

建築設計業務等変更ガイドライン (案)

令和 7 年 5 月

京都府建設交通部営繕課

目 次

1 建築設計業務等変更ガイドライン策定の背景

- (1) ガイドライン策定の趣旨… P 2
- (2) 用語の定義… P 2
- (3) 発注者・受注者の留意事項… P 3

2 設計業務の変更が不可能なケース… P 4

3 変更の対象となり得るケース

- (1) 条件変更等… P 5
 - 委託仕様書に誤謬又は脱漏があることを発見したとき
 - 委託仕様書の表示が明確でないことを発見したとき
 - 履行上の制約等委託仕様書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違することを発見したとき
 - 委託仕様書で明示されていない履行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を発見したとき
- (2) その他の委託仕様書等変更… P 6
 - 【受注者】委託仕様書等の変更をする必要があると認めるとき
 - 【受注者】技術的又は経済的に優れた代替方法その他改良事項を発見又は発案したとき
- (3) 一時中止及び履行期間の変更… P 7
 - 【発注者】業務の全部又は一部を一時中止した場合
 - 【受注者】履行期間内に業務を完了することができないとき
 - 【発注者】特別な理由により履行期間を短縮する必要があるとき

4 設計変更手続きフロー… P 8

5 設計変更に関わる打合せ記録簿の作成方法… P 9

6 参考資料

- (1) 建築設計業務等委託契約書 一部抜粋… P 10
- (2) 建築工事監理業務委託契約書 一部抜粋… P 12

1 建築設計業務等変更ガイドライン策定の背景

(1) ガイドライン策定の趣旨

- 本ガイドラインは、建築設計業務及び建築工事監理業務の委託契約において、変更対象となり得るケースや変更手続の流れについて整理して示すことにより、受発注者による理解を促進し、もって変更手続の円滑な実施に資することを目的とする。
- 本ガイドラインの対象は、「建築設計業務等委託契約書」及び「建築設計業務委託特記仕様書」に基づき委託する設計業務並びに「建築工事監理業務委託契約書」及び「建築工事監理業務委託特記仕様書」及び「建築工事監理業務委託共通仕様書（京都府版）」に基づき委託する工事監理業務である。
- 本ガイドラインは、これらの契約書の規定内容に基づき、変更に係る手続きのポイント等について、事例を加えつつ示すものであり、実際の変更手続きに当たっては、契約書等の規定を参照する必要がある。

(2) 用語の定義

- 本ガイドラインで使用する用語の定義は次のとおりとする。
- 契約書：「建築設計業務委託契約書」及び「建築工事監理業務委託契約書」をいう。
 - 委託仕様書：「設計図書」（別冊の図面、仕様書、業務委託説明書及びこれらの図書に係る質疑書の回答）及び「工事監理業務委託仕様書」（建築工事監理業務委託特記仕様書、建築工事監理業務委託共通仕様書（京都府版）、業務委託説明書及びこれらの図書に係る質疑書の回答）をいう。
 - 委託仕様書等：委託仕様書又は業務に関する指示をいう。
 - 契約図書：契約書及び委託仕様書をいう。

(3) 発注者・受注者の留意事項

受発注者は・・・

- 現地調査や初回打合せの段階で業務の履行に必要な関係機関協議などの前提条件や設計条件等について、あらかじめ両者で確認することが重要である。現地調査や初回打合せの段階で当初発注時の前提条件等が異なる場合には、必要に応じて、設計図書の変更を行う。
- 業務工程の共有とともに速やかで適切な協議および回答に努めることが重要である。
- 設計図書の変更の手続きは、その必要が生じた都度遅滞なく行う。

発注者は・・・

- 債務負担行為の積極的な活用、年度当初からの予算執行の徹底、年度末の業務の集中を避けること等により、適正な履行期間を確保しつつ、発注・業務時期の平準化を図る。また、年度内に適正な履行期間を確保できない場合には、繰越（翌債）の適切な運用を行う。
- 当初契約時に予見できない事態、例えば関係機関への手続きの遅延、関連する他の業務の遅延等が発生した場合は、その前提条件を明示して設計図書の変更を適正に行なう必要がある。
- 必要な業務の条件（必要に応じて維持管理に係る条件を含めるものとする。）を明示した仕様書等を適切に作成し、基本的な計画条件、関係機関との調整実施の確認等を条件明示する。

受注者は・・・

- 入札公告または指名通知があった時点で設計図書を確認し、疑義が生じた場合には、発注者に質問書を提出しなければならない。
- 業務中に疑義が生じた場合には、発注者と「協議」し業務を進めることが重要である。

