

金額の定めのない設計・工事監理契約における報酬判定方式

(試案)

2009年12月

社団法人 日本建築学会

司法支援建築会議調査研究部会

1. はじめに

我が国の設計・工事監理契約においては、しばしば報酬の定めのないものが多数存在する。この種の契約においては、報酬等をめぐる紛争が発生すると、何等かの方法により報酬金額を判定する必要が生じる。

そこで、司法支援建築会議調査研究部会（以下、調査研究部会と略す）では、既存の資料に基づいて、現実的な判定方法を検討することとした。

1. 1 検討の前提

報酬の定めのない契約は、現実には様々な取引場面で締結されているが、全ての場面に適用できる方法を模索することは、困難なので、ここでは、以下の前提を置いている。

- ① 対象は小規模建築物に関する紛争（鑑定を利用することが合理的でない事案）
- ② 算定方法は、個人裁判官、代理人等、非建築専門家が利用できる簡易なものを目標
- ③ その他（対象がとなる業務は既に終了している。契約書面が無い等に注意）

1. 2 運用方法の想定

本判定方法は、様々な場面で利用される可能性があるが、ここでは、裁判等に利用される場合に裁判所が当事者に対して本判定方法を説明し、これら又はこれに代わる十分に合理的な方法を選定させ、これにより金額を算定させ、その結果を裁判所が審査して、判定することを想定する。

2. 報酬額の判定方法

報酬額の算定方法は、多数あるが、大まかには、個別に実費を積上げ、これに利益を加える方式（ここでは「積算方式」と呼ぶ。）と作業量に対応する何等かの指標（工事金額、床面積、成果物である設計図書点数等）に対応して、報酬総額を算出する方式（ここでは「従量額方式」と呼ぶ。）とに分けることができる。現実には、この他に、これらを組み合わせたもの等がある。

積算方式は実際のコストを推定し、これに純報酬額を加算するところ（cost + fee）に特徴があるが、時に「市場価格」と乖離し、内容の理解に専門知識を必要とする場合がある。

従量額方式は、いわば「市場価格」（相場）を、作業量に対応する指標に基づき、直接推定するところに特徴がある。単純で、事前に把握しやすく（意思決定に織り込みやすく）、増改築、模様替え工事等にも利用できるところに特徴がある。逆に、個別事情は反映されにくい。

ここでは、「積算方式」の代表として、平成 21 年 1 月 7 日付けの国土交通省告示第 15 号「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」に基づくもの（以下、「告示方式」という）を採り上げる。

但し、実際には、検討の対象（小規模戸建住宅等。前提を参照）により、告示の「略算法」を採用する。（これは、積算方式を従量方式により簡素化したものである。）

合わせて「従量額方式」の典型として、「比例方式」（後述）を採り上げることにした。

両者は方法が異なるので、算定結果が必ずしも一致しない。現実にとどちらを採用するか、あるいはどのように調整するかは、裁判所が事案の特徴を考慮して判定する。

2. 1 告示方式の概要

設計・工事監理契約における報酬額の公正な算定に際し、最も信頼できる根拠としては、上記告示第15号があげられる。

この告示では、業務報酬の内訳となるべき項目を定義してその計算法を示すとともに、建築物の種類別に、報酬額の算定根拠となるべき「業務量」¹の目安を別表として示している。

ところで、この業務量だけでは、金額に変換することは不可能であるので、適当な人・時あたりの単価を別途求める必要がある。ここではその根拠を厚生労働省が毎年度実施する国の基幹統計である「賃金構造基本統計調査」のうち、一級建築士に係る調査結果に求めることとする。

基本的には以上の資料を利用して、代金の定めのない設計・工事監理契約における報酬を以下の要領で算定することとする。

2. 1. 1 報酬内訳の定義と総額の推定方法

告示第15号では、請求することができる報酬を、(1) 業務経費、(2) 技術料等経費、(3) 消費税相当額の合計額と定め、特に(1)の中身をイ) 直接人件費、ロ) 特別経費、ハ) 直接経費、ニ) 間接経費の4つに区分している。しかし、これらの個々の額を定めることは容易でないため、告示第15号の第4に直接人件費を元にした「略算法による算定」を同時に示している。その内容は次の通りである。

- イ) 直接人件費・・・建物類型(別添二)に応じた標準業務人・時間数(別添三)に「通常当該業務に従事する者一人の一時間あたりに要する人件費」を乗じて算出
- ロ) 特別経費
- ハ) 直接経費・・・ } 直接人件費の1.0倍
- ニ) 間接経費・・・ }

すなわち、報酬額(消費税抜き)の合計は下記となる。

報酬額(消費税抜き)	=	(1) 業務経費	+	(2) 技術料等経費		
	=	イ) 直接人件費×2	+	ロ) 特別経費	+	(2) 技術料等経費

なお、上記の略算法を採って良いのは、「建築物の床面積の合計が、別添二に掲げる建築物の種類ごとに別添三に掲げる床面積の合計の欄に掲げる値のうちの最も小さい値を下回る建築物又は最も大きい値を上回る建築物にあっては、その略算法によることができないものとする」とされていることから、一定規模の床面積の建物に限られていることに留意する。また、標準業務量は、業務従事者の技術者レベルに応じて業務量は変わりうるものであり、「一級建築士の免許取得後2年相当の技術者で換算した業務量」であるとされている²。これらの点は詳細を後述する。

¹ 「業務量」とは、業務遂行に要した延べ作業時間で、単位は人・時である。

² (財) 建築技術教育普及センター「平成21年度・新しい業務報酬基準講習会テキスト」p.81

ところで、上式の最終行のそれぞれの用語は、告示第 15 号では次のように定義されている。

イ) 直接人件費

直接人件費は、設計等の業務に直接従事する者のそれぞれについての当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に当該業務に従事する延べ日数を乗じて得た額の合計とする。

ロ) 特別経費

特別経費は、出張旅費、特許使用料その他の建築主の特別の依頼に基づいて必要となる費用の合計額とする。

(2) 技術料等経費

技術料等経費は、設計等の業務において発揮される技術力、創造力等の対価として支払われる費用とする。

このうち、ロ) 特別経費、及び (2) 技術料等経費 については、必要に応じて別途加算すべき項目とし、本要領では報酬額の大半を占めると考えられる上式の第一項（直接人件費×2）のみの算定に焦点を当てることとする。特に「ロ) 特別経費」は建築主の特別の依頼に基づくものなのでそのような事実があった場合は、適度の金額でそれを加算すればよい。

2. 1. 2 直接人件費の根拠

2. 1. 2. 1 「建物類型（別添二）に応じた標準業務人・時間数（別添三）」について

本要領では戸建て住宅を想定しているので、別添二の建物類型においては、次の3種のみが関係するものとする。以下に別表第 13～15 の内容を示す。表中の数字は「人・時」である。

別表第 13 戸建住宅（詳細設計及び構造計算を必要とするもの）

別表第 14 戸建住宅（詳細設計を必要とするもの）

別表第 15 その他の戸建住宅

別表第 13 戸建住宅（詳細設計及び構造計算を必要とするもの）（別添二第十三号（第 1 類）関係）

床面積の合計		100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²
(一) 設計	総合	710	760	800	860
	構造	140	180	220	290
	設備	110	130	140	150
(二) 工事監理等	総合	180	240	290	390
	構造	30	48	66	100
	設備	38	49	59	77

別表第 14 戸建住宅（詳細設計を必要とするもの）（別添二第十四号（第 1 類）関係）

床面積の合計		100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²
(一) 設計	総合	350	490	610	850
	構造	81	97	110	130
	設備	110	130	140	150
(二) 工事監理等	総合	180	240	290	390
	構造	30	48	66	100
	設備	38	49	59	77

別表第 15 その他の戸建住宅（別添二第十五号（第 1 類）関係）

床面積の合計		100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²
(一) 設計		270	360	430	570
(二) 工事監理等		120	170	210	290

