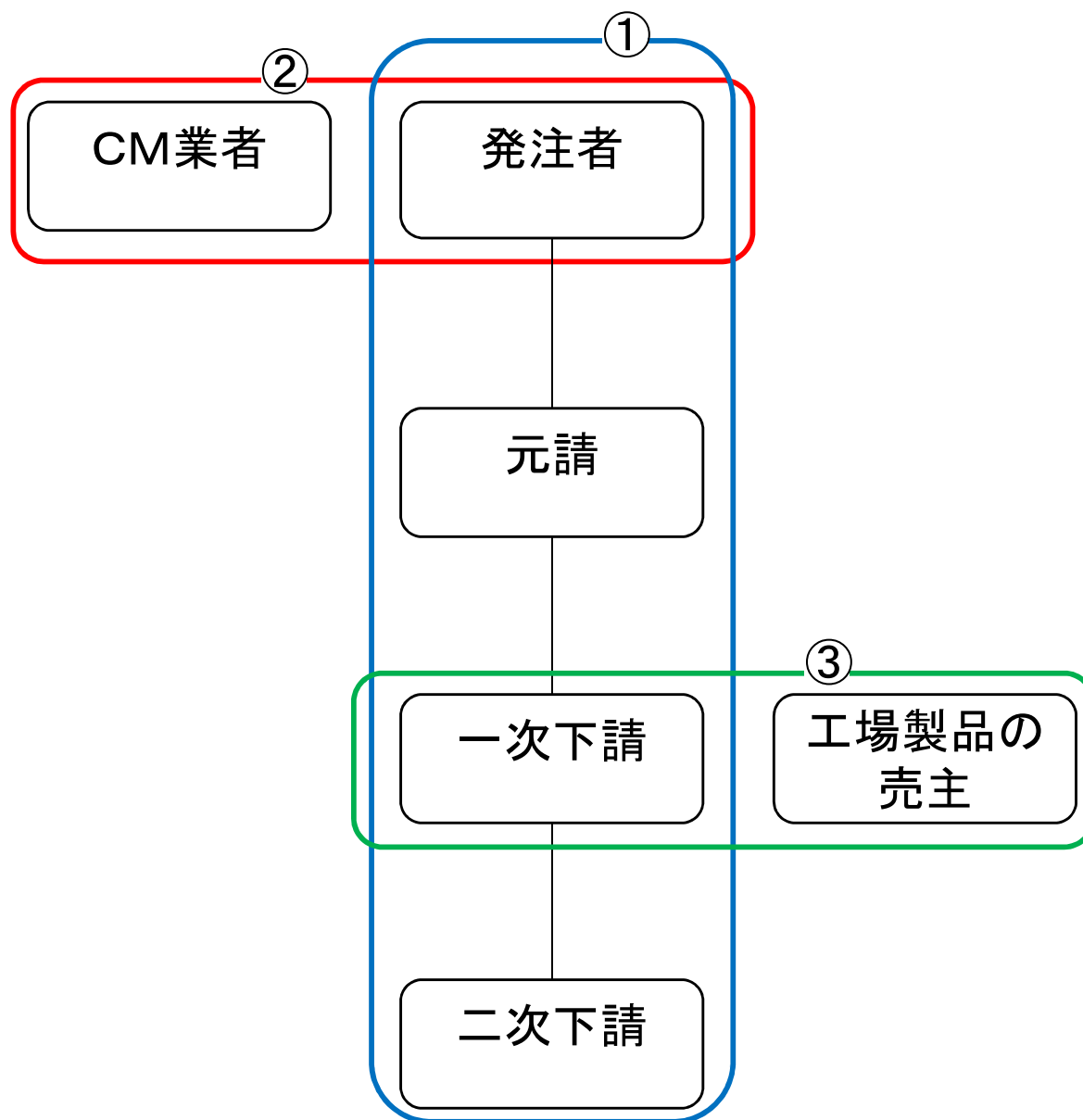


契約関係とその規律について



① 請負契約について(現行建設業法の適用範囲)

- ・受注者の規律
- ・発注者の規律
- ・注文者(発注者及び下請契約における注文者)による適切な対応の促進

② 工事の実施に関連して発注者が締結する契約のうち、請負契約以外の契約について

- ・例えば、CM業者との委託契約

③ 工事の実施に関連して受注者が締結する契約のうち、請負契約以外の契約について

- ・例えば、工場製品の売買契約

- 建設工事の適正な施工の確保を図ることに加え、働き方改革による罰則付時間外労働規制が建設業にも適用されること、働きやすい職場とならなければ担い手の確保もままならないことを踏まえ、受注者の規律として、例えば、以下に示すような点を盛り込む方向で検討してはどうか。
- また、受注者の規律のあり方を検討するに当たっては、建設工事における重層下請構造の実態を踏まえ、元請と下請との関係のあり方についても併せて検討してはどうか。