2 設計業務の変更が不可能なケース

次のような場合においては、原則として設計業務の変更ができない。

- 設計図書に条件明示のない事項において、発注者と「協議」を行わず、受注者が独自に判断して業務を実施した場合。
- 発注者と「協議」をしているが、回答等がない時点で業務を実施した場合。
- 建築設計業務委託契約書（第 19 条～26 条）、建築工事監理業務委託契約書（第 14 条～21 条）に定められている所定の手続を経ていない場合。
- 書面による指示等がない時点で業務を実施した場合。

3 変更の対象となり得るケース

(1) 条件変更等

○委託仕様書に誤謬又は脱漏があることを発見したとき

(設計契約書第 19 条第 1 項第 2 号、監理契約書第 14 条第 1 項第 2 号)

委託仕様書に誤りがあると思われる又は委託仕様書に表示すべきことが表示されていない場合について規定したもの。

(例)

委託仕様書に表示されている設計対象建築物の計画面積が、設計条件を勘案すると明らかに誤っている。

○委託仕様書の表示が明確でないことを発見したとき

(設計契約書第 19 条第 1 項第 3 号、監理契約書第 14 条第 1 項第 3 号)

委託仕様書の表示が不十分、不正確又は不明確で、実際の業務の実施に当たって、どのように履行してよいか判断がつかない場合について規定したもの。

(例)

複合施設の設計に係る委託仕様書において、一部用途が未確定となっている。

○履行上の制約等委託仕様書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違することを発見したとき

(設計契約書第 19 条第 1 項第 4 号、監理契約書第 14 条第 1 項第 4 号)

地表の形状、地盤等の自然的な履行条件や、準拠すべき技術基準等の人為的な履行条件が、実際と相違する場合について規定したもの。

(例)

履行期間中に、設計内容に多大な影響を及ぼす技術基準の改定がなされた。

○委託仕様書で明示されていない履行条件について予想することのできない特別な状態が生じたことを発見したとき

(設計契約書第 19 条第 1 項第 5 号、監理契約書第 14 条第 1 項第 5 号)

当初は予想することができなかったために委託仕様書に履行条件として定められていない特別な状態が、事後的に発生した場合について規定したもの。

(例)

履行期間中に、地元関係者からの要求等により設計条件が大幅に変わった。

（２）その他の委託仕様書等変更

○【発注者】委託仕様書等の変更をする必要があると認めるとき

（設計契約書第 20 条、監理契約書第 15 条）

発注者が上記（１）の条件変更等に該当する場合のほか、必要があると認めるときは、委託仕様書等の変更内容を受注者に通知して、設計仕様書等を変更することができるよう規定したもの。

（例）

設計業務を進める上で、当初追加業務として示していなかった業務項目（例えば積算業務、模型作成等）を追加する必要性が生じた。

○【受注者】技術的又は経済的に優れた代替方法その他改良事項を発見又は発案したとき

（設計契約書第 22 条、監理契約書第 17 条）

受注者が発注者に対して委託仕様書等の変更を提案することができるよう規定したもの。

(3) 一時中止及び履行期間の変更

○【発注者】業務の全部又は一部を一時中止したとき

(設計契約書第 21 条、監理契約書第 16 条)

発注者は、必要があると認めるときは、業務の中止内容を受注者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができること、及びその場合において必要があると認められるときは履行期間や業務委託料の変更等を行うことについて規定したものの。

(例：設計)

- ア．関連する他の設計業務の進捗が遅れたため、設計業務の続行を不相当と認めた場合
- イ．天災等の受注者の責に帰すことができない事由により設計業務の対象箇所の状態や受注者の業務環境が著しく変動したしたことにより、設計業務の続行が不相当又は不可能となった場合

(例：工事監理)

- ア．対象工事の設計変更等業務の進捗が遅れたため、工事監理業務の続行を不相当と認めた場合
- イ．環境問題等の発生により工事監理業務の続行が不相当又は不可能となった場合
- ウ．天災等により工事監理業務の対象箇所の状態が変動した場合 等

○【受注者】履行期間内に業務を完了することができないとき

(設計契約書第 23 条、監理契約書 18 条)

受注者がその責めに帰すことができない事由により履行期間内に業務を完了することができないとき、発注者に履行期間の延長変更を請求することができるよう規定したものの。

(提出書類)

