

業務報酬基準・工事監理小委員会（第1回）議事次第

日時：平成19年4月13日（金）
10:00～12:00
場所：国土交通省11階特別会議室

1. 開会

2. 挨拶

3. 委員紹介

4. 議事

（1）小委員会における主な検討事項、検討スケジュールについて

（2）業務報酬基準（建設省告示第1206号）の見直し等に関する審議会の指摘、法改正の内容と主な論点について

（3）各委員からのプレゼンテーション

（4）その他

5. 閉会

<配付資料>

資料1 業務報酬基準・工事監理小委員会の設置について

資料2 業務報酬基準・工事監理小委員会委員名簿

資料3 建築士制度小委員会、業務報酬基準・工事監理小委員会における主な検討事項について

資料4 業務報酬基準・工事監理小委員会のスケジュール（案）

資料5 社会資本整備審議会答申（抜粋）

資料6 建築士法改正の抜粋

資料7 検討に際しての主な論点

資料8 JIA「建築家の業務・報酬に関する実態調査アンケート」結果（大宇根委員作成資料）
資料9 監理の機能と限界―論点整理―（松本委員作成資料）

参考資料1 構造計算書偽装問題等で明らかとなった課題とそれに対する対応

参考資料2 「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」について

参考資料3 「建築士法等の一部を改正する法律」について

参考資料4 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」について

参考資料5 業務報酬基準（建設省告示第1206号）と局長通達

参考資料6 建築士業務実態調査（業務報酬関連部分）

参考資料7 建築士法施行規則第17条の15で定める工事監理報告書

参考資料8 完了検査申請書

参考資料9 設計賠償責任保険について（日事連パンフレット）

参考資料10 建築家賠償責任保険について（建築家協会パンフレット）

業務報酬基準・工事監理小委員会の設置について

1. 目的

平成18年8月31日に取りまとめ頂いた社会資本整備審議会答申（「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」）に基づき、第165回臨時国会に提出され、成立した「建築士法等の一部を改正する法律」は、平成18年12月20日に公布され、原則2年以内の施行とされている。

建築士制度に対する国民の信頼を回復させるためには、この改正建築士法の施行に万全を期す必要がある。このため、政省令等に規定される事項を含む具体的な制度設計について、基本制度部会で引き続き議論を行うこととし、そのための専門的な検討を行うため、「業務報酬基準・工事監理小委員会」を設置する。

2. 主な検討事項

- ・ 業務報酬基準の見直しについて
- ・ 工事監理業務の適正化について
- ・ 建築士事務所が加入する設計賠償責任保険の充実について

3. スケジュール

平成19年12月を目途に基本制度部会に対して検討内容の報告を行う。

業務報酬基準・工事監理小委員会委員名簿

小委員長	久保哲夫	東京大学大学院教授
	秋山哲一	東洋大学教授
	大字根弘司	(社)日本建築家協会元会長
	大森文彦	東洋大学教授・弁護士
	岡本賢	(社)日本建築士事務所協会連合会建築設計制度等対応特別委員会副委員長
	金箱温春	(社)日本建築構造技術者協会理事
	北泰幸	(社)建築業協会生産委員会設計部会副部長
	平野吉信	広島大学大学院教授
	古阪秀三	京都大学大学院助教授
	牧村功	(社)建築設備技術者協会会長
	松村秀一	東京大学教授
	松本光平	明海大学名誉教授
	峰政克義	(社)日本建築士会連合会副会長
	村上周三	慶應義塾大学教授

建築士制度小委員会、業務報酬基準・工事監理小委員会における主な検討事項について

《建築士制度小委員会》

- 建築士試験見直し
 - ・ 受験資格（学歴要件、実務経験要件）の見直し
 - ・ 専門能力を有する技術者の受験資格見直し

（注）試験内容（学科試験及び設計製図試験）の見直しは中央建築士審査会で行う。

- 講習制度の創設（定期講習、構造／設備設計一級建築士講習 等）
 - ・ 講義内容（時間、テキスト 等）
 - ・ 修了考査の具体的方法
 - ・ 同等認定（構造／設備設計一級建築士）のあり方

《業務報酬基準・工事監理小委員会》

- 業務報酬基準（告示１２０６号）の見直し
- 工事監理の適正化等（工事監理報告書様式の充実、工事監理のガイドライン 等）
- 建築士事務所が加入する設計賠償責任保険の充実

業務報酬基準・工事監理小委員会のスケジュール（案）

4月13日（金）午前

○ 第1回小委員会の開催

：検討事項、検討スケジュールの確認、委員からの論点のプレゼンテーション 等

5月

○ 第2回小委員会の開催

：委員からの論点のプレゼンテーション 等

6月

○ 第3回小委員会の開催

：告示 1206 号の課題・見直しの基本的枠組みの整理、今後の実態調査、ヒアリング等について確認 等

7月

8月

○ 第4回小委員会の開催

：（未定）

9月

10月

○ 第5回小委員会の開催

：（未定）

11月

12月

○ 第6回小委員会の開催

：（最終とりまとめの予定）

社会資本整備審議会答申（抜粋）（業務報酬基準・工事監理部分）

4. 建築物の安全性確保のために講ずべき施策

（1）建築士制度の抜本的な見直し

③ 建築士事務所の業務の適正化

建築設計の分業体制が常態化していることも踏まえつつ、業務の適正化を図るため、次の措置を講ずべきである。

（略）

- ・ 建築主が業務を委託する際に、所要の情報を得た上で委託するか否かの判断ができるよう、管理建築士又は開設者が指名した建築士に、一定の事項について事前説明を行わせるとともに、その内容について書面で確認させること。

④ 工事監理業務の適正化と実効性の確保

建築物の質の確保、向上を図る上で、設計と並んで重要な役割を果たす工事監理業務については、建築主と工事監理者となる建築士との間での業務内容を確認し、その適正化と第三者性などの実効性の確保を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・ 工事監理業務として実施する内容を、業務の受託に際して説明し、書面で確認させること。
- ・ 工事監理業務の内容、実施方法や建築主への報告内容等の適正化、明確化を図ること。
- ・ 建築基準法上の着工届けの際に工事監理業務の契約書を添付させるなど、建築主の工事監理者の選任義務について実効性を確保するための措置を講じること。

⑤ 報酬基準の見直し

建築士事務所における業務の適正化を担保するとともに、建築主にとっても委託する設計業務や工事監理業務の報酬決定に際しての目安となるよう、所要の実態調査等を行った上で、標準的な業務量について、意匠・計画、構造及び設備の分野別に示す、工事金額ではなく延べ床面積に応じて示す、設計業務のCAD化、調査業務の増大を踏まえ業務量の見直しを行う等、報酬基準を定めている現行告示 1206号について、定期的に見直しを行うべきである。

社会資本整備審議会中間報告（抜粋）（損害賠償責任保険部分）

4. 建築物の安全性確保のため早急に講ずべき施策

(6) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等

①住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効の確保

住宅の購入者等の保護を図るため、住宅の売主等による瑕疵担保責任保険への加入等瑕疵担保責任の履行の実効を確保するための措置を講じる必要がある。

②建築士事務所の損害賠償責任履行の実効の確保

消費者の保護を図るため、建築士事務所による損害賠償保険への加入等損害賠償責任の履行の実効を確保するための措置を講じる必要がある。

○重要事項説明

改	(重要事項の説明等) 第二十四条の七 建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」「又は「工事監理受託契約」という。）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（次項において「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの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。 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨 四 報酬の額及び支払の時期 五 契約の解除に関する事項 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項 2 管理建築士等は、前項の説明をするときは、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書若しくは木
正	
現	(新設)
行	

建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（法律第九二号）（抄）
 損害賠償責任保険関連部分 新旧対照表（傍線部分は改正部分）

○損害賠償責任保険関連

改 正 案	（書類の閲覧） 第二十四条の五 建築士事務所の開設者は、国土交通省令で定める ところにより、次に掲げる書類を、当該建築士事務所に備え置き 、設計等を委託しようとする者の求めに応じ、閲覧させなければ ならない。 一 当該建築士事務所の業務の実績を記載した書類 二 当該建築士事務所に属する建築士の氏名及び業務の実績を記 載した書類 三 設計等の業務に関し生じた損害を賠償するために必要な金額 を担保するための保険契約の締結その他の措置を講じている場 合にあつては、その内容を記載した書類 四 その他建築士事務所の業務及び財務に関する書類で国土交通 省令で定めるもの
現 行	（書類の閲覧） 第二十四条の四 建築士事務所の開設者は、国土交通省令で定める ところにより、当該建築士事務所が行つた業務の実績、当該建築 士事務所を管理する建築士の建築士としての実務の経験その他国 土交通省令で定める事項を記載した書類を、当該建築士事務所に 備え置き、設計等を委託しようとする建築主（建築主にならうと する者を含む。以下同じ。）の求めに応じ、閲覧させなければな らない。

検討に際しての主な論点

《業務報酬基準見直し》

- 告示1206号に定める「標準業務内容」と「直接人件費等の略算方式」等に関し、設計・工事監理等の業務実態と比較して乖離があるか、あるとすればどういった点か。

(標準業務内容)

- ・ 告示制定当時と比較して、設計・工事監理の業務実態が大きく変化し、標準的な業務内容として示すべきものも、質・量ともに変化している。これを踏まえ、「標準業務内容」として何を追加（削除）し、また何を明確化すべきか。

(直接人件費等の略算方式)

- ・ 現在「用途等の類別×工事費」による業務量算定となつてものを
 - ① 用途の別のみならず、新築とリフォームや難易度の別等による整理、工事費でなく床面積による整理が可能か。また、そのことに合理性があるか。
 - ② 設計・工事監理等の別のみならず、これらをそれぞれ意匠（計画）・構造・設備の別に整理することが可能か。
- ・ また、標準外と整理される業務についても、一定のものについては（オゾン方式で）業務量を示すことは出来ないか。

- 上記の実態との乖離等の課題を解消すべく、告示1206号を見直すに際し、どういった実態調査を行うことが妥当か。

《工事監理の適正化等》

- 適正な工事監理業務とはどうあるべきか。
- そのうえで、工事監理業務が適正化されるためには、告示1206号の見直しのほか、どういった措置が考えられるか。
 - ・ 工事監理報告書の記載内容の充実、設計等の契約時の重要事項説明の充実 等。
 - ・ 工事監理のガイドラインの作成 等。

《建築士事務所が加入する設計賠償責任保険の充実》

- 保険加入の有無を建築士事務所の閲覧対象とするだけでなく、設計等の契約時に書面交付することで、情報開示をより一層進めるべきではないか。
- また、併せて、保険商品の充実を図るべきではないか。

JIA「建築家の業務・報酬に関する実態調査アンケート」結果

2003年12月

社団法人日本建築家協会

業務委員会

目 次

・ JIA「建築家の業務・報酬に関する実態調査アンケート」結果	1
・ グラフ	4
・ JIA「設計委託業務実態調査アンケート」での主要記載意見集	9
・ 建築家の業務・報酬に関する実態調査アンケート用紙	13

ＪＩＡ「建築家の業務・報酬に関する実態調査アンケート」結果

2003. 12 ＪＩＡ業務委員会

1. 背景と主旨

ＪＩＡでは業務委員会が中心となって2002年に「建築家の業務・報酬」の改訂版を出版した。建築家の果たすべき役割の変化を反映させつつ、建設省告示1206号に記載されている標準業務の見直しと併せて、標準外業務についても、その業務と報酬のあり方を示したつもりである。しかし、実際の設計報酬の実態は、こうした提案内容を嘲笑うような「酷い」状況であることは業務委員会でも度々話題となり、説得力のある実態把握をしないと、様々な障壁と闘うことも、アビールすることもできないと考え、ＪＩＡ会員に対するアンケート調査を2003年10月に実施した。

2. アンケート回答状況

アンケート実施期間が1ヶ月以下と短かったこともあり、アンケート調査の回収枚数は154通であったが、設問以外の自由記載欄には、会員の悲鳴や絶叫に近い生々しい声が聴かれ、「建築家の業務と報酬」が直面している実態が浮かび上がったと考えている。

3. アンケートによって浮かび上がった傾向

- (1) 実際に受託した業務内容に基づく報酬と告示1206号とのギャップの有無については、大きなギャップありとした回答64%、多少のギャップありを含めると、91%が「ギャップあり」としている。
- (2) ギャップのあるプロジェクトと無いプロジェクトの比率については52%の回答が「70%以上のプロジェクトにギャップがある」と感じている。「50%以上のプロジェクトにギャップがある」と感じている回答は85%に達する。
- (3) ギャップの主要因で、業務内容に関するギャップでは、「標準業務以外の業務をサービスでさせられたー27%」「かなりな設計変更を無償でさせられたー29%」で、いずれにしても契約内容以外のものをさせられているとの回答が56%である。
- (4) 報酬に関しては告示算出に比して相当低い設計料しか支払われなかったり、標準外業務についても極めて低い設計料とされているという回答が69%である。
- (5) 仮に「委託率」(*)を考慮した上で、告示1206号で妥当と考えられる設計料に比べて、実際の受託料は「50%～70%と感じている」との回答が66%に達し、「40%以下」も含めると78%にもなる。

4. 規模別集計で特徴的なこと

- (1) ギャップの有無やギャップがあると感じているプロジェクトは10,000㎡以上も結構高い。
- (2) 標準内・標準外を含めて低報酬を訴えているのは1,000㎡以下で71%、5,000～10,000㎡で75%と高い。
- (3) 委託率を考慮した上での実際の受託料は告示1206号の算出値に比べてどの規模でも「告示による算出値の50%～70%」というように感じているのが回答の6～7割で最も多い。

5. 設計者選定方法別での集計で特徴的なこと

- (1) 「ギャップあり」と感じているのは9割程度で、「特命」で選定された場合であっても85%が「ギャップあり」として感じている。
- (2) ギャップのあると感じられるプロジェクトの比率は「コンベ」の最小は予想されたが、「特命」や「プロポーサル」で決まったケースでも半数以上は「70%以上のプロジェクトでギャップあり」と回答している。
- (3) 「標準外業務のサービス」や「無償の設計変更」は、コンベで決まった場合が83%と一番高く、次いで「設計入札」63%である。
- (4) 標準内・標準外を含めた低い設計料は、「設計入札」で決まった場合の80%は予想できたが、「プロポーサル」で選ばれた場合76%を見ると、プロポーサルで選ばれても酷い設計フィーで苦しんでいるのが判る。
- (5) 実際の受託料が告示1206号で妥当と考えられる設計フィーの「50%程度」としたのが、「コンベ」で選ばれたケースで一番高かったのは意外。次いで「プロポーサル」「設計入札」となり「コンベ・プロボ」の酷い実態も浮き彫りになった。

6. 「建築家の業務・報酬の実態調査」での主要意見

- (1) 建設省告示1206号とかけ離れた現状
 - 1) 「委託率」「依頼度」(*)等の名目で、作業実態を反映していない設計委託費削減の蔓延。
 - 2) 「基本設計」が、ほとんど出来ていないのに「実施設計業務」に含ませて全てをやらされている。
 - 3) 「設計入札」の一般化により、告示1206号に基づく設計フィー算出方式の事実上の崩壊。
 - 4) プロポーサルやコンベで選ばれても、設計フィーは「値入れ」によって不当に安く決められている現状のひどさ。
 - 5) 相当な量の「設計変更」に対する適切なフィーが支払われない、もしくはサービスでさせられている。
 - 6) 非常駐監理なのに、常駐監理をさせられたり、想定回数を大幅に上回る現場打合せの実態。
 - 7) 標準外業務を「標準業務に含まれる」との判断で押しつけられている。
 - 8) 設計発注者側に告示1206号に対する理解が無い。
 - 9) 「市民ワークショップ」形式等の新しい手法に対する委託フィーの未成熟さ。
 - 10) 「発注側の基準を満足している」という裏付け資料を大量に検討・作成させられた。他
- (2) 告示1206号の「判りづらさ」と、その限界についての指摘
 - 1) 民間の設計委託者に対して複雑過ぎて説明しづらい。
 - 2) 旧建築家協会の設計料率のような、判り易いものが必要。
 - 3) 業務内容と報酬料率を明確にするサンプリ明示が必要。
 - 4) 告示1206号が実際の運用で効力が無く、その意味で陳腐化してきていると言える。
 - 5) 設計料を医師の報酬のように法律をベースにして定めて欲しい。

(3) 設計事務所、建築士が多過ぎる状況に起因する問題

- 1) 安易に事務所開設ができる建築士法の見直しを。
- 2) 過度競争状況が設計フイヤーのダンピングを生む。
- 3) 公共建築の不当な設計フイヤーが民間発注の設計フイヤーへも悪影響を与えている。

(4) その他

- 1) 「入札をしない建築家の会」の会員でしたから、民間の業務しか受けないで耐えています。

7. 改善へ向けての今後の対応

会員諸氏の協力で、設計者選定と報酬についての実態と告示1206号との乖離のあることも判った。これらのデータを基に、今後、以下の組織や諸団体に対して最も効果的な状況報告、改善アピールを展開する必要があると考えている。

- (1) 設計関連他団体 (学会、士会連合会、日事連、BCS) への協力申し入れとコラボレーション体制の構築
- (2) 国交省・総務省などの関連官公庁へのアピール及び協議申し入れ
- (3) 業界紙等の建築関連ジャーナリズムへのアピール及び働きかけ
- (4) JIA会員に対するアンケート結果の周知及び今後の対応についての報告

(*)委託率 (依頼度)

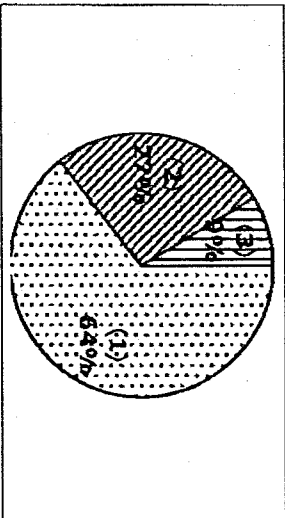
地方官公庁等が建築設計委託を行なう際に、内部建築技術者が「設計と条件の整理」「基本計画原案の作成」等の基本設計の一部もしくは全部をインハウスでやっているという認識から、委託費の一部 (JIA会員の実感として30~40%位) を最初からカットされて、残り分を「委託率」または「依頼度」と称して設計委託費が算出されている。

しかし、今回のアンケート調査からは、設計と条件が未整理であったり、途中で大幅に変更されたり、基本設計とはとても呼べない資料しか無い状態で委託がなされているという実態が浮き彫りになった。

1. 全体のまとめ

II. 1 ギヤツプの有無

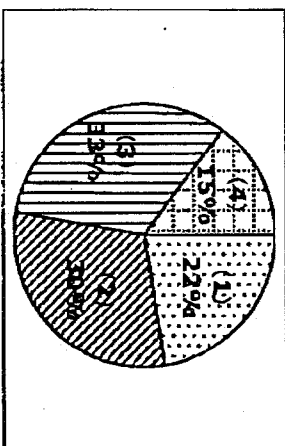
(1) (2)を含めギヤツプがあるとの回答は91%である。



(1) 大きなギヤツプがある
(2) 多少のギヤツプがある
(3) 余りギヤツプがない

II. 2 ギヤツプのあるプロジェクトの比率

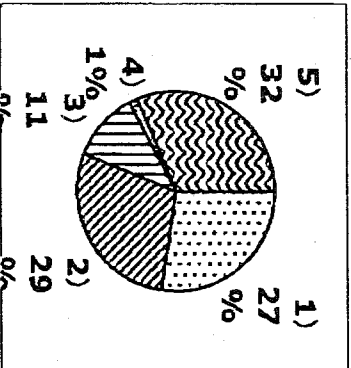
半分以上の回答が「70%以上のプロジェクトにギヤツプがある」と感じている。
「50%以上のプロジェクトにギヤツプがある」と感じている人は85%に達する。



(1) 90%以上
(2) 70～90%
(3) 50～70%
(4) 50%以下

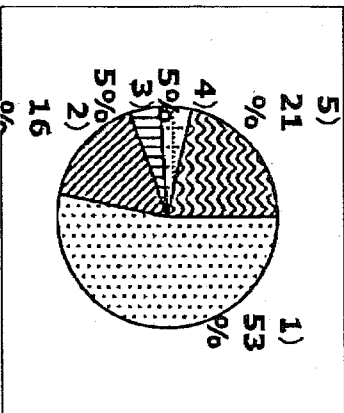
II. 3. (1) 業務内容のギヤツプ II. 3. (2) 報酬のギヤツプ

「サービス」や「無償」でさせられたと感じている回答は56%である。



1) 標準外をサービスでさせられた
2) 設計変更を無償
3) 設計期間不足
4) 中止迄のフリー無償
5) その他

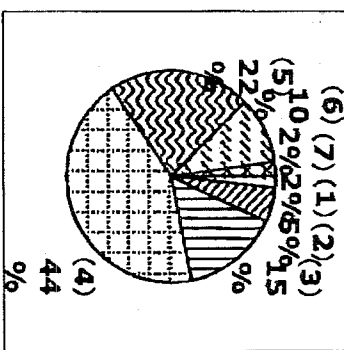
標準内・外を含めて低い設計料、なっていると感じている回答は69%である。



1) 低い設計料
2) 標準外業務の低設計料
3) 多大な提出物
4) 常駐監理の強制
5) その他

II. 4 委託率を考慮した上での実際の受託料率

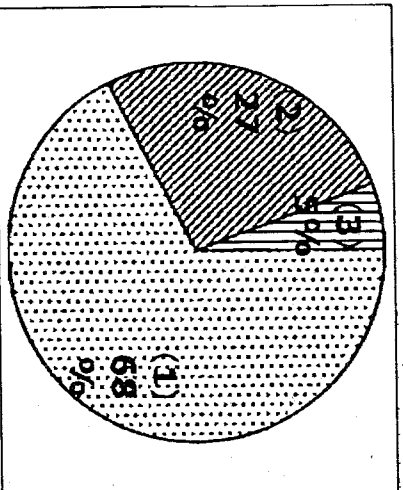
告示との比較で50～70%と感じている回答は66%に達する。
40%以下も12%である。



