

実務者向けのわかりやすい

新しい建築確認手続きの要点

本年6月20日に、建築確認・検査の厳格化を柱とする改正建築基準法が施行されました。一昨年末に発覚した耐震偽装事件の教訓を踏まえ、建築物の安全・安心の確保を目的とするものです。

改正法では、構造計算適合性判定制度の導入、確認審査等に関する指針の制定及びそれに基づく審査の実施等により、建築確認手続きが大きく変わりました。

このリーフレットは、新しい建築確認手続きの要点について、設計者、施工者、デベロッパーなど主に事業者の皆様が読まれることを念頭に、わかりやすく説明したものです。

国土交通省

【ポイント1 申請図書の訂正について】

新しい建築確認手続きでは、記載内容の整合性のとれた申請図書の提出を求め、これまでより申請図書の訂正に厳しくのぞむことになりました。後で差し替えればよいとして十分に図面や計算書をチェックしないまま提出するなど、残念ながら、ずさんな申請図書が少なくなかったためです。

とはいうものの、建築士が通常の注意を払って設計した場合でも、いわゆるヒューマンエラーは起こるものです。その点を考慮し、新しい建築確認手続きにおいても、軽微な不備がある場合の補正、不明確な点がある場合の追加説明書の提出が認められるようになっていきます。

以下に、申請図書の訂正に関してポイントとなるところを説明します。

1. 軽微な不備がある場合の補正が認められる例、不明確な点がある場合の追加説明書の提出が認められる例について、次ページに掲載します。

一部の建築関係者の間で、単純な誤字・脱字しか申請図書の修正が認められないという話が伝わっていると聞きますが、補正や追加説明書の提出が認められる範囲は、もっと広いものです。

2. 申請図書の補正の仕方ですが、上書き修正や正しい図面の差し込みなど、審査経過が残るかたちで行うことになっており、間違った図面を抜き取って正しい図面に入れかえる、いわゆる差し替えによる方法はとらないことになっています。

3. 建築主事や指定確認検査機関（以下「建築主事等」といいます。）が、補正や追加説明書の提出を求めるときは、小出しにするのではなく、ひととおり審査した上でまとめて指示すべきとされています。

補正や追加説明書の提出の指示は文書通知によることになっていますが、審査の円滑化のために、文書通知の前に建築主事等が申請者側に電話等で説明等を求めることはもちろん差し支えありません。

4. 建築基準関係規定の審査に関係しない部分（例えば、郵便番号、住所等）での誤記、記載漏れ等については、文書通知によらずに、適宜訂正印による補正を行うことになっています。

施行規則で「付近見取図」と定められているのに対し申請図書では「案内図」と記されていたために補正を求められた例も報告されておりますが、このような審査上支障のないものについては、あえて補正を求める必要はないところですし、仮に整理の都合等で補正を求めるにしても、適宜訂正印による補正で済ませべきものです。

いずれにしても、建築主事等に対して、申請者側に無用の負担を強いることのないよう要請しているところです。

【参考：補正が認められる例】

軽微な不備がある場合の補正が認められる例としては、下記のような場合が挙げられます（もちろん、これら以外のものでも、類似のものは補正が認められることになります。）。

- (1) 確認申請書、建築計画概要書及び構造計算概要書に記載すべき事項について、設計図書等から申請者が本来記載しようとした事項が容易に推測される程度の単純な誤記、記載漏れ等がある場合
 - ① 確認申請書・建築計画概要書
 - (例) ・地名地番の表示
 - ・特定工程の有無
 - ・床面積の記入
 - ・建築物の棟数の記入
 - ・確認申請書と建築計画概要書の記載内容の齟齬
 - ② 構造計算概要書
 - (例) ・記入が不要と判断される項目について、その旨の分かる理由の記入
 - ・建築物の概要欄への延べ面積の記入
 - ・プログラムのバージョン番号
- (2) 図面上建物の形状に変更がなく、明らかに建築基準関係規定に適合している場合で、単純な誤記、記載漏れ等がある場合
 - (例) ・縮尺、立面図・断面図の方位の記入
 - ・敷地面積、床面積計算等に係る求積計算と求積図との齟齬
 - ・敷地境界線の寸法や外壁の後退距離の表示
 - ・土地の高低及び延焼のおそれのある部分の表示
 - ・図面間における通り芯などの符号
 - ・鋼材の J I S 番号で該当のないものの表示
- (3) 審査側が独自に決めている取り扱い基準と申請内容が異なる場合
 - (例) ・開放廊下、ピロティ等の取り扱いの相違

