

秋野卓生弁護士のなるほど!

法律教室



改正建築物省エネ法対策

外注建築士をどう前面に出す？

匠総合法律事務所の秋野卓生弁護士が工務店が知っておくべき法律知識を解説。今回は、改正建築物省エネ法施行を前に、工務店がとるべき対策をポイントで教えていただく。



弁護士法人 匠総合法律事務所
秋野卓生 弁護士

弁護士として、住宅・建築・土木・設計・不動産に関する紛争処理に多く関与。2018年度より慶應義塾大学法学部教員に就任(担当科目:法学演習(民法))。管理建築士講習テキストの建築士法・その他関係法令に関する科目等の執筆をするなど、多くの執筆・著書を手掛ける。2020年度岐阜県立森林文化アカデミー非常勤講師。一般社団法人住宅生産団体連合会消費者制度部会コンサルタント。

弁護士法人 匠総合法律事務所
<https://takumilaw.com/>

- [東京事務所] 東京都千代田区紀尾井町3-8 第2紀尾井町ビル6階
TEL: 03-5212-3931
- [大阪事務所] 大阪市中央区今橋2-3-16 MID今橋ビル8階
TEL: 06-6180-6001
- [名古屋事務所] 名古屋市昭和区桜山町3-51-2 愛知県建設センター4階
TEL: 052-918-2039
- [仙台事務所] 仙台市青葉区一番町1-3-1 TMビル7階
TEL: 022-738-7118
- [福岡事務所] 福岡市博多区博多駅東3-14-18 福岡建設会館5階
TEL: 092-292-6763

改正建築物省エネ法が4月1日から施行されます。小規模の住宅・建築物の設計を行う際に、建築士が施工主に対して、省エネ基準への適合の可否等を評価・説明することを義務付ける制度であり、この説明を実施しない場合には、建築士に対する処分もあり得ることから、ビジネススキームを明確に準備する必要があります。

まず、建築士事務所登録をしておき、自社にて設計業務を完了できる工務店は、社内建築士と営業担当者との連携体制を整備する必要があります。

問題は、自社に建築士が在籍しておらず、外注建築士と提携して業務を遂行している工務店です。こういった工務店でも、新築住宅の建築確認申請書には、外注建築士の名義で設計業務をする旨が記載されていますので、建築確認申請書に名を連ねている建築士が施工主に対して省エネ説明を実施する必要があります。

「設計の委託」をした建築士はいないと評価できるか？

外注建築士は通常、工務店との間で提携契約を締結し、「建築確認申請業務1件〇円」という形で業務を受託し、施工主の間では設計契約を締結していません。

今回の改正建築物省エネ法では、施工主から委託を受けた建築士による省エネ説明を求めた場合、建築士は「委託を受けた建築士ではない」として、省エネ説明を省略できないか？という

法律相談を受けるケースもあります。

しかし、新築住宅の建築確認申請書には、外注建築士の名義で設計業務をする旨が記載されていますので、特定行政庁に対しては、施工主と外注建築士との間で設計契約が締結されていることを前提に建築確認申請がなされています。

今回の改正建築物省エネ法は、これまでアウトに処理してきた施工主と外注建築士との関係を明確化することを求めていると言っても良いでしょう。

工務店が建築士の代わりに説明することはNG

「建築士が省エネの必要性や効果に関する情報提供を行わず、省エネ性能を向上させることでコストが増加する」とだけ説明していたため、建築主は省エネ基準に適合しなくても良いと思っていたものの、もし建築士から省エネの必要性や効果の情報提供が行われていれば適合させることを検討していたなど、後にトラブルにつながることも想定されますので、十分に「注意ください」という注意喚起がなされています。

工務店が、「当社は、ローコスト住宅を追求するので、省エネ住宅は建築しない」などとアピールし、施工主も建築金額が高くなるのであれば省エネ住宅である必要はないと考え、省エネ説明を求めないようになり、ビジネススキーム全体として、施工主に省エネ説明を諦めさせる方向に持って行くことはどうだろうか？という法律相談事例もあります。

