

# あなたがステキな 住宅を建てるまで



主役:読んでいるあなた 監修:日本建築士事務所協会連合会

1

## そろそろうちも家を買おうか、つくろうか。

子供もこれから大きくなるから、そろそろ念願のマイホームを具体的に考えてみよう...お店を始めたいのだけど...親から引き継いだ土地にマンションを建てたい...etc。  
でも、はじめてのことだらけで不安だし、どうすればいいの? 誰にお願いすれば安心できるかしら?



2

## 建築・住宅は、資格を持つ建築士が設計します。

建物を建てる時は、資格を持つ建築士があなたの相談相手となり、設計・工事監理をします。建築士の資格は建てる建物の大きさ・構造・使い方により一級建築士・二級建築士・木造建築士に分かれています。設計者の資格を建築士免許証等で確認しましょう。



3

## 設計は建築士事務所に依頼します。

資格を持っているだけでは設計の仕事はできません。設計は建築士が所属している建築士事務所(設計事務所)に依頼します。信頼できる建築士事務所を選びましょう。

- ・建築士事務所は、建築・構造・設備の全般にわたって、品質・工期・価格を統括します。
- ・規模によっては建築・構造・設備の専門家がチームを組んで設計します。
- ・工事が始まると設計通りに工事が行われているかどうかを監理します。



4

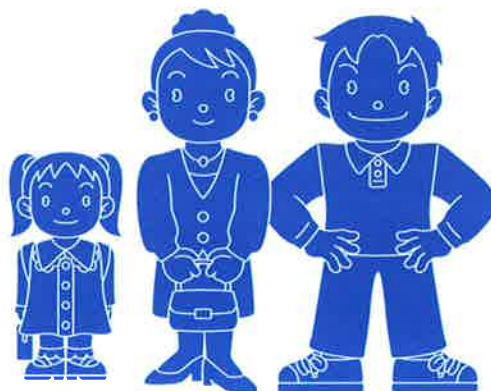
## 信頼できる建築士事務所が事務所協会に所属しています。

各都道府県には建築士事務所協会があり、信頼できる建築士事務所が所属しています。建築士事務所協会は行政と連携し、建築・住宅に関する相談や、耐震診断等を行っています。

信頼できる建築士事務所

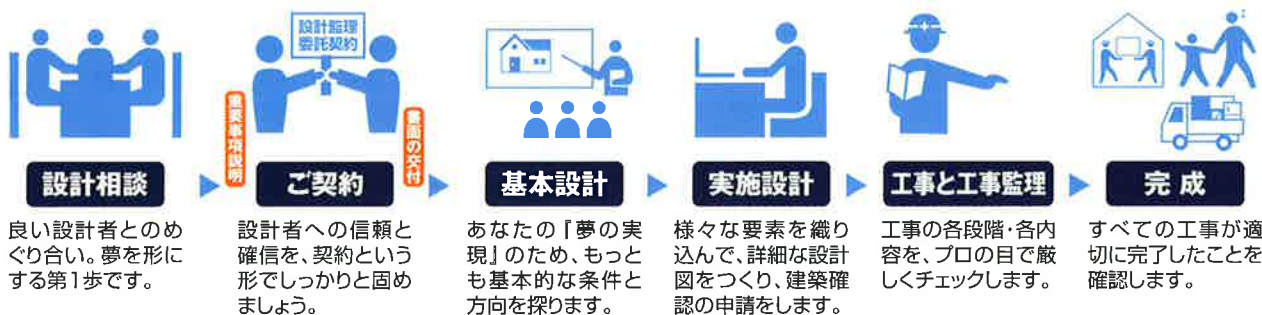
- ・担当者が適正な資格を持っている。
- ・品質・工期・価格のバランスを考えた設計をする。
- ・設計料が基準に従い、適正である。
- ・建築主の立場に立った設計・監理を行い、社会的通念に反する行為はしない。
- ・常に研鑽を怠らない。

