

第22回関西建設研究・交流集会

# 担い手確保と持続可能な建設業を目指して

2023年11月19日（日） 尼崎市総合文化センター

京都大学大学院 工学研究科 建築学専攻

准教授 西野佐弥香

# 自己紹介

**西野佐弥香** 博士（工学）

京都大学大学院工学研究科建築学専攻

建築生産工学講座 建築社会システム工学分野 准教授



## 経歴

- 2020- 京都大学大学院工学研究科建築学専攻 准教授
- 2015-2020 民間企業にて建築マネジメント業務に従事
- 2011-2014 武庫川女子大学生生活環境学部建築学科 助教
- 2011 京都大学大学院工学研究科建築学専攻 博士後期課程修了

## 委員歴

- 2023.6- 国土交通省 公共建築工事積算研究会WG（ワーキンググループ）委員
- 2023.5- 国土交通省 中建審・社整審 基本問題小委員会 専門委員
- 2023.4- 京都市 公契約審査委員会 委員
- 2022.8-2023.3 国土交通省 持続可能な建設業に向けた環境整備検討会 委員
- 2021.11- 国土交通省 適正な施工確保のための技術者制度検討会（第2期）委員
- 2021.8- 国土交通省 中央建設業審議会 委員

# コンテンツ

1. 「応分の負担と応分の利益」
2. 「中間とりまとめ」の概要
3. { ①適切なリスク分担
4. { ②労務費の確保と賃金の行き渡り
5. { ③働き方改革
6. 建設業界・展望

# 1. 「応分の負担と応分の利益」

---

私の問題意識

## 恩師である古阪秀三・立命館大学客員教授の問題意識

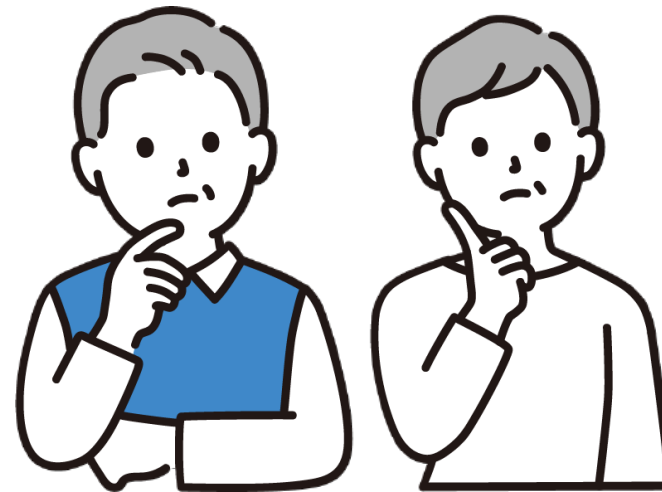
日本CM協会が目標としていることは… (中略)

「健全な発注者、設計者、コンサルタント、ゼネコン、サブコンの結集であり、  
それにもまして、**建設生産システムを支えている職人さんたちの技能と賃金を守ること**」

会長 京都大学大学院工学研究科・助教授 古阪秀三  
日本コンストラクション・マネジメント協会がめざすもの、  
CMAJ 2001.11創刊号, p.1



# 「応分の負担、応分の利益」の 「応分」とは？



## 応分の利益

収入

休暇・休日

社会的評価

経験

技術・技能・知識

キャリア

裁量

満足度

・  
・  
・

## 応分の負担

業務内容

労働時間

労働環境

リスク

経験

技術・技能・知識

資格

自由度

・  
・  
・

バランス？



# 「応分」を実現できていない現状、その結果としての担い手不足

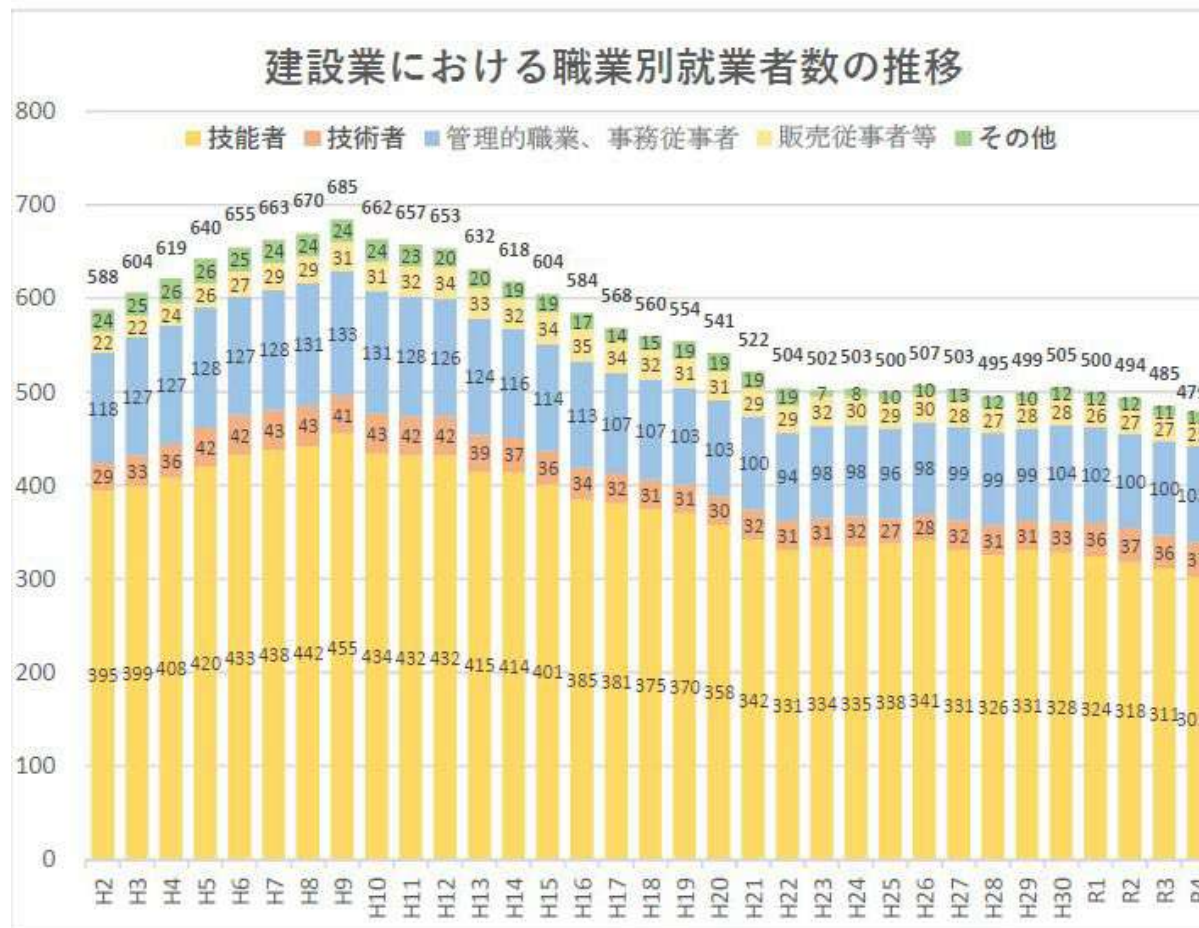
## 建設業就業者の現状

### 技能者等の推移

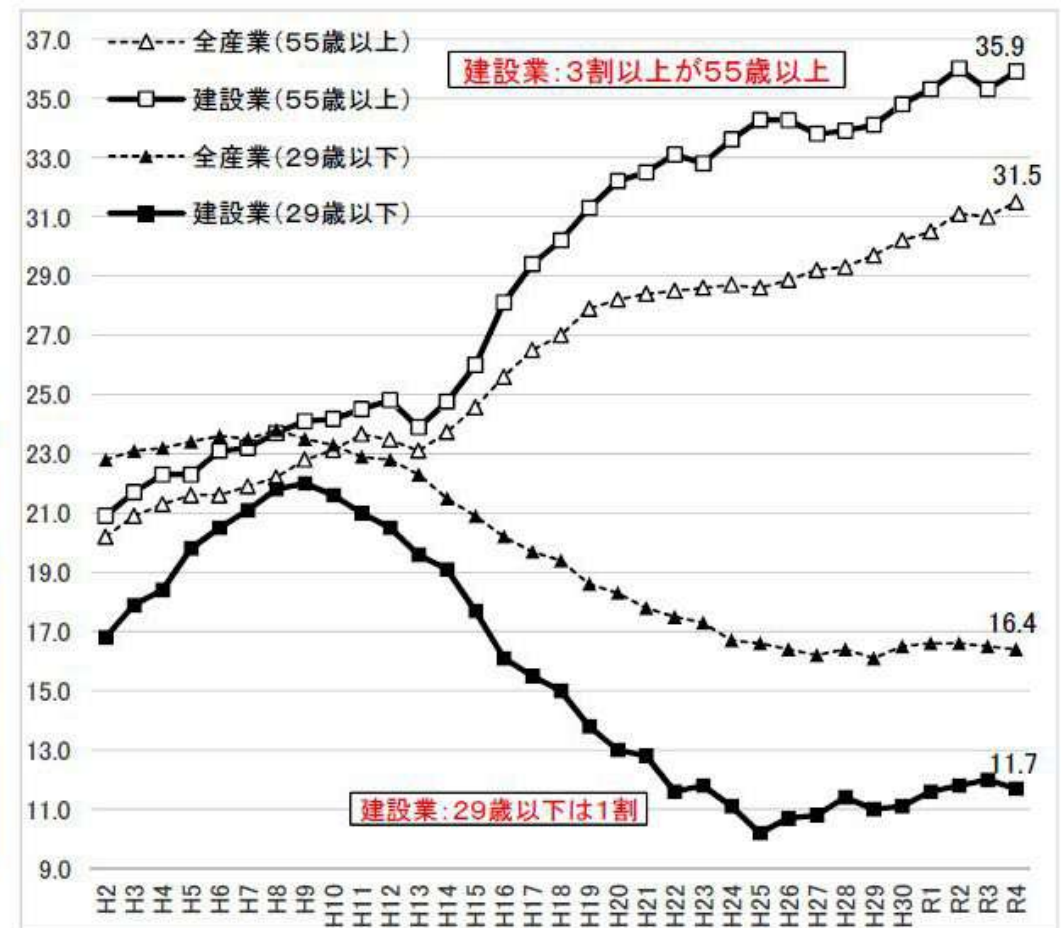
- 建設業就業者： 685万人(H9) → 504万人(H22) → 479万人(R4)
- 技術者： 41万人(H9) → 31万人(H22) → 37万人(R4)
- 技能者： 455万人(H9) → 331万人(H22) → 302万人(R4)

### 建設業就業者の高齢化の進行

- 建設業就業者は、55歳以上が35.9%、29歳以下が11.7%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。  
※実数ベースでは、建設業就業者数のうち令和3年と比較して55歳以上が1万人増加(29歳以下は2万人減少)。



出典：総務省「労働力調査」(暦年平均)を基に国土交通省で算出  
(※平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値)



