

建設業者ガイドブック

令和5年1月版

大阪府都市整備部住宅建築局
建築指導室建築振興課

この「建設業者ガイドブック」では、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課において、所管している「建設業法」、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」、「建設機械抵当法」及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」について、その目的、手続等の概要について掲載していますので、参考にしてください。

目 次

§ 1 建設業法

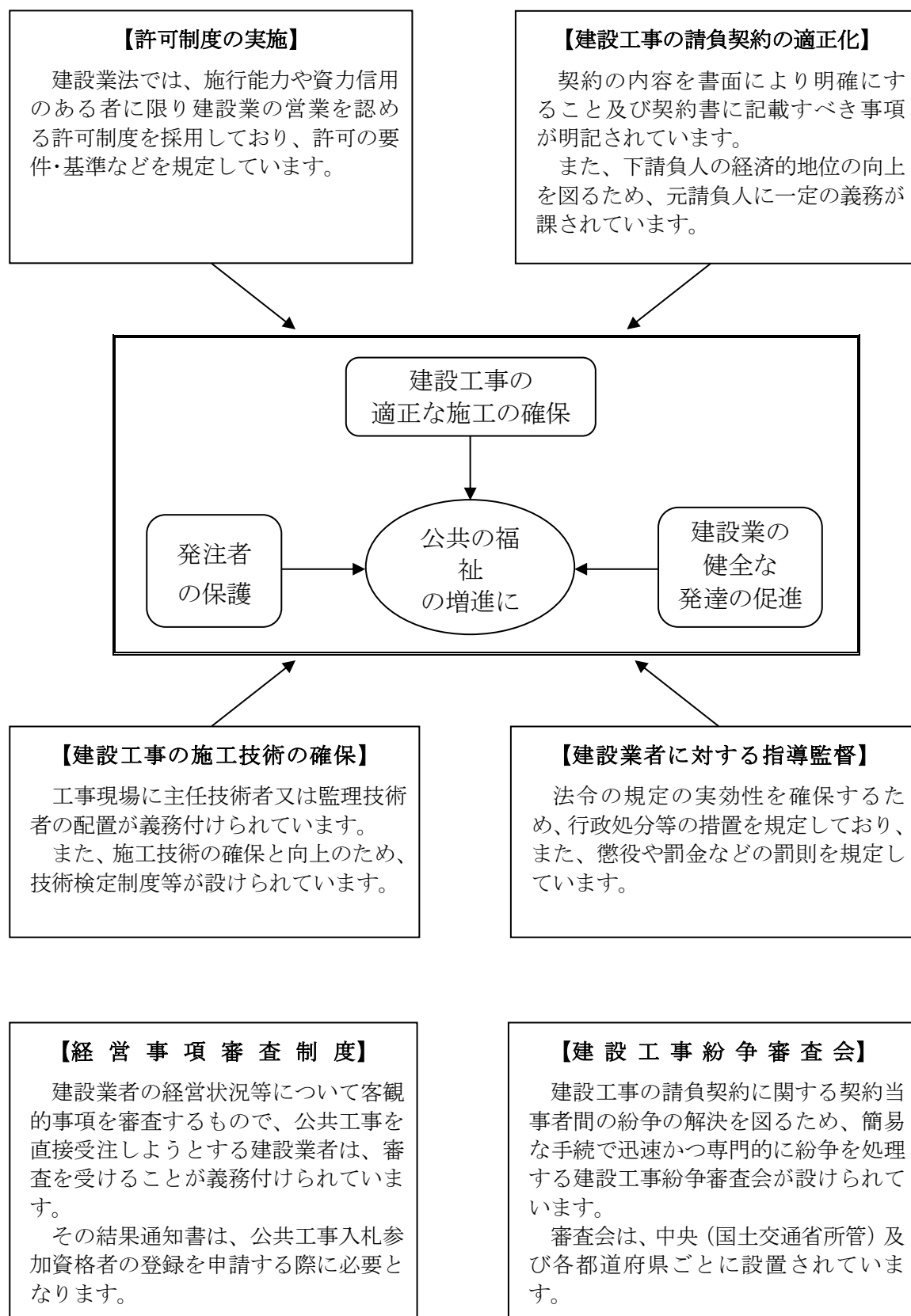
1. 建設業法の体系	1
2. 法の目的及び定義	2
(1) 目的	2
(2) 定義	2
3. 建設業の許可	3
(1) 大臣許可と知事許可	3
(2) 一般建設業の許可と特定建設業の許可	3
(3) 許可が必要でない場合	5
(4) 建設工事の種類	5
(5) 許可の有効期間	9
(6) 許可の条件	9
(7) 許可の基準	9
(8) 許可の申請・変更等の届出	9
4. 営業	10
(1) 標識の掲示	10
(2) 表示の制限	11
(3) 帳簿の備付け及び保存	11
(4) 営業に関する図書の保存	13
(5) 建設業者の提出書類の閲覧	13
(6) 経営事項審査制度	14
5. 契約	14
(1) 請負契約の締結	14
(2) 建設工事標準請負契約約款	15
(3) 建設工事の見積り等	16
(4) 契約の保証	17
(5) 下請契約の締結の制限	17
(6) 一括下請負の禁止	17

(7) 不当に低い請負代金の禁止	18
(8) 不当な使用資材等の購入強制の禁止	18
(9) 著しく短い工期の禁止	18
6. 施工	18
(1) 現場代理人及び監督員の選任等に関する通知	18
(2) 下請負人の変更請求	18
(3) 元請負人の義務	19
(4) 施工体制台帳及び施工体系図の作成並びに再下請負の通知	23
(5) 工事現場に置くべき技術者	30
(6) 一式工事及び附帯工事の施工	34
(7) 技術検定	34
7. 行政庁の監督	36
(1) 行政庁が行う指導、助言及び勧告	36
(2) 行政庁が行う監督処分	37
(3) 監督処分の公表	40
8. 建設業法違反に対する罰則	41
9. 建設工事に関する紛争の解決	41
(1) 建設工事に関する紛争	41
(2) 建設工事紛争審査会	42
(3) その他の相談機関（参考）	43
§ 2 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	
1. 法の目的及び定義	44
(1) 目的	44
(2) 解体工事業者の登録制度に係る定義	44
2. 解体工事業者の登録	45
3. 登録の有効期間	45

4. 登録の基準	45
5. 登録の申請・変更等の届出	45
§ 3 建設機械抵当法	
1. 法の目的及び定義	46
(1) 目的	46
(2) 定義	46
2. 建設機械の所有権保存登記及び建設機械の打刻・検認の申請	48
§ 4 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	
1. 法の目的及び定義	48
(1) 目的	48
(2) 建設業者に係る定義	49
2. 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等による資力確保措置	50
3. 資力確保措置の状況に係る届出	50
4. 住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限	50

§ 1 建設業法

1. 建設業法の体系



2. 法の目的及び定義

(1) 目的（法第1条）

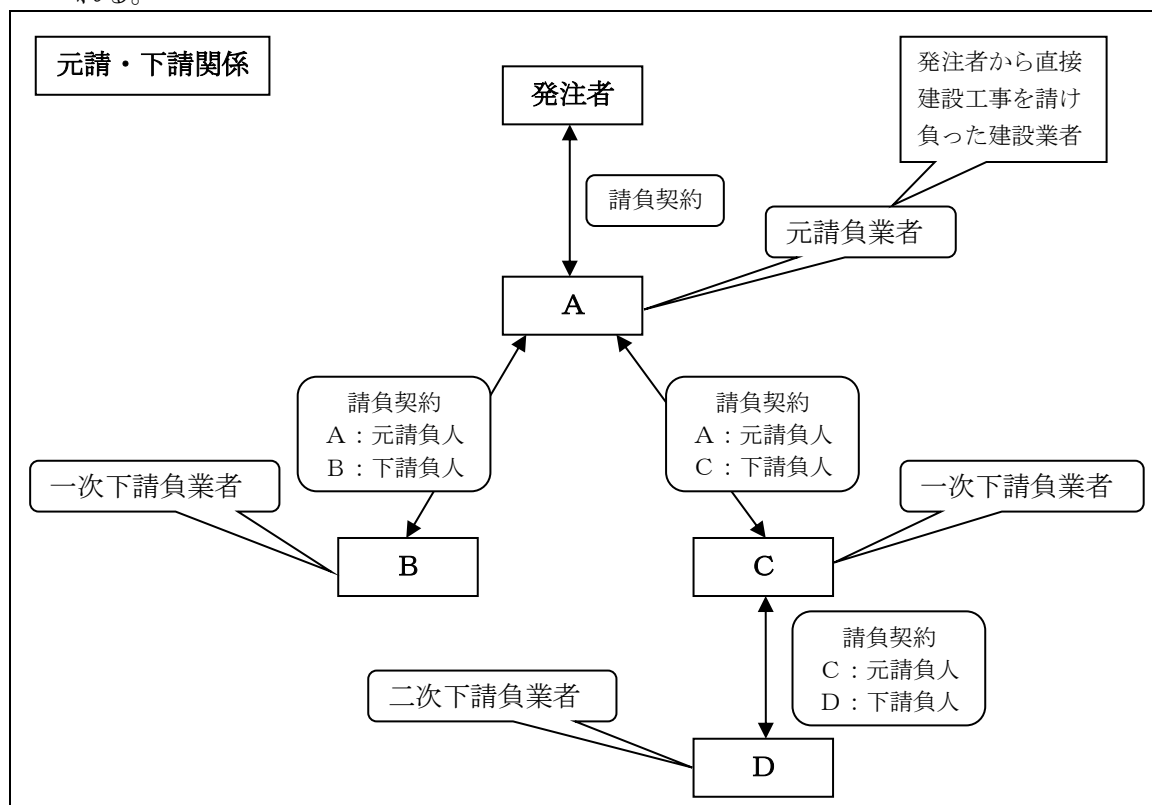
建設業法は、住宅の建設、社会資本の整備等を通じて国民生活あるいは社会公共の利害に重大な影響を与える建設業の重要性を背景にして、建設業を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化等を図ることによって、建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達を促進し、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

(2) 定義（法第2条）

- ①建設工事・・・土木建築に関する工事
(法別表第1の上欄に掲げる29種類（5～9ページ参照）)
- ②建設業・・・建設工事の完成を請け負う営業
- ③建設業者・・・法第3条第1項の許可を受けて建設業を営む者
- ④下請契約・・・建設工事を他の者から請け負った建設業を営む者と他の建設業を営む者との間でその建設工事の全部又は一部について締結される請負契約（※）
- ⑤発注者・・・建設工事（他の者から請け負ったものを除く。）の注文者
- ⑥元請負人・・・下請契約における注文者で建設業者であるもの
- ⑦下請負人・・・下請契約における請負人

(※) 請負契約（法第24条）

委託その他いかなる名義をもってするかを問わず、報酬を得て建設工事の完成を目的として締結する契約は、建設工事の請負契約とみなして、建設業法の規定が適用される。



3. 建設業の許可

建設業を営もうとする者は、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を特定建設業又は一般建設業の区分により建設業の種類ごとに受けなければなりません。(営業しようとする建設業の業種(29業種:法別表第1下欄(5～9ページ参照))ごとに許可を受ける必要があります。)

発注者から直接工事を請け負う元請負人はもちろんのこと、下請負人でも、請負として建設工事を施工する者は、個人でも法人でも許可が必要です。(ただし、4～5ページ(3)参照)

(1) 大臣許可と知事許可(法第3条、施行令第1条)

①国土交通大臣の許可を受けるべき者

2つ以上の都道府県の区域内に営業所を設けて営業しようとする者

②都道府県知事の許可を受けるべき者

1つの都道府県の区域内にのみ営業所を設けて営業しようとする者

この許可の区分は、営業所の所在地のみによってなされる区分であるので、都道府県知事許可であっても、その営業所における請負契約に基づいて、許可を受けた都道府県の区域外における建設工事を施工することは、何ら差し支えありません。

(2) 一般建設業の許可と特定建設業の許可(法第3条、施行令第2条)

①特定建設業の許可を受けるべき者

発注者から直接請け負う1件の建設工事について、下請代金額(その工事に係る下請契約が2以上となる場合は、下請代金の額の総額)が、4,500万円(ただし、建築一式工事については、7,000万円)以上となる下請契約を締結して施工しようとする者。

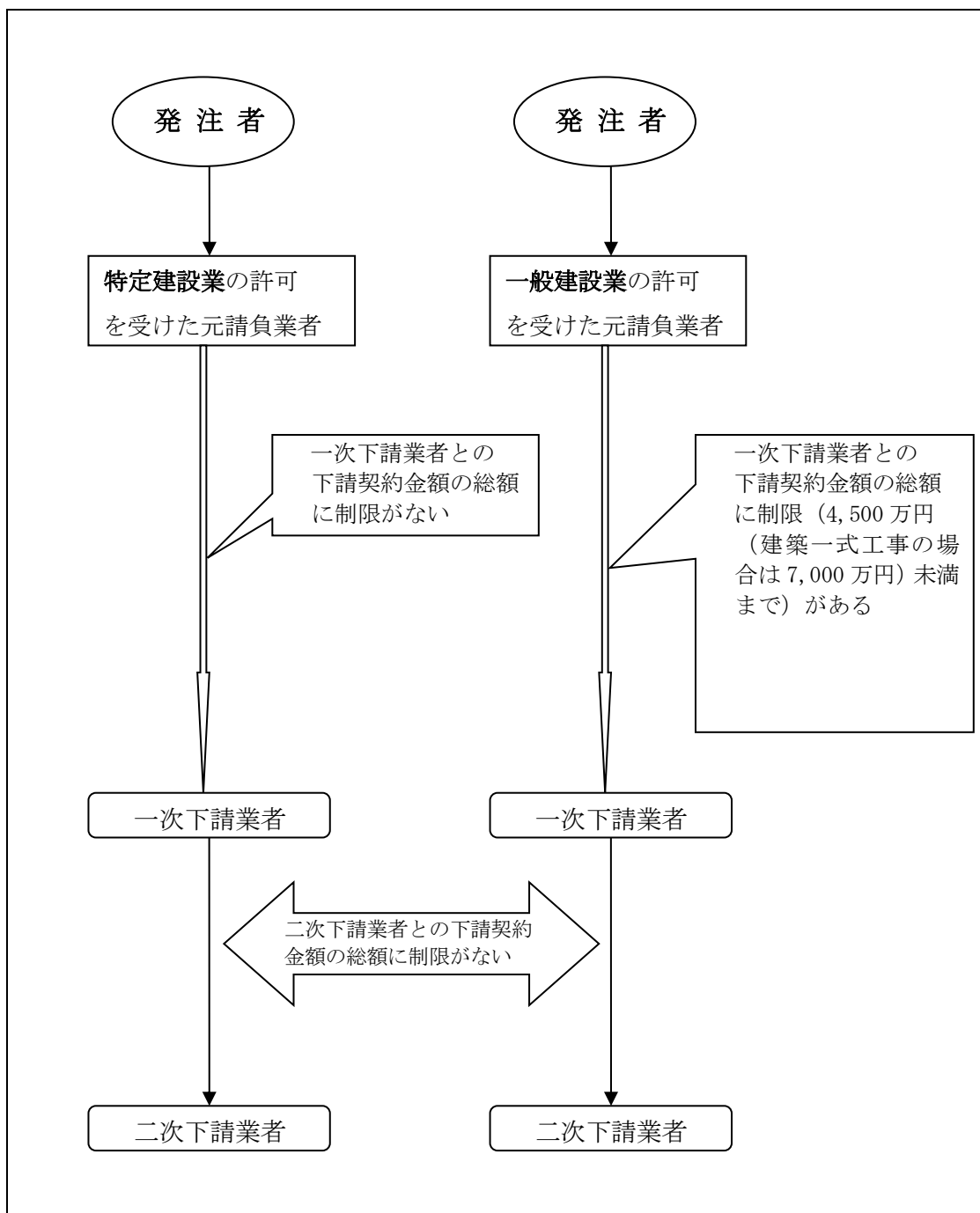
これは、建設工事における下請施工の実態にかんがみ、下請負人保護の徹底を期するため、発注者から請け負った建設工事のうち一定額以上の工事を下請負人に施工させて営業しようとする建設業者については、下請代金の支払を適正に行い、あるいは下請負人に対して適切な指導を行う能力を有することを要求し、要件が加重された特定建設業の許可を受けなければ、その営業を行うことができないものとしたものです。

