

民間建築工事における工期設定の基本的考え方(案)

民間建築工事における工期設定の基本的考え方

はじめに

民間建築工事においては、工期・コスト・工法をはじめとする施工条件等を基礎にしつつ、工事ボリューム・互いの信用力・市場の環境等、様々な事象を背景として、受発注者間の協議・交渉を経て請負契約の締結に至る。

事業採算性が厳しく問われる民間事業者にとって、コストと工期（時間）はどちらも事業遂行上の重要な要素である。

第1 基本方針

発注者は、設計図書等の施工計画及び工期の設定に必要な情報を受注（候補）者に提供し、必要に応じて、建築工事に係る費用及び工期についての希望を受注（候補）者に伝達したうえで、これらの見積もりを依頼する。

受注（候補）者は、工事目的物の品質確保はもとより工事の安全性、経済性等の確保に配慮し、当該工事の規模及び難易度、地域の実情、自然条件、工事内容、施工条件等を踏まえ、適切に施工計画を想定し、その施工計画と整合の取れた工期を見積り、発注者に提案するものとする。また、受注者は、受注後も適宜発注者に対し、適切な情報提供や助言をするものとする。

受注（候補）者は、工期の設定にあたり、工期短縮に関する合理的な技術提案等、生産性の向上に寄与する手法の積極的な導入に留意するものとする。

発注者は、受注（候補）者から工期の見積もりを受領した場合又は受注（候補）者と工期短縮の合意を行う場合、建設工事に従事する者の違法な長時間労働を前提とする著しく短い工期ではないことを受注（候補）者に確認するものとし、こうした著しく短い工期で工事を発注してはならない。

なお、民間建築工事において重要なことは、竣工後の建築物を利用するエンドユーザー（居住者、テナント、来訪者等）に対する視点である。工事請負契約締結後の施工段階においても、発注者及び受注者は、コスト・工期に影響を及ぼさない範囲で協力して設計・施工の詳細を詰め、必要に応じて、使用部材等の品質を高める努力を不断に行い、エンドユーザーにとっての建築物の利用価値を最大限に高めていくことが一般的である。また、建築工事は長期に渡るため、技術革新による新しい施工手法や新しい部材などを、常に積極的に導入することにより、当初のコスト・工期の改善を目指すように努める。

第2 適切な工期を確保するための方策

発注者及び受注（候補）者は、適切な工期を設定するため、以下の事項に取り組む。

1. 調査及び設計段階

発注者は、以下の事項に取り組む。

- (1) 事業全体の工程（スケジュール）が的確に進捗するよう、次に示す調整等に要する期間を十分想定した上で適切に事業の企画を行う。
 - ① 現地調査及び調査結果に基づく施設管理者、官公署、公共インフラ事業者等との協議及び調整に要する期間。
 - ② 設計及び工事着手から工事完成まで施工（労務・資機材の調達、現場事務所の設置等の「準備期間」及び施工終了後の自主検査、後片付け、清掃等の「後片付け期間」を含む。）のそれぞれに要する期間。
 - ③ 近隣、建物利用者等の工事の影響を受ける関係者に対し、事前に工事概要、工事内

容等を説明し、理解を得るための調整に要する期間。

- (2) 敷地や施設の現況などを的確に設計図書に反映するため、事前の調査を十分に行う。
- (3) 設計図書と施設の現況又は設計図書間の不整合を生じさせないように、設計段階での図面審査を確実に行う。また、要求性能を明確に反映した設計図書とするとともに、施工段階で要求性能の確認等を要するものにあつては、その内容を設計図書に明示する等、受注（候補）者に対して適切な段階で伝達を行う。

2. 工事発注準備段階

受注（候補）者は、以下の事項に取り組む。

- (1) 調査及び設計内容に基づく工事内容、施工条件等を適切に反映した工期を提案する。
- (2) 当該地域における建設工事量の把握をし、建設工事の繁忙期を避けた着工時期及び工事完成時期の検討等、工事施工時期の平準化に努め、必要に応じて発注者に対して適切な工事施工時期の変更を提案する。
- (3) 建設資材や労働者の確保等の準備のための工事着手までの余裕期間の設定といった工夫等を行い、作業の平準化ができる工期を提案するよう努める。
- (4) 工期短縮に関する合理的な技術提案等、生産性の向上に寄与する手法について積極的に提案するよう努める。

3. 見積段階

受注（候補）者は、設計図書に関する質問がある場合は、工事の施工条件、施工手順、その他工期に影響する事項については、発注者に対し、可能な限り明確に確認を求め、発注前に不明な事項をできる限り解消するなど、施工条件の明確化に努める。