(注) 告示第 15 号より引用。

2. 1. 2. 2 「通常当該業務に従事する者一人の一時間あたりに要する人件費」について

2.1 告示方式の概要で述べたように、人件費単価は年度毎に調査される「賃金構造基本統計調査」のうち、一級建築士に係る調査結果を用いる。最新の平成 20 年賃金構造基本統計調査（2009 年 7 月 13 日公表）の結果を引用する。（表 2.1）

調査の集計は企業規模別のカテゴリーで 4 区分別（計、1000 人以上、100～999 人、10～99 人）で示されるが、戸建て住宅の設計に主として携わるのは人数規模の小さい建築設計事務所であることが想定されるので、最後の 10～99 人のみを示した。また、一級建築士（女）ももちろん調査されているが、この表 2.1 のような年齢階層別の集計は公表されていない。これは女性の一級建築士の調査サンプル数が少ないためと思われる。年齢階層の計であれば、別の表で集計されているので、必要に応じてその値を用いればよい。

表 2.1 一級建築士（男）の月額給与額等の調査結果（平成 20 年調査）

区 分	10 ～ 99 人							年間賞与 その他 特別 給与額	労働者数
	年 齢	勤 年	続 数	所 定 内 実 労 働 時 間 数	超 過 実 労 働 時 間 数	き ま っ て 支 給 す る 現 金 給 与 額	所 定 内 給 与 額		
一級建築士(男)	49.3	15.2	175	8	405.8	383.9	1191.2	1,230	
～ 19 歳	-	-	-	-	-	-	-	-	
20 ～ 24	-	-	-	-	-	-	-	-	
25 ～ 29	27.5	1.2	173	8	245.0	231.9	235.3	17	
30 ～ 34	33.3	8.4	172	22	422.0	368.6	2918.6	86	
35 ～ 39	37.2	8.0	174	15	445.3	384.3	3058.5	166	
40 ～ 44	42.9	12.4	182	19	374.6	332.0	522.4	116	
45 ～ 49	47.7	19.5	176	5	421.2	412.4	897.2	199	
50 ～ 54	52.7	17.5	178	4	400.1	391.1	698.2	209	
55 ～ 59	57.3	17.9	174	5	418.3	407.9	767.2	333	
60 ～ 64	61.6	18.6	174	0	388.0	387.8	669.8	66	
65 ～ 69	66.4	13.3	159	0	247.2	247.2	486.9	34	
70 歳 ～	70.5	16.8	174	0	197.1	197.1	231.3	5	

注 1) 平成 20 年賃金構造基本統計調査の公表結果のうち、「職種別第 2 表 職種・性、年齢階級別きまって支給する現金給与額、所定内給与額及び年間賞与その他特別給与額（産業計）」のうち、「一級建築士(男)」で企業規模が「10～99 人」の集計結果のみを示した。<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001022183&cycocode=0>

注 2) 最新の結果は「政府統計の総合窓口 (<http://www.e-stat.go.jp/>)」より入手可能。

この表からは、月額現金給与額、年間賞与額、月当たり総労働時間等が年齢別に読み取ることができるので、これらの情報から年当たりの総額を求めて年間総労働時間で割ることにより「人・時」単価を算出することができることになる。

ここで留意しなければならないのは、この統計で明らかになるのは「給与＋諸手当＋賞与」であって、2.2 で述べた「直接人件費」そのものではないことである。その定義をもう一度確認してみる。「直接人件費」の内訳は「給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等」であるので、この統計に含まれない「退職給与」「法定保険料等」は別の根拠から算出する必要がある。

それを明らかにしてくれる統計は公的なものではないが、(社)日本経済団体連合会がその会員の大手企業を対象として毎年行い公表している「福利厚生費調査」がある。ここで、調査の概要と関係する定義、最新版の調査結果（2007 年度）の概要を示しておく。

表 2.2 (社) 日本経済団体連合会の「福利厚生費調査」の概要

【福利厚生費調査について】

1955 年度から毎年実施しており、今回で 52 回目。半世紀にわたる企業の福利厚生費の動向を把握できる、日本において唯一、毎年実施している福利厚生費の調査である。

本調査は、法定福利費、法定外福利費の各項目について企業の年間負担総額を年間延べ従業員数で除した 1 人 1 ヶ月当たりの平均値（加重平均）を算出したものである。さらに、総額人件費管理の観点から現金給与総額、退職金、通勤費用等についても同様の方法で算出した。

【用語の定義】

- 法定福利費： 社会保険料等のうち、企業が負担した費用。従業員の負担分は含まない。
 法定外福利費： 企業が任意に行う福祉費用に要した費用。従業員の負担分は含まない。
 福利厚生費： 法定福利費と法定外福利費の合計。
 調査対象従業員： 全従業員のうち、健康保険に加入している者。長期雇用従業員に加えて、一部のパートタイム従業員等を含む。
 カフェテリアプラン： 従業員に費用と連動したポイントを付与し（例：1 人当たり 300 ポイント、1 ポイント＝200 円）、その範囲内で福利厚生メニューの中から選択させる制度。
 福利厚生代行サービス費： 総合的に福利厚生運営を外部委託している場合の委託費用。

(注) <http://www.keidanren.or.jp/japanese/policy/2009/005.pdf>

第 2 表 従業員 1 人 1 ヶ月当たりの福利厚生費等の推移

回数	年度	現金給与総額 (円)	福利厚生費(円)			退職金(円)	福利厚生費の 対現金給与 総額比率(%)
			合計	法定福利費	法定外福利費		
1回	1955	23,967	3,225	1,463	1,762	-	13.5
2回	56	26,926	3,643	1,600	2,043	-	13.5
3回	57	28,674	3,864	1,705	2,159	-	13.5
4回	58	29,444	3,910	1,692	2,218	-	13.3
5回	59	33,178	4,097	1,772	2,325	1,723	12.3
6回	60	35,041	4,228	1,842	2,386	1,642	12.1
7回	61	37,038	4,365	1,908	2,457	1,642	11.8
45回	2000	550,802	93,203	65,423	27,780	69,256	16.9
46回	01	562,098	95,883	68,482	27,401	80,495	17.1
47回	02	558,494	96,755	68,552	28,203	87,283	17.3
48回	03	565,935	100,811	72,853	27,958	92,037	17.8
49回	04	578,054	102,372	74,106	28,266	80,499	17.7
50回	05	583,386	103,722	75,436	28,286	81,685	17.8
51回	06	587,658	104,787	76,437	28,350	76,605	17.8
52回	07	586,008	103,934	75,936	27,998	71,551	17.7

- (注) 1. 四捨五入の関係上、100%あるいは合計数値にならない場合がある。
 2. 2002年度から法定福利費には、障害者雇用納付金を含まない。2007年度の法定福利費には石綿健康被害救済法に基づく一般拠出金を含む。
 3. 1955年度～61年度までの調査期間は10月～9月である。

(注) (社)日本経済団体連合会「2007 年度 福利厚生費調査結果 (第 52 回)」の概要 (2009 年 1 月 19 日)
<http://www.keidanren.or.jp/japanese/policy/2009/005.pdf> を引用。

なお、この調査は経団連の大手会員企業が対象であり、10～99 人というような弱小規模の建築設計事務所の給与支払いの実態とはかけ離れているという反論はあり得るが、これに代わる調査は現在のところ皆無であるため、この調査結果を利用することとする。

この経団連の調査結果によれば、07 年度において現金給与以外の福利厚生費として会社が負担しているのは現金給与総額の 17.7%分である。また、退職金は 71,551 円であるから、同じく現金

給与総額の12.2%分である。従って、 $17.7\% + 12.2\% = 30\%$ が賃金構造基本統計調査では明らかにできなかった「退職給与」「法定保険料等」に相当する分だと考えることができる。

これら2つの統計調査を利用することで、「直接人件費」を求めることができる。すなわち、賃金構造基本統計調査で得られた値を1.30倍（平成20年の場合）すればよい。その値の2倍がほぼ支払うべき報酬額に近いものとなる。

