

# 改正建築士法による重要事項説明のポイント新旧対照表

- \* 本表における下線部は、変更箇所を示しています。
- \* 本表における行数は、文字行のみを数えます。
- \* 本表における「上○行目」という表記は、本文を上から数えて○行目にある文字行を意味します。
- \* 本表における「下○行目」という表記は、本文を下から数えて○行目にある文字行を意味します。
- \* 斜体は補足表記です。
- \* 変更部が多く本表枠内に収めにくいものは、別記として後掲しています。

旧（平成 20 年 11 月第 1 版）		新（平成 21 年 10 月第 2 版）	
v 上 9 行目	(1) <u>改正建築士法第 24 条の 7</u>	v 上 9 行目	(1) <u>建築士法第 24 条の 7</u>
vi 下 5 行目	(追加)	vi 下 5 行目	<u>4.3 追加 Q&amp;A</u>
p.1 下 5 行目	この改正法の主な内容は次のとおりで、 <u>一部を除き平成 20 年 11 月 28 日から施行される予定です。</u>	p.1 下 5 行目	この改正法の主な内容は次のとおりで、 <u>一部を除き平成 20 年 11 月 28 日から施行されました。</u>
p.4 上 2 行目	(1) <u>改正建築士法第 24 条の 7</u>	p.4 上 2 行目	(1) <u>建築士法第 24 条の 7</u>
p.4 上 3 行目	重要事項説明は、 <u>改正建築士法（平成 20 年 11 月 28 日施行）の第 24 条の 7 に「重要事項の説明等」として規定されました。</u>	p.4 上 3 行目	重要事項説明は、 <u>建築士法（平成 20 年 11 月 28 日施行以後のもの。以下「法」という。）の第 24 条の 7 に「重要事項の説明等」として規定されました。</u>
p.4 下 18 行目	<u>建築士法（平成 20 年 11 月 28 日施行）</u>	p.4 下 18 行目	<u>建築士法</u>
p.5 上 2 行目	重要事項説明に関する規定は <u>建築士法（以下「法」という。）第 24 条の 7（前ページ参照）および建築士法施行規則（以下「施行規則」という。）第 22 条の 2 の 2 によって規定されています。</u>	p.5 上 2 行目	重要事項説明に関する規定は <u>法第 24 条の 7（前ページ参照）及び建築士法施行規則（平成 21 年 1 月 5 日施行以後のもの。以下「施行規則」という。）第 22 条の 2 の 2 によって規定されています。</u>
p.5 下 16 行目	<u>建築士法施行規則（平成 20 年 11 月 28 日施行）</u>	p.5 下 16 行目	<u>建築士法施行規則</u>
p.12 下 13 行目	書面による契約	p.12 下 13 行目	委託・受託（契約書を取り交わしての契約）
p.12 下 5 行目	重要事項説明を実施した後、 <u>速やかに書面による契約を行うタイプです。契約書面には法第 24 条の 8 の書面の交付で定められた内容を記載しているか、または、別紙で同時または契約後速やかに書面を交付する場合があります。</u>	p.12 下 5 行目	重要事項説明を実施した後、 <u>契約書を取り交わして契約を行うタイプです。この場合、契約締結後速やかに法第 24 条の 8 の書面を交付することが原則ですが、契約書に同条の書面の交付に必要な項目を全て記載して委託者に交付することにより、実施する例もみられます。</u>
p.13 上 2 行目	契約金額記載の書面による契約締結	p.13 上 2 行目	契約金額記載の契約書を取り交わしての契約締結
p.13 上 6 行目	このタイプでは、重要事項説明の後、口頭による委託・受託だけで <u>書面による契約締結は行われないため（建築主側または建築士事務所側の慣例などの理由により）、契約締結後、速やかに法に基づく書面を交付するタイプです。</u>	p.13 上 6 行目	このタイプでは、重要事項説明の後、口頭による委託・受託だけで <u>契約書を取り交わしての契約締結は行われないため（建築主側又は建築士事務所側の慣例などの理由により）、契約締結後、速やかに法第 24 条の 8 に基づく書面を交付するタイプです。</u>
p.13 上 12 行目	このような場合には、 <u>重要事項説明に記載する内容と書面の交付（法第 24 条の 8）は、同文になることが多いと思われる。</u>	p.13 上 12 行目	このような場合には、 <u>重要事項説明に記載する内容と法第 24 条の 8 に基づく書面の内容は、ほぼ同文になることが多いと思われる。</u>
p.14 上 4 行目	一般的な公共工事の設計等は、発注機関内に建築士法上の「設計者」に該当する技術専門家（営繕主管課長等）が存在する「 <u>建築主</u> 」と考えられますが、	p.14 上 4 行目	一般的な公共工事の設計等においては、発注機関内に建築士法上の「設計者」に該当する技術専門家（営繕主管課長等）が存在する <u>場合</u> と考えられますが、
p.14 上 6 行目	発注機関との設計受託契約等の <u>締結前</u> には重要事項説明が必要になります。	p.14 上 6 行目	発注機関との設計受託契約等を <u>締結する</u> 場合には重要事項説明が必要になります。

