

建築設計・監理業務委託契約書

委託者（建築主） と
 受託者（建築家） は
 件名 の

設計・監理業務について次の条項と約款、業務項目リストおよびお互いの信頼関係に基づいて委託契約を結び、両者は互いに協力し、誠実にこの契約を履行します。

1. 建設地：

2. 用途：

3. 業務内容

委託者が受託者に委託する業務の内容は、業務項目リストに示す通りとします。

4. 業務の実施期間

基本設計業務：年月日 から年月日

実施設計業務：年月日 から年月日

監理業務：年月日 から年月日

5. 業務報酬

「3. 業務内容」に定めた受託者の業務に対する報酬総額は次の通りとします。

報酬額： 金円（内消費税額円）

[内訳：基本設計業務円／実施設計業務円／監理業務円]

6. 支払の時期

委託契約成立時： 金円（内消費税額円）

基本設計完了時： 金円（内消費税額円）

実施設計完了時： 金円（内消費税額円）

.....： 金円（内消費税額円）

.....： 金円（内消費税額円）

業務完了時： 金円（内消費税額円）

7. 特記事項：

この契約の証として本書2通を作成し、委託者、受託者が記名・捺印の上それぞれが1通を保有します。

.....年月日

委託者（建築主）：住所

氏名 印

受託者（建築家）：住所

氏名 印

約 款

第1条 [基本の考え方]

建築は建築主の資産であるとともに、社会の資産でもあり、また人の生活環境や文化的基盤を成すものです。本契約はこのことをつねに念頭におき、信頼に基づいてお互いの責任を果たすこととします。

第2条 [委託者の責任]

- 委託者は受託者の業務遂行に関して受託者を信頼し、業務の遂行について疑問、不安があるときはすみやかに受託者に申し出ます。
- 委託者は設計・監理業務が適切かつ効果的に実施できるように次のことを行ないます。
 - 自らまたは受託者の求めに応じて、以下の事項を文書で受託者に提示します。
 - 建築計画に関する要求条件
 - 計画全体の予算
 - 敷地の測量図
 - 敷地地盤調査書
 - 権利関係などの法的書類
 - 工事監理の過程で以下に定める工程時に立会います。
 - 敷地の確定時
 - 上棟時
 - 竣工検査時
 - 受託者が必要と認めた時

第3条 [受託者の責任]

受託者は設計・監理業務を適切に行なうために、責任をもって次のことを行ないます。

- 委託者から提示された要求条件、資料に対して疑義があれば委託者と協議し、充分理解し、合意した上で業務を実施するように努めます。
- 業務の遂行中、委託者から要求があった場合は、いつでも業務の状況を説明し、疑義がある場合は誠意をもって応えます。
- 委託者が受託者以外の専門家に意見を求める場合は、必要な協力をします。

第4条 [計画の変更]

- 委託者は受託者に提示した第2条の2項1)に定める事項を変更する場合は、すみやかに受託者と協議して合意を得るものとし、必ず文書による確認を行ないます。
- 受託者は委託者から提示された第2条2項1)に定める事項について、委託業務を行なう上で変更する必要があると認めるときは、すみやかに委託者に申し出て承認を得るものとし、必ず文書による確認を行ないます。

第5条 [業務期間と報酬の変更]

委託者から受託者に対して計画内容の提示がないとき、その他受託者の業務が正当な事由により遂行できないことが明らかになったときは、双方はすみやかに通知し、実施期間の変更、業務報酬の変更その他必要事項について協議して定めます。

第6条 [業務の中止と契約の解除]

- 委託者は正当な理由により受託者との信頼関係が失われたと判断したとき、その他必要と認めるときは、受託者に業務の中止を求め、また契約を解除することができます。この場合、委託者は受託者に対し中止のときまでに行なった業務に対する報酬を支払い、また契約の解除によって受託者が損害を受けているときは、受託者は賠償を請求することができます。
- 受託者は正当な理由で委託者との信頼関係が失われたと判断したとき、その他必要と認めるときは業務を中止し、契約を解除することができます。この場合、委託者は受託者に対し中止のときまでに行なった業務に対する報酬を支払い、また契約の解除によって受託者が損害を受けているときは、受託者は賠償を請求することができます。
- 受託者が委託者の不利となる時期に業務を中止し契約を解除したときは、委託者は受託者に賠償を請求できます。
- 受託者が中止のときまでに行なった業務に対する報酬額とは、受託者とその協同者がその業務に要した人件費と事務所経費の合計額とします。