改めて報酬額の式を書いておくと次のようになる。

報酬額（消費税抜き）	=	(1) 業務経費	+	(2) 技術料等経費
	=	イ) 直接人件費×2	+	ロ) 特別経費 + (2) 技術料等経費
	=	賃金構造基本統計調査による1級建築士の平均時給 ×1.3 ×2		+ ロ) 特別経費 + (2) 技術料等経費

(注) ロ) 特別経費と(2) 技術料等経費は必要に応じて、個別に加算する。

2. 1. 3 告示方式の試算

賃金構造基本統計調査による1級建築士の平均時給は下表のように求められる。

表 2.3 1級建築士（男）の平均時給（年齢階層別）

区 分	10 ～ 99 人								年間実労働時間	年間賞与その他特別給与額	労働者数	年間実労働時間	実質時給				
	年齢	勤続年数	所定内実労働時間数	超過実労働時間数	きまつて支給する現金給与額		年間賞与その他特別給与額	労働者数						所定内	超過	合計	円/時
					千円	千円											
一級建築士(男)	49.3	15.2	175	8	405.8	383.9	1191.2	1,230	6,060.8	2,129.2	97.3	2,226.5	2,722				
～ 19 歳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
20 ～ 24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
25 ～ 29	27.5	1.2	173	8	245.0	231.9	235.3	17	3,175.3	2,104.8	97.3	2,202.2	1,442				
30 ～ 34	33.3	8.4	172	22	422.0	368.6	2918.6	86	7,982.6	2,092.7	267.7	2,360.3	3,382				
35 ～ 39	37.2	8.0	174	15	445.3	384.3	3058.5	166	8,402.1	2,117.0	182.5	2,299.5	3,654				
40 ～ 44	42.9	12.4	182	19	374.6	332.0	522.4	116	5,017.6	2,214.3	231.2	2,445.5	2,052				
45 ～ 49	47.7	19.5	176	5	421.2	412.4	897.2	199	5,951.6	2,141.3	60.8	2,202.2	2,703				
50 ～ 54	52.7	17.5	178	4	400.1	391.1	698.2	209	5,499.4	2,165.7	48.7	2,214.3	2,484				
55 ～ 59	57.3	17.9	174	5	418.3	407.9	767.2	333	5,786.8	2,117.0	60.8	2,177.8	2,657				
60 ～ 64	61.6	18.6	174	0	388.0	387.8	669.8	66	5,325.8	2,117.0	0.0	2,117.0	2,516				
65 ～ 69	66.4	13.3	159	0	247.2	247.2	486.9	34	3,453.3	1,934.5	0.0	1,934.5	1,785				
70 歳 ～	70.5	16.8	174	0	197.1	197.1	231.3	5	2,596.5	2,117.0	0.0	2,117.0	1,226				

※6月は30日。

ところで2. 1. 1における式に当てはめてよいのは、前述したように「一級建築士の免許取得後2年相当の技術者で換算した業務量」であった。この年齢をここでは25～29歳と仮定する。それ以上の年齢・経験を積んだ技術者の場合、単価は当然に上がるがそれは業務能力も同時にあがり、時間当たりの単価には大きな変化がないと考えることが可能である。

以下ではこの25～29歳という年齢の男性を考え、その実質時給1,442円/時を元に報酬額を計算する。2. 1. 1における式に当てはめると、

報酬額（消費税抜き）の「人・時」単価	=	$1,442 \text{ 円} \times 1.3 \times 2 + \alpha$	=	$3,749.2 \text{ 円/時} + \alpha$
ただし、 α はロ) 特別経費と(2) 技術料等経費に相当するもの。(以下の計算ではゼロとする)				

告示第 15 号の別表第 13～15 に当てはめて計算すると、報酬額（消費税抜き）は下図の通りとなる。

設計者の実質時給を3,749.2円とした場合

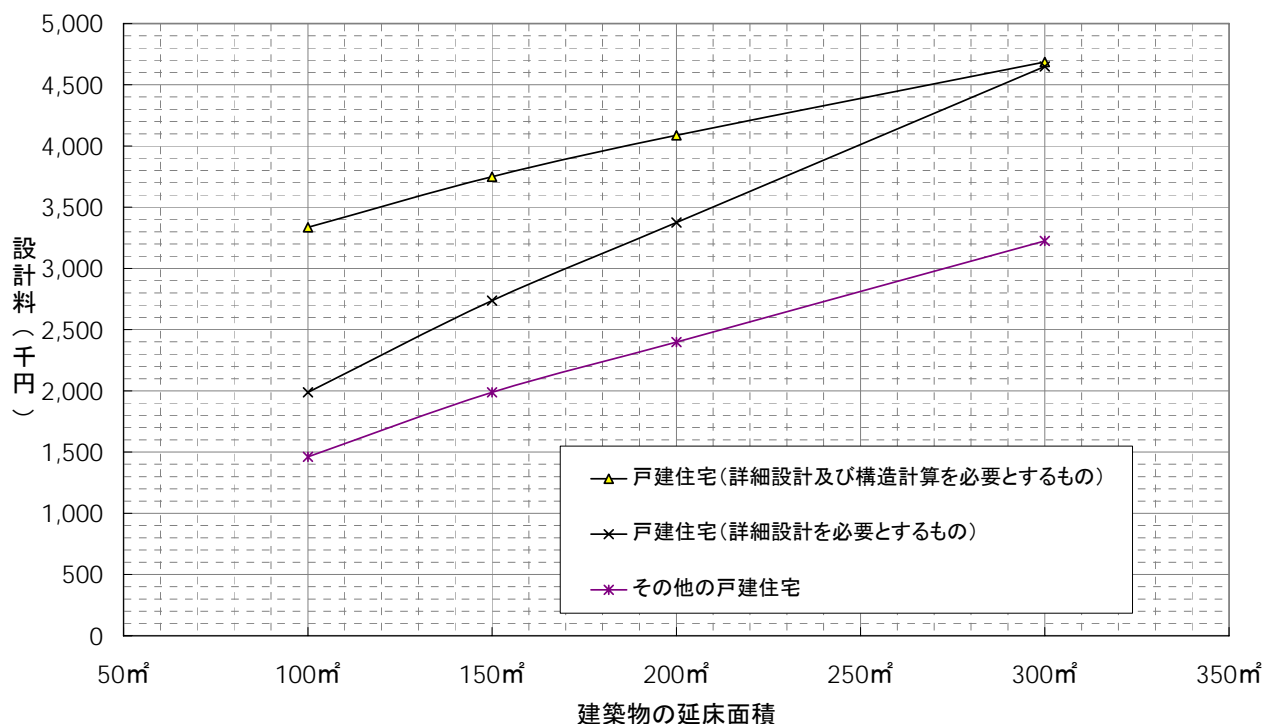


図 2.1 報酬額（消費税抜き）の目安

参考資料：業務能力の換算率

◇業務経験年数等による技術者の区分モデル	
建築士等の資格・業務経験等による区分	業務能力の換算率*
A. 一級建築士取得後18年以上、または二級建築士取得後23年以上の業務経験のあるもの、及び大学卒業後23年以上相当の能力のあるもの	1.98
B. 一級建築士取得後13年以上18年未満、または二級建築士取得後18年以上23年未満の業務経験のあるもの、及び大学卒業後18年以上相当の能力のあるもの	1.76
C. 一級建築士取得後8年以上13年未満、または二級建築士取得後13年以上18年未満の業務経験のあるもの、及び大学卒業後13年以上相当の能力のあるもの	1.47
D. 一級建築士取得後3年以上8年未満、または二級建築士取得後8年以上13年未満の業務経験のあるもの、及び大学卒業後8年以上相当の能力のあるもの	1.17
E. 一級建築士取得後3年未満、または二級建築士取得後5年以上8年未満の業務経験のあるもの、及び大学卒業後5年以上相当の能力のあるもの	1.00
F. 上記各欄に該当しないもの	0.85

*平成19年度設計業務委託等技術者単価（国土交通省：平成18年10月に実施した調査設計業務等技術者給与等実態調査に基づく。）の技術者の職種別基準日額に基づき、技術者Eを1とした換算率。