②一般建設業の許可を受けるべき者

上記特定建設業の許可を受けるべき者以外の者。

したがって、特定建設業の許可を受けていない者は、発注者から直接請け負う1件の建設工事について、下請代金の総額(その工事に係る下請契約が2以上となる場合は、下請代金の額の総額)が、4,500万円(建築一式工事については、7,000万円)以上となる下請契約を締結して下請負人に施工させることはできません。

《特定建設業の許可と一般建設業の許可との比較》



(3) 許可が必要でない場合（法第3条第1項ただし書・施行令第1条の2）

建設業を営もうとする場合には、許可を受けなければならないとされていますが、政令で定める軽微な建設工事（※）のみを請け負うことを営業とする者は必ずしも許可を受けなくてもよいこととされています。

「建設業を営もうとする者は、次に掲げる区分により、この章で定めるところにより、二以上の都道府県の区域内に営業所（本店又は支店若しくは政令で定めるこれに準ずるものをいう。以下同じ。）を設けて営業をしようとする場合にあつては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ営業所を設けて営業をしようとする場合にあつては当該営業所の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、政令で定める軽微な建設工事のみを請け負うことを営業とする者は、この限りでない。」

(※) 軽微な建設工事(施行令第1条の2)

1 建築一式工事

次のいずれかに該当する場合

(1) 工事1件の請負代金の額が1,500万円未満の工事

(2) 延べ面積が150平方メートル未満の木造住宅工事

2 建築一式工事以外の建設工事

工事1件の請負代金の額が500万円未満の工事

【附帯工事】（法第4条・第26条の2第2項）

また、許可を受けた建設業に係る建設工事を請け負う場合、その工事を施工するために必要な他の建設業に係る従たる建設工事（附帯工事）を併せて請け負う場合も許可は必要ありませんが、施工にあたっては、一定の資格を有する技術者の設置等の条件が義務付けられていますので、注意してください。

なお、附帯工事の施工については、34ページを参照してください。

(4) 建設工事の種類（法別表第1）

建設業の許可は、下表の「建設工事の種類」ごとに、29の「業種」に分かれています。

建設工事の種類	業種	建設工事の内容	建設工事の例示
法別表第1 （上欄）	法別表第1 （下欄）	昭和47年3月8日 建設省告示第350号	平成13年4月3日 国総建第97号
土木一式工事	土木工事業	総合的な企画、指導、調整のもとに土木工作物を建設する工事（補修、改造又は解体する工事を含む。以下同じ。）	

建築一式工事	建築工事業	総合的な企画、指導、調整のもとに建築物を建設する工事	
大工工事	大工工事業	木材の加工又は取付けにより工作物を築造し、又は工作物に木製設備を取付ける工事	大工工事、型枠工事、造作工事
左官工事	左官工事業	工作物に壁土、モルタル、漆くい、プラスター、繊維等をこて塗り、吹付け、又ははり付ける工事	左官工事、モルタル工事、モルタル防水工事、吹付け工事、とぎ出し工事、洗い出し工事
とび・土工・コンクリート工事	とび・土工事業	イ 足場の組立て、機械器具・建設資材等の重量物のクレーン等による運搬配置、鉄骨等の組立て等を行う工事 ロ くい打ち、くい抜き及び場所打ぐいを行う工事 ハ 土砂等の掘削、盛上げ、締固め等を行う工事 ニ コンクリートにより工作物を築造する工事 ホ その他基礎的ないしは準備的工事	イ とび工事、ひき工事、足場等仮設工事、重量物のクレーン等による揚重運搬配置工事、鉄骨組立て工事、コンクリートブロック据付け工事 ロ くい工事、くい打ち工事、くい抜き工事、場所打ぐい工事 ハ 土工事、掘削工事、根切り工事、発破工事、盛土工事 ニ コンクリート工事、コンクリート打設工事、コンクリート圧送工事、プレストレストコンクリート工事 ホ 地すべり防止工事、地盤改良工事、ボーリンググラウト工事、土留め工事、仮締切り工事、吹付け工事、法面保護工事、道路付属物設置工事、屋外広告物設置工事、捨石工事、外構工事、はつり工事、切断穿孔工事、アンカー工事、あと施工アンカー工事、潜水工事
石工事	石工事業	石材(石材に類似のコンクリートブロック及び擬石を含む。)の加工又は積方により工作物を築造し、又は工作物に石材を取付ける工事	石積み(張り)工事、コンクリートブロック積み(張り)工事
屋根工事	屋根工事業	瓦、スレート、金属薄板等により屋根をふく工事	屋根ふき工事
電気工事	電気工事業	発電設備、変電設備、送配電設備、構内電気設備等を設置する工事	発電設備工事、送配電線工事、引込線工事、変電設備工事、構内電気設備(非常用電気設備を含む。)工事、照明設備工事、電車線工事、信号設備工事、ネオン装置工事

管工事	管工事業	冷暖房、冷凍冷蔵、空気調和、給排水、衛生等のための設備を設置し、又は金属製等の管を使用して水、油、ガス、水蒸気等を送配するための設備を設置する工事	冷暖房設備工事、冷凍冷蔵設備工事、空気調和設備工事、給排水・給湯設備工事、厨房設備工事、衛生設備工事、浄化槽工事、水洗便所設備工事、ガスパ配管工事、ダクト工事、管内更生工事
タイル・れんが・ブロック工事	タイル・れんが・ブロック工事業	れんが、コンクリートブロック等により工作物を築造し、又は工作物にれんが、コンクリートブロック、タイル等を取付け、又ははり付ける工事	コンクリートブロック積み(張り)工事、レンガ積み(張り)工事、タイル張り工事、築炉工事、スレート張り工事、サイディング工事
鋼構造物工事	鋼構造物工事業	形鋼、鋼板等の鋼材の加工又は組立てにより工作物を築造する工事	鉄骨工事、橋梁工事、鉄塔工事、石油、ガス等の貯蔵用タンク設置工事、屋外広告工事、閘門、水門等の門扉設置工事
鉄筋工事	鉄筋工事業	棒鋼等の鋼材を加工し、接合し、又は組立てる工事	鉄筋加工組立工事、鉄筋継手工事
舗装工事	舗装工事業	道路等の地盤面をアスファルト、コンクリート、砂、砂利、碎石等により舗装する工事	アスファルト舗装工事、コンクリート舗装工事、ブロック舗装工事、路盤築造工事
しゅんせつ工事	しゅんせつ工事業	河川、港湾等の水底をしゅんせつする工事	しゅんせつ工事
板金工事	板金工事業	金属薄板等を加工して工作物に取付け、又は工作物に金属製等の付属物を取付ける工事	板金加工取付け工事、建築板金工事
ガラス工事	ガラス工事業	工作物にガラスを加工して取付ける工事	ガラス加工取付け工事、ガラスフィルム工事
塗装工事	塗装工事業	塗料、塗材等を工作物に吹付け、塗付け、又ははり付ける工事	塗装工事、溶射工事、ライニング工事、布張り仕上工事、鋼構造物塗装工事、路面標示工事
防水工事	防水工事業	アスファルト、モルタル、シーリング材等によって防水を行う工事	アスファルト防水工事、モルタル防水工事、シーリング工事、塗膜防水工事、シート防水工事、注入防水工事
内装仕上工事	内装仕上工事業	木材、石膏ボード、吸音板、壁紙、たたみ、ビニール床タイル、カーペット、ふすま等を用いて建築物の内装仕上げを行う工事	インテリア工事、天井仕上工事、壁張り工事、内装間仕切り工事、床仕上工事、たたみ工事、ふすま工事、家具工事、防音工事

機械器具設置 工事	機械器具設置 工事業	機械器具の組立て等により工 作物を建設し、又は工作物に 機械器具を取付ける工事	プラント設備工事、運搬機 器設置工事、内燃力発電設 備工事、集塵機器設置工事 、給排気機器設置工事、揚 排水機器設置工事、ダム用 仮設備工事、遊技施設設置 工事、舞台装置設置工事、 サイロ設置工事、立体駐車 設備工事
熱絶縁工事	熱絶縁工事業	工作物又は工作物の設備を熱 絶縁する工事	冷暖房設備、冷凍冷蔵設備 、動力設備又は燃料工業、 化学工業等の設備の熱絶縁 工事、ウレタン吹付け断熱 工事
電気通信工事	電気通信工事 業	有線電気通信設備、無線電気 通信設備、ネットワーク設 備、情報設備、放送機械設備 等の電気通信設備を設置する 工事	有線電気通信設備工事、無 線電気通信設備工事、デー タ通信設備工事、情報処理 設備工事、情報収集設備工 事、情報表示設備工事、放 送機械設備工事、TV電波 障害防除設備工事
造園工事	造園工事業	整地、樹木の植栽、景石のす え付け等により庭園、公園、 緑地等の苑地を築造し、道路 、建築物の屋上等を緑化し、 又は植生を復元する工事	植栽工事、地被工事、景石 工事、地ごしらえ工事、公 園設備工事、広場工事、園 路工事、水景工事、屋上等 緑化工事、緑地育成工事
さく井工事	さく井工事業	さく井機械等を用いてさく孔 、さく井を行う工事又はこれ らの工事に伴う揚水設備設置 等を行う工事	さく井工事、観測井工事、 還元井工事、温泉掘削工事 、井戸築造工事、さく孔工 事、石油掘削工事、天然ガ ス掘削工事、揚水設備工事
建具工事	建具工事業	工作物に木製又は金属製の建 具等を取付ける工事	金属製建具取付け工事、サ ッシ取付け工事、金属製カー テンウォール取付け工事 、シャッター取付け工事、 自動ドア取付け工事、木 製建具取付け工事、ふすま 工事
水道施設工事	水道施設工事 業	上水道、工業用水道等のため の取水、浄水、配水等の施設 を築造する工事又は公共下水 道若しくは流域下水道の処理 設備を設置する工事	取水施設工事、浄水施設工 事、配水施設工事、下水処 理設備工事

消防施設工事	消防施設工事業	火災警報設備、消火設備、避難設備若しくは消火活動に必要な設備を設置し、又は工作物に取付ける工事	屋内消火栓設置工事、スプリンクラー設置工事、水噴霧、泡、不燃性ガス、蒸発性液体又は粉末による消火設備工事、屋外消火栓設置工事、動力消防ポンプ設置工事、火災報知設備工事、漏電火災警報器設置工事、非常警報設備工事、金属製避難はしご、救助袋、緩降機、避難橋又は排煙設備の設置工事
清掃施設工事	清掃施設工事業	し尿処理施設又はごみ処理施設を設置する工事	ごみ処理施設工事、し尿処理施設工事
解体工事	解体工事業	工作物の解体を行う工事	工作物解体工事

(5) 許可の有効期間（法第3条第3項、施行規則第5条）

建設業の許可は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によつて、その効力を失う（許可を受けた日の5年後の応答日の前日をもって有効期間が満了する。）ものとされており、引き続き許可を受けて建設業を営もうとする者は、許可の更新を受けなければなりません。

(6) 許可の条件（法第3条の2）

建設業の許可には、建設工事の適正な施工の確保及び発注者の保護を図るため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該許可を受ける者に不当な義務を課すこととにならない程度の範囲において、条件を付し、及びこれを変更することができることとされています。

(7) 許可の基準（法第7条・第8条・第15条）

建設業に係る経営業務の管理を適切に行うに足りる能力、一定の要件を満たしている技術者の設置、請負契約の履行に関する誠実性及び請負契約を履行するに足りる財産的基礎又は金銭的信用の4つの許可の積極的要件に該当し、かつ破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者、悪質な行為を行ったことにより建設業の許可を取り消された者、刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者、暴力団員等若しくは、それらの者がその事業活動を支配する者等の一定の欠格要件に該当しない者であることが要求されています。

(8) 許可の申請・変更等の届出（法第5条・第6条・第11条・第17条、施行規則第2条～第4条・第6条・第7条・第9条～第13条）

建設業の許可の申請・変更等の届出にあたっては、一定の書類が必要です。

なお、大阪府における許可の申請・変更等の届出の具体的な手続関係及び上記（7）許可の基準については、大阪府（建築振興課）ホームページに「建設業許可申請の手引き」

及び「建設業許可変更等届出の手引き」を掲載していますので、参照してください。

※「建設業許可申請の手引き」・「建設業許可変更等届出の手引き」(大阪府ホームページ)

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kenkyoka/index.html>

4. 営 業

(1) 標識の掲示 (法第40条、施行規則第25条)