第7条 [業務の完了]

業務が完了したとき、受託者は工事監理業務完了報告書を委託者に提出し、委託者は確認の上受領したことを受託者に通知します。委託者は提出された関係図書に異議があるときはすぐに受託者に通知し、その措置について委託者・受託者で協議して定めます。

第8条 [瑕疵の取扱い]

- 設計図書に瑕疵がある場合、委託者は設計図書の補修または新たな交付および損害の賠償を受託者に請求できます。
- 工事監理に過失がある場合、委託者は損害の賠償を受託者に請求することができます。
- 前項の責任を負う期間は、工事完成引渡後2年とします。
- 工事の方法、手順、安全衛生措置は工事施工者の責任であり、仕上りの程度その他工事施工者の責任によって生じた工事の遅延などによる委託者の損害については、受託者はその責任を負いません。

第9条 [業務の再委託]

- 受託者は委託された業務の全部または大部分を一括して第三者に委託することはできません。ただし、業務の一部を受託者の責任において第三者に再委託し、協力を得ることができます。

- 受託者は業務の一部を第三者に再委託した場合、第三者の氏名または名称、住所、業務の概要を文書で委託者に報告します。

第10条 [秘密の保持]

- 受託者は、この契約に基づく業務で知った委託者の秘密を、他人に漏らすことはできません。
- 受託者は委託者の承諾なく、設計図書および記録などを他人に閲覧、複写、または譲渡することはできません。

第11条 [著作権]

- この契約に基づいて作成された設計図書および完成した建築物についての著作権は、受託者に帰属します。
- 受託者は、この契約に基づいて作成された設計図書および完成した建築物の内容を公表する場合、委託者の承諾を得ます。
- 受託者は委託者が承諾した場合を除き、第1項の著作権を第三者に譲渡することはできません。

第12条 [著作物の利用]

委託者はこの契約に基づいて作成された設計図書を、以下に定める以外の目的で利用する場合は、受託者の承諾を得ます。

- 受領した設計図書を利用して、建築物を1棟完成させること。
- 完成した建築物の増改築、修繕、模様替、維持管理の目的で設計図書を複製または利用すること。

第13条 [保険]

受託者は、設計・監理業務に関わる賠償責任を担保するため保険に加入した場合は、委託者に通知します。

第14条 [契約外の事項]

この約款に定めていない事項については、必要に応じて委託者と受託者が協議して定めます。

第15条 [紛争の解決]

- この契約に関して委託者と受託者の間に紛争を生じた場合は、両者が協議して第三者の調停者を選任し、調停者の斡旋または調停により紛争の解決を図ります。
- 前項の斡旋または調停によっても合意できないと認めるときは、委託者と受託者は民事調停法に基づく調停を申し立てることができます。

業務項目リスト

本契約による委託業務は、「1 標準業務」に明記した業務とします。標準外業務は「3 標準外業務」に例示した業務を参考として内容、期間、報酬を委託者と受託者が協議の上別に定め、別途、契約書を作成し委託者は受託者に報酬を支払います。

1 標準業務

- 基本設計業務
 - 建築主からの情報収集
 - 設計条件や方針の設定
 - 条件の分析と比較検討
 - 計画の総合化
 - 基本設計図の作成
 - 配置図
 - 平面図
 - 立面図
 - 断面図
 - 仕上表
 - 基本設計内容の建築主への説明
 - その他
- 実施設計業務
 - 建築主からの情報収集
 - 条件の分析と比較検討
 - 設計条件や方針の決定
 - 設計の総合化