(1) 100%近い
(2) 80～90%
(3) 75%程度
(4) 60～70%
(5) 50%程度
(6) 40%程度
(7) 30%以下

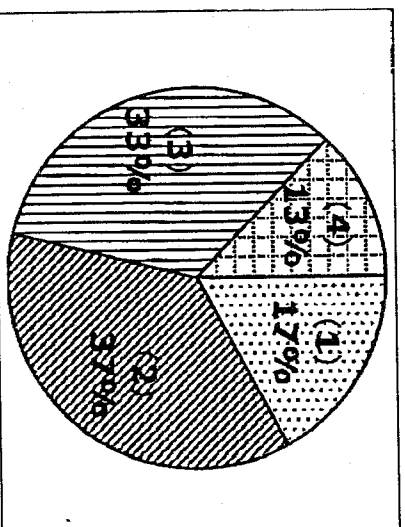
官公庁プロジェクトのまとめ

II. 1 ギャップの有無



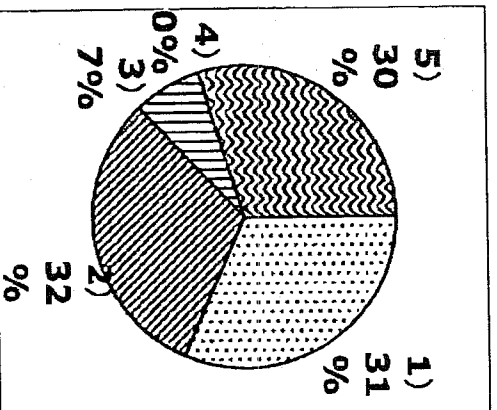
- (1) 大きなギャップがある
- (2) 多少のギャップがある
- (3) 余りギャップがない

II. 2 ギャップのあるプロジェクトの比率



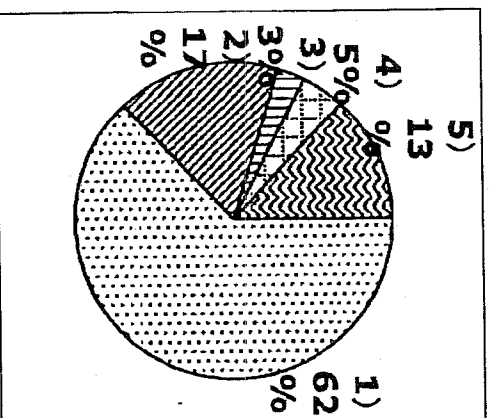
- (1) 90%以上
- (2) 70~90%
- (3) 50~70%
- (4) 50%以下

II. 3. (1) 業務内容のギャップ



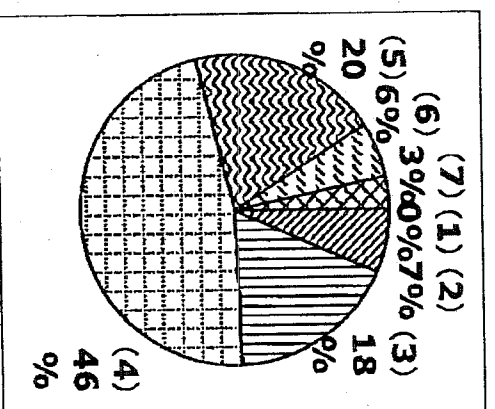
- 1) 標準外をサービスでさせられた
- 2) 設計変更を無償
- 3) 設計期間不足
- 4) 中止迄のフバー無償
- 5) その他

II. 3. (2) 報酬のギャップ



- 1) 低い設計料
- 2) 標準外業務の低設計料
- 3) 多大な提出物
- 4) 常駐監理の強制
- 5) その他

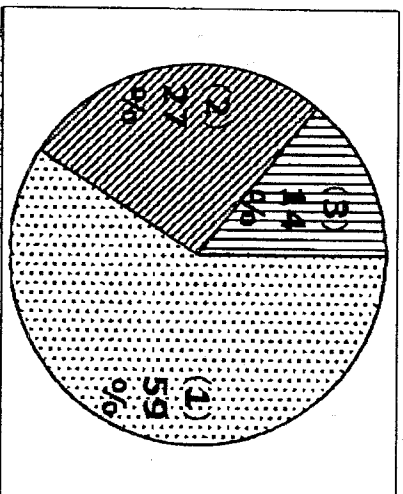
II. 4 委託率を考慮した上での 実際の受託料率



- (1) 100%近い
- (2) 80~90%
- (3) 75%程度
- (4) 60~70%
- (5) 50%程度
- (6) 40%程度
- (7) 30%以下

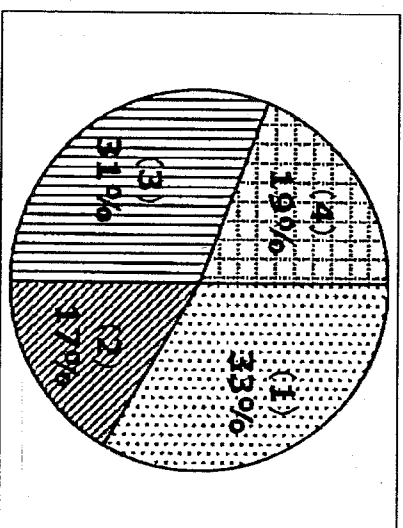
民間プロジェクトのまとめ

Ⅱ. 1 ギャップの有無



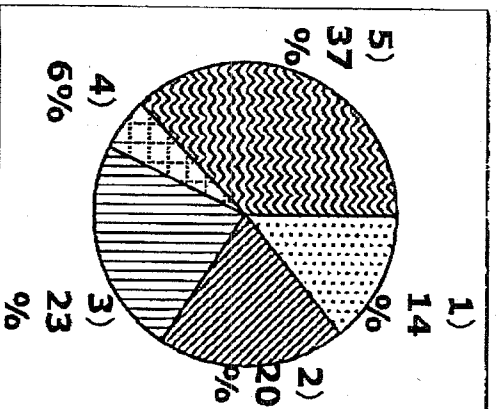
- (1) 大きなギャップがある
- (2) 多少のギャップがある
- (3) 余りギャップがない

Ⅱ. 2 ギャップのあるプロジェクトの比率



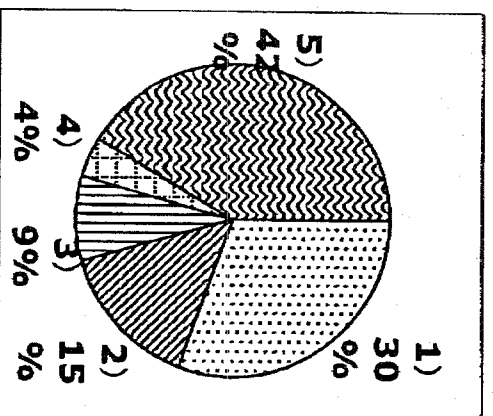
- (1) 90%以上
- (2) 70%~90%
- (3) 50%~70%
- (4) 50%以下

Ⅱ. 3. (1) 業務内容のギャップ



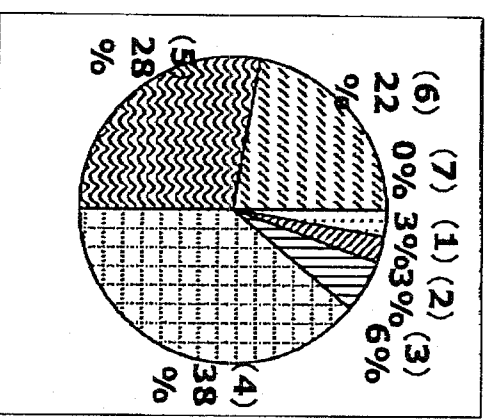
- 1) 標準外をサービスでせられた
- 2) 設計期間不足
- 3) 設計期間不足
- 4) 中止迄のフイー無償
- 5) その他

Ⅱ. 3. (2) 報酬のギャップ



- 1) 低い設計料
- 2) 標準外業務の低設計料
- 3) 多大な提出物
- 4) 常駐監理の強制
- 5) その他

Ⅱ. 4 委託率を考慮した上での 実際の受託料率



- (1) 100%近い
- (2) 80~90%
- (3) 75%程度
- (4) 60~70%
- (5) 50%程度
- (6) 40%程度
- (7) 30%以下

2. 規模別

I. 1 ギヤツアの有無

(1)(2)を含めギヤツアを
認じている割合は1,000㎡
以下と10,000㎡以上で
90%を超える。

I. 2 ギヤツアのある プロジェクトの比率

(1)(2)を含めギヤツアが
70%以上のプロジェクト
にあると認じているのは
10,000㎡以上が最も多い。

II. 3. (1) 業務内容のギヤツア

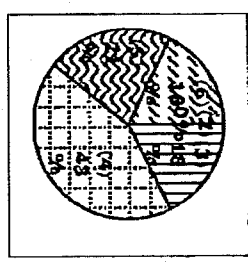
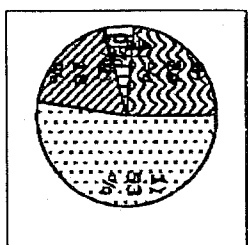
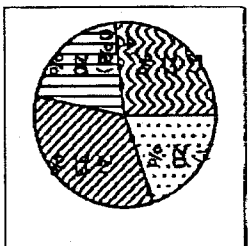
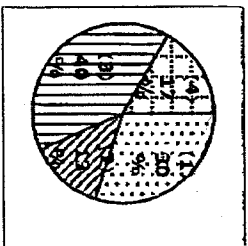
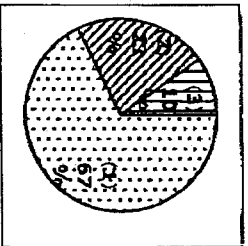
「サービス」「無償」で
させられているが多い
のは、5,000～10,000㎡が
76%と最も多く、10,000㎡
以上が65%で次いで
いる。

II. 3. (2) 報酬のギヤツア

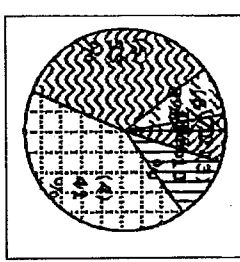
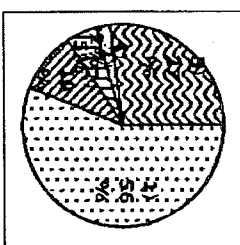
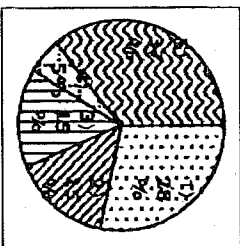
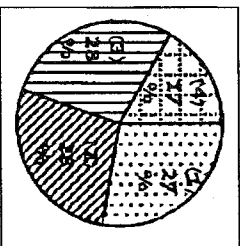
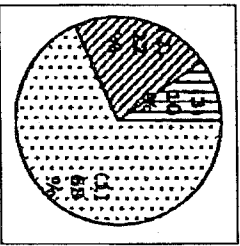
標準内・外を含めて
低報酬を訴えている
のは、1,000㎡以下で
71%、5,000～10,000
㎡で75%と多い。

II. 4 委託率を考慮した上 での実際の委託料率

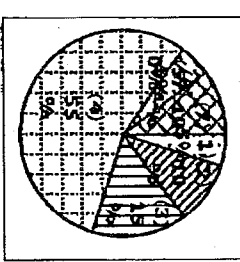
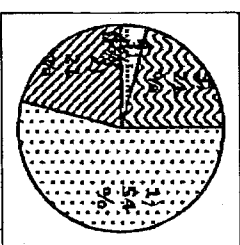
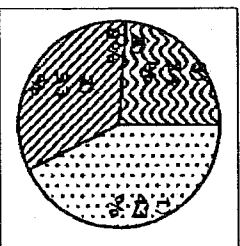
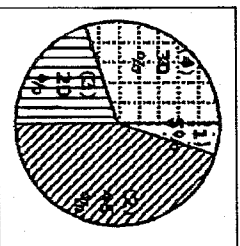
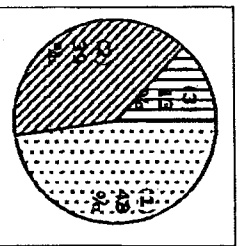
委託率は考慮しても
どの規模でも告示の
50～70%という実感が
6～7割の回答である。



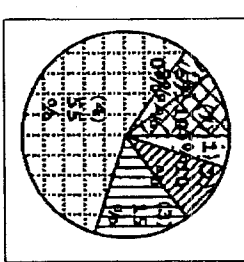
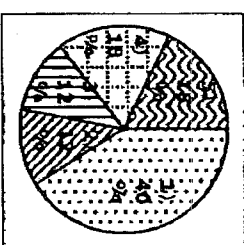
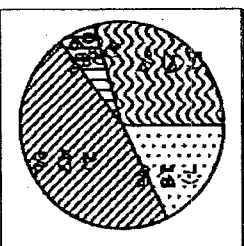
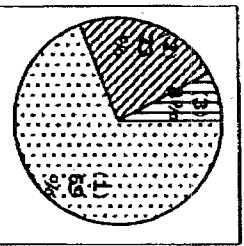
①1,000㎡以下



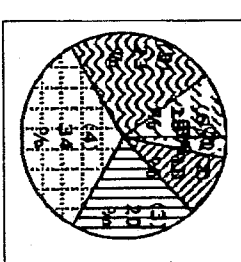
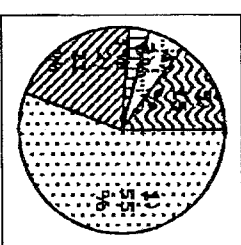
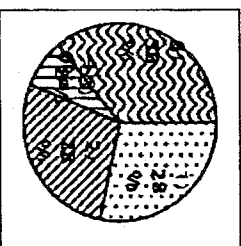
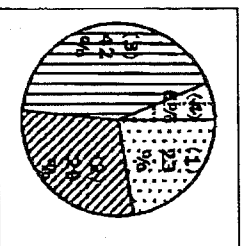
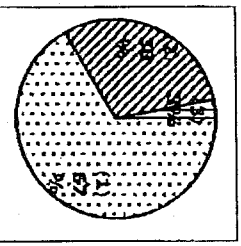
②1,000㎡～5,000㎡



③5,000㎡～10,000㎡



④10,000㎡以上



⑤記載なし

3. 設計者選定方法別

Ⅱ. 1 ギヤツプの有無

Ⅱ. 2 ギヤツプのある プロジェクトの比率

Ⅱ. 3. (1) 業務内容のギヤツプ

Ⅱ. 3. (2) 報酬のギヤツプ

Ⅱ. 4 委託率を考慮した上 での実際の受託料率

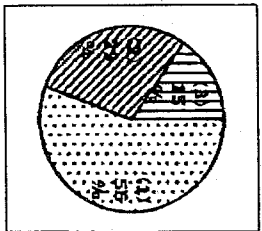
(1)(2)を含め9割程の回答がギヤツプありとしている。
「特命」は85%で、意外と高い。

ギヤツプのあるプロジェクトの比率はコンベの場合の最小を除いて「特命」「プロボ」も多い。

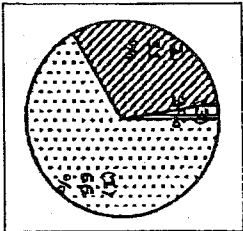
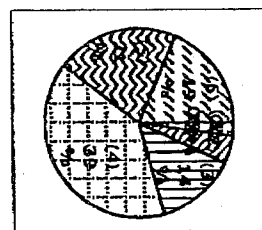
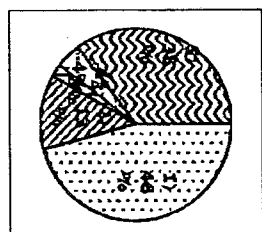
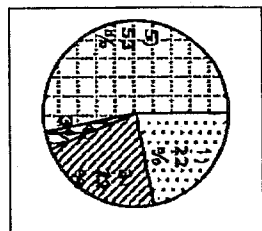
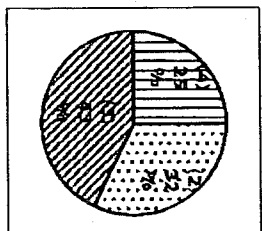
「サービス」「無償」はコンベで決った場合が83%と一番多く、次いで「入れ」63%である。

標準内・外を含めた低い設計料は「設計入れ」で80%と高いのは予想されたが、「プロボ」も76%と高い。

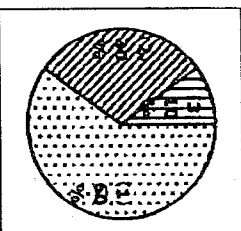
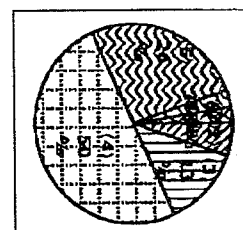
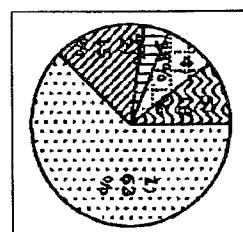
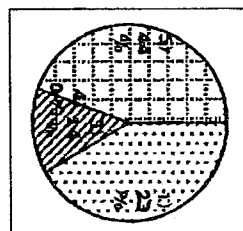
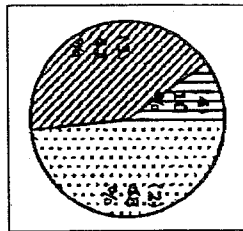
実感として告示の50%程度としたのが「コンベ」で選ばれた場合で一番多かったのは意外。次いで「プロボ」「入れ」となり「コンベ」「プロボ」のひどい実感が浮き彫りになった。



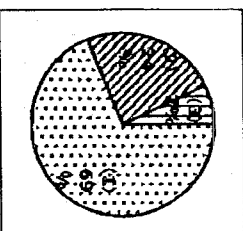
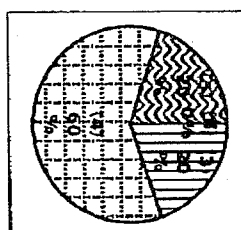
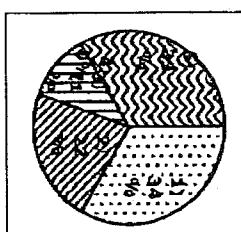
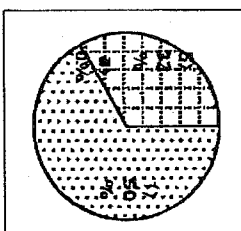
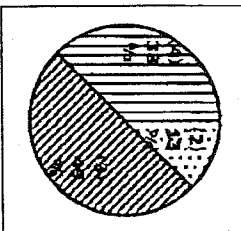
① 特命



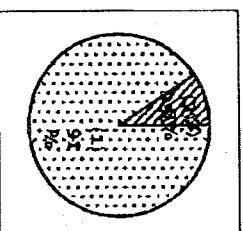
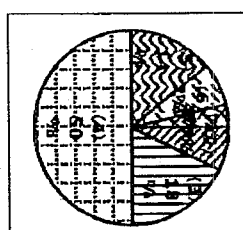
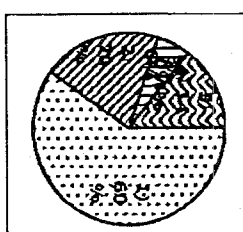
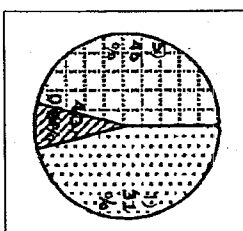
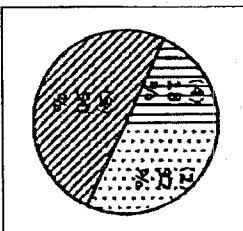
② プロボ



③ コンベ



④ 設計入れ



⑤ 記載なし

ＪＩＡ 「設計委託業務実態調査アンケート」での主要記載意見集

2003. 12 ＪＩＡ業務委員会

1. 建設省告示1206号とかけ離れた現状

1) 「委託率」「依頼度」等の名目で、作業実態を反映していない設計委託委託費削減の蔓延。

- ・一般的に官庁では委託率などの名目で設計条件整理等をする技術者がいなくても、値引きが頭要されている。こうした状況を改善するためには、委託率の指標を示した方が良い。
- ・委託率を考慮しても、官公庁の建築技術員が設計業務に関与しているとはとても思えない。
- ・委託の業務範囲、責任範囲が明瞭に認識されていない。委託率は多くは0.7程度と感じているが、委託料設定は告示1206号からの比較として50～60%くらいの感覚である。そしてさらに問題なのは、役所の方法（入札、報酬）が民間にも形式だけが一人歩きし、波及しているということ。
- ・小さな町村レベルでは、官公庁内建築技術者と言っても無資格者が多く、これらの人々をもって内部稼働対応ができているとして委託率を低減させているのは、おかしい。

2) 「基本設計」が、ほとんど出来ていないのに「実施設計業務」に含ませて全てをやられている。

- ・「実施設計」だけの委託契約の場合、「基本設計」が殆ど無いといった状態が非常に多い。
- ・使用者サイドと実施設計前の打合せがきちんと行われていない。
- ・単紙のプランニングがあるのはいい方で、図面としては何も無い状態で委託を受けた。
- ・設備の基本方式が全く検討されていない。
- ・基本設計に値するものが作られていないなら、「基本設計・実施設計委託」とするべきである。
- ・業務完了後、発注年度ごとに予算書の作成や図面訂正を無償でさせられた。
- ・実施設計の発注なのに基本設計からやらされた。
- ・コンペの成果が基本設計に当たるとして、基本設計料を除いたフリーで契約させられた。

