

発注者の皆様へ

…… 設計・工事監理に係る書面契約の義務化について ……

改正建築士法（平成 27 年 6 月 25 日施行）では、一定規模以上の建築物の設計及び工事監理について、書面による契約締結が義務づけられました。

これを受けて、日建連では、従来の設計施工契約約款を改正建築士法に対応できるように改正いたしました。

1. 日建連設計施工契約約款使用の必要性

(1) 書面契約の義務化・契約内容の明確化

平成 27 年 6 月 25 日に施行される改正建築士法では、延べ面積 300 m²超の建築物に係る設計及び工事監理に関して、書面による契約締結が義務づけられます。

したがって、発注者・受注者間では、契約締結に際して、法定必要事項を記載した契約書を締結する必要があります。これを怠ると建築士法に違反することになります。（改正法第 22 条の 3 の 3）

そこで、日建連では、改正建築士法に対応すべく従来の設計施工契約約款・同契約書式の見直しを行い、現行法も含め対応可能となるよう内容の改正を行いました。

なお、この日建連の契約約款・同契約書式を使用して契約を締結した場合、建築士法第 24 条の 8 書面の交付は不要となります。

(2) 工事契約約款を使用することの問題点

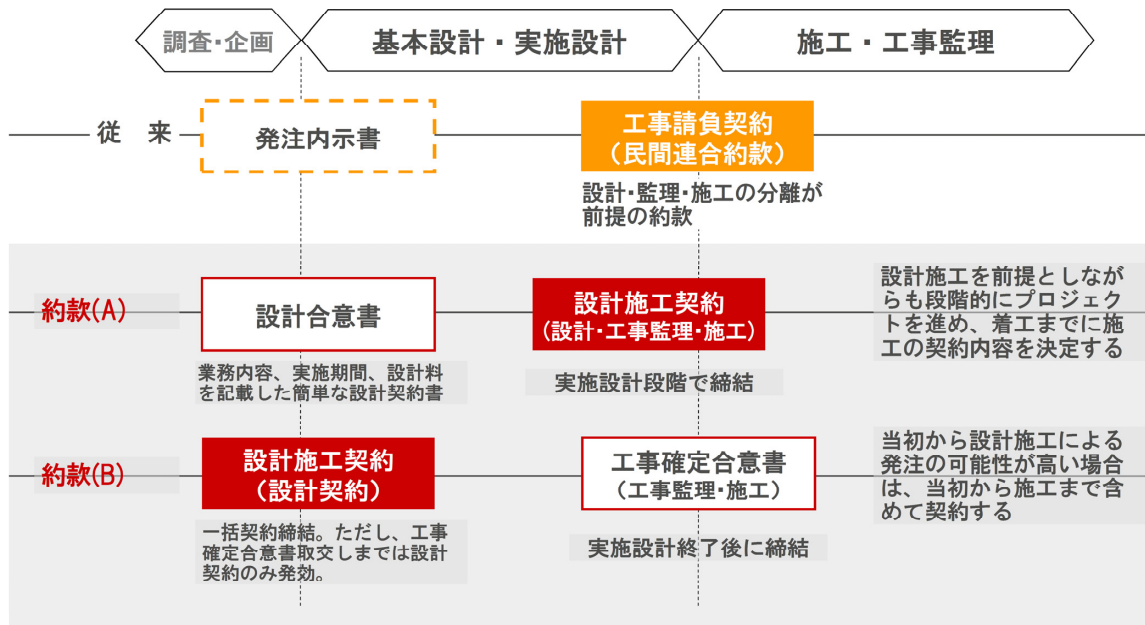
例えば、民間連合協定工事請負契約約款は、設計者、監理者、施工者の三者が全て別々であることを前提としていることから、三者が全て同一である設計・施工・工事監理の一括契約において、民間連合協定工事請負契約約款を使用することは相応しくありません。

また、民間連合協定工事請負契約約款等の工事契約約款には、設計及び工事監理に関する定めがありませんので、上述したように、改正建築士法の書面契約の義務化の規定に違反するおそれがあります。

設計施工契約約款の構成

設計施工一貫の多様な発注形態を考慮し、2タイプの約款を用意

(A) 設計合意方式 (B) 工事確定合意方式



2. 日建連設計施工契約約款の内容

(1) 設計業務

設計業務に関する約束事、例えば設計業務の追加・変更の手續や再委託等のルールのほか、以下のことなどを規定しています。(なお、上述の改正建築士法で定める法定必要事項はすべて盛り込まれています。)

- ① 設計成果物の著作権は、受注者に帰属しますが、原則として、発注者の方は、本計画建物建設のために自由に当該著作物を利用することができます。
- ② 実施設計成果物(主に設計図書)に対しては、受注者は、原則として、建物完成引渡後 2 年間瑕疵担保責任を負担します。

(2) 工事監理業務

工事監理については、受注者が、資格を有する者を選任し、この者に建築士法に定められた法定業務を含む工事監理に関する業務を行わせることとなります。(なお、上述の改正建築士法で定める法定必要事項はすべて盛り込まれています。)

具体的な業務の内容は、別添の「設計等業務一覧」に記載された以下の業務となります。

- ① 発注者の方へ、工事監理体制を含めた工事監理方針を説明する。
- ② 施工図、工事材料等が設計図書に適合しているかを検討・報告する。
- ③ 工事と設計図書との照合及び確認を行う。
- ④ 工事と設計図書との照合・確認の結果を発注者の方に報告する。
- ⑤ 工事監理報告書を発注者の方に提出する。

なお、受注者としては、自社独自で行う上記以外の品質管理体制についても、発注者の方に説明し、これを行うことにより、工事監理と品質管理の相乗的な効果を発揮していくこととなります。

(3) 施工業務 -主に民間連合協定工事請負契約約款との相違を中心に-

- ① 民間連合協定工事請負契約約款第 9 条(監理者)を全文削除。
工事監理は、受注者自らが行いますので、民間連合協定工事請負契約約款にある施工図や工事材料、建築設備の機器等の検討は、受注者の工事監理業務を担当する者が行うこととなります。
- ② 設計、施工条件の疑義、相違(条件変更)〔第 40 条〕
民間連合協定工事請負契約約款では、現場施工条件が設計図書と相違する場合、施工者は当然に工期延長・請負代金増額を求めるとされていましたが、本約款では、受注者が設計を行うことから、施工条件についても、予測されるものは設計図書に反映されるべきであることから、受注者の責めに帰すべき事由による場合は、工期延長・請負代金増額が認められないこととなります。
- ③ 設計図書のとおり実施されていない施工〔第 41 条〕
民間連合協定工事請負契約約款では、万一施工に不具合があった場合でも、それが監理者の指示であれば、施工者は免責されることになっていましたが、本約款では、受注者が工事監理を行うことから、このような免責規定を削除しています。
- ④ 第三者損害〔第 43 条〕
民間連合協定工事請負契約約款では、日照障害、風害、電波障害等の第三者損害は、建物の発注自体に関する問題として発注者が補償することになっていましたが、本約款では受注者が設計を行うことから、設計の瑕疵に起因するものについては、受注者が補償するとしています。
- ⑤ 紛争解決条項〔第 60 条〕
建設工事紛争審査会の仲裁のほか、選択肢として裁判所の裁判、民事調停を追加。