(注) (財) 建築技術教育普及センター「平成 21 年度・新しい業務報酬基準講習会テキスト」p.81

補論・設計料率の試算

図 2.1 等で計算した設計料（設計報酬額）が建築費総額の何パーセントにあたるのか、すなわち、いわゆる設計料率を計算してみることにする。建築着工統計の分析によれば平成 18 年度における木造住宅の平均延床面積単価は全国で約 15 万 5000 円/㎡（居住専用住宅の場合）である。これを元に図 2.1 データから設計料率を計算すると床面積に応じ 7%～21%程度である。（図 2.2）

表 2.4 木造住宅の平均延床面積単価の算出（平成 18 年度計・全国）

用途別	構造別		木造		平均単価 (計算による)
	建築物の数	床面積の合計	工事費予定額	平均単価	
	むね	㎡	万円	円/㎡	
全建築物計	507,187	63,942,611	979,054,769	153,115	
A. 居住専用住宅	471,831	58,693,730	909,725,282	154,995	
B. 居住専用準住宅	850	199,634	2,759,883	138,247	
C. 居住産業併用建築物	7,062	1,141,276	17,172,535	150,468	
11 居住農林水産業併用	668	84,864	1,067,986	125,847	
12 居住鉱業、建設業併用	388	61,998	853,341	137,640	
13 居住製造業併用	223	37,377	546,338	146,170	
14 居住電気・ガス・熱供給・水道業併用	83	12,725	177,983	139,869	
15 居住情報通信業併用	60	10,364	165,972	160,143	
16 居住運輸業併用	37	5,083	77,156	151,792	
17 居住卸売・小売業併用	1,418	226,189	3,365,771	148,803	
18 居住金融・保険業併用	50	8,293	121,691	146,739	
19 居住不動産業併用	159	25,596	374,108	146,159	
20 居住飲食店、宿泊業併用	755	119,724	1,836,445	153,390	
21 居住医療、福祉併用	580	119,098	2,042,215	171,473	
22 居住教育、学習支援業併用	139	22,606	340,458	150,605	
23 居住その他のサービス業併用	2,004	318,534	4,805,692	150,869	
24 居住公務併用	85	10,594	202,209	190,871	
25 他に分類されない居住産業併用	413	78,231	1,195,170	152,774	

(注) 建築統計年報平成 19 年度版より作成。住宅用途のみを抽出。平均単価は工事費予定額÷床面積の合計により算出。

設計者の実質時給3,749.2円、建築単価155,000円/㎡とした場合

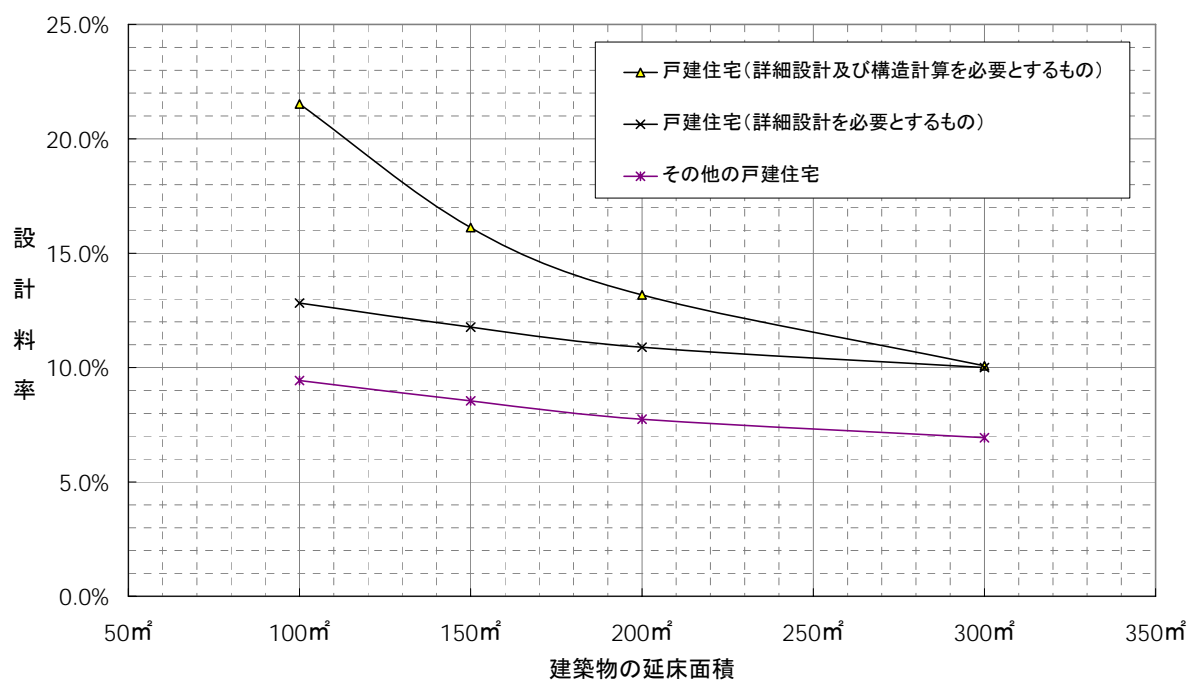


図 2.2 設計料率の試算

2. 2 比例方式

現実の設計報酬額（市場取引価格）は、類似した条件の建築物であっても個別性が高く、地域による相違が大きいことが知られている。従量方式は、この点については反映できないが、所謂、「相場」として関係者に理解されている。

また、作業量の指標として、工事金額等を採用すると、工事金額は必ずしも作業量と相関がないとの批判（資材単価を高めると、これに正比例して報酬額が上がるとはいえない等）がある。

しかし、比例方式は、簡単明瞭で、当事者は理解し、交渉の場面等で、予め十分に織り込んで意思決定をする（合意が成立する）をする可能性がある。

また、資材単価等の高騰による工事金額の増大は、品質保証のためのコスト等も比例して増大することもあるので、相関性がないとは、必ずしも言えない。

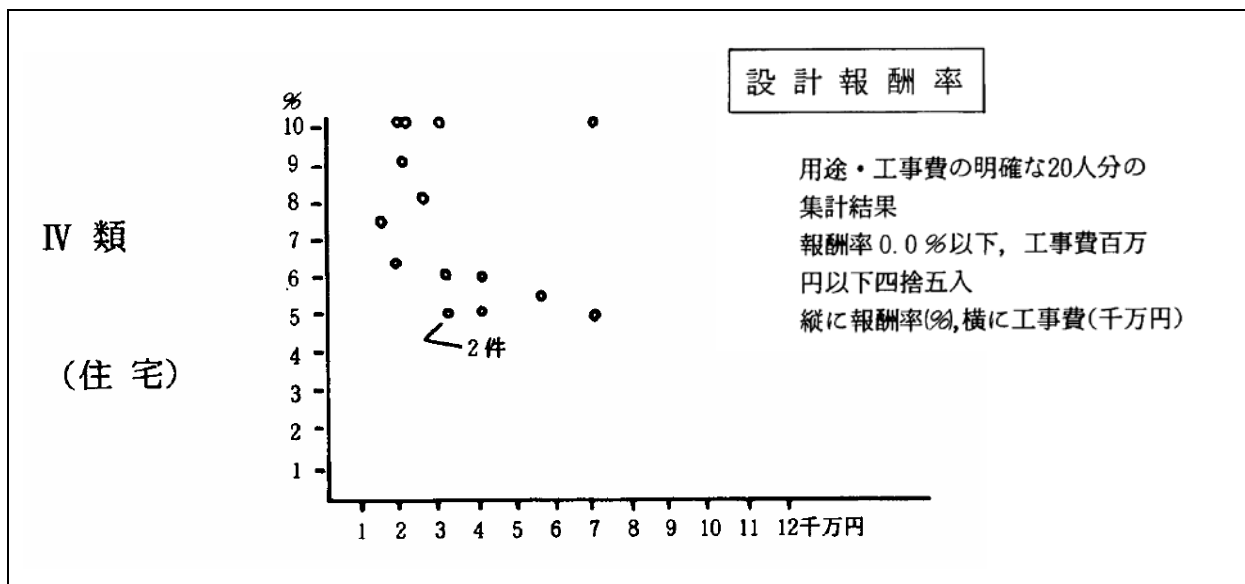
いずれにしろ、これらの諸点に関する調整は、裁判所の判定に委ねられる。

2. 2. 1 いわゆる「料率表」の実例

インターネット等を利用して収集した資料は以下の通りである。なお、以下のいくつかの事例では設計と監理の合計で求めている料率とそれらを分けて表示している料率とがあることに留意する。（各事例の料率の合計値の大きさに関してのみ説明を加える。）

