平成２８年７月５日

公益社団法人 全日本不動産協会　理事長　殿

国土交通省住宅局建築指導課長

設計・工事監理の適正な契約締結について

安心・安全で質の高い建築物が発注者に提供されるためには、建築士による設計・工事監理が適切に行われることが必要であり、そのためには、設計・工事監理業務の委託契約の締結が適正に行われることが重要です。このため、延べ面積 300 ㎡を超える建築物についての書面による契約締結の義務や、国土交通大臣の定める報酬の基準に準拠した適正な委託代金での契約締結の努力義務等が規定された改正建築士法が、平成２７年６月２５日から施行されています。

改正建築士法の施行より１年が経過し、建築士に対しては一定程度の周知は進んでいるものの、適正な契約締結のためには、発注者の皆様のご理解、ご協力が必要な状況にあります。

貴団体におかれましては、下記の点について会員の皆様へ周知いただき、設計・工事監理の適正な契約締結にご理解、ご協力をよろしくお願いいたします。

記

１．延べ面積 300 ㎡を超える建築物については書面による契約締結をすること

事後のトラブルや損害の発生を未然に防止するためには、委託する業務の具体的な内容や方法について十分に理解し、合意した上で契約を締結することが重要です。

延べ面積 300 ㎡を超える建築物の設計・工事監理業務の委託契約にあたっては、書面による契約締結の徹底をお願いいたします。

なお、300 ㎡以下の建築物についても、法律上の義務はありませんが、トラブル防止のためにも書面による契約締結が望ましいと考えています。

２．国土交通省の定める報酬の基準に準拠した委託代金での契約締結に努めること

設計・工事監理の質の確保のためには、適正な委託代金で業務が発注されることが重要であり、そのため、設計・工事監理の業務報酬基準が国土交通大臣により定められています（平成２１年国土交通省告示第１５号）。

設計・工事監理の業務が適切かつ円滑に実施されるためにも、設計・工事監理業務の委託契約にあたっては、業務報酬基準の積極的なご活用をお願いいたします。

業務報酬基準について

建築士事務所における業務の適正化を担保するとともに、建築主にとっても委託する設計業務や工事監理業務の報酬決定に際しての目安となるものとして、建築士法第25条に基づき定められています。
設計受託契約又は工事監理受託契約を締結しようとする者は、業務報酬基準に準拠した委託代金で契約を締結するよう努めなければなりません（建築士法第22条の3の4）。

建築士法第25条
国土交通大臣は、中央建築士審査会の同意を得て、**建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準**を定めることができる。

告示

平成21年国土交通省告示第15号（平成21年1月7日公布・施行）

建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準

●告示に定める業務報酬の算定方法

告示には実費加算方法と略算方法の２つの算出方法が示されており、業務報酬の原則的な算出方法として実費加算方法、簡便に業務経費を積算する方法として略算方法が定められています。
なお、告示には略算方法の算出に用いる、標準業務内容に応じた標準業務量が示されております。

① **実費加算方法**：直接人件費、直接経費、間接経費等の各経費等について相当する額を個別に積み上げて算出する方法

② **略算方法**：直接人件費を標準業務内容に応じた標準業務量（人・時間）に人件費を乗じる方法

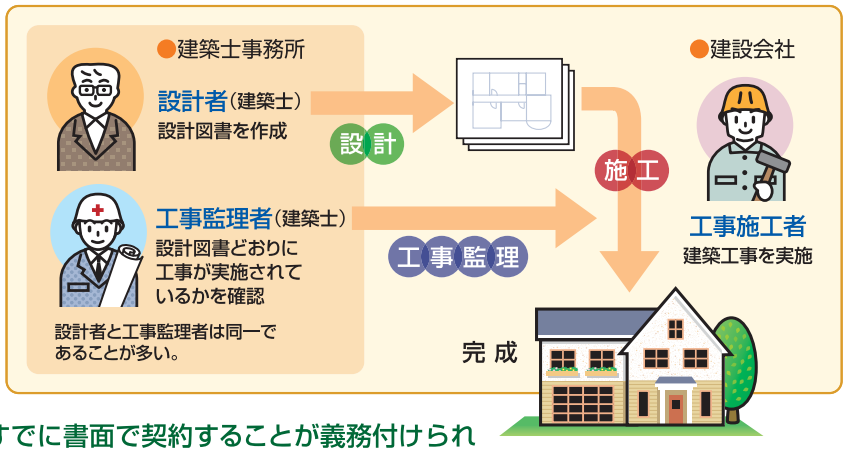
建築主のみなさまへ

ご存知ですか？

建築物の設計等の業務を契約する際の新たなルールが定められます。

改正建築士法が平成27年6月25日に施行されます。

建築物を建てる際には「建築士（建築士事務所）」が建築基準法等に適合した建築物の「設計」を行い、作成された設計図書等を基に「建設会社（ゼネコン、工務店等）」が「建築工事」を行います。工事中には「建築士（建築士事務所）」が「工事監理」を行い、設計図書どおりに工事が行われていることを確認します。



建築物の「建築工事」に関しては、すでに書面で契約することが義務付けられていますが、「設計」や「工事監理」については、書面で契約内容がはっきりと明記されないこともあります。「設計」や「工事監理」の業務に対する「建築士（建築士事務所）」の責任の所在がはっきりしないと、契約上のトラブルも起こりやすくなり、その解決が長期化してしまうこともあります。

そのため、今回の建築士法の改正では、「設計」と「工事監理」について書面で契約を締結することが義務化されるなど、建築主の皆様が安心して設計等の業務を委託できるようにする、新たなルールが定められます。