旧（平成20年11月第1版）		新（平成21年10月第2版）	
p.15 上4行目	制度の適正な定着に寄与するために、共通の重要事項説明書様式を発行することになりました	p.15 上4行目	制度の適正な定着に寄与することを目的に、共通の重要事項説明書様式を発行しています
p.15 上12行目	従来からの建築士免許証は、A4判縦型の賞状タイプのものですが、改正建築士法では、顔写真入りの携帯型免許証が導入されることになっています。	p.15 上12行目	従来からの建築士免許証は、A4判縦型の賞状タイプのものでしたが、平成20年11月28日からは、顔写真入りの携帯型免許証が導入されています。
p.15 下12行目	また建築士免許証明書とは、改正建築士法施行により、中央指定登録機関	p.15 下12行	また建築士免許証明書とは、中央指定登録機関
p.15 下3行目	以下の過料の対象（法第45条第一号）	p.15 下3行	以下の過料の対象（法第44条第一号）
p.16 上3行目	○重要事項説明義務違反（建築関係法令違反：法第10条第1項第1号） ○建築士免許証等の不提示（建築関係法令違反：法第10条第1項第1号） ○重要事項説明の欠落（不誠実行為：法第10条第1項第2号）	p.16 上3行目	○重要事項説明義務違反（建築関係法令違反：法第10条第1項第一号） ○建築士免許証等の不提示（建築関係法令違反：法第10条第1項第一号） ○重要事項説明の欠落（不誠実行為：法第10条第1項第二号）
p.18 上5行目	このようにして制定された（四会推奨）重要事項説明書様式01では、	p.18 上5行目	このようにして制定された（四会推奨）重要事項説明書様式では、
p.18 上18行目	<a href="http://njr.or.jp/">http://njr.or.jp/</a>	p.18 上18行目	<a href="http://www.njr.or.jp/">http://www.njr.or.jp/</a>
p.18 下5行目	今回の改正法に合わせた見直し作業が進められており、改訂版として発行される予定です。	p.18 下5行目	今回の改正法に合わせた見直し作業が進められ、平成21年8月に改訂版として発行されました。
p.21 上3行目	平成20年11月28日	p.21 上3行目	平成21年9月1日
p.21 下7行目	業務報酬基準告示の別表第2に	p.21 下7行目	業務報酬基準告示の別添一第2項に
p.21 下5行目	別紙資料として業務報酬基準告示の別表第2の写しを添付	p.21 下5行目	別紙資料として業務報酬基準告示の別添一第2項の写しを添付
p.21 下1行目	重要事項説明書様式01	p.21 下1行目	重要事項説明書様式02
p.22 下15行目	平成21年5月27日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.22 下15行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.22 下1行目	重要事項説明書様式01	p.22 下1行目	重要事項説明書様式02
p.23 上3行目	建築設計・工事監理業務委託契約約款に定める	p.23 上3行目	建築設計・監理等業務委託契約約款に定める
p.23 下5行目	平成20年11月28日	p.23 下5行目	平成21年9月1日
p.23 下1行目	重要事項説明書様式01	p.23 下1行目	重要事項説明書様式02
p.24 上3行目	平成20年11月28日	p.24 上3行目	平成21年9月1日
p.24 下17行目	業務報酬基準告示の別表第2に	p.21 下17行目	業務報酬基準告示の別添一第1項第二号に
p.24 下16行目	別紙資料として業務報酬基準告示の別表第2「口 成果図書」の	p.21 下16行目	別紙資料として業務報酬基準告示の別添一第1項第二号「口 成果図書」の
p.24 下1行目	重要事項説明書様式01	p.24 下1行目	重要事項説明書様式02
p.25 左段 上11行目	(追加)	p.25 左段 上11行目	構造設計一級建築士