3) 「設計入札」の一般化により、告示1206号に基づく設計フイー算出方式の事実上の崩壊。

- ・官公庁の発注は入札で設計者を決定する場合がほとんどで、下限値を決めるべき。
- ・当会の正会員でありながら自らダンピングを繰り返す事務所がある。常に予算の半額以下という「ヒドサ」で他の参加者は皆迷惑を蒙っている。
- ・市立の健康福祉会館の実施設計と工事監理業務が指名競争入札方式により発注された。業務内容は敷地にするためのタメ池 16,600 m²の造成設計、建物延べ面積約 6,100 m²、交流ホール of 音響設計、工事監理期間 15 ヶ月というもの。委託費予算は数千万円の予測だったが実際は予算の十分の一以下の 630 万円という「工事監理費用にも満たない金額」で、安値受注で名高い某設計事務所が落札した。
- ・消防庁舎の設計業務が公募競争入札方式で実施された。業務内容は建物延べ面積約 5,600 m²、測量士が行う敷地面積 6,228 m²の測量を含み、委託期間約 8 ヶ月というもの。最低落札金額は 230 万円。この件は地元一般新聞でも報道され、一旦契約は保留になったが、約一月半後に問題なしとのこと決定した。

- 4) プロポーザルやコンペで選ばれても、設計フイヤーは「値入れ」によって不当に安く決められている現状のひどさ。
- ・プロポーザル、コンペで受注しても、行政サイドの予算に合せて見積を出さなければならない。
 - ・選定方式だけが一人歩きしている。
 - ・近畿地方のH県の各自治体では、指名コンペ若しくは指名プロポーザルによって設計事務所を選定するようになった。その要項書にはコンペ若しくはプロポーザルにも係らず、「参考」と断り書きをして設計料を苦くことを要求される例が多くなっている。
- 6) 相当な量の「設計変更」に対する適切なフイヤーが支払われない、もしくはサービスでさせられている。プロポーザルの時の想定工事費は14,900万円でした。基本設計が終わってから想定工事費が11,000万円になりましたが、予算の確定は実施設計完了の20日前！基本設計を2度させられた。
- ・年度末に役所側担当者が交代し、設計方針が変わり膨大な変更と手戻りが生じたが、追加費用は一切なし。
 - ・追加設計・変更設計のボリュームを、担当の方が把握しないで予算組みをしているため、業務量に比べてフイヤーが低い。
- 6) 非常駐監理なのに、常駐監理をさせられたり、想定回数を大幅に上回る現場打合せの実態。
- ・工事監理費用は地元事務所の監理費用をベースに算出したもので、東京からの出張旅費も無くしかも、常駐監理を義務づけられた。算出は非常駐なので、どうやってもペイしない。
 - ・非常駐の「監理」にもかかわらず想定した日数に較べて、非常に多く現場通いをさせられている。
- 7) 標準外業務を「標準業務に含まれる」との判断で押しつけられている。
- ・契約に含まれていない旨を協議しても、ある項目に「含まれている意味」などと解釈をつけてくる。
 - ・告示では、数量概算、内訳明細書作成、単価概算作成は入っていないが、無償でさせられた。
 - ・契約内容は「事業費概算」の提出となっているが、事業費概算書を作成するために詳細な数量拾いを行い、内訳書を作成し、下見積りも3社以上から徴収し、役所の単価を入れて直接工事費を算出するのである。告示1206号からみると、これは当然ながら「標準外業務」である。
- 8) 設計発注者側に告示1206号に対する理解が無い。
- ・現、国交省所轄担当は国、地方自治体に対し告示1206号の主旨内容を実行すること及び、実際の委託予算を決める根拠を示して欲しい旨を行政指導して欲しい。
 - ・官公庁（地方）が消費税も含めて告示1206号の存在すら理解していない。
 - ・告示1206号は、最高値（理想値）と思われる節がある。
 - ・民間の場合、設計料の見積書の中に「1206号で計算したら、こうなりますよ」と示しても、「メーカーの商品は定価の半額以下だ」と減額される。
- 9) 「市民ワークショップ」形式等の新しい手法に対する委託フイヤーの未成熟さ。
- ・「市民参加型ワークショップ形式」で設計を進めたが、支払われた費用は、実際にかかった費用の50%以下で、この方式に対する契約対応が未成熟。

10) その他

- ・「防衛庁基準（仕様書）を満足している」という裏付け資料を大量に検討・作成させられた。
- ・発注例もひどいが、我々設計受託者側も業務内容が明確でなく、契約がいろいろ加減。
- ・解体寸前の公社・公団からの委託のため、スタート時から低率の設計料だった。住宅性能評価の申請作業はもとより、申請手数料も負担させられた。
- ・シックハウス、品確法など作業内容はかなり増えて、設監料は大変安くなりつつある。
- ・海外の設計者が受ける設計料率とのギャップ！！
(例) 東京フォーラムのビニオリ事務所的设计料 変更等を含めて約9.0%程度。
上記規模で国内の設計者の設計料 約3.0%程度。
- ・業務報酬算定指針の中で参考に掲載されているE日額 約34,000円からみると、役所側が根拠としている基準日額は8割程度と低い。「技術料」についても、多くのプロジェクトの場合、直接人件費の1割程度しか見てもらえない。

2. 告示1206号の「判りづらさ」と、その限界についての指摘

- 1) 民間の設計委託者に対して複雑過ぎて説明しづらい。
 - ・民間のオーナーへの対応では、告示1206号は、きわめて説明しづらく複雑。
- 2) 旧建築家協会の設計料率のような、判り易いものが必要。
 - ・告示1206号の内容が現状では複雑すぎる。旧建築家協会の料率表のようにしてほしい。
 - ・告示1206号は判りづらいので、旧建築家協会の料率表を用いている。
- 3) 業務内容と報酬料率を明確にするサンプル明示が必要。
 - ・業務内容と報酬の料率を明確にするサンプルを明示してほしい。
 - ・発注者側で粗んだ予算や発注先に求める業務内容を明確にして、これらを公表すべきである。
 - ・告示1206号の数値を、新たな実態調査をもとに設定し直す必要もあるうと思う。
 - ・設計料の算定は業務量の積み上げ、施主と詳細業務を打合せを行った後、金額を確定する方がよい。
- 4) 告示1206号が実際の運用で効力が無く、その意味で陳腐化してきていると言える。
 - ・公共・民間に於いても「告示1206号」がカスミのようになってきている。
 - ・告示は実態とかけ離れているため、告示を持ち出してもほとんど意味がないと判断して、最近では使用することがない。
 - ・官公庁の委託担当者は委託料の計算をする場合、委託の難易度を考えることもなく、5分程度で委託率の換算表等から算出している。実状に合った委託費を算出すべきである。
 - ・告示は時代に合わないが、それでも告示の水準の設計フィーなら、事務所として十分にやっていける。
- 5) 設計料を医師・弁護士の報酬のように法律をベースにして定めて欲しい。
 - ・標準金額を広く一般に公開して医者・弁護士と同じように「個人も会社も費用は同じ」という事を知ってもらうべきだ。
 - ・「建築家の業務報酬」は「医師の診療報酬」と同じように法律で決めるべきと思う。
 - ・継続的に仕事をもっているオーナーなので、報酬に関する自主規制をしよう。

3. 設計事務所、建築士が多過ぎる状況に起因する問題

- 1) 安易に事務所開設ができる建築士法の見直しを。
 - ・設計事務所数が多過ぎるのではないか。
 - ・設計事務所は余りにも安易に開業している。安い設計料で、自ら首をくくり、結果つぶれていくのも良いではないか。または、飲まず、食わずでも、創作意欲を満足させてくれるのなら頑張るというのも、また良いではないか。極端なことをやっていけば必ず破綻がくる。
 - ・報酬の安さの理由は、建築士法による「設計事務所開設条件の野放し」が諸悪の根源で、これを放置してCPDなどない。

2) 過度競争状況が設計フリーのダンピングを生む。

- ・民間の設計業務においても、ダンピングは非常に問題である。現在の告示1206号ではなく、建物規模、業務料による最低の設計フリーを設定できれば（法的整備を含め）と願う。
- ・地方官公庁での小規模工事で設計報酬も「告示1206号に基づく」と説明されるが、実態は大いに異なっている。目に余るのが入札参加者のダンピングである。
- ・大手といわれる事務所がダンピングして来る。受託出来たものの「大手が〇〇%だから、あなたの事務所は△△%で出来るはず」と言われた。

3) 公共建築の不当な設計フリーが民間発注の設計フリーへも悪影響を与えている。

- ・「建築家の業務・報酬」のコピーをクライアントに渡して説明をしても、一般には3%との考え方が流布しているから、全く変わらない。
- ・小規模・民間工事の場合、施主は不馴れなため、公的機関に問い合わせる例が多いが、回答は3%~4%以内が殆どである。告示1206号はきちんとした契約に反映されれば適当額である。下げても70%で留まるようにしてもらわないと事務所経営は成り立たない。

4. その他

- ・私達が考えているより以上に、行政は（地方に行けばいくほど？）設計事務所を軽視しており、その対策が急務。
- ・官公庁は建築家と一般建築士を同じ扱いをしている。→個人へ発注しない。→設計事務所は、業社として扱われる。→業者は入札で決める？
- ・民間（個人、企業とも）の業務しか受けていません。「入札をしない建築家の会」の会員でしたから耐えています。

【文部科学省発注プロジェクトについての設計報酬実態調査アンケート集計】

・アンケート調査依頼事務所数	179
・回答設計事務所数	25
・該当プロジェクト無しとの回答事務所数	2
・プロジェクト件数	120

I. プロジェクト概要

1. プロジェクトの発注者……	1) 文部科学省本省	2	2) 国立大学等	107	3 文科省関係機関	10
	4) その他	0				
2. 構造、規模……	省略					
3. 受託業務内容……	1) 基本設計～工事監理	5	2) 基本・実施設計	24		
	3) 基本設計	10	4) 実施設計	77	5) 工事監理	3
	6) 工事単価の作成	5	7) その他 (資料作成等)	8		

II. 実際に行った業務内容・支払われた報酬と建設省告示1206号とのギャップについて

1. 実際に行った業務内容及びそれに見合うべき報酬と実際の報酬とのギャップがあると感じていますか。
(1) 大きなギャップがある 91 (2) 多少のギャップがある 21 (3) 余りギャップがない 4

2. ギャップがあると回答された方に伺いますが、ギャップの率はギャップの無い場合 (告示1206号で妥当と考えられる報酬) に比べてどの位と感じていますか。

(1) 70～90%	15	(2) 50～70%	33	(3) 40～50%	37
(4) 30～40%	21	(5) 30%以下	10		

3. ギャップがあると回答した方に伺いますが、そのギャップの主たる要因は何でしょうか。

(1) 業務内容に関して

- 1) 実際に行った業務内容は、委託契約要項の仕様書に示された内容とおりでなく、それ以上の業務を行った。85
- 2) 委託契約要項の仕様書等の表示が不明確なまま設計を進め、途中で可成りな変更を無償でさせられた。18
- 3) 告示に示されている標準業務以外の業務をサービスでさせられた。12
- 4) 建物規模や複雑さを考えると、設計期間が短か過ぎて成果物としての整合が取り切れなかった。24
- 5) 委託契約がなされないまま、設計作業に入り、諸般の事情でプロジェクトが中止となったが、それ迄の設計報酬費を受取れなかった。0

(2) 委託契約要項では、仕様書等の表示が明確でない場合は、協議して報酬額等の変更も出来るとありますが協議をしたことはありますか。 (1) ある 34 (2) ない 67

(3) (1)の1)を回答した方にギャップの内容について伺います。

- 1) 実施設計を受注したが実質的には基本設計からやり直す必要があった。64
- 2) 基本・実施設計を受注したか報酬は実施設計相当額であった。7
- 3) 発注者側の内部稼働分を考慮して見ても、告示1206号によって算出した設計料に比べて、相当に低い設計料とされてしまった。57
- 4) 標準外業務については、実際にかかった費用とかけ離れた設計料しか認めてもらえなかった。8

5) 模型、パース、CG (静止画、動画)、各種計画書等で契約書記載以上の枚数、部数を提出させられた。4

6) 工事監理で常駐監理を要求されたのに費用としては非常駐監理としかみてもらえなかった。1
7) その他 16

4. その他告示1206号と現実との差違等に関する御意見がありましたら、下欄にお書き下さい。

- ・ 基本設計というものが全く内容の伴わないもので、一からやり直すことになった。設備設計との調整などが不合理であった。予算執行後の設計までさせられた。
- ・ 設計料算出の根拠が不明。特に告示との関係が判らない。キャンパス全体の基本設計と研究棟の基本・実施設計それぞれが不明。
- ・ 実施設計業務としての契約であったが、実質は基本設計も含めた内容であった。
- ・ 概算の占める費用が大きくて設計料が目減りする。
- ・ 実施設計図に設計者が押印する機がない。図面外注扱いであるが、実際は業務委託である。
- ・ 告示1206号に基づいているとのことであるが、実際にどのように算出されたか事例で示していただきたい。
- ・ 発注者側の担当者はほとんど自己流で設計にかかわる執務を行っている。その上司も担当者の執務手法を注視しようとしていない。
- ・ 1206号は無いに等しい。1206号で算出された設計料を更に低減する理由がわからない。
- ・ 告示の設計料には、大学施設棟と設計事務所の業務があり、その比率が不明。
- ・ 監理は契約されず、設計者側の自発的なボランティアとして、建築の質の維持のために関わった。
- ・ 設計条件が確定しておらず、条件の整理から行った。
- ・ 仕様の不明な部分の追加業務に対してお願いしたが、認めてもらえなかった。
- ・ 工期が短い中で、大学側の決定が遅れ、業務期間がさらに縮まった。
- ・ 発注者都合の変更が膨大にあり、全て無償で対応させられた。
- ・ 学内ワーキンググループへのプレゼンテーション資料作成を無償でさせられた。
- ・ 土木設計的要求が多く、建築設計以外の業務が負担となった。
- ・ 標準外業務の調査が充分でなかったため、受注後、調査協議に多くの時間を費やした。
- ・ 標準外業務に多大な時間を費やすが、報酬がでない。
- ・ 契約費はまったく不備。想定建築工事費の1%と設計外注費は事前に決まっていると感じた。
- ・ ユーザー側との予条件の整理がまったく行われておらず、各種調整ヒアリング業務を行った。
- ・ 監理業務は受注していないが、実際には設計者管理業務を一部行った。
- ・ 文部科学省のスタッフが行う業務比率（依頼費）を明確にしてほしい。
- ・ 営業的観点から、取組酬についてコメントしづらい。
- ・ 国立大学案件に共通であるが、実施設計業務であっても現実には基本設計からである。設備は分離発注であり、調整に手間を食う。
- ・ 基本設計の内容があまりにも簡略すぎるのが問題。
- ・ 前に委託を受けた科学技術庁の関係機関のときは、建設省（現・国土交通省）が関与していたが、文部科学省になってからは、明らかに設計料率は下がっている。

以上

監理の機能と限界	
— 論点整理 —	
松本光平	

基本的機能	
1) 設計意図の伝達	情報の追加／意思決定の先送り 施工：図面(備考)→実物 (1) 記号では伝えられない情報 (2) 実物で確認して設計を確定 設計行為の延長(同一人格性)
2) 品質の確保	： 期待される品質の実現 限合、確認、報告＝「工事監理」 法定業務(必須)(規制の一環) 品質管理の一手段(第三者性) 品質管理の一手段(第三者性) プロジェクトの円滑な実施 リスクの抑制手段の一部
3) その他	： 監理は、「物」の生産ではない。生産を確実／円滑にするための「専門的役割」→ 高度な技術的専門的知識経験に基づく役割

効果の評価	
効果(成果)が目に見えない	
理由：建築物の品質・性能は目に見えないものが多い 結果：特に素人建築主は、効果が把握できない。知る機会が無い 「事前」にも「事後」にも把握できない(ペーカンツバイン困難) 素人建築主(デベロッパー等)にとっては評価可能(小規模市場) 評価されれば、多様な専門技術サービスの展開が可能	
工学的にみた効果(意図伝達／品質確保)	
(1)	設計意図の伝達に関しては、有効(不十分な設計を助長)
(2)	「品質は設計と工程で定め込み」(品質管理の基本原則) 品質確保に関しては(同一水準の)施工者の品質管理に劣る 現統担保責任制、建築規制により、相当程度、代替可能

業務品質の評価	
監理業務の品質の評価(結果評価の代替)	
監理は生産を確実・円滑にするための「役割」 依頼者等には、業務の品質は見えない 依頼者が常に現場に立ち会うことは無い	
監理業務の言語化(規準による統制)	
監理は高度な知識経験に基づく役割 業務の具体的内容の記述(規準化)は困難	
松本光平 建築士/建築監理	

契約上の難問	
効果が目に見えない	
建築主には費用を払うんだとデサインが住む、報酬通小 監理者は手を抜くことができる 不適正業務 業務の「品質」が目に見えない 適切に履行されたか解らない 紛争原因 「限合・確認」の内容の限定困難 (役割、サービスの特性) 業務の範囲・深さが不確定 契約内容確定困難 建築主等の期待 結果の保証を求める。しかし不可能 (施工者は可能) 「期待」は大きい (期待の実現不確実) 建築主等は、事故が起これば責任を追及する(法定業務) 重大な責任 結論：自由な契約に委ねては目的達成困難	

監理の課題	
建築主及び一般社会の理解の促進	
あらゆる機会を捉えて業務内容・効果を説明(現場立会) 職業倫理の確立 違反建築士の排除 業務内容の標準化(特に、コア業務) 業務範囲・密度、コスト・所要時間、等の標準化。 法制度的支援が有効 (1) 「抜取検査により……調査することという」土法2条6号 (2) 建築規制法上の位置付の明確化 (3) 告示に基づく定型化	
松本光平 建築士/建築監理	

建築士の設計と監理の特徴

松本光平

目次

1	はじめに
2	建築の特徴
3	建築設計
4	工事監理
5	工学的にみた建築士の責任
6	解釈
結び	

現在、建築紛争が増加している。これには様々な原因、背景がある。建築紛争に限らず、紛争の予防と処理は、その発生メカニズムに即してなされる必要がある。しかしながら、発生メカニズムは、建築分野の専門性故に他分野からは容易には理解され難い。ここでは、そのメカニズムの一端を明らかにするために、建築士が行う義務の特徴について、工字の立場から分析する。ところで建築と法曹の二つの専門領域は、明らかに大きく異なっている。従って、建築の世界の出来事を法曹の世界に向かつて説明することは、必ずしも容易である。

易ではない。実物の経験を通じて説明することができず、言葉のみに頼るからである。ここでは、可能な限り簡明な言葉で説明を試みる。メカニズムの理解を少しでも深めることができれば幸いである。

本稿の基礎にある基本的概念は、二つある。第一は建築工字上の「不確実性」である。第二は言語理論上の「不完全性」である。

また、本稿の構成は、次の通りである。先ず2章で建築物の物的特徴を説明する。ここではやや専門的な知識、特に、確率事象（サイコロを振るように結果が不確実な現象）についての理解を前提とする。

次に、3章で建築設計業務の内容を説明する。これは工字の内容ではなく、設計図書の物的な存在形態（言語・記号による指示の体系的な集まり）に着目する。次に4章監理業務の内容とその品質管理（目標の品質の実現）上の限界を明らかにする。最後に以上を前提として、5章で工学的

は、これらの影響から生活環境を守り、占有者を取り巻く建築空間自体が適切な状態を保つように造られる。建築物はこの様にして安全で快適な生活空間を実現するのである。この目的を実現する建築物の各部分及び建築設備の働きが建築物の基本的機能である。しかしながら、建築物が所定の機能を発揮するために必要な品質又は性能（用語の定義は、注1参照）は、期待に合致しているかを確かめることが困難なものである。瑕疵は、実現した品質、性能が、通常又は契約上、期待した水準にない場合を指しているので、この特徴は極めて重要である。

2 建築の特徴

建築は、他の生産物と比較すると様々な特徴があるが、ここでは少なくとも以下の特徴に着目すれば、検討に十分と考える。

- ① 品質・性能の確認困難
- ② 建築空間の状態の外部依存
- ③ 空間評価の難しさ
- ④ 現場注文生産による供給、特に、「生」の素材により手作業生産
- ⑤ 長い工事期間

2-1 品質、性能の確認困難

具体的には以下の通りである。

さ、寒さ、地震、台風等の様々な影響が作用する。建築物はこれらの影響から人の生命、健康及び財産のように造られる。さらに建築物の内・外部で行われる人間活動からも種々の影響を受ける。建築物は、これらの影響から生活環境を守り、占有者を取り巻く建築空間自体が適切な状態を保つように造られる。建築物はこの様にして安全で快適な生活空間を実現するのである。この目的を実現する建築物の各部分及び建築設備の働きが建築物の基本的機能である。しかしながら、建築物が所定の機能を発揮するために必要な品質又は性能（用語の定義は、注1参照）は、期待に合致しているかを確かめることが困難なものである。瑕疵は、実現した品質、性能が、通常又は契約上、期待した水準にない場合を指しているので、この特徴は極めて重要である。

も火災が実際に発生したときに、期待した性能水準があるかを確かめることができる。

平常時には、これらの性能を発揮する建築物の各部と設備は、機能していない、比喩的に言えば「眠っている」のである。

経済学的概念であるがこれを品質情報の不完全性という。

この点は、自動車、家電製品、パソコン等と比較すると、大きな相違である。これ

ら工業製品は、単に動作させてみれば、期待された品質が備わっているかどうか

は、容易に確かめることができる。

この特徴の理解には、建築性能に関する知識が必要になるので、簡略に説明したい。

ある期待(目的)を実現するためには、建築空間を目的に応じて特定の状態に制御

することが求められる。

メカニズムの理解を則すために、前記注1の図から明らかな範囲で、以下の説明に

先立つて、ここで論点を整理する。

①「空間の状態」は外界からの「影響」に左右される。言い換えれば、

「影響」に変動があると「空間の状態」は変動する。

②「性能」に変動があると「空間の状態」が変動する。

③期待(目的)に適っているかどうか(瑕疵)は、「空間の状態」の評価で

ある。

以下の解説は、これら三つの要素にそれぞれ性質の異なる「不確実性」があることを論ずるものである。

2-1-2 建築空間の状態の外部依存(不確実性その1)

