

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

令和8年2月26日

国土交通省不動産・建設経済局建設業課長 殿

大阪府大阪府中央区本町三丁目5番7号御堂筋本町ビル  
河内長野市高向・上原土地区画整理組合  
理事長 山本 忠行

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあつては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1. 法令名及び条項

建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項

2. 個別具体的な事実

(1) 当事者（保留地予定地に係る使用収益権移転及び土地造成工事に係る者の関係）

A：施主（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第96条第1項に基づく保留地  
予定地の使用収益権を取得する事業者）

B：施主代行（土地区画整理法第3条第2項に規定する土地区画整理組合）

C：請負人（建設業法第3条第1項の許可を有している事業者）

(2) Bは土地区画整理法第2条に規定する土地区画整理事業の施行者であり、当初、土地  
区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行地区全体の土地造成工事  
についてCとの間で建設工事の請負契約を締結していた。

(3) その後、土地区画整理事業の施行地区内にある保留地予定地について、換地処分後に  
Bから当該保留地の所有権の移転を予定しているAが、仮換地指定期間中に、自身が  
土地の権利主体及び事業の実施主体となり、商業施設の整備工事（土地造成工事及び  
施設建設工事）を行う必要が生じた。

(4)そのため、Aは、Bとの間で締結する保留地売買契約に基づき、Bから仮換地指定期間中における保留地予定地の使用収益権の移転を受け、当該保留地予定地における商業施設の整備工事のうち土地造成工事については、次の①～③の業務について、施主代行委任契約に基づきBに委任して実施する。

①B及びCの間における建設工事の請負契約の締結

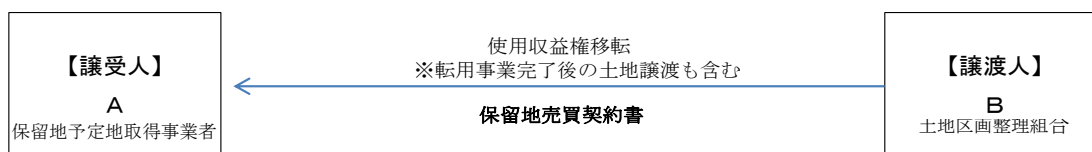
②施工管理の実施（定期的に工事請負業者であるCとの工程会議を開催し進捗管理を行うこと、竣工検査を行い必要に応じて工事請負業者に手直しを指示すること、委託者に対し、目的物の引渡しを行うこと）

③BからCへの請負代金の支払い

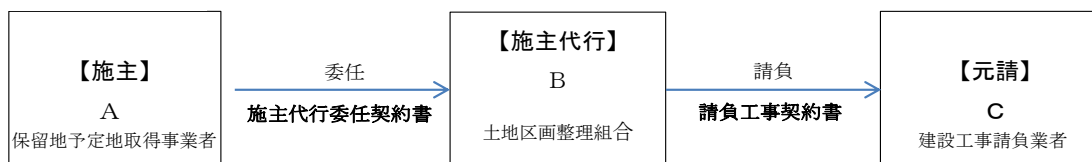
(5)Aは、Bに実施を委任する土地造成工事の内容について、施主代行委任契約書並びにこれに付帯する仕様書（特記仕様書、設計図面等）及び契約約款等の書面により、具体的かつ詳細な提示を行う。BはAから受託した委任内容については、既にBとCにて締結している2.(2)の建設工事の請負契約において実施する。なお、2.(2)の建設工事の請負契約について、Aが使用収益権を取得する保留地予定地の範囲においてはAの委任により実施するものであることについて、A、B及びCの3者間で特約を締結する。

(6)土地造成工事に係る請負代金について、Bは、施主代行委任契約に基づき、Aから当該土地造成工事に係る請負代金相当額を受領した上、Cに対し当該請負代金を支払う。また、Bが行う2.(4)の業務の対価としてAからBに支払われる報酬は、CがBから請け負った建設工事を完成させるか否かに関わらず支払われるものとされる。

(権利関係)



(造成工事関係)



### 3. 見解及びその論拠

Bは、本件の保留地予定地を含む区域における土地区画整理事業の施行者として組織された土地区画整理組合であり、Aから委任を受けた上記2.(4)の業務については、「建設工事の完成を請け負う営業」（建設業法第2条第2項）には該当しないため、建設業法第3条第1

項の適用はなく、Bが上記業務を遂行するにあたり、建設業の許可を受ける必要はない。

Bの業務は、上記2.(4)であり、施主代行としてCとの間で土地造成工事についての請負契約を締結するものであり、施主代行委任契約においても当該工事の施工はBがCに請け負わせる旨が明記されていることから、土地造成工事に係る請負契約は、A及びBの間ではなくB及びCの間に存在し、BはAとの間で、請負人としての権利義務を負わないことから、A及びBの間の施主代行委任契約は、民法上の請負契約ではなく、かつ、「建設工事の完成を請け負う営業」（建設業法第2条第2項）に該当する契約でもないと解される。

#### 5. 公表の延期の希望

延期を希望しない。

#### 6. 連絡先

大阪府河内長野市高向774-1

河内長野市高向・上原土地区画整理組合事務局 担当：川井

電話：0721-70-7582

以上