

建築・住宅～大河原土木かわら版～

発行 宮城県大河原土木事務所建築班
 〒 989-1243 宮城県柴田郡大河原町字南 129-1
 電話 0224-53-3918 FAX 0224-53-8090
 E-mail okdbkkt@pref.miyagi.jp
 URL <http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/ok-doboku/>

- 建築確認の申請手続きの改正について
- 建築士法の改正について

○建築確認の申請手続きの改正について

今回の改正では、より合理的かつ実効性の高い確認検査制度を構築するため、構造計算適合性判定制度の見直し、仮使用制度の民間開放等や建築確認の申請手続き等が改正され、併せて確認申請書の様式も改正されました。

1 建築主が構造計算適合性判定を直接申請できるようになります。

- 構造計算適合性判定を建築主事等の審査から独立させ、建築主が建築確認とは別に構造計算適合性判定を直接申請する仕組みに改め、**建築主が指定構造計算適合性判定機関や申請時期を選択できる**ようになります。
- 平成 27 年 6 月 1 日以降に確認申請（計画変更の申請を含む）を行う場合に適用されます。
- 建築確認の審査と構造計算適合性判定の審査の並行審査が行いやすくなり、審査の円滑化が期待されます。

Point

建築主は、判定終了後、建築主事等に適合判定通知書等を提出してもらいます。適合判定通知書等がなければ確認済証が交付されないの请注意してください。



※1 「建築基準法の一部を改正する法律」(平成 26 年法律第 54 号、平成 26 年 6 月 4 日公布)
 ※2 構造計算適合性判定とは、平成 17 年に発覚した構造計算書偽装問題を受け、平成 18 年の改正建築基準法により導入された制度(平成 19 年 6 月 20 日施行)。確認審査を補完するものとして、高度な構造計算について専門的な能力を有する者が、構造計画や構造計算の詳細な過程等の審査を複層的に行うもの。

※建築確認申請に係る新様式は、宮城県土木部建築宅地課のホームページの「建築基準法(建築確認・建築許可)に係る申請書様式」からダウンロードできます。

URL <http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kentaku/04kentiku.html>

○建築士法の改正について

従来、建築物の設計・工事監理の業務においては、必ずしも書面による契約がなされないこと等により、業務を行う建築士事務所の責任が不明確であったことから、建築紛争の増大・長期化等につながっていることが指摘されていました。

また、近年、建築士免許証の偽造による建築士なりすまし事案が発生していること等から、建築主への建築士に関する情報開示の充実が求められていました。

今回、建築関係団体（公益社団法人日本建築士会連合会，一般社団法人日本建築士事務所協会連合会，公益社団法人日本建築家協会）による「建築物の設計・工事監理業の適正化及び建築主等への情報開示の充実に関する共同提案」が出され，これを受けて建築士法が改正され書面による契約の義務化（延べ面積 300 m²超），管理建築士の責務の明確化及び建築士免許証提示の義務化等について明確化されました。

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。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300m²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300m²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2,000m²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。



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。

◆当事務所建築班の窓口にパンフレット等を置いてありますので御活用ください。

～ お知らせ ～
かわら版のバックナンバーや各種情報を掲載しています。

大河原土木 建築班

検索