

工事請負契約設計変更ガイドライン

令和 8年 7月



(空 白)

目 次

I	趣 旨	1
II	適 用	1
III	用 語 等	1
IV	設計変更について	
1	設計変更ができないもの	2
2	条件変更等による設計変更（約款第17条）	3
3	発注者が必要とする設計変更（約款第18条）	4
4	工事を一時中止する必要がある場合（約款第19条）	5
5	工事の工期内完成が不可能となる場合の対応（約款第20条、21条）	6
6	発注者の特別な理由による設計変更（約款第29条）	7
V	設計変更のフロー図	
1	約款第17条（条件変更等）の工事設計変更処理フロー	8
2	約款第18条（設計図書の変更）の工事設計変更処理フロー	9
3	約款第19条（工事中止）の工事設計変更処理フロー	10
4	約款第20条（受注者の請求による工期の延長）の工事設計変更処理フロー	11
5	約款第21条（発注者の請求による工期の短縮等）の工事設計変更処理フロー	12

(空 白)

工事請負契約設計変更ガイドライン

I 趣 旨

当社では、当社発注の建設・営繕等工事の設計変更等を行う場合、「東京都住宅供給公社 工事請負契約約款（以下「約款」という。）」、「東京住宅供給公社契約規程」に基づき、変更手続きを行っている。

このガイドラインは、これらの規程等を補完し、設計変更等の対象事項及び必要な手続きを明確化することにより、必要な設計変更等を適切に行い、もって、当社の発注する工事の品質確保を図るため策定したものである。

II 適 用

このガイドラインは、当社が発注する建設・営繕等の工事請負契約の設計変更等に適用する。

III 用語等

- ・ 契約図書・・・契約書、契約約款及び設計図書
- ・ 設計図書・・・仕様書の総則で定めているもので、「質疑回答書」、「設計説明」「特記仕様書」、「図面」、「数量書」（営繕工事等のみ）、「標準設計図」、「工事標準仕様書」をいう。
- ・ 設計変更・・・契約変更を前提として、設計図書の訂正又は変更すること
広義では「工期」「金額」の変更も含める。
- ・ 契約変更・・・設計変更を伴う場合も伴わない場合も含め、契約の内容を変更すること

IV 設計変更について

設計図書どおり施工ができないことが発注者、受注者ともに確認した場合は、次の6つの項目を考慮して対応する。

- 1 設計変更ができないもの
- 2 条件変更等による設計変更（約款第17条）
- 3 発注者が必要とする設計変更（約款第18条）
- 4 工事を一時中止する必要がある場合（約款第19条）
- 5 工事の工期内完成が不可能となる場合（約款第20条、21条）
- 6 発注者の特別な理由による設計変更（約款第29条）

1 設計変更ができないもの

◆ 概 要 ◆

次のような場合は、原則として設計変更することはできない。

- (1) 設計図書で、「任意」の扱いをしているもの
- (2) 定められた手続きを経していないもの

【約款第1条第3項】

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（「施工方法等」という。）については、この約款及び設計図書に特別の定めがある場合を除き、受注者 がその責任において定める。

(1) 設計図書で、「任意」の扱いをしているもの

「指定」「任意」については、約款第1条第3項に定められているとおり、適切に扱う必要があり、設計変更する場合には注意をすること。原則として、関係官公署との協議等により、「施工方法等」を指定する必要がある場合は、設計図書に仮設の構造、規格、寸法等を明示し「指定」とし、設計変更の対象とする。

- ① 任意については、その仮設、施工方法の一切の手段の選択は受注者の責任で行う。
- ② 任意については、その仮設、施工方法に変更があっても原則として設計変更の対象としない。

ただし、「施工方法等」を選定するために必要な条件に変更が生じた場合は、設計変更の対象とする。

(2) 契約書、約款、設計図書及び本ガイドライン等で定められた手続きを経していないもの

- ① 約款、仕様書に定められている所定の手続きを経していない場合
- ② 設計図書に明示されていない事項について、発注者と書面による「協議」を行わず受注者が独自に判断して施工を実施した場合
- ③ 発注者と書面による「協議」に着手したが、協議の回答がない時点で施工を実施した場合
- ④ 「承諾」（発注者の同意）を得て受注者が施工する場合（この場合、設計変更は行わない）設計図書で指定する品質と同等以上のものとして発注者が承諾した製品等
- ⑤ その他、正式な書面によらない事項（口頭のみ）の指示・協議等の場合

