

ITを活用した建築士法に基づく
重要事項説明に係る社会実験のための
応募要領

令和2年6月10日

令和2年10月22日(改訂)

国土交通省

住宅局 建築指導課

ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る

社会実験のための応募要領 目次

1. ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る社会実験の目的等
 - (1) 目的
 - (2) 社会実験の実施スケジュール等
2. 社会実験の対象
 - (1) 社会実験の対象となる重要事項説明
 - (2) 社会実験で利用可能な情報ツール
3. 社会実験のもと IT 重説が実施可能な建築士
4. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施フロー（概要）
5. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施について（詳細）
 - (1) 社会実験としての IT 重説の実施方法について
 - (2) 建築士事務所の開設者から参加登録団体への報告について
 - (3) 社会実験としての IT 重説の実施における建築士等の責務
6. 社会実験における、団体の登録と実施内容等について
 - (1) 社会実験に参加する団体の登録（概要）
 - (2) 参加提案の申請方法と必要書類
 - (3) 登録の要件
 - (4) 登録と名称等の公表
 - (5) 社会実験における参加登録団体の実施内容・責務
7. その他の留意点

1. ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明に係る社会実験の目的等

(1) 目的

建築士法(昭和 25 年法律第 202 号。以下「法」という。)第 24 条の 7 第 1 項に基づき、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こととされています。

本規定については、従来、対面による説明を行うことを前提に運用されてきましたが、「IT を活用した建築士法に基づく重要事項説明の実施について」(令和 2 年 5 月 1 日付国住指第 232 号。以下「暫定通知」という。)において、新型コロナウイルス感染症の拡大等に鑑み、テレビ会議等の IT を活用した重要事項の説明(以下「IT 重説」という。)を行った場合についても、当面の暫定的な措置として、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、また、中長期的な IT 重説の在り方については、今後社会実験の実施等を進めることとしました。

建築士法に基づく重要事項説明は、設計委託契約等の締結にあたり、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あるため、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りません。

そのため、今般、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整理したうえで、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。

本応募要領は、中長期的な IT 重説の在り方に係る社会実験を実施するにあたっての、参加者における実施内容・責務等を示すことを目的とします。

なお、本社会実験の検証結果の内容については、今後の中長期的な IT 重説の在り方について有識者等の間でご議論等頂く際の資料等として活用することを予定しております。

(2) 社会実験の実施スケジュール等

- ・ 社会実験は、本年 12 月上旬までの期間内に行うことを想定しています。
- ・ 社会実験を実施する団体の公募は、本年 6 月 10 日～6 月 30 日に実施いたします。なお、本期間終了後も、社会実験の実施への応募の受付は継続いたしますが、実施期間が短いケースは登録を行わないことがある点に留意ください。
- ・ 事務局において本応募要領に示す要件への適合を確認のうえ、参加登録された段階で社会実験の開始が可能となります。
- ・ 社会実験による検証結果の報告は、本年 12 月上旬までに事務局に提出していただくこととなります。

2. 社会実験の対象

(1) 社会実験の対象となる重要事項説明

社会実験の対象となる重要事項説明は、本応募要領及び「ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明 運用指針」(令和2年6月10日国土交通省住宅局建築指導課作成。以下「運用指針」という。)に沿って実施される、法第 24 条の 7 第1項に基づく、設計受託契約又は工事監理受託契約に係る重要事項説明とします。

(2) 社会実験で利用可能な情報ツール

IT重説で利用可能な情報ツールは、テレビ会議等(テレビ会議やテレビ電話など、動画と音声と同時に、かつ双方向でやり取りできるシステム等一般をいう。以下同じ。)とします。したがって、電子メールだけで重要事項説明の内容を告知して、質問を受け付ける等の方法については、社会実験の対象としません。(運用指針「2. IT重説において建築士が行うべきこと」及び「3. IT重説で必要とされるIT環境」参照)

暫定通知で示した、「重要事項説明を事前に録画したメディアを送付し、質疑に関しては電話等に対応」する方法については、社会実験の対象としません。

3. 社会実験のもと IT 重説が実施可能な建築士

本社会実験に参加する団体として国土交通省に登録された団体(以下「参加登録団体」という。)に所属し、参加登録団体に本社会実験に参加する事業者として登録された建築士事務所に所属する建築士が、本社会実験のもと IT 重説を実施することが可能です。

この際、IT 重説は、本応募要領及び運用指針に沿って行われることが必要です。

なお、本社会実験のもとで行われるIT重説は、法第 24 条の 7 第1項に基づく重要事項説明と位置付けられます。

4. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施フロー（概要）

建築士は、社会実験における IT 重説等について、以下の①～⑨の流れで実施します。
（詳細は5. 及び運用指針を参照してください）

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メール等の記録が残る方法にて確認し、IT 重説による方法で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 重要事項説明書及びアンケート票等の事前送付

建築士は、建築主に、事前に重要事項説明書の書面を送付した上で、PDFファイル等による電子メール等での送信もあわせて行います（PDFファイル等による電子メール等のみの送信は認められません。）。また、IT 重説後に建築主に回答を依頼する、社会実験のアンケート票及び参加登録団体宛の返信用の封筒（メールの場合は不要）も併せて送ります。