(例)

- 受注者が、適正な工期、請負代金額で契約を締結する責務
(ダンピング工期受注等の禁止)
 - 適正な請負代金額(法定福利費相当額を含む)や適正な工期での下請契約を締結する責務
 - 建設企業が雇用する技能労働者の確保・育成の責務
 - 適正な施工を確保するための、工場製品の売買契約に当たって当該製品の品質を確認する責務
- ※ 適正な工期設定を責務として検討する場合には、請負代金に照らして適正な工期であるか(例えば、短い工期の場合にはそれに見合う請負代金となっているか)など適正な工期の考え方についてさらに検討が必要。

(参考)公共工事と民間工事における受注者の規律

規律	公共工事	民間工事	制定年
建設工事の見積り	・見積りの努力義務及び注文者から請求があった場合の提示義務(業法 § 20)		平成6年
下請代金の支払	・請負代金の支払を受けてから1月以内に、下請に対して下請代金を支払う義務(業法 § 24の3)		昭和46年
下請負人に対する指導	・下請負人が当該工事の施工に関し法令の規定に違反しないよう指導する義務(業法 § 24の6)		昭和46年
監理技術者の配置要件	・4,000万円以上(建築一式工事は6,000万円以上)の下請契約を締結する場合(業法 § 26Ⅱ)		昭和46年
主任技術者・監理技術者の専任要件	・公共性のある施設・工作物又は多数の者が利用する施設・工作物で、契約金額が3,500万円以上(建築一式工事は7,000万円以上)の場合(業法 § 26Ⅲ)		昭和24年
一括下請負の禁止	・全面禁止(入契法 § 12)	・共同住宅の新築以外の工事で、発注者から書面による承諾を得たときは、一括下請負が可能(業法 § 22)	昭和24年 ※公共全面禁止は平成12年～ ※新築共同住宅全面禁止は平成18年～
施工体制台帳の作成、備置き	・全ての工事において作成、備置きが必要(入契法 § 15)	・特定建設業者のみ作成、備置きが必要(業法 § 24の7)	平成6年 ※全ての公共工事での作成義務は平成26年～
経営事項審査の受審	・事業年度ごとに受審義務(業法 § 27の23) (各発注者の入札参加資格要件に位置付け)	・義務無し	平成6年 ※審査そのものは昭和36年～
許可行政庁による指導、助言、勧告	・許可行政庁から建設業者に対して指導、助言、勧告が可能(業法 § 41)		昭和36年
許可行政庁による公取への措置請求	・不当に低い請負代金で契約を締結し、独禁法違反と認められるときは、公取に対して独禁法に基づく措置を請求することが可能(業法 § 42) ※過去の発動事例無し		昭和46年 3

受注者に対する規律

- 現行の建設業法では、業を営む上で継続的に工事の発注を行う企業（いわゆるプロの発注者）やほとんど発注経験のない個人等（いわゆるアマの発注者）が一括りに扱われており、当該個人発注者等に特化した規定は設けられていない。
- 今後、個人発注者等の保護のために必要となる情報提供や受注者からの契約内容の説明のあり方などについて規定する方向で検討してはどうか。
 - ※ 現行の建設業法では、個人発注者の保護のための特段の規定は設けられておらず、その結果、特定商取引法や割賦販売法が適用されている点にも留意した検討が必要。

<現行制度>

（契約の前段階での規定）

- ・ 注文者（発注者及び下請契約における注文者）から請求があったときは、請負契約が成立するまでの間に、見積書を提示（§ 20②）

（契約締結後の規定）

- ・ 建設工事の施工につき著しく不相当と認められる下請負人の変更請求（§ 23①）
- ・ 発注者から請求があったときは、施工体制台帳を発注者の閲覧に供する（§ 24の7③）
- ・ 発注者から請求があったときは、監理技術者資格者証を提示（§ 26⑤）

（参照条文）

○建設業法（昭和24年法律第100号）（抄）

（建設工事の見積り等）

第二十条 建設業者は、建設工事の請負契約を締結するに際して、工事内容に応じ、工事の種別ごとに材料費、労務費その他の経費の内訳を明らかにして、建設工事の見積りを行うよう努めなければならない。

2 建設業者は、建設工事の注文者から請求があったときは、請負契約が成立するまでの間に、建設工事の見積書を交付しなければならない。

（下請負人の変更請求）

第二十三条 注文者は、請負人に対して、建設工事の施工につき著しく不相当と認められる下請負人があるときは、その変更を請求することができる。ただし、あらかじめ注文者の書面による承諾を得て選定した下請負人については、この限りでない。

