

ITを活用した建築士法に基づく
設計受託契約等に係る重要事項説明
実施マニュアル

令和3年9月1日

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

設計受託契約等に係る重要事項説明 実施マニュアル

目次

1.IT を活用した重要事項説明 (IT重説) 背景と概要	2
2.IT重説において建築士が行うべきこと	4
(1) IT重説の実施において遵守すべき事項	4
(2) IT重説の実施において留意すべき事項	9
(3) 個人情報保護法・情報管理に関する対応	10
3.IT重説で必要とされる IT 環境	11
(1) 機器について	11
(2) インターネット回線について	12
(3) ソフトウェア等について	12

1. ITを活用した重要事項説明(IT重説) 背景と概要

建築士法(昭和25年法律第202号)第24条の7第1項において、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旨規定されております。

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)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した。

また、「ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明の社会実験について」(令和2年6月10日付事務連絡)に基づき、中長期的なIT重説の在り方について、社会実験の実施及びその結果の検証等を実施しました。

社会実験の結果、IT重説について特段の問題が見られなかったことから、今後はIT重説を暫定的な措置ではなく恒久的に建築士法第24条の7第1項に基づく説明として取り扱うこととし、社会実験におけるアンケートの特徴的な意見を踏まえて、社会実験における運用指針(「ITを活用した建築士法に基づく重要事項説明 運用指針」をいう。)から記載の追加、見直しを行い、本実施マニュアルを策定しました。

今般、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の改正による建築士法等の改正により、令和3年9月1日から重要事項を記載した書面の交付に代えて、建築主の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することが可能となりました。本改正に伴い、実施マニュアルの改訂を行っております(前回の実施マニュアルから記載の追加、見直しをした部分については、参考資料をご参照ください)。

契約にかかる紛争等を事前に防止するためには、ITを活用した場合であっても契約の締結に際し、建築主により設計等の内容や業務体制等が的確に示されることが必要です。本実施マニュアルでは、対面の重要事項説明と同様に、建築士法第24条の7第1項に定める重要事項説明として取り扱うため、以下の6つの要件を示しています。

- ①建築主の事前同意
- ②建築主のIT環境の事前確認
- ③重要事項説明書の電磁的方法による提供
- 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

2. IT重説において建築士が行うべきこと

(1) IT重説の実施において遵守すべき事項

① 建築主の意向確認・事前同意

建築士又はその補助者は、重要事項の説明は、対面による方法か、IT重説による方法か、建築主がその希望・ニーズに応じて適切に選択できるよう、建築主の意向を事前に確認し、IT重説により実施することの同意を得る必要があります。

意向の確認の手法についての定めはありませんが、トラブル防止の観点から、書面やメール等の記録として残る方法で事前同意を得る必要があります。

② 建築主のIT環境の事前確認

IT重説では、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができる」とともに、双方向でやりとりできる環境において実施していることが重要となります。

そのため、建築士又はその補助者は、IT重説の実施に当たっては、IT重説で求められるやり取りが十分可能なIT環境を、建築主が用意できることを確認する必要があります。なお、具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていません。

また、あわせてIT重説の日時を確認します。

表 1 建築主のIT環境についての確認項目・内容(例)

確認項目	確認内容
・ 建築主のIT環境が、建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応可能であること。	・ 建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に建築主のIT環境が対応していない場合には、IT重説が実施できないため、建築主が利用を予定する端末やインターネット回線等について確認する。
・ 建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等の利用に必要なアカウント等 ¹ を建築主が有していること(建築士が利用者のアカウントを用意する場合には、確認不要)。	・ IT重説で使用するテレビ会議等のソフトウェア等によっては、アカウント等の取得が必要となる場合もあるため、建築士は、建築主のアカウント等の有無について確認する。
・ 建築主が「3. IT重説で必要とされるIT環境」で示す要件を満たす機器等を利用すること。	・ 建築主の情報ツールが「3. IT重説で必要とされるIT環境」で示す要件を満たすことを、建築士は確認する。

