

IT を活用した建築士法に基づく 設計受託契約等に係る重要事項説明 (IT 重説) の本格運用等について

国土交通省 住宅局 建築指導課 課長補佐 たぶし しょういち 田伏 翔一



はじめに

一般消費者である建築主は、設計等に関する十分な知識を持ち合わせていないことが多いため、建築主が契約内容について十分に理解しないまま契約を締結した場合、後になって紛争の原因となり、又は予期せぬ損害の発生につながるおそれがあります。

このような紛争等を未然に防止するためには、建築主が設計又は工事監理を委託するに当たって、その具体的な内容（設計等の内容や業務体制等）について十分に理解し確認した上で、契約を締結することが必要です。

平成 17 年 11 月に明らかになった構造計算書偽装問題を契機とした建築士法の改正（平成 18 年 12 月 20 日公布、平成 20 年 11 月 28 日施行）により、設計受託契約等の締結前に、建築士から建築主はその具体的な内容を説明させることが義務付けられました。

具体的には、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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」と規定されました。

構造計算書偽装問題では、専門分野別に分業化し、再委託による重層的な業務実施体制が常態化しているとともに、建築主に再委託先を提示していない等、責任関係の曖昧な業務実態があることが明らかになりました。それを受けて、本規定により、建築士及び建築士事務所の業務内容とその責任を明確化し、誰が業務を行っているのかを建築主に分かるようにして、建築主が安心して設計を依頼でき、建築士事務所の選別が市場で進むような環境整備が行われたところです。

本規定については、特に重要事項説明を対面で行う旨規定しているものではありませんが、制度創設当時にはテレビ電話等の IT 技術も普及していなかったことから、対面による説明を行うことを前提に制度設計され、運用されてきました。しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う暫定措置（2.で解説）、社会実験による検証（3.で解説）を経て、令和 3 年 1 月 18 日より、テレビ会議等の IT を活用した重要事項説明（以下、「IT 重説」という）についても、建築士法の規定に基づく説明と取り扱うこととして、IT 重説の本格運用を開始しました（4.で解説）。

また、今国会に提出されている「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」（令和 3 年 2 月 9 日閣議決定）では、押印・書面交付等を求める手続きを定める 48 法律の見

直しが盛り込まれていますが、重要事項説明書の電磁的方法（電子メールによる送付等）による交付が行えるようにする建築士法の改正案も盛り込まれています（施行期日：令和3年9月1日、5.で解説）。



新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う暫定的な措置

令和2年5月1日、新型コロナウイルス感染症の拡大により、対面による説明が困難化している実情等に鑑み、当面の暫定的な措置として、以下の流れ（指針）に沿って行われる重要事項説明を行った場合についても、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した。

(1) 建築主の事前同意

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

(2) 建築主の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郵送にて送付します。

(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、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ないことを確認します。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) 建築主の本人確認

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。

また、中長期的なIT重説のあり方については、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、本実験についても改めて通知することを予定している旨も併せて示しました。



IT重説の社会実験による検証 (図-1～4)

重要事項説明は、設計受託契約等の締結に当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す。そのため、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らないと考えており、社会実験という形で試行し、検証することとしました。

具体的には、令和2年6月10日、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運用指針として整理しました。その上で、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。

本社会実験は、令和2年7月から11月まで実施され、次の7団体、合計903の建築士事務所が参加し、1,777件で建築士・建築主双方へのアンケートを実施しました。

- ・公益社団法人日本建築士会連合会
- ・一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
- ・公益社団法人日本建築家協会
- ・一般社団法人住宅不動産取引支援機構
- ・一般社団法人日本ツーバイフォー建築協会

