

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」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」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 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
書名	改正建築士法による重要事項説明のポイント	書名	建築士法による重要事項説明のポイント
p.1 上 3 行	1.1 制度創設の経緯	p.1 上 3 行	1.1 制度創設までの経緯
p.3 下 10 行	今回の建築士法改正で	p.3 下 12 行	平成 18 年の建築士法改正で
p.3 最下行	(追加)	p.3 下 2 行	(後掲別記 1 参照)
p.4 上 3 行	重要事項説明は、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。	p.5 上 3 行	重要事項説明は、建築士法の第 24 条の 7 に「重要事項の説明等」として規定されています。
p.4 下 15 行	建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）を建築主と	p.5 下 14 行	建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と
p.5 上 2 行	重要事項説明に関する規定は法第 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。	p.6 上 2 行	(削除)
p.5 上 4 行	法第 24 条の 7 第 1 項の本文では、まず説明しなければならない事項	p.6 上 2 行	法第 24 条の 7 第 1 項の本文では、説明しなければならない事項
p.5 上 13 行	さらに第 2 項では、管理建築士等が重要事項の説明をするときは、 建築士免許証又は建築士免許証明書を提示 しなければならないことが規定されています。 また施行規則第 22 条の 2 の 2 では、第一号から第六号に具体的な重要事項が規定されましたが、重要事項説明書の様式は規定されていません。	p.6 上 10 行	平成 26 年の建築士法改正に伴う平成 27 年の改正省令（第 22 条の 2 の 2、第 17 条の 38）により、重要事項は下表のように規定されました。この改定により重要事項に建築士事務所の一級、二級、木造の別が追加されたことに注意が必要です。 さらに第 2 項では、管理建築士等が重要事項の説明をするときは、 建築士免許証又は建築士免許証明書を提示 しなければならないことが規定されています。 また重要事項説明書の様式は省令改正後も規定されていません。

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.5 下 16 行	<p>建築士法施行規則 (重要事項説明) 第 22 条の 2 の 2</p> <p>法第 24 条の 7 第 1 項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 建築士事務所の名称及び所在地</p> <p>二 建築士事務所の開設者の氏名（当該建築士事務所の開設者が法人である場合にあっては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名）</p> <p>三 設計受託契約又は工事監理受託契約の対象となる建築物の概要</p> <p>四 業務に従事することとなる建築士の登録番号</p> <p>五 業務に従事することとなる建築設備士がいる場合にあっては、その氏名</p> <p>六 設計又は工事監理の一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る設計又は工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地</p>	p.6 下 20 行	<p>建築士法施行規則 (重要事項説明) 第 22 条の 2 の 2</p> <p>法第 24 条の 7 第 1 項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、第 17 条の 38 第一号から第六号までに掲げる事項とする。</p> <p>(延べ面積が 300 平方メートルを超える建築物に係る契約の内容)</p> <p>第 17 条の 38</p> <p>法第 22 条の 3 の 3 第 1 項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別</p> <p>二 建築士事務所の開設者の氏名（当該建築士事務所の開設者が法人である場合にあっては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名）</p> <p>三 設計受託契約又は工事監理受託契約の対象となる建築物の概要</p> <p>四 業務に従事することとなる建築士の登録番号</p> <p>五 業務に従事することとなる建築設備士がいる場合にあっては、その氏名</p> <p>六 設計又は工事監理の一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る設計又は工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地</p> <p>七 設計又は工事監理の実施の期間</p> <p>八 第三号から第六号までに掲げるもののほか、設計又は工事監理の種類、内容及び方法</p> <p>注) 第七号、八号は「重要事項説明書」への記載事項ではない。</p>
p.6 上 1 行	<p>1.3 重要事項説明と書面の交付（法第 24 条の 8）の関連について (項目差し替え)</p>	p.7 上 5 行	<p>1.3 重要事項説明と書面による契約及び書面の交付との関連について (以下後掲別記 2 参照)</p>
p.11 上 4 行	<p>重要事項説明の対象になる業務契約については、法律において『設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）を建築主と締結しようとするときは、……』と規定されており、設計業務と工事監理業務に明確に限定されました。</p>	p.11 上 4 行	<p>重要事項説明の対象になる業務契約については、法第 24 条の 7において『建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとするときは、……』と規定されており、設計業務と工事監理業務に明確に限定されています。</p>
p.11 下 14 行	<p>また、受託した業務の一部を再委託する外注委託の下請契約は、専門家間の契約であり、発注者である元請事務所は法律が規定している「建築主に対し」に該当しないために、下請事務所の元請事務所に対する重要事項説明は不要です。</p>	p.11 下 15 行	<p>また、受託した業務の一部を他の建築士事務所へ委託する再委託契約は、専門家間の契約であり、発注者である建築士事務所は法律が規定している「建築主に対し」に該当しないために、建築士事務所間における重要事項説明は不要です。</p>
p.11 下 10 行	<p>不要になります。</p>	p.11 下 11 行	<p>不要になります（資料：建築士法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）平成 20 年 11 月 28 日・国住指第 3465 号を参照）。</p>
p.11 下 8 行	<p>重要事項説明を行う時期については、法律において『設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）を</p>	p.11 下 8 行	<p>重要事項説明を行う時期については、法第 24 条の 7において『……設計受託契約又は工事監理受託契約を</p>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.12 上 5 行	<p><u>設計施工一括方式</u>で設計業務を受託する建設会社などの場合は、従前からの「<u>書面の交付</u>」（法第 24 条の 8）において、<u>工事請負契約の時</u>を設計契約の時とみなすことが、国土交通省により容認されてきたことから、この考え方を踏襲して、<u>工事請負契約の締結前に重要事項説明を行うこと</u>になります。</p> <p>また、重要事項説明は書面を交付して説明することが規定されましたが、従前から実施されている「<u>書面の交付</u>」（法第 24 条の 8）は、『……<u>契約を締結したときは遅滞なく……</u>』と規定されており、<u>契約後に遅滞なく書面を交付しなければなりません</u>が、この書面の交付と重要事項説明とは別の手続きであり、<u>書面交付は契約の前後で両方必要</u>ですから混同しないよう注意が必要です。</p>	p.12 上 4 行	<p><u>設計施工一括方式</u>で設計業務を受託する場合については、平成 26 年の建築士法改正における書面による契約の義務化（法第 22 条の 3 の 3）において、<u>契約書面の相互交付の時期は直接的に法律で規定されませんでした</u>が、設計業務が完了した時点でも設計受託契約が締結されていない状態は避けなければなりません。このため、<u>設計施工一括方式で設計受託契約を工事請負契約書に含める場合においても、その重要事項説明を行う時期は、遅くとも設計業務が完了する前で、かつ設計受託契約を含む工事請負契約書の締結の前には行う必要があります</u>。</p>
p.12 上 13 行	<p>2.3 重要事項説明の時期と契約後の書面の交付の時期 (項目削除、差し替え)</p>	p.12 上 10 行	<p>重要事項説明の時期及び書面の交付の時期と受託業務との関係を整理すると次のようになります。 (以下後掲別記 3 参照)</p>
p.13 下 8 行	<p>2.4 説明の相手方</p>	p.13 上 1 行	<p>2.3 説明の相手方</p>
p.13 下 7 行	<p>重要事項説明の相手方については、<u>法律</u>において</p>	p.13 上 2 行	<p>重要事項説明の相手方については、<u>法第 24 条の 7</u>において</p>
p.14 上 10 行	<p>2.5 説明する建築士</p>	p.13 下 15 行	<p>2.4 説明する建築士</p>
p.14 上 11 行	<p>重要事項を説明する者については、<u>法律</u>において</p>	p.14 下 14 行	<p>重要事項を説明する者については、<u>法第 24 条の 7</u>において</p>
p.14 下 8 行	<p>2.6 書面を交付して説明</p>	p.14 上 2 行	<p>2.5 書面を交付して説明</p>
p.14 下 4 行	<p>施行規則第 22 条の 2 の 2 の各号に合計 11 項目規定されました。</p>	p.14 上 6 行	<p>施行規則第 22 条の 2 の 2 及び 17 条の 38 により合計 11 項目規定されています。</p>
p.14 下 2 行	<p>記載した事項について説明すればよいことになりました。</p>	p.14 上 8 行	<p>記載した事項について説明すればよいとされています。</p>
p.15 上 6 行	<p>2.7 免許証を提示して説明</p>	p.14 上 15 行	<p>2.6 免許証を提示して説明</p>
p.15 下 8 行	<p>2.8 罰則等について</p>	p.15 上 1 行	<p>2.7 罰則等について</p>
p.15 下 5 行	<p>法第 26 条第 2 項第三号</p>	p.15 上 4 行	<p>法第 26 条第 2 項第一号</p>
p.16 上 1 行	<p>平成 20 年 11 月 28 日施行</p>	p.15 下 5 行	<p>平成 27 年 6 月 25 日施行</p>
p.17 上 7 行	<p>そこで、<u>建築士事務所の利便を図るとともに、制度の円滑な運用と実効性確保に寄与することを目的に、本書を執筆した建築四団体による「重要事項説明内容等検討会」において、『(四会推奨)重要事項説明書』様式を作成して公表することとなりました</u>。この様式が、関係団体の会員のみならず、すべての建築士事務所に広く利用されて、制度導入の目的達成に貢献できることを願っています。</p> <p>この様式の作成においては、次のことが考慮されています。</p>	p.17 上 7 行	<p><u>本書を執筆した建築四団体では、建築士事務所の利便を図るとともに、制度の円滑な運用と実効性確保に寄与することを目的に、『(四会推奨)重要事項説明書』様式を作成して公表しています</u>。この様式が、関係団体の会員のみならず、すべての建築士事務所に広く利用されて、制度導入の目的達成に貢献できることを願っています。</p> <p>この様式では、次のことが考慮されています。</p>
p.17 上 13 行	<p>あらゆる対象建築物の業務に使用可能な様式を目指した。</p>	p.17 上 13 行	<p>あらゆる対象建築物の業務に使用可能な様式とした。</p>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.17 上 15 行	省令（施行規則第 22 条の 2 の 2）の各号に	p.17 上 14 行	省令（施行規則第 22 条の 2 の 2 及び同第 17 条の 38）に
p.17 下 7 行	これらの事項を記載することを推奨するのは、	p.17 下 8 行	これらの事項を記載することを推奨しているのは、
p.17 下 3 行	宅地建物取引主任者	p.17 下 4 行	宅地建物取引士
p.18 上 17 行	◇（社）日本建築士事務所協会連合会 http://www.njr.or.jp/ ◇（社）日本建築士会連合会 http://www.kenchikushikai.or.jp/ ◇（社）日本建築家協会 http://www.jia.or.jp/ ◇（社）建築業協会 http://www.bcs.or.jp/asp/ano/book.asp	p.18 上 16 行	◇（一社）日本建築士事務所協会連合会 http://www.njr.or.jp/ ◇（公社）日本建築士会連合会 http://www.kenchikushikai.or.jp/ ◇（公社）日本建築家協会 http://www.jia.or.jp/ ◇（一社）日本建築業連合会 http://www.nikkenren.com
p.18 下 8 行	また、契約締結したときに行う「書面の交付」の様式は、上記の四団体による民間建築設計監理業務標準委託契約約款検討委員会において、従前から契約書・契約約款と併行して使用する様式として制定され、契約書・契約約款・業務委託書に付随する様式として販売されてきました。この様式を含む契約書・契約約款・業務委託書は、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.18 下 11 行	(削除)
p.21 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.21 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.21 上 11 行	(追加)	p.21 上 11 行	区分（一級、二級、木造）：（一級）建築士事務所
p.21 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.21 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.22 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.22 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.23 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.23 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.23 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.23 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.24 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.24 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.24 上 11 行	(追加)	p.24 上 11 行	区分（一級、二級、木造）：（一級）建築士事務所
p.24 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.24 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.25 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.25 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.25 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.25 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.26 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.26 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.26 上 11 行	(追加)	p.26 上 11 行	区分（一級、二級、木造）：（一級）建築士事務所
p.26 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.26 下 1 行	重要事項説明書様式 03