（施工体制台帳及び施工体系図の作成等）

第二十四条の七

3 第一項の特定建設業者は、同項の発注者から請求があったときは、同項の規定により備え置かれた施工体制台帳を、その発注者の閲覧に供しなければならない。

（主任技術者及び監理技術者の設置等）

第二十六条

5 前項の規定により選任された監理技術者は、発注者から請求があったときは、監理技術者資格者証を提示しなければならない。

	土 木	建 築
公共	<p><公共土木の例：道路、下水道、護岸></p> <p>【工作物の便益】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工作物の利用者(不特定多数)に帰属 <p>【発注者の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発注者による設計、検査、出来高管理 ・建設産業の健全化を図る役割の一翼を担っている <ul style="list-style-type: none"> －品確法による従業者の労働環境等への配慮 －安全確保や社会保険加入等の推進 ・発注者ごとの能力差が大きい <p>【法令への適合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公物管理法に基づく構造基準等(例えば道路構造令)に適合すること ・設計や工事監理に関する業務は法定されていない(法律上の資格は求められていない) ・建設業法、入契法、品確法等における位置付けあり <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下請の重層化の程度は、一般に建築より少ない 	<p><公共建築の例：学校、公営住宅、庁舎、病院></p> <p>【工作物の便益】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工作物の利用者(不特定多数)に帰属 <p>【発注者の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発注者による設計、検査、出来高管理 ・建設産業の健全化を図る役割の一翼を担っている <ul style="list-style-type: none"> －品確法による従業者の労働環境等への配慮 －安全確保や社会保険加入等の推進 ・発注者ごとの能力差が大きい ・一般に、予算額ありきの工事金額になりやすい <p>【法令への適合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個別法に基づく構造基準等(例えば医療法施行規則)に適合すること ・建築基準法への適合、建築士法に基づく工事監理等の実施 ・設計や工事監理について、法律上の有資格者が行うことが必要 ・建設業法、入契法、品確法等における位置付けあり
	民間	<p><民間土木の例：鉄道、電線路、発電用ダム></p> <p>【工作物の便益】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工作物の利用者(不特定多数)に帰属 <p>【発注者の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発注者は鉄道や電気等のインフラ業が大半であり、発注に精通している者も多い ・発注者として施工段階での関与は多い <p>【法令への適合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道営業法や電気事業法等の関係基準に適合すること ・設計や工事監理に関する業務は法定されていない(法律上の資格は求められていない) <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下請の重層化の程度は、一般に建築より少ない

(参考)民間建築工事における発注者別の態様と特徴

発注者 類型	工事目的物 (例)	一般的な 発注能力	工事目的物の 所有者	エンド ユーザー	主な契約関係者
業を営む 上で継続 的に工事 の発注を 行う企業	分譲マンション	○	マンション 購入者	マンション 購入者	発注者-マンション購入者(売買契 約)、発注者-建設会社(工事請負 契約)
	賃貸マンション	○	発注者	賃借人	発注者-賃借人(賃貸借契約)、発 注者-建設会社(工事請負契約)
	賃貸オフィス ビル	○	発注者	賃借人	発注者-賃借人(賃貸借契約)、発 注者-建設会社(工事請負契約)
その他の 企業	工場、自社ビル	様々	発注者	所有者に同じ	発注者-建設会社(工事請負契約)
	商業施設	様々	発注者	テナント 買物客	発注者-建設会社(工事請負契約)
個人	賃貸アパート	×	発注者	賃借人	発注者-賃借人(賃貸借契約)、発 注者-建設会社(工事請負契約)
	個人店舗	×	発注者	所有者 買物客	発注者-建設会社(工事請負契約)
	一戸建て	×	発注者	所有者に同じ	発注者-建設会社(工事請負契約)

※ 各類型においては、新築の場合とリフォーム等の場合とがある。

また、以上は一般的な例を示したものであり、実際には様々な業態があることを踏まえれば、これらに該当しない場合もあり得ることに留意する必要。

- 働き方改革による罰則付時間外労働規制が建設業にも適用されること、働きやすい職場とならなければ担い手の確保もままならないことを踏まえると、受注者の規律はもとより、受注者が規律を遵守する上で発注者の果たす役割も重要である。そのため、発注者の規律として、例えば、以下に示すような点を盛り込む方向で検討してはどうか。
- また、例えば小規模な地方公共団体など、発注者の中には技術職員の減少等により適切に役割を果たすことが困難な者もいることを踏まえ、CM制度など発注者体制を補完し発注者が適切に役割を果たせるよう支援する方策を設ける方向で検討してはどうか。

(例)

- 適正な工期の設定を行う責務
- 適切な設計図書の提示、施工条件の明示を行う責務
- 適切な設計図書の変更、請負代金の額又は工期の変更を行う責務

※ 適正な工期設定を責務として検討する場合には、請負代金に照らして適正な工期であるか(例えば、短い工期の場合にはそれに見合う請負代金となっているか)など適正な工期の考え方についてさらに検討が必要。