2 条件変更等による設計変更（約款第17条）

◆ 概要 ◆

約款第17条第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、原則として設計変更を行わなければならない。

【約款第17条第1項】

- 1 図面と仕様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相違すること
- 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

- (1) 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相違すること（約款第17条第1項第4号）について設計図書に示された自然的・人為的な施工条件とは次のようなものがある。

ア 自然的な施工条件の例示

- (ア) 掘削する地山の高さや埋め立てるべき水面の深さ等の地表面の凹凸等の形状
- (イ) 土質（砂質土・軟岩等）
- (ウ) 湧水の有無又は量
- (エ) 地下水の水位
- (オ) 立木等の除去すべき物の有無

イ 人為的な施工条件の例示

- (ア) 地下埋設物、地下工作物等の有無、形状等
- (イ) 工事用道路、通行道路に関する事項
- (ウ) 工事に関する法令等

- (2) 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（約款第17条第1項第5号）について

当初、設計図書作成時点では予期することができなかったため、施工条件として定められていないもので、その後生じた特別な状態が施工条件となるものについては次のようなものがある。

ア 自然的な施工条件の例示

- (ア) 一部に軟弱な地盤が出現した場合、転石が出現した場合等
- (イ) 酸欠空気や有毒ガスが噴出した場合

イ 人為的な施工条件の例示

- (ア) 予想し得なかった騒音規制、交通規制等が発生した場合
- (イ) 埋蔵文化財等が出現した場合
- (ウ) 第三者により実力行使を伴う事業の妨害が発生した場合

- (3) 工事設計変更処理フロー

工事設計変更処理フローは、「1 約款第17条（条件変更等）の工事設計変更処理フロー」による。

3 発注者が必要とする設計変更（約款第18条）

◆ 概要 ◆

発注者は、工事の施工途中において、工事目的物の構造、仕様等を変更せざるを得ない事態が生じた場合には設計変更することができる。

【約款第18条】

発注者は、必要があると認めるときは、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契約金額を変更し、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。

(1) 発注者の判断により、必要と認められる時は設計変更することができる。

当初、工事目的物の目的、構造、仕様等を十分検討した後に設計を行い発注したにもかかわらず、工事の施工途中において工事目的物の構造・仕様等を変更せざるを得ない事態が生じた場合には設計変更することができる。

工事目的物の構造・仕様等を変更せざるを得ない場合とは次のような場合をいう。

- ① 工事目的物に関する法令等の変更に対応する場合
- ② 事業計画等の見直し、変更による場合
- ③ 関係者等との協議により、工事目的物の品質・性能の向上等を図るため、その仕様構造を変更する場合（例示）
 - ・ 機能性、安全性に関する事項
 - ・ 省エネルギー化、環境対策の向上に関する事項
- ④ その他、当初の設計図書による施工では、発注後の社会情勢等の変化に対応できない工事目的物が建設される恐れがある場合

(2) 設計変更の適否等について

設計変更ができるかどうか等は、約款第17条による設計変更の判断に準じる。

受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除することができる。

(3) 工事設計変更処理フロー

工事設計変更処理フローは、「2 約款第18条（設計図書の変更）の工事設計変更処理フロー」による。

4 工事を一時中止する必要がある場合（約款第19条）

◆ 概要 ◆

工事用地等を確保できない等のため又は自然的若しくは人為的な事象であっても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場合である。

注：ここでいう「工事の一時中止」は工事の打切りを含んでいない。また、受注者が工事を施工できないと認められる場合、発注者は工事の全部又は一部の中止を受注者に命じなければならない。

(1) 具体的な事例

ア 工事用地等の確保ができない場合等

- ① 発注者の義務である工事用地の確保が行われていない。
- ② 設計図書に工事着手時期が定められているが、その期日までに受注者の責によらず施工できない。
- ③ 警察、河川・鉄道等の管理者等の管理者間協議が終わってはいない。
- ④ 管理者協議の結果、施工できない期間が設定された。