建設業者は、その店舗及び建設工事(発注者から直接請け負ったものに限る。)の現場ごとに、公衆の見やすい場所に、以下の標識を掲げなければなりません。

①店舗に掲げる標識

35 cm 以 上	建 設 業 の 許 可 票			
	商号又は名称			
	代表者の氏名			
	一般建設業又は 特定建設業の別	許可を受けた 建設業	許 可 番 号	許 可 年 月 日
			国土交通大臣 〇〇〇知事 許可()第 号	
			国土交通大臣 〇〇〇知事 許可()第 号	
		国土交通大臣 〇〇〇知事 許可()第 号		
この店舗で営業 している建設業				
40cm以上				

<記載要領>

「国土交通大臣・〇〇〇知事」については、不要のものを消すこと。

②建設工事の現場に掲げる標識

ア 主任技術者の場合

25 cm 以 上	建 設 業 の 許 可 票			
	商 号 又 は 名 称			
	代 表 者 の 氏 名			
	主任技術者の氏名	専任の有無		
	資格名	資格者証交付番号		
	一般建設業又は特定建設業の別			
	許 可 を 受 け た 建 設 業			
	許 可 番 号		国土交通大臣 〇〇〇知事 許可()第 号	
	許 可 年 月 日			
35cm以上				

イ 監理技術者の場合

建設業の許可票			
商号又は名称			
代表者の氏名			
25 cm 以上	監理技術者の氏名	専任の有無	
	資格名	資格者証交付番号	
一般建設業又は特定建設業の別			
許可を受けた建設業			
許可番号		国土交通大臣 〇〇〇知事 許可()第 号	
許可年月日			
← 35cm以上 →			

<記載要領>

- 1 「主任技術者の氏名」の欄は、法第26条第2項の規定に該当する場合には、「主任技術者の氏名」を「監理技術者の氏名」とし、その監理技術者の氏名を記載すること。
 - 2 「専任の有無」の欄は、法第26条第3項本文の規定に該当する場合に、「専任」と記載し、同項ただし書に該当する場合には、「非専任（監理技術者を補佐する者を配置）」と記載すること。
 - 3 「資格名」の欄は、当該主任技術者又は監理技術者が法第7条第2号ハ又は法第15条第2号イに該当する者である場合に、その者が有する資格等を記載すること。
 - 4 「資格者証交付番号」の欄は、法第26条第5項に該当する場合に、当該監理技術者が有する資格者証の交付番号を記載すること。
 - 5 「許可を受けた建設業」の欄には、当該建設工場の現場で行っている建設工事に係る許可を受けた建設業を記載すること。
 - 6 「国土交通大臣・〇〇〇知事」については、不要のものを消すこと。
- ※「資格名」の欄には、監理技術者の資格要件を満たす国家資格を記入すること。
 なお、大臣認定者の資格名欄は、「国土交通大臣認定者（土木）」のように記入する。
 () 内に記入する業種が2つ以上ある場合は、(土木・舗装)のように記入する。

(2) 表示の制限（法第40条の2）

建設業を営む者は、建設業について許可を受けていないのに、許可を受けた建設業者であると明らかに誤認されるおそれのある表示をしてはいけません。

（誤認されるおそれのある表示として、例えば、広告、名刺、契約書、上記（1）の標識等に、「〇〇〇知事第〇〇号」といった記載をすることがこれにあたります。）

(3) 帳簿の備付け及び保存（法第40条の3、施行規則第26条・第28条）

建設業者は、その営業所ごとに、その営業に関する事項を記載した帳簿を備えて、保存しなければなりません。

なお、保存期間は、請け負った建設工事ごとに、その目的物の引渡しをしたときから5年間（発注者と締結した住宅を新築する建設工事に係るものについては、10年間）です。

帳簿の記載事項等について

第1 記載事項

- 1 営業所の代表者の氏名及びその就任年月日
- 2 注文者と締結した建設工事の請負契約に関する次の事項
 - (1) 請け負った建設工事の名称、工事現場の所在地
 - (2) 注文者との契約日、注文者の商号又は名称（個人の場合は、氏名）及び所在地（住所）、注文者が建設業者の場合はその許可番号
 - (3) 注文者から受けた完成検査をした日、工事の目的物を引き渡した日
- 3 発注者（宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者を除く）と締結した住宅の新築工事の請負契約に関する次の事項
 - (1) 住宅の床面積
 - (2) 建設業者の建設瑕疵負担割合
 - (3) 発注者に交付している住宅瑕疵担保責任保険法人の名称（資力確保措置を保険により行った場合）
- 4 下請負人と締結した建設工事の請負契約に関する次の事項
 - (1) 下請負人に請け負わせた建設工事の名称、工事現場の所在地
 - (2) 下請負人との契約日、下請負人の商号又は名称及び所在地、下請負人が建設業者である場合は、その許可番号
 - (3) 下請工事の完成を確認するために自社が行った検査の日、工事の目的物の引き渡しを受けた日
 - (4) 特定建設業者が注文者となった下請契約であって、その下請負人が一般建設業者（資本金が4,000万円以上の法人を除く。）であるときは、次の事項
 - ①支払った下請代金の額、支払日、支払手段
 - ②下請代金の全部又は一部の支払につき手形を交付したときは、その手形の金額、交付日、手形の満期
 - ③下請代金の一部を支払ったときは、その後の下請代金の残額
 - ④遅延利息を支払った場合は、その遅延利息の額、支払日

第2 添付書類

- 1 契約書又はその写し（電磁記録可）
- 2 特定建設業者が注文者となった下請契約であって、その下請負人が一般建設業者（資本金が4,000万円以上の法人を除く。）、であるときは、支払った下請代金の額・支払日・支払手段を証する書面（領収書等）又はその写し
- 3 請け負った建設工事が施工体制台帳を作成しなければならないものであるとき

は、その施工体制台帳のうち次に掲げる事項が記載された部分

- (1) 主任技術者、監理技術者又は監理技術者補佐の氏名及び各々の技術者資格並びに監理技術者以外に専門技術者をおいた場合は、その氏名、管理をつかさどる建設工事の内容及び主任技術者資格
- (2) 下請負人の商号又は名称、下請負人が建設業者である場合は、その許可番号
- (3) 下請負人が請け負った建設工事の内容及び工期
- (4) 下請負人が置いた主任技術者の氏名及び主任技術者資格、主任技術者以外に専門技術者を置いた場合は、その氏名、管理をつかさどる建設工事の内容及び主任技術者資格

(4) 営業に関する図書の保存（法第40条の3、施行規則第26条・第28条）

発注者から直接建設工事を請け負った建設業者は、上記（3）の帳簿のほか、営業に関する次の図書を保存しなければなりません。

なお、保存期間は、請け負った建設工事ごとに、その目的物の引渡しをしたときから10年間です。

営業に関する図書について

- 1 建設工事の施工上の必要に応じて作成し、又は発注者から受領した完成図（建設工事の目的物の完成時の状況を表した図をいい、土木工事であれば平面図、縦断面図、横断面図、構造図等、建築工事であれば平面図、配置図、立面図、断面図等）
- 2 建設工事の施工上の必要に応じて作成した工事内容に関する発注者との打合せ記録（請負契約の当事者が相互に交付したものに限り）
- 3 施工体系図（法第24条の8第1項の規定により、作成が必要な特定建設業者のみ）

(5) 建設業者の提出書類の閲覧（法第13条）

建設業者が提出した法第13条に規定する許可申請書及びその添付書類並びに変更等の届出書又はこれらの写しについて公衆の閲覧に供する閲覧所を設けなければならないとされており、大阪府では、以下のとおり、閲覧所を設けています。

大阪府の閲覧所で閲覧できる書類は、大阪府知事許可の建設業者が提出した上記許可申請書等です。

なお、国土交通大臣許可で大阪府に主たる営業所のある建設業者の上記許可申請書等の閲覧所については、国土交通省近畿地方整備局に設けられています。

(閲覧所の場所) 大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課 (建設業許可閲覧窓口)

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎1階

電話 06-6210-9735 (直通)

06-6941-0351 (大代表) (内線3089、3090)

(閲覧時間) 午前9時30分から午後5時 (閉庁日を除く)

(6) 経営事項審査制度 (法第27条の23～第27条の30・第27条の35)

経営事項審査とは、建設業者の施工能力、財務の健全性、技術力等を判断するための資料として、その企業の完成工事高、財務状況、技術者数などの項目 (客観的事項) を総合的に評価するものです。

公共工事を国、地方公共団体から直接請け負う建設業者 (元請) は、経営事項審査を一部の工事を除き必ず受ける必要があります。

経営事項審査のうち、経営規模等評価申請及び総合評定値請求は許可行政庁へ、経営状況分析申請は国土交通大臣の登録を受けた登録経営状況分析機関へ行うこととなります。

なお、大阪府における経営事項審査の申請に関する具体的な手続関係については、下記の大阪府 (建築振興課) ホームページに「経営事項審査申請の手引き」を掲載していますので、参照してください。

また、登録経営状況分析機関については、下記の国土交通省ホームページにおいて、一覧が掲載されていますので、参照してください。

※「経営事項審査申請の手引き」(大阪府ホームページ)

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/keisin/index.html>

※「登録経営状況分析機関一覧」(国土交通省ホームページ)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000091.html

5. 契約

(1) 請負契約の締結 (法第19条)

建設工事の請負契約の当事者 (注文者及び請負人) は、契約の締結に際して、次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければなりません。

「書面による契約」は、契約の内容や範囲を明確にし、後日の紛争を防止するとともに、下請の責任施工が要請されている現状から特に重要です。

建設工事の請負契約書に記載が必要な事項

- 1 工事内容
- 2 請負代金の額
- 3 工事着手の時期及び工事完成の時期
- 4 工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容
- 5 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
- 6 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があった場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- 7 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- 8 価格等の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
- 9 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
- 10 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- 11 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
- 12 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- 13 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
- 14 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金、その他の損害金
- 15 契約に関する紛争の解決方法
- 16 その他国土交通省令で定める事項

(2) 建設工事標準請負契約約款

建設工事の請負契約は、本来、契約当事者間の合意によって成立するものですが、合意内容に不明確、不正確な点がある場合、その解釈規範としての民法の請負契約の規定も不十分であるため、後日の紛争の原因ともなりかねません。

また、建設工事の請負契約を締結する当事者間の力関係が一方的であることにより、契約条件が一方にだけ有利に定められてしまいやすいという、いわゆる請負契約の片務性の問題が生じ、建設業の健全な発展と建設工事の施工の適正化を妨げるおそれもあります。

このため、建設業法は、法律自体に請負契約の適正化のための規定（法第3章）を設けるとともに、さらに、国土交通省に中央建設業審議会（以下「中建審」という。）を設置し、契約当事者間の具体的な権利義務の内容を定める建設工事標準請負契約約款を作成し、そ

の実施を勧告することができる」と定めています。(法第34条)

このことから中建審は、昭和24年の発足以来、公共工事用として公共工事標準請負契約約款、また、民間工事用として民間建設工事標準請負契約約款(甲)及び(乙)、さらに、下請負契約用として建設工事標準下請負契約約款を作成し、その実施を勧告しています。

このうち、公共工事標準請負契約約款は、国の機関、地方公共団体等のいわゆる公共発注者が発注する公共工事のみならず、電力、ガス、鉄道、電気通信等の常時建設工事を発注する民間企業の工事についても用いることができるように作成されたもので、実際に、各省庁等の国の全ての機関、都道府県、市町村、公共法人等に加え、電力会社、ガス会社、JR各社、NTT等の民間企業に対しても、勧告が行われています。

なお、各種標準請負契約約款については、下記の国土交通省ホームページにおいて掲載されていますので、参照してください。

※「建設工事標準請負契約約款について」(国土交通省ホームページ)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000092.html

※中央建設業審議会について

学識経験者、建設工事の需要者及び建設業者である委員で構成されており、建設工事の需要者と建設業者である委員は同数であり、かつ、これらの委員の数は、全委員数の3分の2以下とするように定められています。

また、必要な小委員会や専門委員会を置くことができることとされており、建設業に関し、中立的で公正な審議会です。

(3) 建設工事の見積り等(法第20条・第20条の2、施行令第6条)

建設業者は、建設工事の請負契約を締結するに際しては、工事の内容に応じ、工事の種類ごとの材料費、労務費その他の経費の内訳並びに工事の工程ごとの作業及びその準備に必要な日数を明らかにして、建設工事の見積りを行うよう努めなければなりません。

また、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提示しなければなりません。

注文者は、当該工事について、地盤の沈下その他の工期又は請負代金の額に影響を及ぼすものとして国土交通省令で定める事象が発生するおそれがあると認めるときは、請負契約を締結するまでに、建設業者に対して、その旨及び当該事象の状況の把握のため必要な情報を提供しなければなりません。

また、請負契約の方法が随意契約による場合は、その契約を締結する以前に、入札の方法により競争に付する場合は入札を行う以前に、請負契約書の記載事項16項目(14、15ページ参照)のうち請負代金の額を除いた15項目について、できる限り具体的に提示し、かつ、その提示からその契約の締結又は入札までに、建設業者がその建設工事の見積りをするために必要な一定の期間を次のとおり設けなければなりません。

建設工事の見積りをするために設けなければならない期間

- ① 工事1件の予定価格が、500万円未満の場合・・・・・・・・・・1日以上
- ② 〃 500万円以上5,000万円未満の場合・・・・・・10日以上
- ③ 〃 5,000万円以上の場合・・・・・・・・・・15日以上

※ただし、やむを得ない事情があるときは、②と③の期間は、5日以内に限り短縮することができます。

工期又は請負代金の額に影響を及ぼすものとして国土交通省令で定める事象

- ① 地盤の沈下、地下埋設物による土壌の汚染その他の地中の状態に起因する事象
- ② 騒音、振動その他の周辺の環境に配慮が必要な事象

(4) 契約の保証 (法第21条、施行令第6条の2)

建設工事の請負契約において請負代金の全部又は一部の前金払の定めがある場合には、注文者は、建設業者に対して前金払をする前に、保証人を立てることを請求することができます。

ただし、工事1件の請負代金が500万円未満の工事又は「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に規定されている保証事業会社の保証に係る工事は対象になりません。

また、上記の請求を受けた建設業者は、次のいずれか一方の保証人を立てる必要があります。

- ①建設業者の債務不履行の場合の遅延利息、違約金その他の損害金の支払の保証人
- ②建設業者に代わって自らその工事を完成することを保証する他の建設業者

なお、注文者のこの請求に対し、建設業者が保証人を立てないときは、注文者は、請負契約の定めにかかわらず、前金払をしないことができます。

(5) 下請契約の締結の制限 (法第16条、施行令第2条)