(参考)公共工事と民間工事における発注者の規律

規律	公共工事	民間工事	制定年
契約内容の明示	・書面の交付義務(契約当事者双方の義務) (業法 § 19)		昭和24年
不当に低い請負代金の禁止	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の取引上の地位を不当に利用した、原価に満たない金額での請負契約締結の禁止(業法 § 19の3) →違反した場合、許可行政庁による勧告(業法 § 19の5) 	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の取引上の地位を不当に利用した、原価に満たない金額での請負契約締結の禁止(業法 § 19の3) →勧告規定無し (ただし、発注者が建設業者の場合は、業法 § 42により、必要な助言指導が可能) 	昭和46年
発注見通しや入札契約の課程の公表	・公表義務(入契法 § 4～ § 8)	・義務無し	平成12年
発注者による入札金額の内訳の提出	・内訳を記載した書類の提出義務(入契法 § 12)	・義務無し	平成26年
受注者が欠格事由に該当する場合の許可行政庁への通報	・通報義務(入契法 § 11)	・義務無し	平成12年
発注者の責務	<ul style="list-style-type: none"> ・予定価格の適正な設定 ・適正な予定価格に沿った速やかな契約締結 ・最低制限価格の設定 ・適正な工期の設定 ・適切な設計図書の変更及び請負代金の額又は工期の変更 ・施工状況の確認及び評価の実施 (品確法 § 7各号) ・監督や検査の実施(会計法 § 29の11、地方自治法 § 234の2) 	・義務無し	平成26年 (品確法部分) 昭和36年 (会計法部分) 昭和38年 (地方自治法部分)

発注者に対する規律

(参考)品確法の規定

○ 公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年法律第18号)(抄)

(発注者の責務)

第7条 発注者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の公共工事の品質が確保されるよう、公共工事の品質確保の担い手の中長期的な育成及び確保に配慮しつつ、仕様書及び設計書の作成、予定価格の作成、入札及び契約の方法の選択、契約の相手方の決定、工事の監督及び検査並びに工事中及び完成時の施工状況の確認及び評価その他の事務(以下「発注関係事務」という。)を、次に定めるところによる等適切に実施しなければならない。

- 一 公共工事を施工する者が、公共工事の品質確保の担い手が中長期的に育成され及び確保されるための適正な利潤を確保することができるよう、適切に作成された仕様書及び設計書に基づき、経済社会情勢の変化を勘案し、市場における労務及び資材等の取引価格、施工の実態等を的確に反映した積算を行うことにより、予定価格を適正に定めること。
- 二 入札に付しても定められた予定価格に起因して入札者又は落札者がなかったと認める場合において更に入札に付するときその他必要があると認めるときは、当該入札に参加する者から当該入札に係る工事の全部又は一部の見積書を徴することその他の方法により積算を行うことにより、適正な予定価格を定め、できる限り速やかに契約を締結するよう努めること。
- 三 その請負代金の額によっては公共工事の適正な施工が通常見込まれない契約の締結を防止するため、その入札金額によっては当該公共工事の適正な施工が通常見込まれない契約となるおそれがあると認められる場合の基準又は最低制限価格の設定その他の必要な措置を講ずること。
- 四 計画的に発注を行うとともに、適切な工期を設定するよう努めること。
- 五 設計図書(仕様書、設計書及び図面をいう。以下この号において同じ。)に適切に施工条件を明示するとともに、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、設計図書に示されていない施工条件について予期することが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があると認められるときは、適切に設計図書の変更及びこれに伴い必要となる請負代金の額又は工期の変更を行うこと。
- 六 必要に応じて完成後の一定期間を経過した後において施工状況の確認及び評価を実施するよう努めること。

2・3 (略)

○ 建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律(平成28年法律第111号)(抄)

(基本理念)

第3条 建設工事従事者の安全及び健康の確保は、建設工事の請負契約において適正な請負代金の額、工期等が定められることにより、行われなければならない。

2~4 (略)

(国の責務)


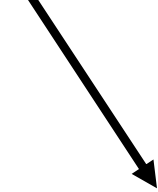
第4条 国は、前条の基本理念(次条及び第六条において「基本理念」という。)にのっとり、建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

(建設工事の請負契約における経費の適切かつ明確な積算等)




第10条 国及び都道府県は、建設工事の請負契約において建設工事従事者の安全及び健康に十分配慮された請負代金の額、工期等が定められ、これが確実に履行されるよう、建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する経費(建設工事従事者に係る労働者災害補償保険の保険料を含む。)の適切かつ明確な積算、明示及び支払の促進その他の必要な施策を講ずるものとする。

- 建設業法において、不適切な請負契約の締結等を行った注文者（発注者及び下請契約における注文者）への対応としては以下の規定があるが、十分にワークしていない状況。
- また、規定の対象も不当に低い請負代金、不当な使用資材等の購入強制に限られ、例えば不当に短い工期などは対象となっていない。
- 今後、長時間労働の是正に向けた必要な環境整備を進める観点からも、例えば注文者への勧告制度の運用面又は制度面のあり方の見直しなど、不適切な請負契約の締結等を行った注文者に対して勧告等ができる仕組みとする方向で検討してはどうか。