イ 自然若しくは人為的な事象により工事を施工できない場合

- ① 受注者の責によらない何らかの事象（地元調整等）が生じた。
- ② 設計図書に定められた期日までに詳細設計が未了のため、施工できない。
- ③ 予見できない事態（地中障害物の発見等）が発生した。
- ④ 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施工を続けることが不可能と認められる。
- ⑤ 別契約の関連工事の進捗が遅れた。
- ⑥ 設計時に行った関係機関との基本協議に基づく施工方法が、工事契約後に行った詳細協議で変更された。

(2) 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扱いについて

- ① 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。
- ② 専任を要しない期間は、当公社発注の他の工事の専任の技術者として従事できる。

(3) 工事の一時中止期間における、現場代理人の取扱いについて

工事を全面的に一時中止している期間は、現場代理人の工事現場における常駐を要しない期間である。

(4) 工事設計変更処理フロー

工事設計変更処理フローは、「3 約款第19条（工事の中止）の工事設計変更処理フロー」による。

5 工事の工期内完成が不可能となる場合の対応（約款第20条、21条）

◆ 概要 ◆

- (1) 受注者の責めに帰すことのできない事由により工事が遅れた場合（約款第20条）
 - ① 理由を明示した書面により、発注者に対して工期の延長を請求できる。
 - ② 発注者は、必要があると認められるときは、工期を延長することができる。
- (2) 発注者の責めに帰すべき事由により工期を変更する必要がある場合は、契約金額を変更、又は必要な費用を負担する。（約款第20条、21条）
- (3) 受注者の責めに帰すべき事由により工事が遅れた場合は、工期経過後の期間内に完了する見込みのあるときは、遅延違約金を受注者から徴収して工期を延長することができる。（約款第42条）

(1) 「受注者の責めに帰すことのできない事由による場合」の例示

- ① 長期に渡る降雨・積雪等で工事ができない場合
- ② 関連する他の工事が遅れたことにより、当該工事が遅れた場合
- ③ 不可抗力により工事ができない場合
(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動、苦情、反対等)
- ④ 約款第17条第1項第5号に該当する事由により工事が遅れた場合
- ⑤ 猛暑により全作業を中断、又は現場を閉所した場合

【約款第20条】

受注者は、自己の責めに帰すことのできない事由により工期内に工事を完成することができないときは、その理由を明示して、発注者に工期の延長変更を請求することができる。
2 発注者は、前項の規定による請求があった場合において、必要があると認められるときは、工期を延長しなければならない。発注者は、その工期の延長が発注者の責めに帰すべき事由による場合においては、契約金額について必要と認められる変更を行い、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。

(2) 「発注者の責めに帰すべき事由により、工事が遅れた場合」の例示

- ① 発注者が事前に済ませておくべき機関等との調整等が滞り工期延長に及ぶ場合
(近隣住民、自治会、他企業、行政等の事前協議等の遅延、不履行)
- ※ 適切に必要な近隣住民説明を行ったにもかかわらず、工事契約締結後に予期せぬ近隣、住民等のトラブルが発生し、その影響による工期の延長は、「発注者の責めに帰すべき事由」ではなく、上記(1)③の不可抗力に該当する。
- ② 発注者が設計図書等で提供するものと定められた工事用地等を受注者が工事の施工上必要とする日までに確保できなかったことにより工期延長に及ぶ場合
(施工条件等の不履行)
- ③ 監督員が立会いや見本検査等に正当な理由がなく応じず、工期延長に及ぶ場合
(必要な隠蔽部分の確認や材料検査等の遅延、不履行)
- ④ 請負契約後に発生した発注者の責務による事案の決定（工事変更等に伴う工法・材料選定等の承認及び協議等）の遅延により工期延長に及ぶ場合

(3) 「受注者の責めに帰すべき事由により、工事が遅れた場合」の例示

- ① 受注者が資材や労働力の確保の不手際により工期の延長が必要な場合
- ② 受注者の着工の遅れなど工程管理の誤りによる場合
- ③ 受注者の怠慢により工期の延長が必要な場合
- ④ 受注者の過失等による工事事務の影響により工期の延長が必要な場合

これにより工事の工期内完成が不可能となった場合には、受注者から遅延損害金の徴収を行うこととなる。(約款第42条)

