

# 建築の監理業務

—学習の前に—

## —3つのポイントとウォーミングアップ課題—

本書は、建築士が行う建築の「監理」や「工事監理」について、建築の実務者や、これから建築物を建てようと考えている建築主、工事施工者などに向けてその内容を平易に解説し、基本的な事項をよりよく理解していただくことを目的に書かれたものですが、STEP 1では、読み始めるにあたり、特に確認しておきたい3つの重要なポイントを「学習の前に」として、まとめています。このポイントをよく確認することで、STEP 2以降の内容が、さらに理解しやすくなるはずです。あわせて「基本事項の解説」もぜひ参照してください。

次に、建築士など、主に建築をつくる行為を日常業務としている実務者に向けて、本書のテーマである「建築の監理業務」の関連事項について、現時点での理解度を自ら確認するために「ウォーミングアップ課題（25題の設問）」を準備しています。建築の監理業務の理解度に自信のある方も、あまり自信がないという方も、ぜひ問題に挑戦してみてください。

なお、本書は「監理」や「工事監理」のしくみ等について「ほとんど何も知らないという方」、また「建築の実務者、建築士などの資格者、建築主のいずれにも該当していないという方」にも手に取っていただけるように内容を構成しています。そうした方々は、とりあえず、この「ウォーミングアップ課題」をスキップしても結構です。STEP 2からの「建築の監理業務」にかかわる全ての内容を学習した後に、この「ウォーミングアップ課題」に戻り、あらためて挑戦してみてください。本書の学習による理解度（学習効果）を自ら確認することができます。

ウォーミングアップ課題は、建築士の行う監理を中心とした業務にかかわるコメントの内容の正誤（○×）を判断する問題になっています。これらの設問は、本書の構成に沿った基礎的な内容で構成されています。また、問題の中に誤った表現や内容があるとすれば一体どの部分が、どのように

Step 1  
誤っているのかについても一緒に考えてみてください。なお、自信を持って正誤を判断できない問題については、とりあえず解答しておき、自己採点后にSTEP 7の解説等を確認してください。

Step 2  
Step 3  
設問は25問あります。解答後に38頁（STEP 2の最終頁）の《ウォーミングアップ課題の解答》欄をみて、1問4点の配点で自己採点してみてください。本書のテーマについて、自らの理解度を自己判定してみましょう。本書では、誤った表現や内容があるとすれば、どこが、どのように誤っているかといった問題内容の解説、また、内容を理解するためには、本書のどのステップを参照すればよいかなどについて、STEP 7にまとめてありますので、各ステップを段階的に学習した後に、もう一度よく確認してください。

## Step 4 1-1 学習の前に 一確認すべき「3つのポイント」一

Step 5  
建築の監理（工事監理を含みます）とは、どのような業務なのか、についてそのしくみ等を学習する（中身を知る）前に、ここでは、以下の3つの重要なポイントを予め確認しておきましょう。ひとまず、この内容を確認した後に、STEP 2以降で監理、工事監理について詳しくその意味や内容を見ていきたいと思えます。

### Step 6 1) **ポイント1** 一建築の「工事監理」は、建築工事の「監理・管理」ではない

Step 7  
建築の設計、（工事）監理、施工の各々の業務は、ひとつの建築物をつくる行為としてはつながっていますが、それぞれ異なった役割を受け持つ独立した業務です。

ところが、従来の「工事監理」に関する解説書や、専門家向けの講習会などを見聞きしていると、次の①～③のような説明に出会うことがあります。

- ①工事監理の目的は、あくまで建築工事の各段階における適切な品質管理にある。
- ②工事監理は、良質な施工を実現するための業務である。たとえば、コンクリート工事における工事監理は、あくまで良質なコンクリートを打設することを目的として行う業務である。
- ③工事監理や監理は、あくまで設計業務の延長であり、不適切な設計内容を修正し、不十分な設計内容の補完行為として行うべき業務で、その結果として、良質な建築物を完成させることが、工事監理や監理業務の本来の目的である。