旧 (平成 21 年 10 月第 2 版)		新 (平成 27 年 11 月第 3 版)	
p.27 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.27 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.28 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.28 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.28 下 2 行	〇〇企画開発(株) 取締役企画部長 〇〇猛桁	p.28 下 2 行	〇〇企画開発(株) 取締役企画部長 〇〇猛行
p.28 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.28 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.29 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.29 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.29 上 11 行	(追加)	p.29 上 11 行	区分 (一級、二級、木造) : (一級) 建築士事務所
p.29 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.29 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.30 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.30 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.30 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.30 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.31 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.31 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.31 上 11 行	(追加)	p.31 上 11 行	区分 (一級、二級、木造) : (一級) 建築士事務所
p.31 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.31 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.32 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.32 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.32 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.32 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.33 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.33 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.33 上 11 行	(追加)	p.33 上 11 行	区分 (一級、二級、木造) : (二級) 建築士事務所
p.33 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.33 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.34 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.34 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.34 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.34 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.35 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.35 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.35 上 11 行	(追加)	p.35 上 11 行	区分 (一級、二級、木造) : (一級) 建築士事務所
p.35 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.35 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.36 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.36 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.36 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.36 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.37 上 3 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.37 上 3 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.37 上 11 行	(追加)	p.37 上 11 行	区分 (一級、二級、木造) : (一級) 建築士事務所

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.37 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.37 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.38 下 5 行	平成 21 年 9 月 1 日	p.38 下 5 行	平成 27 年 10 月 1 日
p.38 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.38 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.40 上 11 行	(追加)	p.40 上 11 行	区分（一級、二級、木造）：（ ） 建築士事務所
p.40 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.40 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.41 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.41 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.42 下 1 行	重要事項説明書様式 02	p.42 下 1 行	重要事項説明書様式 03
p.43 上 3 行	「 建築主 」すなわち「 契約の相手方 」	p.43 上 3 行	「 契約の当事者 」すなわち「 建築主等の契約の相手方 」
p.43 上 5 行	施行規則第 22 条の 3	p.43 上 5 行	施行規則第 22 条の 3 第 2 項
p.43 下 14 行	建築士事務所の所在地>	p.43 下 14 行	建築士事務所の所在地及び一級、二級、木造の別>
p.43 下 13 行	施行規則第 22 条の 2 の 2 第一号	p.43 下 13 行	施行規則第 22 条の 2 の 2 の規定で引用している同第 17 条の 38 第一号
p.43 下 11 行	施行規則第 22 条の 2 の 2	p.43 下 11 行	施行規則第 17 条の 38
p.43 下 10 行	一号：建築士事務所の名称及び所在地	p.43 下 10 行	一号：建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別
p.43 下 7 行	契約権限がある場合	p.43 下 6 行	契約権限が与えられている場合
p.43 下 2 行	施行規則第 22 条の 2 の 2 第三号	p.43 下 1 行	施行規則第 17 条の 38 第三号
p.44 上 7 行	(決まっている場合は、階数、	p.44 上 8 行	(決まっている場合は、構造種別、階数、
p.44 上 13 行	例えば、「地下 1 階地上 9 階程度、	p.44 上 14 行	例えば、「RC 造地下 1 階地上 9 階程度、
p.44 下 14 行	「設計図書」は、法第 2 条第 5 項で	p.44 下 11 行	「設計図書」は、法第 2 条第 6 項で
p.45 上 13 行	法第 2 条第 7 項に規定	p.45 上 16 行	法第 2 条第 8 項に規定
p.45 下 17 行	法第 2 条第 7 項	p.45 下 13 行	法第 2 条第 8 項
p.47 下 11 行	施行規則第 22 条の 2 の 2 第六号	p.47 下 5 行	施行規則第 17 条の 38 第六号
p.47 下 2 行	記載することになります。	p.48 上 5 行	記載することが考えられます。
p.48 下 12 行	施行規則第 22 条の 2 の 2 第四号	p.48 下 2 行	施行規則第 17 条の 38 第四号
p.48 下 7 行	施行規則第 22 条の 2 の 2	p.49 上 4 行	施行規則第 17 条の 38
p.49 上 11 行	(追加)	p.49 下 8 行	* 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。

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.52 下 4 行	推奨事項にしました。	p.53 上 10 行	推奨事項にしています。
p.52 下 2 行	宅地建物取引主任者	p.53 上 12 行	宅地建物取引士
p.53 下 5 行	四会の推奨事項として様式に設定した項目です。	p.53 下 5 行	四会の推奨事項として <u>いる</u> 項目です。
p.55 上 4 行	【いつの契約から対象になるか？】 Q-1 ：重要事項説明は、いつ締結する契約から対象になるのでしょうか？ A-1 ：改正建築士法の施行日以降に締結される契約から対象になりますから、平成 20 年 11 月 28 日が成約日となる契約から対象になります。その契約の前にはあらかじめ重要事項説明を行わなければなりません。改正建築士法が施行されていない 27 日以前でも、改正法及び施行規則で定める事項が満たされていれば、重要事項説明を行っても差し支えありません。	p.55 上 4 行	(削除)
p.55 下 10 行 下 9 行	Q-2 A-2	p.55 上 5 行 上 6 行	Q-1 A-1
p.55 下 5 行 下 4 行	Q-3 A-3	p.55 下 12 行 下 11 行	Q-2 A-2
p.56 上 2 行 上 4 行	Q-4 A-4	p.55 下 6 行 下 4 行	Q-3 A-3
p.56 上 2 行	(下請契約)	p.55 下 6 行	(再委託契約)
p.56 上 6 行 上 7 行	Q-5 A-5	p.55 下 2 行 下 1 行	Q-4 A-4
p.56 上 10 行 上 12 行	Q-6 A-6	p.56 上 3 行 上 5 行	Q-5 A-5
p.56 下 5 行 下 4 行	Q-7 A-7	p.56 上 9 行 上 10 行	Q-6 A-6
p.56 下 1 行	重要事項説明が必要になります。	p.56 上 13 行	重要事項説明が必要になります。(巻末資料の平成 20 年 11 月 28 日・国住指第 3465 号【抜粋】及び平成 21 年 12 月 10 日・国住指第 3447 号を参照)
p.57 上 2 行 上 4 行	Q-8 A-8	p.57 下 4 行 下 2 行	Q-12 A-12
p.57 上 8 行 上 9 行	Q-9 A-9	p.58 下 4 行 下 3 行	Q-16 A-16
p.57 下 12 行 下 10 行	Q-10 A-10	p.59 上 2 行 上 4 行	Q-17 A-17
p.57 下 6 行 下 4 行	Q-11 A-11	p.59 上 8 行 上 10 行	Q-18 A-18