(4) 工事設計変更処理フロー

工事設計変更処理フローは、「4 約款第20条(受注者の請求による工期の延長)の工事設計変更処理フロー」、「5 約款第21条(発注者の請求による工期の短縮等)の工事設計変更処理フロー」による。

6 発注者の特別な理由による設計変更(約款第29条)

◆ 概要 ◆

発注者は、予算制度、予算の運営上、契約金額の増額ができないときに、代わりに設計図書を変更し、当初の契約金額又は発注者の負担しえる範囲内の増額に相応する工事量に変更することができる。

【約款第29条第1項】

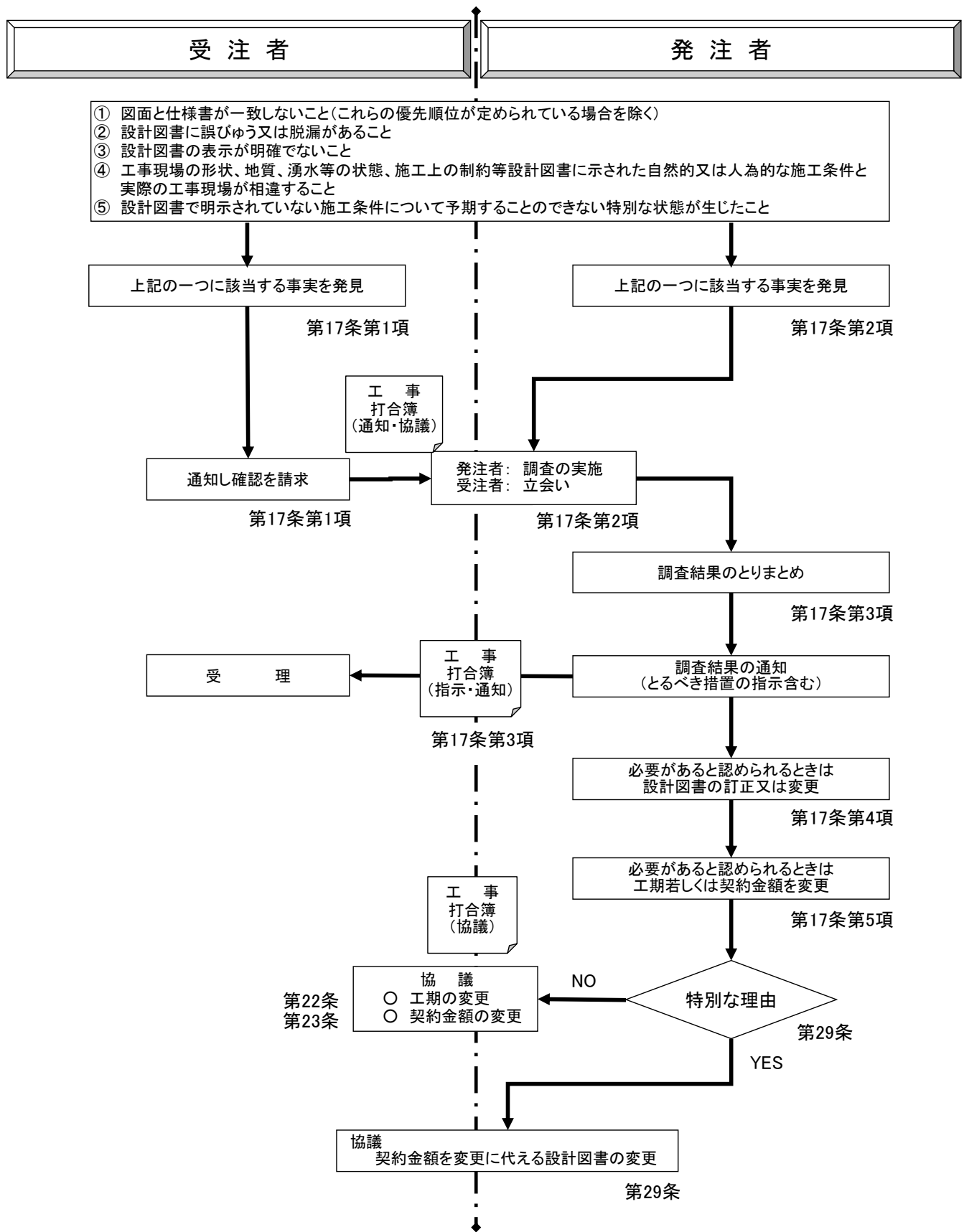
発注者は、第7条、第14条、第16条から第21条まで、第24条から第26条まで、前条又は第33条の規定により契約金額を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別な理由があるときは、契約金額の増額又は負担額の全部又は一部に代えて設計図書を変更することができる。この場合において、設計図書の変更内容は、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議が整わない場合には、発注者が定め、受注者に通知する。

