

ITを活用した建築士法に基づく  
重要事項説明に係る社会実験のための  
応募要領

令和2年6月10日

令和2年10月22日(改訂)

国土交通省

住宅局 建築指導課

# ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る

## 社会実験のための応募要領 目次

1. ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る社会実験の目的等
  - (1) 目的
  - (2) 社会実験の実施スケジュール等
2. 社会実験の対象
  - (1) 社会実験の対象となる重要事項説明
  - (2) 社会実験で利用可能な情報ツール
3. 社会実験のもと IT 重説が実施可能な建築士
4. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施フロー（概要）
5. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施について（詳細）
  - (1) 社会実験としての IT 重説の実施方法について
  - (2) 建築士事務所の開設者から参加登録団体への報告について
  - (3) 社会実験としての IT 重説の実施における建築士等の責務
6. 社会実験における、団体の登録と実施内容等について
  - (1) 社会実験に参加する団体の登録（概要）
  - (2) 参加提案の申請方法と必要書類
  - (3) 登録の要件
  - (4) 登録と名称等の公表
  - (5) 社会実験における参加登録団体の実施内容・責務
7. その他の留意点

## 1. ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る社会実験の目的等

### (1) 目的

建築士法(昭和 25 年法律第 202 号。以下「法」という。)第 24 条の 7 第 1 項に基づき、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をして、重要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こととされています。

本規定については、従来、対面による説明を行うことを前提に運用されてきましたが、「IT を活用した建築士法に基づく重要事項説明の実施について」(令和 2 年 5 月 1 日付国住指第 232 号。以下「暫定通知」という。)において、新型コロナウイルス感染症の拡大等に鑑み、テレビ会議等の IT を活用した重要事項の説明(以下「IT 重説」という。)を行った場合についても、当面の暫定的な措置として、建築士法第 24 条の 7 第 1 項の規定に基づく説明として扱うこととし、また、中長期的な IT 重説の在り方については、今後社会実験の実施等を進めることとしました。

建築士法に基づく重要事項説明は、設計委託契約等の締結にあたり、建築主に対して設計等の内容や業務体制等に係る情報を提供する大変重要なプロセスであるため、IT の活用により建築主へ提供される情報の的確性等が損なわれることがあってはなりません。

そのため、今般、IT 重説について、従来の重要事項説明と建築主へ提供される情報の的確性等の点で同等の水準が確保されると想定される説明に係るルールを整理したうえで、当該ルールに沿った重要事項説明をまずは検証プロセスについての一定の第三者性が確保された建築士事務所、関連事業者等から構成される関連団体による社会実験という形で試行し、検証することとしました。

本応募要領は、中長期的な IT 重説の在り方に係る社会実験を実施するにあたっての、参加者における実施内容・責務等を示すことを目的とします。

なお、本社会実験の検証結果の内容については、今後の中長期的な IT 重説の在り方について有識者等の間でご議論等頂く際の資料等として活用することを予定しております。

### (2) 社会実験の実施スケジュール等

- ・ 社会実験は、本年 12 月上旬までの期間内に行うことを想定しています。
- ・ 社会実験を実施する団体の公募は、本年 6 月 10 日～6 月 30 日に実施いたします。なお、本期間終了後も、社会実験の実施への応募の受付は継続いたしますが、実施期間が短いケースは登録を行わないことがある点に留意ください。
- ・ 事務局において本応募要領に示す要件への適合を確認のうえ、参加登録された段階で社会実験の開始が可能となります。
- ・ 社会実験による検証結果の報告は、本年 12 月上旬までに事務局に提出していただくこととなります。

## 2. 社会実験の対象

### (1) 社会実験の対象となる重要事項説明

社会実験の対象となる重要事項説明は、本応募要領及び「ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明 運用指針」(令和2年6月10日国土交通省住宅局建築指導課作成。以下「運用指針」という。)に沿って実施される、法第 24 条の 7 第1項に基づく、設計受託契約又は工事監理受託契約に係る重要事項説明とします。

### (2) 社会実験で利用可能な情報ツール

IT重説で利用可能な情報ツールは、テレビ会議等(テレビ会議やテレビ電話など、動画と音声と同時に、かつ双方向でやり取りできるシステム等一般をいう。以下同じ。)とします。したがって、電子メールだけで重要事項説明の内容を告知して、質問を受け付ける等の方法については、社会実験の対象としません。(運用指針「2. IT重説において建築士が行うべきこと」及び「3. IT 重説で必要とされる IT 環境」参照)

暫定通知で示した、「重要事項説明を事前に録画したメディアを送付し、質疑に関しては電話等に対応」する方法については、社会実験の対象としません。

## 3. 社会実験のもと IT 重説が実施可能な建築士

本社会実験に参加する団体として国土交通省に登録された団体(以下「参加登録団体」という。)に所属し、参加登録団体に本社会実験に参加する事業者として登録された建築士事務所に所属する建築士が、本社会実験のもと IT 重説を実施することが可能です。

