

講習会で出された質問と回答

平成27年5月1日～6月24日に開催された「建築三会による建築士・建築士事務所のための改正建築士法講習会」の質問票により出された質問について質問と回答を以下に掲載いたします。なお、同様の質問はまとめ、質問の趣旨が不明な質問等、回答が困難な場合は、回答しておりませんのでご了承下さいませようお願いいたします。

【書面による契約締結の義務化の対象となるのは？】

No	Q	A
1	延べ面積300㎡以下の建築物2棟(別々の敷地)の設計業務を一つの契約で受託する場合に、2棟の合計面積が300㎡を超える場合は書面による契約の対象となりますか？	書面による契約締結の対象は、1棟ごとの建築物の延べ面積で判断します。1棟の延べ面積が300㎡以下であれば書面による契約締結の対象とはなりません。
2	再委託業務を受託した建築士事務所が、その受託業務の一部を再委託する場合(再々委託する場合)、士法第22条の3の3による書面による契約の対象となりますか？	再委託業務を受託した建築士事務所とその受託業務の一部を再委託する建築士事務所(再々委託先)との間で書面による契約を締結する必要があります。
3	施工業者が建築主と設計・施工一括契約をする場合、外注で設計を行う建築士事務所は建築主に対して書面による契約を行わなければいけませんか？	施工業者が建築士事務所の登録を行っていれば、延べ面積300㎡超の建築物の設計又は工事監理業務については、施工業者が建築主と書面による契約を行わなければなりません。さらに、施工業者が設計を建築士事務所に委託する場合、受託者である建築士事務所は委託者の施工業者と書面による契約を行う必要があります。施工業者が建築士事務所の登録を行っていない場合は、施工業者は建築主と設計の契約は出来ません(無登録業務に該当する)ので、設計を行う建築士事務所が直接建築主と書面による契約を行う必要があります。
4	士法第22条の3の2における「設計及び工事監理」の設計とは実施設計のことですか？ 基本設計も含まれますか？	基本設計も設計に含まれます。
5	リフォーム工事は、工事内容が増築、改築、大規模修繕又は大規模模様替えに該当しなければ、書面による契約義務の対象にならないと考えてよいですか？	書面による契約の対象となるのは、延べ面積300㎡超の建築物の新築と増築、改築、大規模修繕もしくは大規模模様替えに係る設計又は工事監理を契約する場合となります。リフォーム工事が増築、改築、大規模修繕、大規模模様替えに該当しない場合には、書面による契約の対象とはなりません。
6	空調設備の模様替え工事または修繕工事のみを行う場合には、書面による契約の義務化の対象となりますか？	空調設備は建築物の主要構造部ではないことから、「空調設備の修繕工事又は模様替工事」は建築基準法上の「大規模の修繕又は大規模の模様替」に該当しないため、その延べ面積にかかわらず、建築士法第22条の3の3(書面による契約)の対象とはなりません。
7	建築設計と設備設計が分離で発注された改修工事の設計受託契約において、設備設計の内容が空調換気設備機器の更新(機器の取替え工事)だけの場合、書面による契約の義務化の対象外と判断してよいですか？	改修工事全体が建築基準法上の大規模の修繕もしくは大規模の模様替えに該当するのであれば、当該修繕もしくは模様替えに係る部分の面積が300㎡超の場合、書面による契約の規定の対象となります。
8	延べ面積300㎡超の建築物の積算業務のみを委託する場合、書面による契約の義務化の対象となりますか？	委託する業務が積算業務のみであり、設計・工事監理業務が含まれていなければ書面による契約の義務化の対象とはなりません。
9	建築物のボリュームを検討するための調査・企画業務は、書面による契約の義務化の対象になるのですか？ また、この場合に作成するボリューム検討図は設計図書には該当しないと考えるとよいですか？	建築士法第2条第6項に定めのあるとおり、「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。」となっており、同項の規定により、「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及び仕様書」をいいます。つまり、当該「ボリューム検討図」が建築工事の実施のために必要な図面と言えるのであれば、設計に該当し、書面による契約締結の対象となります。