旧（平成 20 年 11 月第 1 版）		新（平成 21 年 10 月第 2 版）	
p.25 上 14 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.25 上 15 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.25 下 12 行目	建築設計・工事監理業務委託契約約款に定める	p.25 下 12 行目	建築設計・監理等業務委託契約約款に定める
p.25 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.25 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.25 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.25 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.26 上 3 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.26 上 3 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.26 下 16 行目	業務報酬基準告示の別表第 2 に	p.26 下 16 行目	業務報酬基準告示の別添一第 1 項第一号口に
p.26 下 15 行目	別紙資料として業務報酬基準告示の別表第 2 の成果図書一覧表	p.21 下 15 行目	別紙資料として業務報酬基準告示の別添一第 1 項第一号口の成果図書一覧表
p.26 下 13 行目	業務報酬基準告示の別表第 2 に	p.26 下 13 行目	業務報酬基準告示の別添一第 1 項第二号口に
p.26 下 11 行目	業務報酬基準告示の別表第 2 の成果図書一覧表	p.26 下 11 行目	業務報酬基準告示の別添一第 1 項第二号口の成果図書一覧表
p.26 下 7 行目	業務報酬基準告示の別表第 2 に	p.26 下 7 行目	業務報酬基準告示の別添一第 2 項第一号に
p.26 下 5 行目	別表第 2 の工事監理に関する業務の一覧表	p.26 下 5 行目	別添一第 2 項第一号の工事監理に関する業務の一覧表
p.26 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.26 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.27 下 9 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.27 下 9 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.27 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.27 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.28 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.28 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.28 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.28 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.29 上 3 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.29 上 3 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.29 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.29 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.30 左段 上 7 行目	(追加)	p.30 左段 上 7 行目	構造設計一級建築士
p.30 上 14 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.30 上 15 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.30 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.30 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.30 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.30 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.31 上 3 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.31 上 3 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.31 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.31 下 1 行目	重要事項説明書様式 02

旧（平成 20 年 11 月第 1 版）		新（平成 21 年 10 月第 2 版）	
p.32 上 12 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計 1 級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.32 上 12 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.32 下 12 行目	建築設計・工事監理業務委託契約約款に定める	p.32 下 12 行目	建築設計・監理等業務委託契約約款に定める
p.32 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.32 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.32 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.32 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.33 上 3 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.33 上 3 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.33 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.33 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.34 上 13 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計 1 級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.34 上 13 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.34 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.34 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.34 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.34 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.35 上 3 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.35 上 3 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.35 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.35 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.36 上 13 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.36 上 13 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.36 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.36 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.36 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.36 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.37 上 3 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.37 上 3 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.37 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.37 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.38 上 12 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.38 上 12 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.38 下 12 行目	建築設計・工事監理業務委託契約約款に定める	p.38 下 12 行目	建築設計・監理等業務委託契約約款に定める
p.38 下 5 行目	平成 20 年 11 月 28 日	p.38 下 5 行目	平成 21 年 9 月 1 日
p.38 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.38 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.40 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.40 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.41 下 3 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.41 下 3 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.41 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.41 下 1 行目	重要事項説明書様式 02