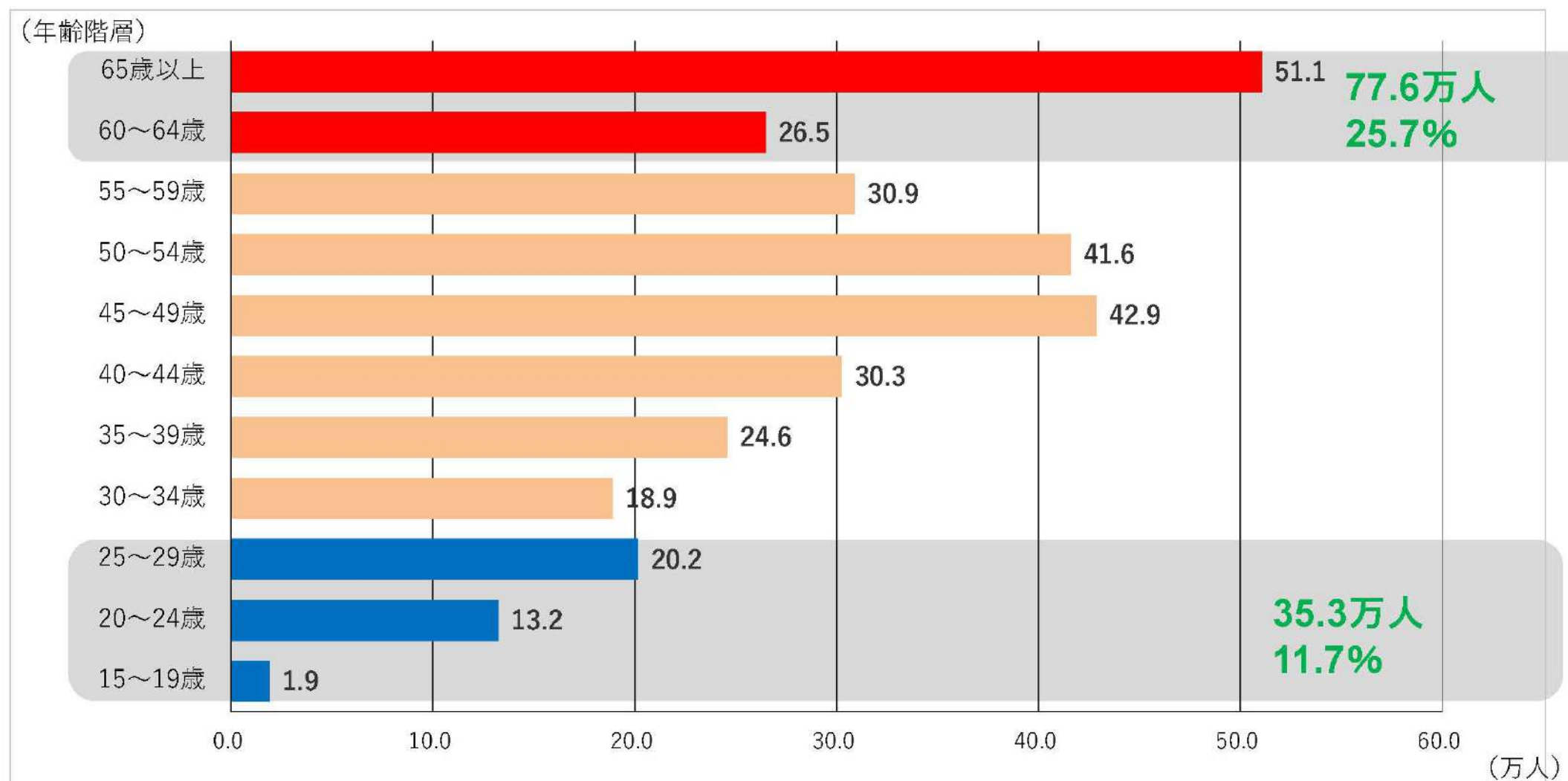
出典：総務省「労働力調査」(暦年平均)を基に国土交通省で算出  
(※平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値)



## 年齢階層別の建設技能者数

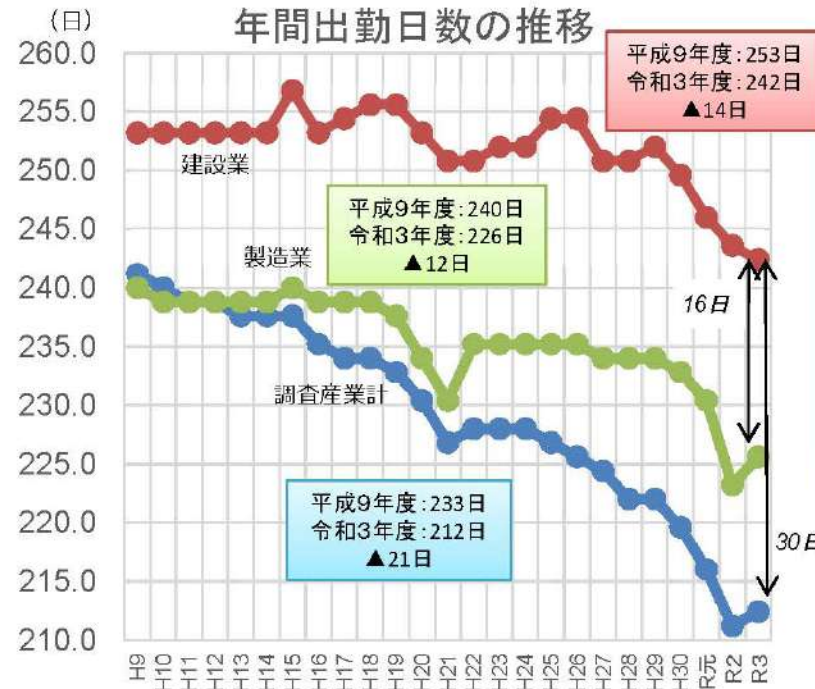
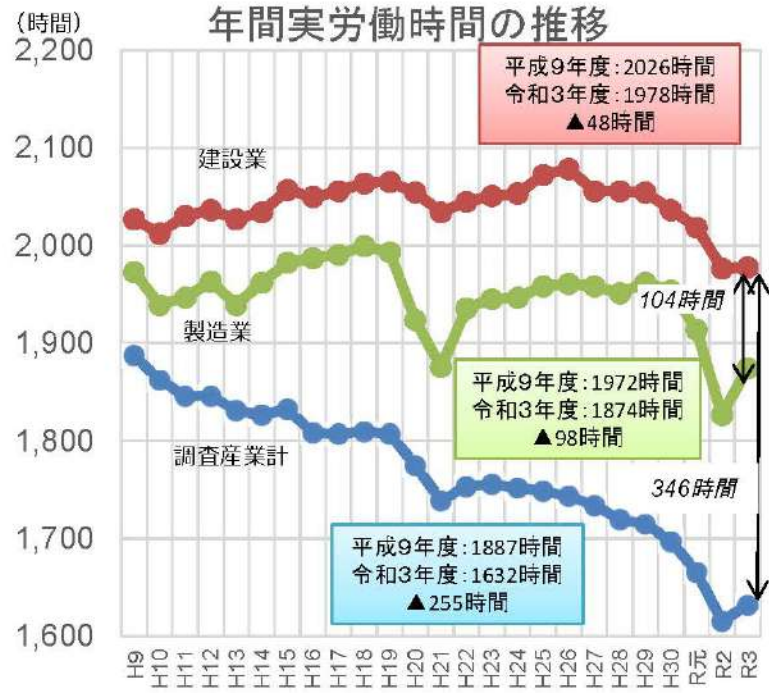
- 60歳以上の技能者は全体の約4分の1(25.7%)を占めており、10年後にはその大半が引退することが見込まれる。
- これからの建設業を支える29歳以下の割合は全体の約12%程度。若年入職者の確保・育成が喫緊の課題。

➡ **担い手の処遇改善、働き方改革、生産性向上**を一体として進めることが必要



出所: 総務省「労働力調査」(令和4年平均)をもとに国土交通省で作成

# 建設産業における働き方の現状

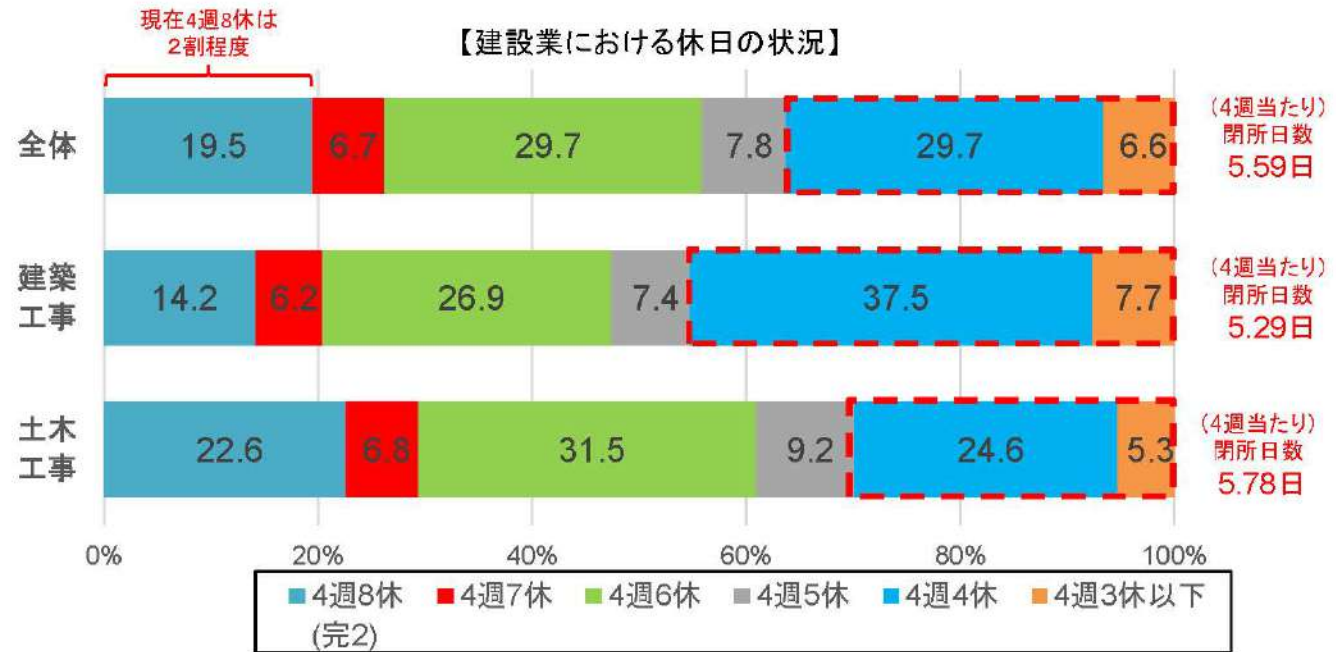


○ 年間の総実労働時間については、全産業と比べて340時間以上(約2割)長い。また、20年程前と比べて、全産業では約255時間減少しているものの、建設業は約50時間減少と減少幅が小さい。

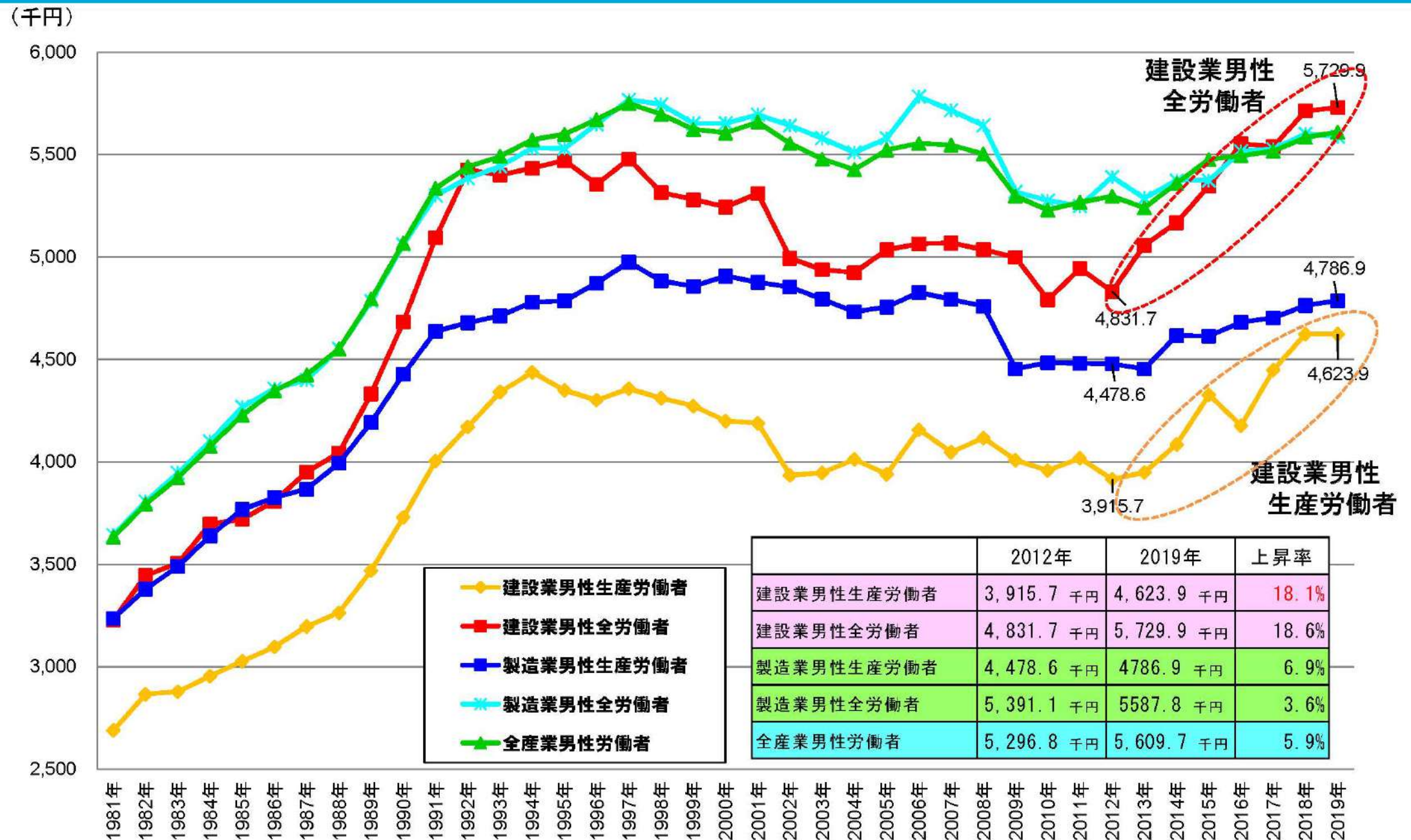
※ 厚生労働省「毎月勤労統計調査」年度報より  
国土交通省作成

○ 建設工事全体では、技術者の約4割が4週4休以下で就業している状況。

※ 建設工事全体には、建築工事、土木工事の他にリニューアル工事等が含まれる。  
※ 日建協の組合員の技術者等を対象にアンケート調査。  
出典: 日建協「2020時短アンケート」を基に作成