この際、IT 重説は、本応募要領及び運用指針に沿って行われることが必要です。

なお、本社会実験のもとで行われるIT重説は、法第 24 条の 7 第1項に基づく重要事項説明と位置付けられます。

#### 4. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施フロー（概要）

建築士は、社会実験における IT 重説等について、以下の①～⑨の流れで実施します。  
（詳細は5. 及び運用指針を参照してください）

① 建築士の事前同意

建築士は、重要事項説明の方法について、建築士の意向を事前に書面やメール等の記録が残る方法にて確認し、IT 重説による方法で実施することの同意を得ます。

② 建築士の IT 環境の事前確認等

建築士は、①とともに、建築主側に十分な IT 環境があることを確認します。  
また、IT 重説の日時を確認します。

③ 重要事項説明書及びアンケート票等の事前送付

建築士は、建築主に、事前に重要事項説明書の書面を送付した上で、PDFファイル等による電子メール等での送信もあわせて行います（PDFファイル等による電子メール等のみの送信は認められません。）。また、IT 重説後に建築主に回答を依頼する、社会実験のアンケート票及び参加登録団体宛の返信用の封筒（メールの場合は不要）も併せて送ります。

④ IT 重説の開始前の建築士の準備の確認

IT 重説を実施する日時において、建築士は、IT 重説の開始前に、建築主が説明を受けることができる状態にあることや、IT環境の準備ができていることを確認します。その後、建築士は適切な IT 環境の下、建築主とテレビ会議等を開始します。

⑤ 建築士の本人確認

建築士は、IT 重説の開始前に、テレビ会議等の画面上で建築主が本人であることを確認します。

⑥ 建築士免許証等の確認

建築士は、IT 重説の開始前に、テレビ会議等の画面上で建築主に建築士免許証明書等を提示します。それにより、建築主はその資格を確認します。

⑦ IT 重説の実施

建築士は、テレビ会議等の画面上で IT 重説を行います。

⑧ IT 重説後、建築士から建築主への、社会実験のアンケート票の回答依頼

建築士は、IT 重説を終えた後、引き続きテレビ会議等の画面上で、建築主に対し、事前に送付した社会実験のアンケート票を記入のうえ、参加登録団体に回答することを依頼します（建築主がメールによる回答を希望する場合には、電子データを建築主にメールにて送付。）。

⑨ 建築士から所属する建築士事務所の開設者への実施状況報告

建築士は、IT 重説及びテレビ会議等の終了後、速やかに当該案件について、実施状況を所定の様式に沿って記入し、所属する建築士事務所の開設者に報告します。

※建築士事務所の開設者に報告された様式は、参加登録団体に報告されます。

## 5. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施について(詳細)

### (1) 社会実験としての IT 重説の実施方法について

社会実験として認められる IT 重説は、本応募要領及び運用指針に基づき実施する IT 重説です。そのため、具体的な IT 重説の実施方法として、建築士は運用指針に基づき IT 重説を実施してください。特に、運用指針では以下の実施方法について記載しています。

#### <運用指針で記載する実施方法>

- ①建築主の事前同意
- ②建築主の IT 環境の事前確認
- ③重要事項説明書等の事前送付
- ④IT 重説の開始前の建築主の準備の確認
- ⑤建築主の本人確認
- ⑥建築士免許証等の確認

また建築士は、本応募要領に基づき、社会実験のため、上記に加えて、以下の事項を実施してください。

#### ○ IT 重説後、建築士から建築主への、社会実験のアンケート票の回答依頼

- ・ 建築士は、IT 重説を終えた後、その結果を適切に検証するため、引き続きテレビ会議等の画面上で、建築主に対し、事前に送付した社会実験のアンケート票を記入のうえ、参加登録団体に郵送または電子データのメール送付にて回答することを依頼します。
- ・ なお、アンケート票について、建築主から参加登録された団体に直接回答する形となるよう、建築士は建築主に回答先を示してください。
- ・ アンケート票は、別添様式1のとおりです。回答については、書面の郵送または電子データのメール送付で行います。また、社会実験の趣旨を建築主に理解してもらうためにも、建築士はアンケート票を、IT 重説前の、重要事項説明書の事前送付に併せて事前送付しておくことが重要です。

#### ○ 所属する建築士事務所の開設者への実施状況報告

- ・ 建築士は、IT 重説及びテレビ会議等の終了後、案件ごとに速やかに、別添様式2に基づき実施状況を、所属する建築士事務所の開設者に報告してください。
- ・ こちらについては、電子データによるやり取りや、Web 入力式とすること等も可能です。

### (2) 建築士事務所の開設者から参加登録団体への報告について

建築士事務所の開設者は、所属する建築士からIT 重説の実施状況の報告があった場合、その報告を取りまとめ、参加登録団体に報告してください。

### (3) 社会実験としての IT 重説の実施における建築士等の責務

建築士は、本応募要領及び運用指針に基づき、社会実験として適切に IT 重説を実施するとともに、法の趣旨に基づきその責務を果たす必要があります。

また、所属する建築士事務所の開設者は、IT重説をした結果、IT 重説に起因するトラブル又はクレームが発生した場合には、適切に解決を図るとともに、所属する登録参加団体に随時報告を行う必要があります。

さらに、社会実験に参加する建築士及び所属する建築士事務所の開設者は、社会実験の結果の検証や、実施報告の内容の確認等のため、登録参加団体からの求めに応じて、実施状況等に係る資料・データを提出し、またヒアリングや報告の求めに応じる必要があります。そのため、社会実験中は、実施状況等に係る資料・データを適切に保存する必要があります。また、登録参加団体と連携し、適切に問題を解決するよう取り組む必要があります。