(1) 工事設計変更処理フロー

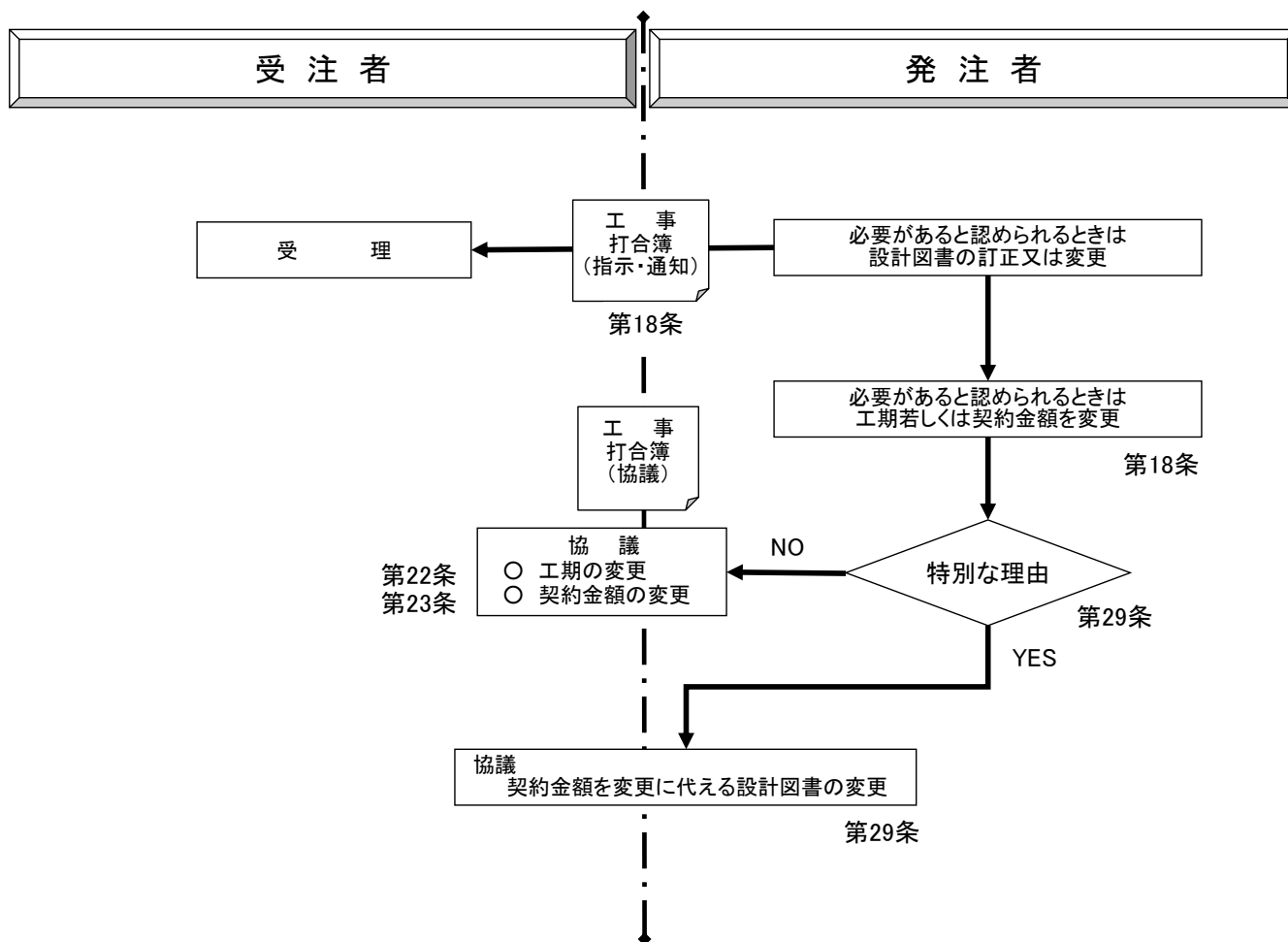
工事設計変更処理フローは、「1 約款第17条(条件変更等)の工事設計変更処理フロー」から「5 約款第21条(発注者の請求による工期の短縮等)の工事設計変更処理フロー」による。

