

説明義務制度Q&A

Q なぜ説明義務制度が制定されたのですか。

A 建築士から建築主に対する説明を通じて、建築主の省エネに対する理解を促すとともに、自らが使用することとなる建物の省エネ性能を高めようという気持ちをもってもらうことに制度のねらいがあります。このため、説明義務制度においては、単に建物の省エネ基準への適合性を確認し、その結果を建築主に伝えるだけでなく、あらかじめ省エネの必要性や効果について情報提供を行うことが重要となります。

Q 説明義務制度はいつからの物件が対象になりますか。

A 2021年(令和3年)4月1日以降に建築士が委託を受けた建築物が対象となります。

Q 説明義務制度の対象はどのような建物ですか。

A 床面積の合計が10㎡以上300㎡未満の新築及び増改築(住宅、非住宅建築物及び複合建築物)が対象です。なお以下の建築物については適用除外とされています。

- 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより、空気調和設備を設ける必要がないことが想定される用途に供する建築物(畜舎や自動車車庫など)
- 保存のための措置等により省エネ基準に適合させることが困難な建築物(文化財指定された建築物など)
- 仮設建築物(建築基準法第85条に規定する仮設建築物)

Q 説明に用いる書面は、確認申請時の審査対象となりますか。

A 説明に用いる書面は確認申請時の審査対象ではありません。説明義務制度では、行政手続きはありませんが、今後、建築士法施行規則の改正に伴い、2021年4月より、説明に用いる書面が建築士事務所の保存図書に追加されます。

Q 説明に用いる書面の保存義務は、何年間ですか。また、保存対象の図書に、省エネ計算書は含まれますか。

A 説明に用いる書面は建築士事務所に15年間保存する必要があります。また、省エネ計算書は保存対象の図書に含まれません。

Q 分譲戸建住宅においても説明が必要ですか。特に、自社で設計施工を行う物件の場合はどうですか。

A 分譲戸建住宅については、設計を請け負った建築士から分譲事業主に対して説明を行うことが求められます。自社で設計施工を行う物件については、設計委託契約が生じていないため、説明義務制度の対象外となります。

Q 建築士から建築主への説明および書面の交付は、いつまでに実施する必要がありますか。

A 建築士は、省エネ性能への適合性について工事着手前までに評価を行う必要があります。説明のタイミングは法令上で規定していませんが、例えば、実施設計がある程度進み、省エネ性能に影響する設計が概ねまとまった段階で行うことが考えられます。

Q 説明義務制度で、建築主が省エネ性能に関する説明を要しない旨の意思表示は、どのように行うのですか。

A 説明を要しない旨の意思表示は書面によって行います。

Q 建築士から建築主への説明書式等は、今後公開されますか。

A 今後、説明書面および建築主の意思表示書面について、参考様式が国交省HP等で提示される予定です。

Q 説明する建築士はだれでもよいのでしょうか。監理する者でないといけませんか。

A 説明する建築士は、建築主による設計の委託をうけて設計を行った建築士である必要があります。設計を行った建築士であれば、必ずしも監理を行う建築士でなくても構いません。

Q 施工会社と設計を行った建築士事務所が別の事業者であり、遠隔地の事業者等である場合は、施工会社側の担当者が、説明書のみを施主へ提示して、建築士の代わりに書面で説明することは認められますか。

A 説明は、設計を行った建築士自らが行う必要があります。

Q 施主に対して説明を行っていることについて、どのようにチェックされるのですか。

A 都道府県等による建築士事務所への立ち入り検査の際に、説明に用いた書面または建築士の意思表示の書面が建築士事務所に保存されているかどうかを検査対象となり、保存されていない場合には建築士法にもとづく処分の対象となる可能性があります。

Q 説明義務制度にあたっては、計算書を添付する必要がありますか。また、BELS評価書を添付してもよいですか。

A 計算書の添付は義務ではありません。なお、建築主の理解を深めるため、説明の際に外皮熱貫流率や冷房期の平均日射熱取得率などの計算結果を併せて説明を行うことも考えられます。また、BELSなどの第三者認証を受けた(受ける予定がある)場合には、同じく説明の際に併せて説明を行うことも考えられます。

Q 説明を行わなかった場合、指導や罰則を受けることがありますか。

A 説明義務制度に基づく説明に用いた図書を建築士事務所に保存していなかった場合、建築士法に基づく処分の対象となる可能性があります。

参考：改正建築物省エネ法オンライン講座講座資料(説明義務制度について)(<https://shoenehou-online.jp/course/b01/>)
改正建築物省エネ法オンライン講座Q&A(説明義務制度関連)(<https://shoenehou-online.jp/faq/explanation/>)