事例 1・調査事例による設計料率（その 1）（昭和 52 年頃；住宅のみ表示）

大学研究者による設計報酬率のアンケート調査である。日本建築家協会東海支部所属会員を対象に行われたもので 34 名からの回答があった。ここでは住宅類型のみ示すが、他の類型についても調査している。調査時点は昭和 50 年代でだいぶ古く、料率も 5～10% に分布するが、他の事例に比べると若干低い値となっている。



(注) 中島 一, 松本 壮一郎「<研究報告>建築家の建築設計監理とその報酬についての意識調査: その2.建築家の建築設計・工事監理及び報酬の捉え方について」愛知工業大学研究報告. B, 専門関係論文集 12, pp.143-151, 1977.3

事例 2・某設計事務所の例（その 1）

インターネット上にあったある社の料率表で、現在使われているもの。戸建住宅の料率は、設計と監理の合計で工事規模に応じて 9.1%～13.24% に分布している。

《旧建設省告示第1206号における概略方法による平成18年度設計監理標準業務人・日数表》

* 下記の数値は工事費に対するEランク換算平均業務人・日を示す

区分	第 I 類			第 II 類			第 III 類			第 IV 類					
	工場 車庫 倉庫	マンション 事務所ビル 商業ビル I 類の複雑なもの	ホテル・旅館 料理・飲食店 病院・劇場 第 II 類の複合建築物	1		2									
建物の用途										一般独立住宅 (木造以外) 教会・寺院等 インテリア全般 店舗・住宅リフォーム			戸建住宅 (一般的な木造)		
工事費	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計
500 万	13	7	20	15	8	23	16	9	25	14	7	21	9	4	13
1,000	22	12	34	25	13	38	27	15	42	25	13	38	17	7	24
1,500	31	16	47	34	18	52	37	20	57	37	18	55	24	10	34
2,000	38	20	58	42	22	64	46	24	70	47	24	71	31	13	44
3,000	52	26	78	58	29	87	63	32	95	68	34	102	45	19	64
5,000	77	38	115	85	42	127	94	47	141	107	54	161	70	30	100
8,000	110	53	163	122	59	181	134	65	199	163	82	245	106	45	151
10,000	131	63	194	145	70	215	159	77	236	200	100	300	129	55	184
15,000	178	84	262	198	93	291	217	103	320	287	143	430			
20,000	222	103	325	247	114	361	271	126	397	371	185	556			
25,000	264	120	384	293	134	427	321	148	469	453	226	679			
30,000	303	137	440	336	153	489	370	168	538	533	266	799			
40,000	378	168	546	419	188	607	461	207	668	689	344	1033			
50,000	449	198	647	498	220	718	547	243	790	841	421	1262			
70,000	581	251	832	644	280	924	707	308	1015	1136	568	1704			
100,000	763	324	1087	846	361	1207	930	398	1328	1563	781	2344			
150,000	1042	433	1475	1155	483	1638	1268	532	1800	2246	1123	3369			
200,000	1298	532	1830	1440	593	2033	1581	653	2234	2904	1452	4356			
300,000	1771	711	2482	1964	792	2756	2157	873	3030	4173	2087	6260			
500,000	2620	1024	3644	2905	1141	4046	3190	1257	4447	6589	3295	9884			

- * 融資手続き・開発申請・総合設計・天空率・住宅性能評価等は特別業務として標準外業務標準人・日表にてもとめます。
- * 上記の用途で複合するものは工事費按分にてとめます。工事監理は非常駐監理の場合です。
- * 木造戸建て住宅については、旧建築家協会の料率から逆算したものを使用しています。

《旧建設省告示による()の標準的な設計・監理業務料率換算表》

* 下記の数値は工事費に対する標準的な建物の設計・監理料率(%)を示しています。

工事費	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計
500 万	9.00	6.23	15.23	10.39	7.12	17.51	11.08	8.01	19.09	9.70	6.23	15.93	9.27	3.97	13.24
1,000	7.62	5.34	12.96	8.66	5.79	14.45	9.35	6.68	16.03	8.66	5.79	14.45	8.50	3.64	12.14
1,500	7.16	4.75	11.91	7.85	5.34	13.19	8.54	5.94	14.48	8.54	5.34	13.88	8.08	3.46	11.54
2,000	6.58	4.45	11.03	7.27	4.90	12.17	7.96	5.34	13.30	8.14	5.34	13.48	7.79	3.34	11.13
3,000	6.00	3.86	9.86	6.69	4.30	10.99	7.27	4.75	12.02	7.85	5.04	12.89	7.41	3.17	10.58
5,000	5.33	3.38	8.71	5.89	3.74	9.63	6.51	4.18	10.69	7.41	4.81	12.22	6.95	2.98	9.93
8,000	4.76	2.95	7.71	5.29	3.28	8.56	5.80	3.61	9.41	7.05	4.56	11.61	6.55	2.81	9.36
10,000	4.53	2.80	7.33	5.02	3.11	8.13	5.50	3.43	8.93	6.93	4.45	11.38	6.37	2.73	9.10
15,000	4.11	2.49	6.60	4.57	2.76	7.33	5.01	3.05	8.06	6.62	4.24	10.86			
20,000	3.84	2.29	6.13	4.27	2.53	6.80	4.69	2.80	7.49	6.42	4.12	10.54			
25,000	3.65	2.13	5.78	4.06	2.38	6.44	4.44	2.63	7.07	6.27	4.02	10.29			
30,000	3.49	2.03	5.52	3.88	2.27	6.15	4.27	2.49	6.76	6.15	3.95	10.10			
40,000	3.27	1.87	5.14	3.62	2.09	5.71	3.99	2.30	6.29	5.96	3.83	9.79			
50,000	3.11	1.76	4.87	3.45	1.96	5.41	3.79	2.16	5.95	5.82	3.75	9.57			
70,000	2.87	1.59	4.46	3.18	1.78	4.96	3.49	1.96	5.45	5.62	3.61	9.23			
100,000	2.64	1.44	4.08	2.93	1.60	4.53	3.22	1.77	4.99	5.41	3.47	8.88			
150,000	2.40	1.28	3.68	2.60	1.43	4.09	2.92	1.58	4.50	5.18	3.33	8.51			
200,000	2.24	1.18	3.42	2.49	1.32	3.81	2.73	1.45	4.18	5.03	3.23	8.26			
300,000	2.04	1.05	3.09	2.26	1.17	3.43	2.49	1.29	3.78	4.81	3.09	7.90			
500,000	1.81	0.91	2.72	2.01	1.01	3.02	2.21	1.11	3.32	4.56	2.93	7.49			

* 上記料率換算表は設計難易度B～Cの間、工事監理密度A～Bの間で計算したものです(木造戸建て住宅を除く)。

(注) 旧建設省告示を用いた某設計事務所の「設計監理報酬算定表」

事例 3・某設計事務所の例（その 2）

これも事例 2 と同様に現在使われている某設計事務所の事例。工事規模に応じて 8.22%～15.00%の料率が設定されている。

当社の設計料 一覧表

	第1類	第2類	第3類	第4類
1000万円				15.00%
1500万円				13.20%
2000万円				11.00%
2500万円				10.20%
3000万円	7.10%	8.20%	8.90%	10.00%
3500万円	6.77%	8.00%	8.50%	9.80%
4000万円	6.52%	7.50%	8.21%	9.75%
4500万円	6.40%	7.25%	8.00%	9.00%
5000万円	6.18%	7.10%	7.80%	9.48%
6000万円	5.95%	6.90%	7.50%	9.35%
7000万円	5.70%	6.70%	7.20%	9.21%
8000万円	5.51%	6.55%	7.00%	9.08%
9000万円	5.37%	6.34%	6.80%	8.97%
1.0億円	5.22%	6.11%	6.60%	8.85%
1.5億円	4.72%	5.60%	6.00%	8.49%
2.0億円	4.40%	5.20%	5.75%	8.22%