旧（平成 20 年 11 月第 1 版）		新（平成 21 年 10 月第 2 版）	
p.44 下 14 行目	「 <u>建築工事实施のために必要な図面（原寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書</u> 」	p.44 下 14 行目	「 <u>建築工事の実施のために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書</u> 」
p.44 下 12 行目	しかし、後述する「報酬の額及び <u>支払い時期</u> 」	p.44 下 12 行目	しかし、後述する「報酬の額及び <u>支払いの時期</u> 」
p.44 下 5 行目	<u>業務報酬基準（昭和 54 年建設省告示第 1206 号に該当）</u> に定められた	p.44 下 5 行目	<u>業務報酬基準（平成 21 年国土交通省告示第 15 号）</u> に定められた
p.44 下 2 行目	業務報酬基準の別表第 2 の成果図書	p.44 下 2 行目	業務報酬基準の別添一第 1 項の成果図書
p.45 下 12 行目	また前述したように「設計図書」は、 <u>土法の定義</u> による「 <u>建築工事实施のために必要な図面（原寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書</u> 」であり、	p.45 下 13 行目	また前述したように「設計図書」は、 <u>法の定義</u> による「 <u>建築工事の実施のために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書</u> 」であり、
p.45 下 8 行目	設計図書と施工図の整合性を確認することが <u>考えられます</u> 。	p.45 下 9 行目	設計図書と施工図の整合性を確認することは <u>あり得ます</u> 。
p.45 下 3 行目	<u>原寸図その他これに類するものを含む</u>	p.45 下 4 行目	<u>現寸図その他これに類するものを含む</u>
p.46 上 10 行目	業務報酬基準告示の別表第 2 の工事監理	p.46 上 9 行目	業務報酬基準告示の別添一第 2 項の工事監理
p.46 上 12 行目	建築設計・監理業務委託書を引用することも	p.46 上 11 行目	建築設計・監理等業務委託契約書類の業務委託書を引用することも
p.46 上 14 行目	建築設計・監理業務委託書に定める	p.46 上 13 行目	建築設計・監理等業務委託契約書類の業務委託書に定める
p.46 下 1 行目	工事が設計図書とおりに施工されていないときの	p.46 下 2 行目	工事が設計図書とおりに施工されていないときの
p.49 下 8 行目	○ <u>法律の定義上の「設計」に従事することとなる建築士および建築設備士だけを記載</u>	p.49 下 8 行目	○ <u>法の定義上の「設計」に従事することとなる建築士及び建築設備士だけを記載</u>
p.52 上 10 行目	四会連合協定 建築設計・監理業務委託契約約款 <u>またはその他の契約約款</u>	p.52 上 10 行目	(四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款 <u>又はその他の契約約款</u> )
p.52 上 13 行目	建築設計・監理業務委託契約約款第 24 条及び 25 条によります。	p.52 上 13 行目	建築設計・監理等業務委託契約約款第 26 条及び 27 条によります
p.56 下 7 行目	発注自治体側で <u>主管課長（営繕課長等）が設計者となっている</u>	p.56 下 4 行目	発注自治体側に「 <u>建築士</u> 」がいるだけでなく、 <u>主管課長（営繕課長等）が設計者となっている</u>
p.56 下 6 行目	発注自治体側に <u>建築士がない等、建築士法上の</u>	p.56 下 3 行目	発注自治体側に <u>建築士法上の</u>
p.58 下 7 行目	建築士事務所登録をしていない工務店が、	p.58 下 5 行目	建築士事務所登録をしていない工務店や大工さんが、
p.58 下 4 行目	重要事項説明は必要です。この場合、委託を受ける建築士事務所の管理建築士または所属する建築士が建築主である <u>工務店に重要事項を説明します</u> 。	p.56 下 2 行目	工務店等が建築主になる場合には、委託を受ける建築士事務所の管理建築士 <u>又は所属する建築士が建築主である工務店等に重要事項説明を行う必要があります</u> 。 <u>工務店等とは別の主体が建築主である場合、建築士事務所登録をしていない工務店等は設計・工事監理（建築士の業務独占にかかわるもの）契約を締結することはできず、建築主と建築士事務所間で契約を締結する必要があります。この場合、建築士事務所が当該建築主に重要事項説明を行うことが必要です。</u>
p.59 上 13 行目	業務を実施できる資格を持たない <u>二級建築士や木造建築士が説明を行うことは望ましくないものと考えられます</u> 。	p.59 下 7 行目	<u>設問のような場合、二級建築士や木造建築士が説明を行うことは望ましくないものと考えられます</u> 。
p.60 下 9 行目	契約当事者（代表取締役等）が <u>望ましいのでしょうか？</u>	p.60 下 3 行目	代表取締役等が <u>望ましいのでしょうか？</u>
p.60 下 8 行目	法人の代表者等（ <u>契約当事者</u> ）に直接説明できない場合	p.60 下 2 行目	法人の代表者等 <u>契約当事者</u> に直接説明できない場合