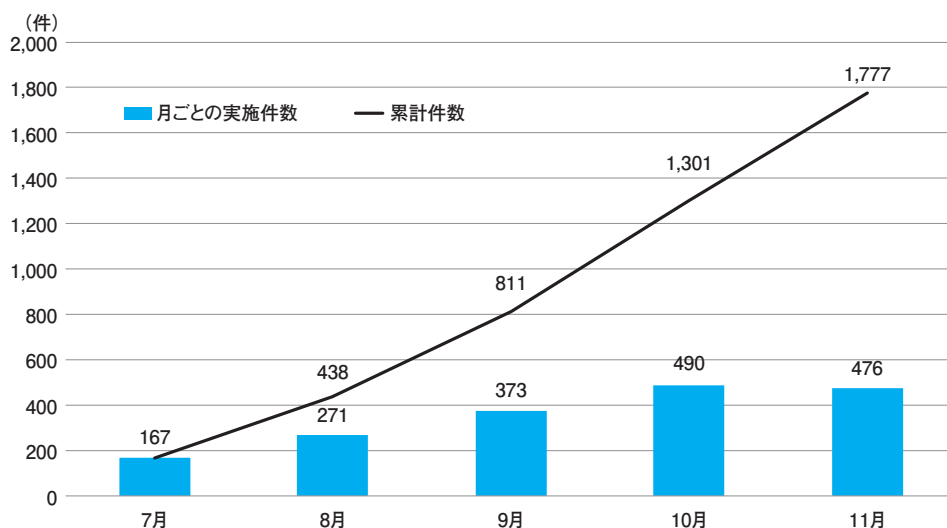
・一般社団法人プレハブ建築協会
 ・一般社団法人日本木造住宅産業協会
 さまざまな案件で社会実験を行った結果、新しい重要事項説明の手法である IT 重説について、特段の問題は見られませんでした。

具体的には、建築士・建築主双方の 9 割以上が
 ・トラブルなく実施し、十分理解できた。
 ・IT 重説の解禁に問題がない。
 等と回答しています。

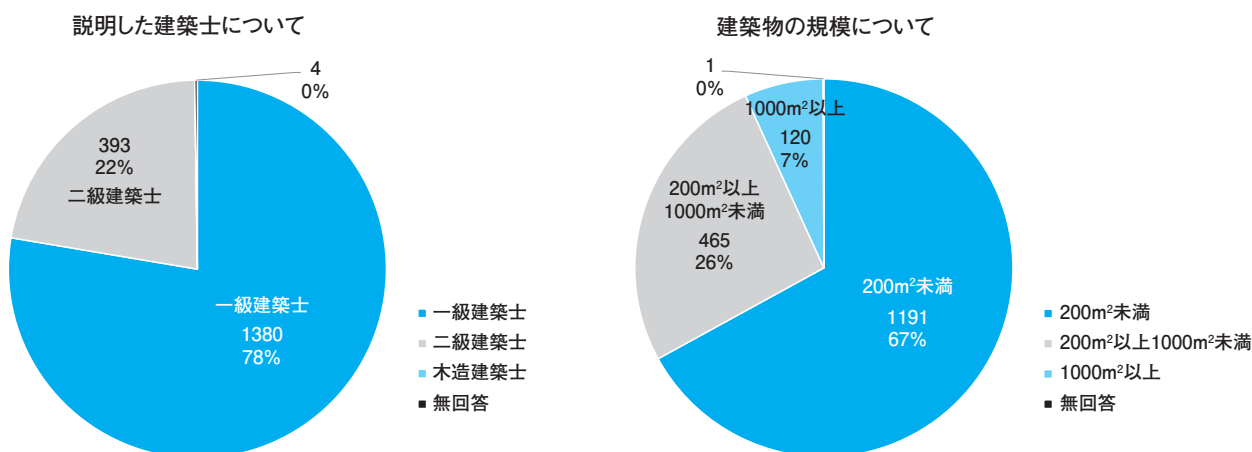
ただし、アンケートにおいてあげられた、次のような特徴的な意見については、今後の運用に際して留意する必要があると考えました。