発注者から直接建設工事を請け負った建設業者（元請負人）は、特定建設業の許可を受けていなければ、その工事について、下請代金の総額が4,500万円以上（建築一式工事の場合は、7,000万円以上）となる下請契約は締結できません。

(6) 一括下請負の禁止 (法第22条、施行令第6条の3)

建設業者は、その請け負った建設工事を一括して他人に請け負わせてはなりません。

また、建設業を営む者は、建設業者からその建設業者の請け負った建設工事を一括して請け負ってははいけません。

ただし、民間工事（共同住宅を新築する建設工事は除く。）で、元請負人があらかじめ発注者から書面による承諾を得た場合を除きます。

なお、国土交通省から一括下請負の禁止の徹底について、通達が発出されており、国土交通省ホームページにおいて、掲載されていますので、参照してください。

※「関係通達等」(国土交通省ホームページ)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000180.html

(7) 不当に低い請負代金の禁止 (法第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とする請負契約を締結してはなりません。

(8) 不当な使用資材等の購入強制の禁止 (法第19条の4)

注文者は、請負契約締結後、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に使用する資材若しくは機械器具又はこれらの購入先を指定し、これらを請負人に購入させて、その利益を害してはなりません。

(9) 著しく短い工期の禁止 (法第19条の5)

注文者は、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期間に比して著しく短い期間を工期とする請負契約を締結してはなりません。

中央建設業審議会において、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)が考慮すべき事項をまとめた基準が作成されています。

下記の国土交通省ホームページにおいて掲載されていますので、参照してください。

※「工期に関する基準」(国土交通省ホームページ)

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000711.html

6. 施工

(1) 現場代理人及び監督員の選任等に関する通知 (法第19条の2)

請負人は、工事現場に現場代理人を置く場合は、その現場代理人の権限に関する事項及びその現場代理人の行為についての注文者の請負人に対する意見の申出の方法を、書面により注文者に通知しなければなりません。

また、注文者は、工事現場に監督員を置く場合は、その監督員の権限に関する事項及び当該監督員の行為についての請負人の注文者に対する意見の申出の方法を、書面により請負人に通知しなければなりません。

(2) 下請負人の変更請求 (法第23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について、その変更を請求することができます。

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、この限りではありません。

(3) 元請負人の義務

①下請負人の意見の聴取（法第24条の2）

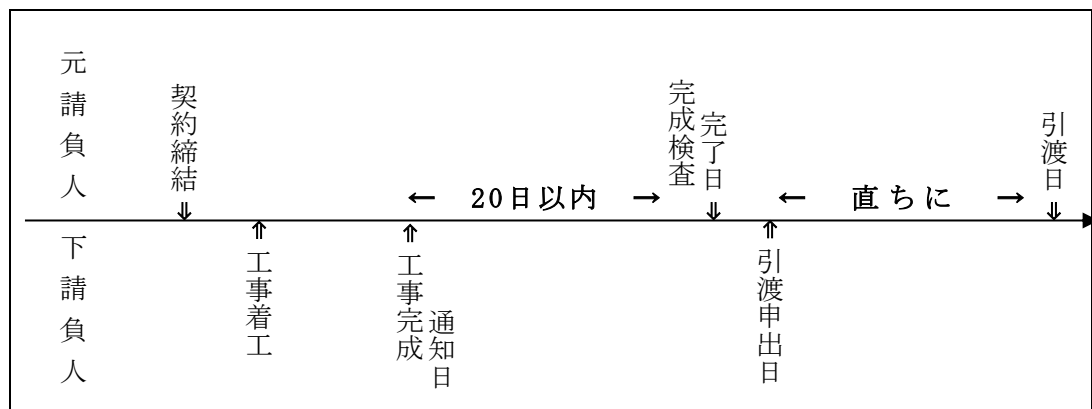
元請負人は、その請け負った建設工事を施工するために必要な工程の細目、作業方法等を定めようとするときは、あらかじめ下請負人の意見をきかなければなりません。

②検査及び引渡し（法第24条の4）

元請負人は、下請負人からその請け負った建設工事が完成した旨の通知を受けたときは、その通知を受けた日から20日以内のできる限り短い期間内に、その完成検査を完了しなければなりません。

また、完成検査の完了後、下請負人が申し出たときは、直ちにその建設工事の目的物の引渡しを受けなければなりません。

ただし、下請契約において定められた工事完成の時期から20日以内の一定の日に引渡しを受ける旨の特約がされている場合には、この限りではありません。



③下請代金の支払（法第24条の3・第24条の6、施行令第7条の2、規則第14条）

ア 前金払

元請負人は、前金払を受けたときは、下請負人に対して、資材の購入、労働者の募集その他建設工事の着手に必要な費用を前金払するよう適切な配慮をしなければなりません。

イ 出来高払

元請負人は、出来高払を受けたときは、その支払対象となった建設工事を施工した下請負人に対して、元請負人が支払を受けた金額の出来高に対する割合及び下請工事の出来高に相応する下請代金を、その出来高払を受けた日から1か月以内のできる限り短い期間内に支払わなければなりません。

また、下請代金のうち労務費に相当する部分については、現金で支払うよう適切な配慮をしなければなりません。

ウ 完成払

元請負人は、完成払を受けたときは、その支払対象となった建設工事を施工した下請負人に対して、元請負人が支払を受けた金額の出来高に対する割合及び下請工事の出来高に相応する下請代金を、その完成払を受けた日から1か月以内のできる限り短い期間内に支払わなければなりません。

また、下請代金のうち労務費に相当する部分については、現金で支払うよう適切な配慮をしなければなりません。

なお、注文者が特定建設業者である場合（下請負人が特定建設業者又は資本金4,000万円以上の法人である場合を除く。）においては、前記にかかわらず、別途、下請代金の支払期日等が次のとおり定められています。

(a) 下請契約における下請代金の支払期日は、下請負人が工事目的物の引渡しの申出をした日から起算して50日以内のできる限り短い期間内に定めなければいけません。

なお、50日を超える一定の日が支払期日と定められている場合は、上記申出の日から起算して50日を経過する日が支払期日と定められたものとみなされます。

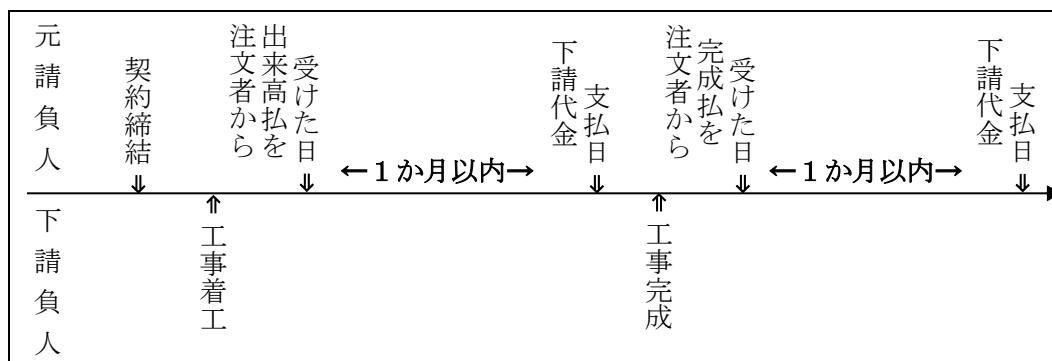
また、支払期日が定められなかったときは、上記申出の日が支払期日と定められたものとみなされます。

(b) 下請契約における下請代金の支払につき、支払期日までに一般の金融機関による割引を受けることが困難であると認められる手形を交付してはなりません。

(c) 上記(a)の支払期日までにその支払をしなかったときは、工事目的物の引渡しの申出の日から起算して51日目からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、その未払金額に建設業法施行規則で定める率（年14.6%）を乗じた遅延利息を支払わなければなりません。

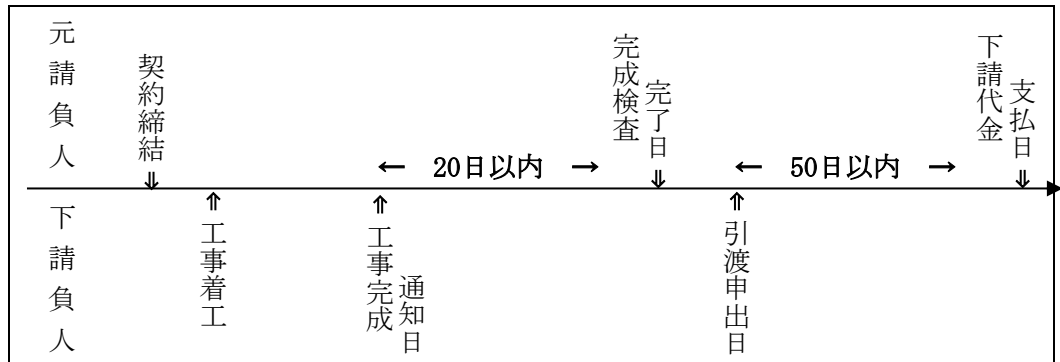
<下請代金の支払期日>

ア 元請負人が注文者から支払を受けた場合



イ 元請負人が特定建設業者であり、下請負人が特定建設業者及び資本金4,000万円以上の法人以外の者である場合

（この場合、元請負人が注文者から支払を受けており、その支払を受けた日から1か月目の方が早く到来するときは、上記アの場合が適用されます。）



④下請負人に対する特定建設業者の指導等（法第24条の7、施行令第7条の3）

発注者から直接建設工事を請け負った特定建設業者は、その建設工事の下請負人が、その下請負に係る建設工事の施工に関し、建設業法の規定又は建設業法施行令第7条の3の規定で定める建設工事の施工若しくは建設工事に従事する労働者の使用に関する法令（建築基準法、宅地造成等規制法、労働基準法、職業安定法、労働安全衛生法又は労働者派遣法）の一定の規定に違反しないよう指導し、また、それらに違反していると認められる下請負人に対しては、その違反している事実を指摘し、その是正を求めるように務める必要があります。

なお、違反の是正を求めたにもかかわらず、その下請負人が是正しない場合は、その下請負人の建設業の許可をした国土交通大臣若しくは都道府県知事又はその建設工事の行われる区域を管轄する都道府県知事に、また、その下請負人が許可を受けていない者である場合は、その建設工事の行われる区域を管轄する都道府県知事に、速やかにその旨を通報しなければなりません。

元 請 負 人 の 義 務	備 考
<p>(1) 請負契約の原則 <法18条></p> <p>(2) 請負契約書の書面による作成 <法19条></p> <p>(3) 現場代理人の選任等に関する通知 <法19条の2></p> <p>(4) 不当に低い請負代金の禁止 <法19条の3></p> <p>(5) 不当な使用資材等の購入強制の禁止 <法19条の4></p> <p>(6) 著しく短い工期の禁止 <法19条の5></p> <p>(7) 建設工事の見積り等 <法20条></p> <p>(8) 工期等に影響を及ぼす事象の情報提供 <法20条の2></p> <p>(9) 契約の保証 <法21条></p> <p>(10) 一括下請負の禁止 <法22条></p> <p>(11) 下請負人の意見の聴取 <法24条の2></p> <p>(12) 下請代金の支払 <法24条の3></p> <p>(13) 検査及び引渡し <法24条の4></p> <p>(14) 不利益取扱いの禁止 <法24条の5></p> <p>(15) 特定建設業者の下請代金の支払期日等 <法24条の6></p> <p>(16) 下請負人に対する特定建設業者の指導等 <法24条の7></p> <p>(17) 施工体制台帳及び施工体系図の作成等 <法24条の8></p>	<p>(1) 及び (2) は元請負人だけでなく、発注者を含む請負契約の当事者すべてに適用され、また、(3) ~ (9) は発注者にも適用される。</p> <p>(15) ~ (17) は特定建設業者だけに適用される。 なお、(17) は一定の金額以上、一次下請負業者に請け負わせた場合又は公共工事の場合に限り適用される。</p>

(4) 施工体制台帳及び施工体系図の作成並びに再下請負の通知

(法第24条の8、施行規則第14条の2～第14条の7)

発注者から直接建設工事を請け負った建設業者が特定建設業の許可が必要となる建設工事及び公共工事については、特に建設工事の適正な施工を確保する必要があり、その建設工事を施工するすべての建設業を営む者について、請け負った建設工事の内容等を明らかにするため、以下のとおり、施工体制台帳及び施工体系図の作成並びに再下請負の通知が必要となります。

① 施工体制台帳 (記載例：26、27ページ参照)

(法第24条の8第1項、施行規則第14条の2・第14条の5・第14条の7)

特定建設業者は、発注者から直接建設工事を請け負った場合(元請)において、その建設工事を施工するために締結した下請契約(この場合、元請・一次下請間の請負契約)の請負代金の額(複数の下請契約がある場合には、それらの総額)が4,500万円(建築一式工事の場合は、7,000万円)以上になる場合は、建設工事の適正な施工を確保するため、その建設工事について、下請負人(一次下請以下のすべての下請負人)の商号又は名称、その下請負人に係る建設工事の内容及び工期等記載した施工体制台帳を作成し、その建設工事の目的物の引渡しをするまで、工事現場ごとに備え置かなければなりません。

なお、発注者から請求があったときは、上記により備え置かれた施工体制台帳を発注者の閲覧に供さなければなりません。

また、その建設工事が公共工事の場合には、「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」の規定により、特定建設業者以外の建設業者であっても、発注者から直接建設工事を請け負った場合(元請)においては、下請契約の請負代金の額にかかわらず、施工体制台帳を作成し、その写しを発注者に提出しなければなりません。(同法第15条)

この場合、上記の発注者の請求による閲覧の規定は適用されません。

② 施工体系図

(法第24条の8第4項、施行規則第14条の6・第14条の7)

上記①の施工体制台帳を作成が必要となった特定建設業者は、その建設工事における各下請負人の施工の分担関係を表示した施工体系図を作成し、その建設工事の目的物の引渡しをするまで、「工事現場の見やすい場所」に掲示しなければなりません。

また、その建設工事が公共工事の場合、「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」の規定により、施工体系図の掲示場所を「工事現場の工事関係者が見やすい場所及び公衆が見やすい場所」としなければなりません。(同法第15条)

③ 請負人に対する通知及び再下請負の通知

(法第24条の8第2項、施行規則第14条の3・第14条の4)