旧（平成 20 年 11 月第 1 版）		新（平成 21 年 10 月第 2 版）	
p.61 下 8 行目	法律で提示を求められている時に、運転免許証のコピーやパスポートのコピーでは通用しないのと同じです。	p.61 下 2 行目	法律上提示を求められる場合に、たとえば運転免許証のコピーやパスポートのコピーでは通用しないのと同じです。
p.62 下 8 行目	重要事項説明書で説明をした内容が法第 24 条の 8 の書面を交付する際に変わった場合はどのようにすればよいでしょうか？	p.62 下 4 行目	重要事項説明書で説明をした記載内容が法第 24 条の 8 の書面を交付する際に変更が生じた場合にはどのようにすればよいでしょうか？
p.62 下 6 行目	法第 24 条の 8 による交付書面には、 <u>契約時点での内容を事実の通りに記載することになります。</u>	p.62 下 2 行目	法第 24 条の 8 による交付書面には、 <u>契約締結時点での内容（変更後のもの）を事実の通りに記載することになります。</u>
p.62 下 2 行目	重要事項説明の実施義務と責任は開設者にありますから、誤りに対する責任は開設者にあります。	p.63 上 3 行目	重要事項説明の実施義務と責任は開設者にありますから、誤りに対する責任は原則として開設者にあります。
p.63 下 6 行目	法第 41 条に第十二号より罰金の対象になります。	p.63 下 2 行目	法第 41 条に第十二号より罰金刑の対象になります。
p.63 下 2 行目	法第 45 条により 10 万円以下の過料の対象になります（法第 45 条第一号）。	p.64 上 3 行目	法第 44 条により 10 万円以下の過料の対象になります（法第 44 条第一号）
p.65 下 10 行目	重要事項説明の段階では未確定なものがあると考えられますので作成予定の主要な設計図書のみを記載しておけばよいでしょう。	p.65 下 6 行目	重要事項説明の段階では未確定なものがあると考えられますので、作成予定の主要な設計図書を記載しておけばよいでしょう。
p.65 下 6 行目	作成する具体的な設計図書名にかえて、「業務報酬基準告示の別表第 2」を引用する記載方法も考えられますが、その場合には、別紙資料としてその別表第 2 の写しを添付する必要があります。	p.65 下 3 行目	作成する具体的な設計図書名にかえて、「業務報酬基準告示の別添一第 1 項」を引用する記載方法も考えられますが、その場合には、別紙資料としてその別添一第 1 項の写しを添付する必要があります。
p.65 下 4 行目	具体的な設計図書名に替えて「業務報酬基準告示の別表第 2」を引用する記述にする場合、同告示の別表第 2 を重要事項説明書に添付する必要がありますか？	p.66 上 1 行目	具体的な設計図書名にかえて「業務報酬基準告示の別添一第 1 項」を引用する記述にする場合、同告示の別添一第 1 項を重要事項説明書に添付する必要がありますか？
p.68 上 3 行目	改正建築基準法では、法適合確認を行った構造設計（設備設計）一級建築士も「設計者」に含むことが明確に定義されましたから、設計の一部委託に該当します。	p.68 上 8 行目	建築士法第 21 条では法適合確認は「設計」に含まれることとされていますので、設計の一部委託に該当します。
p.69 下 7 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降は、一定規模以上の建築物の設計には構造（設備）設計一級建築士の関与が必要になりますが、	p.70 上 2 行目	平成 21 年 5 月 27 日からは、一定規模以上の建築物の設計には構造（設備）設計一級建築士の関与が必要になりましたが、
p.69 下 4 行目	当該建築士事務所に所属している場合には、【氏名】と【資格】記載欄の（ ）内に（構造設計一級）または（設備設計一級）と記載してください。	p.70 上 5 行目	当該建築士事務所に所属している場合には、【氏名】と【資格】記載欄の下へ構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士と記載してください。
p.70 下 6 行目	四会連合協定建築設計・監理業務委託契約約款第 24 条「解除権の行使」、第 25 条「解除の効果」などを引用する記載でもよいのでしょうか？	p.71 上 1 行目	四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款第 26 条「解除権の行使」、第 27 条「解除の効果」などを引用する記載でもよいのでしょうか？
p.71 上 7 行目	(追加)	p.71 下 9 行目	<b>【後掲別記「4.3 追加 Q&amp;A」挿入】</b>
p.74 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.80 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.75 下 3 行目	平成 21 年 5 月 27 日以降に設計に必要となる構造設計及び設備設計一級建築士が関与する場合は、その氏名及び資格について記載する必要があります。	p.81 下 3 行目	設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。
p.75 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.81 下 1 行目	重要事項説明書様式 02
p.76 下 1 行目	重要事項説明書様式 01	p.82 下 1 行目	重要事項説明書様式 02