建築物の用途等による種別

	建築物の用途等
第1類	工場、車庫、市場、倉庫等
第2類	体育館、競馬場、学校、研究所、庁舎、事務所、駅舎、百貨店、店舗、共同住宅、寄宿舎等及び1類の複雑なもの
第3類	銀行、美術館、博物館、図書館、公会堂、劇場、映画館、集会場（オーデトリウムを有するものに限る）ナイトクラブ、ホテル、旅館、料理店、放送局、病院、診療所、複合建築物等及び1・2類の複雑なもの
第4類	戸建住宅

事例4・某設計事務所の例（その3）

これも事例2、事例3と同様である。工事費規模に応じて7%～20%に分布している。

計監理料率表（構造計算費用は別途になります。）

工事費	第1類		第2類		第3類		第4類		第5類	
	料率	金額	料率	金額	料率	金額	料率	金額	料率	金額
¥5,000,000	12.00%	¥600,000	14.00%	¥700,000	16.00%	¥800,000	20.00%	¥1,000,000	24.00%	¥1,200,000
¥6,000,000	11.76%	¥705,600	13.72%	¥823,200	15.68%	¥940,800	19.60%	¥1,176,000	23.52%	¥1,411,200
¥7,000,000	11.52%	¥806,400	13.44%	¥940,800	15.36%	¥1,075,200	19.20%	¥1,344,000	23.04%	¥1,612,800
¥8,000,000	11.28%	¥902,400	13.16%	¥1,052,800	15.04%	¥1,203,200	18.80%	¥1,504,000	22.56%	¥1,804,800
¥9,000,000	11.04%	¥993,600	12.88%	¥1,159,200	14.72%	¥1,324,800	18.40%	¥1,656,000	22.08%	¥1,987,200
¥10,000,000	10.80%	¥1,080,000	12.60%	¥1,260,000	14.40%	¥1,440,000	18.00%	¥1,800,000	21.60%	¥2,160,000
¥15,000,000	8.82%	¥1,323,000	10.29%	¥1,543,500	11.76%	¥1,764,000	14.70%	¥2,205,000	17.64%	¥2,646,000
¥20,000,000	7.80%	¥1,560,000	9.10%	¥1,820,000	10.40%	¥2,080,000	13.00%	¥2,600,000	15.60%	¥3,120,000
¥30,000,000	6.81%	¥2,043,000	7.95%	¥2,383,500	9.08%	¥2,724,000	11.35%	¥3,405,000	13.62%	¥4,086,000
¥40,000,000	6.30%	¥2,520,000	7.35%	¥2,940,000	8.40%	¥3,360,000	10.50%	¥4,200,000	12.60%	¥5,040,000
¥50,000,000	6.00%	¥3,000,000	7.00%	¥3,500,000	8.00%	¥4,000,000	10.00%	¥5,000,000	12.00%	¥6,000,000
¥60,000,000	5.79%	¥3,474,000	6.76%	¥4,053,000	7.72%	¥4,632,000	9.65%	¥5,790,000	11.58%	¥6,948,000
¥70,000,000	5.58%	¥3,906,000	6.51%	¥4,557,000	7.44%	¥5,208,000	9.30%	¥6,510,000	11.16%	¥7,812,000
¥80,000,000	5.47%	¥4,377,600	6.38%	¥5,107,200	7.30%	¥5,836,800	9.12%	¥7,296,000	10.94%	¥8,755,200
¥90,000,000	5.40%	¥4,860,000	6.30%	¥5,670,000	7.20%	¥6,480,000	9.00%	¥8,100,000	10.80%	¥9,720,000
¥100,000,000	5.34%	¥5,340,000	6.23%	¥6,230,000	7.12%	¥7,120,000	8.90%	¥8,900,000	10.68%	¥10,680,000
¥200,000,000	4.80%	¥9,600,000	5.60%	¥11,200,000	6.40%	¥12,800,000	8.00%	¥16,000,000	9.60%	¥19,200,000
¥300,000,000	4.61%	¥13,824,000	5.38%	¥16,128,000	6.14%	¥18,432,000	7.68%	¥23,040,000	9.22%	¥27,648,000
¥400,000,000	4.50%	¥18,000,000	5.25%	¥21,000,000	6.00%	¥24,000,000	7.50%	¥30,000,000	9.00%	¥36,000,000
¥500,000,000	4.44%	¥22,200,000	5.18%	¥25,900,000	5.92%	¥29,600,000	7.40%	¥37,000,000	8.88%	¥44,400,000
¥600,000,000	4.40%	¥26,424,000	5.14%	¥30,828,000	5.87%	¥35,232,000	7.34%	¥44,040,000	8.81%	¥52,848,000
¥700,000,000	4.36%	¥30,492,000	5.08%	¥35,574,000	5.81%	¥40,656,000	7.26%	¥50,820,000	8.71%	¥60,984,000
¥800,000,000	4.32%	¥34,560,000	5.04%	¥40,320,000	5.76%	¥46,080,000	7.20%	¥57,600,000	8.64%	¥69,120,000
¥900,000,000	4.26%	¥38,340,000	4.97%	¥44,730,000	5.68%	¥51,120,000	7.10%	¥63,900,000	8.52%	¥76,680,000
¥1,000,000,000	4.20%	¥42,000,000	4.90%	¥49,000,000	5.60%	¥56,000,000	7.00%	¥70,000,000	8.40%	¥84,000,000

※業務内容によっては変更させていただく場合があります。（増減とも）
また、予告なく変更する場合があります。
詳しくは相談時にお問い合わせ下さい。

別表2.建築類別表

類別	建築種別
第1類	工場・車庫・格納庫・市場・倉庫等の簡易なもの、上屋の類
第2類	工場・車庫・格納庫・市場・倉庫等の複雑なもの、体育館・スタジアム・発電所・学校・研究所・庁舎・事務所・停車場・百貨店・商店・共同住宅・寄宿舎の類
第3類	銀行・美術館・博物館・図書館・公会堂・劇場・映画館・オーデトリウム・クラブ・ホテル・旅館・料理店・演奏場・放送局・病院・診療所・高級共同住宅の類
第4類	住宅
第5類	記念建造物・社寺・教会堂・茶室・室内装飾・家具造作・ショップフロントの類

事例 5・某設計事務所の例（その 4）

これも事例 2～事例 4 と同様である。工事規模に応じて、一般的な木造戸建住宅の場合（第 4 類 B）で 3.82%～6.88%、それを除く戸建住宅（第 4 類 A）で 8.46%～12.13%に分布している。