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.57 下 1 行	具体的な対応方法は、 Q-22 を参照してください	p.59 上 13 行	具体的な対応方法は、 Q-37 を参照してください
p.58 上 2 行 上 4 行	Q-12 A-12	p.59 下 10 行 下 8 行	Q-19 A-19
p.58 上 7 行 上 9 行	Q-13 A-13	p.60 上 7 行 上 9 行	Q-21 A-21
p.58 上 11 行	ただし、 <u>元請建築士事務所から委託を受けて下請け業務として設備設計を行う場合は、元請建築士事務所に対する重要事項説明は不要です。</u>	p.60 上 11 行	ただし、 <u>建築士事務所から委託を受けて設備設計を行う場合は、委託を受けた建築士事務所に対する重要事項説明は不要です。</u>
p.58 下 11 行 下 9 行	Q-14 A-14	p.61 上 10 行 上 12 行	Q-25 A-25
p.58 下 5 行 下 2 行	Q-15 ：建築士事務所登録をしていない工務店や大工さんが、 <u>施工を請負う予定の住宅設計を</u>	p.61 下 9 行 下 6 行	Q-26 ：建築士事務所登録をしていない工務店や大工さんが、住宅設計を
p.59 上 6 行 上 7 行	Q-16 A-16	p.62 下 9 行 下 8 行	Q-29 A-29
p.59 上 10 行 上 11 行	Q-17 A-17	p.62 下 5 行 下 4 行	Q-30 A-30
p.59 下 11 行 下 8 行	Q-18 A-18	p.63 上 1 行 上 4 行	Q-31 A-31
p.59 下 5 行 下 3 行	Q-19 A-19	p.63 上 7 行 上 9 行	Q-32 A-32
p.60 上 6 行 上 7 行	Q-20 A-20	p.64 上 6 行 上 7 行	Q-35 A-35
p.60 上 9 行 上 11 行	Q-21 A-21	p.64 上 9 行 上 11 行	Q-36 A-36
p.60 上 12 行	問題ないと考えられます。	p.64 上 12 行	問題ないと考えられます。 <u>ただし、契約締結後に契約に基づいて業務を実施するのが原則です。業務着手までに正式な契約が締結できない場合でも、設計契約は、遅くとも設計業務完了前には締結するしている必要がありますから、その前には重要事項説明を行う必要があります。</u>
p.60 下 13 行 下 11 行	Q-22 A-22	p.64 下 10 行 下 8 行	Q-37 A-37
p.60 下 9 行	それぞれの契約前に重要事項説明を行い契約後に書面の交付（法第 24 条の 8）を行うこととなります。すなわち、基本契約の締結前に法令で規定されている項目について包括的な内容で重要事項説明を行い、基本契約の締結後に基本契約に対する書面の交付（法第 24 条の 8）を行います。さらに個々の案件の契約の前後に重要事項説明と書面の交付を行うこととなります。	p.64 下 6 行	それぞれの契約前に重要事項説明を行います。すなわち、基本契約の締結前に <u>基本契約についての重要事項説明</u> を行い、さらに個々の案件の契約の前にそれぞれの案件の <u>契約についての重要事項説明</u> を行うこととなります。

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.60 下 4 行 下 2 行	Q-23 A-23	p.65 上 7 行 上 9 行	Q-39 A-39
p.61 上 1 行 上 4 行	Q-24 A-24	p.65 下 14 行 下 11 行	Q-40 A-40
p.61 上 5 行	建築士が設計者になる場合（下請けの設計受託に該当する場合）は、	p.65 下 10 行	建築士が設計者になる場合は、
p.61 上 9 行 上 11 行	Q-25 A-25	p.65 下 6 行 下 4 行	Q-41 A-41
p.61 下 10 行	Q-26 ：重要事項説明を行うときは建築士免許証を提示して行うことが規定されましたが、	p.66 下 5 行	Q-45 ：重要事項説明を行うときは建築士免許証を提示して行うことが規定されていますが、
p.61 下 8 行	A-26 ：どこで説明するかにかかわらず重要事項説明を行うときは、「書面を交付」して、「建築士免許証（又は免許証明書）」を提示して行わなければなりません。今回の建築士法改正では、携帯に便利な顔写真入りのカード型の建築士免許証が導入されています。従前の免許証は、このカード型の免許証に交換することができます（手数料は負担）。	p.66 下 3 行	A-45 ：どこで説明するかにかかわらず重要事項説明を行うときは、「書面を交付」して、「建築士免許証（又は免許証明書）」を提示して行わなければなりません。平成 20 年 11 月 28 日から携帯に便利な顔写真入りのカード型の建築士免許証明書が導入されています。従前からの賞状型の免許証は、このカード型の免許証明書に交換することができます（手数料は負担）。
p.61 下 4 行 下 2 行	Q-27 A-27	p.67 上 2 行 上 4 行	Q-46 A-46
p.62 上 2 行 上 4 行	Q-28 A-28	p.67 上 7 行 上 9 行	Q-47 A-47
p.62 上 9 行 上 10 行	Q-29 A-29	p.67 下 11 行 下 10 行	Q-48 A-48
p.62 下 11 行 下 9 行	Q-30 A-30	p.67 下 6 行 下 4 行	Q-49 A-49
p.62 下 8 行	変更となった場合は、契約後に交付する書面	p.67 下 3 行	変更となった場合は、書面による契約（法 22 条の 3 の 3）や契約後に交付する書面
p.62 下 4 行	Q-31 ：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？ A-31 ：法第 24 条の 8 による交付書面には、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。	p.68 上 2 行 上 4 行	Q-50 ：重要事項説明書で説明をした記載内容が書面による契約（法 22 条の 3 の 3）時や法第 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？ A-50 ：法 22 条の 3 の 3 による契約書面や法第 24 条の 8 による交付書面には、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。
p.63 上 2 行 上 3 行	Q-32 A-32	p.68 上 7 行 上 8 行	Q-51 A-51

旧 (平成 21 年 10 月第 2 版)		新 (平成 27 年 11 月第 3 版)	
p.63 上 5 行	<p>【書面の交付 (法第 24 条の 8) の記載内容との整合性は?】</p> <p>Q-33 : 法第 24 条の 8 の交付書面には重要事項説明で説明した事項が含まれるようになりましたが、重要事項説明書と全く同じ記載内容にしなければいけないのでしょうか?</p> <p>A-33 : 重要事項説明の内容に変更がない場合は、重要事項説明の内容と法第 24 条の 8 の書面の交付の内容は同じものとなると考えられます。しかし、法第 24 条の 8 による交付書面は、契約した内容を記載した書面であるので、契約前の重要事項説明書と変わることもあり得ます。</p>	p.68 下 14 行	<p>【法 22 条の 3 の 3 による契約書面と書面の交付 (法第 24 条の 8) の記載内容との整合性は?】</p> <p>Q-52 : 法 22 条の 3 の 3 による契約書面と法第 24 条の 8 の交付書面には重要事項説明で説明した事項と同じ項目が含まれていますが、重要事項説明書と全く同じ記載内容にしなければいけないのでしょうか?</p> <p>A-52 : 重要事項説明の内容に変更がない場合は、重要事項説明の内容と法 22 条の 3 の 3 による契約書面及び法第 24 条の 8 の書面の交付の内容は同じものとなる考えられます。しかし、法 22 条の 3 の 3 による契約書面及び法第 24 条の 8 による交付書面は、契約した内容を記載した書面であるので、契約前の重要事項説明書と変わることもあり得ます。</p>
p.63 上 11 行	(追加)	p.68 下 6 行	<p>【重要事項説明と書面による契約及び書面の交付を同じ書面で兼ねることは?】</p> <p>Q-53 : 重要事項説明 (法第 24 条の 7) と書面による契約 (法 22 条の 3 の 3) や書面の交付 (法第 24 条の 8) を同じ書面で兼ねることはできますか? (一度で済ませることはできますか?)。</p> <p>A-53 : 重要事項説明は契約に先立って事前に建築主に契約内容を十分に理解してもらうために行うもので、書面による契約又は契約後の書面の交付は、合意した契約内容を明確にするために行います。このように趣旨が異なる書面ですから兼ねることはできません。</p>
p.63 下 11 行 下 10 行	Q-34 A-34	p.69 上 2 行 上 3 行	Q-54 A-54
p.63 下 7 行 下 6 行	Q-35 A-35	p.69 上 6 行 上 7 行	Q-55 A-55
p.63 下 5 行	<p>Q-36 : 法第 24 条の 7 の重要事項説明及び法第 24 条の 8 の書面の交付を怠った場合、どのような罰則等がありますか?</p> <p>A-36 : (A-35) のとおり重要事項説明の義務違反は監督処分の対象ですが、契約後の書面の交付 (法第 24 条の 8) 義務違反は、監督処分の対象に加え、法第 41 条第十二号により罰金刑の対象になります。これは平成 19 年 6 月改正により新たに罰則が強化されたものです。</p>	p.69 上 8 行	<p>Q-56 : 法第 22 条の 3 の 3 の書面による契約や法第 24 条の 8 の書面の交付を怠った場合、どのような罰則等がありますか?</p> <p>A-56 : 法第 22 条の 3 の 3 による書面による契約の義務違反は監督処分の対象になります (法第 26 条第 2 号第一号)。また、契約後の書面の交付 (法第 24 条の 8) 義務違反は、監督処分の対象に加え、法第 41 条第十五号により罰金刑の対象になります。これは平成 19 年 6 月改正により罰則が強化されたものです。</p>
p.64 上 1 行 上 3 行	Q-37 A-37	p.69 下 10 行 下 8 行	Q-57 A-57
p.64 上 5 行 上 7 行	Q-38 A-38	p.69 下 6 行 下 4 行	Q-58 A-58
p.64 上 9 行	平成 20 年 11 月 28 日施行	p.69 下 2 行	平成 27 年 6 月 25 日施行
p.64 下 6 行 下 5 行	Q-39 A-39	p.70 上 6 行 上 7 行	Q-59 A-59