なお、建築士事務所の開設者は、当然ながら法第 24 条の 7 の趣旨に基づき、適切に重要事項説明が行われるように取り組む必要があります。

また、社会実験に参加することにより生じたすべての情報を、社会実験期間を通じて適切に管理する必要があります。

## 6. 社会実験における、団体の登録と実施内容等について

### (1) 社会実験に参加する団体の登録(概要)

社会実験は、公募に応募して所要の要件を満たすことが確認され、国土交通省に参加登録された団体に所属する建築士事務所の建築士により行われます。

参加を希望する団体は、本応募要領等に沿って、当該団体に所属し、社会実験に参加するものとして団体に登録した建築士事務所のリストを添えて、参加提案を国土交通省に提出します。

国土交通省は、当該提案が、本応募要領に定める登録要件を満たすものであることが確認された場合、当該提案に係る団体を、本社会実験に参加する団体として登録し、その旨当該団体に通知します。(この際、国土交通省は参加登録団体の名称等及び建築士事務所のリストを公表します。)

本通知を受けて、参加登録団体は、本応募要領及び国土交通省への提案等に沿って社会実験を開始します。

社会実験に参加しようとする団体の公募は、本年 6 月 10 日～6 月 30 日に実施いたします。なお、本期間終了後も、社会実験の実施への応募の受付は継続いたしますが、実施期間が短いケースは登録を行わないことがある点に留意ください。

### (2) 参加提案の申請方法と必要書類

社会実験に参加しようとする団体の参加提案は、別添様式3を、以下の連絡先に電子メールで申請してください。

なお、国土交通大臣は、別添様式3に規定するもののほか、必要と認める書類の提出を求めることができることとします。

#### <連絡先>

国土交通省住宅局建築指導課 担当:田伏・糸山・橋場

メール: itoyama-s27h@mlit.go.jp、hashiba-n88am@mlit.go.jp

電話番号:03-5253-8111(内線 39539、39527)

### (3) 登録の要件

参加を希望する団体の提案について、国土交通省は、以下の登録要件を満たしているかを確認します。

- ① 建築士事務所または建築士が所属する一般社団法人等の団体であること(地域レベルの団体を含みます)
- ② 社会実験を行うのに必要な体制及び資力を有していること
- ③ 所属する建築士事務所の建築士が実施する IT 重説について、建築主等からの相談等の窓口を設置していること
- ④ 原則として、団体に関する情報を HP 等で公表していること
- ⑤ その他社会実験を行うことが不適当と考えられる特別の事由のないこと

また、以下に該当する場合、又は重要な事項について虚偽の申請があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、国土交通省はその登録をしません。

- ・ 暴力団員等がその事業活動を支配する場合
- ・ 既に参加登録団体として登録を抹消されている団体である場合

なお、登録参加団体が、以下に該当する場合には、登録を抹消します。

- ・ 不正の手段により登録を受けたことが判明した場合
- ・ 参加登録団体としての責務を怠ったことが判明し、国土交通省から必要な指導、助言、又は勧告が行われたにもかかわらず、改善されない場合

### (4) 登録と名称等の公表

国土交通省は、当該提案が、本応募要領に定める登録要件を満たすものであることが確認された場合、当該提案に係る団体を、本社会実験に参加する団体として登録し、その旨当該団体に通知します。

この際、国土交通省は表1のとおり、参加登録団体の名称等及び建築士事務所のリストを公表します。

また、登録完了後、登録・公表内容に変更が生じた場合は、遅滞なく登録情報の変更を行う必要があります。変更の手続については、登録参加団体は、6.(2)に記載の連絡先に電子メールで提出してください。

表1 国土交通省ホームページで公開する情報

| 参加登録団体の情報 | 建築士事務所の情報     |
|-----------|---------------|
| 団体の名称     | 建築士事務所名       |
| 参加登録日     | 事務所の所在地       |
| 団体の HP    | 建築士法に基づく登録の番号 |

## (5) 社会実験における参加登録団体の実施内容・責務

### ○ 参加登録団体の窓口の設置

登録参加団体は、建築主等からの相談等の窓口に加え、IT 重説が行われた際の実施状況報告やアンケート票の回答のための窓口（以下「団体窓口」という。）を設置し、その連絡先を社会実験に参加する建築士事務所に共有してください。

### ○ 実施状況及びアンケート票の回答の取りまとめ

IT 重説が実施されると、各建築士事務所の開設者から、団体窓口を実施状況報告が順次行われます。また、建築主からも、直接団体窓口アンケート票の回答が送付されます。参加登録団体は、それぞれを取りまとめ、適切にIT 重説が実施されているか実施状況を確認してください。

### ○ 国土交通省への報告

登録参加団体は、当該団体内でのIT 重説の実施状況等を取りまとめ、定期的に（毎月末時点のものを、翌月10日を目途に）、基づき6.（2）に記載の連絡先にメールにて報告してください。

報告に際しては、別添様式4に基づき、所定の方法にてデータの集計をしてください。

### ○ 参加登録団体の責務

加団体は、建築士事務所の開設者及びその所属建築士が社会実験として適切にIT 重説を実施するとともに、法の趣旨に基づきその責務を果たすよう、本応募要領に基づき、実施内容とその責務を果たす必要があります。

また、社会実験に参加することにより生じたすべての情報を、社会実験期間を通じて適切に管理する必要があります。例えば、取得した情報については、登録参加団体における情報管理規程等を踏まえて、適切に管理し、特に外部への漏えいの対応措置を講じる必要があります。