# 建設業男性全労働者等の年間賃金総支給額の推移



(資料) 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」(10人以上の常用労働者を雇用する事業所)  
 ※ 年間賃金総支給額=きまって支給する現金給与額×12+年間賞与その他特別給与額



## 「応分の負担と応分の利益」の実現へ

個人



【キャリアアップ】  
賃金・働き方・キャリアの多様性

プロジェクト



【パートナーシップ】  
透明化・知識・コミュニケーション

社会



【コントラクトマネジメント】  
契約、信頼社会



## 「建設業の持続可能性」の実現へ

キャリアアップ：能力、経験、属性、希望などに応じたキャリア構築を可能にする



点と点がつながるキャリア

## パートナーシップ：相互理解と社会的理解を深める



## 他者の靴を履く

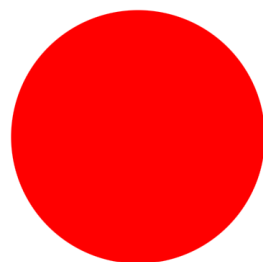
ブレイディみかこ：他者の靴を履く アナーキック・エンパシーのすすめ, 文藝春秋, 2021

## コントラクトマネジメント：契約への意識を変える



Contracts operationalize trust

(信頼社会)



信頼がないと契約が結べない

(安心社会)

「安心社会」で実現してきた関係を  
「契約」をとおして実現する

## 2. 「中間とりまとめ」の概要

---

この1年半の間に議論してきたこと



# コロナ禍・物価上昇と時間外労働の上限規制適用（2024.4）のあいだで検討が進んできた

2022

- 中央建設業審議会（2022.6）
- 持続可能な建設業に向けた環境整備検討会

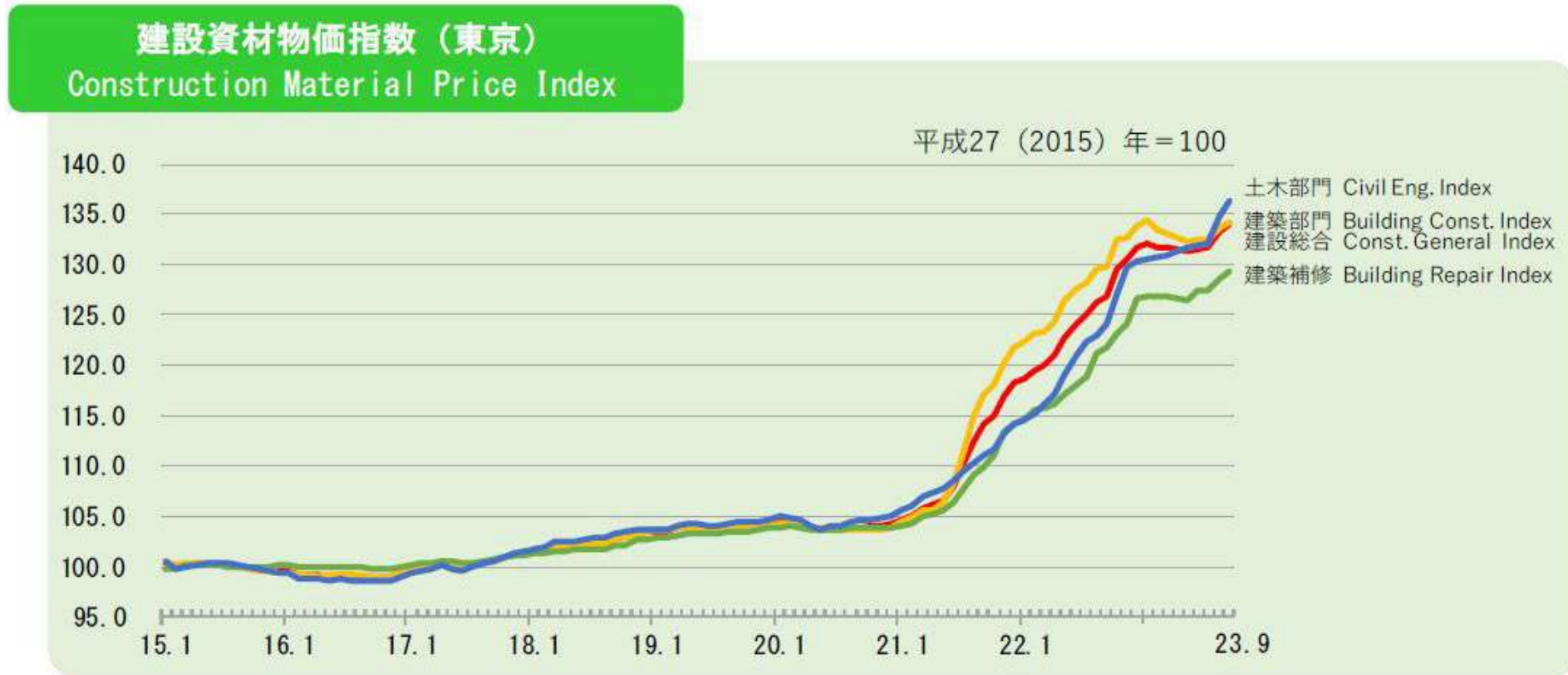
2023

- 中央建設業審議会・社会資本整備審議会 基本問題小委員会
- 同 中間とりまとめ（2023.9）

今後

- 中央建設業審議会（2023.10）
- 国土交通省 公共建築工事積算研究会WG（継続中）

# 2020年頃からの資材価格の高騰・建築費の高騰

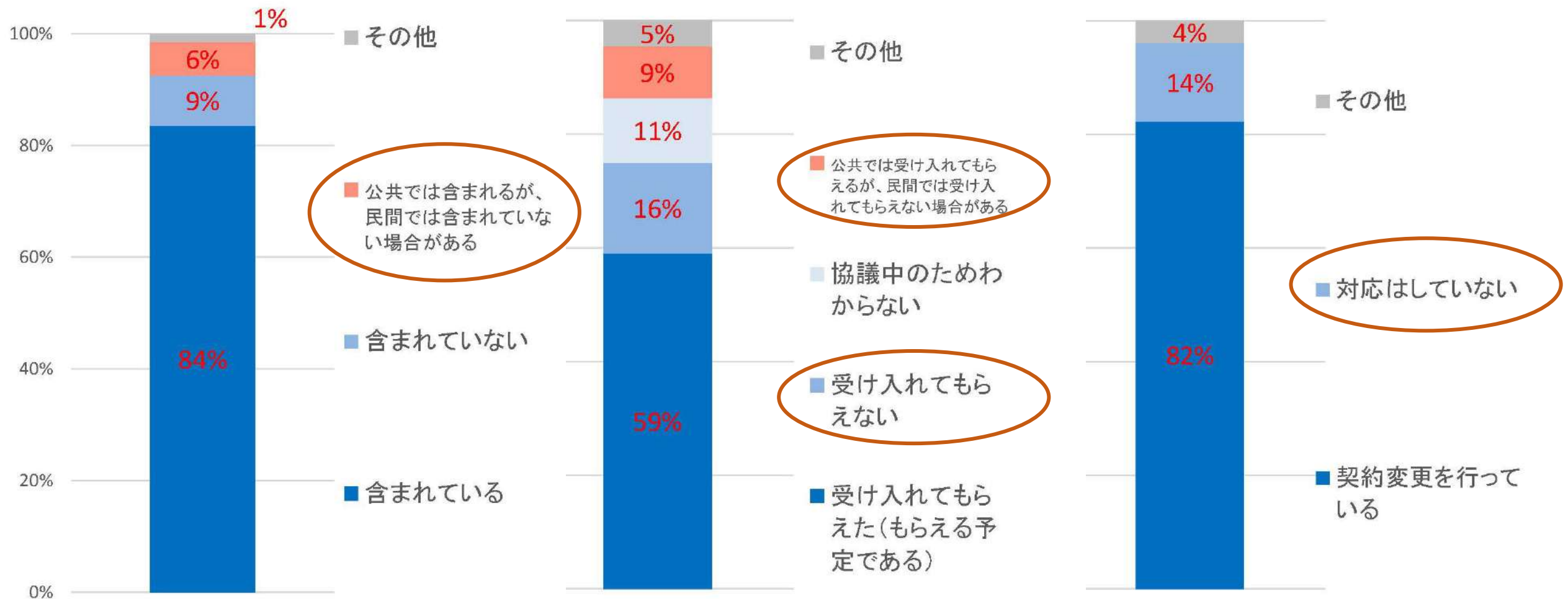


建設物価調査会：建設資材物価指数（2023年9月分） [https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu\\_shizai/](https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_shizai/)  
 建設物価調査会：建築費指数（2023年9月分） [https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu\\_kentiku/](https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/)

# 総価一式請負における「受注者のリスク >> 発注者のリスク」が改めて示される

## 総価一式請負／契約変更条項のない契約

- 国交省（中建審）の民間建設工事標準請負契約約款との不一致
- 民間の建築工事において顕著



(受発注者間)  
物価等の変動に基づく、  
契約変更条項の有無

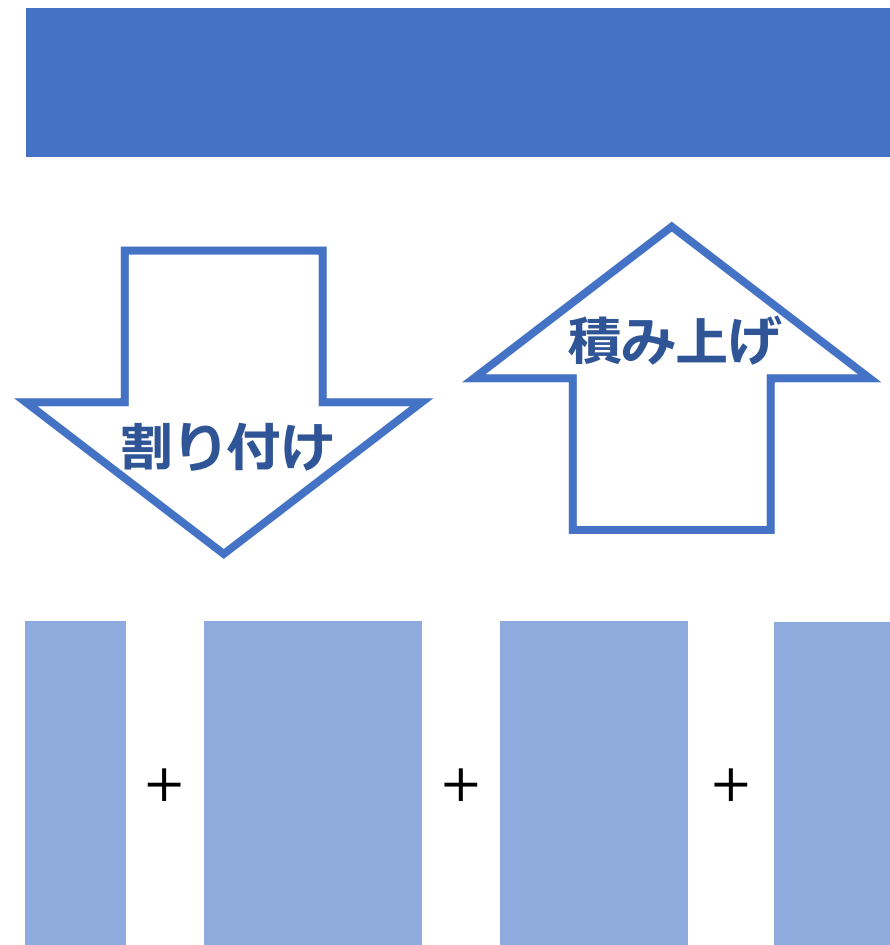
(受発注者間)  
契約金額変更申出の  
発注者受入状況

(元下間)  
価格高騰の相談に対する  
受入状況

## 中央建設業審議会（2022年6月21日）における問題提起

- 民間建築工事における請負契約のあり方（受発注者間のリスク分担）の見直し
- 4週8閉所の実現／適正工期の確保と賃金水準の上昇による働き方改革・担い手確保
- 生産性向上、重層下請構造の解消、工事費に関する透明性