【注文者である元請への対応】

- 元請建設会社  法第19条の3、第19条の4（＝独禁法第19条）に違反している場合は、独禁法により対応
※許可行政庁は公正取引委員会に措置請求するのみ
-  法第28条第7項により、国土交通大臣又は都道府県知事より勧告
※1次下請に対して指示処分をする場合に限りされている

【発注者への対応】

- 公共発注者  法第19条の5により、国土交通大臣又は都道府県知事より勧告
- 民間発注者  独禁法により対応（措置請求規定なし）
- 全ての発注者  法第28条第7項により、国土交通大臣又は都道府県知事より勧告
※元請に対して指示処分をする場合に限りされている

- 建設業法第42条において、注文者(発注者及び下請契約における注文者)である建設業者が建設業法第19条の3(不当に低い請負代金の禁止)等に違反した場合の公正取引委員会への措置請求の規定が設けられている。
- 一方、公正取引委員会への措置請求については、建設業法第19条の3に違反した場合は独占禁止法第19条の規定にも同時に違反することになるという建付けで規定されている。
- 独占禁止法第19条の規定に違反している認定を行うためには、
 - ・当事者間の取引依存度等から「自己の取引上の地位を不当に利用」していること
 - ・工事の具体的内容等を総合的に勘案した価格等から「通常必要と認められる原価に満たない請負代金」であること等を判断されることが必要である。この結果、現時点において、措置請求の事例はない。

(参照条文)

○建設業法(昭和24年法律第100号)(抄)

(不当に低い請負代金の禁止)

第19条の3 注文者は、自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる原価に満たない金額を請負代金の額とする請負契約を締結してはならない。

(公正取引委員会への措置請求等)

第42条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が第19条の3、第19条の4、第24条の3第1項、第24条の4又は第24条の5第3項若しくは第4項の規定に違反している事実があり、その事実が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第19条の規定に違反していると認めるときは、公正取引委員会に対し、同法 の規定に従い適当な措置をとるべきことを求めることができる。

○私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)(抄)

(不公正な取引方法の禁止)

第19条 事業者は、不公正な取引方法を用いてはならない。

(排除措置)

第20条 前条の規定に違反する行為があるときは、公正取引委員会は、第八章第二節に規定する手続に従い、事業者に対し、当該行為の差止め、契約条項の削除その他当該行為を排除するために必要な措置を命ずることができる。

- 建設業法第28条第7項においては、国土交通大臣又は都道府県知事は、一定の条件※に該当し建設業者に指示処分をする場合において、特に必要があると認めるときは、注文者(発注者及び下請契約における注文者)に対しても、適切な措置をとるべき事を勧告することができることとされている。 ※公衆に危害を及ぼしたとき、及ぼす恐れが大であるとき、他法令違反により建設業者として不適当であるとき
- これは、建設工事が注文者との間における請負契約又はそれに基づく指図、指示等に拘束されることが非常に多く、建設業者が公衆災害を発生させたり、又は法令に違反したりする場合も、注文者の強力な介入が一因となっているものもあることによる。
- なお「特に必要があると認めるとき」は、建設業者による危害の発生の原因が注文者の指図、指示等に起因するものであり、その防止につき注文者の是正措置が必要であるときをいうこととされている。
また、本規定は指示処分をする場合に限られており、当該処分を行わない場合は適用されない。
加えて、本規定は契約関係における注文者－請負人に着目しているものであり、直接的な契約関係にない者(例えば、監督処分を受けた1次下請に対する発注者)については適用されない。

(参照条文)

- 建設業法(昭和24年法律第100号)(抄)
(指示及び営業の停止)