特に、建築士のIT 重説に問題が生じている場合等には、適切に問題を解決するよう取り組む必要があります。建築主からのアンケートの回答を確認し、トラブルが確認された場合等には、適切にその所属する建築士事務所の開設者に資料提供等を求めるとともに、当該開設者と連携し、適切に問題を解決するよう取り組んでください。また、これらの対応状況含め、定期的に、別添様式4に基づき国土交通省に報告してください。

その他、登録参加団体は、社会実験の結果の検証や、実施報告の内容の確認等のため、国土交通省からの求めに応じて、実施状況等に係る資料・データを提出し、またヒアリングや報告の求めに応じる必要があります。

## 7. その他の留意点

社会実験において、IT重説を理由として、建築主に金銭その他の経済上の利益(IT重説を利用すると手数料が安くなることやIT重説を受ける消費者に景品を提供すること等)を提供してはいけません。

# 建築主向けアンケート

このたびの IT を活用した重要事項説明（以下「IT 重説」という。）について、アンケートを実施いたします。つきましては、下記の質問に対し、ご回答いただくようお願いいたします。

1. 氏名、IT 重説を実施した日付、建設予定地（都道府県名）、建物規模、建物用途、建築士の氏名、建築士の所属建築士事務所名をご記入ください。

氏 名

日 付

年 月 日

建設予定地  
(都道府県名)

建物規模  $m^2$

建物用途

|                     |      |     |    |
|---------------------|------|-----|----|
| 戸建住宅                | 共同住宅 | 事務所 | 店舗 |
| その他(具体的に記入ください) ( ) |      |     |    |

(該当するものに○)

建築士の氏名

建築士

事務所名

2. IT 重説に用いた機器について、該当する記号 1 つに○印を付けてください。

ア. パソコン

イ. タブレット端末

ウ. スマートフォン

エ. その他 (以下に具体的にご記入ください)

|  |
|--|
|  |
|--|

3. IT 重説に用いたインターネット回線について、該当する記号 1 つに○印を付けてください。
- ア. 固定ブロードバンド回線（ADSL 回線、ケーブルテレビ回線、光回線等）
  - イ. 移動体ブロードバンド（4G、5G、LTE（携帯電話回線）等）
  - ウ. Wi-Fi（無線 LAN ルーター、モバイルルーター等）
  - エ. その他（以下に具体的にご記入ください）

4. IT 重説で建築士の説明内容を理解することができましたか。最もあてはまると思うもの 1 つに○印を付けてください。
- ア. 説明内容は理解できた
  - イ. 理解できない部分が少しあった
  - ウ. 理解できない部分が多くあった

5. 4.で「イ」、「ウ」を選択した方にお伺いします。理解できなかったのはどういった理由によるものでしょうか。あてはまると思うものすべてに○印を付けてください。（いくつでも可）
- ア. 質問のタイミングがつかみづらかったため
  - イ. 理解状況の確認をしてもらえなかったため
  - ウ. 重要事項説明書のどの部分を説明しているのかがわかりづらかったため
  - エ. その他（以下に具体的にご記入ください）

6. IT 重説の満足度はどの程度でしょうか。最もあてはまると思うもの 1 つに○印を付けてください。
- ア. 特に問題を感じなかった
  - イ. 少し問題を感じた
  - ウ. 問題を感じた

7. 6で「イ」、「ウ」を選択した方にお伺いします。問題を感じたのはどういった理由によるものでしょうか。あてはまると思うものすべてに○印を付けてください。(いくつでも可)

- ア. 事前の機器の準備等に時間を要したため
- イ. 実施方法等について事前に説明が不足していたため
- ウ. 音声や映像が途切れる等、機器のトラブルがあったため
- エ. 建築士の機器等に対する知識が不足していたため
- オ. 個人情報の取り扱いについて不安を感じたため
- カ. その他 (以下に具体的にご記入ください)

|  |
|--|
|  |
|--|

8. 次回においても IT 重説を利用したいと思えますか。該当するもの 1 つに○印を付けてください。

- ア. 利用したい
- イ. どちらでもよい
- ウ. 利用したくない

9. IT 重説の解禁についてどのように思えますか。該当するもの 1 つに○印を付けてください。

- ア. 解禁しても問題ない
- イ. 新型コロナウイルス感染症の対応等に限定して解禁すべき
- ウ. 解禁すべきでない
- エ. わからない

10. 9で「イ」、「ウ」を選択した方にお伺いします。解禁すべきでないと感じたのはどのような理由でしょうか。該当するものすべてに○印を付けてください。(いくつでも可)

- ア. 新しい手法であり、様々な案件で検証すべきと思うため
- イ. 建築士の熟度や、適切なマニュアルが必要であると感じるため
- ウ. 重要な手続きであり、対面と同等の内容が実施されているか不安であるため
- エ. その他 (以下に具体的にご記入ください)

|  |
|--|
|  |
|--|

11. 本社会実験では、重要事項説明書について、書面を「事前に郵送等で送付」することとしています。今後、重要事項説明書について、建築主の希望・ニーズに応じて、例えば、郵送以外にメールにより送付する等、様々な選択肢を選ぶことが出来るようにした方がよいと思いますか。該当するもの1つに○印を付けてください。

