

賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン

1. ガイドラインの目的及び位置づけ

このガイドラインは、鉄筋コンクリート造等以外の賃貸共同住宅が適切に施工されることに寄与するため、鉄筋コンクリート造等以外の賃貸共同住宅を対象に、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 22 条の 3 の 3 第 1 項及び同法第 24 条の 8 第 1 項の規定に基づく工事監理受託契約締結時の書面交付又は同法第 24 条の 7 の規定に基づく工事監理受託契約時の重要事項の説明について具体的な内容を例示するとともに、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ができる報酬の基準（平成 31 年国土交通省告示第 98 号）別添一第 2 項「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」のうち、第一号「工事監理に関する標準業務」の表第（1）欄に掲げる「工事監理方針の説明等」の業務内容に示す建築主への説明の具体的な内容の例示及び同表（3）欄に掲げる「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」の業務内容欄に示す検討の具体的な方法を例示等することを目的とする。

2. 工事監理者の役割

工事監理者は、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、設計図書のとおり実施されているかいないかを確認し、実施されていない場合には工事施工者に対してその旨を指摘し、設計図書のとおり実施するよう求め、工事施工者がこれに従わない場合は建築主へ報告することとなっている。これらの業務を適正に行うことにより、工事監理者は設計者や工事施工者とともに、適法で安全・安心な建築物の実現を担保する役割を担っている。

このように、工事監理は建築士法に「その者の責任において」とされているとおり、仮に工事監理者が属する組織の様々な指示に従うことを強いられることがあっても、工事監理に係る責任は最終的に資格者たる工事監理者が負うものであることを十分に自覚して業務に当たることが求められる。また、当該工事監理者が所属する建築士事務所についても、同様に責任を負うこととなることを十分に理解することが必要である。

3. 工事監理受託契約締結時の書面交付・重要事項説明及び「工事監理方針の説明等」に係る内容

(1) 基本的な考え

工事監理受託契約締結時に交付する書面及び重要事項の説明に係る書面において記載すべき事項について法令に定めがあるが、その具体的な記載内容は(2)によることが考えられる。

また、「工事監理方針の説明等」は、工事監理の着手に先立って、工事監理体

制その他工事監理方針について建築主に説明することとされているが、その具体的な説明内容は（３）によることが考えられる。

（２）工事監理受託契約時に交付する書面及び重要事項の説明に係る書面に關する具体的な内容の例示

工事監理受託契約時に重要事項の説明を行う内容及び交付を行う書面に記載する内容は、各項目に応じ下表によることが考えられる。

記載が必要な事項		記載内容例
書面	事項	
契約時書面 /重要事項説明	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（法第22条の3の3第1項第2号、法第24条の7第1項第2号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理方針の説明等、設計図書の内容の把握等及び設計図書に照らした施工図等の検討及び報告に係る業務の実施の有無及びその方法 ・ 工事と設計図書との照合及び確認、工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等及び工事監理報告書等の提出の方法 ・ その他工事監理の実施に必要な業務の実施の有無及びその方法
契約時書面 /重要事項説明	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ってはその旨（法第22条の3の3第1項第3号、法第24条の7第1項第3号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左欄の事項のとおり
契約時書面 /重要事項説明	報酬の額及び支払いの時期（法第22条の3の3第1項第4号、法第24条の7第1項第4号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理に係る具体的な報酬 ・ 報酬の支払いの時期
契約時書面 /重要事項説明	契約の解除に関する事項（法第22条の3の3第1項第5号、法第24条の7第1項第5号）	契約の解除事由、手続き、解除の効果

契約時 書面 /重要事 項説明	建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別(規則第17条の38第1号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面 /重要事 項説明	建築士事務所の開設者の氏名(規則第17条の38第2号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面 /重要事 項説明	契約の対象となる建築物の概要(規則第17条の38第3号、規則第22条の2の2)	建築予定地、主要用途、工事種別、規模等
契約時 書面 /重要事 項説明	業務に従事することとなる建築士の登録番号(規則第17条の38第4号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面	一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地(規則第17条の38第6号、規則第22条の2の2)	・委託する業務の内容 ・その他、左欄の事項のとおり
契約時 書面	実施の期間(規則第17条の38第7号)	左欄の事項のとおり

(3) 工事監理方針の説明等の具体的な内容の例示

工事監理に関する業務として工事監理方針の説明等の業務を行う場合の具体的な説明事項及び当該事項に係る内容は、以下によることが考えられる。

説明事項例	説明内容例
工事監理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・従事する建築士の所属(工事監理業務への専従の別を含む) ・工事監理履行補助者を配置する場合は、当該補助者の所属、保有資格及び役割