### 担い手確保に向けて



物価上昇の中で技能者の賃金を確保するには…  
受「原資となる建築主からの追加工事費が必要」  
発「工事費の透明性が必要」

4週8閉所を実現するには…  
受「適正工期の設定」  
発「生産性向上による工期の短縮」

技能者の賃金をアップするには…  
受「建築主による適切な工事費の支払いが必要」  
発「重層下請構造を解消し工事費の合理化が必要」

# 持続可能な建設業に向けた環境整備検討会の設置（2022年8月3日）

- 総価一式による請負契約のあり方
- 価格変動への対応
- 重層下請構造と適切な施工体制
- 技能者の賃金の決定構造と多能工



方向性

- 請負契約の透明性と関係者間のコミュニケーションにより、パートナーシップを構築し、適切にリスク分担する
- とりわけ労務費を原資とする価格・工期の競争から質の競争へシフトする

具体的提言

- 請負契約時に請負代金の変更方法を決めておく
- 請負契約における情報提供・透明性
- 受注者による廉売行為を制限
- 受注者による著しく短い工期による請負契約を制限
- 民間工事に対しても許可行政庁が指導監督
- 現在の建設業のしくみ・あり方を見直す

○ 持続可能な建設業に向けた環境整備検討会 提言概要 資料2

✓ 請負契約の透明性を高めることでコミュニケーションを促し、発注者を含む建設生産プロセス全体での信頼関係とパートナーシップを構築することで、適切なリスクの分担と価格変動への対応を目指す。

✓ 労務費を原資とする低価格競争や著しく短い工期による請負契約を制限することで、価格や工期を競う環境から、施工の品質などで競う新たな競争環境を確保し、建設業全体の更なる持続的発展を目指す。

協議プロセス確保による価格変動への対応	賃金行き渡り・働き方改革への対応
<p>➤ <b>請負代金変更ルールの明確化</b> 価格変動時における受発注者間での協議を規定する民間約款の利用を基本とし、当該条項が請負契約において確保されるよう法定契約記載事項を明確化。</p> <p>➤ <b>見積り時や契約締結前の、受注者から注文者に対する情報提供を義務化</b> 請負契約の透明性を高めることで民間工事における価格変動時の協議を円滑化するため、建設業者から注文者に対し、建設資材の調達先、建設資材の価格動向などに関する情報提供を義務化。</p> <p>➤ <b>透明性の高い新たな契約手法</b> 契約の透明性を高めるため、請負代金の内訳としての予備的経費やリスクプレミアムを明示するとともに、オープンブック・コストプラスフィー方式による標準約款を制定することで請負契約締結の際の選択肢の1つとする。</p>	<p>➤ <b>労務費を原資とする低価格競争を防止するため、受注者による廉売行為を制限</b> 中央建設業審議会が「標準労務費」を勧告し、適切な労務費水準を明示。受注者となる建設業者がこれを下回る労務費による請負契約を締結しないよう制限。</p> <p>➤ <b>下請による賃金支払いのコミットメント(表明保証)</b> 請負契約において、受注者が「標準労務費」を基に適正賃金の支払いを誓約する表明保証を行うよう制度化。</p> <p>➤ <b>CCUSレベル別年収の明示</b> 技能労働者自身が技能に応じた適切な賃金を把握することで適切な処遇の確保が進むよう、CCUSレベル別年収を明示。</p> <p>➤ <b>受注者による、著しく短い工期となる請負契約の制限</b> 時間外労働や休日にしわ寄せが及ばないようにするため、受注者に著しく短い工期による請負契約を制限。</p>
実効性の確保に向けた対応	
<p>➤ <b>ICTを活用した施工管理による施工体制の「見える化」</b> 国がICTを活用した施工管理の指針を策定し、特定建設業者による施工体制の適時適切な把握を可能とすると共に、許可行政庁においても必要に応じて賃金支払いの実態について確認することができる仕組みを構築。</p> <p>➤ <b>許可行政庁による指導監督の強化</b> 建設業法第19条の3（不当に低い請負代金）違反への勧告対象を民間事業者に拡大するとともに、勧告に至らなくとも不適当な事案について「警告」「注意」を実施し、必要な情報の公表ができるよう、組織体制の整備を含めて措置。</p>	

- 具体的にどのようなしくみを整え、どのように施策の実効性を確保するか
  - 経済状況などが変化しても適切な賃金を確保するための「標準労務費」の設定
  - 請負契約におけるリスク分担にもとづく追加工事費の支払い
  - 「不当に低い請負金額」「著しく短い工期」の制限
  - 労務費の「行き渡り」



# 中建審・社整審基本問題小委員会中間とりまとめ ～担い手確保の取組を加速し、持続可能な建設業を目指して～ (2023年9月19日)

中央建設業審議会・社会資本整備審議会基本問題小委員会中間とりまとめ(概要) ～担い手確保の取組を加速し、持続可能な建設業を目指して～	
<p>✓建設業が持続的に発展していくには、新規入職を促進し、将来の担い手の確保・育成を図っていくことが不可欠。                  ✓同時に、現下の課題である資材価格高騰や時間外労働規制に適切に対応しつつ、適正な請負代金・工期が確保された請負契約の下で、適切に建設工事が実施される環境づくりも欠かせない。                  ✓こうした問題意識の下、①請負契約の透明化による適切なリスク分担、②適切な労務費等の確保や賃金行き渡りの担保、③魅力ある就労環境を実現する働き方改革と生産性の向上、などの分野について、建設業法等の改正も視野に早急に講ずべき施策を取りまとめ。</p>	
<p><b>1. 請負契約の透明化による適切なリスク分担</b></p> <p><b>(1) 契約における非対称性の解消</b>                  ①受注者によるリスク情報提供の義務化                  ・見積り時等に、建設工事に関するリスク情報の受注者から注文者への提供を義務化                  ②請負契約に予備的経費等に関する事項を明記                  ③オープンブック・コストプラス方式の標準請負契約約款の制定</p> <p><b>(2) 価格変動等への対応の契約上での明確化</b>                  ①請負代金の変更について規定された民間工事標準約款の利用促進                  ②価格変動に伴う請負代金の変更条項を契約書上明確化                  ・法定記載事項として「価格変動等が生じた場合に請負代金額等をどのように変更するか」についての定めを明記</p> <p><b>(3) 当事者間のコミュニケーションと請負契約の適正化</b>                  ①当事者間での誠実協議                  ・請負代金や工期に影響を及ぼす事象が生じた場合に契約の当事者間で誠実に協議を実施                  ②民間事業者への勧告等                  ・不当に低い請負代金での契約締結について、国土交通大臣等の勧告対象に、公共発注者だけでなく民間事業者も含める                  ・不適切な契約是正のため許可行政の組織体制を整備</p>	<p><b>2. 適切な労務費等の確保や賃金行き渡りの担保</b></p> <p><b>(1) 標準労務費の勧告</b>                  ・適切な工事実施のために計上されるべき標準的な労務費を中央建設業審議会が勧告</p> <p><b>(2) 受注者における不当に低い請負代金の禁止</b>                  ・労務費を原資とする販売行為の制限のため、受注者による不当に低い請負代金での契約締結を禁止し、指導、勧告等の対象とする</p> <p><b>(3) 適切な水準の賃金等の支払い確保のための措置</b>                  ・建設業者に、労働者の適切な処遇確保に努めるよう求める                  ・標準約款に賃金支払いへのコミットメントや賃金開示への合意に関する条項を追加</p>
<p><b>3. 魅力ある就労環境を実現する働き方改革と生産性向上</b></p> <p><b>(1) 適正な工期の確保</b>                  ①受注者による著しく短い工期の禁止                  ②WLBを実現する働き方改革に関する施策検討                  ・工期に関する基準等の周知に加え、先進的取組の普及方策を検討</p> <p><b>(2) 生産性の向上</b>                  ①建設工事現場を適切に管理するための指針の作成                  ・ICTの活用等による現場管理のための指針を国が作成、特定建設業者に同指針に即した現場管理に努めることを求める                  ②監理技術者等の専任制度等の合理化</p>	

※今後、重層下請構造の実態を踏まえた建設業許可の合理化、繁閑に応じた労働力の需給調整や多能工の評価のあり方、建設業の許可を要しない小規模工事の適切な管理についてもさらに検討。

## 目的

- 建設業の持続可能性には担い手確保（新規入職・就業継続）が不可欠
- 適切な働き方・十分な収入の実現へ

## 取り組むべきこと

- 請負契約のリスクを明示・分担する
- 賃金の原資を確保し、適切に賃金を支払う
- 適切な働き方を可能にする、適正な工期を設定する



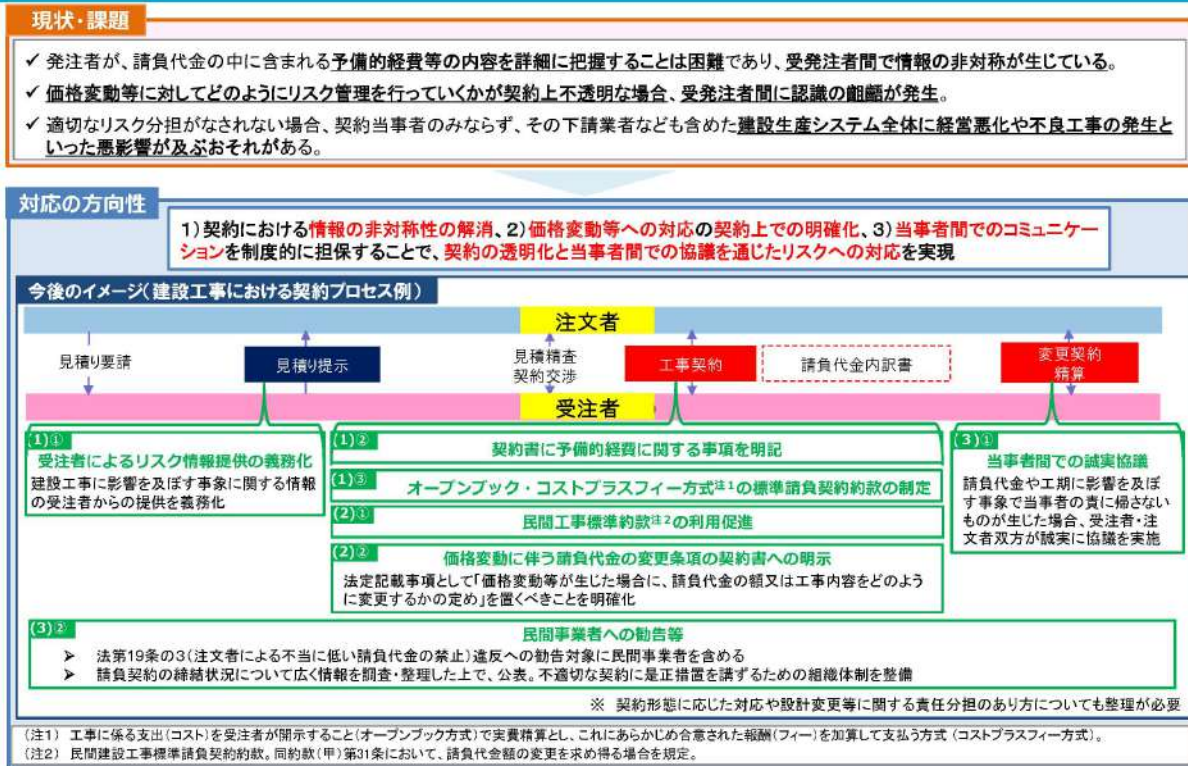
## 3. 中間とりまとめ ①適切なリスク分担

---

「請負」が「請け負け」であってはいけない

# 中間とりまとめ 取り組み① 請負契約の透明化による適切なリスク分担

## 1. 請負契約の透明化による適切なリスク分担



## 課題

- 請負契約で「どの程度のリスクが織り込まれているか」が不透明、認識にズレ
- 適切に／明示的にリスク分担されていない請負契約
- 織り込まれていないリスクの発現が建設のしくみ全体に悪影響を及ぼす