本書のテーマは、建築の工事施工段階における建築士の業務としての「監理」や「工事監理」についてです。それぞれの考え方やしくみは、これから詳しく見ていきますが、まずこれらの表現、特に「工事監理」という言葉によく注意してください。この用語は「建築士法」に規定されているものですが、実際には専門家、資格者でも、上記のごとくその正確な理解は十分でない場合も多いかもしれません。

「工事監理」は、その言葉が持つ響き、語感によって、建築士などの資格者や専門技術者が、工事施工者の上に立つ立場から、十分な品質管理、良質な施工を実現することなどを目的として行う業務であり、具体的には、当該目的を達成するために建築工事全般について監理し、監督し、指導する、あるいは、工事現場や施工を管理し、運営するような業務と思われるがちですが、実は、建築士法で規定している「工事監理」は、それらについては全く触れておらず、かなり限定的な業務を指しているのです。

同じく、建築工事によく用いられる「施工管理」、「工事管理」、「監理技術者」などの用語は、工事施工者が行う業務や施工上の用語、あるいは建設業法の規定によっており、直接的には、建築士法でいう「工事監理」とは全く別の内容を指しています。

もし、監理や工事監理が、上記①～③で説明されるような業務であるとすれば、建築工事の施工の結果や品質管理に、何らかの不具合や問題があった場合、その責任はすべて工事施工者のみならず、監理者、工事監理者も同様に負うこ

Step 1  
Step 2  
Step 3  
Step 4  
Step 5  
Step 6  
Step 7  
とになる可能性があります。

直接的な施工責任を工事施工者ではない、つまり工事請負契約の当事者ではない監理者、工事監理者が、工事施工者と全く同じように負うことになるというのは、妙な話です。業務について正しく理解していないと、このように工事監理者があらゆる施工責任を無限定に引き受けるという誤った考え方につながりかねません。冒頭に挙げた①～③の事例は、監理や工事監理の業務を履行した結果による作用という意味では、全くの誤りとはいえないまでも、内容は不正確であり、むしろ多くの誤解を生みかねない不適切な表現といわざるを得ないでしょう。

しかしながら、わが国では、工務店やハウスピルダー、ゼネコンなどによる設計・施工一括という受注形態（設計・監理・施工を一貫して同一者が行う生産システム）があり、こうした建築づくりの体制の場合、監理者として行う工事監理を含む監理業務と、工事施工者として行う品質管理や施工管理等の業務を、同一者や同一組織内で行うことが一般的です。

したがって、設計・施工一括のケースでは、監理者、工事施工者という業務上の立場や業務内容、監理者としての監理業務上の責任と、工事施工者としての工事請負契約上のさまざまな責任の線引きは曖昧になりがちで、当事者の間でも、そうした区別の意識は希薄である場合が多いと思われます。

いずれにしても、監理業務委託契約による監理者の業務とその責任、あるいは建築士法による工事監理者の業務とその責任は、どちらも工事請負契約による工事施工者の業務及び施工責任とは、本来別のものです。

本書では、まず「工事監理」は、建築士法において特定の（限定的な）用いられ方をする用語（工事が設計図書のとおりに行われているかいないかを、設計図書と照合して確認することのみを指している）であり、それは「建築工事」の全般的な監理・管理や品質管理を指すものではない、という点などに十分留意しながら読み進めてください。

## 2) ポイント2 — 一定の建築物の新築工事では、工事監理を行わせなければ、建築主は建築工事をする事は出来ない

建築の「工事監理」は誰が行わせる、あるいは、行うことのできる業務なの

でしょうか。

わが国では、一定の建築物（建築物の面積・規模・用途などの規定によります。以下同じ）<sup>\*1</sup>については、建築士<sup>\*2</sup>である工事監理者を定めなければ、当該建築工事をすることは出来ない、という建築主<sup>\*3</sup>の義務が建築基準法に定められています。<sup>\*4</sup>このことの意味をよく理解することがとても大切です。