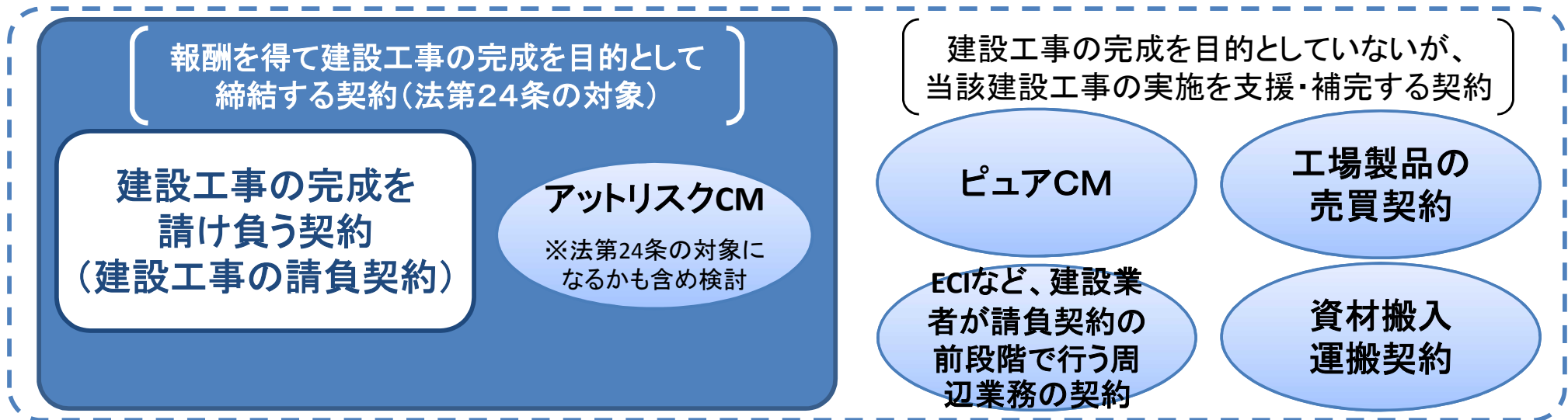
第28条

- 7 国土交通大臣又は都道府県知事は、第1項第1号若しくは第3号に該当する建設業者又は第2項第1号に該当する第3条第1項の許可を受けないで建設業を営む者に対して指示をする場合において、特に必要があると認めるときは、注文者に対しても、適切な措置をとるべきことを勧告することができる。

※第1項第1号、第2項第1号:建設工事を適切に施工しなかつたために公衆に危害を及ぼしたとき、又は危害を及ぼすおそれが大であるとき

第1項第3号:建設業者(建設業者が法人であるときは、当該法人又はその役員等)又は政令で定める使用人がその業務に関し他の法令に違反し、建設業者として不適当であると認められるとき。

- 建設生産システムにおける各プレーヤー間の契約関係については、受発注者間の請負契約のほか、発注者が締結する請負契約以外の契約（例えば、CM方式による委託契約）や受注者が締結する請負契約以外の契約（例えば、工場製品製造業者との売買契約）が存在。
- これらについて、契約内容の特性を踏まえつつ、適正な施工を確保する上で必要な規律を設ける方向で検討してはどうか。



【建設工事の適正な施工に係る重要度合い】

【行政による関与の度合い】

どのような関与がありうるか（まず、CM制度と工場製品について検討）。

建設業の許可・監督

	請負契約	アットリスクCM	ピュアCM
契約の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>建設工事の完成</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>建設工事の完成</u> ・発注者の補助 	<ul style="list-style-type: none"> ・発注者の補助
契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・受注者が<u>建設会社を選定</u> ・受注者が<u>請負契約を締結</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・アットリスクCMRが<u>建設会社の選定の全部又は一部を実施</u> ・アットリスクCMRが<u>建設会社と請負契約を締結</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的には分離発注により、<u>発注者が直接、専門工事会社と請負契約を締結</u>
マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・受注者が<u>工程管理、品質管理、コスト管理などのマネジメントを実施</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・アットリスクCMRが<u>工程管理、品質管理、コスト管理などのマネジメントを実施</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ピュアCMRが<u>工程管理、品質管理、コスト管理などのマネジメントを実施</u>
備考	—	<ul style="list-style-type: none"> ・請負契約との類似点が多い。 ・請負契約では行われない<u>設計のマネジメントも行う場合がある。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・請負契約との類似点は少ないが、<u>建設工事の適正な施工や発注者の保護の観点からは重要な役割を担う。</u> ・請負契約では行われない<u>設計のマネジメントも行う場合がある。</u>

- アットリスク型のCM方式については、CMRが発注者に対して建設工事を完成させる責務を負っており、また建設会社と直接請負契約を締結するなど、建設工事の完成を目的として締結する請負契約に類するものであると考えられる。
※ 実態上も、これまでアットリスク型のCMRの選定に当たっては建設業許可が要件となっている。
- ピュア型のCM方式については、CMRが建設工事の完成に責任を負うものではなく、建設工事の完成を目的として締結する請負契約とは性質が異なるが、工程管理、品質管理、コスト管理などのマネジメントを行っており、建設工事の適正な施工や発注者の保護の観点から重要な役割を担うものである。
- 今後、CM方式による契約について一層の増加が見込まれることを見据え、例えば以下のような方向で検討してはどうか。

(例)

- アットリスク型のCM方式については、建設工事を完成させる責務に関しては請負契約と同様の扱いとする。
 - ピュア型のCM方式については、発注者体制を補完し、発注者が適切な役割を果たせるようにする観点から、発注者が利用しやすい仕組みやCMRに求められる能力(施工管理の能力など)のあり方についてさらに検討する。
- ※ なお、CM制度においては、設計のマネジメントも行われており、この点も留意した制度設計の検討が必要。また、アットリスク型のCM方式に対して建設業法を適用する場合には、建設業法上のどのような規定を適用するか(例えば、一括下請負禁止の規定を適用するか否か)について検討が必要。