4. 施工段階

- (1) 発注者は、設計者が設計意図を遅滞なく受注者及び工事監理者に伝達することができるよう努める。
- (2) 受注者は、発注者に提出した契約工程表に基づき、工事の進捗状況を的確に把握し、遅延の有無を発注者に定期的に報告する。
- (3) 受注者は、一つの工事現場において、設備工事、内装工事等の後工程の適正な施工期間を考慮して、全体の工程に遅延が生じないように、各工事間（分離で発注した工事を含む。）の調整を適切に実施する。
- (4) 受注者は、各工程における設計仕様の詳細決定や変更の期限について、発注者に明確に伝えるよう努め、発注者及び受注者は、これを遵守しつつ、建築物をより良いものにするための努力を相互に協力して行う。

第3 適切な工期を設定するための留意事項

受注（候補）者は、適切な工期を提案するにあたり、工期の検討に際し、以下の事項に留意する。

1. 共通事項

- (1) 多雪、寒冷、多雨、強風等の自然的要因及び労働事情、建設資材の調達事情、交通事情等の社会的要因を考慮する。特に、躯体工事及び外構工事においては当該地域における自然的要因の影響を強く受けることを考慮する。
- (2) 工事場所の周辺環境、近隣状況及び工事場所に係る各種規制等を考慮する。特に、工事の円滑な施工に支障となるような近隣への影響を考慮する。

- (3) 建設工事に従事する者の週休2日の確保、祝日、年末年始、夏季休暇等による不稼働日をできる限り考慮する。
- (4) 仮設工作物の設置及び撤去期間、資材及び機器の製作期間等を考慮する。
- (5) 使用する材料及び採用する工法により、作業の手順及び工程が異なることを考慮する。
- (6) 工事内容、施工条件等を踏まえた施工計画を適切に想定する。
- (7) 発注者に対して、特定の施工条件を設計図書に明示させる等、適切な段階で受注者に対する伝達を行うよう提案する。
- (8) 受電の時期及び設備の総合試運転調整に必要な期間を考慮し、適切に工期を設定する。
- (9) VOC測定、官公署の完了検査、工事の完成検査等に必要な期間を考慮する。
- (10) 建物の立地条件、入居者等により使用中の建物内での工事である等、その他の制約により、段階を踏んで施工を行い、完成した箇所に移転しながら工事を進める必要がある場合は、支障物（建築、設備共）及び引越期間を考慮する。
- (11) 適正な工期設定を自らの努力だけでは適切に行うことが困難な場合には、発注者との協議の上、適切な工期を再度提案する。

2. 新築工事

- (1) 建設資材や労働者の確保等の準備、基礎及び躯体工事、仕上げ工事、設備工事（機器等の製作、受電後における総合試運転調整を含む。）並びに外構工事のそれぞれに要する期間など建物の新築工事を構成する個々の工事期間を適切に積み上げ、新技術による工期の短縮手法の活用等を考慮しつつ、実情に応じた工期を設定する。
- (2) 根切り工事及び地業工事においては、土地の地歴を考慮するとともに、土質、地下水及び地下埋設物の存在が工期に大きく影響することを考慮する。
- (3) 躯体工事、仕上げ工事等においては適切な養生期間を見込む。
- (4) 工事に伴い入居者等の入居に伴う引越が発生する場合は、引越に必要な期間を考慮する。

3. 改修工事

- (1) 入居者等が建物を使用している中での工事の場合は、施工不可能な日程及び時間（休日又は夜間作業の可否、停電作業の可否、空調期間中の施工の可否、その他機器等の運転停止不可期間）等の施工条件を考慮する。
- (2) 改修工事のために代替設備等の確保が必要な場合は、代替設備等の設置（撤去を含む。）に必要な期間を考慮する。
- (3) 機器の撤去及び解体等に伴い、アスベスト除去等を行う必要がある場合は、除去工事に加え、調査分析、官公署手続等に必要な期間についても考慮する。
- (4) 工事の施工に先立ち受注者が実施する施工計画調査、施工数量調査等の施工調査に必要な期間を考慮する。
- (5) 資材の仮置き場が狭い場合、作業の都度仮設及び養生を掛け払いする必要がある場合その他の作業効率が低下する要因がある場合は、作業効率を考慮する。

第4 工期の変更

受注者は、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その他の場合において必要と認められるときは、発注者と調整の上、適切に設計図書を変更することを求めるとともに、その結果必要となる工期の変更を提出し、発注者の承

諾を得る。また、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は、一工事の工期が変更された際には、関連するその他の工事の工期についても変更を検討する。