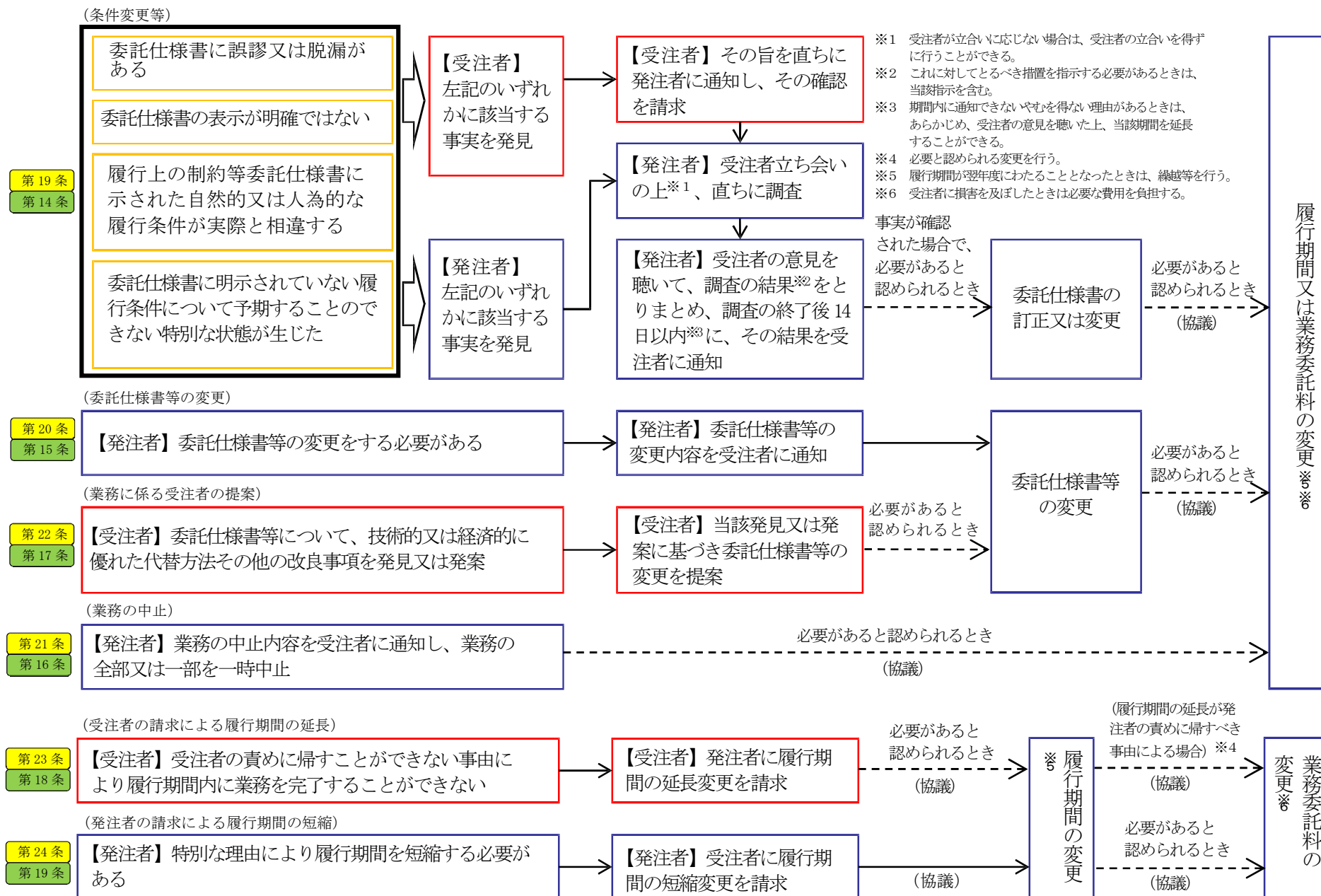
延長理由、延長日数の算定根拠、修正した業務工程表（工事監理業務の場合は業務工程計画を修正した業務計画書）等

○【発注者】特別の理由により履行期間を短縮する必要があるとき

(設計契約書第 24 条、監理契約書第 19 条)

発注者が履行期間の短縮変更を受注者に請求することができるよう規定したものの。

4 設計変更手続きフロー



(凡例) 建築設計業務等委託契約書の該当条項

建築工事監理業務委託契約書の該当条項

5 設計変更に関わる打合せ記録簿の作成方法

- 受発注者は、設計変更の必要が生じた都度、契約変更の手続きを遅滞なく行うものとする。やむをえず契約変更手続きを行う前に受注者が作業を行う必要がある場合は、必ず書面（打合せ記録簿）にて指示を行う。

