

経営委員会 レポート

建築士法第18条第3項（設計説明努力義務）に関するガイドラインの概要

1 目的
 本会では、大阪会と協力し、建築士法第18条第3項に規定されている、「建築設計の委託者（建築主）に対する設計内容に関する適切な説明」のガイドラインを示し、建築士事務所の業務の参考として活用して頂くことを目的として作成した。

2 設計対象
 今回作成のものは、戸建住宅で、昭和54年建設省告示第1206号の別添1別表第3にかかげる業務を受託した場合を想定している。

1 設計説明事項等記入書式

建築概要

記入年月日

建築主住所氏名					
工事名					
工事場所					
地域・地区					
建築確認番号			許可番号等		
構造・規模	構造：		階数：		
	敷地面積：		建築面積：		
	床面積	地階	()		
		1階	()		
		2階	()		
		3階	()		
	延べ面積				
設計者	事務所名				
	住所氏名担当者名				
(特記事項)					

3 本ガイドラインの使用にあたって設計説明事項等記入書式及び設計説明要領については、委託者の建築の知識の度合い、受託者の業務関与の度合いによって適宜選択して使用するものとする。

設計説明事項等記入書式
 設計業務の履行にあたって委託者に説明する等の事項を表示し、説明等及びそれに基づく措置経過の記録を書き入れられるようにした。

設計説明要領
 設計説明事項の各項目ごとに、委託者に説明し、または照会しあるいは協議すべき内容と、説明に役立つ資料等を表示したもので、設計者が参考資料として使用できるものとした。

4 周知等の方法
 会誌「建築士事務所」に掲載するとともに、「建築士事務所のための業務書式モデル集」（日事連発行）、日事連ホームページにも掲載し普及する。
<http://www.ni.or.jp>

2. 業務範囲

設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

2. 業務範囲に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
・受託業務範囲			
・別途業務			
・申請料、負担金、賦課金			
・その他			

1. 基本事項

設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

1. 基本事項	説明事項	説明内容	説明年月日
・基本方針			
・説明手段・方法			
・説明資料			
・その他			

7. 平面・立面・断面計画 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

7. 平面・立面・断面計画に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 各室面積・配置 ・ 天井高さ ・ 出入口高さ・幅 ・ 階段幅・踏面 蹴上げ・手摺り ・ バリアフリー ・ 外観意匠 ・ その他 			

8. 性能・機能 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

8. 建物の性能・機能に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 室内環境 ・ 耐久性・維持管理 ・ 外部仕上げ ・ 内部仕上げ ・ 窓・出入口 ・ 造作材 ・ 収納・家具 ・ その他 			

9. 建築設備 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

9. 建築設備に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水設備 ・ 排水設備 ・ 給湯設備 ・ ガス設備 ・ 空調・換気 ・ 電気設備 ・ 照明器具 ・ エレベーター ・ その他 			

3. 敷地 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

3. 敷地に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 適用関連法令 ・ 前面道路 ・ 敷地寸法・面積 ・ 高低差 ・ インフラ状況 ・ 権利・登記関係 ・ その他 			

4. 資金計画 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

4. 資金計画に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 予算・資金計画 ・ 借入先 ・ 融資の建設基準 ・ その他 			

5. 配置計画 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

5. 配置計画に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地あき寸法 ・ プライバシー ・ 方位・家相 ・ 日影の影響 ・ その他 			

6. 構造 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

6. 構造に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造種別 ・ 地質調査 ・ 基礎形式 ・ 防水 ・ その他 			

11. 設計変更 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

11. 設計変更に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
・ 建築主の都合によるもの			
・ 技術上の都合によるもの			
・ その他			

10. 外構工事 設計説明事項等記入書式

工事名	説明相手	説明者
-----	------	-----

10. 外構工事に係る事項	説明事項	説明内容	説明年月日
・ 門・塀			
・ 庭園・植樹			
・ その他			

2 設計説明要領

前提条件

- ・ 建築主は建築に関する技術的知識を持っていない一般依頼人とする。
- ・ 戸建住宅を対象とする。
- ・ 設計は告示 1206 号(第 4 類の 2)標準業務すべてを受託した場合を想定している。