典型的な例として、建築空間の「すこし

より、実現される状態が期待する水準になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

外界等からの影響

↑「作用」

↑「調節」

建築物(設備)——品質、性能

ある。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

より、実現される状態が期待する水準

になるように計画(設計)することが

できる。

この関係を図示すると以下の通りである。

良さ」例えば「冬の暖かさや夏の涼しさ」あるいは「室内の静けさ」を考へる。

建築空間は「外殻」で囲われた閉空間と

捉えることができる。そして、この外殻に

より外部から室内への影響を防ぐのであ

る。外殻とは、具体的には建築物の床、壁

(窓、出入口、屋根(天井)を指している

る。

冬の暖かさや夏の涼しさを決定する要素

は、通常、外殻の断熱性能と暖冷房設備の

能力と外界の気候である。

外殻の断熱性能は、通常一定であるが、

建築物を取り巻く気候は、常に変動する。

室内外の気温差等に対応して、外殻を通

して熱が室内から流出し(冬)、あるいは

外部から室内へ流入(夏)する。日射が無

視できれば、その熱量は気温差に依存す

る。

現在の通常の建築物は、外殻の断熱性能

を高めて熱の流出入量を小さくするととも

に、暖・冷房設備による熱気又は冷気を室

内に出して、室内の気温を目標の気温に近

づけるように調整する。

外気温が著しく高く又は低くなり、暖冷

房設備の調整能力の限界を超えると、目標

の室温を維持できなくなる。

なお当然のことであるが、外殻に隙間、

断熱材の破れ等があれば断熱性能は低下

し、エネルギー消費量等に悪影響が生じ

る。

ところで、外部環境(建築物の立地、配

置、樹木、地形等)の相違により、日射に

りある程度の効果があるが、十分な調節力

また、騒音の調整に関しては、室内の内

面(仕上面)に吸音性をもたせることによ

る。

よる加熱、風による冷却等の効果に無視

きない相違が生じるので、同一の設計の建

築物であっても、外部環境が異なるとエネ

ルギーの消費量は異なる。つまり、実現さ

れる室内の状況(気候)あるいは消費エネ

ルギーは、外部環境にも依存するのであ

る。

同様に消費エネルギーは室内の状況によ

っても異なる。生活様式によって変化する

る。

伝統的な建築物や環境重視型の建築物の

場合は、これらの環境要因(通風、樹木、

庇等)を積極的に利用して建築空間の居住

性のある程度実現するものである。

外部環境から生じる様々な影響は、変動

が大きく不確実なものである。工学的には

現することは必ずしも容易でない。様々な

要素が複雑にからむからである。

同様に欠陥の発見あるいは欠陥かどうか

の判定も容易ではない。

2-1-2 遮音性能

室内の「静かさ」を決定する要素は、通

常、外殻の遮音性能と室内面の材料の性

質、外界の騒音のレベルである。

但し、遮音性に関する「外殻」は、共同

住宅の場合は、隣接する住戸との境界の

壁、床(天井)等から構成される点に注意

する必要がある。

また、騒音の調整に関しては、室内の内

面(仕上面)に吸音性をもたせることによ

る。

置、樹木、地形等)の相違により、日射に

りある程度の効果があるが、十分な調節力

また、騒音の調整に関しては、室内の内

面(仕上面)に吸音性をもたせることによ

る。

いずれにしろ、実現された状態が期待に

反したと主張される場合、「瑕疵」があるか否かの評価・判定が困難な性能が存在し、しかもこれらは、建築物にとって基本的に重要な性能なのである。

2-1-4 現場注文生産と品質不安定性（不確実性その3）

建築物は、通常、建築主が準備した敷地（現場）の上に、敷地に課せられた法的制限や環境の制約の下で、建築主の注文に応

じて設計され生産されるものである（現場注文生産）。

建築物は、注文する段階には契約目的物が存在しない。

これに対してパソコンや自動車のような通常の生産物は、試作品等により欠点を十分に修正した設計に基づき、不特定購入者

に対して生産者が予め定めた計画に基づいて生産される（計画生産）。消費者はこの

中から好みに応じて選んで購入する。

このため建築物は、工場で十分な品質管理の下で機械生産するのではなく、気象致

動をまともに受ける屋外で、しかも手作業で生産する。生産過程が不安定なのであ

る。

現場注文生産という特徴は、生産条件が変動するので、工場での生産と比較する

と、完成品の品質に「ばらつき」が大きくなる。手作業による加工は、上手下手に

よるばらつきを避けることができない。結果として欠陥や不具合が発生しやすい。

これは工学的には品質管理の問題であるが、一品生産でかつ生産条件が不安定な屋

外の作業について、結果にばらつきを無く

すことは原理的に困難である。

また、一般に建築は、木材やコンクリートのように、「生」の材料を多用する。

これらの材料は、いわば不安定な材料で、乾燥する過程で収縮する。

そのため木材は、長期間経つと必ず亀裂が入り、曲がったり、反ったり、ねじれた

通常コンクリートは、硬化する過程で収縮する。この収縮によりほとんどの部材

（床、壁、柱、梁等）に、細かい亀裂が入る。鉄筋を細かく入れる等により、ある程

度防げるが、不可避な現象である。

このため、屋根や風呂場のコンクリートの床や壁は、必ず防水層を設けて、雨漏り

等を防いでいる。

実際の建築物ではこの様な性質を予測し織り込んで、構法を工夫することにより、

この欠点が害害を及ぼさないようにしたり目立たないようにするとともに、竣工後し

ばらく時間を置いてから、調整工事を行うて修正するようにしている。

短期の瑕疵担保期間内に実施される修補工事は、世界的にみても、大部分が「欠陥

の修補」というより、この種の「調整工事」である。

工業製品でも、初期故障等を直すために、必ず「慣らし運転」「調整」等を行っ

ている。

2-1-5 長期生産

る。

そのため、設計内容全体を予め確定せず、必要な部分だけを確定させ、工事施工過程に着手することが一般的に行われている。

また、必要な部分だけを確定させ、工事施工過程に着手することが一般的に行われている。

このような方法を採用することは、これにより時間が節約でき、建築物の出来高に

て、具体的に実物を確かめながら設計内容を決定できるので、設計者、建築主双方に

とって利益があるのである。

これは別の見方をすれば「意思決定の先送り」といえる。

一方、設計契約の成果物である設計図書は、設計者、建築主双方に

の完成、言い換えれば契約の完了が曖昧に

なる欠点が生まれる。

3 建築設計

3-1-1 要求

既に述べたように（2-1-4を参照。以下番号のみを略記）、建築物は、現場注文生

産により造られる。従って、建築主の注文、敷地の制約条件

に適合するように造られなければならない。

また建築物は、設計者にとっては自己の作品という要素を無視することはできな

い。

設計者の創作意欲及び創造的才能の意義

を否定しては、良い建築物は生まれな

い」という要請を、ここでは単純化のため「要求」という言葉で代表する。

なお「要求」は、建築学における「性能論」の基本的概念で、世界共通である。

英語では human requirements、フランス語では, exigences humaines といっ

ている。

与えられた要求に適合する建築物を実現することが建築設計の究極的目的である。

3-1-1-1 要求の分類

建築に対する要求は、建築主、設計者及び社会から生じる。

建築主の要求は、究極的には予算及び敷地の制約下で最大の満足を得ることができ

る建築物の実現といえる。

設計者の要求は、通常、新しい建築空間の創造である。これを否定することは無意

味と考える。

社会の要求は、近隣からの要求と、不特定の市民からの要求である。

社会的要求の多くは、社会的ルール（私法の相隣関係、建築基準法等）の形態を採

っている。

以上は、発生源による要求の分類であるが、内容的には建築的要求と非建築的要求に分けることができる。

建築的要求とは、建築の規模、構造、材料、設備、機能、品質、性能、意匠等、完成すべき建築物の物的性質についての要求

である。

非建築的要求とは、敷地条件、法令制

限、環境制約、予算制約等、建築プロジェクトに関する与条件である。

3-1-1-2 建築主の要求の特徴

建築主の要求は、通常、規模、構造、予算等の具体的な条件の他、曖昧なイメージから構成されている。

しかも建築主の要求は、徹頭徹尾不変なものではなく、流動的である。設計者の説明など、様々な情報を得ながら変動する。

設計者が色々と説明したり、実例や写真を見せたりして、支援することにより要求が確定（具体化）する場合が多い。

建築主は、要求を完全には、表現（言語等）することはできない（非専門性）。

当然のことであるが日常言語、実例、写真等で表現される以上には、具体的（工学的具体性）に説明することができない。

建築プロジェクトを複数回手がけて経験を重ねた建築主、例えば企業や大地主は、例外的に可能であろう。

従って設計者は、日常言語表現等の意味内容を推測し、適当と思われる設計案を示して説明し、確認を取りながら建築主の要求を、設計図等に表現していくこととなる。

注意すべきことは、他人の心の中が見えないように、設計者は、建築主の要求を完全には理解できない。

当然のことであるが、建築主と設計者が十分に協力（意思疎通等）しないと、誤解が生じる。設計者は専門家として誠実に努力を要する必要がある。

従って、要求のもつ非現実性、矛盾、誤

解、曖昧性等を除去して、その意味で合理的な期待として要求の内容を調整しなければ初期の目的（要求を実現する設計）は達成できない。

この様な観点からすれば、要求を確定するための建築主と設計者のコミュニケーションは、「合理的期待形成」を目標とした共同作業でなければならないといえよう。

3-1-2 設計

3-1-2-1 「要求」の「指示」への変換

ここでは設計内容ではなく、特に、設計の物的な存在形態に着目する。

要求は、ほとんどの場合、日常言語で表現される。これに対して、設計内容は、設計図と仕様書等（以下、設計図書と略す）に表現される。

設計図書に表現される内容は、基本的部分は、建築すべき部材の位置、大きさ、材料、施工方法等について、専門用語及び記号で表現される「指示」である。

その指示に従って工事業者は施工することによって、所定の建築物を建造するのである。設計図書の他の部分は、指示に関する説明等である。なお、ここで使用する「指示」は言語理論等で使用される「指示」とは異なる。意味上は「命令」又は「依頼」である。

従って、設計は、「要求」を「指示」に変換することであるといえる。設計作業は、主として日常言語で表現された要求を専門的な記号・言語で表現された指示に変換しているのである。

比喩的に言えば「変換」は一種の「翻

訳」である。「非専門家の国」の住人の言葉による注文を「専門家の国」の住人に分ける言葉に翻訳することが「設計」である。

設計者自身の創造要求は、この変換の過程で、社会と建築主の要求とに矛盾しないように指示に表現するのである。「創作」ということができよう。

特に注意を要する点は、要求を指示に変換する場合、変換後の指示案（翻訳案）が通常複数存在することである。つまり、ある要求を実現するのにただ一つの設計しか存在しない場合は、極めて少ない。

設計者の創造力、豊かな経験等により、選択された指示の良否が決定される。

3-1-2-2 要求の体系化と矛盾の調整

設計は、建築物を造るための「指示」の集合の作成作業であるが、一つの建築物を造るために、全体として体系化されていなければならない。要求が逐語的に変換されただ指示の単なる集合では、建築物を造ることができない。

「設計意図」という言葉が建設省告示等で使用されているが、体系化された指示の総体又は部分あるいは言語・記号が「含意」する指示と考えることができる。

複数の要求を変換した指示は、相互に矛盾することがある。従って、設計は、要求の調整を不可避的に含んでいる。

要求の調整には、当然、設計者の十分な説明と、建築主の理解と協力が不可欠である。しかし、後に述べる理由により現実には容易でない。

3-1-2-3 記載の省略、解釈、補完

設計図書は、体系的な指示を言語・記号の集合（テキスト）として記載したメディア（媒体）である。重要な内容は、記載され、表示された体系的な指示情報である。

設計図書は、完成する建築物の存在形態を示す「地図」だけではない。実現すべき機能、生産方法等を含む多くの指示情報が記載されている。

一方で、指示の記載を省略することが行われる（なお、現実には、誤記、記載落ち等が生じる場合が無視できない）。

省略はいわば「不十分な設計」ということが出来るが、過失によるものを除外すれば、合理的な理由が少なくとも三つあると考えられる。

第一の理由は、既に述べた「意思決定の先送り」に基づくものである（2-1-5）。

第二の理由はテキスト（設計図書）の解釈は、本来、コンテキスト（建築生産体制等）に依存するからである（状況意味論）。

特に、設計者と生産者の組み合わせが安定している場合、指示の記載が省略されても必要な指示は伝達できる。

建築技術の標準化が進んでいる場合も同様である。

第三の理由は、専門化、分業化の結果として、建築家の設計内容が意匠設計と機能設計に特化することである。その結果、生産設計（注2参照）が不十分な設計図書が作られ、施工者の選択に委ねられる。

（注2）

設計は目的別に以下の三種類に分け

ることができる。それぞれが他の設計目的との対立を調整しながら全体をまとめるのが合理的な設計である。これは、元来、機械設計の分野の概念であるが、建築でも使用されるようになってきた。

① 意匠設計：製品（建築物）の美しさを高めることが目的の設計

② 機能設計：製品に必要な機能を発揮するようにすることが目的の設計

③ 生産設計：製品が目標の品質を実現し、かつ低コストで生産できるようにすることが目的の設計

いずれにしても省略がある場合は、施工業者は設計意図を確実に伝えるために、設計者は設計図書に加えて、特に説明、質疑等を行い、さらに補足的な設計、仕上材、設備機器、色彩の決定等を追加する必要がある。これらの性格は、指示の補充に相当する。

これらは、制度上、監理業務とされることが多い（4—1—1）。

建築物の施工方法（実施設計図、工作図等に記載）は、通常は施工業者の美質的な選択事項で、設計図書（基本設計等）に記載されないあるいは記載されていても、承諾を経た変更される場合が多い。

一般論として、抽象を本質的機能とする言語、記号によつて、実現すべき建築空間（目的）の具体的性質を、完全に表現し伝達することはできない。特定するに必要な指示情報が発達できずに残るのである（設計図書における指示伝達の不完全性）。

この問題は、法律の世界でも「不確定性の半影（Penumbra of uncertainty）」と呼ばれている。

設計者は、施工業者との間の意思の疎通を欠くと、設計図書が完備していても、クストの解釈の相違等により、要求に合致した建築物は実現できないことがある。

建築生産全般に標準化、規格化が浸透すれば、省略、解釈等の自由度が狭まり、指示伝達の不完全性は減少する。

3—2—4 相互理解の不完全性

既に述べたように（3—1—2）、設計者は建築主の要求を完全に把握すること

はできない。そこで、合理的期待形成を目標にコミュニケーションを行う必要がある。しかし人間のコミュニケーションにおいては、一般に情報伝達が完全ではない。言語表現等の持つ抽象性、多義性、曖昧さ、あるいはコンテキストに依存して言語表現の省略や解釈が随意に行われるので、要求の伝達は完全にはできない（情報伝達の不完全性）。

特に、建築主には、言語表現できないあるいはしたつもりでの要求が存在する。逆に、設計図書の内容は、建築主には理解できないことがある。注文主の非専門性がらみて当然のことである。

建築主は自己の要求が過不足なく、矛盾することなく、設計図書に記載されているかどうかを確かめることはできない。

重要な点は、建築主の要求を客観的に把握する手段が存在しないことである。

機械検査等により患者の症状を客観的に把握できる医療とは大きな相違である。

特に建築設計においては、自己の要求が実際に実現されたかどうかを確かめることができないのは、建築物が完成してから後のことである。

3—2—5 合意の必要性と不完全性

設計内容を要求に適合するように、複数設計案の中から採択するに際しては、当然、採択する設計案の効果を建築主に説明して合意を得る必要がある（3—2—1）。一義的に設計内容が決まる要求の場合には、選択の余地がないので、合意というよりは、理解を得るといふべきであろう。

しかし、既に述べたように建築主は設計図書を理解できないばかりでなく、説明に よつても完全な理解はできない。現実にも、設計図書から実際の建築空間の細部までイメージできる人はほとんどいないといえよう。

従つて、通常、設計契約における「合意」は完全ではない。

3—3 設計図書の非市場性

設計図書は、通常、市場価値を持たない。設計図書の内容は、建築主には理解できない。専門家の説明も完全には理解できないことがある。注文主の非専門性がらみて当然のことである。

建築主は自己の要求が過不足なく、矛盾することなく、設計図書に記載されているかどうかを確かめることはできない。

重要な点は、建築主の要求を客観的に把握する手段が存在しないことである。

計により多数の建築物を建築する目的の設計図書）があるが、例外である。

従つて、通常の建築主は、設計図書の完成を最終目的とすることはない。

かかる意味で、設計契約は、建築物を建設するプロセス等の一過程を構成するに過ぎない。

3—4 設計における要求実現の不確実性

通常的环境下において標準的な建築物を実現する目的の設計においては、設計者が結果を保証する（目的を実現し、もし不実現があつたら修補して実現する）ことは不可能とはいえない。

この場合でも、不確実性が無視できない。隆起の可能性等）である。建築主等が行う地質調査により、設計者が対応策（杭基礎、地盤改良等）を選定するのであるが、調査結果は必ずしも完全ではない。地下水

位等が将来変動することもある。特に一般住宅では、費用が大きいため、調査そのものが省略されることがある。

2—2に該当する性能を要求される場合は、確認困難性、空間性、外部依存性等により、要求の実現には相当の不確実性がある。技術的対処には限界がある。

また、これに加えて結果評価の不確実性がある場合（静かさ等）は、技術的対処はさらに困難になる（2—1、2—3）。

要求一般の実現についてみると、相互理解には、原理的に、限界がある（3―2―4）。

設計者は、本来この点に留意して、要求を十分に聞き、説明を十分にする義務があると考えられるが、それが事実上十分であるとしても、建築主の主観的意図（要求）を完全に指示に変換（設計）することは、完全な把握を前提とするので、不可能である。最後に、設計図書の指示伝達の不完全性がある（3―2―3 最後部四段）。

まとめれば、設計における建築主の要求の実現には、少なくとも二つの障害がある。但し、本稿では議論の対象としていない、施工、維持保全等に関するものも存在することに注意する必要がある。

① 特定の品質性能の物理的特性に由来する不確実性（建築物の性質）
② コミュニケーションの限界に由来する要求・指示変換の不完全性（建築主・設計者間）
③ 設計図書の指示伝達の不完全性（設計者・施工者間）
専門家として十分に義務を果たしても、①と②の問題を完全に除去することは不可能である。

方策としては、「合理的期待形成」（3―1―2）を目標とするコミュニケーションにより、不確実性を無視できる要求（例：実例の多い普通の設計で実現した要求）に絞る、あるいはまた、建築主が不確実性を知って、これを受け入れる（要求不実現のリスクを取る）ことが現実的である。

4 工事監理

ここでは、設計から一時離れて、「工事監理」について述べる。

現実に行われている「監理業務」は、一概に論じられないほどに多様である。そこで、ここでは業務の変遷からやや詳しく述べることから始める。

「監理」に相当する業務は、昭和初期から戦前期では、「監督」と呼ばれ、業務範囲が広がった。

「監督技師」は、請負人の取締監督、工事方法の指示、工事の督励、原寸図（施工図）の作成、工事現場の安全衛生、災害防止、就業規則等の決定等を行っていた。

一九三九年頃から「監理」という名称が使われ始めたが、第二次世界大戦以降は技術者不足、専門化分業化の進展、工事業者の技術向上の結果、業務内容が変化し、施工者側に前記の業務の大半が移っていた。

これは「情報偏在」（情報：知識経験一般）に基づく必然といえる。即ち、施工に関する技術情報は施工業者に集まり、設計に関する技術情報は設計業者に集まるのである。

一般に言語、記号のみにより伝達可能な情報は、拡散しやすく格差が生じ難いが、実践経験を要する技術情報は、実践する者に集まるからである。

現状では、監理業務の内容は、建築士事務所の規模、組織体制、経営方針等ばかり

でなく業務の対象となる建築プロジェクトの性質により、異なっており、監理者個人の方針や実施方法にも大きな差がある。

4―1―1 法令上の工事監理の内容

建築士法（以下、士法と略す）は、建築士は「設計、工事監理等の業務を行う者」と規定しているように、建築士の業務を三つに分けている。設計と工事監理と「等」（その他）である。

工事監理とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認することという。（士法二条六項）

この業務には、工事に違反があるとき、は、施工者に対する注意と建築主に対する報告の業務が付帯している（士法一八条三項）。

また、「等」に対応するその他の業務として、建築工事の指導監督業務等ができるように定めている（士法二条）。

これらの業務の内容をさらに具体的に明らかにするために、建設省告示一〇六号（以下、告示と略す）が公布されている。

この告示の目的は、業務報酬の標準を定めて建築事務所に対して「勧告」するもので（士法二五条）、業務のメニューとこれに対応する報酬の算定方法を定めている。

規定されている業務は、建築士の行う設計又は工事監理等（工事監理、建築工事監理業務等）と大きく二分されている。ここでは後者について概略を述べる。

4―1―1―1 工事監理業務

告示によれば、「工事監理業務」の内容は、以下のように分類されている。

- (1) 設計意図を施工者に正確に伝えるための業務
- (2) 施工図などを設計図書に照らして検討及び承認する業務
- (3) 工事の確認及び報告
- (4) 工事監理業務完了手続

士法二条六項に定める工事監理は、(3)の業務である。これは「法定業務」と呼ばれている。これに加えて、「指示情報」の伝達及び追加（生産設計の検討と承認）を目的とした業務（任意選択制）が附加されている。なお、(4)の業務は手続きである。