旧 (平成 21 年 10 月第 2 版)		新 (平成 27 年 11 月第 3 版)	
p.64 下 2 行 下 1 行	<u>Q-40</u> <u>A-40</u>	p.70 上 10 行 上 11 行	<u>Q-60</u> <u>A-60</u>
p.65 上 2 行 上 4 行	<u>Q-41</u> <u>A-41</u>	p.70 下 4 行 下 2 行	<u>Q-62</u> <u>A-62</u>
p.65 上 6 行 上 8 行	<u>Q-42</u> <u>A-42</u>	p.71 上 1 行 上 3 行	<u>Q-63</u> <u>A-63</u>
p.65 上 10 行 上 12 行	<u>Q-43</u> <u>A-43</u>	p.71 上 5 行 上 7 行	<u>Q-64</u> <u>A-64</u>
p.65 下 8 行 下 6 行	<u>Q-44</u> <u>A-44</u>	p.71 上 10 行 上 12 行	<u>Q-65</u> <u>A-65</u>
p.65 下 4 行 下 3 行	<u>Q-45</u> <u>A-45</u>	p.71 下 8 行 下 7 行	<u>Q-66</u> <u>A-66</u>
p.66 上 1 行 上 3 行	<u>Q-46</u> <u>A-46</u>	p.71 下 4 行 下 2 行	<u>Q-67</u> <u>A-67</u>
p.66 上 6 行 上 7 行	<u>Q-47</u> <u>A-47</u>	p.72 上 2 行 上 3 行	<u>Q-68</u> <u>A-68</u>
p.66 下 10 行 下 9 行	<u>Q-48</u> <u>A-48</u>	p.72 上 7 行 上 8 行	<u>Q-69</u> <u>A-69</u>
p.66 下 8 行 下 7 行	<u>Q-49</u> <u>A-49</u>	p.72 上 9 行 上 10 行	<u>Q-70</u> <u>A-70</u>
p.66 下 3 行 下 2 行	<u>Q-50</u> <u>A-50</u>	p.72 下 10 行 下 9 行	<u>Q-71</u> <u>A-71</u>
p.67 上 1 行 上 3 行	<u>Q-51</u> <u>A-51</u>	p.72 下 7 行 下 5 行	<u>Q-72</u> <u>A-72</u>
p.67 上 12 行 上 13 行	<u>Q-52</u> <u>A-52</u>	p.73 上 5 行 上 6 行	<u>Q-73</u> <u>A-73</u>
p.67 下 10 行 下 8 行	<u>Q-53</u> <u>A-53</u>	p.73 上 10 行 上 12 行	<u>Q-74</u> <u>A-74</u>
p.67 下 5 行 下 3 行	<u>Q-54</u> <u>A-54</u>	p.73 下 10 行 下 8 行	<u>Q-75</u> <u>A-75</u>
p.68 上 1 行 上 4 行	<u>Q-55</u> <u>A-55</u>	p.73 下 5 行 下 2 行	<u>Q-76</u> <u>A-76</u>
p.68 上 6 行 上 8 行	<u>Q-56</u> <u>A-56</u>	p.74 上 1 行 上 3 行	<u>Q-77</u> <u>A-77</u>
p.68 下 10 行 下 9 行	<u>Q-57</u> <u>A-57</u>	p.74 上 7 行 上 8 行	<u>Q-78</u> <u>A-78</u>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.68 下 7 行 下 6 行	<u>Q-58</u> <u>A-58</u>	p.74 上 10 行 上 11 行	<u>Q-79</u> <u>A-79</u>
p.68 下 5 行 下 4 行	<u>Q-59</u> <u>A-59</u> ：(A-57) を参照。	p.74 下 10 行 下 9 行	<u>Q-80</u> <u>A-80</u> ：(A-78) を参照。
p.68 下 3 行 下 2 行	<u>Q-60</u> <u>A-60</u>	p.74 下 8 行 下 7 行	<u>Q-81</u> <u>A-81</u>
p.69 上 1 行 上 3 行	<u>Q-61</u> <u>A-61</u> ：重要事項説明で説明した内容が重要事項説明後に変更になることを制約するものではありません。契約したときは書面の交付（法第 24 条の 8）により	p.75 上 2 行 上 4 行	<u>Q-83</u> <u>A-83</u> ：重要事項説明で説明した内容が重要事項説明後に変更になることを制約するものではありません。契約したときは契約書面（法第 22 条の 3 の 3 に該当する場合）あるいは書面の交付（法第 24 条の 8）により
p.69 上 7 行 上 9 行	<u>Q-62</u> <u>A-62</u>	p.75 上 9 行 上 11 行	<u>Q-84</u> <u>A-84</u>
p.69 下 8 行 下 7 行	<u>Q-63</u> <u>A-63</u>	p.75 下 8 行 下 7 行	<u>Q-85</u> <u>A-85</u>
p.69 下 6 行 下 5 行	<u>Q-64</u> <u>A-64</u> ：(A-62) を参照。	p.75 下 6 行 下 5 行	<u>Q-86</u> <u>A-86</u> ：(A-84) を参照。
p.69 下 4 行 下 3 行	<u>Q-65</u> <u>A-65</u>	p.75 下 4 行 下 3 行	<u>Q-87</u> <u>A-87</u>
p.70 上 2 行 上 5 行	<u>Q-66</u> <u>A-66</u>	p.76 上 2 行 上 5 行	<u>Q-88</u> <u>A-88</u>
p.70 上 8 行	(Q-56) を参照。	p.76 上 8 行	(Q-77) を参照。
p.70 上 10 行 上 11 行	<u>Q-67</u> <u>A-67</u>	p.76 上 10 行 上 11 行	<u>Q-89</u> <u>A-89</u>
p.70 下 10 行 下 9 行	<u>Q-68</u> <u>A-68</u>	p.76 下 10 行 下 9 行	<u>Q-90</u> <u>A-90</u>
p.70 下 7 行 下 6 行	<u>Q-69</u> <u>A-69</u>	p.76 下 7 行 下 6 行	<u>Q-91</u> <u>A-91</u>
p.70 下 5 行	(A-67) 参照。	p.76 下 5 行	(A-89) 参照。
p.70 下 3 行 下 2 行	<u>Q-70</u> <u>A-70</u>	p.77 上 5 行 上 6 行	<u>Q-93</u> <u>A-93</u>
p.71 上 1 行 上 3 行	<u>Q-71</u> <u>A-71</u>	p.77 上 8 行 上 10 行	<u>Q-94</u> <u>A-94</u>
p.71 上 6 行 上 7 行	<u>Q-72</u> <u>A-72</u>	p.77 下 7 行 下 6 行	<u>Q-95</u> <u>A-95</u>
p.71 上 10 行 上 11 行	<u>Q-73</u> <u>A-73</u>	p.77 下 3 行 下 2 行	<u>Q-96</u> <u>A-96</u>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.71 下 9 行	<p>4.3 追加 Q&A</p> <p>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。</p>	p.77 最下行	(削除)
p.71 下 6 行	<p>【土木構造物の設計の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.60 下 12 行	<p>(p.60 下 12 行へ移動)</p> <p>【土木構造物の設計の場合は？】</p> <p>Q-22：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。</p> <p>A-22：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。</p>
p.72 上 1 行	<p>【リフォーム工事の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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は除く。）及び仕様書」をいいます。</p> <p>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。</p>	p.59 下 6 行	<p>(p.59 下 6 行へ移動)</p> <p>【リフォーム工事の場合は？】</p> <p>Q-20：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。</p> <p>A-20：一般的に、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、壁紙の貼替え工事のみを請負い、壁紙の貼替え面積を見積もるための現場調査の実測図を作成するような場合には、重要事項の説明は必要ありません。</p> <p>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は除く。）及び仕様書」をいいます。</p> <p>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。</p>
p.72 上 13 行	<p>【独占業務範囲外の設計の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【計画変更が生じた場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.56 下 10 行	<p>(p.56 下 10 行へ移動)</p> <p>【独占業務範囲外の設計の場合は？】</p> <p>Q-7：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。</p> <p>A-7：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。</p> <p>【計画変更が生じた場合は？】</p> <p>Q-8：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。</p> <p>A-8：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。</p>