1 基本事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
基本方針	<p>建築主（委託者）との信義を基本とする。 設計内容を説明し建築主の同意を得ることが望ましいが、建築主の建築知識を勘案して、説明事項の内容を理解してもらうように努める。</p> <p>設計者は関連法の遵守や近隣との調和など社会に対する責務を自覚し、建築主の利己的過大要求に対し建築主と協議、説得すべき事項を示し、同意、理解、確認作業を行う。</p> <p>イ 建築主の要求（希望）事項 ロ 設計者の提案事項 ハ 設計者としての独断事項 ニ 建築主、設計者による協議事項</p>				
説明の手段・方法	<p>説明、同意等の協議打合せは面談・口頭によることを原則とし、文書で記録をとる。</p> <p>* やむを得ず電話で打ち合わせする場合は、建築主の了承を得てテープをとることもある。</p> <p>重要事項は建築主と設計者が連名の書面を交換する。</p> <p>建築主から提示された資料はコピーを取って保管する。</p> <p>重要書類を借用する場合は預り書等を建築主に発行する。返却時も同様に建築主から受領書をとる。</p>				
説明資料と使い方	<p>模型、パース（標準業務外） 全体的な意匠の立体イメージと外部からの建物機能検討 イラスト 機能、構造、設備等の部分イメージ 写真 参考となる他の実例 見本 実物材料等の性能、機能、色彩 カタログ 材料、器具等の性能特性 工事費概算 工事費の適正値検討</p>				

2 業務範囲に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
受託業務範囲	<p>業務範囲、業務内容は告示 1206 号及び同通達によるものとし、業務内容を双方で確認しそれに対応する委託料を説明する。</p>	告示 1206 号、同通達			受託業務内容を取り決め、土法第 24 条の 5 の

					確認をする
別途業務	別途業務を確認し明文化する。別途業務と受託業務との境界領域(別途業務履行者との連絡打合せ等)の役割分担を明確にする。(別途業務例:測量、境界明示、地質調査、融資申込)		別途、他の専門家に委託する業務、自己が行なうものを提示してもらう。		
申請料、負担金、賦課金	各種申請手数料、開発協力金、供給処理施設の接続その他の負担金とその額について説明する。	要綱、規則等の関係規定			別途、実費を建築主が負担

3.敷地に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
適用関連法令	都市計画法、建築基準法、建築協定、指導要項等その他土地利用に関する法令で本件に係る諸規定、特に規制条項を説明する。	法令解説書、法令集、要綱集			建築主の面積、配置、形態に対する理解
前面道路	建築基準法の道路(法43条但し書き道路を含む。)の種類と本件該当道路の種類、後退線、隅切部の建築制限等の規制、位置指定道路、但し書き道路等の許可手続き、費用について説明する。	同上			同上
敷地の寸法、面積、高低	測定の必要を認めた場合は建築主に測量を依頼。なお、高低差が著しいとか、複雑な場合は高低測量の実施も求める。敷地境界杭、道路境界線を建築主同伴で確認する。		境界確定測量図の提示。境界についての民事問題や里道・水路等に接する敷地の場合は、民間の境界確認書や公有地との境界明示指令書の提示を要求。	測量図、謄本、地籍図	敷地の有効面積確認
インフラ状況	上下水道、ガス、電気幹線の整備状況と接続申込手続き、費用について説明する。浄化槽設置とその排水放流先についても説明する。	水道局 ガス会社 電力会社 水利組合			
権利関係	権利関係に基づく建築設計上の制約の説明。建築主が解決すべき権利、義務事項を説明する。	法令	土地と既存建物について所有権(単独、共有)借地権等の権利とその区域、内容(借地条件等)を確認。	登記謄本、借地契約書	建築主の確認、了承

4.資金計画に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
予算、資金計画	建築主要求の建物規模、品質等と予算との整合性や提案を説明する。		予算枠提示		予算に見合った建物規模、品質に対する理解・了承
借入先	借入先、借入条件、借入額、自己資金等を考慮して融資手続き期限や設計期限を説明。		借入先(市中銀行、公的資金)、借入条件の確認。		設計条件と借入条件との整合性の確認
融資の建設基準	導入資金の種類に応じて設計条件の制約事項を説明する。住宅金融公庫等の申請が本委託内容に入っていれば融資各種制度内容について設計の適合性を説明する。	公的融資の制度案内書	建築主が用意すべき借入申込書等の提示を求める。		同上