V 工事設計変更処理フロー

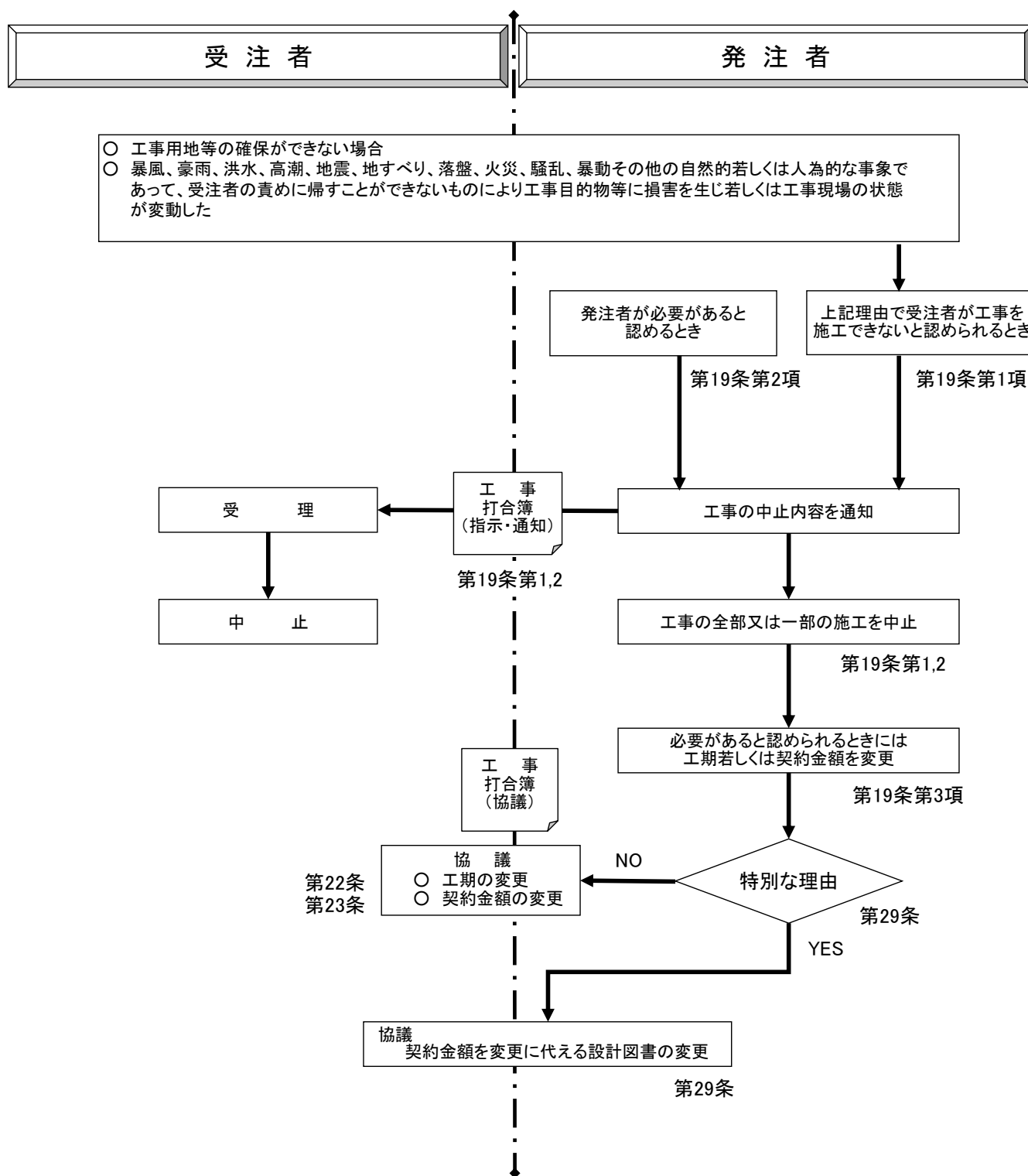
1 約款第17条(条件変更等)の工事設計変更処理フロー



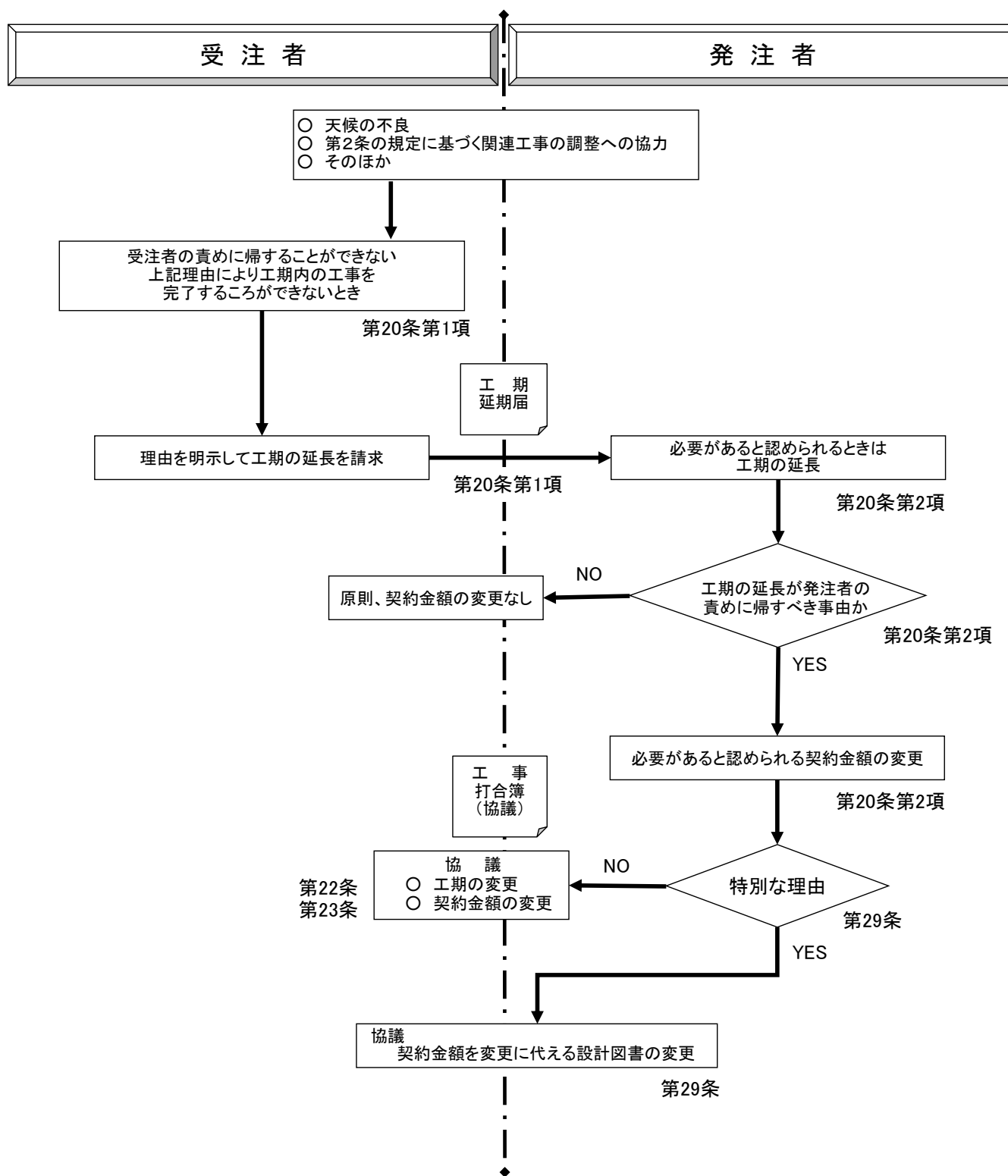