特定建設業者は、上記①により施工体制台帳の作成が必要となった場合は、遅滞なく、その請け負った建設工事を請け負わせた下請負人（一次下請）に対し、自社の商号又は名称並びに請け負った建設工事を他の建設業を営む者に請け負わせた場合に下記の再下請負通知を行わなければならない旨及び再下請負通知に係る書類を提出すべき場所を書面により通知するとともに、それらを記載した書面を工事現場の見やすい場所に掲示しなければなりません。

また、元請である特定建設業者が、上述の通知及び提示をしたところの建設工事を請け負った下請負人（一次下請以下のすべての下請負人）は、その請け負った建設工事を他の建設業を営む者に請け負わせたときは、当該特定建設業者（元請）に対して、請け負わせた他の建設業を営む者の商号又は名称、その者の請け負った建設工事の内容及び工期等の事項を通知しなければなりません。

(再下請負の通知の記載例：28、29ページ参照)

参考：公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律

第十五条 公共工事についての建設業法第二十四条の八第一項、第二項及び第四項の規定の適用については、これらの規定中「特定建設業者」とあるのは「建設業者」と、同条第一項中「締結した下請契約の請負代金の額（当該下請契約が二以上あるときは、それらの請負代金の額の総額）が政令で定める金額以上になる」とあるのは「下請契約を締結した」と、同条第四項中「見やすい場所」とあるのは「工事関係者が見やすい場所及び公衆が見やすい場所」とする。

2 公共工事の受注者（前項の規定により読み替えて適用される建設業法第二十四条の八第一項の規定により同項に規定する施工体制台帳（以下単に「施工体制台帳」という。）を作成しなければならないこととされているものに限る。）は、作成した施工体制台帳（同項の規定により記載すべきものとされた事項に変更が生じたことに伴い新たに作成されたものを含む。）の写しを発注者に提出しなければならない。この場合においては、同条第三項の規定は、適用しない。

3

前項の公共工事の受注者は、発注者から、公共工事の施工の技術上の管理をつかさどる者（次条において「施工技術者」という。）の設置の状況その他の工事現場の施工体制が施工体制台帳の記載に合致しているかどうかの点検を求められたときは、これを受けることを拒んではならない。

④ 建設業法改正における追記事項

令和2年10月より施行された建設業法改正において、下記作成例（26～29ページの施工体制台帳及び再下請負通知書）に以下の2点を追加する必要がありますので、ご注意ください。

- ・ 監理技術者補佐を設置する場合は、その者の氏名及び資格
また、添付資料として常勤性が確認できる書類
- ・ 作業員名簿（詳細は下記参照）

参考：建設業法施行規則 第十四条の二第二項チ

（施工体制台帳の記載事項等）

建設工事に従事する者に関する次に掲げる事項（建設工事に従事する者が希望しない場合においては、(6)に掲げるものを除く。）

- (1) 氏名、生年月日及び年齢
- (2) 職種
- (3) 健康保険法又は国民健康保険法（昭和三十三年法律第百九十二号）による医療保険、国民年金法（昭和三十四年法律第百四十一号）又は厚生年金保険法による年金及び雇用保険法による雇用保険（第四号チ(3)において「社会保険」という。）の加入等の状況
- (4) 中小企業退職金共済法（昭和三十四年法律第百六十号）第二条第七項に規定する被共済者に該当する者（第四号チ(4)において単に「被共済者」という。）であるか否かの別
- (5) 安全衛生に関する教育を受けているときは、その内容
- (6) 建設工事に係る知識及び技術又は技能に関する資格

※ 施工体制台帳、施工体系図及び作業員名簿については、

国土交通省ホームページにおいて、作成例が公表されていますので、参考にしてください。

※ 「施工体制台帳、施工体系図等」（国土交通省ホームページ）

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000191.html

記載例
(様式の定めなし)

施工体制台帳

[会社名・事業者ID] _____

[事業所名・現場ID] _____

建設業の 許可	許可業種	許 可 番 号	許 可 (更新) 年月日
	工事業	大臣 特定 知事 一般 第 号	年 月 日
	工事業	大臣 特定 知事 一般 第 号	年 月 日

工 事 名 称 及 工 事 内 容			
発 注 者 及 住 所			
工 期	自 至	年 月 日	契 約 日
		年 月 日	年 月 日

契 約 営 業 所	区 分	名 称	住 所
	元請契約		
	下請契約		

健康保険等 の加入状況	保険加入の有 無 ¹	健康保険		厚生年金保険		雇用保険		
		加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外			
	事業所整理 記号等	区 分	営業所の名称 ²	健康保険 ³	厚生年金保険 ⁴	雇用保険 ⁵		
		元請契約						
		下請契約						

発 注 者 の 監 督 員 名		権 限 及 び 意 見 申 出 方 法	
--------------------	--	------------------------	--

監 督 員 名		権 限 及 び 意 見 申 出 方 法	
現 場 代 理 人 名		権 限 及 び 意 見 申 出 方 法	
監 理 技 術 者 名 専 門 技 術 者 名	専 任 非 専 任	資 格 内 容	
監 理 技 術 者 補 佐 名		資 格 内 容	
専 門 技 術 者 名		専 門 技 術 者 名	
資 格 内 容		資 格 内 容	
担 当 工 事 内 容		担 当 工 事 内 容	

一 号 特 定 技 能 外 国 人 の 従 事 の 状 況 (有無)	有 無	外 国 人 建 設 就 労 者 の 従 事 の 状 況 (有無)	有 無	外 国 人 技 能 実 習 生 の 従 事 の 状 況 (有無)	有 無
--	-----	--	-----	--	-----

[下請負人に関する事項]

会社名・ 事業者ID		代表者名	
住所			
工事名称 及び 工事内容			
工期	自 至	年 月 日 年 月 日	契約日 年 月 日

建設業の 許可	施工に必要な許可業種	許可番号	許可(更新)年月日
	工事業	大臣 特定 知事 一般 第 号	年 月 日
	工事業	大臣 特定 知事 一般 第 号	年 月 日

健康保険等 の加入状況	保険加入の有 無 ¹	健康保険	厚生年金保険		雇用保険
		加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	
	事業所 整理記号等	営業所の名称 ²	健康保険 ³	厚生年金保険 ⁴	雇用保険 ⁵

現場代理人名	
権限及び 意見申出方法	
主任技術者	専任 非専任
資格内容	

安全衛生責任者名	
安全衛生推進者名	
雇用管理責任者名	
専門技術者名	
資格内容	
担当工事内容	

一号特定技能外国人 の従事状況(有無)	有 無	外国人建設就労者の 従事状況(有無)	有 無	外国人技能実習生の 従事状況(有無)	有 無
------------------------	-----	-----------------------	-----	-----------------------	-----

※施工体制台帳の添付書類（建設業法施行規則第14条の2第2項）

- ・発注者と作成建設業者の請負契約及び作成建設業者と下請負人の下請契約に係る当初契約及び変更契約の契約書面の写し（公共工事以外の建設工事について締結されるものに係るものは、請負代金の額に係る部分を除く）
- ・主任技術者又は監理技術者が主任技術者資格又は監理技術者資格を有する事を証する書面及び当該主任技術者又は監理技術者が作成建設業者に雇用期間を特に限定することなく雇用されている者であることを証する書面又はこれらの写し
- ・専門技術者をおく場合は、その者が主任技術者資格を有することを証する書面及びその者が作成建設業者に雇用期間を特に限定することなく雇用されている者であることを証する書面又はこれらの写し

- 1 各保険の適用を受ける営業所について届出を行っている場合には「加入」、行っていない場合（適用を受ける営業所が複数あり、そのうち一部について行っていない場合を含む）は「未加入」、従業員規模等により各保険の適用が除外される場合は「適用除外」を○で囲む。
- 2 請負契約に係る営業所の名称について記載。
- 3 事業所整理記号及び事業所番号（健康保険組合にあつては組合名）を記載。一括適用の承認に係る営業所の場合は、本店の整理記号及び事業所番号を記載。
- 4 事業所整理記号及び事業所番号を記載。一括適用の承認に係る営業所の場合は、主たる営業所の整理記号及び事業所番号を記載。
- 5 労働保険番号を記載。継続事業の一括の認可に係る営業所の場合は、主たる営業所の労働保険番号を記載。

※2～5については、請負契約に係る営業所以外の営業所で再下請契約を行う場合には欄を追加。

記載例
(様式の定めなし)

年 月 日

再下請負通知書

直近上位

注文者名 _____

元請名称・ 事業者ID	
----------------	--

【報告下請負業者】

住 所 _____

会 社 名・
事業者ID _____

代表者名 _____

《自社に関する事項》

工事名称 及び 工事内容			
工 期	自 至	年 月 日 年 月 日	注文者との 契約 日

	施工に必要な許可業種	許 可 番 号	許可 (更新) 年月日
建設業の 許 可	工事業	大臣 特定 知 事 一 般 第 号	年 月 日
	工事業	大臣 特定 知 事 一 般 第 号	年 月 日

健康保険等の 加入状況	保険加入の 有無 ¹	健康保険	厚生年金保険	雇用保険
		加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外
	事業所 整理記号等	営業所の名称 ²	健康保険 ³	厚生年金保険 ⁴

監 督 員 名	
権限及び 意見申出方法	
現 場 代 理 人 名	
権限及び 意見申出方法	
主任技術者	専 任 非専任
資格内容	

安全衛生責任者名	
安全衛生推進者名	
雇用管理責任者名	
専門技術者名	
資格内容	
担当工事内容	

一号特定技能外国 人の従事の状況 (有無)	有 無	外国人建設就労 者の従事の状況 (有無)	有 無	外国人技能実習 生の従事の状況 (有無)	有 無
-----------------------------	-----	----------------------------	-----	----------------------------	-----

《再下請負関係》

再下請負業者及び再下請負契約関係について次のとおり報告いたします。

会社名・ 事業者ID		代表者名	
住所			
工事名称 及び 工事内容			
工期	自 至	年 月 日 年 月 日	契約日 年 月 日

建設業の 許可	施工に必要な許可業種	許可番号	許可(更新)年月日
	工事業	大臣 特定 知事 一般 第 号	年 月 日
	工事業	大臣 特定 知事 一般 第 号	年 月 日

健康保険等の 加入状況	保険加入の 有無 ¹	健康保険		厚生年金保険		雇用保険	
		加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外	加入 未加入 適用除外		
	事業所 整理記号等	営業所の名称 ²	健康保険 ³	厚生年金保険 ⁴	雇用保険 ⁵		

現場代理人名	
権限及び 意見申出方法	
主任技術者	専任 非専任
資格内容	

安全衛生責任者名	
安全衛生推進者名	
雇用管理責任者名	
専門技術者名	
資格内容	
担当工事内容	

一号特定技能外国 人の従事の状況 (有無)	有 無	外国人建設就労 者の従事の状況 (有無)	有 無	外国人技能実習 生の従事の状況 (有無)	有 無
-----------------------------	-----	----------------------------	-----	----------------------------	-----

※再下請通知書の添付書類（建設業法施行規則第14条の4第3項）
 ・再下請通知人が再下請人と締結した当初契約及び変更契約の契約書面の写し（公共工事以外の建設工事について締結されるものに係るものは、請負代金の額に係る部分を除く）

- 各保険の適用を受ける営業所について届出を行っている場合には「加入」、行っていない場合（適用を受ける営業所が複数あり、そのうち一部について行っていない場合を含む）は「未加入」、従業員規模等により各保険の適用が除外される場合は「適用除外」を○で囲む。
 - 請負契約に係る営業所の名称を記載。
 - 事業所整理記号及び事業所番号（健康保険組合にあつては組合名）を記載。一括適用の承認に係る営業所の場合は、本店の整理記号及び事業所番号を記載。
 - 事業所整理記号及び事業所番号を記載。一括適用の承認に係る営業所の場合は、主たる営業所の整理記号及び事業所番号を記載。
 - 労働保険番号を記載。継続事業の一括の認可に係る営業所の場合は、主たる営業所の労働保険番号を記載。
- ※2～5については、直近上位の注文者との請負契約に係る営業所以外の営業所で再下請負業者との請負契約を行う場合には欄を追加。

(5) 工事現場に置くべき技術者

建設業法は、営業所に専任の技術者を設置することを建設業許可の要件のひとつとしていますが、さらに建設工事の適正な施工を確保するために、請け負った建設工事に関し、主任技術者（監理技術者）等の設置の義務付けや施工技術の確保・向上を図るために、技術検定制度を設けています。

①主任技術者及び監理技術者の設置（法第26条）

建設業者は、その請け負った建設工事を施工するときは、その建設工事に関し、その工事現場における建設工事の施工の技術上の管理をつかさどるものとして、主任技術者を置かなければなりません（※配置義務の合理化要件に該当する工事を除く）。

この場合、その建設業者が発注者から直接工事を請け負った特定建設業者であり、その工事を施工するために締結した下請契約の請負代金の総額が、4,500万円以上（建築一式工事の場合は、7,000万円以上）になる場合は、主任技術者ではなく、監理技術者を置かなければなりません。

主任技術者及び監理技術者は、その建設工事を施工する建設業者と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者であることを要します。

なお、監理技術者は、直接具体的な工事に関連する主任技術者とは異なり、下請業者を適切に指導、監督するという総合的な役割を担っており、主任技術者と比べてより厳しい資格や経験が求められています。さらに、監理技術者の専任を要する工事については、公共工事、民間工事を問わず監理技術者は、すべての業種（29業種）において、監理技術者資格者証の交付を受けている者であって、国土交通大臣の登録を受けた者が実施する監理技術者講習を過去5年以内に修了した者でなければなりません。（33ページ

④参照）

また、営業所における専任の技術者については、その営業所において請負契約が締結された建設工事であって、工事現場の職務に従事しながら実質的に営業所の職務にも従事しうる程度に工事現場と営業所が近接し、その営業所との間で常時連絡をとりうる体制にある場合は、当該工事現場における主任技術者又は監理技術者（法第26条第3項に規定する工事現場ごとに専任を要する者を除く。）とすることができ、この場合についても、「営業所に常勤して専らその職務に従事」しているものとして取り扱われます。ただし、出向社員であっても、当該技術者の勤務状況、給与の支払状況、当該技術者に対する人事権の状況等により専任性が認められれば、営業所における専任の技術者として取り扱うこととされていますが、この場合、その技術者は、当該工事を施工する建設業者と直接的かつ恒常的な雇用関係にあることが必要です。

(※) 主任技術者の配置義務の合理化要件（法第26条の3、施行令第30条、施行規則第17条の6）以下ア～エを満たす場合、元請負人の主任技術者は下請負人が置くべき主任技術者の職務を併せて行うことができ、この場合において、当該下請負人は、主任技術者の配置を不要とすることができます。