## 4.3 追加Q&A

平成20年11月28日に改正建築士法が施行され重要事項説明が義務づけられてから寄せられた質問等をもとに、問い合わせの多かった質問を中心に追加Q&Aを作成いたしました。

### 【土木構造物の設計の場合は？】

**Q-74**：土木構造物(ダム施設等)の設計を建築士が行う場合に、重要事項説明は必要でしょうか。

**A-74**：建築士法に定める重要事項説明が必要になるのは、建築物(建築基準法に規定する建築物。建築設備を含む。)の設計等を行う場合であり、土木構造物の設計に関する契約を行ったとしても、建築物の設計等に該当しない限り重要事項の説明は必要ありません。

### 【リフォーム工事の場合は？】

**Q-75**：リフォーム工事などで建築士が簡易な図面を書く場合に重要事項説明が必要となりますか。

**A-75**：一般的に、建築士法に定める設計行為を内容とする業務で、設計図書を作成する場合等に説明が必要となります。しかし、たとえば、壁紙の貼替え面積を見積もるための現場調査の実測図など、だれにでも容易に作成できるものまで、設計図書に該当するものではなく、このような場合の作成については、重要事項の説明は必要ありません。

建築士法上、設計とは「その者の責任において、設計図書を作成すること」をいい、設計図書とは、「建築物の建築工事实施のために必要な図面（現寸図その他これに類するものは除く。）及び仕様書」をいいます。