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ることを確認します。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。

⑧ IT 重説後、建築士から建築主への、社会実験のアンケート票の回答依頼

建築士は、IT 重説を終えた後、引き続きテレビ会議等の画面上で、建築主に対し、事前に送付した社会実験のアンケート票を記入のうえ、参加登録団体に回答することを依頼します（建築主がメールによる回答を希望する場合には、電子データを建築主にメールにて送付。）。

⑨ 建築士から所属する建築士事務所の開設者への実施状況報告

建築士は、IT 重説及びテレビ会議等の終了後、速やかに当該案件について、実施状況を所定の様式に沿って記入し、所属する建築士事務所の開設者に報告します。

※建築士事務所の開設者に報告された様式は、参加登録団体に報告されます。

5. 社会実験における、建築士の IT 重説等の実施について(詳細)

(1) 社会実験としての IT 重説の実施方法について

社会実験として認められる IT 重説は、本応募要領及び運用指針に基づき実施する IT 重説です。そのため、具体的な IT 重説の実施方法として、建築士は運用指針に基づき IT 重説を実施してください。特に、運用指針では以下の実施方法について記載しています。

<運用指針で記載する実施方法>

- ①建築主の事前同意
- ②建築主の IT 環境の事前確認
- ③重要事項説明書等の事前送付
- ④IT 重説の開始前の建築主の準備の確認
- ⑤建築主の本人確認
- ⑥建築士免許証等の確認

また建築士は、本応募要領に基づき、社会実験のため、上記に加えて、以下の事項を実施してください。

○ IT 重説後、建築士から建築主への、社会実験のアンケート票の回答依頼

- ・ 建築士は、IT 重説を終えた後、その結果を適切に検証するため、引き続きテレビ会議等の画面上で、建築主に対し、事前に送付した社会実験のアンケート票を記入のうえ、参加登録団体に郵送または電子データのメール送付にて回答することを依頼します。
- ・ なお、アンケート票について、建築主から参加登録された団体に直接回答する形となるよう、建築士は建築主に回答先を示してください。
- ・ アンケート票は、別添様式1のとおりです。回答については、書面の郵送または電子データのメール送付で行います。また、社会実験の趣旨を建築主に理解してもらうためにも、建築士はアンケート票を、IT 重説前の、重要事項説明書の事前送付に併せて事前送付しておくことが重要です。

○ 所属する建築士事務所の開設者への実施状況報告

- ・ 建築士は、IT 重説及びテレビ会議等の終了後、案件ごとに速やかに、別添様式2に基づき実施状況を、所属する建築士事務所の開設者に報告してください。
- ・ こちらについては、電子データによるやり取りや、Web 入力式とすること等も可能です。

(2) 建築士事務所の開設者から参加登録団体への報告について

建築士事務所の開設者は、所属する建築士からIT 重説の実施状況の報告があった場合、その報告を取りまとめ、参加登録団体に報告してください。

(3) 社会実験としての IT 重説の実施における建築士等の責務

建築士は、本応募要領及び運用指針に基づき、社会実験として適切に IT 重説を実施するとともに、法の趣旨に基づきその責務を果たす必要があります。

また、所属する建築士事務所の開設者は、IT重説をした結果、IT 重説に起因するトラブル又はクレームが発生した場合には、適切に解決を図るとともに、所属する登録参加団体に随時報告を行う必要があります。

さらに、社会実験に参加する建築士及び所属する建築士事務所の開設者は、社会実験の結果の検証や、実施報告の内容の確認等のため、登録参加団体からの求めに応じて、実施状況等に係る資料・データを提出し、またヒアリングや報告の求めに応じる必要があります。そのため、社会実験中は、実施状況等に係る資料・データを適切に保存する必要があります。また、登録参加団体と連携し、適切に問題を解決するよう取り組む必要があります。

なお、建築士事務所の開設者は、当然ながら法第 24 条の 7 の趣旨に基づき、適切に重要事項説明が行われるように取り組む必要があります。

また、社会実験に参加することにより生じたすべての情報を、社会実験期間を通じて適切に管理する必要があります。

6. 社会実験における、団体の登録と実施内容等について

(1) 社会実験に参加する団体の登録(概要)

社会実験は、公募に応募して所要の要件を満たすことが確認され、国土交通省に参加登録された団体に所属する建築士事務所の建築士により行われます。

参加を希望する団体は、本応募要領等に沿って、当該団体に所属し、社会実験に参加するものとして団体に登録した建築士事務所のリストを添えて、参加提案を国土交通省に提出します。

国土交通省は、当該提案が、本応募要領に定める登録要件を満たすものであることが確認された場合、当該提案に係る団体を、本社会実験に参加する団体として登録し、その旨当該団体に通知します。(この際、国土交通省は参加登録団体の名称等及び建築士事務所のリストを公表します。)