・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（建築主の意見）。

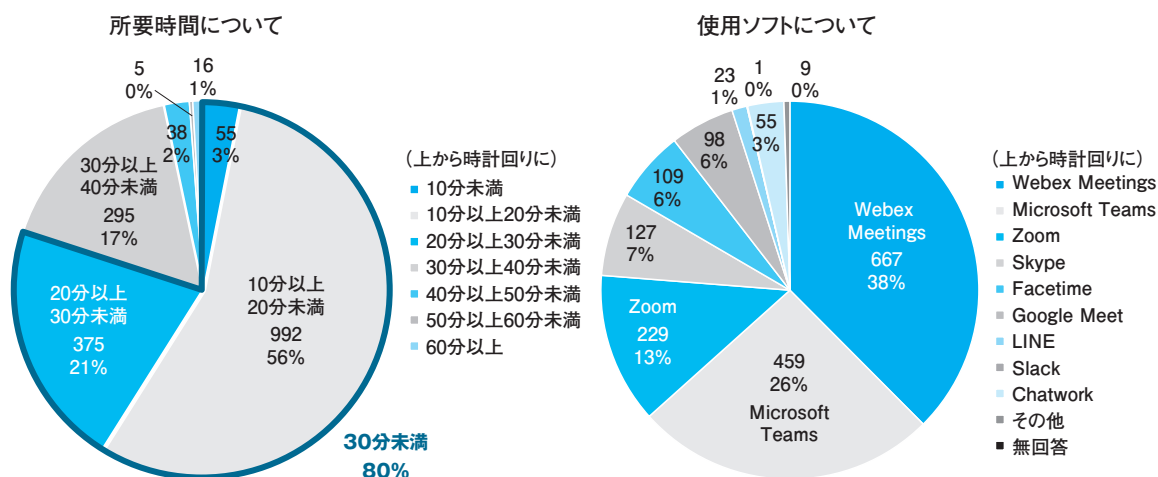
・事前の準備に時間がかかる（建築士の意見）。
 ・建築主の表情が分からないなど、説明のしづらさを感じた（建築士の意見）。
 ・質問のタイミングがつかみづらかった（建築主の意見）。
 ・建築士・建築主双方が問題ないという回答がほとんどであったが、一部の案件で意見が異なる場合があった（例えば、建築士が「トラブルはなかった」と回答している場合でも、建築主が「理解できなかった部分が多くあった」、「問題を感じた」と回答している場合など）。その際、音声や映像が途切れるなど、機器のトラブルがあった（建築士・建築主の意見）。



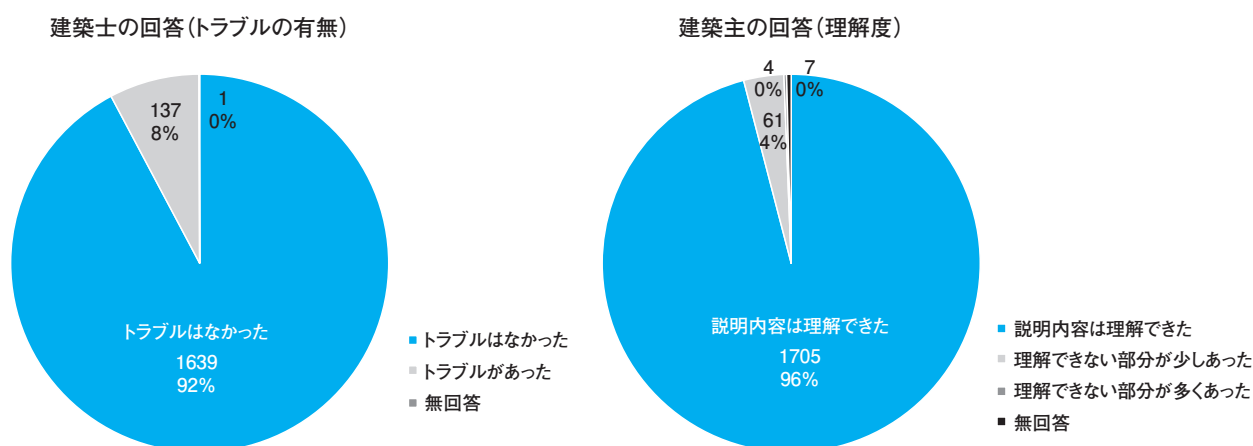
図－1 社会実験の実施件数



図－2 社会実験の対象



図－3 社会実験の実施概要



図－4 社会実験の実施結果

4 IT 重説の本格運用の開始 (図－5, 6)

以上のような社会実験での検証結果を踏まえ、有識者等と議論を行い検証した結果、特段の問題が見られませんでした。そこで、令和3年1月18日に、これまでの暫定的な措置ではなく、恒久的な措置として、実施マニュアルに即した形で行われるIT重説を、建築士法第24条の7第1項に基づく説明として取り扱うこととしました。