10	延べ面積300㎡超の建築物の設計時に建築士事務所から地質調査会社へボーリング調査を委託する場合、書面による契約の義務化の対象となりますか？	地質調査は設計・工事監理業務ではありませんので、書面による契約の義務化の対象外です。
11	第22条の3の2及び第22条の3の3に該当する新築以外の設計(増築、改築、大規模修繕、大規模模様替え)とは、建築基準法6条1項で規定する建築確認申請を伴う設計の場合でしょうか？ 建築確認申請の有無にかかわらず対象になるのでしょうか？	第22条の3の3による書面による契約の義務の対象は、延べ面積300㎡超の建築物の新築、増築、改築、大規模修繕、大規模模様替の工事に係る設計又は工事監理の契約が対象であり、建築確認申請の必要性の有無とは関係なく該当する場合は対象になります。
12	延べ面積300㎡超の建築物の用途変更のための業務は書面による契約の義務化の対象になりますか？	用途変更の届出事務のみであれば書面による契約の義務化の対象とはなりません。用途変更に伴う増築、改築、大規模修繕、大規模模様替等の建築工事を行うための設計又は工事監理業務もあわせて受託する場合には書面による契約の義務化の対象になります。
13	建築士事務所が延べ面積300㎡超の新築工事にかかる設備設計の一部を建築士事務所登録をしていない設備設計事務所に再委託する場合は、書面による契約の義務化の対象になりますか？	「建築物」とは、建築設備を含むものであることから、建築設備に関する建築工事の実施のための必要な図面及び仕様書を、その者の責任において作成するのであれば、建築士法上の「設計」業務にあたり、他人の求めに応じ報酬を得て「設計」の業務を行うのであれば建築士事務所登録が必要となります。建築士事務所登録を受けずに、他人の求めに応じ報酬を得て設計を行うと、建築士法第23条の10に規定される「無登録業務」とみなされ、罰則が適用されます。「設計」にあたらぬ業務を委託する場合は、建築設備士に意見を聴く業務又はその他業務(いわゆる設計補助業務)だけであり、これらは書面による契約の義務化の対象ではありません。
14	設計の対象が建築物でない場合は、法22条の3の3の適用範囲外と考えてよいですか？	書面による契約の義務化の対象となるのは、建築基準法に規定する建築物の設計又は工事監理業務です。
15	構造設計一級建築士が行う構造設計(ルート3)の法適合確認(法第20条の2第2項)のみを受託する場合、第24条の7、第24条の8、第22条の3の3の対象になりますか？	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、それぞれの要件が該当する場合は、第24条の7、第24条の8、第22条の3の3は適用の対象となります。
16	設計業務のどの段階から書面による契約の義務化の対象となるのですか？	建築士法上の「設計」にあたる業務について、書面による契約の義務化の対象となります。法令では契約の締結時期は規定していませんが、契約に基づいて業務を行うべきであり、遅くとも設計業務完了までには書面による契約が締結されている必要があります。
17	「設計受託契約等のポイント」P.6(f)の「受託した設計又は工事監理業務に伴う補助業務」とは何を指しているのですか？	CADオペレーターによる作図業務やパース、模型等の制作などの建築士法に規定する設計には該当しないが設計に付随する補助業務を指します。
18	親会社から発注される建築設計業務の業務を子会社の建築士事務所が受託する場合、第24条の7、第24条の8、第22条の3の3は該当しますか？	発注者と建築士事務所が別々の法人である場合には、所定の要件が該当する場合は、第24条の7、第24条の8、第22条の3の3は適用の対象となります。

【耐震診断・耐震改修については？】

No	Q	A
19	耐震診断業務・耐震改修設計業務の受託は、書面による契約の義務化の対象になりますか？	耐震診断に限って行われる業務については設計業務ではないため、300㎡を超える建物にあっても、書面契約の義務化の対象とはなりません。耐震改修設計業務については、法第22条の3の3第3項により、耐震改修が増築、改築、大規模修繕、大規模模様替に該当し、その部分が300㎡を超えるかどうか法適用の判断となります。