ア. 郵送等で送付することに限定せず、建築主の希望・ニーズに応じて、郵送やメールなど、様々な選択肢を選ぶことが出来るようにした方がよい

イ. どちらでもよい

ウ. メールではなく、郵送等に限定した方がよい

エ. メールのみ限定した方がよい

12. その他ご意見・ご感想等ありましたら、自由にご記入ください。

ご回答いただき、ありがとうございました。

# 建築士向けアンケート

1. 建築士の氏名、所属する建築士事務所名、所属する建築士事務所の登録都道府県、一級・二級・木造の別、登録番号、I T重説を実施した日付、建設予定地（都道府県名）、建物規模、建物用途、建築主の氏名をご記入ください。

氏 名

事務所名

登録都道府県

一級・二級・

木造の別

登録番号 第 号

日 付 年 月 日

建設予定地  
(都道府県名)

建物規模  $m^2$

|                                   |                   |      |     |    |
|-----------------------------------|-------------------|------|-----|----|
| 建物用途<br><small>(該当するものに○)</small> | 戸建住宅              | 共同住宅 | 事務所 | 店舗 |
|                                   | その他(具体的に記入ください) ( |      |     | )  |

建築主の氏名

2. 今回の契約形態について、該当する記号 1 つに○印を付けてください。

ア. 設計受託契約

イ. 工事監理受託契約

ウ. 設計・工事監理一括受託契約

エ. その他 (以下に具体的にご記入ください)

3. 今回の IT 重説にかかった時間を、休憩時間を除いて下記枠内にご記入ください。(応募要領4. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施フロー (概要) ⑦にかかる時間を計上ください。)

|   |
|---|
| 分 |
|---|

4. 今回の IT 重説に（建築士側で）用いた機器について、該当する記号 1 つに○印を付けてください。

ア. パソコン

イ. タブレット端末

ウ. スマートフォン

エ. その他（以下に具体的にご記入ください）

|  |
|--|
|  |
|--|

5. 今回の IT 重説に用いたソフトウェア・サービスについて、該当する記号 1 つに○印を付けてください。

ア. Chatwork（Chatwork 株式会社）

イ. Facetime（米 Apple 社）

ウ. Google Meet（米 Google LLC 社）

エ. LINE（LINE 株式会社）

オ. Microsoft Teams（米 Microsoft 社）

カ. Webex Meetings（米 Cisco Systems 社）

キ. Skype（米 Microsoft 社）

ク. Slack（米 Slack 社）

ケ. Zoom（米 Zoom ビデオコミュニケーションズ社）

コ. その他（以下に具体的にご記入ください）

|  |
|--|
|  |
|--|

6. 今回の IT 重説に（建築士側で）用いたインターネット回線について、該当する記号 1 つに○印を付けてください。

ア. 固定ブロードバンド回線（ADSL 回線、ケーブルテレビ回線、光回線等）

イ. 移動体ブロードバンド（4G、5G、LTE（携帯電話回線）等）

ウ. Wi-Fi（無線 LAN ルーター、モバイルルーター等）

エ. その他（以下に具体的にご記入ください）

7. IT 重説中に機器のトラブルはありましたか。該当するもの 1 つに○印を付けてください。

ア. なかった

イ. あった

8. 7.で「イ」を選択した方にお伺いします。どのような機器のトラブルがありましたか。該当するものすべてに○印を付けてください。（いくつでも可）

ア. 画面が映らない等の映像トラブル（一時的なものを含む。）

イ. 音が聞こえない等の音声トラブル（一時的なものを含む。）

ウ. インターネットにつながらない等の回線トラブル（一時的なものを含む。）

エ. 端末が利用できない等の端末トラブル

オ. その他（以下に具体的にご記入ください）

9. IT 重説の満足度はどの程度でしょうか。最もあてはまると思うもの 1 つに○印を付けてください。

ア. 特に問題を感じなかった

イ. 少し問題を感じた

ウ. 問題を感じた

10. 9.で「イ」、「ウ」を選択した方にお伺いします。問題を感じたのはどのような理由でしょうか。

あてはまると思うものすべてに○印を付けてください。(いくつでも可)

- ア. 事前の準備に時間がかかるため
- イ. 音声や映像が途切れる等、機器のトラブルがあったため
- ウ. 建築主が機器やソフトウェアの扱いに慣れていないため
- エ. 建築主の表情等がわからない等、説明のしづらさを感じたため
- オ. その他 (以下に具体的にご記入ください)

|  |
|--|
|  |
|--|

11. IT重説の解禁についてどのように思いますか。該当するもの1つに○印を付けてください。

- ア. 解禁しても問題ない
- イ. 新型コロナウイルス感染症の対応等に限定して解禁すべき
- ウ. 解禁すべきでない
- エ. わからない

12. 11.で「イ」、「ウ」を選択した方にお伺いします。解禁すべきでないと感じたのはどのような理由でしょうか。該当するものすべてに○印を付けてください。(いくつでも可)