設計・工事監理標準業務報酬表

単位：%

区分	第1類			第2類			第3類			第4類					
										A			B		
業務内容区分	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計	設計	監理	合計
1000万円										8.13	4.00	12.13	4.55	2.33	6.88
1500万円										7.78	3.84	11.62	4.10	1.92	6.02
2000万円										7.51	3.76	11.27	3.83	1.96	5.79
2500万円										7.35	3.68	11.03	3.68	1.89	5.57
3000万円	6.05	3.03	9.08	6.71	3.38	10.09	7.38	3.73	11.11	7.19	3.60	10.79	3.54	1.82	5.36
3500万円	5.84	2.92	8.76	6.49	3.25	9.74	7.14	3.58	10.72	7.08	3.54	10.62	3.37	1.72	5.09
4000万円	5.63	2.82	8.45	6.27	3.12	9.39	6.90	3.43	10.33	6.98	3.49	10.47	3.21	1.62	4.83
4500万円	5.48	2.74	8.22	6.09	3.04	9.13	6.70	3.34	10.04	6.90	3.45	10.35	3.14	1.54	4.68
5000万円	5.33	2.66	7.99	5.92	2.96	8.88	6.51	3.26	9.77	6.82	3.41	10.23	3.08	1.47	4.55
6000万円	5.09	2.55	7.64	5.65	2.83	8.48	6.22	3.11	9.33	6.69	3.34	10.03	2.94	1.45	4.39
7000万円	4.89	2.45	7.34	5.44	2.72	8.16	5.99	2.99	8.98	6.58	3.29	9.87	2.83	1.39	4.22
8000万円	4.73	2.37	7.10	5.27	2.63	7.90	5.79	2.89	8.68	6.49	3.24	9.73	2.72	1.33	4.05
9000万円	4.60	2.30	6.90	5.11	2.55	7.66	5.62	2.81	8.43	6.41	3.20	9.61	2.63	1.29	3.92
1億円	4.47	2.24	6.71	4.97	2.49	7.46	5.47	2.74	8.21	6.33	3.17	9.50	2.55	1.27	3.82
2億円	3.77	1.88	5.65	4.18	2.09	6.27	4.60	2.30	6.90	5.89	2.94	8.83			
3億円	3.40	1.70	5.10	3.79	1.89	5.68	4.16	2.08	6.24	5.64	2.82	8.46			

通常の設計や監理に含まれない業務

（次の業務が必要となるときは「その他の業務」又は「特別経費」として別途加算されます。）

1. 設計の前提となる地質調査等、条件策定のための調査業務
2. 建築確認申請及び各種法令手続きのための資料作成及び申請手続き
3. 補助金または融資等の手続きのための資料作成
4. 近隣問題対策のための資料作成
5. 特殊な解析を必要とするときのコンピューターの利用
6. 設計説明用として作成する以外の模型及び透視図等の作成
7. テナント・インテリア工事のための設計
8. 建築主の都合その他条件の変化による設計変更の処理
9. 出張旅費・特許使用料等
10. 工事費内訳明細書作成

建築物の用途等による分類

建築物の用途等	
第1類	工場、車庫、市場、倉庫等
第2類	体育館、観覧場、学校、研究所、庁舎、事務所、駅舎、百貨店、店舗、共同住宅、寄宿舎等及び1類の複雑なもの
第3類	銀行、美術館、博物館、図書館、公会堂、劇場、映画館、集会場（オーデトリウムを有するものに限る）ナイトクラブ、ホテル、旅館、料理店、放送局、病院、診療所、複合建築物等及び1・2類の複雑なもの
第4類	A 戸建住宅（一般的な木造住宅を除く）
	B 一般的な木造戸建住宅

注：記念建造物、社寺、教会堂、茶室、室内装飾、家具造作等に関する特殊なものは、上記の類に含まれない。

事例 6・業界団体による料率表（昭和 62 年頃）

若干古いが業界団体が作った料率表である。事例 6 と分類はほぼ同じであるが、こちらの方が若干高めとなっている。「一般的な木造戸建住宅」では 9.33%~13.66%、それを除く「戸建住宅」では 16.05%~24.45%となっている。

設計・工事監理標準業務料率表 (%)
(昭和61年度の工事費に対する料率を示す)

表(3)

区分	第 1 類			第 2 類			第 3 類			第 1 類			第 2 類				
	工 小 市 倉	場 庫 場 庫 等	倉 庫 等	体育館、観覧場、 学校、研究所、庁 舎、事務所、駅舎、 百貨店、店舗、共 同住宅、寄宿舎等 及び1類の複雑な もの	銀行、支那館、博物館、 図書館、公会堂、 劇場、映画館、宴会 場、その他、その 他有するものに属 する）ナイトクラブ、 ホテル、旅館、娯楽 場、遊園地、公園、 複合建築物及び1・ 2類の複雑なもの	設計	監理	計	設計	監理	計	設計	監理	計	設計	監理	計
業務内 容区分 1,000万	21.61	11.38	32.99	23.89	12.81	36.40	26.16	13.65	39.81	16.49	7.96	24.45	9.10	4.55	13.66		
1,500万	14.41	7.56	21.99	15.93	8.34	24.27	17.44	9.10	26.54	15.55	7.58	23.13	8.34	4.17	12.51		
2,000万	10.81	5.69	16.50	11.94	6.26	18.20	13.08	6.83	19.91	15.07	7.39	22.46	7.96	3.98	11.94		
3,000万	9.86	4.93	14.79	10.81	5.60	16.31	11.94	6.07	18.01	14.60	7.20	21.80	7.02	3.41	10.43		
4,000万	9.10	4.55	13.65	10.24	5.12	15.36	11.23	5.55	16.78	14.07	6.97	21.04	6.54	3.27	9.81		
5,000万	8.65	4.32	12.97	9.67	4.78	14.45	10.58	5.23	15.81	13.76	6.83	20.59	6.26	3.07	9.33		
6,000万	8.34	4.08	12.42	9.29	4.55	13.84	10.14	4.93	15.07	13.46	6.64	20.10	6.06	2.96	9.06		
7,000万	7.82	3.77	11.59	8.67	4.12	12.79	9.53	4.55	14.08	13.08	6.47	19.55					
1億	7.39	3.53	10.92	8.25	3.92	12.17	9.04	4.27	13.31	12.80	6.31	19.11					
2億	6.25	2.87	9.15	7.00	3.19	10.19	7.88	3.53	11.21	11.89	5.86	17.75					
3億	5.73	2.56	8.29	6.35	2.84	9.19	7.00	3.15	10.15	11.38	5.61	16.99					
4億	5.35	2.36	7.71	5.94	2.63	8.57	6.54	2.89	9.43	11.03	5.43	16.46					
5億	5.07	2.22	7.29	5.64	2.47	8.11	6.21	2.71	8.92	10.77	5.31	16.08					
6億	4.86	2.10	6.96	5.40	2.34	7.74	5.94	2.57	8.51								
7億	4.70	2.02	6.72	5.22	2.23	7.45	5.74	2.46	8.20								
8億	4.55	1.94	6.49	5.05	2.15	7.20	5.56	2.37	7.93								
9億	4.42	1.88	6.30	4.92	2.09	7.01	5.41	2.30	7.70								
10億	4.32	1.82	6.14	4.80	2.02	6.82	5.28	2.22	7.50								
20億	3.67	1.49	5.16	4.08	1.66	5.74	4.49	1.82	6.31								
30億	3.34	1.33	4.67	3.71	1.48	5.19	4.08	1.62	5.70								
40億	3.12	1.22	4.34	3.47	1.36	4.83	3.82	1.50	5.32								
50億	2.96	1.15	4.11	3.29	1.28	4.57	3.62	1.40	5.02								
60億	2.84	1.09	3.93	3.16	1.21	4.37	3.47	1.33	4.80								
80億	2.66	1.01	3.67	2.95	1.12	4.07	3.25	1.23	4.48								
100億	2.52	0.94	3.48	2.80	1.05	3.85	3.08	1.15	4.23								
200億	2.14	0.77	2.91	2.38	0.86	3.24	2.62	0.95	3.57								
300億	1.95	0.69	2.64	2.17	0.77	2.94	2.38	0.84	3.22								

●この表は、前記表(1)の人員数表及び表(2)のBランク技術者の昭和61年度の標準日額人件費に基づき、経費を直接人件費と同額、住居料経費は直接人件費の0.9、特別経費は別途として算出した場合の標準業務報酬を逆算して算出したものである。

(注) 社団法人東京都建築士事務所協会「建築士事務所の業務報酬基準 1987: 昭和 54 年建設省告示第 1206 号及び建設省指
 発第 148 号の建設省住宅局長通達による」p.4 を引用。