ア 特定専門工事（大工工事、とび・土工・コンクリート工事のうち、コンクリート打設に用いる型枠の組立に関する工事、もしくは鉄筋工事）であって、下請契約の請負代金の額が4,000万円未満

イ 元請負人及び下請負人の書面による合意

ウ 注文者の書面による承諾

エ 元請負人の置く主任技術者が、当該特定専門工事に関し1年以上の指導監督的実務経験を有すること、かつ当該工事に専任で置かれること

なお、当該規定は元請負人が置く主任技術者については適用されません。

また、当該規定の適用を受けた下請負人は、その下請契約に係る建設工事を他人に請け負わせてはなりません。

工事現場に配置する技術者の資格要件

許可を受けている業種		指定建設業（7業種） （土木、建築、管、鋼構造物、舗装、電気、造園）工事業			その他（左以外の22業種）		
許可の種類		特定建設業		一般建設業	特定建設業		一般建設業
元請工事における 下請金額合計		4,500万円以上 <small>（建設一式工事の場合7,000万円以上）</small>	4,500万円未満 <small>（建設一式工事の場合7,000万円未満）</small>	4,500万円以上は契約できない <small>（建設一式工事の場合7,000万円以上は契約できない）</small>	4,500万円以上	4,500万円未満	4,500万円以上は契約できない
工事現場の技術者制度	工事現場に置くべき技術者	監理技術者	主任技術者		監理技術者	主任技術者	
	技術者の資格要件 ※3	①一級国家資格者 ②国土交通大臣認定者	① 一級・二級国家資格者 ② 登録基幹技能者※1 ③ 指定学科+実務経験者※2 ④ 実務経験者（10年以上） ※2		①一級国家資格者 ②指導監督的な実務経験者※4	①一級・二級国家資格者 ②登録基幹技能者※1 ③指定学科+実務経験者※2 ④実務経験者（10年以上） ※2	
	技術者の現場専任	公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設若しくは工作物に関する建設工事であって、請負金額が4,000万円（建設一式工事の場合8,000万円）以上となる工事					
	監理技術者資格者証及び監理技術者講習の終了の必要性	技術者の専任を要する建設工事のときに必要	必要ない		技術者の専任を要する建設工事のときに必要	必要ない	

注 釈

- ※1 登録基幹技能者の設定に関しては平成30年4月1日より施行。
- ※2 実務経験は、請け負った建設工事に必要な建設業の許可業種に係るものに限る。
- ※3 それぞれの許可区分・業種に係る営業所の専任技術者の資格に同じ。
- ※4 指導監督的な実務経験は、請け負った建設工事に必要な建設業の許可業種に係る建設工事で、発注者から直接請け負い、その請負代金が4,500万円以上であるものに関し、2年以上の指導監督的な実務経験が必要。

②主任技術者及び監理技術者の職務等（法第26条の4）

主任技術者及び監理技術者は、工事現場における建設工事を適正に実施するため、その建設工事の施工計画の作成、工程管理、品質管理その他の技術上の管理及びその建設工事の施工従事者の技術上の指導監督の職務を誠実に行わなければなりません。

また、施工従事者は、その指導に従わなければなりません。

ア 主任技術者

具体的な建設工事の工程管理や施工にあたり、その施工計画を作成し、工事用資材等の品質管理を行い、また、工事の施工に伴う公衆災害等の発生を防止するための安全管理等を行うとともに施工従事者の技術上の指導監督を行う者のことです。

イ 監理技術者

監理技術者は、建設工事の施工にあたり、下請負人を適切に指導、監督するという総合的な機能を果たす者で、主任技術者のように直接具体的な工事に密接に関与して細かな指示を与えるものとは、若干性格が異なります。

③主任技術者及び監理技術者の専任性（法第26条第3項、施行令第27条）

公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設若しくは工作物に関する重要な建設工事で、工事1件の請負金額が4,000万円（建築一式工事の場合は8,000万円）以上のものについては、適正な施工をより厳格に確保するために、主任技術者又は監理技術者（※専任義務の緩和要件を満たす工事を除く）は、工事現場ごとに専任の者でなければなりません。

公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設 若しくは工作物に関する重要な建設工事

- ・国、地方公共団体が注文者である施設又は工作物の工事
 - ・鉄道、道路、上下水道、電気事業用施設等の公共的施設又は工作物の工事
 - ・学校、共同住宅、事務所等の多数の人が利用する施設又は工作物の工事
- ※個人住宅を除いてほとんどの工事がその対象になっています。

(※) 監理技術者の専任義務の緩和（法第26条第3項・第4項、施行令第29条）

工事現場に監理技術者を専任で置くべき工事について、監理技術者補佐（*）を工事ごとに別途専任で置く場合には、当該監理技術者（以下、特例監理技術者という。）の兼務が認められます。また、特例監理技術者は二を上限とする工事現場に置くことができます。

(*) 監理技術者補佐（施行令第28条等）

監理技術者補佐、次のいずれかに該当するものとする。

- 一 建設業法第7条第2号イ、ロ又はハに該当する者のうち、法第26条の4第1項に規定する技術上の管理及び指導監督であって監理技術者がその職務として行うべきものに係る基礎的な知識及び能力を有すると認められる者として、建設工事の種類に応じ国土交通大臣が定める要件に該当する者
（＝具体的には、以下いずれかに該当する者（令和2年度国土交通大臣告示第1517号）
 - ・主任技術者の資格を有する者のうち一級の技術検定の第一次検定に合格した者
：一級の技士が監理技術者になることができる建設工事の区分に対応する。
 - ・法第15条第2号イ、ロ又はハに該当する者
- 二 国土交通大臣が一に掲げる者と同等以上の能力を有するものと認定した者

④監理技術者資格者証及び監理技術者講習の修了

（法第26条第5項・第6項・第27条の18・第26条の5～第26条の7、施行規則第17条の14）

上記③により、専任の者でなければならない監理技術者は、監理技術者資格者証の交付を受けている者であって、国土交通大臣の登録を受けた講習を過去5年以内に受講したもののうちから選任しなければなりません。

また、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りません。

監理技術者に関する資格を有する者は、申請により監理技術者資格者証の交付及び講習を受けることができます。令和3年1月1日以降、監理技術者講習の有効期間の起算点が講習を受けた日の属する年の翌年1月1日となり、同日から5年間が有効期間となります。

なお、監理技術者資格者証交付機関及び監理技術者講習の実施機関については、下記の国土交通省ホームページにおいて、一覧が掲載されていますので、参照してください。

※「監理技術者講習の実施機関一覧」（国土交通省ホームページ）

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000094.html

(6) 一式工事及び附帯工事の施工（法第26条の2、施行令第1条の2）

土木一式工事又は建築一式工事を施工する場合において、それぞれの一式工事を構成する専門工事を施工するとき又は許可を受けた建設業に係る建設工事に附帯する他の工事を施工するときは、その工事に関し主任技術者に相当する者を置いて自ら施工する場合のほか、その建設工事に係る建設業の許可を受けた建設業者に施工させなければなりません。

ただし、その専門工事又は附帯工事が軽微な建設工事（5ページ参照）に該当する場合は、この限りではありません。

(7) 技術検定（法第27条、施行令34条～第43条）

建設工事の施工技术の向上を図るため、国土交通大臣の行う技術検定があり、現在、建設機械施工管理、土木施工管理、建築施工管理、電気工事施工管理、管工事施工管理、電気通信工事施工管理、造園施工管理の7種目について、1級及び2級に区分され、それぞれ第1次検定及び第2次検定に分けて実施されます。

第1次検定に合格すると「1級土木施工管理技士補」や「2級土木施工管理技士補」等の称号（級及び種目の名称を冠する技士補）を称することができ、1級の技士補は、監理技術者補佐（一級の技士が監理技術者になることができる建設工事の区分に対応）の資格とすることができます。第2次検定に合格すると「1級土木施工管理技士」や「2級土木施工管理技士」等の称号（技術検定の級及び種目の名称を冠する技士）を称することができ、営業所における専任技術者や工事現場における主任技術者の資格とすることができます。（一部は、工事現場における監理技術者の資格とすることができます。）

なお、各技術検定は国土交通大臣の指定した試験機関において行われており、その試験機関等については、下記の国土交通省ホームページにおいて掲載されていますので、参照してください。

※「施工管理技士になるには」（国土交通省ホームページ）

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000055.html

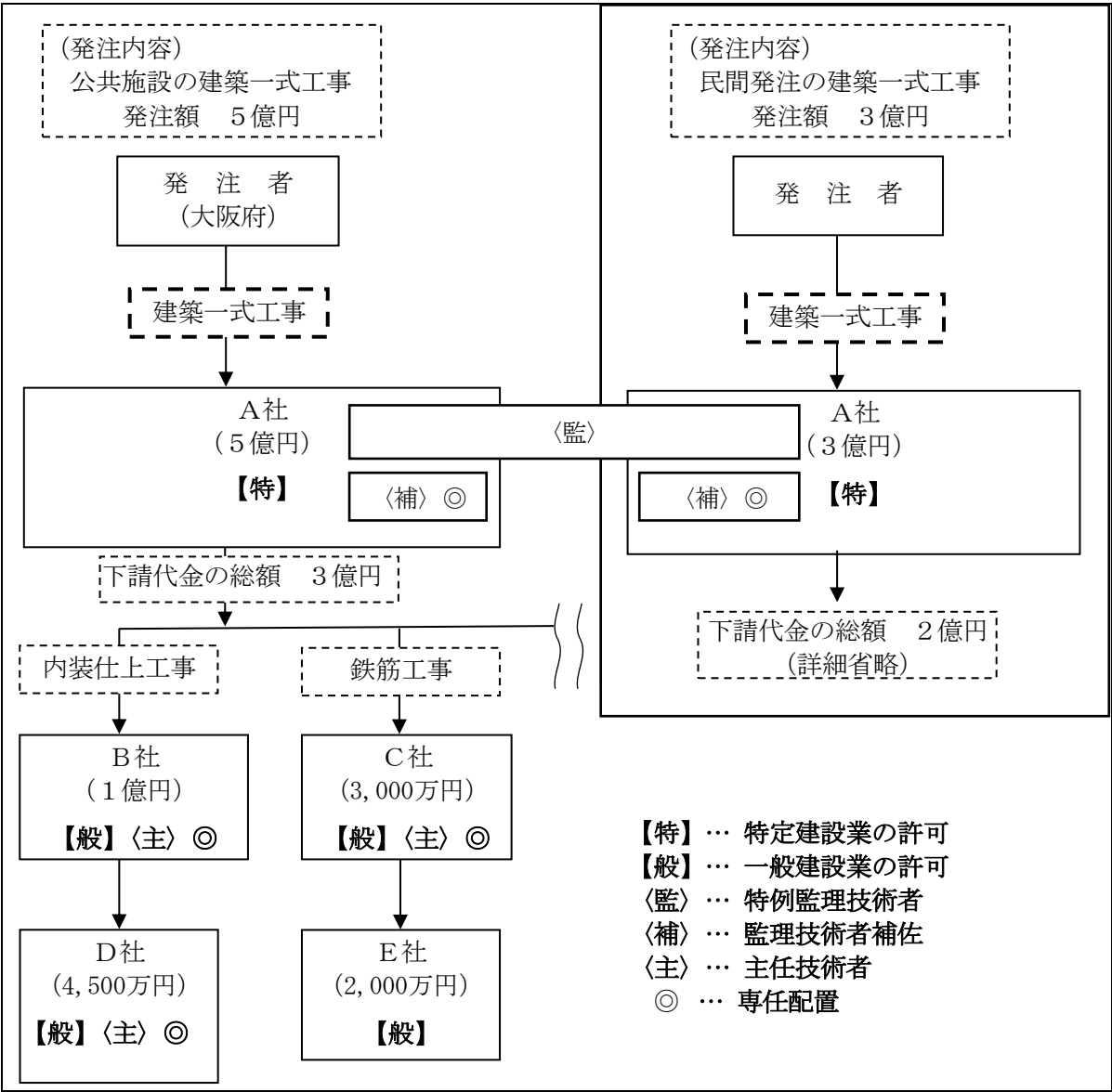
まぎらわしい名称に注意してください。

○施工管理技士の資格制度について

「指定試験機関」とまぎらわしい名称の団体や国家資格に似せた称号によるトラブルが生じています。

- ① 指定試験機関では、個人を対象にダイレクトメールや電話による勧誘を行っていません。
- ② 指定試験機関以外の行う講習を受けただけで、技術検定に合格することはありません。
- ③ 試験、講習会については、実施機関、団体等を充分確認した上で、申込をしてください。

工 事 現 場 に 置 く 技 術 者 の 事 例



事例の説明

1 主任技術者と監理技術者

- ① A社は、発注者（大阪府）から直接5億円の建設工事を請け負い、B社、C社及びその他の建設業者に合計3億円の下請工事を下請業者に発注しています。
 発注者である大阪府から直接請け負った建設工事のうち、7,000万円以上の下請工事を発注して建設工事を施工しているため、特定建設業の許可が必要であり、監理技術者を置く必要があります。
- ② 建設工事を施工する場合、下請負であっても建設業者は、主任技術者を置く必要があるため、B社、C社、D社及びE社は、主任技術者を置く必要があります。
 なお、B社は、請け負った建設工事のうち、4,500万円の下請工事を下請業者に発注していますが、発注者である大阪府から直接請け負ったものではなく、下請負として請け負った工事のため、特定建設業の許可は必要なく、また、特定建設業の許可を受けている場合であっても、監理技術者を置く必要はなく、主任技術者を置くことで足ります。

③ E社は、鉄筋工事を請け負ったC社より2,000万円の下請工事を受注しています。

E社が主任技術者の配置義務の合理化（詳細は31ページ）を満たし、C社（元請負人）の主任技術者が一括で施工管理をする場合、自社（E社）の主任技術者の配置を不要とすることができます。

2 主任技術者又は監理技術者の専任性

大阪府発注の公共工事であり、請負代金が8,000万円（建築一式工事以外の建設工事の場合は4,000万円）以上の場合、主任技術者又は監理技術者は専任の者でなければなりません。

したがって、建築一式工事で請負代金が8,000万円以上であるA社は専任の監理技術者を、建築一式工事以外で請負代金が4,000万円以上であるB社及びD社は専任の主任技術者を置く必要があります。

ただし、A社が監理技術者の専任義務の緩和要件（詳細は33ページ）を満たす場合、工事ごとに監理技術者補佐を専任で配置することで特例監理技術者となり、2件の工事現場において兼務することができます。