つまり、工事監理を行うのは、誰の義務か、という点についてですが、上記の法の趣旨によると、工事監理は建築物を建築（新築）しようとする建築主（工事監理者を選ぶ義務がある）と建築士（建築主によって選ばれた資格者として工事監理を履行する義務がある）が行わなければならない義務ということになります。法では、一定の建築物の工事監理は、資格者である建築士でなければすることが出来ない、としていることから、一般的には、自らは資格者（建築士）ではない建築主が、建築士である工事監理者を定めて、その業務を行わせるために、建築士事務所の開設者との間で業務委託契約を締結します（この契約のしくみの詳細は23頁基本事項の解説②の※2などにあります）。

一方で、法でいう工事監理、つまり「工事が設計図書のとおりに行われているかいないか」を「設計図書」と照合・確認するシステムについては、国や特定行政庁などの公的機関が独自に検査員などを置いて、官庁施設のみならず、民間工事を含めたすべての建築物の着工から完成までのあいだ、これを一括して行うなどの方法も考えられますが、わが国では、そのようなしくみにはなっていません。建築士であれば業務独占（後述）の範囲内にある（資格要件に見合う）建築物<sup>\*5</sup>について、建築主との業務委託契約によって、自ら（その者）の責任でこれを行うことができるのです。すなわち、建築士法<sup>\*6</sup>などによる工事監理のしくみは、基本的に建築主や建築士への高い信頼を前提として、民間人にこれを行わせるという、かなり自由度の高い確認システムを法のもとに構築している、ともいえるでしょう。

建築士法や建築基準法が施行されたのは昭和25年（1950年）ですから、特に戦後の国土の復興・成長期に向けて、官だけでは到底処理しきれない膨大な建築物の質や安全性の確保に向けた工事監理を想定して、結果的には、民の責任にこれを委譲し、公法上の責任や法的な注意義務を負うことを条件に、民間人を含めた国家資格者の独占業務として、個々の建築士にその者の責任で設計図

Step 1  
書との照合・確認業務を行わせるシステムを、国が「工事監理」として採用したことは、十分考えられるのではないのでしょうか。

Step 2  
こうした意味でも、特に、わが国の戦後復興から高度成長期の国土の建築環境の基盤整備等に、建築主の定めによって、契約上建築士が工事監理者として主体的に行うことのできる「工事監理」のシステムが果たした役割や貢献は、はかりしれないといってもよいのかもしれませんが。

Step 3  
このような観点に立てば、わが国の建築の工事監理のシステムは、業務独占の付与と、民間人である建築主や建築士の責任を前提に成立するという意味において、近代市民社会におけるある種の成熟した確認システムのひとつであるといえるのではないのでしょうか。

### Step 4 3) ポイント3 一公法と私法によって工事監理、監理の違いや責任を理解する

Step 5  
本書のテーマである監理の業務は、基本的には法や契約に位置付けられています。したがって、これらについて見ていくには、法と契約、法的責任等に関する基本事項の知識が必要となるでしょう。こうした最小限の基本事項については、STEP 5 でわかりやすく解説しています。

Step 6  
わが国の法には大きくわけて公法と私法の2つのグループがあります。公法とは憲法・刑法・税法・建築基準法<sup>\*7</sup>など、国家と国民との間の権利義務の関係を定めた法のグループで、いわば国と人のタテの関係の法です。したがって、公法上の責任は国民が国家に対して負うこととなります。本書でも頻繁に登場する建築士法や建築基準法は、もちろんこの公法のグループに含まれます。

Step 7  
一方、私法とは、私人間（しじんかん）の権利・義務関係を規定する法であり、いわば国民（私人）と国民（私人）の間のヨコの関係の法律で、民法等がカバーする領域です。民法は、私的自治（契約自由）の原則などによる私人（国民）間の生活関係を規定する法で、現在、全1044条まであり、私法の一般法・実体法でその代表格とされています。請負契約、委任契約など、契約について定めるほか、不法行為などについて定めており、この私法上の責任は、民事責任と総称され、国民同士の間で負う責任となります。

