

令和7年10月15日

## 建築士および建築士事務所に係る法制等の改善に関する提案

公益社団法人 日本建築士会連合会  
会長 古谷誠章

公益社団法人 日本建築家協会  
会長 佐藤尚巳

一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会  
会長 上野浩也

### 1. 提案主旨

近年、経済社会の急速な変化、建築分野における技術革新、ならびに消費者ニーズの高度化により、建築設計・施工・維持管理に求められる役割や責任は一層拡大・高度化している。こうした状況の下、建築士・建築設備士をはじめとする建築分野の専門人材の確保・育成は喫緊の課題となっている。

一方で、建築士資格制度や建築士事務所制度、契約慣行、報酬制度、試験制度などにおいては、依然として改善の余地が大きく、時代に即した制度設計が求められている。また、消費者保護の観点からも、契約の透明性確保や品質確保に資する措置が重要性を増している。

加えて、建築士及び建築士事務所等の業務においては、DX・GXの進展、地域社会の変容、法令遵守体制の強化といった新たな課題への対応が求められている中、これら業の長期的な在り方を見据えた振興行政の推進も必要である。

本提案書は、これらの背景を踏まえ、建築士および建築士事務所に係る法制や関連制度の改善に向けた具体的な提案を以下に取りまとめたものである。関係各位におかれでは、本提案の趣旨をご理解いただき、必要な制度改正および運用改善に向けたご支援・ご協力を賜りたくお願い申し上げる。

### 2. 提案事項

#### (1) 建築士等技術者の確保と資質の向上

建築設計・工事監理業務等にたずさわる建築士、建築設備士については、資格者の高齢化

の進展、新規参入者の減少傾向が進んでおり、後継者不足等によるそれぞれの事務所の廃業が増加するなど、長期的観点から建築設計・工事監理等の業務を担う担い手の安定的確保が困難な状況に置かれている。特に建築設備士に関しては、GX の推進等によりその業務が拡大する傾向にある。このため、過度に合格者の少ない現状に鑑み、資格者に求められる基本的資質を確保することを前提としつつ、資格者確保のための所要の見直しを図るべきである。

また、建築士の資質の向上を図るため、講習制度についても所要の見直しを図るべきである。

#### ① 建築士に係る資格者確保のための提案

- ・二級建築士については実務要件なしで受験できることとともに、免許登録要件の実務経験期間を短縮（例えば現行 7 年を 4 年）する等の見直しを行うこと
- ・これに伴い、二級建築士から一級建築士になるための免許登録要件の実務経験期間も短縮する。
- ・建築士試験について、近年の改正（構造計算書偽装事件を踏まえた改正（実務経験要件の厳格化、講習制度の導入等）、実務経験期間の登録要件化）や教育界への影響などを検証し、また DX の進展等に伴う建築士に求められる資質の変化等をふまえて、必要な見直しを行うこと。

#### ② 建築設備士に係る資格者確保のための提案

- ・実務経験なしで受験できることとともに、登録制度を創設することにより、実務経験を登録要件とするよう制度を改正すること。
- ・実務経験期間を二級建築士の要件も考慮の上短縮すること（例えば、各学歴につき卒業後の実務経験年数を 1 年短縮、学歴なしの年数を 9 年から 7 年に）。
- ・建築設備士試験に関して、設備技術者が事実上機械と電気に専門分化していることを踏まえ、運用上専門分野を考慮すること。
- ・受験者が増加することを前提に、受験者負担を軽減するための措置（試験地の追加、受験料の引き下げ）を検討すること。

#### ③ 建築士定期講習の受講の推奨に関する提案

- ・幅広い業務に従事する建築士の資質確保を図るため、建築士定期講習の受講が義務付けられている建築士事務所に所属する建築士以外の施工管理、行政、教育等に従事する建築士についても受講を推奨すること。

#### ④ 管理建築士に係る定期講習の在り方に関する提案

- ・管理建築士についても資質向上と責務遂行能力の向上を図るため、定期的に講習を義務付けること

### (2) 建築士及び建築士事務所の業の適正化

建築士の関与が義務付けられていない小規模建築物について、今般の省エネ法改正により従来以上に専門性が求められることとなったこと、事実上ほぼ全ての建築物は建築士による設計が行われているものの、建築確認を要しない都市計画区域外において違法な建築が行われるなどの問題がある。また、100 m<sup>2</sup>以下の建築物については、建築士の関与が義務付けられていないために契約に際する重要事項の説明および書面の交付が担保されていないのみならず、延べ面積が100 m<sup>2</sup>を超える場合であっても、300 m<sup>2</sup>以下の建築物には契約書面の相互交付義務がないため、戸建て住宅等において消費者を巻き込んだトラブルが発生している。また、大規模事務所においては現行一人に限られている管理建築士では過剰な負担になっている。

さらに、既存ストックの有効活用が求められる中で、大規模の修繕・模様替にあたらないテナントの内装工事等において排煙・内装規定等に違反するような不適切な工事が散見される。これらに対応した対策を講じるべきである。

#### ① 小規模建築物における建築士関与義務付けの提案

- ・延べ面積10 m<sup>2</sup>以上の建築物を建築（新築、増築、改築、又は移転）する場合について、建築士による建築設計・工事監理の関与を義務付けること。（現在は100 m<sup>2</sup>を超える建築物に限定）