2. 2. 2 まとめ

上記の資料によると、従量額方式（比例方式）としては工事金額に対する報酬額の割合を10%～15%とすることが多く行われている。

最終的な報酬額は、裁判所が事案の個別的特徴を考慮して判定するものである。

以 上

参考資料 国土交通省告示第 15 号（抜粋）

別添一

1 設計に関する標準業務

一 基本設計に関する標準業務

イ 業務内容

項目		業務内容
(1) 設計条件等の整理	(i) 条件整理	耐震性能や設備機能の水準など建築主から提示されるさまざまな要求その他の諸条件を設計条件として整理する。
	(ii) 設計条件の変更等の場合の協議	建築主から提示される要求の内容が不明確若しくは不適切な場合又は内容に相互矛盾がある場合又は整理した設計条件に変更がある場合においては、建築主に説明を求め又は建築主と協議する。
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	(i) 法令上の諸条件の調査	基本設計に必要な範囲で、建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。
	(ii) 建築確認申請に係る関係機関との打合せ	基本設計に必要な範囲で、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。
(3) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ		基本設計に必要な範囲で、敷地に対する上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況等を調査し、必要に応じて関係機関との打合せを行う。
(4) 基本設計方針の策定	(i) 総合検討	設計条件に基づき、様々な基本設計方針案の検証を通じて、基本設計をまとめていく考え方を総合的に検討し、その上で業務体制、業務工程等を立案する。
	(ii) 基本設計方針の策定及び建築主への説明	総合検討の結果を踏まえ、基本設計方針を策定し、建築主に対して説明する。
(5) 基本設計図書の作成		基本設計方針に基づき、建築主と協議の上、基本設計図書を作成する。
(6) 概算工事費の検討		基本設計図書の作成が完了した時点において、当該基本設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書（工事費内訳明細書、数量調書等を除く。以下同じ。）を作成する。
(7) 基本設計内容の建築主への説明等		基本設計を行っている間、建築主に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について建築主の意向を確認する。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を建築主に提出し、建築主に対して設計意図（当該設計に係る設計者の考えをいう。以下同じ。）及び基本設計内容の総合的な説明を行う。

(2) 戸建木造住宅に係る成果図書

設計の種類	成果図書
(1) 総合	① 仕様概要書 ② 仕上概要表 ③ 配置図 ④ 平面図(各階) ⑤ 断面図 ⑥ 立面図 ⑦ 工事費概算書
(2) 構造	① 仕様概要書 ② 工事費概算書
(3) 設備	① 仕様概要書 ② 設備位置図（電気、給排水衛生及び空調換気） ③ 工事費概算書

- (注) 1 建築物の計画に応じ、作成されない図書がある場合がある。
 2 「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは、建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。
 3 (2)及び(3)に掲げる成果図書は、(1)に掲げる成果図書の中に含まれる場合がある。

二 実施設計に関する標準業務

イ 業務内容

項目		業務内容
(1) 要求等の確認	(i) 建築主の要求等の確認	実施設計に先立ち又は実施設計期間中、建築主の要求等を再確認し、必要に応じ、設計条件の修正を行う。
	(ii) 設計条件の変更等の場合の協議	基本設計の段階以降の状況の変化によって、建築主の要求等に変化がある場合、施設の機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又はすでに設定した設計条件を変更する必要がある場合においては、建築主と協議する。
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	(i) 法令上の諸条件の調査	建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件について、基本設計の内容に即した詳細な調査を行う。
	(ii) 建築確認申請に係る関係機関との打合せ	実施設計に必要な範囲で、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。
(3) 実施設計方針の策定	(i) 総合検討	基本設計に基づき、意匠、構造及び設備の各要素について検討し、必要に応じて業務体制、業務工程等を変更する。
	(ii) 実施設計のための基本事項の確定	基本設計の段階以降に検討された事項のうち、建築主と協議して合意に達しておく必要のあるもの及び検討作業の結果、基本設計の内容に修正を加える必要があるものを整理し、実施設計のための基本事項を確定する。
	(iii) 実施設計方針の策定及び建築主への説明	総合検討の結果及び確定された基本事項を踏まえ、実施設計方針を策定し、建築主に説明する。
(4) 実施設計図書の作成	(i) 実施設計図書の作成	実施設計方針に基づき、建築主と協議の上、技術的な検討、予算との整合の検討等を行い、実施設計図書を作成する。なお、実施設計図書においては、工事施工者が施工すべき建築物及びその細部の形状、寸法、仕様、工事材料、設備機器等の種別、品質及び特に指定する必要がある施工に関する情報（工法、工事監理の方法、施工管理の方法等）を具体的に表現する。
	(ii) 建築確認申請図書の作成	関係機関との事前の打合せ等を踏まえ、実施設計に基づき、必要な建築確認申請図書を作成する。
(5) 概算工事費の検討		実施設計図書の作成が完了した時点において、当該実施設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書を作成する。
(6) 実施設計内容の建築主への説明等		実施設計を行っている間、建築主に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について建築主の意向を確認する。また、実施設計図書の作成が完了した時点において、実施設計図書を建築主に提出し、建築主に対して設計意図及び実施設計内容の総合的な説明を行う。

(2) 戸建木造住宅に係る成果図書

設計の種類	成果図書
(1)総合	① 建築物概要書 ② 仕様書 ③ 仕上表 ④ 面積表 ⑤ 敷地案内図 ⑥ 配置図 ⑦ 平面図(各階) ⑧ 断面図 ⑨ 立面図(各面) ⑩ 矩計図 ⑪ 展開図 ⑫ 天井伏図 ⑬ 建具表 ⑭ 工事費概算書 ⑮ その他確認申請に必要な図書
(2)構造	① 仕様書 ② 基礎伏図 ③ 床伏図 ④ はり伏図 ⑤ 小屋伏図 ⑥ 軸組図 ⑦ 構造計算書 ⑧ 工事費概算書 ⑨ その他確認申請に必要な図書
(3)設備	① 仕様書 ② 設備位置図(電気、給排水衛生及び空調換気) ③ 工事費概算書 ④ その他確認申請に必要な図書

- (注) 1 建築物の計画に応じ、作成されない図書がある場合がある。
 2 「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは、建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。
 3 別添二第十五号に該当する建築物については、確認申請に必要な図書のみとする。

別添二

建築物の種類	建築物の用途等	
	第1類(標準的なもの)	第2類(複雑な設計等を必要とするもの)
一 物流施設	車庫、倉庫、立体駐車場等	立体倉庫、物流ターミナル等
二 生産施設	組立工場等	化学工場、薬品工場、食品工場、特殊設備を付帯する工場等
三 運動施設	体育館、武道館、スポーツジム等	屋内プール、スタジアム等
四 業務施設	事務所等	銀行、本社ビル、庁舎等
五 商業施設	店舗、料理店、スーパーマーケット等	百貨店、ショッピングセンター、ショールーム等
六 共同住宅	公営住宅、社宅、賃貸共同住宅、寄宿舎等	分譲共同住宅等
七 教育施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等	—
八 専門的教育・研究施設	大学、専門学校等	大学(実験施設等を有するもの)、専門学校(実験施設等を有するもの)、研究所等
九 宿泊施設	ホテル、旅館等	ホテル(宴会場等を有するもの)、保養所等
十 医療施設	病院、診療所等	総合病院等
十一 福祉・厚生施設	保育園、老人ホーム、老人保健施設、リハビリセンター等	多機能福祉施設等
十二 文化・交流・公益施設	公民館、集会場、コミュニティセンター等	映画館、劇場、美術館、博物館、図書館、研修所、警察署、消防署等
十三 戸建住宅(詳細設計及び構造計算を必要とするもの)	戸建住宅	—
十四 戸建住宅(詳細設計を必要とするもの)	戸建住宅	—
十五 その他の戸建住宅	戸建住宅	—

- ④ 1 社寺、教会堂、茶室等の特殊な建築物及び複数の種類の混在する建築物は、本表には含まれない。
- 2 第1類は、標準的な設計等の建築物が通常想定される用途を、第2類は、複雑な設計等が必要とされる建築物が通常想定される用途を記載しているものであり、略算方法による算定にあたっては、設計等の内容に応じて適切な区分を適用すること。