私たちが法的な責任を負うという場合には、実際には、公法上の責任（たとえば、建築基準法や建築士法などによる責任）と私法上の責任（たとえば、契

約による債務不履行責任や契約によらない不法行為責任)をそれぞれ、また同時に負う可能性があることを意味しています(71頁図5参照)。

この公法と私法についてよく知らなかった、という方は、まずSTEP5(69頁)の内容を確認してから、STEP2以降の学習を続けてもよいと思います。

本書で見ていく監理(私法上の契約、すなわちここでは監理業務委託契約によって行う)、工事監理(公法に定められている規定+業務委託契約によって行う)について正しく理解するためには、ひとまず、この公法と私法について理解しておくことがとても重要になります。

以上の3つのポイントをよく確認して、常にこれらを意識しながら、読みすすめていただくことが、本書のテーマの理解には不可欠であると思われます。

## 基本事項の解説① (STEP1-1の※注記)

### 〈一定の建築物〉とは<sup>\*1</sup>

建築士法第3条第1項には1級建築士でなければできない設計又は工事監理、同法第3条の2の第1項には1級建築士又は2級建築士でなければできない設計又は工事監理、同法第3条の3の第1項には1級建築士、2級建築士又は木造建築士でなければできない設計又は工事監理の、それぞれの対象となる建築物の面積、規模、用途等が指定されています。これらの建築物がすべて無資格者では設計又は工事監理をすることが出来ない独占業務に該当する「一定の建築物」とされています(具体的には鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造、コンクリートブロック造もしくは無筋コンクリート造の建築物又は建築物の部分で、延べ面積が30㎡を超えるもの、また、延べ面積が100㎡を超える木造建築物において新築、増築、改築、修繕又は模様替えに関わる部分はそれぞれの資格者でなければすることが出来ません。また、都道府県の条例でさらに別途延べ面積の制限が定められる場合もあります)。これについては、28頁にある基本事項の解説③<sup>\*1</sup>も参照ください。

### 〈建築士〉とは<sup>\*2</sup>

建築士法第2条第1項による1級建築士、2級建築士及び木造建築士をいいます。1級建築士の免許権者は国土交通大臣、2級、木造は都道府県知事と異なっていますが、いずれも国家資格者です。また同法10条の2では構造設計1級建築士、設備設計1級建築士の定めがあります。これらの資格はすでに1級建築士資格を有する者が、一定の要件を満たした後、申

Step 1  
Step 2  
Step 3  
Step 4  
Step 5  
Step 6  
Step 7  
請し登録講習を受講して、取得することができます。

### 〈建築主〉とは<sup>\*3</sup>

建築基準法第2条第16号において、「建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。」と定義されています。契約では委託者、発注者ということもありますが、その場合には単に「頼んだ人」という意味で当該建築物の直接の建築主ではない（たとえば事業主など）というニュアンスも含まれています。

### 〈工事監理者を置く建築主の義務〉とは<sup>\*4</sup>

建築基準法第5条の4第4項、第5項には、法に定める一定の建築物（※1参照）では、建築士である工事監理者を定めなければ、当該建築物の工事をすることはできない、という工事監理者を置く建築主の義務が定められており、これが建築主には工事監理を履行させる義務、つまり、建築士に工事監理を行わせる義務があるという解釈の根拠とされる条文になっています。

### 〈資格要件に見合う建築物〉とは<sup>\*5</sup>

1級建築士、2級建築士及び木造建築士が、それぞれ設計又は工事監理をすることのできる建築物の要件がこれらの資格別に定められています（※1参照）が、1級建築士はそれらのすべてを行うことができます。また、2級建築士は木造建築士が行えるすべての建築物の設計又は工事監理を行うことができます（83頁「図7 建築士の業務範囲」参照）。

### 〈建築士法〉とは<sup>\*6</sup>

昭和25年5月24日法律第202号のこと。国家資格者としての建築士（1級、2級、木造建築士資格がある）の資格について定めた部分と、建築士が業として資格者の業務を行う場合の建築士事務所の業務等について定めた部分があり、半ば資格者法、半ば業（務）法の性格を合わせ持つといわれています。STEP6に建築士法の解説があります。