【契約書面について】

No	Q	A
20	契約書の原本を受託者が保有し、写しを委託者が保有する旨を契約書に記載して契約委託してもよいですか？	士法第22条の3の3では、契約の当事者が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としています。署名又は押印につきましてはコピーは認められません。
21	押印に用いる印に規定はありますか？	士法第22条の3の3では、印の種別等は規定されていません。
22	契約者は開設者の指名した建築士ではないいませんか？	建築士事務所の契約当事者は、開設者又は開設者から(法人の場合は法人から)契約に関する責任と権限を付与されている者に限ります。
23	法22条の3の3の書面による契約の義務化に関連して、注文書・請書方式の記名押印は、注文書は委託者のみ、請書は受託者のみで行っていますが、土法改正後も問題ないですか？	注文書・請書の双方に法令で規定された事項が全て同一内容で記載されていれば、記名押印は設問のとおりでよいとされています。
24	基本契約書を交わしたうえで、業務ごとに「注文書・請書」で契約している場合も、その注文書・請書それぞれに、法令で規定された事項を記載あるいは別添しないと違法になりますか？	「基本契約書」と「注文書・請書」に法令で規定された事項が記載されていれば問題ありません。
25	基本契約書を交わしたうえで、電子システム取引により注文書を受領するだけの契約をしている施主についても、注文書に法令で規定された事項を記載あるいは別添しないと違法になりますか？	同上。なお、書面の交付を電子的方法で行う場合、建築士法第22条の3の3第4項に定めのとおり、第20条第4項に規定する方法によることになります。
26	構造設計業務の全てではなく、一部を協力事務所へ委託し、その部分のチェックを元請の建築士事務所が行う場合、再委託先として契約書面に記載する必要がありますか？	一部であっても設計業務を他の建築士事務所に委託する場合には、その「設計」業務がその者の責任において設計図書を作成する業務と言えるのであれば、再委託先として契約書面に記載する必要があります。
27	設計費用が施工費全体の諸経費に含まれる設計・施工一括契約の場合、契約書に記載する設計の業務報酬の金額はどのように記載すればよいですか？	設計費用が施工費全体の諸経費に含まれる場合であっても、契約書面への設計の業務報酬の額は記載する必要があります。
28	ターンキー方式で機器の据え付け工事を含む契約の場合、建築設計料が明確ではありませんが、契約書の記載はどうすればよいですか？	設問のプラント機器の据え付け工事を含む契約に、建築物の設計及び工事監理が含まれている場合であれば、設問No27と同じ。契約内容が、機械基礎の設計・施工と据え付け工事の場合は、土法の書面による契約の義務化の対象外です。
29	作成する成果物等について、「意匠図一式」と記載し、提出書類の内容を変更した場合に契約変更の必要がないようにしても問題ありませんか？	作成する設計図書の種類は、どのような種類の図面等を作成するのかの概要がわかる程度の記載が必要です。変更契約の手続きを避けるため故意に略した表記は法律の意図に合致しません。

30	契約内容を変更した場合、変更の書面は竣工前にまとめて出してもよいですか？	法律では、「変更するときは、・・」と規定しています。竣工前にまとめて変更の契約手続きを行うことは、法律の意図に合致しているとはいえません。
31	契約時、基本設計時、実施設計時、完了時の4段階に分けて設計料をもらう契約をし、基本設計がほぼ完了したときに図面の再作成、再提出になった場合、再度契約をするべきですか。当初の契約で追加分を請求できますか？	建築士法上、再契約の定義・対象については規定がありませんので、当事者間で当初の契約を改めるかどうかを決めることとなります。なお、追加分を請求できるかどうか当事者間での決定となります。なお、基本設計の期限が過ぎている等、当初の契約書から逸脱してしまった場合は、逆に損害賠償の対象となる可能性もあります。
32	建築士事務所と公共団体等の契約の内容変更のうち、再委託先の追加があった場合も、変更書面への記名・押印は原契約と同じ記名・押印が必要ですか？	契約内容を変更するときの、書面の相互交付における契約当事者（署名又は記名・押印）は、原契約の契約当事者（署名又は記名・押印）と同じであることが原則です。

【設計施工一括の場合】

No	Q	A
33	設計、施工一括の契約の場合、工事請負契約書とは別に設計の契約書を作成する必要がありますか？	工事請負契約書のなかに法第22条の3の3に規定されている契約書面に記載しなければならない事項がすべて記載されており、署名又は記名押印をして相互に交付されるのであれば、設計の契約書を別に作成する必要はありません。
34	設計・施工一括契約の場合、設計完了後の工事請負契約時に設計契約をしても問題ないですか？	法令上、契約の時期は規定されていませんが、契約に基づいて業務を行うべきであり、業務が終了してから契約することは法律の意図に合致していません。

【公共工事の場合は？】

No	Q	A
35	法第22条の3の3の規定による書面による契約において、公共工事の場合、契約書の書式が委託者（地方自治体等）に依存するため、土法改正に沿った内容での書面の交付はどのように対応すればよいですか？	地方公共団体と建築士事務所との間の設計又は工事監理契約においても、法第22条の3の3の規定を満たす契約締結が必要になります。改正建築士法施行後は、事前に十分確認することが必要です。
36	官庁（設計課、営繕課のない役場）の設計及び工事監理の場合、契約書面はいつ頃提出すればよいですか？	発注官庁の指示に従えばよいと思われます。
37	建築主が都道府県等である場合も、重要事項説明及び書面による契約等は必要ですか？	発注自治体が「建築主」になる場合には、重要事項説明、書面による契約が必要となります。都道府県の担当課等に所属する建築士が「設計者」となるような場合には、重要事項説明は不要です。（平成20年11月28日国住指第3465号及び平成21年12月10日国住指第3447号参照）
38	業務報酬の努力義務化が施行されると、入札により設計業務を発注している官庁の場合、低価格入札が続いて予定価格が下がる懸念がありませんか？	この規定は、告示による業務報酬算定基準に準拠した契約金額で契約することの努力を求めているもので、契約金額はあくまで当事者双方が合意した金額になります。この規定の施行と予定価格が下がることには、直接的な因果関係はないと考えます。