¹ 例えば、Skype(米Microsoft社の登録商標)やLINE(LINE株式会社の登録商標)のビデオ通話サービス等を利用する場合が該当。

③ 重要事項説明書の電磁的方法による提供

IT重説は、重要事項説明を行う際に交付する書面（建築士法24条の7第1項に規定する書面。以下「重要事項説明書」という。）がある状態で行われることが必要です。この重要事項説明書を電磁的に提供する場合は、建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号。以下「規則」という。）第22条の2の3の規定に基づき、以下のいずれかの方法で行う必要があります。

- a) 建築士が書面に記載すべき事項を記録したファイルを電子メール等により送信し、建築主のPCにおいて保存する方法
- b) 建築士が書面に記載すべき事項を記録したファイルをホームページ等にアップロードし、建築主が当該ファイルを保存する方法（建築主に事前又は事後にファイルを取得可能となっていることを通知する必要があります。）
- c) 書面に記載すべき事項を記録したファイルをCD-ROM等の電子媒体により交付する方法

ただし、上記のいずれの方法で行う場合であっても、以下の基準を満たす必要があります。

- ・建築主が出力することにより書面を作成できること
- ・ファイルの改変を防止する措置を講じていること

改変を防止するための具体的な措置とは、ファイルの改変を行えないようファイルの種類をPDF²ファイル形式とすること等とします。

また、トラブル防止の観点から重要事項説明書を電磁的に提供することについて、事前に建築主から承諾を得ておく必要があります。承諾を得る際にはあらかじめ建築主に対して示すべき電磁的方法の種類及び内容として、規則第22条の2の4の規定に基づき、以下を示しておくことが必要となります。

- ・上記 a)～c) に規定する情報通信の技術を利用する方法のうち、建築士が使用するもの
- ・ファイルへの記録の方式

なお、建築士が建築主から承諾を得る際には、規則第22条の2の5の規定に基づき、情報通信の技術を利用する場合は、上記の a)～c) のいずれかに準じた方法で行う必要があります（いずれの方法であっても、建築主が承諾の内容を書面により出力することが可能である必要があります。）。

² PDFとは、Adobe Systems社によって開発された、電子文書のためのフォーマットのことを指します。

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、建築士又はその補助者は、IT重説の開始前に、今から建築主が重要事項説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること及びIT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認する必要があります。確認後、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。

具体的には、建築士又はその補助者はIT重説の実施に際して、以下の確認を行います。

- ・建築主の映像や音声を、建築士側の端末等で確認できること
- ・建築士側の映像や音声を、建築主の端末で確認できること
- ・建築主に事前に送付している重要事項説明書を確認できる状況にあること

なお、双方の端末が接続していることを確認するためには、あらかじめ、準備の確認・接続の時間を事前に協議して決めておくほか、映像の視認又は音声の聞き取りができない状況が生じた場合の連絡手段として、IT重説に用いるソフトウェア以外での連絡手段も確保しておくことが考えられます。

表 2 端末における表示等に関して建築主に確認する内容(例)

表示内容	確認する内容
建築士又はその補助者が、建築主に確認する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士側の映像が明瞭に視認できること (例えば、建築士の表情が判別できる等) ・建築士側の映像が動画として視認できること (例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等) ・建築士側の音声¹が明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例えば、建築士の発する音声の意味が判別できる等)
建築士又はその補助者が、自らのIT環境について確認する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建築主側の映像が明瞭に視認できること (例えば、建築主の表情が判別できる等) ・建築主側の映像が、動画として視認できること (例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等) ・建築主側の音声¹が明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例えば、建築主の発する音声の意味が判別できる等)

⑤ 建築主の本人確認

建築主本人であることは重要事項説明における前提であるため、建築士はIT重説に際し、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する必要があります。