## 対応方針

- 契約時の受注側からの情報提供（想定しうるリスクは何か、どの程度のリスクを想定しているか）
- 民間建設工事標準請負契約約款（民間約款）に準じ、価格変動等のリスク分担について明示
- 公正取引委員会だけでなく、国交大臣等が民間事業者に対して勧告しうるしくみ



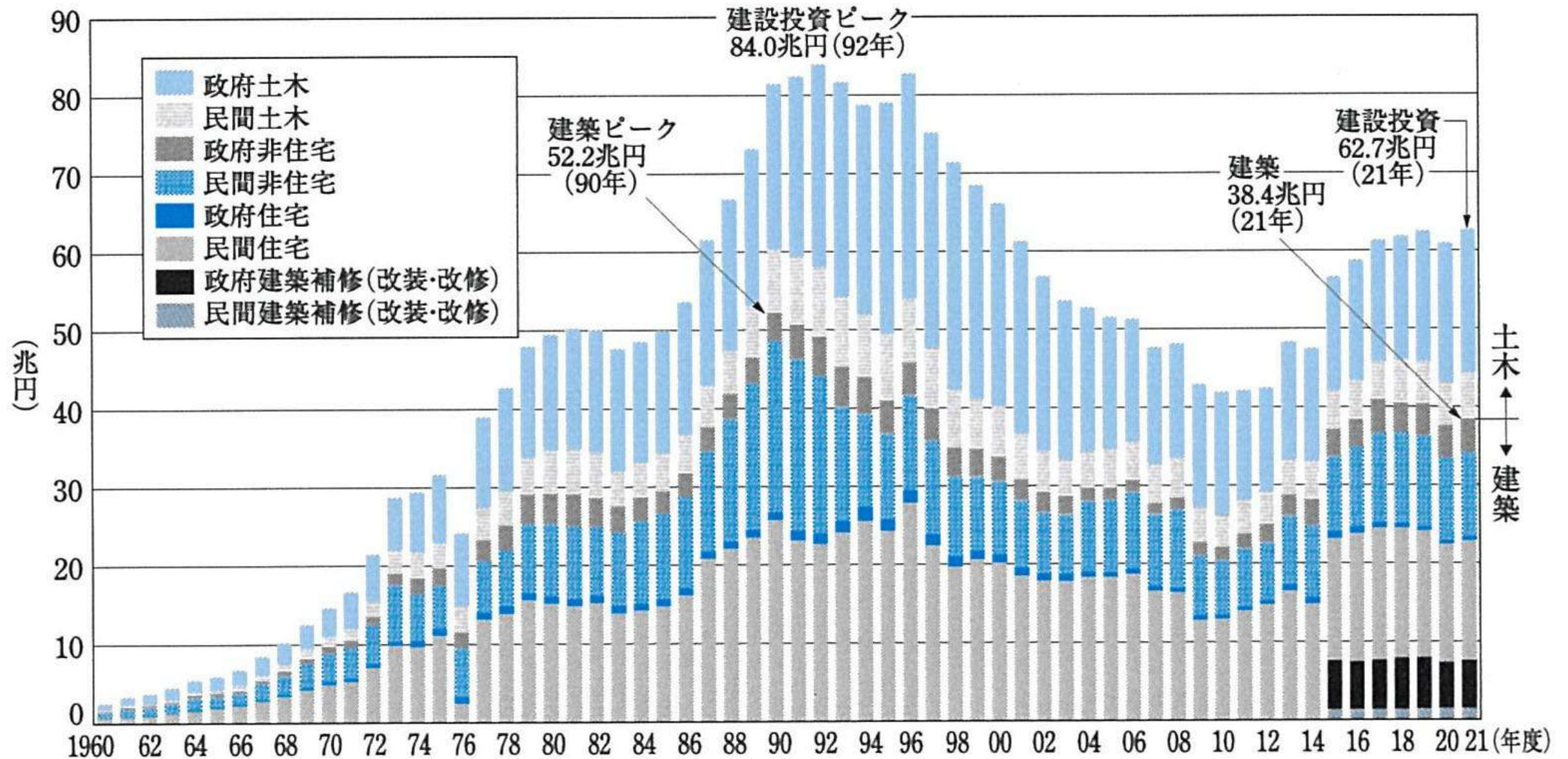
## 民間建築工事における請負契約の 「適切なリスク分担」を実現する

## 建築工事は民間投資が8割

- 建設投資の約6割が建築、4割が土木
- 建設投資の約4割が公共投資、6割が民間投資
- 公共投資の約1/4が建築、3/4が土木
- 民間投資の約85%が建築、15%が土木
- 民間投資の新築・建築のうち、約6割が住宅、4割が非住宅



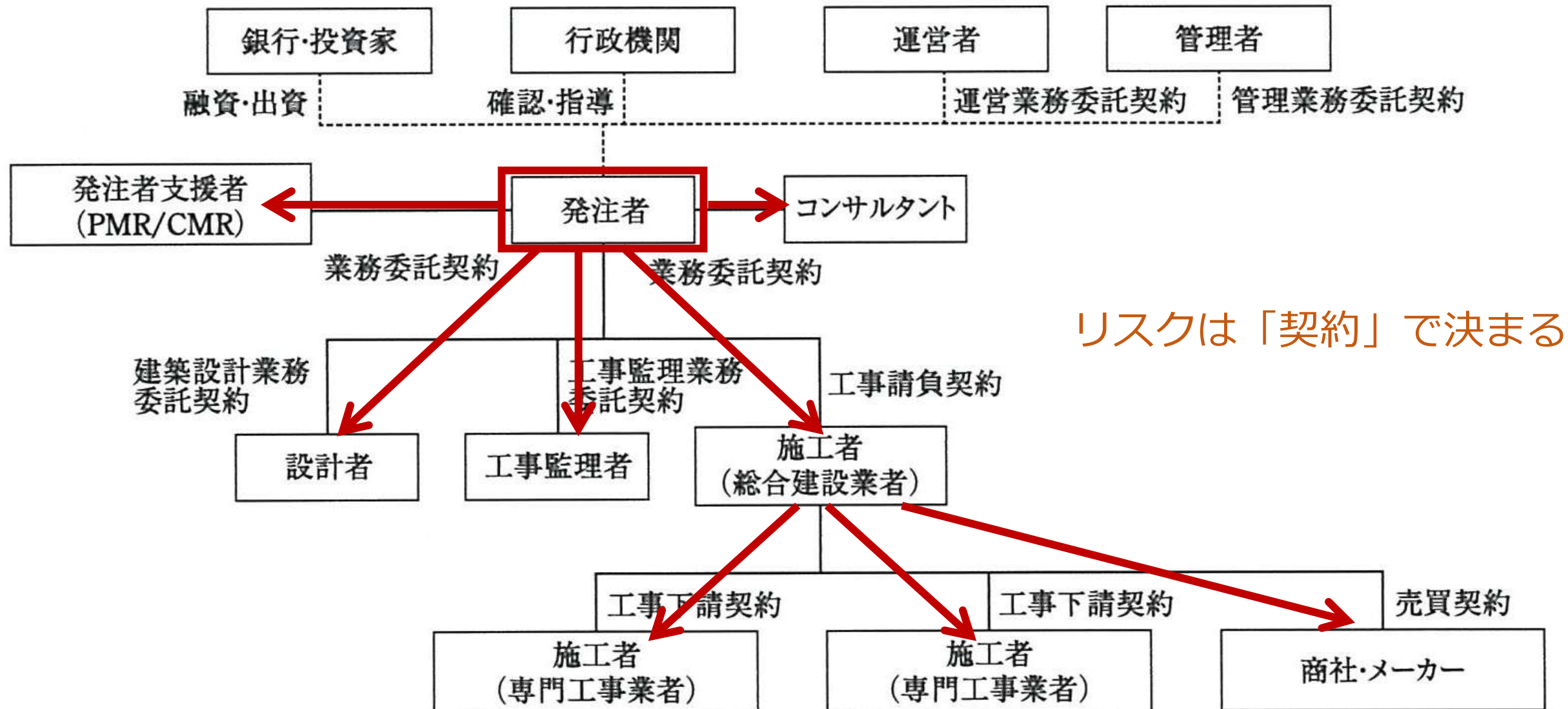
「民間非住宅」の建設投資額の変動は大きい→プロジェクト環境の変動が大きい



出典 国土交通省総合政策局建設経済統計調査室「令和3年度(2021年度)建設投資見通し」より作成。19, 20年度は見込み, 21年度は見通し。

図8・12 建設投資(名目値)の推移

# 発注者が建築プロセスにおける役割・責任・リスクを「外部化」しプロジェクト組織が編制される


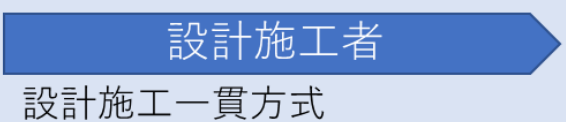



リスクは「契約」で決まる

図 8・1 建築プロジェクトの主な参加者・関係者

## 建築工事はすべて「請負契約」

# どのように外部化するかの方式を「発注方式」という

発注方式				
プロジェクト実施方式		選定方式		契約方式
設計	施工	設計者	施工者	契約の性質 委任契約 請負契約
 <p>設計者 → 施工者 設計施工分離方式</p>		候補者の選定 一般競争 指名競争 特命	契約金額の決め方 総価定額契約 単価契約 数量積算契約	
 <p>設計施工者 設計施工一貫方式</p>				選定基準 入札 見積り合わせ 設計コンペ プロポーザル
 <p>設計者 → 施工者 中間方式（ECI方式、実施設計付き施工方式など） CM方式 PFI方式</p>		入札 見積り合わせ 総合評価落札方式 技術提案・交渉方式		

- 発注者のニーズに応じて発注方式は多様化
- 特に民間建築工事において、発注者は発注方式・契約内容を工夫し、発注者にとって合理的な調達を実現
- 受注者のリスクは増大

# 安心社会：長期的関係、お任せ、契約よりも関係性

→→

機能しなくなった安心社会：激しい受注競争、発注者の不信感、重層下請構造の下方へのしわ寄せ、片務的な契約

## 建築市場を取り巻く環境の変化

(参考)「現代の建築プロジェクト・マネジメント」 国土交通省  
建設プロジェクト運営方式協議会編 志手一哉・小菅健著

	1980年代以前	1990年代以降
背景	経済成長期 株式持ち合いによる企業統治 公共工事は指名競争入札が主流	経済後退期 資本市場ベースの企業統治 公共工事は一般競争入札が主流
発注者と施工者間の利害関係	<b>発注者</b> 地価の上昇で含み益を期待できたため、建設費の精査に対して寛容であった 自己資金で自前の建物を建設することが多かった（透明性の説明が不要） ゼネコンと長期的な関係を築けば、ゼネコンに多くの責任を負わせて優先的に工事を引き受けてもらえた 受発注者の長期的な関係で、多少の損は所長単位の裁量で取り戻す期待ができた	<b>発注者</b> 事業で利益を得るために建設投資を最小化しなくてはならないため、施工入札が定着した プロジェクトファイナンスなど、他人資本で建物を建設する事例が増えた（透明性の説明が必要） 売り手市場で施工者と長期的な関係を築かなくても引き受けてくれるゼネコンを労せず調達することができた 集中購買制となりプロジェクト単位で確保が求められた利益はCD（Cost Down）や追加工事の受注に依存
	<b>施工者</b> 寛容な契約金額のなかで実施する技術開発や生産設計などの無償サービスで、設計の各程度の低さをカバーできた 発注者のあいまいな要求に対し、設計・施工一括で高くても良い提案ができた	<b>施工者</b> 低価格受注により人件費の比率が高くなるなかで、生産設計や技術開発を無償サービスで行うことが負担になりつつある あいまいな要求は性能発注と名を変え、設計の確定度が下がり建設コストの不確実性が高まった
施工者による責任負担	<b>発注者</b> 施工者にできる限り多くの責任を負わせるという姿勢は強くなかった（入札方式も指名競争入札が主流） 特命の設計・施工一括で受注すれば、幅広い裁量の下で、コストの不確実性の問題を吸収・解消できた 見積りに予備費を織り込んでいても問題にならなかった	<b>発注者</b> 施工者に多くの責任を負わせたまま競争入札による工事価格の最小化を目指す（入札方式も一般競争入札が主流） 施工時VEによるCDで利益を創出する意向は変わらず、生産設計費用を確保できる実施設計付施工を指向 予備費を見積りに盛り込む余地が減少
	<b>施工者</b> 多くの技術をゼネコン主導で開発し、技術に伴う長短をよく把握していたため、結果的に、工事の不確実性による損失を施工者が吸収せざるを得ない状況が少なかった	<b>施工者</b> 専門工事会社が開発した技術をゼネコンが採用することが多くなり、ゼネコンがよく把握していない技術を用いる場合、施工者が工事の不確実性による影響を受けるケースが増えた