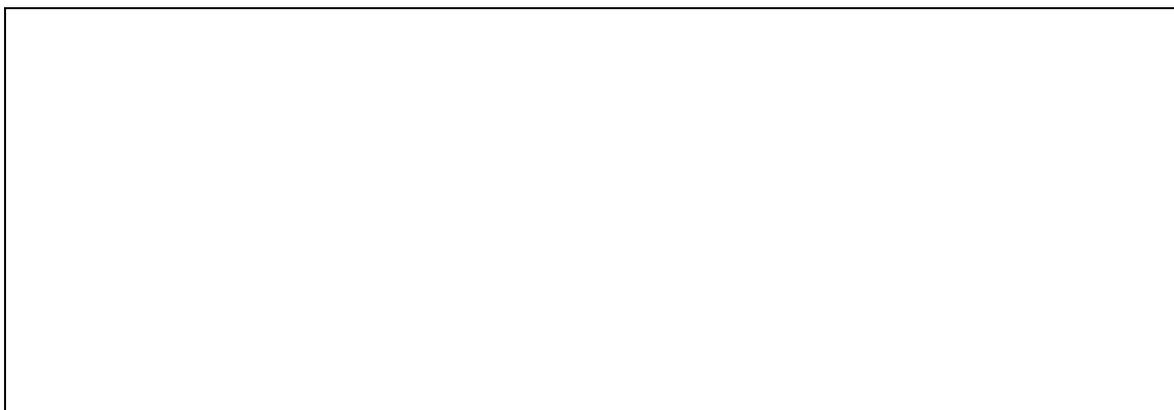
- ア. 新しい手法であり、様々な案件で検証すべきと思うため
- イ. 建築士の熟度や、適切なマニュアルが必要であると感じるため
- ウ. その他 (以下に具体的にご記入ください)

|  |
|--|
|  |
|--|

13. 本社会実験では、重要事項説明書について、書面を「事前に郵送等で送付」することとしています。今後、重要事項説明書について、建築主の希望・ニーズに応じて、例えば、郵送以外にメールにより送付する等、様々な選択肢を選ぶことが出来るようにした方がよいと思いますか。該当するもの1つに○印を付けてください。

- ア. 郵送等で送付することに限定せず、建築主の希望・ニーズに応じて、郵送やメールなど、様々な選択肢を選ぶことが出来るようにした方がよい
- イ. どちらでもよい
- ウ. メールではなく、郵送等に限定した方がよい
- エ. メールのみ限定した方がよい

14. その他ご意見・ご感想等ありましたら、自由にご記入ください。



ご回答いただき、ありがとうございました。

ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る  
社会実験のための参加提案

国土交通省住宅局建築指導課 御中

団体名：

代表者：

ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る社会実験のための参加提案を下記のとおり行います。

なお、参加にあたっては、応募要領に基づき、建築士事務所の開設者及びその所属建築士が社会実験として適切にIT重説を実施するよう、その責務を果たします。

記

1. 所在地：
2. 団体窓口：（担当者）  
（電話番号）  
（アドレス）
3. 登録する建築士事務所数：           事務所
4. IT重説の実施予定件数：           件
5. 貴団体において登録する建築士事務所情報：別紙のとおり

以上



団体名:

○月  
重要事項説明件数 件  
これまで計 件

設計 1 件  
工事監理 0 件  
設計・工事監理 0 件  
その他 0 件

説明建築士  
一級建築士 1 人(のべ数)  
二級建築士 0 人(のべ数)  
木造建築士 0 人(のべ数)

トラブル 件  
うち解決済み 件

※個別報告については別紙のとおり











# ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明 運用指針

令和2年6月10日

令和2年10月22日(改訂)

国土交通省

住宅局 建築指導課



# ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明 運用指針

## 目次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1.IT を活用した重要事項説明 (IT重説) 背景と概要 ..... | 2  |
| 2.IT重説において建築士が行うべきこと.....           | 3  |
| (1) IT重説の実施において遵守すべき事項 .....        | 3  |
| (2) IT重説の実施において留意すべき事項 .....        | 7  |
| (3) 個人情報保護法・情報管理に関する対応.....         | 8  |
| 3.IT重説で必要とされる IT 環境.....            | 9  |
| (1) 機器について.....                     | 9  |
| (2) インターネット回線について.....              | 10 |
| (3) ソフトウェア等について.....                | 10 |

## 1. ITを活用した重要事項説明(IT重説) 背景と概要

建築士法第24条の7第1項において、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、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をして、重要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旨規定されております。

本規定については、従来、対面による説明を行うことを前提に運用されてきましたが、「ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明の実施について」(令和2年5月1日付国住指第232号)において、新型コロナウイルス感染症の拡大等に鑑み、テレビ会議等のITを活用した重要事項の説明(以下「IT重説」という。)を行った場合についても、当面の暫定的な措置として建築士法第24条の7第1項の規定に基づく説明として扱うこととし、また、中長期的なIT重説の在り方については、今後社会実験の実施及びその結果の検証等を進めることとしておりました。

これを受け、今般、本運用指針を定め、社会実験を実施します。本運用指針に沿って行われるIT重説についても、建築士法第24条の7第1項の規定に基づく説明として扱うこととします。

なお、契約にかかる紛争等を事前に防止するためには、ITを活用した場合であっても契約の締結に際し、建築主により設計等の内容や業務体制等が的確に示されることが必要です。本指針では、対面の重要事項説明と同様に、建築士法第24条の7第1項に定める重要事項説明とみなすため、以下の6つの要件を示しています。

- ①建築主の事前同意
- ②建築主のIT環境の事前確認
- ③重要事項説明書等の事前送付
- ④IT重説の開始前の建築主の準備の確認
- ⑤建築主の本人確認
- ⑥建築士免許証等の確認

## 2. IT重説において建築士が行うべきこと

### (1) IT重説の実施において遵守すべき事項

#### ① 建築主の事前同意

建築士は、重要事項の説明は、対面による方法か、IT重説による方法か、建築主の意向を事前に確認し、IT重説により実施することの同意を得る必要があります。

意向の確認の手法についての定めはありませんが、トラブル防止の観点から、IT重説を行う事情を記載したうえで、書面やメール等の記録として残る方法で行う必要があります。