#### ② 設計・監理業務の契約における書面の相互交付義務化の提案

- ・設計又は工事監理の受託契約について、契約書面の相互交付の対象にかかる建築物の面積要件を撤廃し、全ての契約に相互交付を義務付けること。

#### ③ 複数の管理建築士の配置について

- ・建築士事務所の開設者は、事務所の規模等に応じて複数の管理建築士を置くことができるとしている。この場合において、一人を管理建築士、他の者を副管理建築士とともに、管理建築士が副管理建築士を統括すること、建築士事務所の開設者に意見を述べるのは管理建築士である旨を定めること。

#### ④ 建築確認・建築士の関与を要しない改修等の適正化に向けた検討の提案

- ・賃貸ビルのテナント内装工事等を対象に、関連する不動産業、建設業も含めた業界横断的な取り組みにより、諸契約において、法不適合工事の排除、一定の工事について建築士を関与させる等の取り決めを行う等の対策を検討すること

#### （3）指定事務所登録機関の事務の適正化等

現在、法律に基づき、各都道府県の建築士事務所協会（以下、「単位会」という。）が、建築士事務所の登録業務を行うとともに、運用により、多くの単位会が設計等の業務に関する報告書（以下、「年次報告」という。）の記載事項の確認を行っている。しかしながら、登録に係る変更の届出や年次報告の記載事項の確認に関しては手数料の規定がなく、適正な手数

料を徴収できない単位会が多く存在し、財政圧迫の原因となっている。このため、適正化のための見直しが必要である。

### ① 事務所登録に係る変更の届出についての提案

- ・軽微なものを除く変更の届出について手数料を徴収できる旨を新たに定めること

### ② 年次報告受理に係る記載事項の確認業務についての提案

- ・年次報告受理の際に行われる記載事項の確認業務について、指定事務所登録機関に行わせることができる旨を新たに定めること
- ・年次報告受理および確認業務にかかる手数料を徴収できる旨を新たに定めること

## (4) 業務報酬の適正化及び公共発注に係るダンピング対策

建築士の報酬を適正にすることは、事務所経営の安定や業務の質の確保、若手人材の確保にも重要であり、処遇改善や働き方改革にもつながる。特に公共発注は民間にも影響が大きく、設計・監理業務の適正な報酬確保が求められるが、予定価格の積算において働き方改革に伴う工期延長や、近年増加傾向にある改修工事への対応が進んでいないという実態がある。また、公共発注に係るダンピング防止策として低入札価格調査制度や最低制限価格制度があるが、前者は実効性に課題があり、後者は設計・監理業務では導入が進んでいない。今後は、予定価格の適正化とダンピング防止を両立させる制度の見直しが必要である。

### ① 業務報酬基準の見直しに関する提案

- ・設計期間については、設計内容ごとに標準的な期間を明示し、短期間での設計を求める場合には報酬を上乗せできるよう基準を定めること。
- ・工事監理業務に係る報酬については、工事期間が延びた場合に報酬を増額できるよう基準を定めること。
- ・改修工事を対象とした報酬基準を新たに整備すること。

### ② 建築設計・工事監理契約の当事者間の合意の適正化・客観化に関する提案

- ・建築設計・工事監理業務に係る契約において、発注者と受注者が相互に合意した見積書を作成するよう努めなければならない旨の規定を新たに設けること。

### ③ ダンピング対策に関する提案

- ・設計・工事監理等について最低制限価格制度を地方公共団体が導入しやすくするよう、全国的に統一された基準を作成するなど適切な運用を徹底すること。この場合において、契約価格が予定価格の80%を下回らない制度運用が実現するよう、配慮すること。

## (5) 既存住宅状況調査の普及促進

建築士による既存住宅状況・調査（インスペクション）の普及が進んでいない。また、講

習を修了した既存住宅状況調査技術者が活用されないために受講者が減少の一途をたどっている。

## ① 消費者に対する支援の強化に関する提案

- 既存住宅状況調査の普及啓発を一層推進するとともに、調査実施を希望する消費者へ機動的にサービスを提供できるよう、支援策を講じること。

## ② 技術者の活用に関する提案

- 既存住宅状況調査技術者をさらに活用するため、現行の中古住宅売買に際しての業務に加えて、空き家対策に資する既存住宅の劣化・不具合等の診断など、行政が実施する施策などにも活用することを検討すること。

## (6)建築士及び建築士事務所等の業の在り方について

従来、建築士及び建築士事務所等の業に関して、行政は規制行政的な取り組みを中心としており、振興行政的な視点を著しく欠いてきたと思われる。これらの業に関して、人材不足が顕在化し、長期的に安定的な業務の遂行が危惧される現状と DX、GX の進展が著しい状況とを踏まえて、長期的なビジョンを示し、それに基づき振興行政を進める必要があるのではないかと考えられる。

## ① 長期的ビジョンの策定に関する提案

- 現在、社会資本整備審議会建築分科会等合同会議において議論を進めることとされた「今後の建築分野の中長期的なあり方」において、建築士及び建築士事務所等の業の将来的あり方について検討し、ビジョンとして示すこと。
- 特に資格制度の在り方、人材確保策については別途ロードマップとして示すこと。

## ② 振興行政の推進について

- これらに基づき、行政は振興行政的観点から建築士及び建築士事務所等の業の健全な発展を関連団体との密接な協力のもとに推進すること。
- BIM の活用等、DX の推進については、行政と建築士及び建築士事務所等が情報を共有し、一体として取り組めるような枠組みを設けること。

以上