## 信頼社会へ（契約により適切なリスク分担や良好な関係性を実現する）

- 民間建築工事における「契約の自由」
- 口頭、注文書・請書、必要最低限の契約
- お客様、お施主様
- 「考えるだけで縁起でもない」 「事が起きてから考える」



「契約」に対する  
意識のアップデート

- 官民間問わず発注者には社会的責任がある。公民は同じ制度・リソースを使用しており、適正な契約が求められる
- 必要な内容を網羅し書面に明記
- 対等な立場で交渉・契約
- 最悪を想定し（契約に盛り込み）最善を尽くす

## 4. 中間とりまとめ ②労務費の確保と賃金の行き渡り

---

「応分の負担、応分の利益」をあまねく実現する

## 中間とりまとめ 取り組み② 適切な労務費の確保、賃金行き渡りの担保

### 2. 適切な労務費等の確保や賃金行き渡りの担保



### 課題

- 工事費が不十分な場合、労務費がしわ寄せを受ける（労務費が安値受注の原資になってしまう）
- 適切な労務費の支払い・技能労働者の処遇改善に積極的な企業ほど競争上不利になる
- 賃金水準の変動が大きい
- 賃金上昇が重層下請構造の末端まで及びにくい、賃金の行き渡りが見えにくい

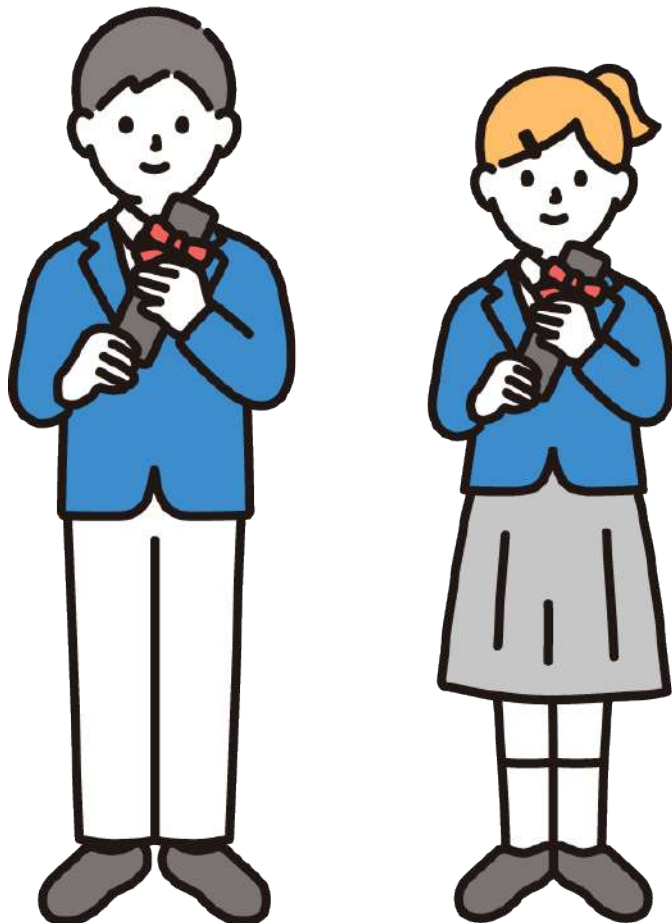
### 対応方針

- 「標準労務費」の設定
- 受注者による不当に低い請負代金の禁止
- 適切な水準の賃金支払いを見える化・実効化

「労務費の不満」は「やりがい」では解消されない（ハーズバーグの二因論）

高校の進路指導の先生が  
「日給制ですか？月給制ですか？」

学卒求人を行う企業から月給制へシフト  
一定の「年収」を確保する必要



労務費の確保の方法はふたつ

「パイの大きさを変える」か「パイの分け方を変える」か

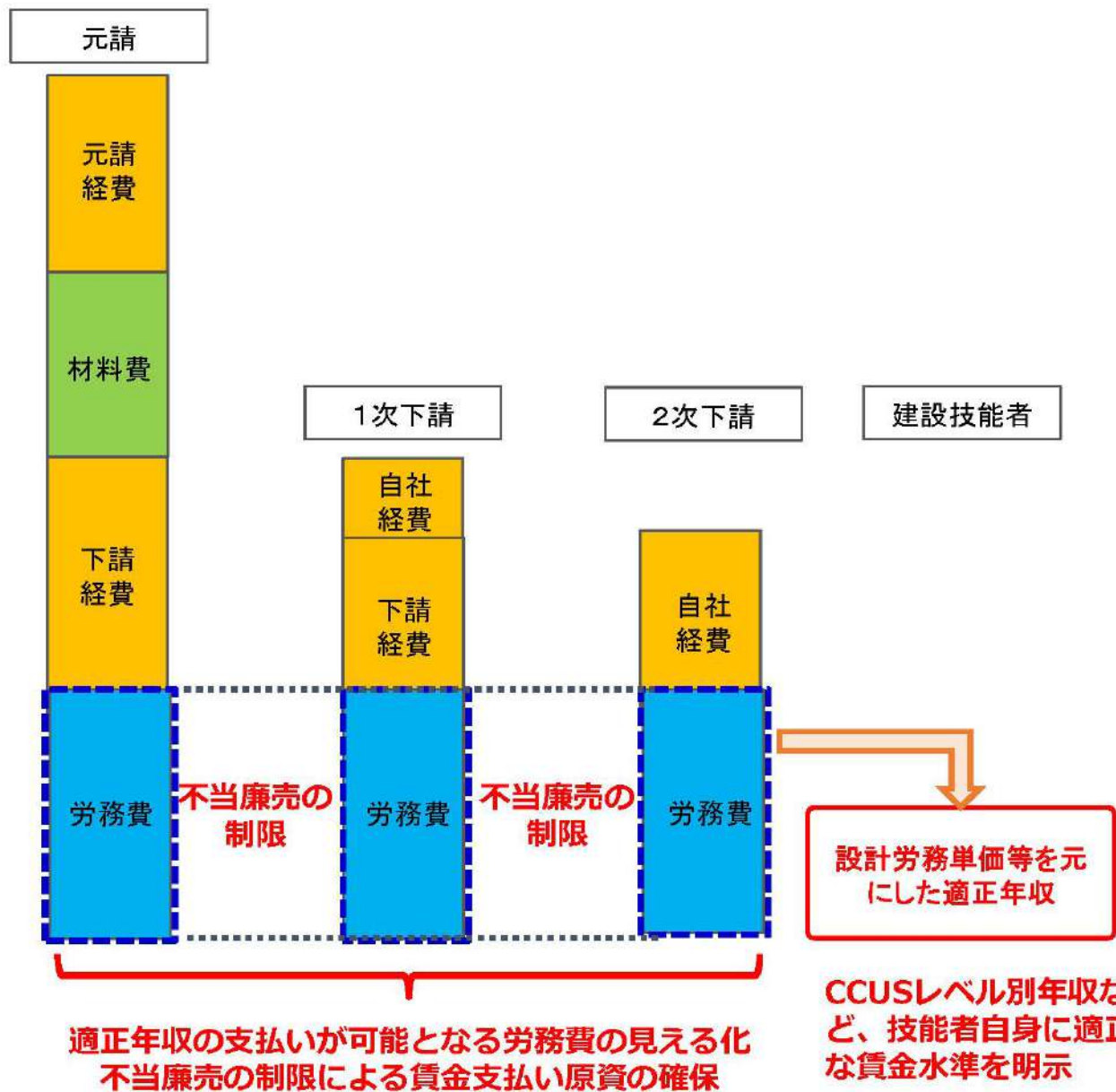


受注側「パイの大きさを変えて（工事費全体を大きくして）労務費の確保を」

発注側「パイの分け方を変えて（工事費の内訳を合理化して）労務費の確保を」

「パイの大きさを変える」上での課題：  
 重層下請構造では、賃金や法定福利費が適切に支払われるか見えにくい・分からない  
 重層化が進むほど工事費の総額が増える

## 建設工事における契約金額と賃金決定の構造



見積書における法定福利費の明示について  
 建築主に言われたこと

「支払うべきお金は支払うけれど、  
 本当に本来の目的に使われているの？」

対応の方向性として

情報開示、適正な賃金支払いへの「表明保証」、賃金の行き渡りや保険加入状況等を確認できるしくみ

コストプラスフィー方式

# 「パイの大きさを変える」上での課題つづき： 発注者（建築主）の事業予算と事業スケジュールは 工事契約よりもかなり早い段階で決まっている

表 2-22 ●事業費に含まれる検討すべき項目例

1 土地購入関係費		
①土地代	坪単価×土地面積	事業のために土地を取得する場合の土地代。参考数値：時価 1.1 > 工事価格 1.0 > 路線価格 0.8 > 固定資産評価額 0.7
②土地取得費	土地代×3～5%	土地取得に伴う人件費や仲介手数料等の経費
③所有権移転登記料	土地固定資産税評価額×6%	
④不動産取得税	土地固定資産税評価額×5%	住宅土地は軽減措置あり。
⑤登録免許税	評価額×2%（原則）（取得した土地の登記の場合） 債権金額×0.4%（抵当権を設定した場合）	
⑥土地固定資産税	土地固定資産税評価額×1.4%	購入から完成までの期間
⑦土地都市計画税	土地固定資産税評価額×0.3%	購入から完成までの期間
⑧敷地造成費	造成坪単価×造成面積	開発行為にかかわるか否かにより金額が大きく異なるので注意が必要。
⑨土地関係費の金利	土地関係費×購入から完成までの期間×金利	
2 建築関係費		
①解体整備費	解体建物面積×解体工事費単価	
②建築工事費	建物面積×工事単価	単価の取扱いに注意。「法定床面積」と「施工床面積」の2通り
③設計・監理費	国土交通省告示第15号により人工積上げにより算出した額	
④コンサルティング費用	個別ケースによる	調査や企画に関して外部のコンサルタントに依頼する場合の委託費
⑤CM業務費用	個別ケースによる	
⑥基盤整備費・開発関連施設費	個別ケースによる	基盤整備費（取付け道路や上下水道・電気・ガスなどの引き込み費用）。施設整備費用（開発指導事項などにより設置が義務付けられる施設の費用）
⑦開発負担金	個別ケースによる	
⑧近隣対策費	参考数値： 商業地工事費×0.5～1% 住宅地工事費×1～4%	電波障害や風害などの補償費も含む。一般に商業地より住宅地の場合が高い。
⑨工事中金利	建築費×完成までの期間×金利	
⑩不動産取得税	課税標準額×4%（原則、住宅は3%）	課税標準額は建築工事費の60～70%
⑪登録免許税	課税標準額×0.4%（新築建物の保存登記の場合）	課税標準額は建築工事費の60～70%。このほか司法書士などへの登記事務手数料として登録免許税の20%程度が必要。
⑫事業所税	延べ床面積2000㎡超のものにつき、6000円/㎡	政令指定都市等で事業所用建物新增設に適用、住居系建物は非課税
⑬抵当権設定料	債権金額×0.4%	
⑭開業費	参考数値：賃料総額の1ヵ月分または建築工事費の1%	テナント募集費用、仲介手数料等の開業準備費用
⑮予備費	参考数値：建築工事費の1～5%程度	予期せぬアクシデントや計画変更のための準備金設定は重要
⑯消費税	税金および土地関係費以外の費用×8%	