本通知を受けて、参加登録団体は、本応募要領及び国土交通省への提案等に沿って社会実験を開始します。

社会実験に参加しようとする団体の公募は、本年6月10日～6月30日に実施いたします。なお、本期間終了後も、社会実験の実施への応募の受付は継続いたしますが、実施期間が短いケースは登録を行わないことがある点に留意ください。

(2) 参加提案の申請方法と必要書類

社会実験に参加しようとする団体の参加提案は、別添様式3を、以下の連絡先に電子メールで申請してください。

なお、国土交通大臣は、別添様式3に規定するもののほか、必要と認める書類の提出を求めることができることとします。

<連絡先>

国土交通省住宅局建築指導課 担当: 田伏・糸山・橋場

メール: itoyama-s27h@mlit.go.jp、hashiba-n88am@mlit.go.jp

電話番号: 03-5253-8111(内線 39539、39527)

(3) 登録の要件

参加を希望する団体の提案について、国土交通省は、以下の登録要件を満たしているかを確認します。

- ① 建築士事務所または建築士が所属する一般社団法人等の団体であること(地域レベルの団体を含みます)
- ② 社会実験を行うのに必要な体制及び資力を有していること
- ③ 所属する建築士事務所の建築士が実施する IT 重説について、建築主等からの相談等の窓口を設置していること
- ④ 原則として、団体に関する情報を HP 等で公表していること
- ⑤ その他社会実験を行うことが不適当と考えられる特別の事由のないこと

また、以下に該当する場合、又は重要な事項について虚偽の申請があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、国土交通省はその登録をしません。

- ・ 暴力団員等がその事業活動を支配する場合
- ・ 既に参加登録団体として登録を抹消されている団体である場合

なお、登録参加団体が、以下に該当する場合には、登録を抹消します。

- ・ 不正の手段により登録を受けたことが判明した場合
- ・ 参加登録団体としての責務を怠ったことが判明し、国土交通省から必要な指導、助言、又は勧告が行われたにも関わらず、改善されない場合

(4) 登録と名称等の公表

国土交通省は、当該提案が、本応募要領に定める登録要件を満たすものであることが確認された場合、当該提案に係る団体を、本社会実験に参加する団体として登録し、その旨当該団体に通知します。

この際、国土交通省は表1のとおり、参加登録団体の名称等及び建築士事務所のリストを公表します。

また、登録完了後、登録・公表内容に変更が生じた場合は、遅滞なく登録情報の変更を行う必要があります。変更の手続については、登録参加団体は、6.(2)に記載の連絡先に電子メールで提出してください。

表1 国土交通省ホームページで公開する情報

参加登録団体の情報	建築士事務所の情報
団体の名称	建築士事務所名
参加登録日	事務所の所在地
団体の HP	建築士法に基づく登録の番号

(5) 社会実験における参加登録団体の実施内容・責務

○ 参加登録団体の窓口の設置

登録参加団体は、建築主等からの相談等の窓口に加え、IT 重説が行われた際の実施状況報告やアンケート票の回答のための窓口（以下「団体窓口」という。）を設置し、その連絡先を社会実験に参加する建築士事務所に共有してください。

○ 実施状況及びアンケート票の回答の取りまとめ

IT 重説が実施されると、各建築士事務所の開設者から、団体窓口を実施状況報告が順次行われます。また、建築主からも、直接団体窓口アンケート票の回答が送付されます。参加登録団体は、それぞれを取りまとめ、適切にIT 重説が実施されているか実施状況を確認してください。

○ 国土交通省への報告

登録参加団体は、当該団体内でのIT 重説の実施状況等を取りまとめ、定期的に（毎月末時点のものを、翌月10日を目途に）、基づき6.（2）に記載の連絡先にメールにて報告してください。

報告に際しては、別添様式4に基づき、所定の方法にてデータの集計をしてください。

○ 参加登録団体の責務

加団体は、建築士事務所の開設者及びその所属建築士が社会実験として適切にIT 重説を実施するとともに、法の趣旨に基づきその責務を果たすよう、本応募要領に基づき、実施内容とその責務を果たす必要があります。

また、社会実験に参加することにより生じたすべての情報を、社会実験期間を通じて適切に管理する必要があります。例えば、取得した情報については、登録参加団体における情報管理規程等を踏まえて、適切に管理し、特に外部への漏えいの対応措置を講じる必要があります。

特に、建築士のIT 重説に問題が生じている場合等には、適切に問題を解決するよう取り組む必要があります。建築主からのアンケートの回答を確認し、トラブルが確認された場合等には、適切にその所属する建築士事務所の開設者に資料提供等を求めるとともに、当該開設者と連携し、適切に問題を解決するよう取り組んでください。また、これらの対応状況含め、定期的に、別添様式4に基づき国土交通省に報告してください。

その他、登録参加団体は、社会実験の結果の検証や、実施報告の内容の確認等のため、国土交通省からの求めに応じて、実施状況等に係る資料・データを提出し、またヒアリングや報告の求めに応じる必要があります。

7. その他の留意点

社会実験において、IT重説を理由として、建築主に金銭その他の経済上の利益（IT重説を利用すると手数料が安くなることやIT重説を受ける消費者に景品を提供すること等）を提供してはいけません。