実施マニュアルについては、前述の社会実験における特徴的な意見を踏まえて、社会実験における運用指針から以下のような記載の追加・見直しを行い、策定しました。

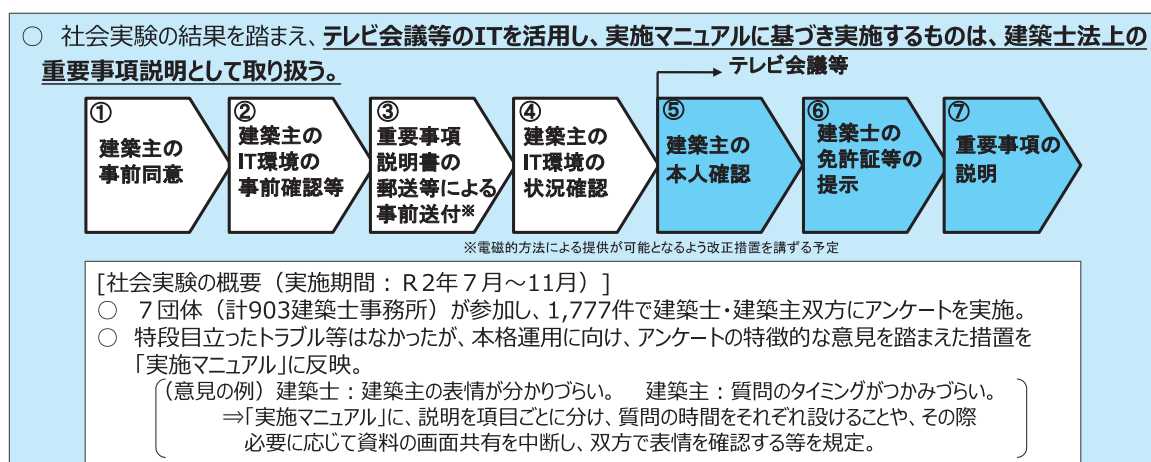
・建築主がその希望・ニーズに応じて、対面又は

IT重説かを適切に選択できるように、建築士からの事前の意思確認を適切に行う。

- ・事前の準備の一部（IT環境の確認、資料送付等）については、建築士でない者（建築士の補助者）が行ってもよいこととする。
- ・建築士は、説明を項目ごとに分け、その都度建築主の理解度等を確認し、質問の時間を設けるなど配慮する。また、その際必要に応じて資料の画面共有を中断し、双方で表情を確認しつつ行う。
- ・建築士は、説明終了時に、説明内容に理解できない部分はなかったか、説明に問題はなかったか、音声や映像が途切れることがなかったか等について、必ず建築主に確認を行い、建築主が適切に理解できるまで説明を行う。

特徴的な意見等	左記を踏まえた今後の留意点
・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（建築主）	・建築主が希望・ニーズに応じて、対面又はIT重説か、重要事項説明書の交付は書面又は電子メールかを選択できるよう、事前の意思確認を適切に行う
・建築主の表情が分からない等、説明のしづらさを感じた（建築士） ・質問のタイミングがつかみづらかった（建築主）	・建築士は、説明を項目ごとに分け、都度、理解度等を確認し、質問の時間を設けるなど配慮する。また、その際必要に応じて資料の画面共有を中断し、双方で表情を確認しつつ行うこととする
・事前の準備に時間がかかる（建築士）	・事前の準備の一部（IT環境の確認、資料送付等）については、建築士でない者が行ってもよいものとする
・建築士が「トラブルはなかった」と回答している場合でも、建築主が「理解できなかった部分が多くあった」、「問題を感じた」と回答している場合が一部見られた ・音声や映像が途切れる等、機器のトラブルがあった（建築士・建築主）	・建築士は、説明終了時に、説明内容に理解できない部分はなかったか、説明に問題はなかったか、音声や映像が途切れることがなかったか等について、必ず建築主に確認を行い、建築主が適切に理解できるまで説明を行うこととする

図－5 社会実験の結果を踏まえた留意点



図－6 IT重説の本格運用（令和3年1月18日から実施）

5

デジタル一括法による書面交付の見直し

IT重説の本格運用が開始されましたが、建築士法の「書面」の規定に基づき、オンラインで説明を実施する場合にも、重要事項説明書の書面を事前に郵送で交付することとしています。

その点については、今国会に提出されている「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」において、重要事項説明書の電磁的方法（電子メールによる送付等）による交付が行えるようにする建築士法の改正案が盛り込まれています（施行期日：令和3年9月1日）。

具体的には、重要事項説明書の交付について、建築主の承諾を得た上で、電磁的方法で行うことができることとなり、今後、重要事項説明がオン

ラインで完結することが期待されます。

なお、建築士法では、重要事項説明書への押印義務は規定されていないことに留意する必要があります。

6

おわりに

IT重説の本格運用の開始やデジタル一括法の見直しにより、今後、新型コロナウイルス感染症の感染対策となることはもちろん、重要事項説明に際しての手法の選択肢が広がることで、各案件において個別の事情を踏まえた適切な手法の選択がなされ、建築主の手間の減少や建築士の業務の効率化などが進むことで、重要事項説明がよりスムーズで満足度の高いものになることを期待しています。