旧 (平成 21 年 10 月第 2 版)		新 (平成 27 年 11 月第 3 版)	
p.73 上 1 行	<p>【工作物の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.60 下 6 行	<p>(p.60 下 6 行へ移動)</p> <p>【工作物の場合は？】</p> <p>Q-23：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。</p> <p>A-23：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。</p>
p.73 上 7 行	<p>【門、塀などの場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【擁壁の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.57 上 3 行	<p>(p.57 上 3 行へ移動)</p> <p>【門、塀などの場合は？】</p> <p>Q-9：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。</p> <p>A-9：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。</p> <p>【擁壁の場合は？】</p> <p>Q-10：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。</p> <p>A-10：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。</p> <p>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。</p>
p.73 下 5 行	<p>【現寸図、施工図などの場合は】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.58 下 10 行	<p>(p.58 下 10 行へ移動)</p> <p>【現寸図、施工図などの場合は】</p> <p>Q-15：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。</p> <p>A-15：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。</p>
p.74 上 1 行	<p>【鉄道施設の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。）に含まれません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。</p>	p.57 下 11 行	<p>(p.57 下 11 行へ移動)</p> <p>【鉄道施設の場合は？】</p> <p>Q-11：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。</p> <p>A-11：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。）に含まれません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。</p>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.74 上 7 行	<p>【耐震診断業務の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.58 上 1 行	<p>(p.58 上 1 行へ移動)</p> <p>【耐震診断業務の場合は？】</p> <p>Q-13：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。</p> <p>A-13：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 6 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。</p> <p>Q-14：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。</p> <p>A-14：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 6 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。</p>
p.74 下 5 行	<p>【設計・施工で受託した場合】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.61 上 1 行	<p>(p.61 上 1 行へ移動)</p> <p>【設計・施工で受託した場合】</p> <p>Q-24：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。</p> <p>A-24：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。なお、延べ面積 300m² 超の建築物の場合は、建築士法に基づいて、書面による設計工事監理契約が必要ですから、工事請負契約書の中に建築士法に基づく設計・工事監理に関する必要事項を記載するか又は別に書面による設計工事監理契約が必要となります。</p>
p.75 上 1 行	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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を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。</p>	p.64 下 3 行	<p>(p.64 下 3 行へ移動)</p> <p>Q-38：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。</p> <p>A-38：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、設計業務契約は、遅くとも設計業務完了前には締結する必要があります。（A-36 参照。）</p> <p>また、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を契約を行う場合は説明は不要であり、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場合に説明することとなります。</p>
p.75 上 7 行	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.76 下 4 行	<p>(p.76 下 4 行へ移動)</p> <p>Q-92：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。</p> <p>A-92：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。</p> <p>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。</p>

旧 (平成 21 年 10 月第 2 版)		新 (平成 27 年 11 月第 3 版)	
p.75 下 10 行	<p>【同じ会社の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【同じグループ内の会社の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.62 上 1 行	<p>(p.62 上 1 行へ移動)</p> <p>【同じ会社の場合は？】</p> <p>Q-27：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。</p> <p>A-27：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。</p> <p>【同じグループ内の会社の場合は？】</p> <p>Q-28：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。</p> <p>A-28：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。</p>
p.76 上 1 行	<p>【企業の各支店で事務所登録している場合】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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？</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.63 下 11 行	<p>(p.63 下 11 行へ移動)</p> <p>【企業の各支店で事務所登録している場合】</p> <p>Q-33：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。</p> <p>A-33：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。</p> <p>Q-34：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？</p> <p>A-34：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 17 条 38 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。</p> <p>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。</p>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.76 下 6 行	<p>【すべて再委託した場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.74 下 5 行	<p>(p.74 下 5 行へ移動)</p> <p>【すべて再委託した場合は？】</p> <p>Q-82：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。</p> <p>A-82：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（一括再委託）を説明することになります。</p>
p.77 上 1 行	<p>【建築主として設計・工事監理を依頼した場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【建築主が複数の場合は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【建築主がペーパーカンパニー】</p> <p>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でしょうか。</p> <p>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まます。</p>	p.66 上 1 行	<p>(p.66 上 1 行へ移動)</p> <p>【建築士事務所が建築主として設計・工事監理を依頼した場合は？】</p> <p>Q-42：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。</p> <p>A-42：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。</p> <p>【建築主が複数の場合は？】</p> <p>Q-43：一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。</p> <p>A-43：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。</p> <p>【建築主がペーパーカンパニー】</p> <p>Q-44：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でしょうか。</p> <p>A-44：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まます。</p>

旧（平成 21 年 10 月第 2 版）		新（平成 27 年 11 月第 3 版）	
p.78 上 1 行	<p>【設計 JV の場合の書き方は？】</p> <p>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でしょうか。</p> <p>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でしょうか。</p> <p>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。</p>	p.70 下 12 行	<p>(p.70 下 12 行へ移動)</p> <p>【設計 JV の場合の書き方は？】</p> <p>Q-61：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でしょうか。</p> <p>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でしょうか。</p> <p>A-61：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。</p>
p.78 下 5 行	<p>【海外の建築物は？】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	p.62 上 11 行	(削除)
p.79 囲み内	<p>○<u>四会推奨「重要事項説明書」様式</u></p> <p>○<u>重要事項説明、書面の交付にかかわる建築士法、建築士法施行規則新旧対照条文</u></p>	p.79 囲み内	<p>○<u>(四会推奨)重要事項説明書</u> 様式</p> <p>○<u>建築士法、建築士法施行令、建築士法施行規則の新旧対照条文 (契約に関連する部分の抜粋)</u></p> <p>○<u>建築士法等の一部を改正する法律等の施行について (技術的助言) (平成 20 年 11 月 28 日・国住指第 3465 号【抜粋】)</u></p> <p>○<u>公共工事における設計業務等の契約の際の重要事項説明について (平成 21 年 12 月 10 日・国住指第 3447 号)</u></p>
p.80	<u>重要事項説明書</u> (差し替え)	p.80	<u>重要事項説明書</u> (後掲別記 4 参照)
p.83	<u>重要事項説明、書面の交付にかかわる建築士法、建築士法施行規則 新旧対照条文</u> (差し替え)	p.83	<u>建築士法の一部を改正する法律 (平成 26 年法律第 92 号) 新旧対照表</u> (後掲別記 5 参照)
p.86	(追加)	p.89	<u>建築士法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令 (平成 27 年政令第 13 号) 新旧対照表 (契約に関連する部分の抜粋)</u> (後掲別記 6 参照)
p.86	(追加)	p.90	<u>建築士法施行規則及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令 (平成 27 年国土交通省令第 8 号) 新旧対照表 (契約に関連する部分の抜粋)</u> (後掲別記 7 参照)
p.86	(追加)	p.93	<u>建築士法等の一部を改正する法律等の施行について (技術的助言) (抜粋)</u> (後掲別記 8 参照)
p.86	(追加)	p.95	<u>公共工事における設計業務等の契約の際の重要事項説明について</u> (後掲別記 9 参照)

別記 1

(5) 平成26年改正士法による契約に関するルールのなかの重要事項説明

重要事項説明の制度が導入（平成20年11月28日から施行）されてから5年半が経過した平成26年6月27日に「建築士法の一部を改正する法律」（平成26年法律第92号）が公布され、平成27年6月25日から施行されました。

この改正において、「設計受託契約等の原則」、「延べ面積が300m²を超える建築物に係る契約の内容」（書面による契約の義務化）、「適正な委託代金」の条項が新設され、「一括再委託の禁止」条項が拡充されて、契約に関するルールは、次のように整備されました。

	契約に関するルール	ルールの概要
原則	① 契約の原則（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計又は工事監理業務の契約の当事者（委託者及び受託者）は、対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結しなければならない。 ・ 信義に従って誠実に履行しなければならない。（法第22条の3の2）
契約前	② 重要事項の説明等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計又は工事監理業務の契約を締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し管理建築士等をして、契約内容について所定の事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。（法第24条の7）
契約時 内容	③ 書面による契約 （延べ面積が300m ² を超える建築物に係る契約の内容）（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延べ面積300m²超の設計又は工事監理業務の契約の当事者は、所定の事項を記載した書面に署名又は記名押印し、相互に交付しなければならない。^(注1)（法第22条の3の3）
内容	④ 適正な委託代金（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計又は工事監理業務の契約を締結しようとする者は、国土交通大臣が定める報酬の基準^(注2)に準拠した委託代金で契約を締結するように努めなければならない。^(注1)（法第22条の3の4）
	⑤ 一括再委託の禁止（拡充）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延べ面積300m²超の新築工事の設計又は工事監理業務の受託者は、委託者の許諾を得た場合においても、受託した業務を一括して他の建築士事務所に委託してはならない。^(注1)（法第24条の3第2項）
契約後	⑥ 書面の交付 （※③による場合は不要）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計又は工事監理業務の受託者は、契約締結の後、遅滞なく、所定の事項を記載した書面をその委託者に交付しなければならない。（法第24条の8）
変更	⑦ 契約内容の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第22条の3の3の規定により書面による契約を締結した場合において、記載した所定の内容を変更するときは、その変更内容を記載した書面に署名又は記名押印し、相互に交付しなければならない。^(注1)（法第22条の3の3第2項）

(注1) これらの項目については「改正建築士法による設計受託契約のポイント」（建築設計業務等の契約内容検討会 編集、発行（一社）日本建築士事務所協会連合会）において詳細に解説している。

(注2) 平成21年国土交通省告示第15号及び平成27年国土交通省告示第670号

平成26年改正建築士法の「契約の原則」の条項に明記された「対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結」するためには、まず「重要事項説明」を適正に実施するところからはじめる必要があります。