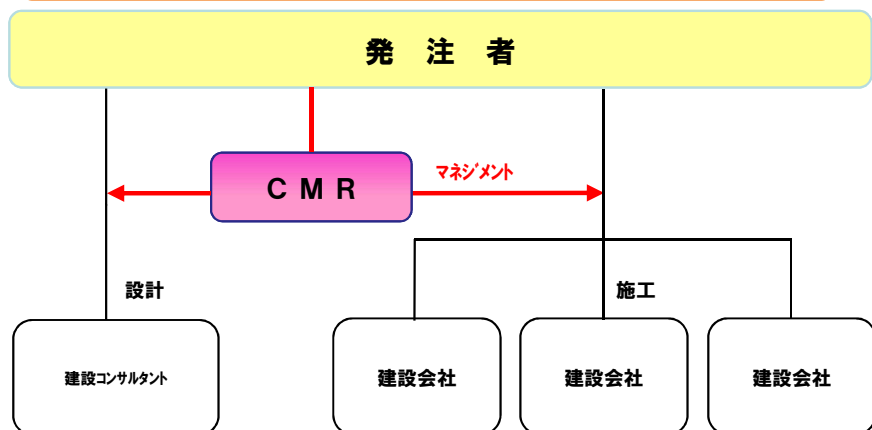
- 発注者の補助者・代行者であるCMR(コンストラクション・マネージャー)が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行うもの。

段階	業務内容
設計段階	①設計候補者の評価、②設計の検討支援、③設計VE、等
発注段階	①発注区分・発注方式の提案、 ②施工者の公募・評価、③工事価格算出の支援、④契約書類の作成・アドバイス等
施工段階	①施工者間調整、②工程計画作成・管理、③施工図チェック、 ④品質管理チェック、⑤コスト管理等

※業務内容は発注者のニーズによって取捨選択

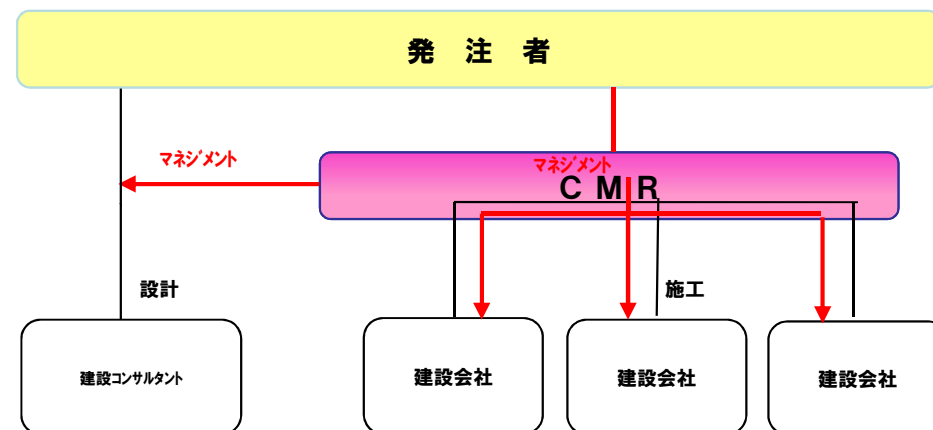
ピュア型のCM方式

- CMRが、設計・発注・施工の各段階において、マネジメント業務を行う方式



アットリスク型のCM方式

- 左記のマネジメント業務に加えて、CMRが施工に関するリスクを負う方式



(参考)他業種における登録制度の例

○法律における登録制度の例

業種	登録制度の概要	法律上の登録の主な効果
経営状況分析業	<ul style="list-style-type: none"> 経営状況分析(経営事項審査のうち経営事項に係る数値による評価)は、国土交通大臣の登録を受けた者が行う。(建設業法(昭和24年法律第100号) § 27の24①) 登録は、経営状況分析を行おうとする者の申請により行う。(同法 § 27の31①) 	<ul style="list-style-type: none"> 経営状況分析の実施及びその結果の通知義務 秘密保持義務
食品リサイクル事業	<ul style="list-style-type: none"> 食品循環資源(食品廃棄物等のうち有用なもの)を原材料とする肥料、飼料等の製造を業として行う者は、事業場について、主務大臣の登録を受けることができる。(食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律(平成12年法律第116号) § 11①) 	<ul style="list-style-type: none"> 「登録再生利用事業者」の名称使用 肥料の製造、販売等に係る届出義務の適用除外 飼料の製造、販売等に係る届出義務の適用除外 登録を受けた事業場への一般廃棄物の持込みに係る業許可不要 報告徴収、立入検査、登録取消し
(参考)サービス付き高齢者向け住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、同事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号) § 5①) 	<ul style="list-style-type: none"> 「登録サービス付き高齢者向け住宅」の名称使用 公営住宅の使用の特例 有料老人ホームの設置に係る届出義務の適用除外 住宅金融支援機構による住宅融資保険の対象に追加 報告徴収、立入検査、登録取消し