工事監理方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書の内容の把握等及び設計図書に照らした施工図等の検討及び報告に係る業務の実施の有無及びその方法 ・ 立会い確認の頻度及び実施時期 ・ 工場で組立て済みのパネルの使用の有無及び使用する場合の当該パネルと設計図書との照合方法
--------	---

(4) 建築主への説明記録の整備

工事監理受託契約時に交付された書面、重要事項説明に係る書面及び工事監理方針の説明を行った場合の当該説明に係る書類については、建築士法第20条第3項の規定による報告書の参考資料として整備する。

4. 「設計図書に照らした施工図等の検討」の方法

(1) 基本的な考え

設計図書に照らした施工図等の検討は、設計図書の定めにより、工事施工者が作成し、提出する施工図（躯体図、工作図、製作図等をいう。）、製作見本、見本施工等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告するとともに、設計図書の定めにより、工事施工者が提案又は提出する工事材料、設備機器等（当該工事材料、設備機器等に係る製造者及び専門工事業者を含む。）及びそれらの見本が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告することとされているが、その具体的な方法等は(2)によることが考えられる。

(2) 具体的な方法等の例示

工事監理者は、設計図書の定めにより施工図等の検討を行う場合、以下のいずれかの方法又は併用することにより施工図、製作見本、見本施工、工事材料（見本を含む）、設備機器（見本を含む）等（以下「施工図等」という。）の検討を行う。

- ① 設計図書と施工図等とを直接照合する方法
- ② 工事監理者以外の建築士等が設計図書と施工図等とを直接照合した結果を、工事監理者が確認する方法
- ③ 施工図等が設計図書と自動的に整合が確保されるシステムが構築されていることを工事監理者が確認する方法

(3) 留意事項

次に掲げる事項に留意すること。

- ・ 一定程度規格化された賃貸共同住宅において工事施工者が対象建築物にかかわらず共通使用する仕様書（個別の賃貸共同住宅の設計図書に含まれる

ものを除く。)、施工マニュアル等の図書等は本ガイドラインで扱う施工図に含まれるものとする。

- ・ 一定程度規格化された賃貸共同住宅において、当該規格化されていない部分がある場合には、設計図書に照らした施工図の検討を行う必要性を設計図書に定めることが適切であると考えられる。
- ・ 木造の屋外階段については、設計図書に照らした施工図等（防腐措置を含む）の検討を行うことを設計図書に定めること。

（４）建築主への報告記録の整備

工事監理者は、「設計図書に照らした施工図等の検討」を実施した場合、その実施方法及び実施結果を建築主に報告するとともに、その結果を記録し、建築士法第 20 条第 3 項の規定による報告書の参考資料として、「工事と設計図書との照合及び確認」として整備する。

5. 「工事と設計図書との照合及び確認」に係る補足

工事監理ガイドライン（平成 21 年 9 月 1 日国土交通省住宅局建築指導課）の「4. 確認項目及び確認方法の例示一覧」「（2）留意事項」の「③具体的な確認方法欄」について、工事監理の対象が賃貸共同住宅である場合には、以下のとおりとする。

「③ 「具体的な確認方法」 欄

複数の確認方法が併記されている場合には、これらの確認方法のいずれか一つ又は複数の方法の組み合わせにより確認を行うこと。なお、何れの方法を採用するかについては、工事の状況や工事監理の対象となる建築物の特性に応じて、工事監理者が合理的であると判断した方法を選択すること。

なお、材料の確認において、工場で組み立て済みのパネルを確認する場合、目視による立会い確認等だけではなく、工場による検査記録や工場が発行する規格証明書などにより、パネル内部の構成が設計図書のとおりであるかの書類確認を行うことが合理的であると考えられる。また、材料・施工の確認において、木造の屋外階段を確認する場合、仕上げ等が施工されることから、目視による立会い確認等だけでなく、施工時の検査記録や写真などにより、屋外階段の構造、防腐措置等が設計図書のとおりであるかの書類確認を行うことが合理的であると考えられる。

また、賃貸共同住宅については、建築基準法における防火・遮音・避難関連規定への適合について、最近の施工不良事例に鑑み、界壁、外壁、天井及び屋外階段等に特に注意して確認を行うこと。

6. その他留意事項

工事監理者は、設計図書の内容を把握する際に、木造の屋外階段について必要な情報が不足していること等を発見した場合には、建築主に報告し、必要に応じて建築主を通じて設計者に確認する。