具体的には、建築士はIT重説の開始前に、テレビ会議等の画面上で公的な身分証明書(運転免許証等)や第三者が発行した身分証(社員証等)で、建築主が本人であることを確認することが考えられます。

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士免許証等を提示し、建築主が建築士免許証等を視認し、その資格を確認することが必要です。これは、建築士ではない者が重要事項の説明をすることや、建築士の名義貸しをすることを防止する観点で重要です。

建築士は、建築主のテレビ会議等の画面上に表示されている建築士免許証等の氏名を、建築主に読み上げてもらうこと等により、建築主が視認できていることを確認します。

また、建築士免許証の場合には、建築士は建築主に、建築士の画面上の顔と建築士免許証の写真の顔と比べ、同一人物であることを確認してもらいます。写真付きの建築士免許証等を持っていない場合は、例えば、公的な身分証明書(運転免許証等)や、第三者が発行した身分証(社員証等)を併せて提示します。

なお、画面に表示させる建築士免許証等については、顔写真、氏名及び登録番号等で足り、生年月日、本籍地欄については、建築士の個人情報保護の観点から、シールを貼ることも差し支えありません。

⑦ IT重説の実施について(重要事項の説明)

建築士はテレビ会議等を活用してIT重説を行う際には、以下に沿って実施する必要があります。

a) 説明を項目ごとに分けて実施

建築士は、説明を項目ごとに分け、その都度建築主の理解度等を確認し、質問の時間を設けるなど配慮することが必要です。また、その際必要に応じて資料の画面共有を中断し、双方で表情を確認しつつ行う必要があります。

b) 説明を中断した場合

IT重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、建築士はIT重説を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、IT重説を再開してください。

なお、IT重説を中断した場合、建築主の希望・ニーズによって、残りの部分を対面による重要事項説明に切り替える対応も可能です。

c) 説明終了後

建築士は、説明が終わった際に、説明内容に理解できない部分はなかったか、説明に問題はなかったか、音声や映像が途切れることがなかったか等について、必ず建築主に確認を行い、建築主が適切に理解できるまで説明を行う必要があります。

なお、b)と同様に、建築主の希望・ニーズによって、対面による重要事項説明に切り替える対応も可能です。

(2)IT重説の実施において留意すべき事項

○ 録画・録音への対応

IT重説の実施状況について、録画・録音により記録を残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられますが、重要事項説明には、建築士や建築主の個人情報が含まれている場合がありますので、プライバシーに十分に配慮することが必要です。また、IT重説の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定されます。

そのため、建築士は、録画・録音を行う場合には、以下のような対応が適切であると考えられます。

- ・IT重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、事前に利用目的を可能な限り明らかにして、建築士と建築主の双方了解のもとで必要な範囲で行う。
- ・なお、建築主側の映像・音声の録画・録音については、建築主のプライバシーに最大限配慮し、原則として避けることとする。
- ・重要事項説明の実施途中で、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、適宜、録画・録音を中断する旨を建築主にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- ・建築士が録画・録音により記録を残す場合、建築主の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、建築士が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）に則った管理が必要となり、IT重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

(3) 個人情報保護法・情報管理に関する対応

IT重説の実施によって得た情報の中には建築主等の個人情報が含まれるため、建築士は適切に管理する必要があります。なお、個人情報の取扱いは、

- ・個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- ・個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン(通則編)

等に基づく必要があります。

建築士が、建築主から、個人情報の利用目的等に関する同意の取得、またはこれに関連する通知・公表等を行っている場合、その効果は建築主のみに生じます。そこで、IT重説を実施している際に、例えば建築主以外の方が参加した場合には、その方についても同様に、利用目的等に関する同意の取得や公表等の内容の確認をしてもらうことが求められます。