5.配置計画	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
隣地とのあき	建物配置図上必要な事項(法令規定、隣家との約束、外構計画、隣家との相互プライバシー確認等)を説明する。		外構施設の要望、隣家との約束事項や経緯について確認。		設計図書で確認
方位、家相	方位を図示し、土地柄による日照通風等の状況を説明する。		家相による注文を確認。		同上
日影の影響	本建築による隣接地への日影、本建物の年間を通じた日当り、日影状態を説明する。(場合によっては春・秋分、夏至検討必要)		隣接地建物の間取りの聞き取り確認。隣家への日影その他の影響の対処について協議。		隣家へのあいさつ、計画説明

6.構造に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
構造種別	構造種別の特性得失を説明するとともに、本計画採用構造形式の選定理由、根拠を説明す		建築主希望構造形式の提示。		採用構造種別について

	る。				協議、建築主の了承
地盤、耐力	構造・規模に応じた地盤調査をすることを原則とする。ただし費用が過大にならないように考慮すると同時に建築主に対して費用、所要日数を説明して調査実施を求める。	周辺地質調査資料	既成市街地、造成宅地などの地盤履歴について建築主から聞き取り調査をする。		地質調査の実施、基礎形式の決定
基礎形式	地盤耐力と上部構造によって適切な基礎形式を選定しその理由を説明する。				建築主の了承
防水	防水施工の場所・用途に応じて選択した防水材料、工法を説明する。		建築主の使用予定、使用状況を考慮する。		同上

7. 平面・立面・断面計画に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
各室の大きさと配置	建築主の希望条件を考慮しながら通路幅、階段幅、収納空間の必要面積と歩行動線の円滑化、日照、通風等衛生面も考慮し間取りの条件を説明する。延べ面積と予算との整合性をチェック。畳等のモジュールについて実面積に誤解を生じないように説明する。		希望条件の提示	希望平面図	平面計画の決定
各室の天井の高さ、出入口高さ、幅	すべての部屋について、天井高さ、出入口の幅、高さを説明する。特殊天井、屋根裏物置については、法律上の規制等を説明する。		体格や嗜好等から高さについて注文が出ることがある。		断面計画の決定
階段幅、踏面、蹴上げ、手摺り	階段幅、踏面、蹴上げ寸法の説明。手摺り取付け高さ、材質の説明。		家族構成による希望条件を確認する。		同上
バリアフリー	バリアフリー仕様部位、詳細寸法、使用材質、性能・機能を説明する。要求仕様と異なる仕様の場合、その根拠の説明。	バリアフリー設計マニュアル	要求・希望仕様の詳細な協議		展示場での実物確認等
外観の意匠	建築主の好みや希望を尊重しつつも防火規定や周辺景観との調和、維持管理の容易性などを総合的に判断し、材料、工法を選定し、その理由を説明する。		材料や形状の好みについて協議する。	モデル建物同写真	建築主との協議過程で設計案の変更発生

8 建物の性能・機能に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
室内環境	採光、日照、遮音、断熱（結露防止）、換気、通風を考慮した性能を持たせる必要性や使用予定材等室内環境全般性能について説明する。	カタログ	特殊な仕様の要求性能について協議する。		建築主の承認
耐久性・維持管理	防湿、換気、通風、防虫、防腐に対する措置や使用予定材等構造の耐久性、各種配管設備点検口の設置による維持管理措置について説明する。				建築主の了承
外部仕上げ	外壁面や開口部の防火規定、価格、防水性、断熱性、耐久性、遮音性、見栄え等の観点から総合的に判断した適切な材料を選定し、その得失を建築主に説明する。	材料見本 カタログ モデル建物	仕上げ材についての注文、希望について協議する。		建築主の承認
内部仕上げ	内装制限など法令上の制限、価格、断熱性、耐久性、遮音性、感触、見栄え等の観点から総合的に判断した適切な材料を選定し、床、壁、天井別に性状得失を説明する。健康有害材料とその使用可否の説明をする。	同上	仕上げ材の注文、希望について協議する。	同上	同上
窓・出入口	引違い、片引き、滑出し、回転、開き等の機能、形状寸法、操作の円滑さ、美観、耐水性、防火性、防犯性等について得失を考慮してそれぞれの部位に適切な種類を選定して説明する。建具金物については機能、美観を考慮して適切な選択を行い説明する。	カタログ 見本 定価表	建具種別や建具金物について注文が出ることがある。	同上	同上
造作材	意匠上の問題や使用材料の材質が主である。和室の床の間、違い棚、付け鴨居等はパス・イラストで説明する。材質については無垢材か集成材かの説明、できれば実物見本で材質感、色合い等を確認する。対費用効果についても説明をする。		形状・意匠・材質について注文が出ることが多い。		
収納等の造り付け家具	建築主の希望に沿ってシステムキッチン、クローゼット、カーテンボックス、棚類その他造り付け家具の位置・寸法・意匠等の全般にわたり詳細に説明する。	同上	形状・意匠・機能上の注文が多い。	同上	同上