別記 2

1.3 重要事項説明と書面による契約及び書面の交付との関連について

(1) 重要事項説明と書面による契約及び書面の交付との関連

平成26年の改正土法による契約に関するルールの整備によって、契約締結の前後において書面を交付するルールが、重要事項説明（契約前）、書面による契約（契約の方法）、書面の交付（契約後）の3規定になりました。それぞれのルールが適用される契約内容（設計又は工事監理の対象となる建築物）は次ようになります。

	土法による契約に関するルール	延べ面積300㎡以下の建築物の設計 又は工事監理の契約	延べ面積300㎡超の建築物の設計又 は工事監理の契約
契約前	①重要事項の説明等 (法第24条の7)	○：適用する	○：適用する
契約方法	②書面による契約(延べ面積が300㎡ を超える建築物に係る契約の内容) (法第22条の3の3)	×：適用しない (契約当事者の合意があれば口 頭約束でも契約は成立する)	○：適用する
契約後	③書面の交付 (法第24条の8)	○：適用する (ただし、②の規定を満たす書 面で契約締結した場合は不要)	×：適用しない (書面の交付は不要)

重要事項説明は、契約に先だって事前に建築主に契約内容を十分に説明して理解してもらうために行うもので、一方の書面による契約又は契約後の書面の交付は合意した契約内容を明確にするために行うものです。いずれも書面の交付を伴うルールですが、それぞれ趣旨や実施時期が異なるので混同しないよう注意が必要です。

延べ面積300㎡超の建築物の設計又は工事監理の契約は、「書面による契約」が義務づけられ、法第22条の3の3の規定に基づき書面による契約を締結した場合は、法第24条の8「書面の交付」は適用しないと定めています（法第22条の3の3第5項）。

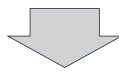
また、延べ面積300㎡以下の場合は、契約後の書面の交付が義務づけられており、書面による契約までは義務づけられていませんが、合意した契約内容を明確にし、トラブルを防止するために書面による契約が推奨されます。延べ面積300㎡以下の場合で、法第22条の3の3の規定に基づく書面で契約した場合は、延べ面積300㎡超の場合と同様に見なされて、法第24条の8「書面の交付」は省略することができます。

(2) 記載事項の違いについて

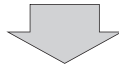
重要事項説明と書面による契約及び書面の交付において、法律及び省令で書面に記載しなければならないと定められている事項は、次ページの表のとおりです。

これらの三つの書面への記載事項の大半は同じ項目ですが、同じ項目であっても、重要事項説明書と他の二つの書面ではその意図や目的に次のような違いがあるため、具体的な記述内容に違いが生じることもあります。

①重要事項の説明等 (法第24条の7)	・業務を委託するか否かを判断するために必要な基本的情報（契約内容の案）をあらかじめ提供するための説明に使用する書面 ・この契約内容の案は、受託者側（建築士事務所）が作成し、委託者側（建築主等）へ提示して説明するのが一般的
------------------------	---



○この間に対等な立場における合意形成に向けた交渉（契約折衝）の過程がある。



②書面による契約 (法第22条の3の3)	・上記の交渉（契約折衝）の過程を経て合意した内容（契約内容）を証するための書面 ・合意した内容を正確に記載する。
③書面の交付 (法第24条の8)	

また、契約の前後で使用する書面に記載する内容に違いがないことを理由に重要事項説明の書面をもって他の二つの書面を兼ねること（一度で済ませること）はできません。

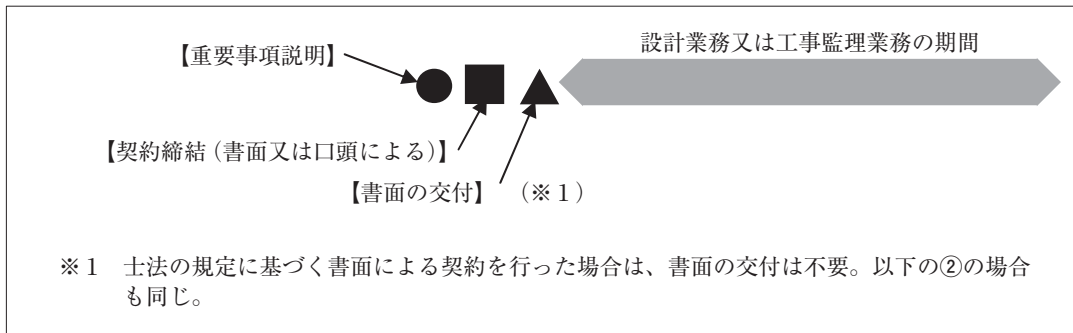
重要事項説明 (法第24条の7)	書面による契約 (法第22条の3の3)	書面の交付 (法第24条の8)
<p>(法第24条の7)</p> <p>① 設計受託契約にあっては、作成する設計図書の種類</p> <p>② 工事監理受託契約にあっては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法</p> <p>③ 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨</p> <p>④ 報酬の額及び支払の時期</p> <p>⑤ 契約の解除に関する事項</p> <p>⑥ その他、国土交通省令で定める事項</p> <p>(施行規則第22条の2の2及び同第17条の38)</p> <p>① 建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別</p> <p>② 建築士事務所の開設者の氏名（当該建築士事務所の開設者が法人である場合にあつては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名）</p> <p>③ 設計受託契約又は工事監理受託契約の対象となる建築物の概要</p> <p>④ 業務に従事することとなる建築士の登録番号</p> <p>⑤ 業務に従事することとなる建築設備士がいる場合にあっては、その氏名</p> <p>⑥ 設計又は工事監理の一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る設計又は工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所名称及び所在地</p>	<p>(法第22条の3の3)</p> <p>① } ② } ③ } ④ } ⑤ } ⑥ }</p> <p>左欄の①から⑥と同じ</p> <p>(施行規則第17条の38)</p> <p>① } ② } ③ } ④ } ⑤ } ⑥ }</p> <p>左欄の①から⑥と同じ</p> <p>⑦ 設計又は工事監理の実施の期間</p> <p>⑧ その他、設計又は工事監理の種類、内容及び方法</p>	<p>(法第24条の8)</p> <p>① } ② } ③ } ④ } ⑤ } ⑥ }</p> <p>左欄の①から⑥と同じ</p> <p>(施行規則第17条の38)</p> <p>① } ② } ③ } ④ } ⑤ } ⑥ }</p> <p>左欄の①から⑧と同じ</p> <p>(施行規則第22条の3)</p> <p>① 契約の年月日</p> <p>② 契約の相手方の氏名又は名称</p>

別記 3

重要事項説明の時期及び書面の交付の時期と受託業務との関係を整理すると次のようになります。

① 原則

- 契約締結後、**契約に基づいて業務を実施するのが原則**です。従って、その**契約の前**に**あらかじめ重要事項説明**を行う必要があります。



② 工事請負契約書に設計受託契約を含める場合において、遅くとも……

- 工事請負契約書に設計受託契約を含める場合においても、「原則」は、①と同じで、契約に基づいて設計業務を実施するのが原則です。従ってその契約の前**に**あらかじめ重要事項説明を行う必要があります。
- 契約が設計業務開始までに締結できない場合は、遅くともその**設計業務が完了するまでには設計受託契約が締結**されていなければなりません。従って、その契約締結の前にはあらかじめ重要事項説明を行う必要があります。
- 積算業務が完了しなければ工事請負契約を締結できない場合には、設計施工一括であっても契約を2段階にする等の対応が必要になります。

別記 4

重要事項説明書

平成 年 月 日

様

本重要事項説明は、建築士法第24条の7に基づき、設計受託契約又は工事監理受託契約に先立って、あらかじめ契約の内容及びその履行に関する事項を説明するものです。本説明内容は最終的な契約内容とは必ずしも同一になるとは限りません。

受託業務名称：

建築士事務所の名称：
建築士事務所の所在地：
区分(一級、二級、木造)：()建築士事務所
開設者氏名：
(法人の場合は開設者の名称及び代表者氏名)

1. 対象となる建築物の概要

建設予定地：
主要用途：
工事種別：
規模等：

2. 作成する設計図書の種類(設計契約受託の場合)

3. 工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法 (工事監理契約受託の場合)

①工事と設計図書との照合の方法：

②工事監理の実施の状況に関する報告の方法：

4. 設計又は工事監理の一部を委託する場合の計画

①設計又は工事監理の一部を委託する予定： あり なし

②委託する業務の概要及び委託先(ありの場合の計画)

委託する業務の概要：

建築士事務所の名称：

建築士事務所の所在地：

開設者氏名：

(法人の場合は開設者の名称及び代表者氏名)

5. 設計又は工事監理に従事することとなる建築士・建築設備士

①設計業務に従事することとなる建築士・建築設備士	②工事監理業務に従事することとなる建築士・建築設備士
<p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p> <p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p> <p>(建築設備の設計に関し意見を聴く者) 【氏名】： 【資格】建築設備士</p>	<p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p> <p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p> <p>(建築設備の工事監理に関し意見を聴く者) 【氏名】： 【資格】建築設備士</p>

* 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。

6. 報酬の額及び支払の時期

①報酬の額： _____ 円

②支払の時期： _____

7. 契約の解除に関する事項

(説明をする建築士)

氏名： _____ (印)

資格等：()建築士、 管理建築士、所属する建築士 _____

上記の建築士から建築士免許証(免許証明書)の提示のもと重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

(説明を受けた建築主)

