

改正建築士法による

設計受託契約等のポイント

建築設計業務等の契約内容検討会 編集

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 日本建築士会連合会
公益社団法人 日本建築家協会
一般社団法人 日本建設業連合会

はじめに

平成27年6月25日に施行された改正建築士法では、延べ面積300㎡を超える建築物の新築工事（増築、改築、大規模修繕、大規模模様替工事で当該部分の延べ面積が300㎡超の場合も含む）に係る設計と工事監理業務について、業務委託契約締結時に所定の事項を記載した書面の委託者、受託者への相互交付が義務付けられました。この改正によって、従来の契約締結前の建築士法第24条の7書面（重要事項説明書）の交付義務及び契約締結後の同法第24条の8書面の交付義務の間において、今まで何故か欠けていた最も重要と考えられる契約締結時の書面交付の規定（改正建築士法第22条の3の3）が出揃い、ようやく建築士事務所の業務委託に係る契約環境は、その適正化に向けて大きく前進することになりました。

契約は、本来私法上の規定であり、契約自由の原則によって、締結するかしないか、あるいは契約の内容、相手方、方法は自由とされています。また契約の締結も申し込みと承諾による諾成が基本であり、諾成の場合、契約成立の要件には書面による契約は含まれていません。しかし、契約については、現在でも締結時に適切な書面が作成されていないことによって、紛争が発生した場合などに、実際に契約があったのか、内容がどのようなものか、などをめぐって争いが絶えません。建築の設計や工事監理業務でも、紛争となった事例の多くで、契約自体をめぐり争いが発生しています。こうした状況を踏まえ、より適正、適切な契約環境の構築に向けた改善を目指して、建築関連三団体による申し入れを契機に、議員立法を経て成立したのが、今般の改正建築士法の契約に関わる内容を中心とする諸規定です。

契約締結時の書面の相互交付が建築士法（公法）上の義務となったことで、今後は、すでに定着している建設業法による工事請負契約締結時の書面交付義務と同様に、趨勢として設計、工事監理をはじめ、建築士事務所が関わる多くの建築士業務委託で、法の義務規定を超えて書面による契約が社会や発注者の意識も含めて一般的になっていくと考えられます。

本書は、改正建築士法に準拠したどのような書式、書類等を用いて、どのような手順で書面による契約締結義務を履行したらよいのか、再委託をはじめとするさまざまな対象業務も含めて丁寧に解説し、豊富な記載例や、契約に関してよくある質問についての回答例もQ & A形式で広く網羅しています。

建築士事務所の業務のさらなる円滑化や、建築主等の委託者の十分な理解に資するためにも、関連四団体による本書を有効裡に活用されることを切に願っています。

平成27年11月

建築設計業務等の契約内容検討会 主査

後藤 伸一

目次

第1章	設計及び工事監理業務の契約について	1
1-1	契約自由の原則と契約書の意義	1
	(1) 契約自由の原則と民法の規定との関係	
	(2) 契約の成立と契約書（文書による契約）の意義	
1-2	建築士法による契約のルール化の意義	2
	(1) 建築設計等の業務の特殊性を考慮した契約	
	(2) トラブル防止と建築設計等業務の適正化に向けて	
第2章	建築士法による契約に関するルールについて	5
2-1	建築士法による契約に関するルール	5
2-2	書面による契約について	7
2-3	適正な委託代金について	10
2-4	一括再委託の禁止について	11
2-5	ルール違反に対する罰則等について	12
第3章	契約書面の様式について	13
3-1	設計及び工事監理の契約書面の様式	13
3-2	設計施工一括の契約書面の様式	15
3-3	建築士事務所同士の契約書面（再委託の契約書面）の様式	17
3-4	契約書面の記載事項を変更するときの様式	19
第4章	契約書面の記載方法について	21
4-1	法定事項の記述に関する留意事項等について	21
4-2	各種様式の記載例	32
第5章	Q & A	77
5-1	書面による契約ルールの運用に関する Q & A	77
5-2	法定事項の記載方法に関する Q & A	83
参考資料		
○	各種契約書面の入手方法	91
○	契約に関する改正建築士法及び政省令の新旧対照条文	93
○	建築士法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）	104
○	建築士法改正に係るパンフレット	109

<委員名簿>

建築設計業務等の契約内容検討会

委員名簿

(平成27年11月現在)

主 査

後藤 伸一 (公社)日本建築士会連合会、ゴウ総合計画(株)

委 員

苅谷 邦彦 (公社)日本建築士会連合会、(株)山下設計

川崎 修一 (公社)日本建築士会連合会、(株)川崎建築計画事務所

天野 禎蔵 (公社)日本建築家協会、日建設計コンストラクション・マネジメント(株)

北川 勝 (公社)日本建築家協会、(株)安井建築設計事務所

泉 俊道 (一社)日本建設業連合会、鹿島建設(株)

山木 茂 (一社)日本建設業連合会、大成建設(株)

越阪部三男 (一社)日本建築士事務所協会連合会、(株)かべ設計スタジオ

佐々木宏幸 (一社)日本建築士事務所協会連合会、A I S総合設計(株)

安村 久泰 (一社)日本建築士事務所協会連合会、(株)安村建設コンサルタント

特別協力委員 (建築士事務所間の契約について)

一條 典 (一社)日本建築構造技術者協会、(有)構造設計舎

中澤 昭伸 (一社)日本建築構造技術者協会、(株)織本構造設計

服部 幸二 (一社)日本設備設計事務所協会、(株)服部設計

木下 美代 (一社)日本設備設計事務所協会

オブザーバー 国土交通省住宅局建築指導課

アドバイザー 大森 文彦 (弁護士) 大森法律事務所

事務局 (一社)日本建築士事務所協会連合会