なお、C社の主任技術者は、上記③のとおり専任配置としています。（E社が主任技術者を配置する場合、専任は不要です。）

7. 行政庁の監督

(1) 行政庁が行う指導、助言及び勧告（法第41条）

① 国土交通大臣又は都道府県知事は、建設業を営む者又は法第27条の37の規定による届出のあった建設業者団体に対して、建設工事の適正な施工を確保し、又は建設業の健全な発達を図るために必要な指導、助言及び勧告を行うことができます。

② 特定建設業者が元請負人となった建設工事に関する労働者に対する賃金の支払遅滞及び第三者に対する損害賠償の立替払については、当該特定建設業者の許可をした国土交通大臣又は都道府県知事が当該特定建設業者に対して、適切な措置を講ずることを勧告することができます。

③ 建設業者と請負契約（請負代金が政令で定める金額以上（※）であるものに限る。）を締結した発注者が法第19条の5の規定に違反した場合において、特に必要があると認めるときは、当該建設業者の許可をした国土交通大臣又は都道府県知事は、当該発注者に対して必要な勧告をすることができます。

（※）500万円以上。（建築一式工事の場合は、1,500万円以上。）

④ 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又は建設業を営む者に対して法第28条の規定による指示をする場合において、当該指示に係る違反行為が建設資材に起因するものであると認められ、かつ、当該建設業者又は建設業を営む者に対する指示のみによつては当該違反行為の再発を防止することが困難であると認められるときは、当該建設業者又は建設業を営む者に当該建設資材を引き渡した建設資材製造業者等に対しても、当該違反行為の再発の防止を図るため適当な措置をとるべきことを勧告することができます。

(2) 行政庁が行う監督処分（法第28条・第29条・法第29条の2・法第29条の4）

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又は許可を受けていない建設業を営む者に一定の違反等の事実がある場合には、当該建設業者等に対して、必要な指示を行うことや営業の停止を命じることができるとされ、また、一定の事実に該当した場合には、その許可を取り消さなければならないとされています。

なお、行政手続法第12条において、「行政庁は、処分基準を定め、かつ、これを公にしておくよう努めなければならない。」と規定されており、大阪府においては、「建設業法に基づく監督処分基準」を定め、下記の大阪府（建築振興課）ホームページにおいて、掲載しています。

※「建設業法に基づく監督処分基準」（大阪府ホームページ）

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/syobunkijyun/index.html>

①許可を受けた建設業者に対する処分

ア 指示処分（法第28条第1項）

建設業法の規定（法第19条の3、法第19条の4、法第24条の3第1項、第24条の4、第24条の5並びに第24条の6第3項及び第4項を除く。）若しくは公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一定の規定に違反した場合や次のいずれかに該当する事実があった場合に、その建設業者に対して、それを是正させるためにとるべき措置を指示することができるかとされています。

また、特定建設業者が法第41条第2項又は第3項の規定による勧告に従わない場合も同様です。

- 1 建設工事を適切に施工しなかったために工事関係者以外の一般公衆に危害を及ぼした場合、又は危害を及ぼすおそれが大である場合
- 2 請負契約に関し不誠実な行為をした場合
- 3 業務に関し他の法令（公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律並びにこれらに基づく命令を除く。）に違反し、建設業者として不相当であると認められる場合
（政令で定める使用人及び建設業者が法人の場合はその役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずるもの又は相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずるものと認められる者をいう。以下同じ。）が違反した場合を含む。）
- 4 一括下請負の禁止規定（法第22条第1項若しくは第2項）又は法第26条の3第9項に違反した場合
- 5 主任技術者又は監理技術者が工事の施工の管理について著しく不相当であ

り、かつ、その変更が公益上必要であると認められるとき。

- 6 建設業許可が必要な建設工事について、許可を受けずに建設業を営む者と下請契約を締結した場合
- 7 特定建設業の許可を受けていない元請業者から4,500万円以上（建築一式工事の場合は、7,000万円以上）の建設工事を一次下請として請け負った場合
- 8 情を知って、法第28条第3項の規定により営業の停止を命ぜられている者又は法第29条の4第1項の規定により営業を禁止されている者と停止又は禁止されている営業の範囲に係る下請契約を締結したとき。
- 9 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第3条第1項、第5条又は第7条第1項の規定に違反したとき。

イ 営業の停止処分（法第28条第3項）

上記アの指示処分に係る枠内の事項のいずれかに該当した場合で、指示処分では不十分であると考えられる場合に、1年以内の期間を定め、営業の停止を命じることができるとされています。

なお、営業の停止とは、請負契約の締結及びそれに附随する行為の停止であり、入札や見積等の行為も含まれます。

ウ 許可の取消し処分（法第29条・第29条の2第1項）

次のいずれかに該当する場合に、その建設業者の許可を取り消さなければならないとされています。

なお、許可に条件が付された場合であって、その条件に違反したとき、また、営業所の所在地又は建設業者の所在（法人の場合はその役員の所在をいい、個人である場合はその支配人の所在を含む。）を確知できないときに一定の手続を経てもその建設業者から申出がないときにもその建設業者の許可を取り消すことができるとされています。

- 1 経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者の要件（設置義務）を欠いた場合
- 2 許可における一定の欠格要件に該当することとなった場合
- 3 国土交通大臣許可の建設業者が一の都道府県の区域内にのみ営業所を有することとなったとき、都道府県知事の許可を受けた者がその都道府県の区域内における営業所を廃止して他の一の都道府県の区域内に営業所を設置することとなったとき又は都道府県知事の許可を受けた者が二以上の都道府県の区域内に営業所を有することとなったときに適正な許可を受けない場合（他の建設業者の地位を承継したことにより第9条第1項第3号に該当する場合を除く）
- 4 許可を受けてから1年以内に営業を開始しなかったり、引き続いて1年以上

営業を休止した場合

- 5 廃業届の提出要件に該当するに至った場合
- 6 死亡した場合において相続の認可をしない旨の処分があつたとき
- 7 不正の手段によって、許可（許可の更新を含む）又は譲渡及び譲渡受け並びに合併及び分割若しくは分割の認可を受けた場合
- 8 上記アの指示処分に係る枠内の事項に該当し情状が特に重い場合又は上記イの営業の停止処分に違反した場合

②許可を受けていない建設業を営む者に対する処分

許可を受けていない建設業を営む者に対する処分は、建設工事を施工している現場である都道府県の知事が行うこととなります。

ア 指示処分（法第28条第2項）

建設工事において、次のいずれかに該当する事実があつた場合に、その建設工事現場である都道府県の知事が、上記①の許可を受けた建設業者に対するものと同様に指示することができるかとされています。

- 1 建設工事を適切に施工しなかったために公衆に危害を及ぼした場合、又は危害を及ぼすおそれが大である場合
- 2 請負契約に関し著しく不誠実な行為をした場合

イ 営業の停止処分（法第28条第3項）

建設工事において、上記アの指示処分に係る枠内の事項のいずれかに該当した場合で、指示処分では不十分であると考えられる場合に、その建設工事現場である都道府県の知事が、上記①の許可を受けた建設業者に対するものと同様に営業の停止を命じることができるかとされています。

③営業の禁止処分（法第29条の4）

国土交通大臣又は都道府県知事は、建設業者等に対して上記の営業の停止処分を行う場合は、その者が法人の場合はその役員等及びその処分の原因である事実について相当の責任を有する政令で定める使用人に対して、個人の場合はその者及びその処分の原因である事実について相当の責任を有する政令で定める使用人に対して、その停止を命ずる範囲の営業について、当該その停止を命ずる期間と同一の期間を定めて、新たに営業を開始すること（その停止を命ずる範囲の営業をその目的とする法人の役員等になることを含む。）を禁止しなければならないとされています。

また、上記の許可の取消し処分を行う場合（上記枠内の7又は8により行う場合に限る。）は、その者が法人の場合はその役員等及び当該処分の原因である事実について相当の責任を有する政令で定める使用人に対して、個人の場合は当該処分の原因である事実

について相当の責任を有する政令で定める使用人に対して、その取消しに係る建設業について、5年間、新たに営業（軽微な建設工事のみを請け負う場合を除く。）を開始することを禁止しなければならないとされています。

(3) 監督処分公表（法第29条の5）

発注者や元請業者等の注文者が、請負業者を選定する際にその信頼性を判断する上で、行政庁から指示等の処分を受けているかどうかは、その内容によっては極めて重要な判断材料であり、建設業法の既定により、次のとおり措置されます。

①建設業者監督処分簿への登載

指示又は営業の停止処分を受けた建設業者（許可を受けていない建設業を営む者を除く。）は、その処分を受けた日から5年間、建設業者監督処分簿に登載され、一般の閲覧に供されます。

②処分内容の公告（告示）

営業の停止又は許可の取消し処分を受けた建設業者（営業の停止処分について、許可を受けていない建設業を営む者を含む。）は、国土交通大臣が処分を行った場合は官報に、都道府県知事が処分を行った場合はその都道府県公報に登載することにより、処分内容等が公告（告示）されます。

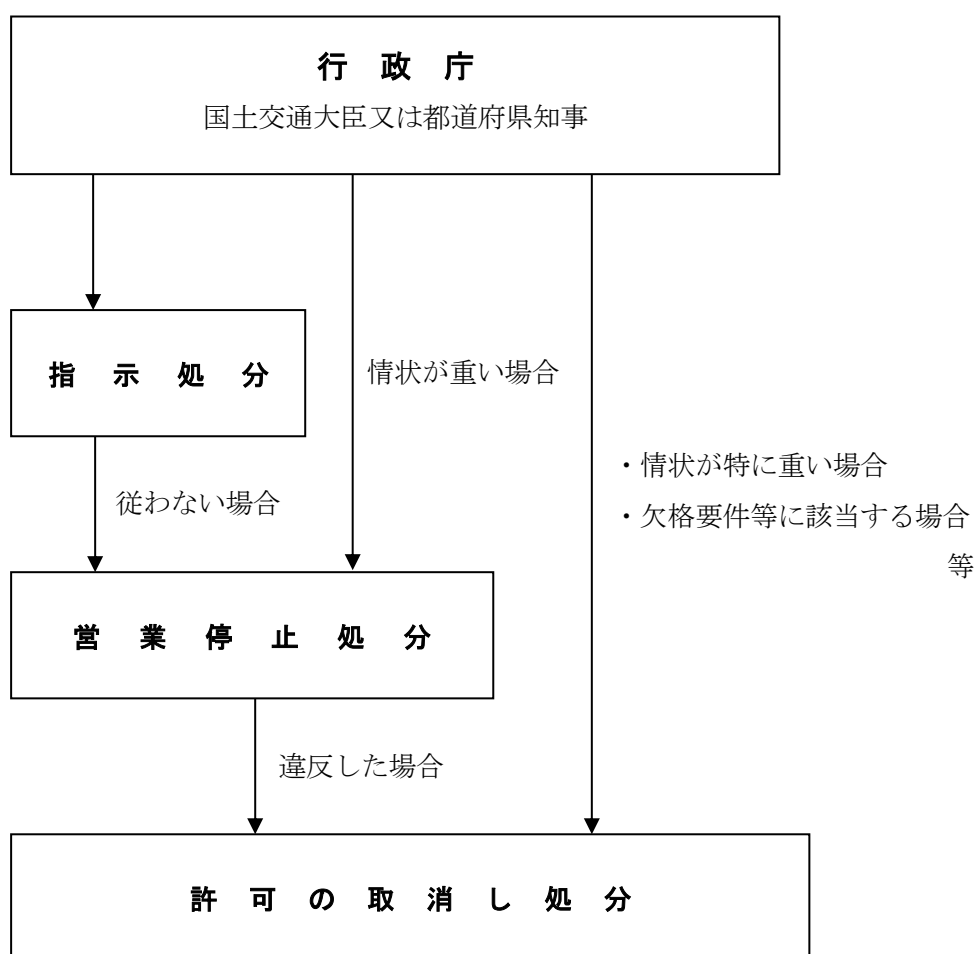
③その他

大阪府では、建設業法の規定による上記①及び②による公表とは別に、下記の大阪府（建築振興課）ホームページにおいて、指示、営業停止及び許可の取消しの各処分の概要について、掲載しています。掲載期間は処分を行った日から令和元年7月以前は1年間、令和元年8月以降は5年間です。

※「建設業処分業者一覧」（大阪府ホームページ）

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/syobunitiran-top/index.html>

監督処分の流れ



8. 建設業法違反に対する罰則（法第45条～第55条）

建設業法には、同法の一定の規定に違反した者に対する懲役、罰金又は過料の罰則規定が設けられています。

9. 建設工事に関する紛争の解決

(1) 建設工事に関する紛争

建設工事に関して紛争が生じた場合は、その解決を図るには、初期段階では、まず、次のような当事者の努力が必要と考えられます。

- ①当事者間で話し合う。
- ②第三者である専門家に調査を依頼して、その結果をもとに話し合う。
- ③弁護士に相談して、民事による解決策を見出す。
- ④紛争の内容に建設業法違反の疑義が含まれる場合は、国土交通省又は都道府県の建設業法所管課に、労働基準法等の労働関係法令違反の疑義が含まれる場合は、労働基準監督署に、また、その他法令違反の疑義が含まれる場合は、その法令所管等の関係機関に相談し

て、解決策を見出す。

しかしながら、これらの当事者の努力だけでは紛争が解決できないことも少なくなく、そのような場合には、裁判や裁判外紛争解決機関（ADR機関）の審理に委ね、解決を図らざるを得ないことも考えられますが、建設業法においては、次のとおり、裁判外紛争解決機関として建設工事紛争審査会を置くこととしています。

（2）建設工事紛争審査会（法第25条～法第25条の26）

建設工事の請負契約に関する当事者間の紛争の解決を図るため、建設業法においては、国土交通省に中央建設工事紛争審査会を、各都道府県に都道府県建設工事紛争審査会を置くことが規定されており、大阪府においては、大阪府建設工事紛争審査会が附属機関として設置されています。

建設工事紛争審査会の概略は、以下のとおりですが、紛争処理の管轄や権限等、また、大阪府建設工事紛争審査会における具体的な手続関係については、下記の大阪府（建築振興課）ホームページに「大阪府建設工事紛争審査会への申請の手引き」を掲載していますので、参照してください。

※「建設工事紛争審査会とは」（大阪府ホームページ）

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/hunsousinsakai/1sinsakai.html>