重要事項説明が必要となる設計業務において、説明の対象となる設計図書に該当するかどうかは、ケース・バイ・ケースであり、上記を参考に個別に判断する必要があります。

### 【独占業務範囲外の設計の場合は？】

**Q-76**：建築士の独占業務以外の小規模の建築物(建築士法第3条の3の規定に満たない小規模建築物)の設計を無償で行う旨の契約を締結しようとする場合でも、重要事項説明は必要となりますか。

**A-76**：建築士の独占業務であるか否かにかかわらず、建築士法が規定する設計又は工事監理を建築士事務所が業として受託しようとする場合には、有償、無償にかかわらず重要事項説明は必要となります。

### 【計画変更が生じた場合は？】

**Q-77**：設計契約締結後、計画変更が生じたため設計契約を変更する場合は、重要事項説明は必要となりますか。

**A-77**：計画変更により新たに設計図書を作成する必要があり、新たな設計図書の作成に係る契約(変更契約を含む。)を変更前の契約とは別途締結しようとするときは、重要事項の説明が必要となります。

### 【工作物の場合は？】

**Q-78**：工作物(煙突、広告塔など)のみの設計を依頼され契約する場合には重要事項説明は必要でしょうか。

**A-78**：重要事項説明は「建築物」(建築基準法に規定する建築物。建築設備を含む。)の設計又は工事監理契約を受託する場合に必要となります。建築物を除く工作物のみの設計・工事監理契約を受託する際には重要事項説明は必要ありません。

### 【門、塀などの場合は？】

**Q-79**：建築物に付属する門、塀などの設計を依頼され契約をする場合には重要事項説明は必要でしょうか。

**A-79**：建築物に付属する門、塀などは建築基準法の定義上「建築物」に含まれるため、門、塀のみの設計を依頼され、契約を締結する場合にも重要事項説明は必要です。

### 【擁壁の場合は？】

**Q-80**：擁壁の設計を依頼され契約する場合には重要事項説明は必要でしょうか。

**A-80**：擁壁は「建築物」(建築基準法に規定する建築物。建築設備を含む。)に含まれませんので擁壁のみの設計を行う場合には重要事項説明は必要ありません。

ただし、擁壁が門、塀などの基礎となっている場合など、重要事項説明の必要が生じる場合もあります。

### 【現寸図、施工図などの場合は】

**Q-81**：建築物の建築工事に必要な現寸図その他これらに類する図面(施工図、製作図)の作成を行う場合には重要事項説明は必要でしょうか。

**A-81**：建築士法第2条第5項により、現寸図その他これらに類する図面は、「設計図書」「設計」に該当しませんので、これらの図面の作成にあたって重要事項説明をする必要はありません。

### 【鉄道施設の場合は？】

**Q-82**：鉄道の跨線橋を設計する契約を締結する際には重要事項説明は必要でしょうか。

**A-82**：跨線橋等の鉄道施設は「建築物」(建築基準法に規定する建築物。建築設備を含む。)に含まれないので跨線橋のみの設計を依頼され契約を締結する場合には重要事項説明は必要ありません。ただし、跨線橋内に商業施設が入るなどする場合には「建築物」となる場合もありますから注意が必要です。

### 【耐震診断業務の場合は？】

**Q-83**：既存建築物の耐震診断業務の報告書に添付する図面の作成にあたっては重要事項説明は必要となるでしょうか。

**A-83**：耐震診断業務は建築士法第21条(その他の業務)の調査・鑑定に該当すると考えられており、建築士法第2条第5項の「設計」に該当しないため、重要事項説明の必要はありません。

**Q-84**：既存建築物の耐震診断及び耐震補強設計を受託する場合には、重要事項説明は必要でしょうか。

**A-84**：耐震診断業務は、上記のとおり建築士法第21条(その他の業務)の業務と考えられますが、耐震補強設計まで含む契約の場合は、建築士法第2条第5項に規定する「設計」を含むこととなりますので、重要事項説明は必要です。

### 【設計・施工で受託した場合】

**Q-85**：設計・施工一貫で受託する場合で、工事請負契約書しか締結していない場合には重要事項説明は必要でしょうか。

**A-85**：契約書の名称が「工事請負契約書」であっても、契約の内容に設計業務を包含している場合は、重要事項説明が必要となります。

**Q-86**：設計・施工一貫で受託する場合で工事請負契約書の締結のみを行う場合は、どの時点で重要事項説明を行えばよいのでしょうか。

**A-86**：契約書の名称が「工事請負契約書」であっても、設計業務の請負等が包含されている場合は、当該契約の締結前に説明する必要があります。

なお、設計と施工を別々の契約で実施する場合、施工に係る工事請負契約書のみの契約を行う場合は説明は不要であり、設計請負契約を締結しようとする場合に説明することとなります。

**Q-87**：設計・施工で請け負う場合に、設計・工事監理の報酬額を0円と記載してもよいでしょうか。

**A-87**：重要事項説明においては、報酬の具体的な金額を記載しなければならないことになっています。

ご質問のケースで、本来であれば設計等の報酬として受け取るべきものを施工の請負代金の諸経費等に包含させているとすれば、設計・工事監理に要する費用のおよその額を記載する必要があります。