○告示における登録制度の例

業種	登録制度の概要	告示上の登録の主な効果
建設コンサルタント業	<p>建設コンサルタントの営業を営む者は、国土交通省に備える建設コンサルタント登録簿に登録を受けることができる。(建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示717号) § 2①)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 登録簿への登録 勧告、登録取消し
地質調査業	<p>地質調査業者は、国土交通省に備える地質調査業者登録簿に登録を受けることができる。(地質調査業者登録規程(昭和52年建設省告示第718号) § 2①)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 登録簿への登録 勧告、登録取消し
賃貸住宅管理業	<p>賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通省に備える賃貸住宅管理業者登録簿に登録を受けることができる。(賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年国土交通省告示第998号) § 3①)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 登録簿への登録 勧告、登録取消し

- 建設工事の受注者は、請け負った建設工事を完成させるために、工場製品の売買契約や資材の搬入に係る契約、交通誘導警備の委託契約等、様々な契約を締結している。
- このうち、特に工場製品の売買契約については、売買の対象物が建設生産物の一部を構成するものであり、これら工場製品の不具合は、建設生産物の品質の低下に直結し、ひいては建設工事の適正な施工に重大な影響を及ぼしうるものである。
- 民事上は、工場製品に不具合が生じた場合、工場製品の製造者は買主である建設企業に対し、売買契約に基づく瑕疵担保責任を負っていることから、建設企業は製造者に対して工場製品の修補を請求することができる。一方で、建設工事の適正な施工の確保の観点からは、単に製造者が民事上の責任を果たすのみならず、建設業の許可行政庁として、製造者に対して再発防止のための取組を促すことが公益上必要な場合もある。
- 今後、生産性向上のため工場製作化が更に進展することを見据え、例えば、以下のような対応ができるよう検討してはどうか。

(例)

- 例えば、施工不良の調査等において、原因究明を行う上で建設企業への報告徴収・立入検査では不十分である場合等において、工場製品の製造者に対しても、許可行政庁による報告徴収・立入検査を行うことができるようにする（建築基準法においては、既に製造者に対する規定が整備されている(次頁)）
- また、例えば、調査の結果、許可行政庁が建設企業に対し指示処分を行った場合において、再発防止のため製造者への是正措置が必要であるときは、製造者に対して適切な措置をとるべきことを勧告するようにする

(参考) 現行の建設業法第28条第7項においては、国土交通大臣又は都道府県知事は、一定の条件に該当し建設業者に指示処分をする場合において、特に必要があると認めるときは、注文者(発注者及び下請契約における注文者)に対しても、適切な措置を執るべきことを勧告することができることとされている。

- 建築基準法(昭和25年法律第201号)第12条において、特定行政庁等による報告徴収・立入検査が規定されているところ、平成26年の法改正により、建築材料等の製造者が対象に追加された。
- これは、
 - ・エレベータにおける人命に関わる事故の頻発、大規模災害による人的被害の発生等を背景として、特定行政庁が違反是正措置を迅速・確実に行うことが求められている一方、
 - ・製造者が任意の報告依頼に応じず、また、そのような製造者の事務所へ立ち入る権限がないことから、建築基準法違反の設備に関する調査ができず、迅速な違反是正が困難であることによるものである。

(参照条文)

○建築基準法(昭和25年法律第201号)(抄)

(報告、検査等)

第12条

- 5 特定行政庁、建築主事又は建築監視員は、次に掲げる者に対して、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料若しくは建築設備その他の建築物の部分(以下「建築材料等」という。)の受取若しくは引渡しの状況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況又は建築物の敷地、構造若しくは建築設備に関する調査(以下「建築物に関する調査」という。)の状況に関する報告を求めることができる。
 - 一 建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者
 - 二 第77条の21第1項の指定確認検査機関
 - 三 第77条の35の5第1項の指定構造計算適合性判定機関
- 6 特定行政庁又は建築主事にあつては(条項列記部分中略)の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあつては(条項列記部分中略)の規定の施行に必要な限度において、当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者に対し、帳簿、書類その他の物件の提出を求めることができる。
- 7 建築主事又は特定行政庁の命令若しくは建築主事の委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員にあつては(条項列記部分中略)の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあつては(条項列記部分中略)の規定の施行に必要な限度において、当該建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場又は建築物に関する調査をした者の営業所、事務所その他の事業場に立ち入り、建築物、建築物の敷地、建築設備、建築材料、建築材料等の製造に関係がある物件、設計図書その他建築物に関する工事に関係がある物件若しくは建築物に関する調査に関係がある物件を検査し、若しくは試験し、又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、 20 工事施工者若しくは建築物に関する調査をした者に対し必要な事項について質問することができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。