**家づくり**は人生最大のイベントです。  
家を建てる時は、家族の健康、安全、安心を第一に考えましょう。信頼できる建築士事務所の、顔が見える建築士に設計を依頼することが安心への近道です。



**5**

後悔しない家づくりのために、設計の流れを知ろう。



**6**

**それでも心配!  
これだけは知っておきたい。**

ここまで、住宅が建てられるまでの流れを簡単に説明してきました。でも、それでも心配という方!そう、社会問題にもなったあの事件について説明していきます。ここからは、建築主に直接関わらない法律の内容をわかりやすく説明し、建築士事務所の役割を説明します。



**7**

**耐震偽装事件を契機に  
法律が改正されました。**

既にご存じの通り、2005年11月、耐震偽装事件が発覚しました。被害建物は42棟、推計損害額は約140億円に及びました。その後も偽装事件が続き、竣工後の違法改修などが大きな話題になりました。その結果、建築基準法、建築士法等が大幅に改正されるとともに、住宅瑕疵担保履行法が制定されました。



# 耐震偽装事件

のニュースを知った時、自分の家を建てよう、マンションを購入しようと考えていたあなたは どう感じましたか。

この事件は、国民のみなさんに対し、建築物の安全性や建築士制度に対する不安を与えてしまいました。国は、この不安感の解消と信頼回復のために、建築基準法、建築士法を見直し、審査・検査の厳格化や罰則強化などが盛り込まれることになりました。



## 8

### 安心して家を建て、マンションを購入するために、法律が変わります。

耐震偽装事件の再発防止と信頼回復のために、消費者保護の観点からさまざまな法律の改正等が行われました。そのポイントは、以下の6つに要約できます。

#### 【ポイント1】

「建築物の安全性に対する国民の信頼回復」のため、建築確認・検査が大幅に厳格化され、規模・構造等によっては第三者機関による「構造計算適合性判定」が義務付けられるとともに、審査する側の行政機関及び指定確認検査機関の業務も厳格化されました。

#### 【ポイント2】

「建築士などの業務の適正化」を図るとともに「罰則の強化」が行われました。確認申請書などに、設計を担当したすべての建築士の氏名などの記載が義務付けられるとともに、「名義貸しの禁止」、「違反行為の指示などの禁止」を含む罰則等の強化や、建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示が行われるようになりました。

#### 【ポイント3】

「建築士の資質・能力の向上」のために、建築士事務所に所属する建築士に対する定期講習の受講が義務付けられました。また、一定の条件を超える建物の設計を行う場合には、新たに制度化された構造設計一級建築士・設備設計一級建築士による関与が必要になりました。加えて、建築士の受験要件等の見直しも行われました。

#### 【ポイント4】

「設計・工事監理業務の適正化」を図るために、建築士事務所の「管理建築士の要件強化」が行われるとともに、建築主に対して「契約前の重要事項の説明」が義務付けられました。また、一定の建築物の設計等について一括再委託（いわゆる丸投げ）の禁止などが定められました。

#### 【ポイント5】

「団体による自律的監督体制の確立」のために、都道府県の建築士事務所協会及びそれを会員とする日本建築士事務所協会連合会が法定団体に位置付けられ、建築士事務所への苦情の解決や研修等の

業務が規定されました。

#### 【ポイント6】

宅地建物取引業法の改正により、住宅の売主などの瑕疵担保責任の履行に関する情報開示が定められ、新たに「住宅瑕疵担保履行法」（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）が制定されました。2009年10月1日以降に引き渡される新築のマンション・住宅では、売主又は請負者（宅地建物取引業者や建設業者）には「保証金の供託」又は「保険への加入」が義務付けられ、売主などが倒産した場合でも瑕疵担保の履行に必要な費用が保険等により充填されます。