#### 【同じ会社の場合は？】

**Q-88**：建築主がA建設(法人)、設計・工事監理を行うのがA建設設計部(A建設一級建築士事務所など)であるなど、同じ会社である場合には、重要事項説明は必要でしょうか。

**A-88**：ご質問のケースでは、社内で設計・工事監理を行っていると考えられ、この場合は重要事項説明は不要です。

#### 【同じグループ内の会社の場合は？】

**Q-89**：グループ会社内に施工会社A社、建築士事務所B社があります。施工会社A社が建築主となり建物を建て、設計・工事監理はグループ内の建築士事務所B社で行う場合、重要事項説明は必要でしょうか。

**A-89**：各々が個別の法人であれば別会社と考えられますので重要事項説明は必要です。

#### 【企業の各支店で事務所登録している場合】

**Q-90**：企業の各支店において事務所登録を行っており、北海道の支店で契約する予定である案件の建築主が東京に在住している場合、東京の支店の建築士が重要事項説明をすることは可能でしょうか。北海道と東京の支店では開設者は同じです。

**A-90**：重要事項説明は契約をしようとする建築士事務所の管理建築士あるいは所属する建築士が行うものです。この場合、東京の支店の建築士は北海道の支店の所属する建築士ではありませんので、東京の支店の建築士は説明することはできません。

**Q-91**：本社・支店それぞれが事務所登録を行っている場合において、支店長名で契約する設計受託契約の重要事項説明に記載する法人開設者の代表者名は、事務所登録のとおり社長名でしょうか。契約当事者の支店長名でもよいのでしょうか？

**A-91**：重要事項説明を行う際の書面の記載事項(建築士法施行規則第22条の2の2各号に掲げる事項)のうち、法人建築士事務所の開設者の氏名は、当該開設者(法人)の氏名及びその代表者の氏名を記載することとされています。

本問のように、支店長に契約締結権限がある場合であっても、法人の代表者ではない場合は、当該支店長ではなく、代表者の氏名を記載する必要があります。

#### 【すべて再委託した場合は？】

**Q-92**：小規模な建築物の設計・工事監理を請け負う場合に、設計・工事監理をすべて再委託することがあり、この場合、重要事項説明の業務に従事する建築士欄は記入なしとなりますがよいでしょうか。

**A-92**：ご質問のケースでは、再委託先の建築士事務所名等を記載し、従事することとなる建築士欄を「該当なし」とすることで、その業務の実施体制(一括下請)を説明することになります。

#### 【建築主として設計・工事監理を依頼した場合は？】

**Q-93**：建築士事務所登録をしているが施工も行っている業者の場合、設計・工事監理には全く関与せず、建築主の立場で設計・工事監理を他の建築士事務所へ依頼した際に、建築士事務所からの重要事項説明は必要になるのでしょうか。

**A-93**：設計・工事監理に関与せず建築主として設計・工事監理を建築士事務所に依頼したのであれば、依頼を受けた建築士事務所からの重要事項説明は必要です。

### 【建築主が複数の場合は？】

**Q-94**：一つの建築物で建築主が複数名の場合には、全員に対して重要事項説明をする必要があるのでしょうか。

**A-94**：設計受託契約又は工事監理受託契約が個別の場合にはそれぞれに重要事項説明を行います。設計受託契約又は工事監理受託契約が一契約の場合にも、全ての建築主に説明を行うことが原則です。ただし、委任状を得ている代表者がいる場合にはその代表者に説明するなどの方法が考えられます。

### 【建築主がペーパーカンパニー】

**Q-95**：建築主がSPC(特定目的会社)で投資銀行が設計事務所との間にはいつておりSPCはペーパーカンパニーで実態がありません。このような場合は投資銀行に重要事項説明を行ってもよいのでしょうか。

**A-95**：建築主が投資銀行に設計契約に関する代理権を授与しているような場合は、投資銀行に重要事項説明を行って差し支えないと思われれます。

### 【設計JVの場合の書き方は？】

**Q-96**：設計JVの場合の重要事項説明書の書き方はどのようになるのでしょうか。  
事務所名は連名にするのでしょうか。業務を担当する建築士の名前の書き方は各事務所ごとに記載する必要があるのでしょうか。

**A-96**：建築士事務所の名称、所在地、開設者の氏名は各建築士事務所ごとに記載してください。業務に従事する建築士は各建築士事務所ごとに記載する必要はありません。業務に従事する建築士名、資格、登録番号等のみを記載してください。

### 【海外の建築物は？】

**Q-97**：海外の建築物の設計を依頼された場合、重要事項説明は必要でしょうか。

**A-97**：日本国内で建築士事務所登録がされている事務所について、海外の物件に係る業務について請け負う場合であっても、重要事項説明は、建築士事務所の開設者に対してその請け負う設計等の業務に関して義務づけられるものであるため、必要となります。