- ⑤ 構造計画・設備計画・外構計画の統括
- ⑥ 実施設計図の作成
 - 01 仕様書
 - 02 仕上表
 - 03 案内図
 - 04 配置図
 - 05 平面図
 - 06 立面図
 - 07 断面図
 - 08 矩計図
 - 09 展開図
 - 10 建具表
 - 11 各伏図
 - 12 詳細図
- ⑦ 実施設計内容の建築主への説明
- ⑧ その他
- 3) 監理業務
 - ① 施工者選定についての助言
 - ② 工事見積書作成事務への協力
 - ③ 工事見積書内容の検討
 - ④ 工事請負契約への助言
 - ⑤ 設計意図を施工者に伝える業務
 - ⑥ 施工図などの検討と承認
 - ⑦ 工事と設計図書の照合
(具体的な業務は「2 別記」に明記します)
 - ⑧ 施工者に対する竣工図作成の指導および確認
 - ⑨ その他

2 別記

「1の3) 監理業務」の「⑦工事と設計図書の照合」とは下記のことをいい、確認は目視や施工者から提出される写真や品質管理記録書などにより、工事内容に応じた方法で行ないます。

1) 着工時の確認事項

- ① 敷地形状、境界、方位の確認
- ② 地縄、遣方の確認

2) 基礎配筋・基礎完了時の確認事項

- ① 地業、形状、寸法、配置の確認
- ② 基礎形状、寸法、配置の確認
- ③ 配筋の確認
- ④ 型枠の確認
- ⑤ アンカーボルトの位置、本数の確認
- ⑥ コンクリートの品質の確認
- ⑦ 床下換気口またはこれに代わるものの確認

3) 構造躯体完了時の確認事項

1. 木造の場合

- ① 防腐、防蟻処理の確認
- ② アンカーボルトの確認
- ③ 構造材の接合部の確認
- ④ 接合金物の確認
- ⑤ 耐力壁の位置、長さ、規格の確認
- ⑥ 建物の高さなど法規規制上の確認
- ⑦ 軸組材の品質、樹種、形状、寸法の確認

2. 鉄筋コンクリート造の場合

- ① 配筋の確認
- ② 型枠組立て建入の確認
- ③ コンクリートの品質および打込の確認
- ④ 型枠外し時の仕上りなどの確認
- ⑤ 建物の高さなど法規規制上の確認

3. 鉄骨造の場合

- ① 現寸検査または製品検査
- ② 溶接など接合部の確認
- ③ 建方検査
- ④ 高力ボルト本締の確認
- ⑤ 建物の高さなど法規規制上の確認

4) 仕上前の下地の確認事項

- ① 軒裏、外壁の防火上の措置の確認
- ② 壁体内結露防止対策の確認
- ③ 屋根下地材料、形状の確認
- ④ 防水下地、防水工事、シーリングの確認

5) 設備の確認事項

- ① 換気設備、スイッチ、コンセント、照明器具、分電盤などの位置、規格、箇所数の確認
- ② 給水、給湯、排水の位置、規格、箇所数の確認
- ③ ガス栓の位置、規格、箇所数の確認
- ④ その他設備機器の位置、規格、箇所数の確認

6) 竣工時の確認事項

- ① 建具および家具の作動確認
- ② 設備機器の作動確認
- ③ 内外装仕上の不具合工事有無の確認
- ④ 外構工事の確認
- ⑤ 外壁後退、斜線制限、手すりの高さなど法規制との照合

7) その他

3 標準外業務

- 1) 敷地測量についての協力
- 2) 地盤調査についての協力
- 3) 権利関係調査についての協力
- 4) 解体工事についての協力
- 5) 建築確認およびその他法令による申請代理および立会代理
- 6) 住宅性能表示制度による申請代理および立会代理
- 7) 住宅保証制度による申請代理および立会代理
- 8) 融資に関わる申請代理および立会代理
- 9) 近隣説明および折衝
- 10) 支給品の手配および管理
- 11) 家具および備品の選定
- 12) 常駐監理
- 13) 委託者の要求により作成する透視図および模型の作成
- 14) 委託者の要求による設計変更
- 15) 工事費概算書の作成
- 16) 遠方への出張および宿泊費
- 17) 竣工後の立会および助言
 - ① 施工者が行なう竣工後検査への立会および助言
 - ② 施工者が行なう瑕疵担保検査への立会および助言
- 18) 構造設計の再委託
- 19) 設備設計の再委託
- 20) 外構設計の再委託
- 21) その他