①建設工事紛争審査会の取り扱う紛争の範囲

建設工事紛争審査会で取り扱う（申請を受け付ける）ことができる紛争は、発注者と元請負人間、元請負人と一次下請負人間等の建設工事請負契約の直接の契約当事者間の紛争に限られます。

したがって、直接契約関係にない元請負人と二次下請負人間の紛争、不動産の売買契約に関する紛争、設計委託契約に関する紛争、工事施工に伴う近隣者との紛争等は、建設工事紛争審査会では取り扱うことができません。

②建設工事紛争審査会の管轄

建設業法の規定により、紛争の当事者一方又は双方が国土交通大臣許可を受けた建設業者の場合又は当事者双方が異なる都道府県知事の許可を受けた建設業者の場合は、中央建設工事紛争審査会が、それ以外の場合は当事者の区分により当事者が許可を受けた都道府県や紛争に係る工事現場の所在する都道府県の建設工事紛争審査会が管轄（申請先）として定められています。

なお、紛争の当事者双方の合意（契約約款、管轄合意書）がある場合については、この法定による管轄にかかわらず、いずれの建設工事紛争審査会にも申請することができます。

(各建設工事紛争審査会の問合せ先)

中央建設工事紛争審査会の問合せ先(事務局)は、下記のとおりです。

また、各都道府県建設工事紛争審査会の問合せ先(事務局)については、下記の国土交通省ホームページに一覧が掲載されていますので、参照してください。

※中央建設工事紛争審査会事務局

国土交通省不動産・建設経済局建設業課紛争調整官室

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

電話03-5253-8111(代表) 内線24764

※「都道府県建設工事紛争審査会事務局の住所・電話番号一覧」

(国土交通省ホームページ)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000084.html

③紛争審査会の行う紛争処理(手続の種類)

建設工事紛争審査会には、紛争を処理する手続として、あっせん・調停・仲裁の3つの方法があり、あっせんは1名の法律系委員又は技術系委員が、調停・仲裁は3名の法律系委員又は技術系委員(1名は必ず法律系委員)が、処理を行います。

申請を行う際には、紛争の性質、解決の難易度・緊急性等により、いずれかを選択して申請していただくこととなります。

なお、あっせん・調停については、当事者の一方から申請することができますが、仲裁については、当事者の双方からの申請又は建設工事紛争審査会の仲裁に付する旨の合意(仲裁合意書、契約約款)に基づく当事者の一方からの申請が条件となります。

④申請手数料及び通信運搬費の納付

建設工事紛争審査会に対する申請の際には、紛争処理を求める事項(請求事項)の価額による申請手数料及び紛争処理の手続に要する費用として通信運搬費(郵送料)を納めていただく必要があります。

(3) その他の相談機関(参考)

①建設業取引適正化センター(電話 06-6767-3939)

国からの委託事業として、「建設工事の請負契約をめぐる元請下請間等に関するトラブルの相談」を無料で受け付けている機関で、弁護士、土木・建築の専門家が相談員となり、紛争の解決・以後のトラブルの防止に向けてのアドバイスや行政機関・紛争解決機関の紹介等が行われています。

なお、相談時間等の詳細については、建設業取引適正化センターホームページを参照してください。

※建設業取引適正化センターホームページ

<https://tekitori.or.jp/pages/47/>

②その他の相談機関

その他法律、建築技術、暴力団等の相談窓口については、下記の大阪府（建築安全課）ホームページに掲載しています「住宅関係全般に係る相談窓口一覧表」（大阪府建築行政マネジメント推進協議会（大阪府・市町村・関係団体等で構成）作成）を参照してください。

※「住宅関係全般に係る相談窓口一覧表」（大阪府ホームページ）

http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_anzen/soudanmadoguti/index.html

§ 2 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

（以下「建設リサイクル法」という。）

1. 法の目的及び定義

（1）目的（建設リサイクル法第1条）

建設リサイクル法は、特定の建設資材について、その分別解体等及び再資源化等を促進するための措置を講ずるとともに、解体工事業者について登録制度を実施すること等により、再生資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

なお、「分別解体等及び再資源化等を促進するための措置」については、下記の大阪府（審査指導課）ホームページを参照してください。

※「分別解体と届出」（大阪府ホームページ）

http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_shinsa/recycle_index/gimu.html

（2）解体工事業者の登録制度に係る定義（建設リサイクル法第2条）

①解体工事業・・・建設業のうち建築物等を除却するための解体工事を請け負う営業（その請け負った解体工事を他の者に請け負わせて営むものを含む。）

②解体工事業者・・・建設リサイクル法第21条第1項の登録を受けて解体工事業を営む者

2. 解体工事業者の登録（建設リサイクル法第21条第1項）

建設リサイクル法第21条の規定により、解体工事業を営もうとする者は、解体工事に該当する土木工事業、建築工事業又は解体工事業に係る建設業の許可を受けている場合を除き、解体工事を行う工事現場が所在する都道府県ごとにその都道府県知事の登録を受けなければなりません。

建設業法においては、軽微な建設工事の範囲に限り、建設業の許可を受けなくてもその建設業を営むことはできると規定されていますが、解体工事に関しては、軽微な建設工事の範囲であっても、解体工事業者の登録は受けなければなりません。

3. 登録の有効期間（建設リサイクル法第21条第2項）

建設業の許可と同様、解体工事業者の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う（登録を受けた日の5年後の応答日の前日をもって有効期間が満了する。）ものとされており、引き続き登録を受けて解体工事業を営もうとする場合は、登録の更新を受けなければなりません。

なお、土木工事業、建築工事業又は解体工事業に係る建設業の許可を受けた場合には、解体工事業者の登録の効力は失われます。

4. 登録の基準（建設リサイクル法第24条・第31条）

一定の要件を満たしている技術者の設置、解体工事業の登録を取り消された者等の一定の欠格要件に該当しない者であることが要求されています。

5. 登録の申請・変更等の届出（建設リサイクル法第22条・第25条）

解体工事業者の登録の申請・変更等の届出にあたっては、一定の書類が必要です。

なお、登録の申請・変更等の届出の具体的な手続関係及び上記4. 登録の基準については、下記の大阪府（建築振興課）ホームページに「解体工事業登録申請等の手引き」を掲載していますので、参照してください。

※「解体工事業登録申請等の手引き」（大阪府ホームページ）

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kaitai/index.html>

§ 3 建設機械抵当法

1. 法の目的及び定義

(1) 目的（建設機械抵当法第1条）

建設機械抵当法は、建設機械に関する動産信用の増進により、建設工事の機械化の促進を図ることを目的としています。

(2) 定義（建設機械抵当法第2条、建設機械抵当法施行令第1条）

建設機械・・・建設業法第2条第1項に規定する建設工事の用に供される機械類（※）

（※）機械類

機械類の範囲は、下表（建設機械抵当法施行令別表）のとおりです。

種類	名称	範囲
掘削機械	ショベル系掘削機	ショベル、バックホウ、ドラグライン、クラムシェル、クレーン又はパイルドライバーのアタッチメントを有するもの
	連続式バケット掘削機	走行装置及び22キロワット以上の掘削用原動機を有するもの
基礎工事用機械	くい打ち機及びくい抜き機	やぐら及び原動機を有し、ハンマー、起振機又はくい抜き装置の重量が0.5トン以上のもの
	グラウトポンプ	原動機及びグラウトポンプ用ミキサーを有するもの
	ペーパードレーンマシン	
	大口径掘削機	スクリー式でないもの
	アースオーガー	
	地下連続壁施工用機械	
トラクター類	トラクター	自重が3トン以上のもの
	ブルドーザー	
	トラクターショベル	バケット容量が0.4立方メートル以上のもの
運搬機械	スクレーパー	積載容量が3立方メートル以上のもの
	機関車	
	運搬車	積載重量が15トン以上のもの
起重機類	ジブクレーン	つり上げ能力が3トン以上のもの
	タワークレーン	
	デリッククレーン	
	ケーブルクレーン	巻上げ装置、走行装置及び原動機を有し、つり上げ能力が2トン以上のもの
	ウインチ	22キロワット以上の原動機を有するもの
	エレベーター	
ボーリング機械	ボーリングマシン	3キロワット以上の原動機を有するもの
	ドリルジャンボ	鑿岩機を支持するアームが2本以上のもの
	クローラードリル	
トンネル機械	たて坑掘進機	
	トンネル掘進機	
	シールド掘進機	
	ずり積み機	

整地・締め固め機械	モーターグレーダー	自重が5トン以上のもの
	スタビライザー	
	アグリゲートスプレッダー	
	ロードローラー	自重が8トン以上のもの
	タイヤローラー	
	振動ローラー	自走式のものにあつては自重が8トン以上のもの、被牽引式のものにあつては自重が2トン以上のもの
砕石・選別機械	フィーダー	3キロワット以上の原動機を有するもの
	クラッシャー	ジョークラッシャー、ジャイレクトリークラッシャー、コーンクラッシャー、ロールクラッシャー、インパクトクラッシャー、ロッドミル又はボールミルで、3キロワット以上の原動機を有するもの
	選別機	トロンメル、パイプレイティングスクリーン又はクラッシュファイヤーで、3キロワット以上の原動機を有するもの
	ウォッシャー	ドラムウォッシャー又はスクリュウウォッシャーで、3キロワット以上の原動機を有するもの
コンクリート機械	セメント空気輸送機	フラクソー式輸送機又はキニオンポンプ
	コンクリートプラント	骨材貯蔵びん、計量装置及びミキサーを有するもの
	コンクリートミキサー	混練容量が0.35立方メートル以上のもの
	コンクリートポンプ	排送能力が毎時5立方メートル以上のもの
	コンクリートプレーサー	打設能力が毎時10立方メートル以上のもの
	アジテーターカー	ゴムタイヤ式でないもの
舗装機械	アスファルトフィニッシャー	敷きならし装置、仕上げ装置、走行装置及び原動機を有するもの
	アスファルトプラント	コールドエレベーター、骨材乾燥機、ホットエレベーター、ふるい分け装置、骨材貯蔵びん、アスファルト溶解がま及びミキサーを有するもの
	アスファルトクッカー	
	コンクリートフィニッシャー	振動機及び原動機を有するもの
	コンクリートスプレッダー	原動機を有するもの
	コンクリートペーパー	装軌式のもの
船舶	しゅんせつ船	ポンプしゅんせつ船、ディッパーしゅんせつ船又はグラブしゅんせつ船で、独航機能を有しないもの
	砕岩船	独航機能を有しないもの
	起重機船	
	くい打ち船	
	コンクリートミキサー船	
	サンドドレーン船	鋼製で、独航機能を有しないもの
	土運船	
作業台船		
その他	空気圧縮機	14キロワット以上の原動機を有するもの
	サンドポンプ	29キロワット以上の原動機を有するもの
	発動発電機	発電機容量が15キロボルトアンペア以上のもの

2. 建設機械の所有権保存登記及び建設機械の打刻・検認の申請

(建設機械抵当法第3条・第4条、建設機械抵当法施行令第2条～第4条)

建設機械については、建設業の許可を受けた建設業者で、その建設機械について第三者に対抗することのできる所有権を有するものの申請により、所有権保存の登記をすることができます。

建設機械の所有権保存の登記を申請しようとする者は、あらかじめ、その建設機械について、国土交通大臣の行う記号の打刻又は既に打刻された記号の検認（以下「打刻又は検認」といいます。）を受けなければなりません。

なお、打刻又は検認については、都道府県知事の許可を受けた建設業者は、その建設機械が所在する都道府県知事に申請することとされており、大阪府における打刻又は検認の申請の具体的な手続関係については、下記の大阪府(建築振興課)ホームページを参照してください。

※「建設機械の打刻・検認の申請」(大阪府ホームページ)

http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kikai_dakoku/index.html

§ 4 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(以下「住宅瑕疵担保履行法」という。)

1. 法の目的及び定義

(1) 目的 (住宅瑕疵担保履行法第1条)

住宅瑕疵担保履行法は、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

なお、住宅瑕疵担保履行法の制度については、下記の大阪府（都市居住課）ホームページを参照してください。

※「新築住宅を取得される方や供給される方へ（住宅瑕疵担保履行法について）」

(大阪府ホームページ)

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/riko/index.html>

(2) 建設業者に係る定義（住宅瑕疵担保履行法第2条）

- ①住宅・・・住宅品質確保法第2条第1項に規定する住宅
- ②新築住宅・・・住宅品質確保法第2条第2項に規定する新築住宅
- ③特定住宅瑕疵担保責任・・・住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項の規定による担保の責任
- ④住宅建設瑕疵担保責任保険契約・・・次の要件に適合する保険契約

- 1 建設業者が保険料を支払うことを約するものであること。
- 2 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を収受するものであること。
 - (1) 住宅品質確保法第94条第1項の規定による担保の責任（以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。）に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によって生じた当該建設業者の損害をてん補すること。
 - (2) 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者（建設業法第2条第5項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。）の請求に基づき、その瑕疵によって生じた当該発注者の損害をてん補すること。
- 3 上記2（1）及び（2）の損害をてん補するための保険金額が2,000万円以上であること。
- 4 住宅を新築する建設工事の発注者がその建設工事の請負人である建設業者からその建設工事に係る新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であること。
- 5 国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。
- 6 上記1～5のほか、その内容が上記2（1）の建設業者及び（2）の発注者の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

住宅の品質確保の促進等に関する法律（参考）

第二条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）をいう。

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百五十九条において準用する同法第五百六

十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

2. 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等による資力確保措置

(住宅瑕疵担保履行法第3条)

建設業者は、基準日（毎年3月31日をいう。以下同じ。）において、その基準日前10年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅（平成21年10月1日以後に引渡しを受けたものに限る。）について、その発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結（保険証券又はこれに代わるべき書面若しくは電磁的記録を発注者に交付する必要があります。）をしていなければなりません。

3. 資力確保措置の状況に係る届出

(住宅瑕疵担保履行法第4条、同施行規則第5条)

上記2. の新築住宅を引き渡した建設業者は、基準日ごとに、その基準日に係る資力確保措置の状況として、住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況を、基準日から3週間以内に建設業の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければなりません。

なお、大阪府における資力確保措置の状況に係る届出の具体的な手続関係については、下記の大阪府（建築振興課）ホームページを参照してください。

※「住宅瑕疵担保履行法による届出について」（大阪府ホームページ）

<http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kashitanpo/index.html>

4. 住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限

(住宅瑕疵担保履行法第5条)

上記2. の新築住宅を引き渡した建設業者は、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、かつ、上記3. の届出をしなければ、その基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはなりません。

ただし、その基準日後にその基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、建設業の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りではありません。