2 約款第18条(設計図書の変更)の工事設計変更処理フロー



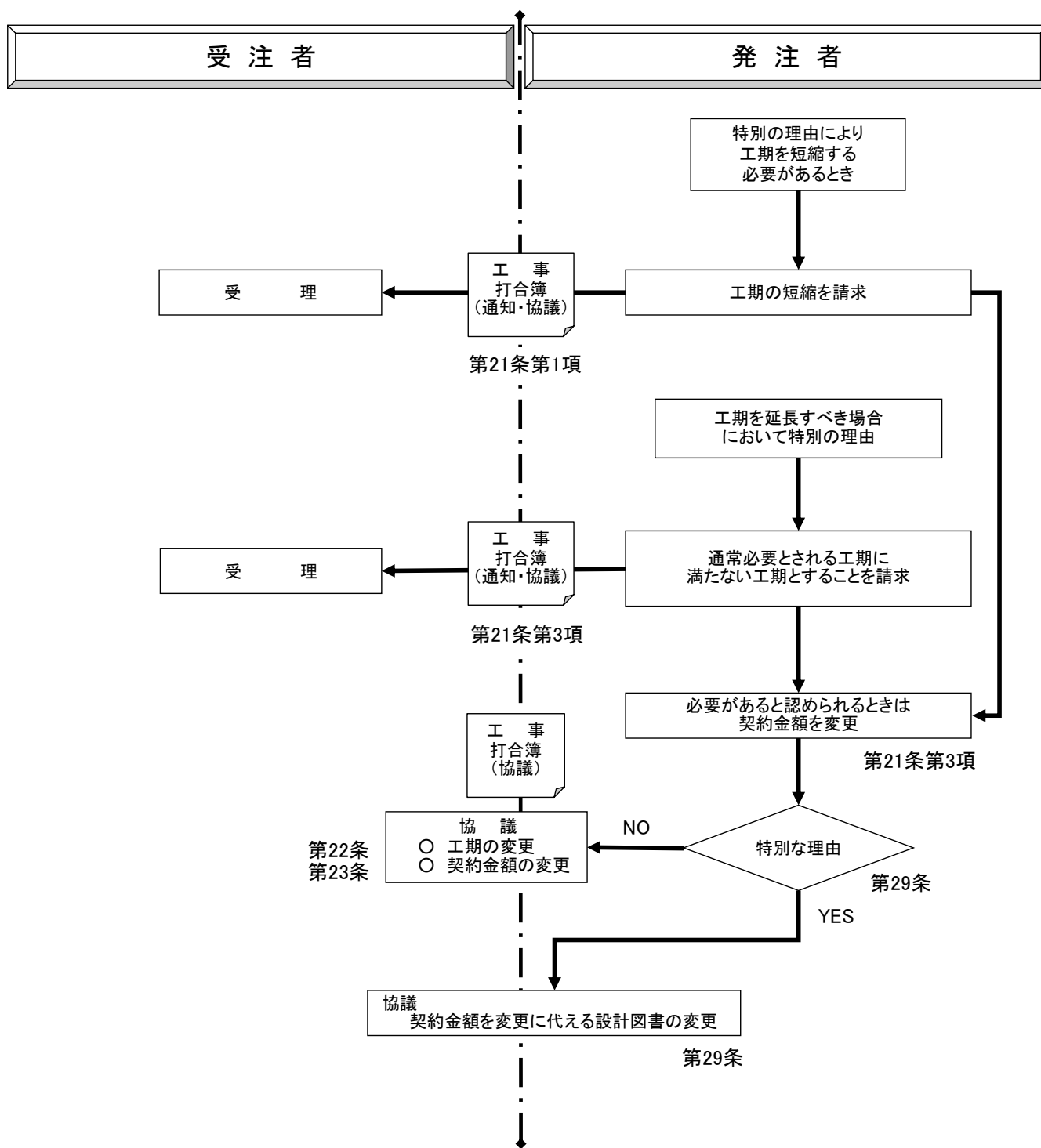
3 約款第19条(工事の中止)の工事設計変更処理フロー



4 約款第20条(受注者の請求による工期の延長)の工事設計変更処理フロー



5 約款第21条(発注者の請求による工期の短縮等)の工事設計変更処理フロー



工事請負契約設計変更ガイドライン

平成25年7月発行
令和 8年7月改正

編集・発行 J K K 東京 東京都住宅供給公社
技術管理部 技術開発・管理課
電話 (03) 3409-2261(代)