4―1―1―2 その他の業務
これは、「工事の契約及び施工監督」の表題の下で、次の三つの業務を定めている。

- (1) 工事請負契約への協力
 - (2) 工事費支払審査及び承諾を行う業務
 - (3) 施工計画を検討し、助言する業務
- この他に、告示と同時に出された住宅局長通達（主務局長）（一四八号）では、告示の業務に加えて、調査研究・企画、設計及び工事監理等の業務の標準を勧告している。
- この通達においては、監理業務等に関し、では、次の三つの附加業務を定めている。
- (1) 複数の請負契約の調整
 - (2) 特殊な作業方法、仮設方法等の検討・助言
 - (3) 竣工図の作成

以上により、士法に定める建築士の業務の内容全体を一応具体的に示している。

4-1-2 契約約款における監理業務

建築関連団体の定めた「四会連合協定約款」(一九九九年一月制定) (四会)：

日本建築士事務所協会連合会、日本建築士連合会、日本建築家協会、建築業協会) における「監理業務」は、前記建設省告示等

に準拠した内容に規定されている。

しかし、監理業務単独の契約を想定して

いるので、一部、選択制にしている他、現

実を反映して、工事請負契約の運用に関し

てやや広い範囲の業務を定めている。

4-1-3 監理業務の基本部分

前記の分類を単純化すると、純粹な監理

業務の基本部分は、次の二点と考えること

ができる。

① 設計意図の広義の伝達設計の追完)

告示の監理業務の(1)及び(2)

② 施工の設計図書適合性の確保

告示の監理業務の(3)

4-1-3-1 設計意図の伝達

この必要性は、少なくとも三つに分ける

ことができる(3-1-2-3)。

(a) 「設計図書の情報伝達の不完全性」

(b) 「設計の不十分性」

(c) 「意思決定の先送り」(2-1-5)

なお当然のことであるが、この分類の境

界は、原因が複合的なので、融合してい

る。不十分な設計は、設計と工事監理が一体

となった契約の場合には、設計から工事に

至るプロセス全体の中で設計業務の配分

の問題と考えることができる。要求を確実

に実現する観点からは特に支障はない。実

際の契約はこの形式が一般的である。

設計と監理を契約上分離する場合は、監

理者は、通常の監理業務に加えて、不十分

な指示情報を洗い出し、建築主の要求に適

合する設計の補完を自ら又は他により実施

する業務が追加的に必要になる。

4-1-3-2 適合性の確認

この必要性に関しては、既に述べたよう

に、建築物の品質は、一旦建設された後で

は、確かめられないので(2-1-1)、施工

段階で、設計者又は建築主の立場での十分

な審査、検査等が必要となるからである。

従って、監理の基本的な目的は、通常、

設計上意図された「目標の品質」の確実な

実現の監視にあると考えることができる。

監理業務の実施方法は、施工業者が十分

な技術力のない時代においては、直接的

に、施工を指導、監督する「監督型」を採

っているが、施工業者が十分な技術力を備

える時代にあつては、施工者の自主的な管

理を前提に、提案を承認し、結果を記録等

で確認する「間接確認型」に変化したもの

とみることができる。

現在の品質管理の考え方では、「品質は

工程によって作り込み」「検査では品質は

作れない」といわれるように、目標の品質

の実現は、生産者自身の努力と責任に負う

ものとされている。第三者的な審査・検査

は、無効ではないが限界があるからであ

現実問題としても、重要な作業工程に関

しても常時監視するのではなく、最も有効

なタイムリングで監視しているに過ぎない。

費用的観点から常時監視は不可能であ

る。目標実現そのものは、むしろ作業者の

努力と責任に委ねた方が合理的なのであ

る。この様な意味で、監理は、これによつて

直接的に生産結果を目標に含致させる業務

ではなく、間接的に目標からの逸脱を防ぐ

ためのものになっている。

5 工学的にみた建築士の責任

本来、工学の観点からのみ決定できるも

のではないが、私見を述べておきたい。

5-1-1 要求実現の限界

現実の工学技術は、人間の要求の実現に

ついて限界をもっている。これは次のよう

に整理することができる。

① 科学知識の限界(理論的可能限界)

② 工学技術の限界(対処可能限界)

但し、限界に近い領域では制約条件があ

つたり、目標実現の不確実性が無視できな

い(信頼性が不十分な)場合が一般的であ

る。

③ 実現可能限界

現実の与えられた制約条件の下で、実現

可能な領域の限界。

但し、目標実現の不確実性が無視できる

(信頼性が十分な)技術が予算制約等の下

で使用可能であることが前提条件となる。

これらは、次のように説明できる。

まず知識のない領域では、要求は実現で

きない。科学的には良く知られていても対処可能

性が無ければ要求は実現できない。例：巨

大隕石の落下にも安全な建築物。

また、工学技術の限界内でも、制約条件

(予算等)の下では実現できない要求があ

る。また制約条件が無くとも、信頼性に欠

ける技術しか存在しない場合がある。

実現可能な範囲は、かかる意味において

経済的限界内(信頼性のある技術の利用が

予算制約等の下で可能である範囲)とみる

5-1-2 責任

設計、監理等の契約においては、専門家

(設計者等)が非専門家(建築主)から要

求の実現を有償で依頼されるのであるから、

結果の確実な実現(保証)を求められ

るのは、自然である。

要求が実現可能限界内であれば、専門家

が保証責任を負うことは社会的役割からみ

て当然である。負わないとすれば、専門家

は非専門家を事実上擯取することができる

からである。

しかし、要求が実現可能限界を超えるも

のであれば、保証は不可能である。

保証は無くとも専門家が誠実に努力をす

る条件で契約が成立するのであれば、実現

に向けてチャレンジすることは、専門家に

とつても合理的であり、むしろ社会的役割

を果たすことである。

これらのことが、法規範からみて妥当で

あれば、設計、監理に関する責任に関して

は、次のように判断できる。

(a) 専門家責任

前提として、専門家に、怠惰・非協力、故意、過失があり、それにより損害が生じた場合は、当然、責任を負う。

(b) 合理的期待形成

合理的期待(後の定義1参照)の形成を目標として綿密なコミュニケーションを行う。責任は専門家が負う。但し、完全な相互理解は保証できない。

(c) 原始的な設計契約

十分なコミュニケーションが、依頼主の立っていない契約を原始的な契約と名付けると、原始的な設計契約に関しては、設計者は結果を保証できない。

(d) 合理的な期待形成下での設計契約 結果を保証できる目標と、実現に向かう誠実に努力をする目標とが、必然的に分離し、併存する。

(e) 不確実性が無視できない性能目標 この種の性能目標(例:部屋の静かさ、絶対安全等)の実現を目的とする設計は、結果を保証できない。

(f) 不確実性が無視できる目標 設計者は結果を保証すべきである。

(g) 不確実性の抑制 建築界は、要求の実現に関する様々な不確実性を低減する社会的責任を負う。

(h) 工事監理契約

目標の品質の実現の観点からは、結果を保証できない。

6 解釈

建築設計契約あるいは建築設計・監理契約は、請負契約が委任契約を巡って、従来から多くの議論が戦わされている。

この点に関して、これまでの分析に基づきこの問題を考えることは、論点を整理する上で有効と考えるので、法律の素人ではあるが、あえて私見を述べる。

この場合、論旨を明確にするためにどのような前提に基づくかを明らかにする。

前提1: 相互理解には不完全性がある。(3-2-1-4)

前提2: 建築物の品質には、不確実性を無視できないものがある。(2-1-2)

この前提に該当する品質の実現を目標とする設計・監理業務は、行為債務的である。建築主の要求の完全な実現を保証する設計・監理は存在しない。

法規範1: 専門家信義則 専門家(設計者)は、非専門家(建築主)から依頼された業務の遂行に当たっては、関係事項の綿密な説明をし、業務を誠実に実行する義務を負う。

定義1: 合理的期待 契約の成否に関し、非現実性・矛盾・誤解等を含まない期待をいう。

法規範2: 専門分野契約信義則 建築主と設計者は、「合理的期待形成」を目的に互いに協力する努力義務を負う。

定義2: 普通の設計

前提2に該当する品質の実現を基本的な目的とし、設計

前提3: 監理及び施工に対する指示の伝達

の不完全性が無視できる。これらの前提の下では、建築主の要求の実現を目的とする設計業務一般は、不確実性の無視できない品質の実現に関しては行為債務的であり、その他の品質の実現に関しては結果債務的である(3-1-4)。

設計者は、施工又は工事監理に瑕疵がないことを前提に、前者の実現には誠実に努力すべきである。後者に関しては、実現を力すべきである。

また、建築主の要求の実現を目的とする「普通の設計」の義務は、結果債務的である。設計者は、要求の実現を保証すべきである。

しかし、わが国の現実の建築生産においては、前提3が満たされない(3-2-1-3後半)。特に設計・施工・材料の標準化、規格化の浸透等が不十分である。しかも、設計者のみによつてはこれを解決できない。

従つて、結論は次のようになる。結論: 設計契約又は設計・監理契約は、特殊なものを除き、委任契約である。また、監理契約も委任契約である。

結び

本稿の究極の目的は、二つの異なる専門領域に橋を架けることにある。この橋により相互理解が深まれば、我が国の生活空間

参考文献

- (1) Hart, H.L.A. "THE CONCEPT OF LAW" 「法の概念」矢崎光圀監訳、みすず書房 1976.P1-46
- (筆者: 明海大学教授)

謝辞

の発展向上と建築紛争の予防救済に資することができると思われる。また、未だ多数の課題が残されている。本稿は、やと綱を渡した程度の役割であつたかもしれない。そうであつても、「欠陥橋」でなければ幸いである。

本稿は、二千年十一月に甲府地方裁判所で行つた講演原稿を訂正したものである。内容は、(財)日本建築設備・昇降機安全センターで行つた大森文彦、平野吉信、安岡正人及び山内隆子との共同研究に負うところが多い。同セク

受けた。また、田中信裁判事(東京地方裁判所)には、指導と励ましを頂いた。ここに記して謝意を表すものである。

構造計算書偽装問題等で明らかになった課題とそれに対する対応

構造計算書偽装問題等で明らかになった課題

建築行政の課題

■ 建築確認・検査の課題

- ・ 複数の特定行政庁、指定確認検査機関において偽装が見逃された
- ・ 今回の偽装の一部は、迅速な審査で偽装を見破ることは困難
- ・ 建築士が設計を行うことで審査省略される木造住宅において構造耐力上の違法行為があった

■ 指定確認検査機関の課題

- ・ 指定確認検査機関の要件強化が必要
- ・ 指定確認検査機関の監督強化が必要

■ 建築士の資質・能力の課題

- ・ 元請建築士の能力不足 等

建築士制度の課題

■ 建築設計の専門分化の課題

- ・ 構造・設備設計の専門分化が進み、設計者の責任分担が不明確

■ 建築士事務所の課題

- ・ 重層的な業務実施体制が常態化し、建築士事務所の業務適正化が必要

■ 違法行為に対する罰則等の課題

- ・ 違法行為に対する罰則等が不十分

消費者保護の課題

■ 瑕疵担保責任履行の実効性の課題

- ・ 住宅品確法により、売主等に対し、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられたが、売主倒産時に、これが履行されず、住宅所有者が極めて不安定な状態におかれた

I. 建築基準法等の一部改正(第164回通常国会)

◆ 建築確認・検査の厳格化

- ・ 高度な構造計算を要する一定高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定の義務付け
- ・ 3階建て以上の共同住宅について中間検査の義務付け
- ・ 建築確認・検査の指針の策定及び公表

◆ 指定確認検査機関の業務の適正化

- ・ 指定要件の強化(損害賠償能力、公正中立要件等)
- ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
- ・ 指定確認検査機関に関する情報開示(監督命令等)

◆ 建築士等の業務の適正化

- ・ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止
- ・ 確認申請書等に設計を担当した全ての建築士の氏名等の記載を義務付け
- ・ 建築士事務所の業務実績、所属建築士の氏名等を毎年度知事に報告、知事による当該書類の閲覧

◆ 罰則の強化等

- ・ 建築士等に対する罰則の大幅な強化 等
- ・ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表

◆ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- ・ 宅建業者等に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け

II. 建築士法等の一部改正(第165回臨時国会)

◆ 小規模木造住宅に係る構造関係規定の審査省略見直し

- ・ 専門能力を有する建築士が設計した場合のみ省略

◆ 建築士の資質・能力の向上

- ・ 建築士に対する定期講習の受講義務付け 等

◆ 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

- ・ 構造設計一級建築士等による法適合チェック義務付け

◆ 設計・工事監理業務の適正化等

- ・ 管理建築士の要件強化、重要事項説明の義務付け等
- ・ 一定の建築設計等について一括再委託の全面的禁止
- ・ 建築士名簿の閲覧

◆ 団体による自律的な監督体制の確立

- ・ 建築士事務所協会等の法定化 等

III. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

◆ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行の実効を確保するための保険や供託等の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け

今後のスケジュール案

H18年度

H19年度

H20年度

H21年度

【第164回通常国会】

(準備行為:H19.3.20)

・指定構造計算適合性
判定機関の立上げ

↓ (施行:H19.6.20)

・構造計算適合性判定
の義務付け
・中間検査を義務付け 等
(3階建て以上共同住宅)

(準備行為:H20.6まで)

(施行:H20.12まで)

(H21.6まで)

・指定登録機関
の申請・指定
・登録講習機関
の申請

・名簿閲覧等
・定期講習、構造設計
一級建築士講習等
・受験資格見直し
(学歴、実務)

・構造設計一級建築士等
による法適合チェック
義務付け

H21年度
新試験スタート

・業務報酬基準見直し等

(公布後2年6月以内)

・資力確保(供託
又は保険)の義務
付け開始 等

(公布後1年以内)

・住宅瑕疵担保責任
保険法人の指定 等

【第166回通常国会】

(予定)

特定住宅瑕疵担保責任の履
行の確保等に関する法律案

政省令作成
パフコメ

建築士法等の一部改正

- (建築士制度小委員会)
受験資格、講習内容等についての検討
- (中央建築士審査会)
試験内容についての検討
- (業務報酬基準・工事監理小委員会)

政省令作成
パフコメ等

【第165回臨時国会】

建築基準法等の一部改正

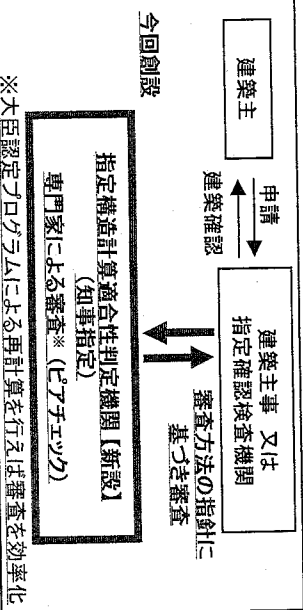
政省令作成
パフコメ

基本制度部会 中間報告(平成18年2月)・最終答申(同年8月)

建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律
(平成18年6月21日公布／原則1年以内施行)

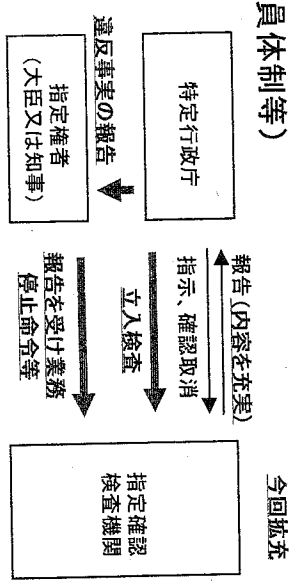
1. 建築確認・検査の厳格化

- ◆ 一定の高さ以上の建築物※について
指定機関による構造計算審査の義務付け
※木造：高さ13m超又は軒の高さ9m超
鉄筋コンクリート造：高さ20m超等 等
- ◆ 3階建て以上の共同住宅について
中間検査を法律で義務付け



2. 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 指定要件の強化 (損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等)
- ◆ 特定行政庁による指導監督の強化
 - ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
 - ・ 指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき、指定権者による業務停止命令等の実施



3. 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

- ◆ 建築士等に対する罰則の大幅な強化

違反内容	改正前	改正後
耐震基準など重大な実体規定違反(建築基準法)	罰金50万円	懲役3年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)
建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明(建築士法)	なし	懲役1年/罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の不実告知等(宅建業法)	懲役1年/罰金50万円	懲役2年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)

- ◆ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化

4. 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

- ◆ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表
- ◆ 指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示の徹底

5. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- ◆ 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け等

6. 図書保存の義務付け等

- ◆ 特定行政庁に対して、図書の保存を義務付け

建築士法等の一部を改正する法律について (平成18年12月公布)

建築士の資質・能力の向上、高度な専門能力を有する建築士の育成・活用、
設計・工事監理業務の適正化、建設工事の施工の適正化等を図り、

耐震偽装事件により失われた

建築物の安全性及び建築士制度に対する国民の信頼を回復

1. 建築士の資質、能力の向上

◆ 建築士事務所に所属する建築士に対する定期講習の受講義務付け

- ・講習の実施にあたり、講習機関の登録制度を創設

◆ 建築士試験の受験資格の見直し

- ・学歴要件の見直し (現行: 所定の学科卒業 → 改正: 指定科目の履修)
- ・実務経験要件の適正化 (原則として、設計・工事監理業務に関する実務に限定)

2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

◆ 一定の建築物※について、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による法適合チェックの義務付け

- ・法適合チェックがされていない場合の確認申請書受理及び工事着工の禁止 【建築基準法の改正】

※ 一定の建築物について

<構造設計の場合>

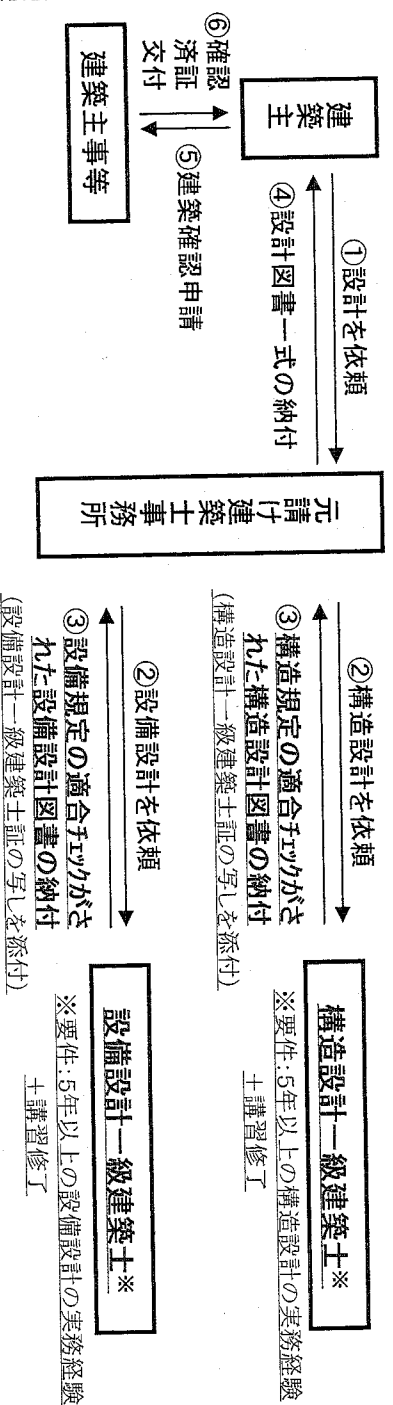
- ・高度な構造計算(保有水平耐力計算、限界耐力計算等)が義務付けられる一定規模以上の建築物 (鉄筋コンクリート造高さ20m超、鉄骨造4階建て以上、木造高さ13m超又は軒高9m超等)

<設備設計の場合>

- ・3階建て以上、かつ、床面積5,000㎡超の建築物

<法適合チェックのイメージ>

下線部が今回新設



◆ 建築士が設計・工事監理した場合の小規模木造住宅等に係る構造関係規定の審査省略の見直し

(専門能力を有する建築士が設計・工事監理した場合のみ引き続き審査省略を認める)

3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示

- ◆ 建築士事務所を管理する管理建築士の要件強化
建築士として3年以上の実務経験と管理建築士講習の受講を要件として付加
- ◆ 設計・工事監理契約締結前に管理建築士等による重要事項説明及び書面による確認の義務付け
工事監理の方法、報酬額、設計又は工事監理を担当する建築士の氏名等について説明
- ◆ 建築士事務所以外への再委託の禁止
- ◆ 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の建築物の設計等について、一括再委託を全面的に禁止
- ◆ 建築士名簿の閲覧、顔写真入り携帯用免許証の交付
 - ・ 建築士等の登録・閲覧事務の実施にあたり、指定登録法人制度を創設

	登録実施主体	
	現行	改正後 (機関を指定した場合)
一級建築士	国土交通大臣	中央指定登録機関
二級建築士 木造建築士	都道府県知事	都道府県指定登録機関
一級建築士事務所 二級建築士事務所 木造建築士事務所	都道府県知事	指定事務所登録機関 (都道府県知事指定)

4. 団体による自律的な監督体制の確立

- ◆ 建築士事務所協会及び建築士事務所協会連合会の法定化
 - ・ 協会による苦情解決業務の実施等
- ◆ 建築士会、建築士事務所協会等による建築士等に対する研修の実施

5. 建設工事の施工の適正化【建設業法の改正】

- ◆ 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の工事について、一括下請負を全面的に禁止
- ◆ 資格者証の交付等を受けた監理技術者の配置を要する場合を学校・病院等の重要な民間工事に拡大
(現在は公共工事のみ)

6. 施行期日等

- ◆ 平成18年12月13日法案可決・成立、12月20日公布。主として、公布後2年以内施行。

● 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅： 建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

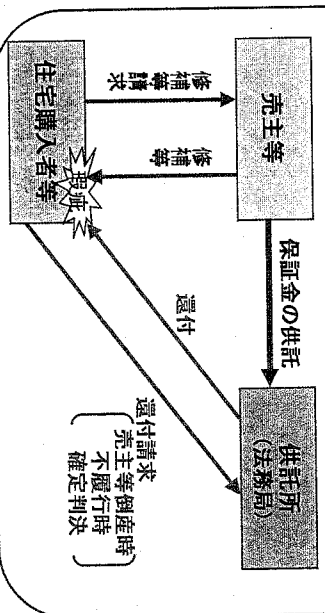
1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

