタイミングが異なるため、協議のタイミングについて配慮することが必要となる。

5 関係者間の協議項目

○基本的考え方

施工上のリスクを防ぐため、具体的に想定されるリスクを種類別に分類し、リスクに関する基本的考え方と留意事項を別表としてとりまとめ。

あらゆるリスクを網羅的に把握することは困難であるが、少なくとも建設工事に共通する協議項目についてリスト化し、関係者が共通認識を持って事業を進めることが必要である。

◇協議項目リストの構成

- ・地中関連
(支持地盤の深度／地下水位／地下埋設物／土壤汚染)
- ・設計関連
(設計図書との調整／設計間の整合)
- ・資材関連
(資材納入)
- ・周辺環境
(近隣対応／騒音振動／日照障害等)
- ・天災
(地震、台風等)
- ・経済
(物価変動)
- ・その他
(法定手続き)

○特に留意が必要な項目の例

<地中関連>

地盤調査のほか、公的機関の保有するデータベース等を活用して適切に調査を実施し、特に急傾斜の地層等については、専門的な知見も活用して適切に判断する。

6 適切な工事請負契約の締結、履行

○建設業法の趣旨

建設工事は、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て誠実に履行しなければならないため、契約締結に際して、工事内容や請負代金の金額、工期等について関係者間で協議する必要がある。

○契約実務における留意事項

民間工事の契約は、標準的な約款に加え、設計図書や仕様書、説明書等が付属し、これらが一体となって請負契約を構成するのが通例だが、標準的な約款とは異なる形の契約書等で締結する場合、リスクに対する双方の認識が異なるように協議する必要がある。

○法令遵守の重要性

追加工事の費用等を受注者が一方的に負担させられる場合は、建設業法違反のおそれ(発注者・受注者間の法令遵守ガイドライン参照)。元下関係においても、法律の趣旨が徹底されることが必要であり、不当に低い請負代金や指値発注等、過度のリスク負担を強いることは厳に慎むこととする。

○建設工事に対する消費者、利用者の信頼の確保

本指針の策定により、関係業界において、信頼関係に基づく取り組みが進展し、適切に役割分担しながら工事を進めていることが外から分かる形となることで、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、建設工事の品質と安全性に対する国民の信頼を得ることが期待される。