「建築士が省エネの必要性や効果に関する情報提供を行わず、省エネ性能を向上させることでコストが増加する」とだけ説明していたため、建築主は省エネ基準に適合しなくても良いと思っていたものの、もし建築士から省エネの必要性や効果の情報提供が行われていれば適合させることを検討していたなど、後にトラブルにつながることも想定されますので、十分に「注意ください」という注意喚起がなされています。

ビジネススキーム全体として、施工主に省エネ説明を諦めさせる方向に持って行くことはNGと言わざるを得ません。

外注建築士と施工主との間で設計契約を締結する方法を真剣に考えたい

今回の改正建築物省エネ法が施行される4月1日までに、施工主と外注建築士との間で直接、設計契約を締結してもらうことで、施工主の前面に建築士が出る方法にビジネススキームを改めることを検討していただきたいと思っています。

しかし、この方法は建築士が施工主に対して、設計契約上の責任を全面的に負うことになるので、建築士のリスクが高まります。建築士サイドからは「これまでの設計料ではリスクを負えない」という意見があることが予想され、これまで「設計料がからない」「ことを売りにしていた工務店にとっても厳しいビジネススキームの変更になるかもしれない」。

しかし、建築士が省エネも含め、施工主に対して責任を持った設計を実施することは施工主の建物に対する満足度も上がり、イメージギャップトラブルの低下などメリットも多くあります。

また、建築士の設計料増額リスクは、説明をITで実施してもらうなど、手間を節約したビジネススキームを構築するなど、知恵を絞って対応することも可能です。

改正建築物省エネ法の施行をきっかけに、外注建築士と工務店との関係の見直しが必要で、法的に健全なビジネススキームが構築されることを期待しています。

これまでのビジネススキームの延長で行えないか？建築士の記名捺印がなされた書面を工務店が施工主のところに持参して、工務店が建築士の代わりに説明することは認められないか？という法律相談もあります。

しかし、国土交通省の説明資料には、「建築士の責任において評価を行わない(建築士以外の主体が評価を行っている)」場合は、法令違反に該当すると

「建築士が省エネの必要性や効果に関する情報提供を行わず、省エネ性能を向上させることでコストが増加する」とだけ説明していたため、建築主は省エネ基準に適合しなくても良いと思っていたものの、もし建築士から省エネの必要性や効果の情報提供が行われていれば適合させることを検討していたなど、後にトラブルにつながることも想定されますので、十分に「注意ください」という注意喚起がなされています。

ビジネススキーム全体として、施工主に省エネ説明を諦めさせる方向に持って行くことはNGと言わざるを得ません。

外注建築士と施工主との間で設計契約を締結する方法を真剣に考えたい

今回の改正建築物省エネ法が施行される4月1日までに、施工主と外注建築士との間で直接、設計契約を締結してもらうことで、施工主の前面に建築士が出る方法にビジネススキームを改めることを検討していただきたいと思っています。

しかし、この方法は建築士が施工主に対して、設計契約上の責任を全面的に負うことになるので、建築士のリスクが高まります。建築士サイドからは「これまでの設計料ではリスクを負えない」という意見があることが予想され、これまで「設計料がからない」「ことを売りにしていた工務店にとっても厳しいビジネススキームの変更になるかもしれない」。

しかし、建築士が省エネも含め、施工主に対して責任を持った設計を実施することは施工主の建物に対する満足度も上がり、イメージギャップトラブルの低下などメリットも多くあります。

また、建築士の設計料増額リスクは、説明をITで実施してもらうなど、手間を節約したビジネススキームを構築するなど、知恵を絞って対応することも可能です。

改正建築物省エネ法の施行をきっかけに、外注建築士と工務店との関係の見直しが必要で、法的に健全なビジネススキームが構築されることを期待しています。