企画の最初期に事業収支を検討

設計前の資金調達時や土地の購入時に工事費想定が必要

追加（想定を上回る工事費）は困難

対応の方向性として

設計変更を減らす

発注者側も適切な予備費の設定

【出典】日本コンストラクション・マネジメント協会：CMガイドブック第3版，水曜舎，2017，p.127

## 標準労務費の設定

- ・賃金交渉におけるベンチマークとなる
- ・技能者の能力に応じた賃金が支払われることを目指す
- ・「不当廉売」の判断基準となる

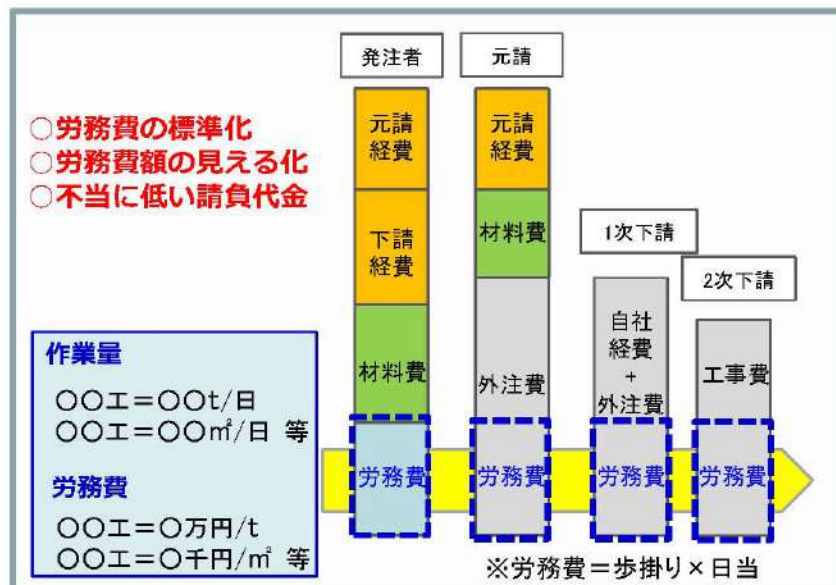
## 建設業技能労働者の処遇改善に向けて

- 労務費ダンピングを防ぐとともに、建設業技能労働者の平均年収を全産業並へ押し上げるためには、どのような方策が考えられるか。

### 【課題（例）】

- ✓ 不当に低い請負代金（建設業法第19条の3）について、具体の基準を定めることは考えられるか。
- ✓ 下請け企業が元請け企業への価格交渉力を高めるため、受注者が必要とする労務費の目安を国が示すことで、労務費を「見える化」「標準化」することは考えられるか。
- ✓ 技能者の能力を適正に評価し、客観的に「見える化」するため、職長として携わった具体的な現場情報や元請け企業からの個別技能者の評価等も蓄積する仕組みを構築することは考えられるか。

- また、企業及び技能者の双方が、賃金面の処遇の目安を把握できるよう、国において設計労務単価を踏まえたCCUSレベル別の年収目安を示すことは考えられるか。



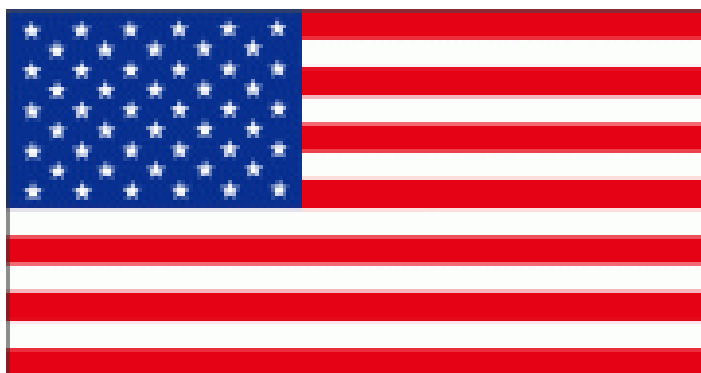
職種	レベル別の年収目安			
	レベル4 (総括職長)	レベル3 (職長)	レベル2 (熟練技能者)	レベル1
〇〇工	**	**	**	**
〇〇工	**	**	**	**

	レベル別の評価基準			
	レベル4 (総括職長)	レベル3 (職長)	レベル2 (熟練技能者)	レベル1
客観評価基準	**	**	**	**
〇〇〇	**	**	**	**

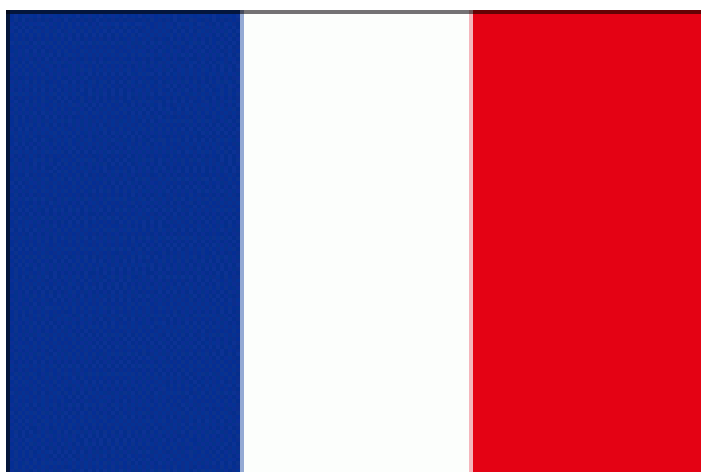


「応分」の最終的な判断は個人的なものだが、賃金を下支えするしくみは必要



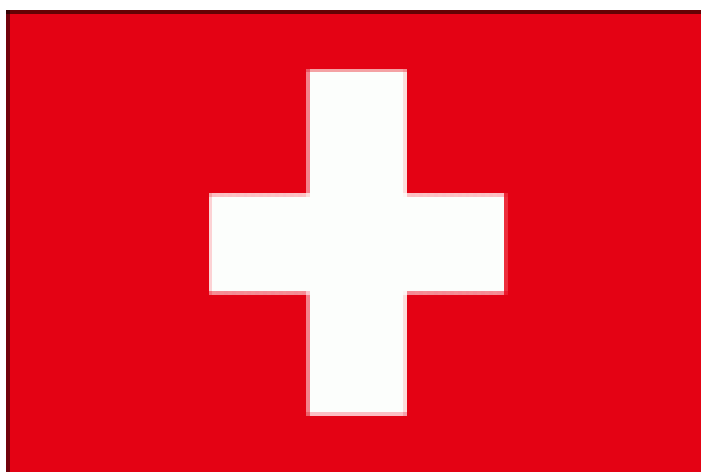
デービス・ベーコン法

→一定規模以上の公共工事において、基準賃金以上の賃金等を技能者に支払うことを義務付け



労働協約（適用率90%以上）

→賃金に関わる条項



全国建設労働協約

→職業資格の有無や経験による最低賃金

→建設会社はそれ以上の賃金の支払いが義務付けられている

## 5. 中間とりまとめ ③働き方改革

---

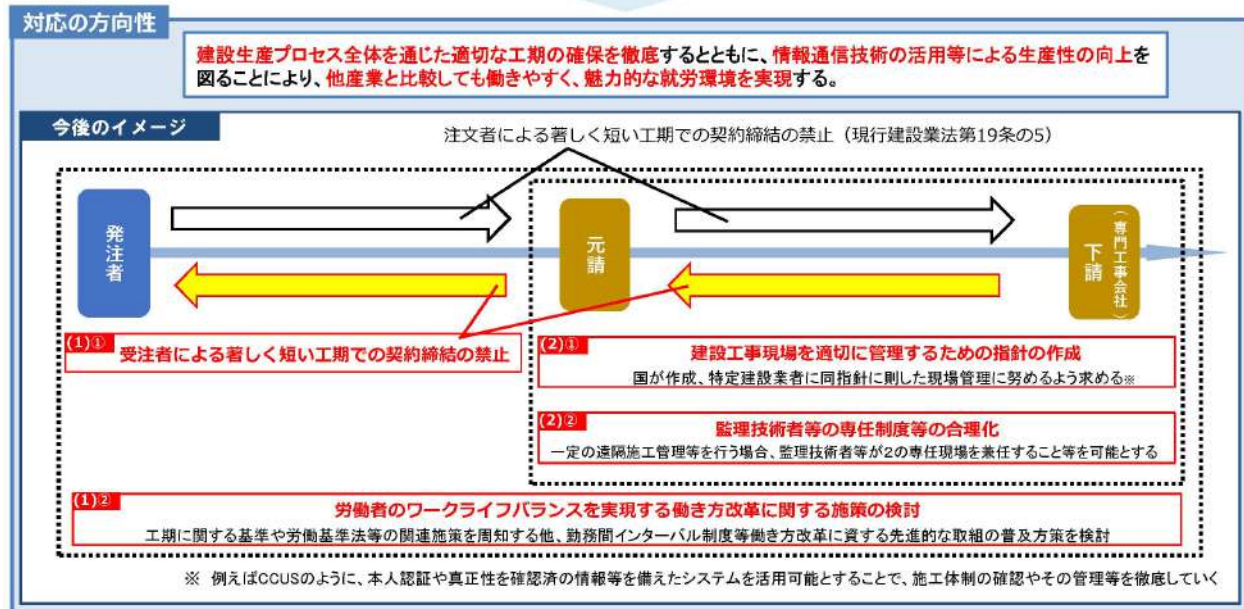
「適切な工期」を議論のテーブルにのせよう

# 中間とりまとめ 取り組み③ 魅力ある就労環境を実現する働き方改革と生産性向上

## 3. 魅力ある就労環境を実現する働き方改革と生産性向上

**現状・課題**

- ✓ 適切な工期が確保されない場合、技能労働者の就労環境が悪化するおそれがあるのみならず、施工品質や安全面にも影響が生じる可能性がある。また、週休2日の実現や令和6年4月から適用される罰則付き時間外労働規制への対応が急務。
- ✓ 働き方改革の推進には、事務作業等の効率化が不可欠であるが、これに効果を発揮する情報通信技術の活用が十分に進んでいない。このことは、施工体制管理のさらなる徹底を図る上でも課題。



### 課題

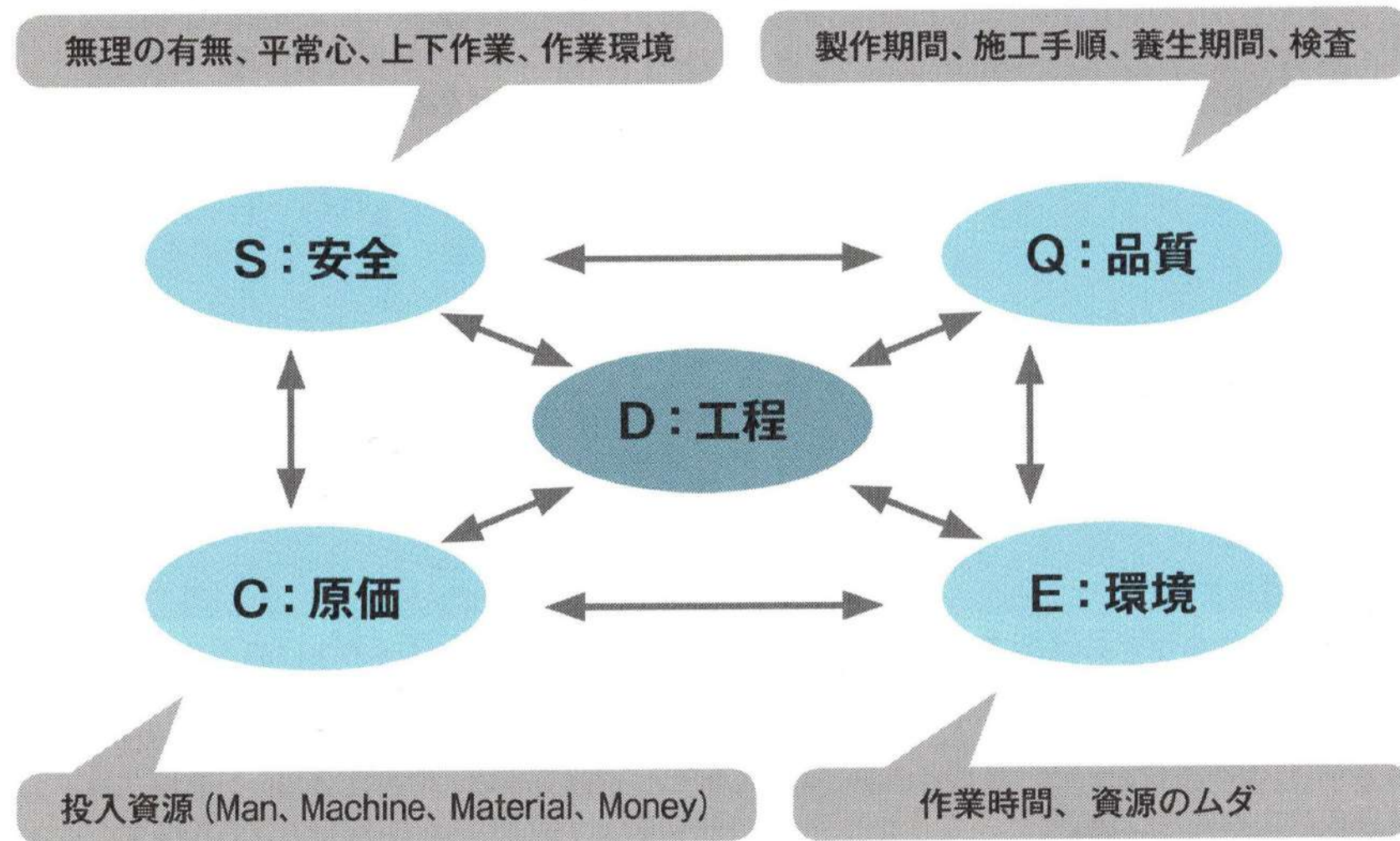
- 技能労働者の就労環境、施工品質や安全面で適切な工期の確保が必要
- 2024年4月からの時間外労働規制への対応が急務
- 働き方改革の両輪として生産性の向上が求められる