▶ 建築士法の改正による新たなルール ◀

1 建築物の設計・工事監理に関する契約の適正化

- ▶対等な立場での公正な契約締結及び誠実な履行が求められます（契約の原則）。
- ▶建築物の「設計」又は「工事監理」について、書面による契約締結が義務化されます（延べ面積300㎡を超える建築物に限る）。
- ▶設計等の業務を受託した建築士事務所から他の建築士事務所への一括再委託（いわゆる丸投げ）が禁止されます（延べ面積300㎡を超える建築物に限る）。
- ▶その他、国が定める報酬基準に準拠した適正な委託代金で契約すること、建築士事務所が設計等に係る損害賠償保険契約等の措置を講じること、延べ面積2,000㎡を超える建築物の設備設計等に際して建築設備士の意見を聴くことが努力義務となります。

2 建築主への情報開示の充実

- ▶建築主が建築士免許証の提示を求めた場合、建築士は建築士免許証を提示することが義務づけられます。
- ▶業務を行う建築士を適正に管理するため、建築士事務所に所属する建築士の氏名等が建築士事務所登録の登録事項に追加されます。

● 発行：一般社団法人 新・建築士制度普及協会

平成27年2月第1版第1刷発行

会員
（公社）日本建築士会連合会　（一社）日本建築士事務所協会連合会　（公社）日本建築家協会
（一社）日本建設業連合会　（一社）日本建築構造技術者協会　（一社）建築設備技術者協会
（公財）建築技術教育普及センター　（一財）建築行政情報センター　（一財）日本建築防災協会

● 編集協力：国土交通省 住宅局建築指導課

建築物の設計・工事監理を契約する際の注意点

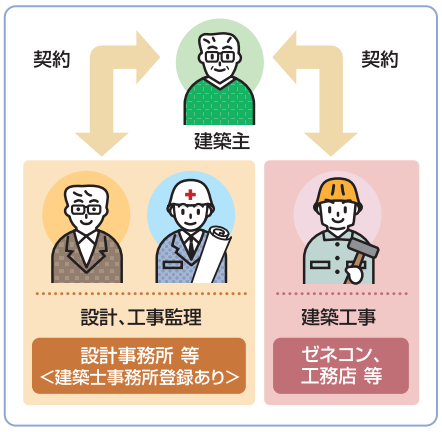
1 登録を受けた建築士事務所と契約を

一定規模以上の建築物の設計・工事監理の業務は、都道府県知事の登録を受けた「建築士事務所」でなければ行うことができません。設計・工事監理の業務を依頼しようとする際は、都道府県知事の登録を受けた事業者であることを確認しましょう。

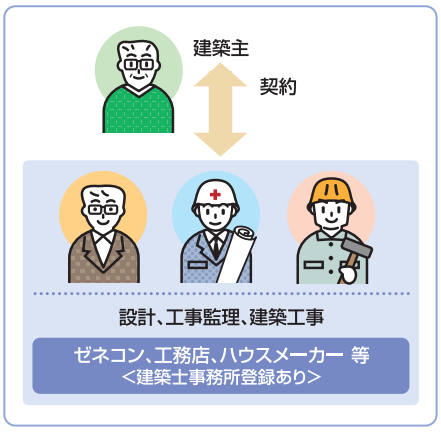
※ 建築士事務所として登録されているかどうかは、事務所に掲示されている標識及び各都道府県の建築士事務所協会（都道府県による指定事務所登録機関でない場合は県）の窓口等で確認できます。

● 一般に建築物の設計・工事監理・建築工事の契約は大きく分けて2つのケースがあります。

1 「設計」、「工事監理」と「建築工事」を別の会社と契約するケース（設計事務所等）



2 「設計」、「工事監理」と「建築工事」をすべて同じ会社と契約するケース（ゼネコン、工務店、ハウスメーカー等）



2 契約前に必ず重要事項説明を受ける

建築士事務所には、設計・工事監理の契約の前に、契約に関する重要事項について書面を交付して説明することが義務づけられています。建築士事務所の建築士からしっかり説明を受けましょう。なお、説明時に建築士は建築士の免許証を提示することとなっています。

3 書面による契約の締結を

今回の改正により、延べ面積300㎡を超える建築物については書面による契約締結が義務化されます。後のトラブル防止のため委託代金、業務の内容や方法等について合意した上で、記名・押印された書面を相互に交付して契約を締結しましょう。委託代金が適正であるかは、国の定める報酬基準に準拠されているかが、目安になります。

また、「設計」、「工事監理」と「建築工事」をすべて同じ会社と契約するケースでは、すべてを1つの契約書で契約する場合もあります。その際も、「設計」、「工事監理」についての重要事項の説明を受けた上で、必要な事項が書面に記載されていることを忘れずに確認しましょう。

なお、延べ面積300㎡以下の建築物については、法律上の義務はありませんが、後のトラブル発生の防止のためにも、書面で契約を締結することをおすすめします。

4 建築士であることを確認

今回の改正により、建築主が建築士に対して建築士の免許証の提示を求めることが可能になり、相手が本当に建築士であるかを確認できます。なお、免許証の携行義務は課されていませんので、携行していない場合は、次回の打合せ時などに見せてもらうようにすると良いでしょう。

なお、建築士免許証には、平成20年以降に交付されたカード型の免許証明書と、それ以前に交付された紙の免状型の免許証がありますが、どちらも免許証として有効です。

※ 建築士として登録されているかどうかは、各都道府県の建築士会（国及び都道府県による指定登録機関）の窓口等で確認できます。

設計・工事監理の契約におけるトラブルがあった場合の相談先

設計・工事監理の契約時に疑問がある場合、トラブルとなってしまった場合など、建築士事務所の業務に関する質問や相談は、各都道府県の建築士事務所協会にお尋ねください。