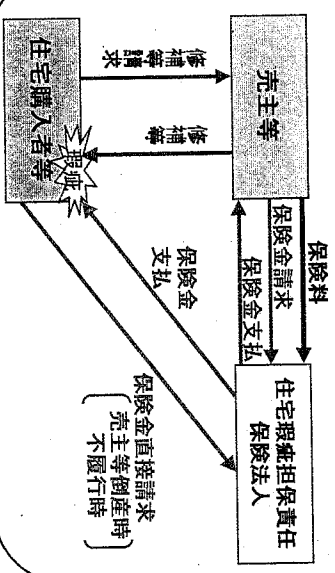
< 供託のスキーム >



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

< 保険のスキーム >



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

○建設省告示第1206号

建築士法（昭和25年法律第202号）第25条の規定に基づき、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準を次のように定める。

昭和54年 7月10日

建設大臣 渡海 元三郎

第一 業務報酬の算定方法

建築士事務所の開設者が建築物の設計、工事監理、建築工事契約に関する事務又は建築工事の指導監督の業務（以下「設計等の業務」という。）に関して請求することのできる報酬は、複数の建築物について同一の設計図書を用いる場合その他の特別の場合を除き、第二の業務経費及び第三の技術料等経費を合算する方法により算定することを標準とする。

第二 業務経費

業務経費は、次の（イ）から（ニ）までに定めるところによりそれぞれ算定される直接人件費、特別経費、直接経費及び間接経費の合計とする。

（イ） 直接人件費

直接人件費は、建築物の設計等の業務に直接従事する者のそれぞれについての当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に当該業務に従事する延べ日数を乗じて得た額の総和とする。

（ロ） 特別経費

特別経費は、出張旅費、特許使用料その他の建築主の特別の依頼に基づいて必要となる費用の合計とする。

（ハ） 直接経費

直接経費は、印刷製本費、複写費、交通費等建築物の設計等の業務に関して直接必要となる費用（（ロ）に定める経費を除く。）の合計とする。

（ニ） 間接経費

間接経費は、建築物の設計等の業務を行う建築士事務所を管理運営していくために必要な人件費、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、消耗品費等の費用（（イ）から（ハ）までに定める経費を除く。）のうち、当該業務に関して必要な

る費用の合計とする。

第三 技術料等経費

技術料等経費は、建築物の設計等の業務において発揮される技術力、創造力等の対価として支払われる費用とする。

第四 直接人件費等に関する略算方法による算定

業務経費のうち直接人件費又は直接経費及び間接経費の額の算定については、第二の(イ)、(ウ)又は(ニ)にかかわらず、次の(イ)又は(ロ)に定める算定方法を標準とした略算方法によることができる。

(イ) 直接人件費

設計又は工事監理等（工事監理、建築工事契約に関する事務及び建築工事の指導監督をいう。）の業務でその内容が別添一に掲げる標準業務内容であるものに係る直接人件費の算定は、通常当該業務に従事する者一人について一日当たりに必要な人件費に別添二に掲げる標準業務人・日数を乗じて算定する方法

(ロ) 直接経費及び間接経費

直接経費及び間接経費の合計の算定は、直接人件費の額に1.0を標準とする倍数を乗じて算定する方法

別 添 一

標準業務内容は、別表第 1 に掲げる建築物の用途等による類別に応じ、別表第 1 中第 1 類から第 4 類の 1 までの建築物については別表第 2 に掲げる業務（第 4 類の 1 の建築物に関しては同表中※）のものを除く。）とし、第 4 類の 2 の建築物については別表第 3 に掲げる業務とする。

別表第 1 建築物の用途等による類別

		建築物の用途等	備 考
第 1 類		工場，車庫，市場，倉庫等	
第 2 類		体育館，観覧場，学校，研究所，庁舎，事務所，駅舎，百貨店，店舗，共同住宅，寄宿舎等	第 1 類の建築物のうち第 2 類の建築物に相当する複雑な設計等を必要とするものを含む。
第 3 類		銀行，美術館，博物館，図書館，公会堂，劇場，映画館，集会場（オーディトリウムを有するものに限る。），ナイトクラブ，ホテル，旅館，料理店，放送局，病院，診療所，複合建築物等	第 1 類又は第 2 類の建築物のうち第 3 類の建築物に相当する複雑な設計等を必要とするものを含む。
第 4 類	1	戸建住宅（一般的な木造戸建住宅を除く。）	
	2	一般的な木造戸建住宅	

(注) 記念建造物，社寺，教会堂，茶室，室内装飾，家具造作等に関する特殊なものとは，上記の類に含まれない。

別表第2

1 設 計

(1) 建築(総合)・基本設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件のは握 ②現地調査 ③類似事例調査 ④関係法令調査 ⑤関係官庁との打合せ ⑥スタッフの選任 ⑦スケジュールの調整 ⑧各種打合せ	①設計条件の設定 (i)要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の整理 (iii)工事予算の設定 ②設計方針の設定 (i)設計理念の確立 (ii)仕様程度の設定	①性能面からの機能の検討 ②設計理念上又は意匠上の検討 ③計画実現のための工事費の検討 ④計画実現のための施工性の検討 ⑤仕様、使用材料、構造方式、設備方式等の総合的検討

エ 総合化	オ 成果図書
①機能配置計画の策定 ②空間構成計画の策定 ③工事費配分計画の策定 ④動線計画の策定 ⑤防災計画の策定 ⑥施設配置計画の策定 ⑦平面計画の策定 ⑧断面計画の策定 ⑨立面計画の策定 ⑩各種計画の総合調整	①仕様概要表 ②仕上表 ③面積表及び求積図 ④敷地案内図 ⑤配置図 ⑥平面図(各階) ⑦断面図 ⑧立面図(各面) ⑨矩計図(主要部詳細) ⑩計画説明書 ⑪工事費概算書

(2) 建築(総合)・実施設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件の詳細な把握 ②現地詳細調査及び確認 ③使用材料等についての文献、カタログ等の収集 ④各種法令手続の打合せ ⑤スケジュールの調整 ⑥各担当打合せ	①基本設計に基づく設計条件の詳細な設定 (i)各部分の要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の各部分ごとのは握 ②工事費のは握 ③基本設計に基づく設計方針の展開	①各部分の機能の検討 ②空間表現の検討 (i)形態の検討 (ii)使用材料の検討 ③工事費の検討 ④施工技術の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①外部空間設計 ②内部空間設計 ③平面設計 ④断面設計 ⑤立面設計 ⑥詳細設計 ⑦各部分の使用材料及び仕様の確定 ⑧防災設計 ⑨色彩計画の策定 ⑩工事費概算との調整 ⑪各種設計等の調整	①仕様書 ②仕様概要表 ③仕上表 ④面積表及び求積図 ⑤敷地案内図 ⑥配置図 ⑦平面図(各階) ⑧断面図 ⑨立面図(各面) ⑩矩計図 ⑪展開図 ⑫天井伏図 ⑬平面詳細図 ⑭部分詳細図 ⑮建具表 ⑯工事費概算書 ⑰確認申請図書

(3) 建築(構造)・基本設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件のは握 ②現地調査等 (i)土質関係調査資料の収集 (ii)近隣環境調査 ③類似事例調査 ④関係法令調査 ⑤関係官庁との打合せ ⑥スタッフの選任 ⑦スケジュールの調整 ⑧各種打合せ	①設計条件の設定 (i)目的性能(建築条件)のは握 (ii)立地上その他の制約条件の整理 (iii)安全性能の設定 a 積載荷重 b 風荷重及び地震荷重 ②設計方針の設定 (I)構造計画理念の設定 (II)仕様程度の設定	①構造種別等の検討 ②構造方式の検討 (i)骨組方式の検討 (ii)基礎方式の検討 ③計画実現のための工事費の検討 ④計画実現のための施工性の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①構造計画の策定 (i)試設計の解析 (ii)部材断面の仮定の検討 (iii)構造システムの決定 (iv)使用材料及び仕様の概略の決定 ②工事費配分計画の策定 ③設定条件への適合性の確認 ④各種計画の総合調整	①基本構造計画案 ②構造計画概要書 ③仕様概要書 ④工事費概算書 (注) 上記の成果図書は、建築(総合)基本設計の成果図書の中に含まれる場合がある。

(4) 建築(構造)・実施設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件の詳細な把握 ②現地詳細調査及び確認 ③使用材料についての調査及び確認 ④特殊工法部分の詳細調査 ⑤各種法令手続の打合せ ⑥スケジュールの調整 ⑦各担当打合せ及び調整	①構造設計条件の詳細確定 (i)立地上その他の制約条件の確認 (ii)各種荷重条件の設定 (iii)解析手法の設定 ②工事費のは握 ③基本設計に基づく設計方針の展開	①各部材の適合性の検討 ②使用材料メーカーの選択 ③工事費の検討 ④施工技術の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①応力解析 (i)モデルの設定 (ii)構造計算 ②構造設計 (i)各部の設計 (ii)接合部の設計 ③工事費概算との調整 ④他部門との照合及び調整	①構造設計図 (i)伏図 (ii)軸組図 (iii)各部断面図 (iv)標準詳細図 (v)各部詳細図 ②構造計算書 ③仕様書 ④工事費概算書 ⑤確認申請図書

(5)電気設備・基本設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件のは握 ②現地調査等 (i)現地状況調査 (ii)電力、電話等の関連施設調査 ③類似事例調査 ④関係法令調査 ⑤関係官庁との打合せ ⑥スタッフの選任 ⑦スケジュールの調整 ⑧各種打合せ	①設計条件の設定 (i)要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の整理 (iii)工事予算のは握 ②設計方針の設定 (i)設計理念の確立 (ii)必要設備の設定 (iii)仕様程度の設定 (iv)使用機器の設置場所の設定	①設備種別の基本方式の検討 ②使用機器及び材料の検討 ③計画実現のための工事費の検討 ④計画実現のための施工性の検討 ⑤維持管理上の問題点の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①内外環境計画の策定 ②各種電気設備計画の策定 ③工事費配分計画の策定	①電気設備計画概要書 ②仕様概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料 (注) 上記の成果図書は、建築(総合)基本設計の成果図書の中に含まれる場合がある。

(6)電気設備・実施設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件の詳細な把握 ②現地詳細調査及び確認 ③使用機器及び材料についての調査 ④各種法令手続の打合せ ⑤スケジュールの調整 ⑥各担当打合せ及び調整	①基本設計に基づく設備設計条件の詳細確定 (i)各設備の要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の各設備ごとのは握 ②工事費のは握 ③基本設計に基づく設計方針の展開 ④機器類の配置及び使用方式の設定 ⑤配管配線等の系統及び経路の設定	①設備方式の詳細な検討 (i)受変電方式の検討(※) (ii)非常電源方式の検討(※) (iii)幹線方式の検討(※) (iv)電灯及びコンセント方式の検討 (v)動力設備方式の検討 (vi)弱電設備方式の検討(※) (vii)火報等設備方式の検討 (viii)エレベーター、エスカレーター等の検討(※) ②使用機器及び材料の検討 ③工事費の検討 ④施工技術の検討 ⑤維持管理についての検討 ⑥関係法令等の照合及び検討

エ 総合化	オ 成果図書
①各種設備設計 (i)受変電設備設計(※) (ii)非常電源設備設計(※) (iii)幹線設備設計(※) (iv)電灯及びコンセント設備設計 (v)動力設備設計 (vi)弱電設備設計 (vii)火報等設備設計(※) (viii)エレベーター、エスカレーター等の設計(※) ②使用機器及び仕様の決定 ③工事費概算との調整	①仕様書 ②敷地案内図 ③配置図 ④受変電設備図(※) ⑤非常電源設備図(※) ⑥幹線系統図(※) ⑦動力設備系統図 ⑧動力設備平面図(各階) ⑨弱電設備系統図 ⑩弱電設備平面図(各階) ⑪火報等設備系統図(※) ⑫火報等設備平面図(各階)(※) ⑬エレベーター、エスカレーター等の設備図(※) ⑭屋外設備図 ⑮工事費概算書 ⑯確認申請図書 ⑰各種計算書

(7) 給排水衛生設備・基本設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件のは握 ②現地調査等 (i)現地状況調査 (ii)給水、排水、ガス等の関連施設調査 ③類似事例調査 ④関係法令調査 ⑤関係官庁との打合せ ⑥スタッフの選任 ⑦スケジュールの調整 ⑧各種打合せ	①設計条件の設定 (i)要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の整理 (iii)工事予算のは握 ②設計方針の設定 (i)設計理念の確立 (ii)必要設備の設定 (iii)仕様程度の設定 (iv)使用機器の設置場所の設定	①設備種別の基本方式の検討 ②使用機器及び材料の検討 ③計画実現のための工事費の検討 ④計画実現のための施工性の検討 ⑤維持管理上の問題点の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①給排水衛生計画の策定 ②特殊設備計画の策定(※) ③工事費配分計画の策定	①給排水衛生設備計画概要書 ②仕様概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料 (注) 上記の成果図書は、建築(総合)基本設計の成果図書の中に含まれる場合がある。

(8) 給排水衛生設備・実施設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件の詳細な把握 ②現地詳細調査及び確認 ③使用機器及び材料についての調査 ④各種法令手続の打合せ ⑤スケジュールの調整 ⑥各担当打合せ及び調整	①基本設計に基づく設備設計方針の詳細確定 (i)各設備の要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の各設備ごとのは握 ②工事費のは握 ③基本設計に基づく設計方針の展開 (i)機器類の配置及び使用方式の設定 (ii)配管類の系統及び経路の設定	①設備方式の詳細な検討 (i)給排水、ガス等の配管方法の検討 (ii)配管経路の検討 (iii)消火設備の検討(※) (iv)汚水処理の検討 (v)特殊設備の検討(※) ②使用機器及び材料の検討 ③工事費の検討 ④施工技術の検討 ⑤維持管理についての検討 ⑥関係法令等との照合及び検討

エ 総合化	オ 成果図書
①給排水衛生設備設計 (i)各種給排水衛生設備の配管設計 (ii)消火設備設計(※) (iii)汚水処理設備設計 (iv)特殊設備設計(※) ②使用機器及び仕様の決定 ③工事費概算との調整	①敷地案内図 ②配置図 ③給排水衛生設備配管系統図 ④給排水衛生設備配管平面図 ⑤消火設備系統図(※) ⑥消火設備平面図(※) ⑦汚水処理設備図 ⑧特殊設備設計図(※) ⑨部分詳細図 ⑩屋外設備図 ⑪工事費概算書 ⑫確認申請図書 ⑬各種計算書

(9) 空調換気設備・基本設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件のは握 ②現地調査等 (i)現地状況調査 (ii)給水、排水、ガス等の関連施設調査 ③類似事例調査 ④関係法令調査 ⑤関係官庁との打合せ ⑥スタッフの選任 ⑦スケジュールの調整 ⑧各種打合せ	①設計条件の設定 (i)要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の整理 (iii)工事予算のは握 ②設計方針の設定 (i)設計理念の確立 (ii)必要設備の設定 (iii)仕様程度の設定 (iv)使用機器の設置場所の設定	①設備方式の検討 ②使用機器及び材料の検討 ③計画実現のための工事費の検討 ④計画実現のための施工性の検討 ⑤維持管理上の問題点の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①内外環境計画の策定 ②空調設備計画の策定 ③換気設備計画の策定 ④特殊設備計画の策定(※) ⑤工事費配分計画の策定	①空調換気設備計画概要書 ②仕様概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料 (注) 上記の成果図書は、建築(総合)・基本設計の成果図書の中に含まれる場合がある。

(10) 空調換気設備・実施設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件の詳細な把握 ②現地詳細調査及び確認 ③使用機器及び材料についての調査 ④各種法令手続の打合せ ⑤スケジュールの調整 ⑥各担当打合せ及び調整	①基本設計に基づく設備設計方針の詳細確定 (i)各設備の要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の各設備ごとのは握 ②工事費のは握 ③基本設計に基づく設計方針の展開 (i)機器類の配置及び使用方式の設定 (ii)配管類の系統及び経路の設定	①空調方式等の検討 (i)空調方式の検討 (ii)空調系統の検討 (iii)冷熱源方式の検討 ②換気方式の検討 ③自動制御方式の検討 ④特殊設備の検討(※) ⑤工事費の検討 ⑥施工技術の検討 ⑦維持管理上の問題点の検討 ⑧関係法令等との照合及び検討

エ 総合化	オ 成果図書
①空調設備設計 (i)空調方式の設計 (ii)空調系統の設計 ②換気設備設計 ③特殊設備設計(※) ④使用機器及び仕様の決定 ⑤工事費概算との調整	①敷地案内図 ②配置図 ③空調設備系統図 ④空調設備平面図 ⑤換気設備系統図 ⑥換気設備平面図 ⑦特殊設備設計図(※) ⑧部分詳細図 ⑨屋外設備図 ⑩工事費概算書 ⑪確認申請図書 ⑫各種計算書

2 工事監理等

(1) 工事監理

① 設計意図を施工者に正確に伝えるための業務

- (i) 施工者との打合せ
- (ii) 図面等の作成

② 施工図等を設計図書に照らして検討及び承諾する業務

- (i) 施工図の検討及び承諾
- (ii) 模型、材料及び仕上見本の検討及び承諾
- (iii) 建築設備の機械器具の検討及び承諾

③ 工事の確認及び報告

- (i) 工事が設計図書及び請負契約に合致するかどうかの確認及び建築主への報告
- (ii) 工事完了検査及び契約条件が遂行されたことの確認

④ 工事監理業務完了手続

- (i) 契約の目的物の引渡し立会い
- (ii) 業務完了通知書及び関係図書の建築主への提出

(注) ①(ii)に規定する図面等は、設計意図を正確に伝えるためのスケッチ等であり、工事期間中に行われる実施設計の延長と考えられる図書は含まない。

(2) 工事の契約及び指導監督

① 工事請負契約への協力

- (i) 施工者の選定についての助言
- (ii) 請負契約条件についての助言
- (iii) 工事費見積りのための説明
- (iv) 見積書の調査
- (v) 請負契約案の作成
- (vi) 工事監理者としての調印

② 工事費支払審査及び承諾を行う業務

- (i) 中間支払手続（施工者から提出される工事費支払の請求書の審査及び承諾）
- (ii) 最終支払手続（工事完了検査による確認に基づく施工者からの最終支払の請求の承諾）

③ 施工計画を検討し、助言する業務

別表第3

1 設 計

(1) 基本設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件のは握 ②現地調査 ③類似事例調査 ④関係法令調査 ⑤関係官庁との打合せ ⑥スタッフの選任 ⑦スケジュールの調整 ⑧各種打合せ	①設計条件の設定 (i)要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の整理 (iii)工事予算の設定 ②仕様程度等の設計方針の設定	①性能面からの検討 ②意匠上の検討 ③計画実現のための工事費の検討 ④計画実現のための施工性の検討 ⑤仕様、使用材料、構造方式等の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①機能配置計画の策定 ②空間構成計画の策定 ③動線計画の策定 ④防災計画の策定 ⑤施設配置計画の策定 ⑥平面計画の策定 ⑦断面計画の策定 ⑧立面計画の策定 ⑨各種計画の総合調整	①仕様概要表 ②仕上表 ③配置図 ④平面図（各階） ⑤断面図 ⑥立面図（各面） ⑦設備位置図 （電気、給排水衛生及び空調換気） ⑧工事費概算書

(2) 実施設計

ア 情報収集・準備	イ 条件設定	ウ 比較検討
①依頼主により設定された条件の詳細な把握 ②現地詳細調査及び確認 ③使用材料等についての文献、カタログ等の収集 ④各種法令手続の打合せ ⑤スケジュールの調整	①基本設計に基づく設計条件の設定 (i)各部分の要求性能の確定 (ii)法令その他の制約条件の各部分ごとのは握 ②工事費のは握 ③基本設計に基づく設計方針の展開	①各部分の機能の検討 ②空間表現の検討 (i)形態の検討 (ii)使用材料の検討 ③工事費の検討 ④施工技術の検討

エ 総合化	オ 成果図書
①外部空間設計 ②内部空間設計 ③平面設計 ④断面設計 ⑤立面設計 ⑥各部分の使用材料及び仕様の確定 ⑦防災設計 ⑧色彩計画の策定 ⑨工事費概算との調整 ⑩各種設計等の調整	①仕様書 ②仕様概要表 ③仕上表 ④面積表 ⑤敷地案内図 ⑥配置図 ⑦平面図（各階） ⑧断面図 ⑨立面図（各面） ⑩矩計図 ⑪基礎伏図 ⑫床伏図 ⑬はり伏図 ⑭小屋伏図 ⑮軸組図 ⑯展開図 ⑰天井伏図 ⑱建具表 ⑲設備位置図 （電気、給排水衛生及び空調換気） ⑳工事費概算書 ㉑確認申請図書

2 工事監理等

(1) 工事監理

① 設計意図を施工者に正確に伝えるための業務

- (i) 施工者との打合せ
- (ii) 図面等の作成

② 施工図等を設計図書に照らして検討及び承諾する業務

- (i) 施工図の検討及び承諾
- (ii) 模型、材料及び仕上見本の検討及び承諾
- (iii) 建築設備の機械器具の検討及び承諾

③ 工事の確認及び報告

- (i) 工事が設計図書及び請負契約に合致するかどうかの確認及び建築主への報告
- (ii) 工事完了検査及び契約条件が遂行されたことの確認

④ 工事監理業務完了手続

- (i) 契約の目的物の引渡し立会い
- (ii) 業務完了通知書及び関係図書の建築主への提出

(注) ①(ii)に規定する図面等は、設計意図を正確に伝えるためのスケッチ等であり、工事期間中に行われる実施設計の延長と考えられる図書は含まない。

(2) 工事の契約及び指導監督

① 工事請負契約への協力

- (i) 施工者の選定についての助言
- (ii) 請負契約条件についての助言
- (iii) 工事費見積りのための説明
- (iv) 見積書の調査
- (v) 請負契約案の作成
- (vi) 工事監理者としての調印