打合せ記録簿の記載方法は以下のとおりとする。

- 打合せ記録簿には内容に伴う増減額の概算額（業務委託料相当額）を記載する。
- ここで記載する概算額は、「参考値」であり、契約変更額を拘束するものではない。
- 緊急的に行う場合または何らかの理由により概算額の算定に時間を要する場合は、「設計変更の対象とする」ことを記載した上で指示を行い、算定が完了次第、速やかに設計変更を行うものとする。
- 概算額については、類似する他設計又は工事監理の事例や設計業務等の成果、協会資料などを参考に記載することも可とする。必要に応じ記載した概算額の出典や算出条件等について明示する。

指示及び協議の記載例は下記のとおり

○指示の記載例

【発注者記載例】

〇〇の変更について（指示）

【発注者記載例 1】※概算金額が算定できている場合

〇〇を実施してください。

本指示の内容は、設計変更の対象とします。

この内容に伴う増(減)額の概算額(業務委託料相当額)は、約〇〇万円です。

なお、概算額は「参考値」であり、契約変更額を拘束するものではありません。

【発注者記載例 2】※概算金額の算定に時間を要する場合

協議のとおり実施してください。本協議の内容は、設計変更の対象とします。

○協議の記載例

【受注者記載例】

〇〇の変更について（協議）

〇〇を△△に変更したいので協議します。

【発注者回答例 1】※概算金額が算定できている場合

協議のとおり実施してください。

本協議の内容は、設計変更の対象とします。

この内容に伴う増(減)額の概算額(業務委託料相当額)は、約〇〇万円です。

なお、概算額は「参考値」であり、契約変更額を拘束するものではありません。

【発注者回答例 2】※概算金額の算定に時間を要する場合

協議のとおり実施してください。本協議の内容は、設計変更の対象とします。

【発注者回答例 3】※承諾の場合

協議内容について承諾します。本協議の内容は設計変更の対象としません。

6 参考資料

(1) 建築設計業務等委託契約書 一部抜粋

(条件変更等)

第19条 受注者は、業務を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに発注者に通知し、その確認を請求しなければならない。

- (1) 図面、仕様書、業務委託説明書及びこれらの図書に係る質疑書の回答が一致しないこと（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) 履行上の制約等設計図書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること。
- (5) 設計図書に明示されていない履行条件について予期することのできない特別の状態が生じたこと。

2 発注者は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合には、受注者の立会いを得ずに行うことができる。

3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）を取りまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。

4 前項の調査の結果により第1項各号に掲げる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、発注者は、設計図書の訂正又は変更を行わなければならない。

5 前項の規定により設計図書の訂正又は変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、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。

(設計図書等の変更)

第20条 発注者は、前条第4項の規定によるほか、必要があると認められるときは、設計図書又は業務に関する指示（以下この条及び第22条において「設計図書等」という。）の変更内容を受注者に通知して、設計図書等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、履行期間若しくは業務委託料を変更し、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。

(業務の中止)

第21条 発注者は、必要があると認められるときは、業務の中止内容を受注者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 発注者は、前項の規定により業務を一時中止した場合において、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者が業務の続行に備え業務の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しく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。

(業務に係る受注者の提案)

第22条 受注者は、設計図書等について、技術的又は経済的に優れた代替方法その他の改良事項を発見又は発案したときは、発注者に対して、当該発見又は発案に基づき設計図書等の変更を提案することができる。

2 発注者は、前項に規定する受注者の提案を受けた場合において、必要があると認めるときは、設計図書等の変更を受注者に通知するものとする。

3 発注者は、前項の規定により設計図書等が変更された場合において、必要があると認められるときは、履行期間又は業務委託料を変更しなければならない。

(受注者の請求による履行期間の延長)

第23条 受注者は、その責めに帰することができない理由により履行期間内に業務を完了することができないときは、その理由を明示した書面により発注者に履行期間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、履行期間を延長しなければならない。発注者は、その履行期間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、業務委託料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。

(発注者の請求による履行期間の短縮)

第24条 発注者は、特別の理由により履行期間を短縮する必要があるときは、履行期間の短縮変更を受注者に請求することができる。

2 発注者は、前項の場合において、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、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。

(適正な履行期間の設定)

第24条の2 発注者は、履行期間の延長又は短縮を行うときは、この業務に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう、やむを得ない事由により業務の実施が困難であると見込まれる日数等を考慮しなければならない。

(履行期間の変更方法)