### 〈建築基準法〉とは<sup>\*7</sup>

昭和25年5月24日法律第201号のこと。国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・構造・設備及び用途についてその最低基準を定めた法律です。建築物の性能規定化や用途、集団規定などを定め、施行令、施行規則などがあり、技術変革や社会情勢等の変化に伴い法改正も頻繁です。前身は市街地建築物法（大正8年法律第37号）です。STEP6に建築基準法の解説があります。



## 1-2 「ウォーミングアップ課題 (25題の設問)」を解いて見よう

ここでは、主に建築士など、建築をつくる行為を日常業務としている実務者に向けて、本書のテーマである建築の監理業務に関連する事項について、現時点での理解度を自ら確認するために、次頁に「ウォーミングアップ課題」を準備しています。以下の25題の設問に挑戦してみてください。

なお、このウォーミングアップ課題は、STEP 2以降の各ステップの学習内容に関する設問となっており、各問題がそれぞれのステップに含まれる内容なのかを明示してありますので、解答と共に各ステップの学習の際に、再度問題文の内容について復習すると、さらに効果的です。

## ウォーミングアップ課題

以下の監理や工事監理等に係る問題文の、コメント内容の正誤を判断して、各自で○×を付けて解答してください。

なお、問題文のコメントのうちに複数の内容が含まれている場合には、すべての内容について正しいものに「○」、正しくないものがひとつでも含まれているものに「×」、よくわからない（自信を持って答えられない）ものについてもとりあえず解答してみてください。

### 《STEP 2 建築の「監理」と「工事監理」のしくみについて理解しよう》から

Q 1 建築士が契約上行う建築工事の監理業務は、工事監理業務よりも広い範囲の業務を含んでいる。

A 1 ○×

Q 2 建築士法に定める工事監理は、十分な施工管理、良質な施工の実現を目的とした業務と定義され、工事施工者が工事請負契約に基づいて行っている業務を、建築主との業務委託契約に基づいて、建築士が工事監理者としての立場から行っていると考えられる。

A 2 ○×

Q 3 わが国の建築工事では、設計者、(工事)監理者、工事施工者が、契約上同一者となるケースはあり得るが、それぞれの役割は全く別のものであり、同一者が業務を行う場合であっても、それをよく認識し、適切に業務を行う必要がある。

A 3 ○×

Q 4 建築士法では、監理業務のすべてについて、一定の建築物においては、建築士でなければ行うことが出来ないこととしている。

A 4 ○×

### 《STEP 3 工事監理の業務について見てみよう》から

Q 5 建築士法では、工事監理業務の具体的な実施方法（工事と設計図書との照合・確認の具体的な対象、方法や業務の範囲）は何も定められていない。

A 5 ○×

Q 6 建築士法では、工事監理は「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認すること」とされているが、この確認について告示第15号では、工事監理者がそれぞれ確認対象工事に応じた合理的な方法で、設計図書と照合して確認するという考え方によっていると解される。

A6 

Q 7 一定の建築物については、工事監理者を定めてこれを行わせる義務は建築主にあるが、工事監理は建築士が行う独占業務であることから、建築主は、自らが資格者でない限り、建築士である工事監理者を定めてこれを行わせなければ、当該建築物の工事を実施することはできない。

A7 

Q 8 設計や工事監理は、木造戸建て住宅に限り、規模等の特定なしに、建築士事務所の登録を受けることなく、建築士が他者から委託を受けて、個人で業務として行うことができる。

A8 

Q 9 工事監理業務において、工事が設計図書のとおりに出来ていない場合、建築士法では工事監理者が工事施工者に対して、その旨を指摘する、さらには是正指示をすると規定されているが、これには当然強制力があると解釈されるので、工事監理者は、工事施工者によって是正された結果だけを建築主に報告すればよいとされている。

A9 

Q10 監理業務委託契約の報酬が不十分な場合などには、工事監理の一部を省略する契約を締結し、報酬に見合った範囲で業務を履行することもやむを得ないと考えられ、すべての責任もその範囲内で負うことになる。

A10 

Q11 設計図書が不完全で、工事監理業務を実施することが困難となる場合には、工事監理者として、設計図書の補完行為（設計図書に追記等をして完成させる行為）を行う必要がある。

A11