#### ② 建築主のIT環境の事前確認

IT重説では、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができる」とともに、双方向でやりとりできる環境において実施していることが重要となります。

そのため、建築士は、IT重説の実施に当たっては、IT重説で求められるやり取りが十分可能なIT環境を、建築主が用意できることを確認する必要があります。なお、具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていません。

また、あわせてIT重説の日時を確認します。

表 1 建築主のIT環境についての確認項目・内容(例)

| 確認項目   | 確認内容   |
|--|--|
| ・ 建築主のIT環境が、建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応可能であること。   | ・ 建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に建築主のIT環境が対応していない場合には、IT重説が実施できないため、建築主が利用を予定する端末やインターネット回線等について確認する。 |
| ・ 建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等の利用に必要なアカウント等 <sup>1</sup> を建築主が有していること(建築士が利用者のアカウントを用意する場合には、確認不要)。 | ・ IT重説で使用するテレビ会議等のソフトウェア等によっては、アカウント等の取得が必要となる場合もあるため、建築士は、建築主のアカウント等の有無について確認する。                |
| ・ 建築主が「3. IT重説で必要とされるIT環境」で示す要件を満たす機器等を利用すること。   | ・ 建築主の情報ツールが「3. IT重説で必要とされるIT環境」で示す要件を満たすことを、建築士は確認する。   |

<sup>1</sup> 例えば、Skype(米Microsoft社の登録商標)やLINE(LINE株式会社の登録商標)のビデオ通話サービス等を利用する場合が該当。

### ③ 重要事項説明書等の事前送付

IT重説は、建築主の手元に、重要事項説明を行う際に交付する書面（建築士法24条の7第1項に規定する書面。以下「重要事項説明書」という。）がある状態で行われることが必要です。そのため、建築士は、重要事項説明の実施に先立ち、建築主に重要事項説明書を書面で事前に送付している必要があります。また、PDF<sup>2</sup>ファイル等による電子メール等での送信もあわせて行います。（PDFファイル等による電子メール等のみの送信は認められません。）

### ④ IT重説の開始前の建築主の準備の確認

IT重説を実施する日時において、建築士は、IT重説の開始前に、今から建築主が重要事項説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること及びIT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認することが必要です。確認後、建築士は適切なIT環境の下、建築主とテレビ会議等を開始します。

具体的には、建築士はIT重説の実施に際して、以下の確認を行います。

- ・建築主の映像や音声を、建築士側の端末等で確認できること
- ・建築士側の映像や音声を、建築主の端末で確認できること
- ・建築主に事前に送付している重要事項説明書が、建築主の手元に書面であること

なお、双方の端末が接続していることを確認するためには、あらかじめ、準備の確認・接続の時間を事前に協議して決めておくほか、映像の視認又は音声の聞き取りができない状況が生じた場合の連絡手段として、IT重説に用いるソフトウェア以外での連絡手段も確保しておくことが考えられます。

---

<sup>2</sup> PDFとは、Adobe Systems社によって開発された、電子文書のためのフォーマットのことを指します。

表 2 端末における表示等に関して建築主に確認する内容(例)

| 表示内容                   | 確認する内容   |
|------------------------|--|
| 建築士が、建築主に確認する内容        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士側の映像が明瞭に視認できること<br/>(例えば、建築士の表情が判別できる等)</li> <li>・建築士側の映像が動画として視認できること<br/>(例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)</li> <li>・建築士側の音声 that 明瞭に聞き取れ、内容が判別できること<br/>(例えば、建築士の発する音声の意味が判別できる等)</li> </ul>  |
| 建築士が、自らのIT環境について確認する内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築主側の映像が明瞭に視認できること<br/>(例えば、建築主の表情が判別できる等)</li> <li>・建築主側の映像が、動画として視認できること<br/>(例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)</li> <li>・建築主側の音声 that 明瞭に聞き取れ、内容が判別できること<br/>(例えば、建築主の発する音声の意味が判別できる等)</li> </ul> |

⑤ 建築主の本人確認

建築主本人であることは重要事項説明における前提であるため、建築士はIT重説に際し、テレビ会議等の画面上で建築主が本人であることを確認することが必要です。

具体的には、建築士はIT重説の開始前に、テレビ会議等の画面上で公的な身分証明書(運転免許証等)や第三者が発行した身分証(社員証等)で、建築主が本人であることを確認することが考えられます。

⑥ 建築士免許証等の確認

建築士は、IT重説の開始前に、テレビ会議等の画面上で建築士免許証等を提示し、建築主が建築士免許証等を視認し、その資格を確認することが必要です。これは、建築士ではない者が重要事項の説明をすることや、建築士の名義貸しをすることを防止する観点で重要です。

建築士は、建築主のテレビ会議等の画面上に表示されている建築士免許証等の氏名を、建築主に読み上げてもらうこと等により、建築主が視認できていることを確認します。

また、建築士免許証の場合には、建築士は建築主に、建築士の画面上の顔と建築士免許証の写真の顔と比べ、同一人物であることを確認してもらいます。写真付きの建築士免許証等を持っていない場合は、例えば、公的な身分証明書(運転免許証等)や、第三者が発行した身分証(社員証等)を併せて提示します。

なお、画面に表示させる建築士免許証等については、顔写真、氏名及び登録番号等で足り、生年月日、本籍地欄については、建築士の個人情報保護の観点から、シールを貼ることも差し支えありません。