建築士が取得した録画・録音記録については、建築士が行う個人情報の管理と同様に扱うこととなります。したがって、保存期間についても、原則として他の建築主の情報と同様に対応することとなります。ただし、録画・録音記録を取得する趣旨が、建築主とのトラブル回避が目的である場合には、録画・録音記録を廃棄することで、建築主が不測の損害を被らないよう、留意する必要があります。

なお、録画・録音に関しては、建築主が録画・録音記録の取得を希望する場合があります。また、建築士の承諾を得ないで、建築主が一方的に録画・録音するケースもあります。そのため、事前に建築士から建築主に対し、建築士や建築主等の個人情報が含まれている場合があることから、同意を得ないで録画・録音することは適切ではない旨の説明をすることが望ましいと考えられます。

3. IT重説で必要とされるIT環境

IT重説で必要とされるIT環境については、一定の機能を有していることが求められています。ここではその具体的な考え方について紹介します。

(1) 機器について

IT重説で用いられるテレビ会議等については、建築士事務所等に設置されたテレビ会議システム、パソコン、タブレット端末等を利用したテレビ会議等、様々な方法によることが想定されます。求められる機能を満たすため、IT重説に使用する機器は少なくとも以下の点に留意する必要があります。

① 端末

IT重説を実施する端末(パソコン、タブレット端末、スマートフォン)や使用するOSの種類については、特定のものである必要はありません。

また、IT重説においては、インターネットに接続して端末を利用する機会が多いため、セキュリティを確保する必要があります。

② 画面・カメラ

IT重説において使用するディスプレイ等の画面については、大きさや機能、解像度等について一定の性能が必要となります。特に建築主の画面については、建築士免許証等を確認できることが必要ですので、建築士免許証等に記載されている文字が確認できる程度の大きさや、拡大機能、解像度等が必要です。また、カメラの性能についても同様です。

③ マイク・音響機器

IT重説において使用するマイクについては、建築士及び建築主の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要があります。また、音響機器についても、説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要があります。

(2) インターネット回線について

IT重説において使用するインターネット回線については、ブロードバンド回線が想定されますが、以下の要件が必要です。

- ・建築士及び建築主が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること
(例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)。
- ・重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること

(3) ソフトウェア等について

IT重説を実施する場合に、テレビ会議等の機能を持つソフトウェアやサービスを利用することが必要となります。いずれのサービスを利用する場合でも双方向でやりとりできるIT環境において実施する必要があります。

表 3 IT重説で利用されるテレビ会議等のサービス(例)

種類	サービスの概要
テレビ会議サービス型 (メッセージングアプリを含む)	テレビ会議の機能を提供するもの。メッセージングアプリの機能として、動画通信サービスが含まれているものも含む。利用に当たっては、アカウント取得や設定等を行う必要がある場合がある。 例： Webex Meetings、Microsoft Teams、Zoom、Skype、Google Meet、LINE、Slack、Chatwork
テレビ電話サービス型	電話の機能として、ビデオ通話サービスを提供するもの。利用者側で行う設定はほとんどない。同じキャリアやサービスを利用する必要がある。最も簡単に利用できる反面、機能も最も限定される。 例： 各キャリア提供テレビ電話サービス、Facetime

- ※Webex Meetings は米シスコシステムズ社の登録商標
- ※Microsoft Teams は米 Microsoft 社の登録商標
- ※Zoom は米 Zoom ビデオコミュニケーションズ社の登録商標
- ※Skype は米 Microsoft 社の登録商標
- ※Google Meet は米 Google LLC 社の登録商標
- ※LINE は LINE 株式会社の登録商標
- ※Slack は米 Slack 社の登録商標
- ※Chatwork は Chatwork 株式会社の登録商標
- ※Facetime は米 Apple 社の登録商標

建築士法等の改正により記載の追加、見直しをした部分

記載の追加、見直しをした部分	該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明の際に、建築士が建築主に対して交付する重要事項説明書について、書面に代えて、電磁的方法により提供する方法を規定。 	<p>2.(1)③関係</p>