こうした法改正等により、消費者の方が安心して仕事を依頼できる仕組みがつけられ、その重要な部分を建築士事務所が担っていくことが明確化されました。

#### 建築基準法等の改正（2006年6月公布）

建築物の安全性の確保を図るための改正

1. 建築確認・検査の厳格化
2. 指定確認検査機関の業務の適正化
3. 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化
4. 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示
5. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示（宅建業法）
6. 図書保存の業務付け等（特定行政庁）

#### 建築士法等の改正（2006年12月公布）

耐震偽装事件により失われた建築物の安全性及び建築士制度に対する国民の信頼を回復するための改正

1. 建築士の資質、能力の向上
2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化
3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示（管理建築士の要件強化）
4. 団体による自律的な監督体制の確立
5. 建設工事の施工の適正化（建設業法）

#### 住宅瑕疵担保履行法の制定（2007年5月公布）

住宅の売主などの瑕疵担保責任の実効を確保するための資力確保措置の義務付けなど



# では、誰に相談すれば？

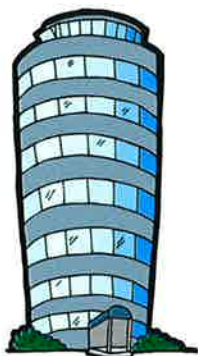
専門的なことはあまり分からないので、信頼できる人に頼みたい。マイホーム完成後も相談したいことが出てくるかもしれない…。家づくりが夢の実現であるからこそ、感じる不安なのです。法改正の意図には、この不安を解消するだけでなく、建築士事務所の業務への信頼回復も含まれます。管理建築士の要件強化や、消費者への情報開示などだけでなく、建築士事務所協会による自律的な監督体制もその一つです。



9

## 建築士事務所協会は法定化された団体になりました。

建築士法の改正により、設計・工事監理の重要性と、消費者保護の観点から、団体による自律的監督体制を確立するため、都道府県の建築士事務所協会及びそれを会員とする日本建築士事務所協会連合会は、建築士法に規定された法定団体として位置付けられました。



10

## 法定化された建築士事務所協会の役割。

法定団体化された建築士事務所協会は、開設者に対する建築士事務所の業務運営に関する研修、所属建築士の設計等の業務に関する研修などを行い、会員の自律的な研鑽をサポートします。また、建築主やその他の関係者から寄せられた建築士事務所の業務に対する苦情の相談に応じます。



11

## 建築士事務所協会はみなさんの相談にお応えします。

苦情の解決は法定化された団体としての業務の一つです。建築士事務所協会は、建築士事務所の業務に関する消費者の皆様からの苦情の申し出に対して、苦情解決のお手伝いをいたします。必要があるときは建築士事務所の開設者に説明を求めることができ、建築士事務所協会の会員事務所で

あればこれを拒むことができません。会員事務所は今まで以上に自らを厳しく律することにより、社会的ステータスを確立し、信頼される体制を築いていきます。

建築士事務所協会は、建築士事務所の業務に関する苦情ばかりでなく、建築に関する様々なご相談にお応えしています。

なお、建築士事務所協会会員以外の者が、建築士事務所協会会員を名乗ることは法律で禁じられています。



# 会員事務所なら安心です。

法定団体として位置付けられた建築士事務所協会には、苦情の解決や研修などの業務が課せられました。建築士事務所協会に加入することは、団体による自律的監督体制に積極的に参加することを意味します。今までも建築士事務所協会は、消費者や地域・社会に貢献する幅広い活動を行ってきました。建築士事務所協会の会員事務所なら、あなたの家づくりの良きパートナーとなるでしょう。



## 12

### みなさんの建築士事務所協会

全国の建築士事務所協会には、建築・住宅の設計や監理を業務としている約15,000の建築士事務所が加入しています。会員は、耐震診断や建築相談等の委託業務や、大地震の被災地に駆けつけて危険度を判定するなど、消費者や地域・社会へ貢献する幅広い活動を行