② 工事費支払審査及び承諾を行う業務

- (i) 中間支払手続（施工者から提出される工事費支払の請求書の審査及び承諾）
- (ii) 最終支払手続（工事完了検査による確認に基づく施工者からの最終支払の請求の承諾）

③ 施工計画を検討し、助言する業務

別 添二

標準業務人・日数は、次の表に掲げるものとする。

	工 事 費	5,000万円	6,000万円	8,000万円	1億円	2億円	3億円
第 1 類	設 計	8 5	9 5	1 2 0	1 4 0	2 4 0	3 2 5
	工事監理等	4 0	4 5	5 5	6 5	1 1 0	1 5 0
	合 計	1 2 5	1 4 0	1 7 5	2 0 5	3 5 0	4 7 5
第 2 類	設 計	9 5	1 1 0	1 3 0	1 5 5	2 6 5	3 6 0
	工事監理等	4 5	5 0	6 5	7 5	1 2 5	1 6 5
	合 計	1 4 0	1 6 0	1 9 5	2 3 0	3 9 0	5 2 5
第 3 類	設 計	1 0 0	1 2 0	1 4 5	1 7 5	2 9 0	4 0 0
	工事監理等	5 0	5 5	7 0	8 0	1 3 5	1 8 0
	合 計	1 5 0	1 7 5	2 1 5	2 5 5	4 2 5	5 8 0

4億円	5億円	6億円	8億円	10億円
4 1 0	4 8 5	5 5 5	6 9 5	8 2 5
1 8 0	2 1 0	2 4 0	2 9 5	3 4 5
5 9 0	6 9 5	7 9 5	9 9 0	1,170
4 5 5	5 3 5	6 2 0	7 7 0	9 1 5
2 0 0	2 3 5	2 6 5	3 3 0	3 8 5
6 5 5	7 7 0	8 8 5	1,100	1,300
5 0 0	5 9 0	6 8 0	8 5 0	1,005
2 2 0	2 6 0	2 9 5	3 6 0	4 2 5
7 2 0	8 5 0	9 7 5	1,210	1,430

		工 事 費	1,000万円	1,500万円	2,000万円
第 4 類	1	設 計	3 3	4 5	5 7
		工事監理等	1 7	2 3	3 0
		合 計	5 0	6 8	8 7
	2	設 計	1 8 (1 0)	2 4	2 9
		工事監理等	8 (5)	1 1	1 5
		合 計	2 6 (1 5)	3 5	4 4

- (注) 1 この表に規定する第1類、第2類、第3類及び第4類は、それぞれ別添一の別表第1に掲げる第1類、第2類、第3類及び第4類である。
- 2 この表は、一級建築士の免許取得後2年相当又は二級建築士の免許取得後7年相当の建築に関する業務経験を有する者が設計又は工事監理等を行うために必要な業務人・日数の標準を示したものである。
- 3 工事監理等の業務人・日数は、非常駐監理の場合である。
- 4 ()は、基本設計と実施設計を区別せず、詳細な設計を行わない場合の業務に対応するものである。

建築士事務所の開設者がその業務に関して 請求することのできる報酬の基準について

建築士法第25条の規定に基づき、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準が建設大臣により定められ、昭和54年7月10日付けで別添のとおり告示されたところであるが、この基準について、下記事項に留意のうえ、貴管下の建築士事務所、発注者等に対して、関係団体を通じる等によって周知徹底を図るとともに、この基準に基づいて業務報酬の算定に関する合理化及び適正化に努めるよう適切な指導をお願いする。

なお、業務報酬の算定の合理化及び適正化の目的は、建築士事務所による設計等の業務の適正かつ円滑な実施の推進に資することであるが、このためには、建築士事務所が不断の研さん及び業務実施体制の整備に努め、設計、工事監理、施工等を一貫して行う場合においても設計等の業務を明確にする等の書面による適正な契約に基づき業務を実施することが要求されるので、建築士事務所に対する技術力、業務実施体制等に関する指導を一層推進されるよう併せてお願いする。

記

1 業務報酬算定方法

この基準は、業務報酬の算定基礎を明確にするものであり、業務の具体的な内容と数量的に対応する経費（業務経費）及び業務において個別的に発揮される建築士事務所業務の業務経験、技術力、創造力、総合企画力、情報の蓄積等の対価としての経費（技術料等経費）によって構成する方法を標準としている。

なお、技術料等経費は、個別事例に応じて当事者間の協議又は慣行に基づいて定められるのが適当である。

また、この基準は、個別の業務内容に対応して経費を算定することができる通常の一般的な業務を前提とするものであり、いわゆる標準設計による場合、複数の建築物

について同一の設計図書を用いる場合、設計内容が特に芸術的性格が強い場合等で、この算定方法が必ずしもなじまない場合においては、他の合理的な算定方法によることを妨げるものではない。

2 直接人件費等に関する略算方法による算定

直接人件費又は直接経費及び間接経費の算定については、業務に従事する者の構成が複雑な場合、並行して他の業務に従事していて当該業務に従事する日数を区分して算定することが困難な場合、当該業務に係る経費を他の業務に係る経費と区分して算定することが困難な場合等が多い実情にかんがみ、略算方法を示すこととした。

なお、各建築士事務所において略算方法を用いる場合には、この基準で定めた標準業務内容及びそれに対応した標準業務人・日数表等を参考として、各建築士事務所ごとに、直接人件費の算定については業務内容及びそれに対応した業務人・日数表をあらかじめ作成し、直接経費及び間接経費の算定についてはその合計と直接人件費との割合をあらかじめ算定しておく等の措置をとることが望ましい。

(1) 直接人件費

直接人件費については、設計等の業務の個別の実態にかかわらず、標準業務内容に対応する標準業務人・日数に基づいて算定することができるとしたものである。

標準業務内容は、建築物の質を確保し、建築主の意図を具体化させるために一般的用途に供する建築物において共通に行われる主な業務を示したものであるので、個別の業務において必要となる別表に掲げるような業務については、その必要な業務に対応した業務人・日数を付加する等の調整が必要であり、また、標準業務内容のうち一部の業務しか行わない場合は、行われない業務に対応した業務人・日数を削減する等の調整が必要である。

(2) 直接経費及び間接経費

通常の建築士事務所においては、直接経費及び間接経費の合計が直接人件費の約1.0倍であるという実情にかんがみ、当該経費は直接人件費に1.0を標準とする倍数を乗じて算定することができるとしたものであり、個別の業務において直接経費及び間接経費が通常の場合に比べ著しく異なる場合においては、乗ずる倍数の調整が必要である。

別 表

1 調査研究・企画

業 務 内 容	成 果 図 書
①設計対象となる建築物に適應する敷地を選定するために必要な各種の条件に関する調査研究・企画の業務 (I) 敷地の適應条件 (II) 各種法令上の制約条件 (III) 自然環境条件(土質, 風向, 日照等) (IV) 社会環境条件(交通, 人口等) (V) 建築物の配置計画上の条件 (VI) 施工上の技術的条件 ②設計対象となる建築物の用途, 規模, 建築形式等の設計上の基本的条件を確定するために必要な各種の基礎的条件に関する調査研究・企画等の業務 (I) 各種法令上の制約条件 (II) 敷地の立地条件 (III) 経営採算上の条件 (IV) 自然的環境条件 (V) 社会的環境条件 (VI) 建築物の配置計画上の条件 (VII) 施工上の技術的条件 (VIII) 測量, 実測, 建築物の鑑定等 ③設計対象となる建築物が要する工事費予算を確定するために必要な業務 (I) 概略設計による工事費の概算 (II) 経営採算上の条件に関する調査研究 (III) 工事費の事例に関する調査研究 ④設計対象となる建築物が周辺環境に及ぼす影響を事前に把握する業務	①調査研究・企画報告書 ②概略計画図書

2 設 計

(1) 建築(総合)・基本設計

業 務 内 容	成 果 図 書
①各種法令手続のための技術資料の作成又は技術的助力 ②各種公聴会等の手続又は出席に当たっての専門技術の提供若しくは図書の作成 ③周辺地区住民に対する説明立合い ④通常の結果図書以外の資料の提供 ⑤電子計算機の利用 ⑥依頼主の都合その他条件の変化等による設計変更の処理	①透視図(完成予想図) ②模型 ③日影図(日照図) ④各種技術資料 ⑤変更訂正図

(2) 建築(総合)・実施設計

業 務 内 容	成 果 図 書
①建築確認申請以外の各種法令手続のための技術資料の作成又は技術的助力 ②通常の結果図書以外の資料の提供 ③依頼主の都合その他条件の変化等による設計変更の処理	①各種技術資料 ②工事費内訳明細書 ③透視図 ④模型 ⑤変更訂正図

(3) 建築(構造)・基本設計

業 務 内 容	成 果 図 書
①各種法令手続のための技術資料の作成又は技術的助力 ②土質調査に関する指導・助言 ③近隣構造物の調査又はそれに関する指導・助言 ④特殊構造の採用による増加する業務 ⑤特殊技術の開発 ⑥通常の結果図書以外の資料の提供 ⑦電子計算機の利用 ⑧依頼主の都合その他条件の変化等による設計変更の処理	①各種技術資料 ②変更訂正図

(4)建築（構造）・実施設計

業 務 内 容	成 果 図 書
①高度の構造解析(電子計算機の使用を含む。) ②構造試験等に対する指導・助言 ③特殊構造の採用による増加する業務 ④建築確認申請以外の各種法令手続のための技術資料の作成又は技術的助力 ⑤通常の成果図書以外の資料の提供 ⑥依頼主の都合その他条件の変化等による設計変更の処理	①各種技術資料 ②工事費内訳明細書 ③変更訂正図

(5)電気設備・基本設計,給排水衛生設備・基本設計又は空調換気設備・基本設計

業 務 内 容	成 果 図 書
①各種法令手続のための技術資料の作成又は技術的助力 ②通常の成果図書以外の資料の作成 ③依頼主の都合その他条件の変化等による設計変更の処理	①各種技術資料 ②変更訂正図

(6)電気設備・実施設計,給排水衛生設備・実施設計又は空調換気設備・実施設計

業 務 内 容	成 果 図 書
①建築確認申請以外の各種法令手続のための技術資料の作成又は技術的助力 ②通常の成果図書以外の資料の作成 ③依頼主の都合その他条件の変化等による設計変更の処理	①各種技術資料 ②工事費内訳明細書 ③維持管理費の算出 ④変更訂正図

3 工事監理等

業 務 内 容
①請負工事契約が複数の場合の調整業務 ②現場,工場等における特殊な作業方法,仮設方法及び工事用機械器具について検討・助言する業務 ③竣工図の作成

建築士事務所の実態に関する調査結果について (業務報酬基準関連部分) (平成 18 年 5 月調査)

■ 調査の概要

□ 調査の目的

構造計算書偽造問題を受けた制度の改善に向けて、建築士事務所が関わる建築設計・工事監理業務の実態等を明らかにする。

→A. 建築士事務所アンケート

また、建築士事務所に所属する建築士についても、専門分野等の実態を明らかにする。

→B. 建築士アンケート

□ 調査対象及び配布回収結果

① 調査対象の抽出

○事務所の地域及び規模、専・兼別による相違に着目して設定した。

○行政及び関係団体の協力を得て、対象となる会員名簿等を入手し、名簿から配布対象者を無作為で抽出した。

○以上より、設計事務所やゼネコンから、計 3,780 事務所を抽出した。

② 配布・回収方法

○郵送による配布及び回収を実施した。

③ 回収結果

○最終的な回収状況は次のとおり

分 類	配布数 (有効配布数*1)	有効回収数	回収率*2
ゼネコン(設計部門)	422 (379)	97	23.0% (25.6%)
大規模事務所	238 (178)	43	18.1% (24.2%)
中小規模事務所	3,120 (2,605)	371	11.9% (14.2%)
合 計	3,780 (3,162)	511	13.5% (16.2%)

*1:配布数から住所変更等で返送された票数を除いた数を有効配布数とする。

*2:回収率は、左欄が有効回収数/配布数、右欄が有効回収数/有効配布数である。

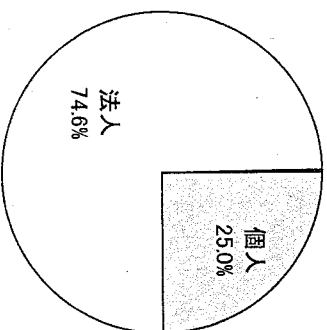
建築士事務所アンケート集計結果

1. 事務所の属性

1-1. 基本属性

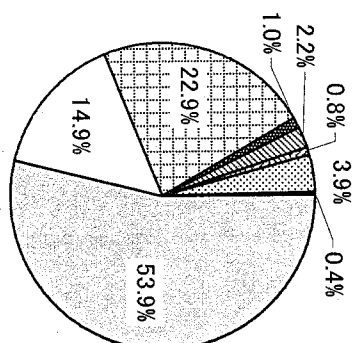
○建築士事務所の法人・個人別

無回答 N=511



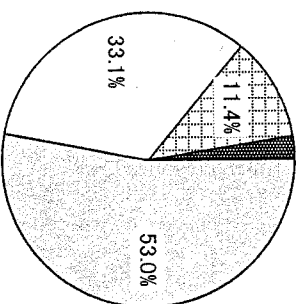
○建築士事務所の形態

N=511



○建築士事務所の規模（所員数）別

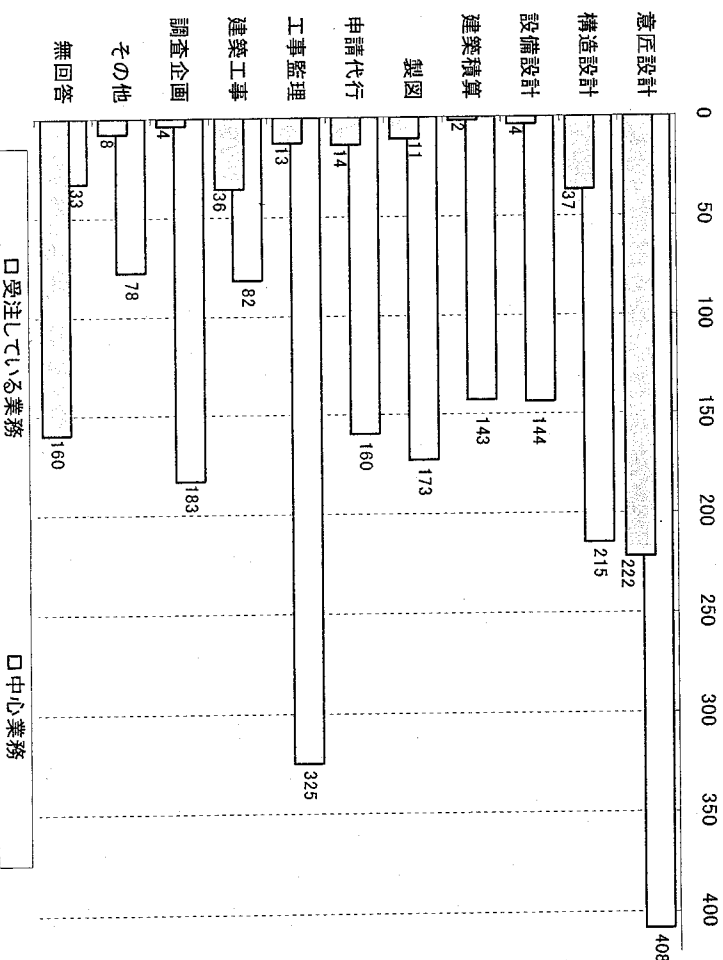
N=511



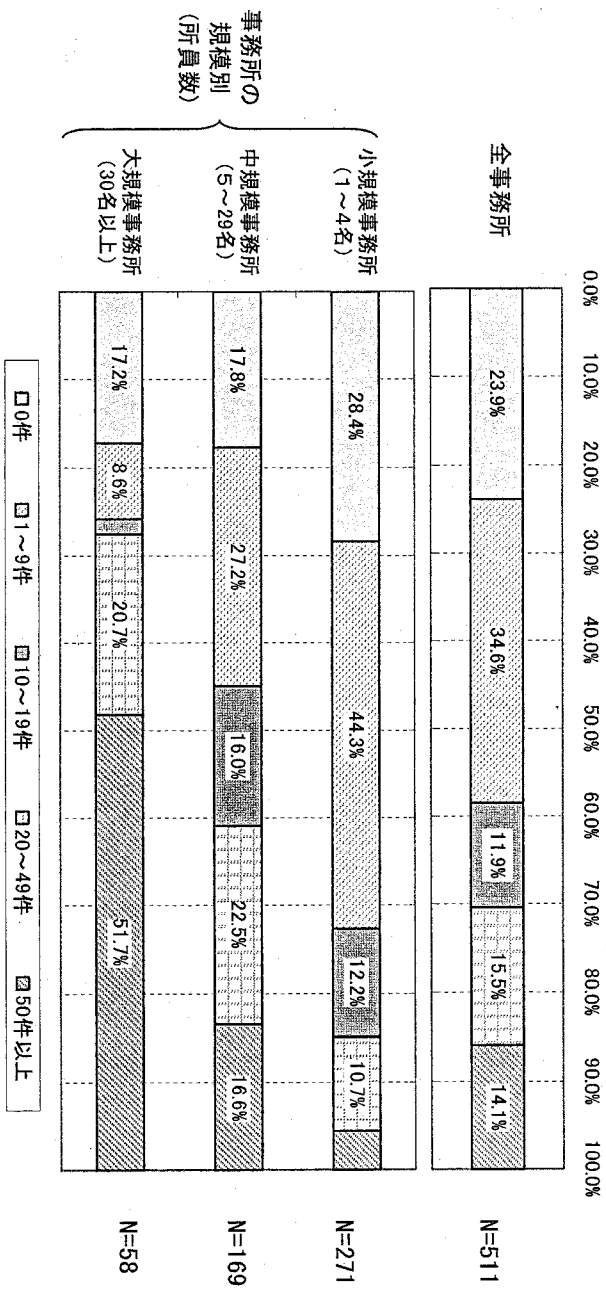
N=511
□ 小（1～4名）
□ 中（5～29名）
□ 大（30名以上）
■ 無回答

○受注している業務分野別・中心業務分野別の事務所数

N=511



○過去 1 年間に受注した設計・監理業務の件数



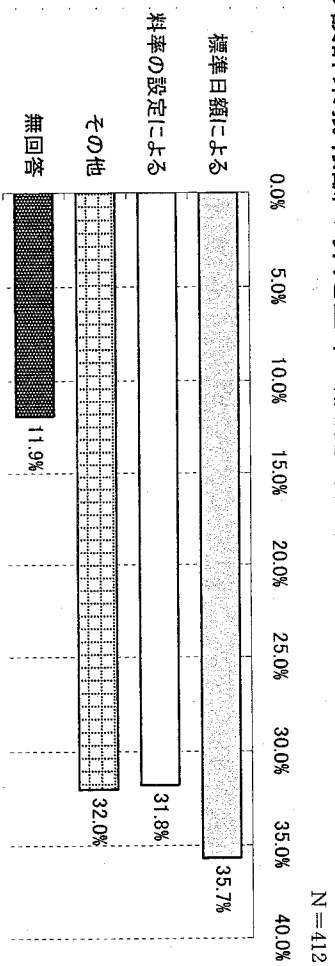
2. 設計業務について

2-1. 設計業務の受注件数（年間）

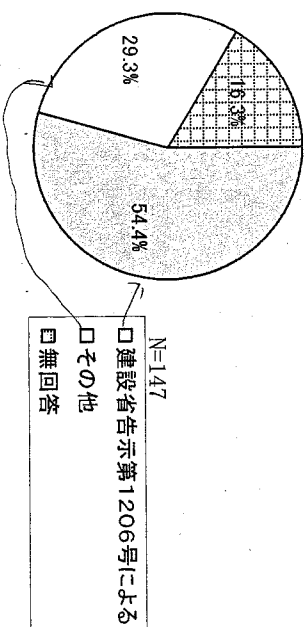
過去1年間に受注した設計業務の件数は、事務所平均25.9件。（N=412）

2-2. 設計業務報酬

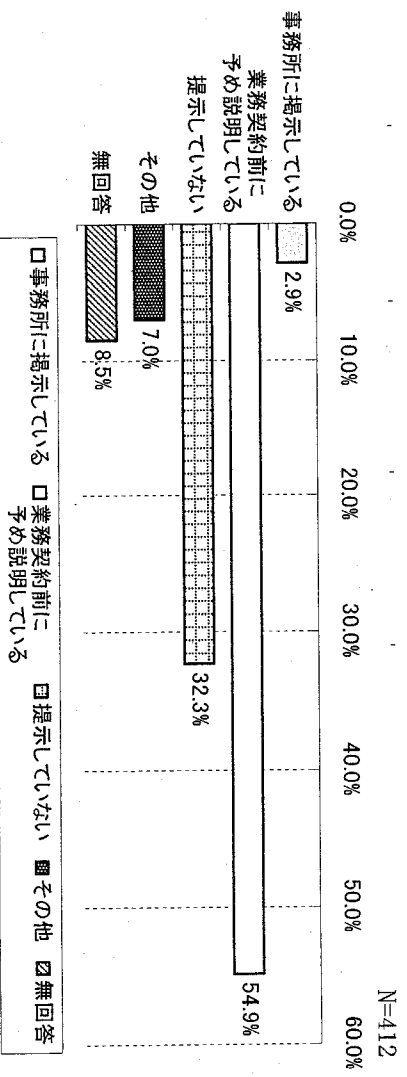
○設計業務報酬の算定基準（複数回答可）



○標準日額とする場合の設定根拠

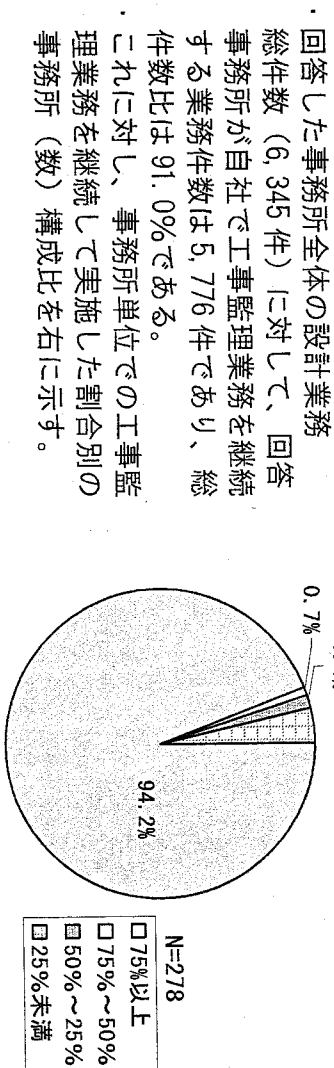


○業務報酬の目安等の提示状況（複数回答可）



2-3. 設計と工事監理の継続性

○設計業務のうち工事監理業務を自社で継続する業務件数割合の事務所構成比

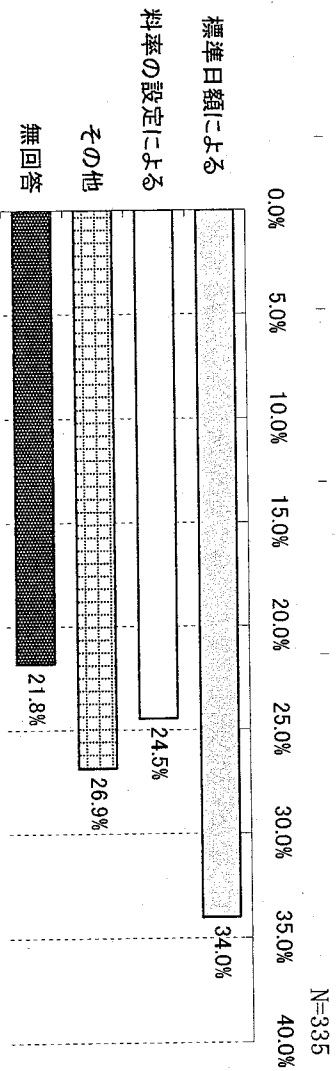


3. 工事監理業務

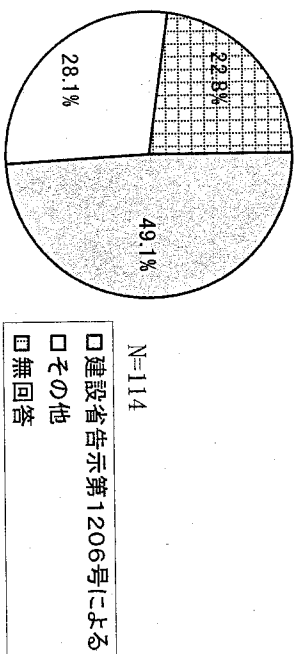
3-1. 工事監理業務の受注件数（年間）
過去1年間に受注した工事監理業務の件数は、事務所平均17.9件。（N=335）