【一括再委託に該当する場合は？】

No	Q	A
39	受託した設計業務のうち、基本設計段階の図面作成及び工事費の積算を自社で行い、実施設計段階の図面の作成を全て再委託する場合、一括再委託に該当するのでしょうか？	基本設計段階の設計業務を自社の建築士が行うのであれば、一括再委託には該当しません。
40	設計、監理、工事施工を受託した場合、受託者Aは基本設計及び意匠の業務を行い、事務所Bに確認申請と意匠の一部、事務所Cに構造の業務、事務所Dに設備の業務を依頼した場合、一括再委託に該当しますか。	受託者Aが基本設計及び意匠設計を行うのであれば、設計の一括再委託には該当しません。
41	設計・施工で工事を受注する場合、申請業務のみを行い、設計業務の意匠、構造、設備を全て外注に依頼すると一括再委託になりますか。	意匠、構造、設備の設計をすべて再委託する場合は、設計の一括再委託に該当します。
42	建設会社が延べ面積300㎡超の建築物の設計・施工一括契約をする場合、設計業務を全て他の建築士事務所に再委託して、施工と工事監理を自社で行ってもよいのですか？	設計業務、工事監理業務、工事施工はそれぞれ別の業務であるため、設計業務をすべて再委託するのであれば、設計の一括再委託に該当します。
43	建築士事務所Aが統括業務と意匠設計の一部を行い、その他の意匠設計業務及び構造、設備の業務を1カ所の建築士事務所に再委託した場合は、一括再委託には該当しますか？	建築士事務所Aが意匠設計の一部を行うのであれば一括再委託には該当しません。
44	建築士事務所Aは設備設計を行い、建築士事務所Bに意匠設計業務、建築士事務所Cに構造設計業務を依頼した場合、一括再委託に該当しますか？	建築士事務所Aが設備設計を行うのであれば、一括再委託には該当しません。
45	建築士事務所に所属していない建築士に業務委託して、受託設計事務所が監修する場合、一括再委託に該当しますか？	建築士が他人の求めに応じ報酬を得て設計等の業務を行うときには建築士事務所の登録が必要となります。建築士事務所に所属していない建築士は他人から設計等の業務委託を請けることはできません。(土法第23条の10)
46	「設計受託契約等のポイント」P.6の表において、(d)は(a)又は(c)にかかわるものとされています。法24条の3では新築工事に係るものに限ると記載されており、(d)の業務で(c)内容の場合、一括再委託の禁止は適用外になるのではないですか？	ご指摘のとおり、一括再委託の禁止は、新築工事の場合に限ります。お詫びして訂正いたします。
47	「設計受託契約等のポイント」P.78のQ09 について、設計施工一括契約で受注している工務店の確認申請手続きの代行をする場合、再委託契約をするようにとあるが、そもそも一括再委託は禁止されているのではないですか？	ご指摘のとおり、工務店が設計業務を一部でも行わないのであれば一括再委託に該当します。