第25条 履行期間の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に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。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いて定め、受注者に通知するものとする。ただし、発注者が履行期間の変更事由が生じた日(第23条の場合にあっては、発注者が履行期間の変更の請求を受けた日、第24条の場合にあっては、受注者が履行期間の変更の請求を受けた日とする。)から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受注者は、協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。

(業務委託料の変更方法等)

第26条 業務委託料の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に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。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いて定め、受注者に通知するものとする。ただし、発注者が業務委託料の変更事由が生じた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受注者は、協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。

3 この契約書の規定により、受注者が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に発注者が負担する必要な費用の額については、発注者と受注者とが協議して定める。

(2) 建築工事監理業務委託契約書 一部抜粋

(条件変更等)

第14条 受注者は、業務を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに発注者に通知し、その確認を請求しなければならない。

- (1) 仕様書、業務委託説明書及びこれらの図書に係る質疑書の回答が一致しないこと（これらの優先順位が定められている場合を除く。）。
 - (2) 工事監理仕様書に誤謬又は脱漏があること。
 - (3) 工事監理仕様書の表示が明確でないこと。
 - (4) 履行上の制約等工事監理仕様書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること。
 - (5) 工事監理仕様書に明示されていない履行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。
- 2 発注者は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受注者の立会いの上、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受注者が立会いに応じない場合には、受注者の立会いを得ずに行うことができる。
- 3 発注者は、受注者の意見を聴いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）を取りまとめ、調査の終了後14日以内に、その結果を受注者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、あらかじめ、受注者の意見を聴いた上、当該期間を延長することができる。
- 4 前項の調査の結果により第1項各号に掲げる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、発注者は、工事監理仕様書の訂正又は変更を行わなければならない。
- 5 前項の規定により工事監理仕様書の訂正又は変更が行われた場合において、発注者は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、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。

(工事監理仕様書等の変更)

第15条 発注者は、前条第4項の規定によるほか、必要があると認めるときは、工事監理仕様書又は業務に関する指示（以下この条及び第17条において「工事監理仕様書等」という。）の変更内容を受注者に通知して、工事監理仕様書等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、履行期間若しくは業務委託料を変更し、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。

(業務の中止)

第16条 発注者は、必要があると認められるときは、業務の中止内容を受注者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 発注者は、前項の規定により業務を一時中止した場合において、必要があると認められるときは、履行期間若しくは業務委託料を変更し、又は受注者が業務の続行に備え業務の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しく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。

(業務に係る受注者の提案)

第17条 受注者は、工事監理仕様書等について、技術的又は経済的に優れた代替方法その他改良事項を発見し、又は発案したときは、発注者に対して、当該発見又は発案に基づき工事監理仕様書等の変更を提案することができる。

2 発注者は、前項に規定する受注者の提案を受けた場合において、必要があると認めるときは、工事監理仕様書等の変更を受注者に通知するものとする。

3 発注者は、前項の規定により工事監理仕様書等が変更された場合において、必要があると認められるときは、履行期間又は業務委託料を変更しなければならない。

(受注者の請求による履行期間の延長)

第18条 受注者は、その責に帰することができない事由により履行期間内に業務を完了することができないときは、その理由を明示した書面により発注者に履行期間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、履行期間を延長しなければならない。発注者は、その履行期間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、業務委託料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。

(発注者の請求による履行期間の短縮)

第19条 発注者は、特別の理由により履行期間を短縮する必要があるときは、履行期間の短縮変更を受注者に請求することができる。

2 発注者は、前項の場合において、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、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。

(適正な履行期間の設定)

第19条の2 発注者は、履行期間の延長又は短縮を行うときは、この業務に従事する者の労働時間その他の労働条件が適正に確保されるよう考慮しなければならない。

(履行期間の変更方法)

第20条 履行期間の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に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。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いて定め、受注者に通知するものとする。ただし、発注者が履行期間の変更事由が生じた日（第18条の場合にあっては、発注者が履行期間の変更の請求を受けた日、第19条の場合にあっては、受注者が履行期間の変更の請求を受けた日とする。）から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受注者は、協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。

(業務委託料の変更方法等)

第21条 業務委託料の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に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。

2 前項の協議開始の日については、発注者が受注者の意見を聴いて定め、受注者に通知するものとする。ただし、発注者が業務委託料の変更事由が生じた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受注者は、協議開始の日を定め、発注者に通知することができる。

3 この契約書の規定により、受注者が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に発注者が負担する必要な費用の額については、発注者と受注者とが協議して定める。