っています。また、建築士事務所協会では常日頃より、地域の方や行政の方々と地域社会の将来像を話し合い、耐震化の促進や防災・防犯、持続可能で美しい街並みの形成の実現に協力しています。建築・住宅は一人ひとりがつくる社会資産です。念願の住宅を建てたいと



思われた時には、ぜひ地域・社会の発展も一緒に考えてください。

## 13

### 現在会員でない建築士事務所の参加を促進しています。

ここまで説明してきたように、建築士事務所協会に加入している建築士事務所は、社会的使命や企業倫理に高い責任意識を築いてきました。建物・住宅づくりのパートナーを選ぶ上で、建築士事務所協会の会員なのかどうかを確認することが、安心

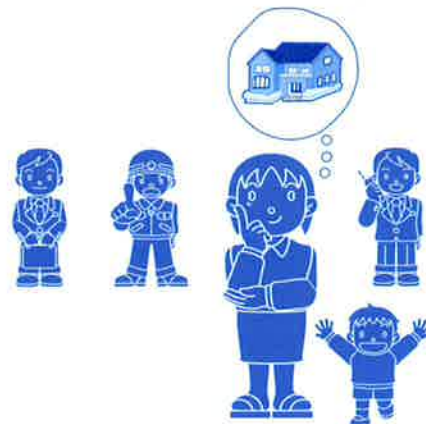
に結びつく分岐点であることがお解かりいただけましたでしょうか。建築士事務所協会では、今回の法改正を契機として、全国の未加入の建築士事務所に対して協会への加入促進を図っていきます。

#### 現在会員でない建築士事務所の方へ

- 1.協会が実施する講習会・研修会・セミナーへ参加できます。
- 2.建築主の利益の保護を図り、建築主の方々に信頼されます。
- 3.国や都道府県に対して建築士事務所からの「現場の声」を発信できます。
- 4.社会貢献事業へ積極的に参加できます。
- 5.機関誌やホームページを通じて最新の情報が入手できます。
- 6.賠償責任保険加入に関して優遇措置があります。
- 7.経営や業務に関する実務的な情報がきめ細かく提供されます。
- 8.建築士事務所どうしのネットワークを活用し、業務の幅を広げることができます。

# 建築士事務所協会

及び会員事務所は、建築物の安全性や建築士制度、建築士事務所の業務への信頼回復はもちろん、建物・住宅づくりを考えるみなさんのために、より一層の努力を行ってまいります。家を建てようと考えた時は、ぜひ信頼できる建築士事務所を見極め、顔の見える建築士に設計を依頼してください。それがあなたの財産を守る最善の方法なのです。



14

## さあ、おさらいです。あなたの建物・家づくりは誰に頼みますか？

家を建てるということは、一生に一度の大イベントです。資格を持った建築士があなたの相談相手となり、家を設計します。まずは信頼できる建築士事務所を選びましょう。

建築士事務所協会は、建築士法の改正により法定化され、設

計・工事監理の重要性と消費者保護の観点から、苦情の解決や研修などの業務が課せられました。常に研鑽を惜みず、幅広い社会貢献活動を行う建築士事務所協会の会員は、あなたの夢をカタチにする良きパートナーとなります。



15

## 企業倫理への取り組みを誓約した「建築士事務所憲章」を制定。

法定化された建築士事務所協会の会員事務所は、自律的な監督体制を自らに課するという点で、非会員事務所と大きく異なります。今回、改めて企業倫理への取り組みを誓約する、新しい「建築士事務所憲章」を制定しました。

建築士事務所は、建築や環境が文化の形成に占める重要な意味を認識し、社会の健全な進歩と発展に寄与します。

- 一 誠意をもって設計と監理の業務を遂行し、建築主の期待に応えます。
- 一 健康で快適な生活環境の創造と、安全安心、持続可能で良質な資産の形成を図ります。
- 一 自己研鑽を怠らず、職業倫理を高め、法令遵守と公益の立場に立って最善を尽くします。
- 一 設計意図の理解を施工者に求め、公正に工事を監理します。
- 一 互いに信頼を深め、連帯の精神をもって職務を全うします。

平成20年5月

社団法人 日本建築士事務所協会連合会



# 建築ものしりクイズ

あなたも今すぐチャレンジ!