【重要事項説明について】

No	Q	A
48	延べ面積300㎡以下の新築工事又はリフォーム工事の設計契約の場合、重要事項説明は必要ですか？	建築士事務所が設計又は工事監理の契約を行おうとする場合には、延べ面積等の規模や新築、リフォーム等の工事内容にかかわらず契約の前にあらかじめ重要事項説明を行うことが義務づけられています。
49	第24条の7に基づく、重要事項説明書は、事前に契約相手方の承諾を得ていれば、工事請負契約書と一緒にとじ込んでも問題ないですか？	士法第24条の7の重要事項説明は、契約を締結するかどうかを判断するために必要な情報を提供する目的で契約の前にあらかじめ書面を交付して契約内容について説明することを義務付けています。重要事項説明書は説明時に建築主に交付して説明する必要があり、設問のような方法では、意図した目的から逸脱する恐れがあります。
50	設計施工一括契約における重要事項説明書の中の「報酬の額及び支払の時期」の記載について、工事請負金額が決まっており、そのうちの設計費用が決まっていない場合と決まっている場合、それぞれの場合において、報酬の額はいくらを記入すればよいですか？	設計費用が決まっていない場合においても重要事項説明ではおおよその予定金額(見積もり額)を記載する必要があります。設計費用が決まっている場合にはその金額を記載します。
51	契約内容が修繕工事の場合でも重要事項説明は必要ですか？	契約内容が修繕工事であっても、その業務内容に建築士法に規定する設計又は工事監理の業務が含まれている場合には、契約前に重要事項説明を行う必要があります。修繕工事の施工のみを請負う契約内容であれば、重要事項説明は不要です。
52	設計施工の建築工事を請負う事業者が、設計合意書＋設計施工契約書の2段階で契約を取り交わす場合において、重要事項説明を行わなければならないのは、設計合意書の取り交わしの前ですか？ 設計施工契約書の取り交わしの前ですか？	設計合意書の取り交わしが建築士法に定義する設計受託契約に該当する場合(講習会テキスト「設計受託契約等のポイント」P16に紹介する書式の場合)には、重要事項説明は、設計合意書取り交わしの前にあらかじめ行う必要があります。この場合、設計及び工事監理契約の内容について説明する方法と設計契約の内容の説明だけ行い工事監理契約の内容の説明は設計施工契約書の取り交わしの前に行う2通りの方法が考えられます。

【罰則・処分等について】

No	Q	A
53	法22条3の3による書面による契約をしなかった場合、罰則・処分等は誰に課せられるのですか。	書面の相互交付について罰則規定はありませんが、相手に書面を交付しなかった場合、建築士事務所の開設者は監督処分の対象となります。また、事務所の開設者が建築士の場合は、建築士としての懲戒処分の対象にもなります。
54	設計業務報酬について、設計完了後に工事請負契約を締結し、この時に設計業務報酬を決定して、業務委託契約書を交わす場合、罰則の対象になりますか。	法令では契約の締結時期は規定していませんが契約に基づいて業務を行うべきであり、遅くとも設計業務完了までには書面による契約が締結されている必要があります。契約時期が遅れたために委託者(消費者)に不利益が生じた場合等は、不誠実行為として、かかわった建築士の懲戒処分の対象になる可能性があります。
55	一括再委託の禁止について、違反した場合に処分の対象になるのは誰ですか？	一括再委託を行った建築士事務所の開設者が監督処分の対象となります。また開設者が建築士の場合は懲戒処分の対象となります。
56	建築士事務所Aが受託した新築工事の設計監理業務において、構造設計の再委託先の建築士事務所Bが一括再委託を行った場合、建築士事務所Aも監督処分の対象となりますか？	監督処分の対象となるのは一括再委託を行った建築士事務所Bの開設者です。建築士事務所Aは、建築士事務所Bから提出される書面(第24条の8)により、再委託計画の有無や従事する建築士等について確認し、書面に記載された内容で再委託業務が行われることを管理する責任があります。これらの管理が不十分な場合には、建築士事務所Aの建築士が懲戒処分の対象になる可能性があります。

【その他】

No	Q	A
57	法24条の7の重要事項説明を行う「建築主」と法22条の3の3及び法24条の8の書面についての「委託者」の区別は何ですか？	法24条の7における「建築主」とは、建築基準法第2条第16号に定義する建築主を指し、他方、法22条の3の3及び法24条の8における「委託者」とは、建築主に限らず業務の委託者を指し、再委託業務における元請の建築士事務所も含まれます。従って、後者は再委託業務の契約にも適用される規定になっています。
58	設計の段階の欄に基本計画、基本設計がありますが、成果物のうち記名押印の対象となるのは、どのような設計図書ですか？	建築士が設計を行った場合には、設計図書に建築士の種別の表示と記名及び押印をしなければならないと規定されています(土法第20条第1項)。この場合の設計図書とは、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。)及び仕様書を指します(第2条第6項)。また、第20条第2項により交付する構造計算の証明書の様式にも建築士の記名押印が必要です。
59	設計業務を支店Aと支店Bとで協働して行う場合、支店Bを再委託先の事務所として考えることは妥当ですか？ その場合、同一開設者のため、書面による契約は不要ですか？	同一開設者の建築士事務所間の場合、再委託には当たりません。
60	工事完了後に発行する工事監理報告書(20条第3項)を建築主に交付する場合、延べ面積300㎡に係わらず全ての工事で交付しなければならないのですか？	工事監理報告書は、工事監理が終了したときに建築主への報告が義務づけられているものです。面積にかかわらずすべての工事監理業務が対象となります。