⑦ その他(IT重説の中断について)

IT重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、建築士はIT重説を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、IT重説を再開してください。

なお、IT重説を中断した場合、建築士と建築主の協議により、残りの部分を対面による重要事項説明に切り替える対応も可能です。

## (2) IT重説の実施において留意すべき事項

### ○ 録画・録音への対応

IT重説の実施状況について、録画・録音により記録を残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられますが、重要事項説明には、建築士や建築主の個人情報が含まれている場合がありますので、プライバシーに十分に配慮することが必要です。また、IT重説の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定されます。

そのため、建築士は、録画・録音を行う場合には、以下のような対応が適切であると考えられます。

- ・IT重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、事前に利用目的を可能な限り明らかにして、建築士と建築主の双方了解のもとで必要な範囲で行う。
- ・なお、建築主側の映像・音声の録画・録音については、建築主のプライバシーに最大限配慮し、原則として避けることとする。
- ・重要事項説明の実施途中で、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、適宜、録画・録音を中断する旨を建築主にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- ・建築士が録画・録音により記録を残す場合、建築主の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、建築士が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）に則った管理が必要となり、IT重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

### (3) 個人情報保護法・情報管理に関する対応

IT重説の実施によって得た情報の中には建築主等の個人情報が含まれるため、建築士は適切に管理する必要があります。なお、個人情報の取扱いは、

- ・個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- ・個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン(通則編)

等に基づく必要があります。

建築士が、建築主から、個人情報の利用目的等に関する同意の取得、またはこれに関連する通知・公表等を行っている場合、その効果は建築主のみに生じます。そこで、IT重説を実施している際に、例えば建築主以外の方が参加した場合には、その方についても同様に、利用目的等に関する同意の取得や公表等の内容の確認をしてもらうことが求められます。

建築士が取得した録画・録音記録については、建築士が行う個人情報の管理と同様に扱うことになります。したがって、保存期間についても、原則として他の建築主の情報と同様に対応することになります。ただし、録画・録音記録を取得する趣旨が、建築主とのトラブル回避が目的である場合には、録画・録音記録を廃棄することで、建築主が不測の損害を被らないよう、留意する必要があります。

なお、録画・録音に関しては、建築主が録画・録音記録の取得を希望する場合があります。また、建築士の承諾を得ないで、建築主が一方的に録画・録音するケースもあります。そのため、事前に建築士から建築主に対し、建築士や建築主等の個人情報が含まれている場合があることから、同意を得ないで録画・録音することは適切ではない旨の説明をすることが望ましいと考えられます。

### 3. IT重説で必要とされるIT環境

---

IT重説で必要とされるIT環境については、一定の機能を有していることが求められています。ここではその具体的な考え方について紹介します。

#### (1) 機器について

IT重説で用いられるテレビ会議等については、建築士事務所等に設置されたテレビ会議システム、パソコン、タブレット端末等を利用したテレビ会議等、様々な方法によることが想定されます。求められる機能を満たすため、IT重説に使用する機器は少なくとも以下の点に留意する必要があります。

##### ① 端末

IT重説を実施する端末(パソコン、タブレット端末、スマートフォン)や使用するOSの種類については、特定のものである必要はありません。

また、IT重説においては、インターネットに接続して端末を利用する機会が多いため、セキュリティを確保する必要があります。

##### ② 画面・カメラ

IT重説において使用するディスプレイ等の画面については、大きさや機能、解像度等について一定の性能が必要となります。特に建築主の画面については、建築士免許証等を確認できることが必要ですので、建築士免許証等に記載されている文字が確認できる程度の大きさや、拡大機能、解像度等が必要です。また、カメラの性能についても同様です。

##### ③ マイク・音響機器

IT重説において使用するマイクについては、建築士及び建築主の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要があります。また、音響機器についても、説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要があります。

(2) インターネット回線について

IT重説において使用するインターネット回線については、ブロードバンド回線が想定されますが、以下の要件が必要です。

- ・建築士及び建築主が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること  
(例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)。
- ・重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること

(3) ソフトウェア等について

IT重説を実施する場合に、テレビ会議等の機能を持つソフトウェアやサービスを利用することが必要となります。いずれのサービスを利用する場合でも双方向でやりとりできるIT環境において実施する必要があります。

表 3 IT重説で利用されるテレビ会議等のサービス(例)

| 種類                            | サービスの概要  |
|-------------------------------|--|
| テレビ会議サービス型<br>(メッセージングアプリを含む) | テレビ会議の機能を提供するもの。メッセージングアプリの機能として、動画通信サービスが含まれているものも含む。利用に当たっては、アカウント取得や設定等を行う必要がある場合がある。<br>例: Chatwork、Hangouts、LINE、Skype、Slack、Zoom |
| テレビ電話サービス型                    | 電話の機能として、ビデオ通話サービスを提供するもの。利用者側で行う設定はほとんどない。同じキャリアやサービスを利用する必要がある。最も簡単に利用できる反面、機能も最も限定される。<br>例: 各キャリア提供テレビ電話サービス、Facetime              |

※Chatwork は Chatwork 株式会社の登録商標  
※Hangouts は米 Google LLC 社の登録商標  
※LINE は LINE 株式会社の登録商標  
※Skype は米 Microsoft 社の登録商標  
※Slack は米 Slack 社の登録商標  
※Zoom は米 Zoom ビデオコミュニケーションズ社の登録商標  
※Facetime は米 Apple 社の登録商標