住所： _____

氏名： _____ (印)

別記 5

建築士法の一部を改正する法律(平成26年法律第92号) 新旧対照表

建築士法(昭和25年法律第202号)(契約に関連する部分の抜粋)

(傍線部分は改正部分)

新	旧
<p style="text-align: center;"><u>第四章の二 設計受託契約等</u></p> <p>(設計受託契約等の原則)</p> <p><u>第二十二條の三の二 設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約(以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。)の当事者は、各々の対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、信義に従つて誠実にこれを履行しなければならない。</u></p> <p>(延べ面積が三百平方メートルを超える建築物に係る契約の内容)</p> <p><u>第二十二條の三の三 延べ面積が三百平方メートルを超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、前條の趣旨に従つて、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らない。</u></p> <p><u>一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類</u></p> <p><u>二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法</u></p> <p><u>三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者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あつては、その旨</u></p> <p><u>四 報酬の額及び支払の時期</u></p> <p><u>五 契約の解除に関する事項</u></p> <p><u>六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項</u></p> <p><u>2 延べ面積が三百平方メートルを超える建築物の新</u></p>	<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>

築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容で前項各号に掲げる事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

3 建築物を増築し、改築し、又は建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、当該増築、改築、修繕又は模様替に係る部分の新築とみなして前二項の規定を適用する。

4 第二十条第四項の規定は、第一項又は第二項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第四項中「建築士」とあるのは「設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者」と、「建築主」とあるのは「契約の相手方」と、「当該結果」とあるのは「当該書面に記載すべき事項」と、「報告する」とあるのは「通知する」と、「文書での報告をした」とあるのは「書面を交付した」と読み替えるものとする。

5 設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者が、第一項の規定により書面を相互に交付した場合（前項の規定により読み替えて準用する第二十条第四項の規定により書面を交付したものとみなされる場合を含む。）には、第二十四条の八第一項の規定は、適用しない。

(適正な委託代金)

第二十二條の三の四 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、第二十五条に規定する報酬の基準に準拠した委託代金で設計受託契約又は工事監理受託契約を締結するよう努めなければならない。

第六章 建築士事務所

(再委託の制限)

第二十四條の三 建築士事務所の開設者は、委託者の

(新設)

第六章 建築士事務所

(再委託の制限)

第二十四條の三 建築士事務所の開設者は、委託者の

許諾を得た場合においても、委託を受けた設計又は工事監理の業務を建築士事務所の開設者以外の者に委託してはならない。

- 2 建築士事務所の開設者は、委託者の許諾を得た場合においても、委託を受けた設計又は工事監理（いずれも延べ面積が三百平方メートルを超える建築物の新築工事に係るものに限る。）の業務を、それぞれ一括して他の建築士事務所の開設者に委託してはならない。

（重要事項の説明等）

第二十四条の七 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士（次項において「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者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あつては、その旨
- 四 報酬の額及び支払の時期
- 五 契約の解除に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

許諾を得た場合においても、委託を受けた設計又は工事監理の業務を建築士事務所の開設者以外の者に委託してはならない。

- 2 建築士事務所の開設者は、委託者の許諾を得た場合においても、委託を受けた設計又は工事監理（いずれも共同住宅その他の多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであつて政令で定める規模以上のものの新築工事に係るものに限る。）の業務を、それぞれ一括して他の建築士事務所の開設者に委託してはならない。

（重要事項の説明等）

第二十四条の七 建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士（次項において「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者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あつては、その旨
- 四 報酬の額及び支払の時期
- 五 契約の解除に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定

2 管理建築士等は、前項の説明をするときは、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。

(書面の交付)

第二十四条の八 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。

一 第二十二條の三の三第一項各号に掲げる事項
(削除)

(削除)

二 前号に掲げるもののほか、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの

2 第二十条第四項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第四項中「建築士」とあるのは「建築士事務所の開設者」と、「建築主」とあるのは「委託者」と、「当該結果」とあるのは「当該書面に記載すべき事項」と、「報告する」とあるのは「通知する」と、「文書での報告をした」とあるのは「書面を交付した」と読み替えるものとする。

(業務の報酬)

第二十五条 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。

める事項

2 管理建築士等は、前項の説明をするときは、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。

(書面の交付)

第二十四条の八 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 設計又は工事監理の種類及び内容（前号に掲げる事項を除く。）

三 設計又は工事監理の実施の期間及び方法（第一号に掲げる事項を除く。）

四 前三号に掲げるもののほか、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの

2 第二十条第四項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第四項中「建築士」とあるのは「建築士事務所の開設者」と、「建築主」とあるのは「委託者」と、「当該結果」とあるのは「当該書面に記載すべき事項」と、「報告する」とあるのは「通知する」と、「文書での報告をした」とあるのは「書面を交付した」と読み替えるものとする。

(業務の報酬)

第二十五条 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、これを勧告することができる。

(監督処分)

第二十六条 (略)

2 都道府県知事は、建築士事務所につき次の各号のいずれかに該当する事実がある場合においては、当該建築士事務所の開設者に対し、戒告し、若しくは一年以内の期間を定めて当該建築士事務所の閉鎖を命じ、又は当該建築士事務所の登録を取り消すことができる。

一 建築士事務所の開設者が第二十二條の三の三第一項から第四項まで又は第二十四條の二から第二十四條の八までの規定のいずれかに違反したとき。

二 (略)

三 建築士事務所の開設者が第二十三條の五第一項又は第二項の規定による変更の届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。

(削除)

四～十 (略)

3・4 (略)

第10章 罰則

第四十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第十条の二第一項又は第二項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第十条の二第一項又は第二項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

三 第十条の二第一項又は第二項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

四～八 (略)

九 第二十三條の五第一項又は第二項の規定による変更の届出をせず、又は虚偽の届出をした者

(監督処分)

第二十六条 (略)

2 都道府県知事は、建築士事務所につき次の各号のいずれかに該当する事実がある場合においては、当該建築士事務所の開設者に対し、戒告し、若しくは一年以内の期間を定めて当該建築士事務所の閉鎖を命じ、又は当該建築士事務所の登録を取り消すことができる。

(新設)

二 (略)

二 建築士事務所の開設者が第二十三條の五第一項の規定による変更の届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。

三 建築士事務所の開設者が第二十四條の二から第二十四條の八までの規定のいずれかに違反したとき。

四～十 (略)

3・4 (略)

第10章 罰則

第四十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

(新設)

(新設)

(新設)

一～五 (略)

六 第二十三條の五第一項の規定による変更の届出をせず、又は虚偽の届出をした者

十～十四 (略)

十五 第二十四条の八第一項の規定に違反して、書面を交付せず、又は虚偽の記載のある書面を交付した者

十六～十八 (略)

第四十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、十
万円以下の過料に処する。

一 第五条第四項 (第十条の十九第一項及び第十条の二十一第一項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)、第八条の二、第十条の二の二第五項 (第十条の十九第一項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)、第二十三条の七 (第二十六条の四第一項の規定により読み替えて適用される場合を含む。) 又は第二十四条の七第二項の規定に違反した者

二～四 (略)

七～十一 (略)

十二 第二十四条の八第一項の規定に違反して、書面を交付せず、又は虚偽の記載のある書面を交付した者

十三～十五 (略)

第四十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、十
万円以下の過料に処する。

一 第五条第三項 (第十条の十九第一項及び第十条の二十一第一項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)、第八条の二、第十条の二第四項 (第十条の十九第一項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)、第二十三条の七 (第二十六条の四第一項の規定により読み替えて適用される場合を含む。) 又は第二十四条の七第二項の規定に違反した者

二～四 (略)

別記 6

建築士法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成27年政令第13号） 新旧対照表（契約に関連する部分の抜粋）

建築士法施行令（昭和25年政令第201号）（抄）

（傍線部分は改正部分）

新	旧
<p>（情報通信の技術を利用する方法）</p> <p>第七条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>3 <u>前二項の規定は、法第二十二條の三の三第一項又は第二項の規定により契約の相手方に書面の交付をしようとするときについて準用する。この場合において、前二項中「建築士」とあるのは「設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者」と、「結果の報告」とあるのは「書面に記載すべき事項の通知」と読み替えるものとする。</u></p> <p>4 <u>第一項及び第二項の規定は、法第二十四條の八第一項の規定により委託者に書面の交付をしようとするときについて準用する。</u></p> <p>この場合において、<u>第一項及び第二項中「建築士」とあるのは「建築士事務所の開設者」と、「結果の報告」とあるのは「書面に記載すべき事項の通知」と読み替えるものとする。</u></p> <p>（削る）</p>	<p>（情報通信の技術を利用する方法）</p> <p>第七条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>（新設）</p> <p>3 <u>前二項の規定は、法第二十四條の八第一項の規定により委託者に書面の交付をしようとするときについて準用する。この場合において、前二項中「建築士」とあるのは「建築士事務所の開設者」と、「結果の報告」とあるのは「書面に記載すべき事項の通知」と読み替えるものとする。</u></p> <p>（その設計等の業務が再委託の制限の対象となる多数の者が利用する建築物及びその規模）</p> <p><u>第八條 法第二十四條の三第二項の政令で定める建築物は、共同住宅とする。</u></p> <p><u>2 法第二十四條の三第二項の政令で定める規模は、階数が三で、かつ、床面積の合計が千平方メートルのものとする。</u></p>