3-2. 工事監理業務報酬

○工事監理業務報酬の算定基準



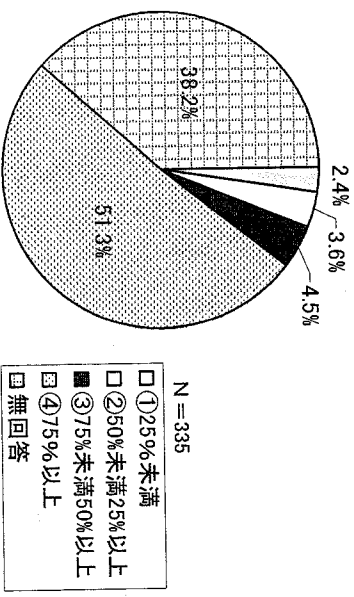
○標準日額により工事監理業務報酬を設定している場合の設定根拠



3-3. 工事監理報告書作成の有無

○工事監理業務における工事監理報告書を作成している業務件数の割合別の事務所構成員

工事監理報告書が作成されたのは、約89%。
・回答した事務所全体での工事監理業務総件数（4,290件）に対して、工事監理報告書を作成している業務件数は3,813件であり、総件数比は88.9%である。
・これに対し、事務所単位での報告書作成割合別の事務所（数）構成員を右に示す。



3-4. 工事監理業務の再委託の状況

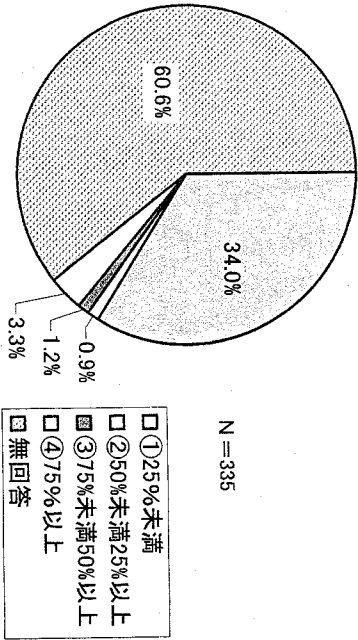
○工事監理業務における再委託を行った業務件数の割合別の事務所構成比

工事監理業務の約3%は再委託が行われている。

・回答した事務所全体での工事監理業務総件数(6,028件)のうち、再委託を行った業務は161件であり、総件数比は2.7%である。

・これに対し、事務所単位での再委託割合別の事務所(数)構成比を右に示す。なお、事務所の形態別による大きな差異はみられなかった。

・また、再委託を行った工事監理業務総件数(161件)のうち、建築士事務所に再委託を行った業務は55件であり、総件数比は34.2%である。



3-5. 工事監理業務における現場監理の状況

○過去1年間の工事監理業務における各事務所の施行者への平均注意回数および

建築主への平均報告回数

	施工者へ注意	建築主へ報告
資格者	15.8	10.1
補助者	13.9	15.1

○建築主への主な報告内容

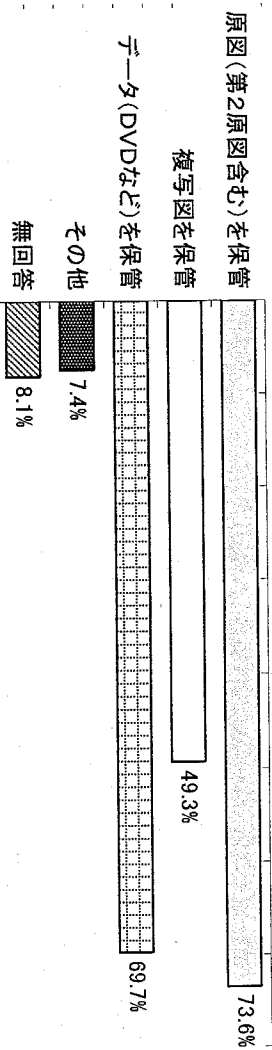
- ・工程延期、仕様変更等、現場対応(微細な変更等)の報告(30件)
- ・施工上の不具合等の報告、関係者協議等の報告(14件)
- ・不具合(計画図不整合等)の指摘、対処方法の提示など(2件)
- ・工事内容の説明(工法等)(5件)
- ・行政対応の説明等(4件)

○設計に問題があった場合の主な対応

- ・建築主及び施工業者と協議(42件)
- ・建築主と協議(37件)
- ・施工業者(現場)と協議(7件)
- ・建築士と協議(3件)
- ・施工業者及び建築士と協議(1件)

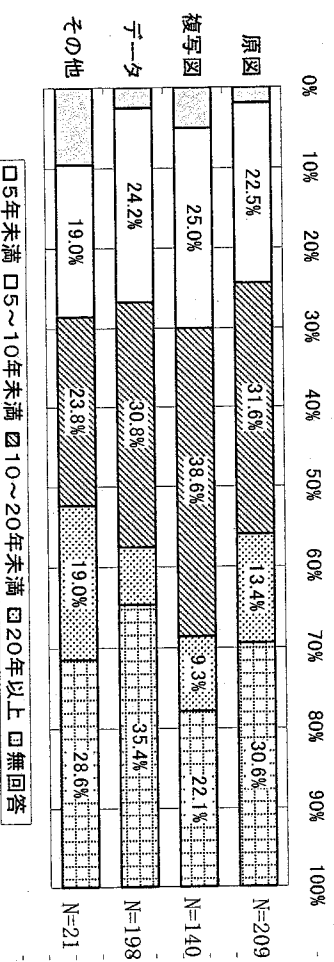
3-6. 設計図書等の保管状況

○設計図書の保管状況



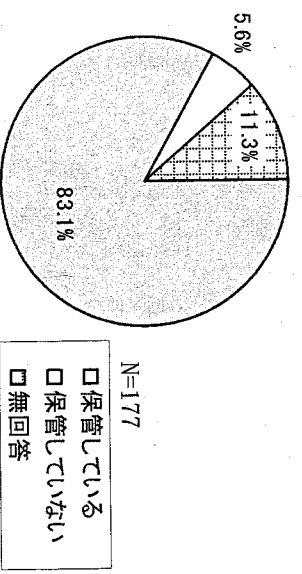
□ 原図(第2原図含む)を保管 □ 複写図を保管 □ データ(DVDなど)を保管 ■ その他 ▨ 無回答

○保管期間



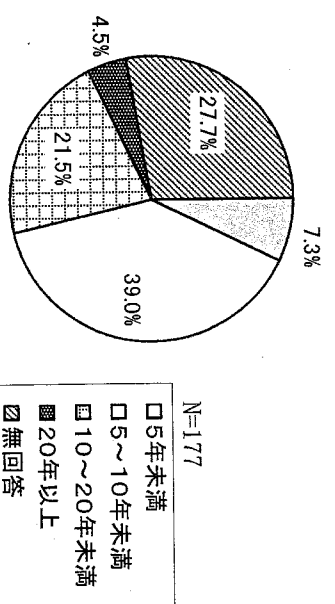
□ 5年未満 □ 5~10年未満 ▨ 10~20年未満 ■ 20年以上 □ 無回答

○工事監理記録の保管状況



N=177
□ 保管している
□ 保管していない
□ 無回答

○工事監理記録の保管期間



N=177
□ 5年未満
□ 5~10年未満
▨ 10~20年未満
■ 20年以上
□ 無回答

(表面)

工 事 監 理 報 告 書

参考資料7

工事監理を終了しましたので、建築士法第20条第2項の規定により、その結果を報告します。

平成 年 月 日

() 建築士 () 登録第 号

住 所
氏 名

(印)

() 建築士事務所 () 登録第 号

所在地

電話 番

建築士 殿

建築物の名称及び所在地					
工 事 種 別	新 築・増 築・改 築・大規模の修繕・大規模の模様替				
建築確認番号	第 号				
建築確認年月日	平成 年 月 日				
工 事 期 間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで				
工事期間における 主要な設計変更	変 更 年月日	変更された設計図書の種類	変更の概要		
主要な建築材料、建築設備等 が設計図書のとおりであることの確認	確 認 年月日	建築材料、建築設備等の名称及び規格	名称及び規格 が定められている設計図書の種類	確認方法の概要	
主要な工事が設計図書のとおり に実施されていることの確認	確 認 年月日	確 認 事 項	確認事項が定められている設計図書の種類	確認方法の概要	

(裏面)

工事完了時における確認	確認年月日	確認事項	確認結果の概要
工事施工者に与えた注意	注意年月日	注意の概要	工事施工者の対応と、建築主に対する報告の概要
建築設備に係る意見	意見を聴いた年月日	意見を聴いた者の住所及び氏名	意見を聴いた者の勤務先の住所及び名称
			意見の概要
備考			

- [記入注意]
- 1 工事監理を共同で行った場合においては、連名で報告してください。
 - 2 「工事種別」の欄は、該当するものを○で囲んでください。
 - 3 「工事期間における主要な設計変更」の欄の変更の概要については、変更の内容、変更の理由等の概要を記入して下さい。
 - 4 「工事施工者に与えた注意」の欄は、建築士法第 18 条第 4 項に規定する注意について記入して下さい。
 - 5 「建築設備に係る意見」の欄は、建築士法第 20 条第 4 項に規定する場合に記入してください。
 - 6 「備考」の欄は、工事監理に関して特に報告すべき事項等を記入してください。
 - 7 ここに記入しきれない場合には、別紙に書いて添えてください。

第十九号様式（第四条関係）（A 4）ゆめしせは

完了検査申請書

（第一面）

工事を完了しましたので、建築基準法第7条第1項（同法第87条の2又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定により、検査を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実
に相違ありません。

建築主事様

平成 年 月 日

申請者氏名 印

第四面に記載の事項は、事実
に相違ありません。

工事監理者氏名 印

【検査を申請する建築物等】

- ☐ 建築物
- ☐ 建築物（昇降機）
- ☐ 建築設備（昇降機以外）
- ☐ 工作物（昇降機）
- ☐ 工作物（法第88条第1項）
- ☐ 工作物（法第88条第2項）

※手数料欄									
※受付欄		※検査の特例欄		※検査欄		※決裁欄		※検査済証欄	
平成 年 月 日								平成 年 月 日	
第 号								第 号	
係員印								係員印	

(第二面)

建築主、設置者又は築造主等の概要

【1. 建築主、設置者又は築造主】

【イ. 氏名のフリガナ】
【ロ. 氏名】
【ハ. 郵便番号】
【ニ. 住所】
【ホ. 電話番号】

【2. 代理者】

【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ. 氏名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ニ. 郵便番号】
【ホ. 所在地】
【ヘ. 電話番号】

【3. 設計者】

【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ. 氏名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ニ. 郵便番号】
【ホ. 所在地】
【ヘ. 電話番号】

【4. 建築設備に関し意見を聴いた者】

【イ. 氏名】
【ロ. 勤務先】
【ハ. 郵便番号】
【ニ. 所在地】
【ホ. 電話番号】

【5. 工事監理者】

【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ. 氏名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ニ. 郵便番号】
【ホ. 所在地】
【ヘ. 電話番号】

【6. 工事施工者】

【イ. 氏名】 建設業の許可() 第 号
【ロ. 営業所名】
【ハ. 郵便番号】
【ニ. 所在地】
【ホ. 電話番号】

【7. 備考】

(第三面)

申請する工事の概要

【1. 建築場所、設置場所又は築造場所】

- 【イ. 地名地番】
【ロ. 住居表示】

【2. 工事種別】

- 【イ. 建築基準法施行令第13条の2各号に掲げる建築物の区分】 第 号
【ロ. 工事種別】
☐新築 ☐増築 ☐改築 ☐移転
☐大規模の修繕 ☐大規模の模様替 ☐建築設備の設置
【ハ. 建築基準法第68条の20第2項の検査の特例に係る認証番号】

【3. 確認済証番号】 第 号

【4. 確認済証交付年月日】 平成 年 月 日

【5. 確認済証交付者】

【6. 工事着手年月日】 平成 年 月 日

【7. 工事完了年月日】 平成 年 月 日

【8. 検査対象床面積】

【9. 検査経過】	(第	回)	(第	回)
【イ. 特定工程】	(	)	(	)
【ロ. 中間検査合格証交付者】	(	)	(	)
【ハ. 中間検査合格証番号】	(	)	(	)
【ニ. 交付年月日】	(平成	年	月	日)

【10. 確認以降の軽微な変更の概要】

- 【イ. 変更された設計図書の種類】
【ロ. 変更の概要】

【11. 備考】

工事監理の状況

(第四面)

	確認を行つた部位、材料の種類等	照合内容	照合を行つた設計図書	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法	照合結果 (不適の場合には建築主に対して行った報告の内容)
敷地の形状、高さ、衛生及び安全						
主要構造部及び主要構造部以外の構造耐力上主要な部分に用いる材料（接合材料を含む）の種類、品質、形状及び寸法						
主要構造部及び主要構造部以外の構造耐力上主要な部分に用いる材料の接合状況、接合部分の形状等						
建築物の各部分の位置、形状及び大きさ						
構造耐力上主要な部分の防湿、防腐及び防蟻措置及び状況						
居室の内装の仕上げに用いる建築材料の種類及び当該建築材料を用いる部分の面積						
天井及び壁の室内に面する部分に係る仕上げの材料の種類及び厚さ						
開口部に設ける建具の種類及び大きさ						
建築設備に用いる材料の種類並びにその照合した内容、構造及び施工状況（区画貫通部の処理状況を含む。）						
備考						

(注意)

1. 各面共通関係

数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。

2. 第一面関係

① 申請者又は工事監理者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

② 「検査を申請する建築物等」の欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。建築基準法第88条第1項に規定する工作物のうち同法施行令第138条第2項第1号に掲げるものにあつては、「工作物(昇降機)」のチェックボックスに「レ」マークを入れてください。

③ ※印のある欄は記入しないでください。

3. 第二面関係

① 建築主、設置者又は築造主が2以上有的时候は、1欄は代表となる建築主、設置者又は築造主について記入し、別紙に他の建築主、設置者又は築造主についてそれぞれ必要な事項を記入して添えてください。

② 建築主、設置者又は築造主からの委任を受けて申請を行う者がいる場合においては、2欄に記入してください。

③ 2欄、3欄及び5欄は、代理者、設計者又は工事監理者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所を書いていないときは、所在地はそれぞれ代理者、設計者又は工事監理者の住所を書いてください。

④ 4欄は、建築士法第20条第4項に規定する場合(工事監理に係る場合に限る。)に、同項に定める資格を有する者について記入し、所在地は、その者が勤務しているときは勤務先の所在地を、勤務していないときはその者の住所を書いてください。

⑤ 設計者、建築設備に関し意見を聴いた者、工事監理者又は工事施工者がそれぞれ2以上のときは、第二面は代表となる設計者、建築設備に関し意見を聴いた者、工事監理者又は工事施工者について記入し、別紙に他の設計者、建築設備に関し意見を聴いた者、工事監理者又は工事施工者についてそれぞれ必要な事項を記入して添えてください。

⑥ 建築物又は工作物の名称又は工事名が定まっているときは、7欄に記入してください。

4. 第三面関係

① 住居表示が定まっているときは、1欄の「ロ」に記入してください。

② 2欄の「イ」は、建築物が建築基準法施行令第13条の2各号に掲げる建築物に該当する場合に、当該各号の数字を記入してください。

③ 2欄の「ロ」は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。

④ 2欄の「ハ」は、認証型式部材等製造者が製造をした当該認証に係る型式部材等を有する場合に、その認証番号を記載してください。

⑤ 3欄、4欄及び5欄は、計画変更の確認を受けている場合は直前の計画変更の確認について記載してください。

⑥ 9欄は、記入欄が不足する場合には、別紙に必要な事項を記入して添えてください。

⑦ 10欄は、軽微な設計変更が2以上あるときは、その一について記入し、別紙にその他の軽微な設計変更について、必要な事項を記入して添えてください。

⑧ 10欄の「ロ」は、変更の内容、変更の理由等を記入してください。

⑨ 10欄は、特定工程に係る建築物にあつては、この申請を直前の中間検査を申請した建築主事に対して行う場合には、確認から直前の中間検査までに生じた軽微な設計変更の概要について記入する必要があります。また、それ以外の場合で、確認から直前の中間検査までに生じた軽微な設計変更の概要についてこの欄に記載すべき事項を記載した書類を別に添付すれば、その部分について記入する必要はありません。

⑩ 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定を11欄又は別紙に記載して添えてください。

5. 第四面関係

① 申請建築物(建築基準法第7条の5及び第68条の20第2項(建築物である認証型式部材等に係る場合に限る。)の適用を受けず、かつ、建築士法第3条から第3条の3までの規定に含まれないものを除く。以下同じ。)に関する工事監理の状況について記載してください。ただし、特定工程に係る建築物にあつては、この申請を直前の中間検査を申請した建築主事に対して行う場合には、確認から直前の中間検査までの工事監理の状況について記入する必要はありません。また、それ以外の場合で、確認から直前の中間検査までの工事監理の状況についてこの書類に記載すべき事項を記載

- した書類を別に添付すれば、その部分について記入する必要はありません。
- ② 申請建築物が複数の構造方法からなる場合には、それぞれの構造の部分ごとに記載してください。
- ③ 接合状況のうち、鋼材等の金属材料の溶接又は圧接部分に係る内部欠陥の検査、強度検査等の確認については、当該部分に係る検査を行った者の氏名及び資格並びに当該検査に係るサンプル数及びその結果を記載してください。
- ④ 材料のうち、コンクリートについては、四週圧縮強度、塩化物量、アルカリ骨材反応等の試験又は検査(以下「試験等」という。)を行った者、試験等に係るサンプル数及び試験等の結果について記載してください。
- ⑤ 「居室の内装の仕上げに用いる建築材料の種別及び当該建築材料を用いる部分の面積」は、建築基準法施行令第20条の5第1項第3号に規定する内装の仕上げに用いる建築材料の種別並びに当該建築材料を用いる内装の仕上げの部分及び当該部分の面積について記載してください。
- ⑥ 「天井及び壁の室内に面する部分に係る仕上げ」は、建築基準法第35条の2の規定の適用を受ける部分について記載してください。
- ⑦ 「開口部」は、防火設備の設置が義務付けられている部分、建築基準法第28条第1項の規定の適用を受ける部分及び同法第35条の適用を受ける部分について記載してください。
- ⑧ 「照合結果」は、「適」「不適」のいずれかを記入し、工事施工者が注意に従わなかった場合には「不適」を記入してください。また、不適の場合には建築主に対して行った報告の内容を記載してください。
- ⑨ ここに書き表せない事項で特に報告すべき事項は、備考欄又は別紙に記載して添えてください。
- ⑩ この書類に記載すべき事項を含む報告書を別に添付すれば、この書類を別途提出する必要はありません。