9. 建築設備	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
給水設備	給水本管引込位置、給水メーターの位置、散水栓・給水栓の数量・形状・位置の確認。衛生器具の形状、機能、耐久性、意匠、維持管理面等総合的に検討した結果を説明する。	カタログ 見本	給水器具・衛生器具の形状、機能に注文が出ることもある。		建築主の了承
排水設備	排水経路・管材、排水桝の位置・材質、合流式、分流式等を説明。浄化槽を設ける場合は人槽・採用機種・放流先等を説明する。	カタログ	臭気が問題になる場合がある。		建築主の了承
給湯設備	電気かガスかの熱源と採用する給湯システムの選定理由を説明する。	カタログ 見本	器具に注文が出ることもある。		熱源とシステム、給湯器具の決定
ガス設備	ガス本管引込位置、メーター位置、ガス栓の設置部屋・位置を説明。その他ガス機器の性能・機能について説明する。	カタログ 見本	器具のデザイン等で注文が出ることもある。		建築主の了承
空調・換気	容量、熱源とシステムについて説明。室外機の設置場所、室内機の機種・色・設置部屋・位置を説明する。	カタログ			建築主の了承
電気設備	電気容量（動力・電灯）と電力会社との契約方式を説明し、設備の全体が決まった段階で容量を計算して概算電気料金を含めて説明しておく。照明器具、コンセント、スイッチ、点灯方式等は建築主の注文をチェックしながら説明する。弱電設備もこれに準ずる。	カタログ 見本	コンセント、スイッチの種類、数、位置等や点灯システムの注文が出ることもある。防災、防犯システム、電話・インターネット通信等の弱電設備の注文がでることが多い。		建築主の了承
照明設備	照明器具が委託内容に入っていれば、機能・性能・意匠について説明する。	カタログ 見本	照明器具には注文が出ることも多い。		建築主の了承
エレベーター	採用機種と乗降スペースの大きさ、機器の機能を説明する。	カタログ	設置の要否と停止階に注文が出ることもある。		建築主の了承

10 外構工事に係る事項	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
門、塀	門、塀はプライバシー確保や保安機能、意匠、工事費等を考慮した設計案をつくり説明する。	カタログ	注文が出ることも多い。		建築主の了承
庭園 植木、植え込み等	樹種については日当たり、土質との適合、成長性、手入れ、周辺との調和等を考慮し、設計案を説明する。パ・キングスペースは車種を確認して所要のスペースを確保する。	平面図 パース	庭園の様式、樹木種別等に建築主の嗜好による注文が出ることも多い。		同上

11 設計変更	設計者の説明事項及び要領	設計資料	建築主の提示事項と注文等	建築主資料	結果
建築主の都合によるもの	建築主の申し出によるものは、工程上手戻りにならないか（現場未施工でも工場で作られている場合は手戻りになる）、工事費の増減、工期延期を説明する。	工程表 変更見積	工事途中で変更の希望が出されることが多い。		工程の変更 工事費の変更の了承
技術上の都合によるもの	予想外の技術上の都合（地盤性状等外的要素）による設計変更の必要が生じた場合は理由の説明と工事費の増減、工期延長、納まりの変更等を説明する。				建築主と協議の上の了承