### 対応方針

- 適切な工期設定のため、受注者による著しく短い工期による請負契約の締結を禁止（発注者は建設業法により禁止）
- 働き方改革に資する取り組みを進める
- 生産性向上のためのICT等の活用

「工期のダンピングは工事費のダンピングよりも悪影響が大きい」

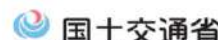
## ●Q・C・S・Eとのバランスをとる工程計画



QCSEのバランスをとりうる工期を確保する

# 適切な工期を確保するために 「工期に関する基準」を見直し、より実効性のあるしくみへ

## 工期に関する基準 概要



●本基準は、適正な工期の設定や見積りにあたり発注者及び受注者（下請負人を含む）が考慮すべき事項の集合体であり、建設工事において適正な工期を確保するための基準である。

### 第1章 総論

- |   |                     |
|---|---------------------|
| (1) 背景  | (4) 本基準の趣旨          |
| (2) 建設工事の特徴   | (5) 適用範囲            |
| (1) 多様な関係者の関与 (ii) 一品受注生産 (iii) 工期とコストの密接な関係          | (6) 工期設定における受発注者の責務 |
| (3) 建設工事の請負契約及び工期に関する考え方                              |                     |
| (i) 公共工事・民間工事に共通する基本的な考え方 (ii) 公共工事における考え方 (iii) 下請契約 |                     |

### 第2章 工期全般にわたって考慮すべき事項

- (1) 自然要因  
降雨日・降雪日、河川の出水期における作業制限 等
- (2) 休日・法定外労働時間  
改正労働基準法に基づく法定外労働時間  
建設業の担い手一人ひとりが週休2日（4週8休）を確保
- (3) イベント  
年末年始、夏季休暇、GW、農業用水塔の落水期間 等
- (4) 制約条件  
鉄道近接・航空制限などの立地に係る制約 等
- (5) 契約方式  
設計段階における受注者（建設業者）の工期設定への関与、分種発注 等
- (6) 関係者との調整  
工事の前に実施する計画の説明会 等
- (7) 行政への申請  
新技術や特許情報を指定する場合、その許可がおりるまでに要する時間 等
- (8) 労働・安全衛生  
労働安全衛生法等の関係法令の遵守、安全確保のための十分な工期の設定 等
- (9) 工期変更  
当初契約時の工期の施工が困難な場合、工期の延長等を含め、適切に契約条件の変更等を受発注者間で協議・合意
- (10) その他  
施工時期や施工時間、施工法等の制限 等

### 第3章 工程別に考慮すべき事項

- (1) 準備
  - (i) 資機材調達・人材確保
  - (ii) 資機材の管理や周辺設備
  - (iii) その他
- (2) 施工
  - (i) 基礎工事 (ii) 土工 (iii) 躯体工事
  - (iv) シールド工事 (v) 設備工事
  - (vi) 機器製作期間・搬入時期 (vii) 仕上工事
  - (viii) 前面及び周辺道路状況の影響 (ix) その他
- (3) 後片付け
  - (i) 完了検査 (ii) 引き渡し前の後片付け、清掃等の後片付け期間
  - (iii) 原型復旧条件

### 第4章 分野別に考慮すべき事項

- |              |          |
|--------------|----------|
| (1) 住宅・不動産分野 | (3) 電力分野 |
| (2) 鉄道分野     | (4) ガス分野 |

### 第6章 その他

- (1) 著しく短い工期と疑われる場合の対応  
駆け込みホットラインの活用
- (2) 新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた工期等の設定  
受発注者間及び元下問において、協議を行い、必要に応じて適切に契約変更
- (3) 基準の見直し  
本基準の運用状況等を踏まえて、見直し等の措置を講ずる

### 第5章 働き方改革・生産性向上に向けた取組について

働き方改革に向けた意識改革や事務作業の効率化、工事開始前の事前調整、施工上の工夫、ICTツールの活用等について、他の工事現場の参考となるものを優良事例として整理 ※詳細は別紙に整理

行政



大 中 小

## 「工期に関する基準」見直しを/複数委員が求める/中建審総会

Tweet いいね! 1

[ 2023-10-04 1面 ]



【適正工期確保の実効性向上へ】

中央建設業審議会の総会が3日に開かれ=写真、2024年4月から建設業に時間外労働の上限規制が適用されることなどを見据え、適正な工期確保の実効性を高めるために「工期に関する基準」を見直すべきとの意見が複数の委員から上がった。国土交通省は今後検討すると回答し、次回以降の中建審総会で審議される見通しだ。建設業法に基づいて中建審が20年7月に作成・勧告した工期に関する基準について、見直しを直接的に求めたのは、堀田昌英委員

（東大大学院工学系研究科教授）と奥村太加典委員（全国建設業協会会長）の2人。

堀田委員は、理念的な記載になっていることを挙げ、上限規制への対応を念頭に「理念的な規定だけでなく、より実効性を持たせた仕組みにしていく必要があるのではないか」と提起した。奥村委員は、熱中症防止の観点から「現行基準の自然要因で猛暑日による不稼働が触れられていない。WBGT（暑さ指数）値3.1以上での不稼働を明示してほしい」と要請した。

工期に関する基準は、適正な工期の設定や見積りに当たって発注者と受注者（下請負人を含む）が考慮すべき事項の集合体で、公共工事、民間工事を問わず、あらゆる建設工事を対象とする。

工期設定で受発注者双方が果たすべき責務を定めており、発注者は「受注者の長時間労働の是正や建設業の担い手一人ひとりの週休2日の確保など、建設業への時間外労働の上限規制の適用に向けた環境整備に対し協力する」、受注者は「建設工事に従事する者が長時間労働や週休2日の確保が難しいような工事を行うことを前提とする、著しく短い工期となることのないよう、受発注者間と元下問で、適正な工期で請負契約を締結する」としている。

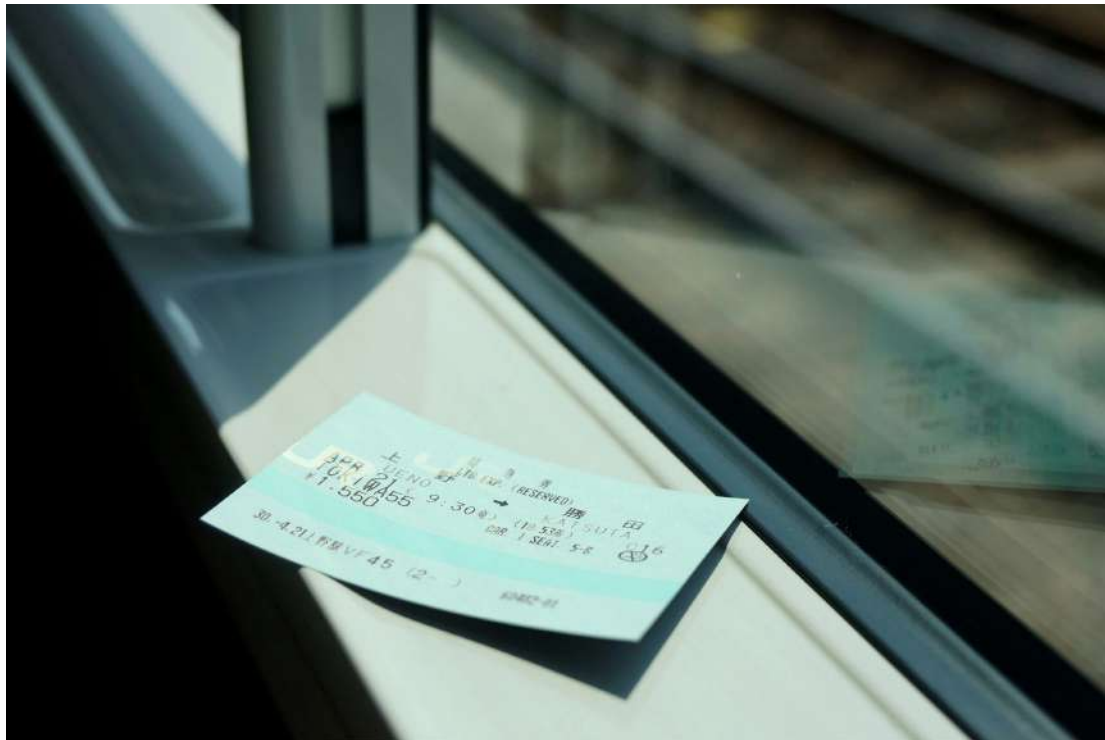
しかし、勧告から3年が経過した現在でも、受注者が工期不足に時間外労働で対応している状況は大きく変わっていない。国土省が5月に公表した「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」の22年度結果によると、工期不足への対応方法は「休日出勤」が24%、「早出・残業」が17%で、この二つで全体の4割を占める。

建設業が上限規制に対応するためには、適正な工期の確保が不可欠で、その確保に当たってはこれまで以上に発注者の協力が欠かせない。こうした背景から堀田委員は、より実効性の高い基準への見直しを求めたとみられる。総会で岩下泰善不動産・建設経済局建設業課長は「より実効性のある書き方ができるかどうか、検討させてほしい」と答えた。

総会ではこのほか、中建審と社会資本整備審議会の下に設置されている基本問題小委員会が、持続可能な建設業に向けた制度的対応を議論した内容の中間取りまとめが報告された。委員からは、中間取りまとめの実現に当たって実効性確保を求める意見が相次いだ。

持続可能な建設業に向けた制度的対応の議論と合意形成のプロセスは、この日の中建審総会で終了。国土省は、建設業法をはじめとする法令の見直しなど制度改革に入る。改正法案は24年の次期通常国会への提出を目指す。

適切な工期を確保するために、社会のアタリマエを変えていく



ある工事長さんいわく  
「特急に乗るにはね、  
特急券が必要なんですよ」

「従来の工事費で従来の工期は実現できない」ことを  
消費者レベルで周知していく

## 6. 建設業界・展望

---

さらに考えていくこと

## 中建審・社整審基本問題小委員会中間とりまとめにおける 積み残し



### 今後さらに検討すべき課題

- 重層下請構造による非効率、技能労働者への不利益への懸念
- 建設業許可の合理化
- 建設業許可を要しない小規模工事のあり方・管理
- 繁閑に応じた需給調整
- 多能工の育成・評価



## 方向性 1 さらなる新しい発注方式の採用



### 例

#### IPD (Integrated Project Delivery)

発注者・設計者・施工者が品質・コスト・工期などの共通の目標に向けてチームをつくり、合理的に協働する

#### NTC GMP C (The [Ritchie] Method of an early Negotiated Trade Contractor GMP Contract)

分離発注された専門工事業者が設計者と設計から施工まで継続的に協働する

## 方向性 2

業務、専門性、プロセス…の統合と質の競争／共創へ



人口減少下における地域の守り手の必要性（多極集中）

BIM・AIをはじめとする情報技術の発展と建築プロセスへの導入

社会的な「プロセスの正しさ」への意識の高まり

新しい価値・新しい文化は新しいプロセスから



## 「応分の負担と応分の利益」の実現へ

個人



【キャリアアップ】  
賃金・働き方・キャリアの多様性

プロジェクト



【パートナーシップ】  
透明化・知識・コミュニケーション

社会



【コントラクトマネジメント】  
契約、信頼社会



## 「建設業の持続可能性」の実現へ

ご清聴ありがとうございました