別記 7

建築士法施行規則及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令 (平成27年国土交通省令第8号) 新旧対照表 (契約に関連する部分の抜粋)

建築士法施行規則 (昭和25年建設省令第38号) (抄)

(傍線部分は改正部分)

新	旧
<p><u>第二章の五 設計受託契約等</u> (<u>延べ面積が三百平方メートルを超える建築物に係る契約の内容</u>) <u>第十七条の三十八 法第二十二条の三の三第一項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</u></p> <p>一 <u>建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別</u></p> <p>二 <u>建築士事務所の開設者の氏名 (当該建築士事務所の開設者が法人である場合にあつては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名)</u></p> <p>三 <u>設計受託契約又は工事監理受託契約の対象となる建築物の概要</u></p> <p>四 <u>業務に従事することとなる建築士の登録番号</u></p> <p>五 <u>業務に従事することとなる建築設備士がいる場合にあつては、その氏名</u></p> <p>六 <u>設計又は工事監理の一部を委託する場合にあつては、当該委託に係る設計又は工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地</u></p> <p>七 <u>設計又は工事監理の実施の期間</u></p> <p>八 <u>第三号から第六号までに掲げるもののほか、設計又は工事監理の種類、内容及び方法</u></p> <p>(<u>情報通信の技術を利用する方法</u>) <u>第十七条の三十九 第十七条の十六の規定は、法第二十二条の三の三第一項又は第二項の規定により契約の相手方に書面の交付をしようとするときについて準用する。この場合において、第十七条の十六第一</u></p>	<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>

項第一号及び第三項中「建築士」とあるのは「設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者」と、同条第一項第一号ロ及び第二号並びに第二項第二号中「結果」とあるのは「書面に記載すべき事項」と、同条第一項第一号ロ中「報告」とあるのは「通知」と読み替えるものとする。

第十七条の四十 第十七条の十七の規定は、令第七条第三項において同条第一項の規定を準用する場合について準用する。この場合において、第十七条の十七第一号中「前条第一項」とあるのは「第十七条の三十九において読み替えて準用する第十七条の十六第一項」と、「建築士」とあるのは「設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者」と読み替えるものとする。

(重要事項説明)

第二十二条の二の二 法第二十四条の七第一項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、第十七条の三十八第一号から第六号までに掲げる事項とする。

(削る)

(新設)

(重要事項説明)

第二十二条の二の二 法第二十四条の七第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 建築士事務所の名称及び所在地
- 二 建築士事務所の開設者の氏名（当該建築士事務所
の開設者が法人である場合にあつては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名
- 三 設計受託契約又は工事監理受託契約の対象となる建築物の概要
- 四 業務に従事することとなる建築士の登録番号
- 五 業務に従事することとなる建築設備士がいる場合
にあつては、その氏名
- 六 設計又は工事監理の一部を委託する場合にあつては、当該委託に係る設計又は工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地

(書面の交付)

第二十二条の三 法第二十四条の八第一項第二号に規定する国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 契約の年月日
- 二 契約の相手方の氏名又は名称

2 建築士事務所の開設者は、法第二十四条の八第一項に規定する書面を作成したときは、当該書面に記名押印又は署名をしなければならない。

(書面の交付)

第二十二条の三 法第二十四条の八第一項第四号に規定する国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 契約の年月日
- 二 契約の相手方の氏名又は名称

2 建築士事務所の開設者は、法第二十四条の八第一項に規定する書面を作成したときは、当該書面に記名押印又は署名をしなければならない。

建築士法等の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)(抜粋)

平成20年11月28日
国住指第3465号

各都道府県

建築士行政担当部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

建築士法等の一部を改正する法律等の施行について (技術的助言)

建築士法等の一部を改正する法律（平成18年法律第114号。以下「改正法」という。）、建築士法施行令及び建設業法施行令の一部を改正する政令（平成20年政令第186号。以下「改正政令」という。）、建築士法に基づく中央指定登録機関等に関する省令（平成20年国土交通省令第37号。以下「第1次改正省令」という。）、建築士法施行規則の一部を改正する省令（平成20年国土交通省令第61号、以下「第2次改正省令」という。）並びに建築士法施行規則及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成20年国土交通省令第89号。以下「第3次改正省令」という。）その他関連する国土交通省告示の施行については、「建築士法等の一部を改正する法律等の施行について」（平成20年11月28日付け国住指発第3463号）により住宅局長から都道府県知事あて通知されたところであるが、改正法、改正政令、第1次改正省令、第2次改正省令及び第3次改正省令等のうちこれらの法令による改正後の建築士法（昭和25年法律第202号。以下「士法」という。）、建築士法施行令（昭和25年政令第201号。以下「士法施行令」という。）及び建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号。以下「士法施行規則」という。）並びに建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「基準法施行規則」という。）に関する部分の運用に係る細目及び運用方針は下記のとおりであるので、通知する。

貴職におかれては、各都道府県の営繕担当部局並びに関係市町村及び関係者に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、各関係団体に対しても、この旨通知しているので、これに留意のうえこれらの者に対する指導助言に遺憾なきを期するとともに、関係法令の円滑かつ適正な執行に配慮されたい。

記

以下、関連部分のみを掲載

～ (略) ～

3. 設計及び工事監理等の業務の適正化について

～ (略) ～

(5) 重要事項説明の対象となる設計受託契約又は工事監理受託契約

士法第24条の7に規定する重要事項説明は、設計受託契約又は工事監理受託契約

を建築主と締結する際に行う必要があるものであり、他の建築士事務所（以下本項において「元請建築士事務所」という。）が受託した設計の一部について再委託が行われる場合については、元請建築士事務所は建築主に該当しないため、重要事項説明は不要である。同様に、公共工事における設計業務の受託において、発注する自治体に土法上の設計を行う者がいる場合についても、当該自治体は建築主に該当しないため、重要事項説明は不要である。なお、土法第24条の8に規定する書面の交付については、委託者が建築主に該当するか否かに関わらず、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結した場合には、委託者に対して法令に規定する事項を規定した書面を交付する必要があることを念のため申し添える。

（※下線は編集者が付記した。）

～ （略） ～

公共工事における設計業務等の契約の際の重要事項説明について

国住指第 3 4 4 7 号

平成 2 1 年 1 2 月 1 0 日

各都道府県 建築主務部長 あて

国土交通省 住宅局 建築指導課長

公共工事における設計業務等の契約の際の重要事項説明について

建築士法第 2 4 条の 7 に基づき、建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けること(以下、「設計業務等」という)を内容とする契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対して、管理建築士または所属建築士による重要事項説明を、書面を交付して、行わせることとされているところであり、これに違反する場合には、同法に基づく監督処分等の対象となるものです。

この重要事項説明については、公共工事における設計業務等の契約の際にも必要であるか否か等について、未だに問い合わせがあることから、改めて下記のとおり通知します。

貴職におかれては、貴都道府県の営繕担当等公共建築発注担当部局 及び 管下市町村に周知いただくようお願いいたします。この際、管下市町村に対しては当該市町村内の営繕担当等公共建築発注担当部局に周知徹底されるようよろしくお取り計らい願います。

なお、関係団体に対しても、この旨通知しているもので、これに留意の上これらの者に対する指導等をしていただきますようお願いいたします。

記

- 1 公共工事における設計業務等の契約を締結しようとする場合においても、民間工事における場合と同様、建築士事務所の開設者は、建築主である自治体に対して、重要事項説明が必要である。

なお、公共発注、民間発注を問わず、重要事項説明の対象となるのは、① 契約の内容が設計業務等(すなわち建築士法上の「設計」又は「工事監理」)の委託を受けることを内容とするものであって、かつ、② 契約の委託側が「建築主」である場合であるので、例えば以下の場合には、重要事項説明は不要である。

- (1) 建築主(例えば、公共工事の場合は自治体に所属する営繕課長等。民間工事の場合の発注主体においても同様)が自ら設計図書に記名・押印する設計者等となり、業務としてはその設計補助等のみを委託する場合 (①に該当しないため)
- (2) 他の建築士事務所が建築主から受託した設計の一部について再委託が行われる場合 (②に該当しないため)

- 2 重要事項説明を行う際には、当該契約の内容及びその履行に関する所定の事項を記載した書面を交付するとともに、説明を行うにあたっては、管理建築士または所属建築士は、建築士免許証等を提示しなければならないこととされている。

- 3 これらの趣旨を徹底するため、公共工事の業務発注の手続き等を通じて受託者による重要事項説明の実施を促すことなどが考えられる(入札説明書に「契約締結前に建築士法第24条の7に基づく重要事項説明を行うこと」との記載をする等)ので、当面、公共建築発注担当部局において可能な対応を取っていただきますようお願いいたします。

(参考) 建築士法上の設計を行う者について

建築士法(抜粋)

第二条 (略)

2～4 (略)

5 この法律で「設計図書」とは建築物の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。)及び仕様書を、「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う。

第二十条 一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、設計を行った場合においては、その設計図書に一級建築士、二級建築士又は木造建築士である旨の表示をして記名及び押印をしなければならない。

(参照条文) 建築士法(抜粋)

(重要事項の説明等)

第二十四条の七 建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約(以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。)を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士(次項において「管理建築士等」という。)をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類

二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法

三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者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あつては、その旨

四 報酬の額及び支払の時期

五 契約の解除に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 管理建築士等は、前項の説明をするときは、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。