1 日本では2007年の1年間に何戸の住宅が建設されたでしょうか?

- ① 56万戸
- ② 106万戸
- ③ 206万戸

② 106万戸。内訳は、持ち家が約42%、賃貸家が約30%、分譲住宅が約28%でした。ただ、建築基準法改正の影響で住宅工事戸数が前年(2006年)の約100%増の約106万戸に達しました。

② / 埼玉

2 着工した持ち家の面積は、全国平均が約130㎡ですが、中でも最も広い住宅に住んでいるのはどの都道府県でしょうか?

- ① 北海道
- ② 東京都
- ③ 山形県

③ 山形県。2007年6月の国土交通省発表のデータでは、山形県が約161㎡で、北海道が約140㎡です。分譲住宅の平均面積は約130㎡です。北海道は、住宅の平均面積が約130㎡です。山形県は、住宅の平均面積が約161㎡です。

③ / 埼玉

3 難関と言われている「一級建築士」の合格率は何%でしょうか?

- ① 8%
- ② 18%
- ③ 28%

① 8%。一級建築士の専門的な知識、実務経験等により受験資格が制限されている国家資格です。2007年の合格率は1.3%、二級建築士の合格率は8.0%と、やはり難関と言えます。

① / 埼玉

※問題は2007年のデータで出題しております。



あなたの都道府県の建築士事務所協会については、(社)日本建築士事務所協会連合会のホームページをご覧ください。

- |                 |                 |                |                |
|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| (社)北海道建築士事務所協会  | (社)青森県建築士事務所協会  | (社)岩手県建築士事務所協会 | (社)宮城県建築士事務所協会 |
| (社)秋田県建築士事務所協会  | (社)山形県建築士事務所協会  | (社)福島県建築士事務所協会 | (社)茨城県建築士事務所協会 |
| (社)栃木県建築士事務所協会  | (社)群馬県建築士事務所協会  | (社)埼玉県建築士事務所協会 | (社)千葉県建築士事務所協会 |
| (社)東京都建築士事務所協会  | (社)神奈川県建築士事務所協会 | (社)新潟県建築士事務所協会 | (社)長野県建築士事務所協会 |
| (社)山梨県建築士事務所協会  | (社)富山県建築士事務所協会  | (社)石川県建築士事務所協会 | (社)福井県建築士事務所協会 |
| (社)静岡県建築士事務所協会  | (社)愛知県建築士事務所協会  | (社)三重県建築士事務所協会 | (社)滋賀県建築士事務所協会 |
| (社)京都府建築士事務所協会  | (社)大阪府建築士事務所協会  | (社)兵庫県建築士事務所協会 | (社)奈良県建築士事務所協会 |
| (社)和歌山県建築士事務所協会 | (社)鳥取県建築士事務所協会  | (社)島根県建築士事務所協会 | (社)岡山県建築士事務所協会 |
| (社)広島県建築士事務所協会  | (社)山口県建築士事務所協会  | (社)徳島県建築士事務所協会 | (社)香川県建築士事務所協会 |
| (社)愛媛県建築士事務所協会  | (社)高知県建築士事務所協会  | (社)福岡県建築士事務所協会 | (社)佐賀県建築士事務所協会 |
| (社)長崎県建築士事務所協会  | (社)熊本県建築士事務所協会  | (社)大分県建築士事務所協会 | (社)宮崎県建築士事務所協会 |
| (社)鹿児島県建築士事務所協会 | (社)沖縄県建築士事務所協会  |                |                |



社団法人日本建築士事務所協会連合会 〒104-0032 東京都中央区八丁堀2丁目21番6号 八丁堀NFビル6F

TEL.03-3552-1281 FAX.03-3552-2066 <http://www.njr.or.jp/>

日事連

検索