【参考：追加説明書の提出が認められる例】

不明確な点がある場合の追加説明書の提出が認められる例としては、下記のような場合が挙げられます（もちろん、これら以外のものでも、類似のものは追加説明書の提出が認められることになります。）。

- (例) ・壁、床等の断面の構造、材料の種別、寸法の明示が一部不明確であり、申請図書の他の部分を参照しても不明確な場合
- ・敷地内通路の有効幅員の明示
- ・構造計算書のワーニングメッセージに対する設計者の所見
- ・モデル化の判断における追加検討（複数のモデル化の検討） 等

【ポイント2 申請図書の記載の仕方について】

改正法の施行に伴い、申請図書の種類、各図書に明示すべき事項（審査上必要な記載事項）等が見直されました。

この見直しは、建築基準関係規定に係る審査を適確に実施するために行われたものですが、新しく定められた図書もあり、また、明示すべき事項の追加もあって、申請図書が質的に充実する一方、その分量が増加することになりました。

以下に、申請図書の記載の仕方に関してポイントとなるところを説明します。

1. 申請図書の記載の仕方については、建築基準関係規定への適合を審査するのに差し支えない範囲で、以下に示す例のように、ある程度柔軟に取り扱ってよいことになっています。
 - ① 施行規則において各図書に明示すべき事項が定められていますが、他の図書に明示することによって、本来の図書に明示しないで済ませることができます。
 - ② 具体的な数値や図の代わりに、建築基準関係規定に適合することが明らかである旨を表した簡便な記載によることも可能です。（例：前面道路幅員30m、適用距離25mのため道路斜線制限に適合 等）
 - ③ 例えば、各階平面図について、意匠や各種設備等の各階平面図を適宜別葉で提出しても差し支えありません。
2. 設備機器等については、確認申請時に具体的な品番が決まっていないケースが多いと聞きますが、その場合には、一定の仕様範囲（寸法、材料、性能等）を示した標準的な図面あるいは一以上の採用候補機種 of 図面を添付し、当該設備機器等又は当該設備機器等と同等以上の設備機器等を用いることを明示して下さい。なお、完了検査時等には、採用した具体の機種を説明していただきます。
3. 構造計算に関し、構造計算概要書等の新しい図書が定められましたが、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造それぞれの構造計算概要書の記載例が作成されていますので、（財）建築行政情報センターのホームページ (<http://www.icba.or.jp/>) にアクセスし、参考にして下さい。
4. 指定確認検査機関から特定行政庁への報告に用いる、いわゆるチェックリストについては、確認申請者からの提出図書として位置付けられているものではありませんので、申請者の意志に反して指定確認検査機関への提出を義務付けられるものではありません。

【ポイント3 認定書の写しの取り扱いについて】

今般、国土交通大臣の認定を受けた工法、部材、材料等を使用する場合には、原則として、認定書の写しの添付が必要なこと、その場合、おもて紙のみならず別添図書の写しも添付が必要なことを明確にしました。

認定書の写しの添付を求めるのは、その工法、部材、材料等が、計画している建築物に採用可能なものであること、適用される建築基準関係規定に適合すること等をチェックする必要があるためです。

以下に、認定書の写しの取り扱いに関してポイントとなるところを説明します。

1. 認定書の写しのうち、別添図書の写しについては、すべてのページを提出する必要はなく、認定を受けた仕様が記載されたページを適宜選択して提出すればよいことになっています。

例えば、耐火構造等（外壁、防火設備、屋根・軒裏など）の認定を受けている構造方法についていえば、断面の構造、材料の種別及び寸法等が示されたページの写しで足りる。また、その写しをもって、当該耐火構造等の構造詳細図に替えてよいことになっています。

2. ホルムアルデヒド発散建築材料や防火材料については、確認申請時に具体的な使用材料が決まっていないケースが多いと聞きますが、その場合には、使用材料の種別（例えば、F☆☆☆☆、不燃材料など）を示せばよく、認定書の写しの添付は不要です。なお、完了検査時等には、採用した具体の使用材料を説明していただきます。

3. 鉄骨製作工場に係る認定書の写しについても、確認申請時にはどの鉄骨製作工場に発注するか決まっていないケースが多いため、その取り扱いに関して質問が多いところ。

鉄骨製作工場が決まっていない場合には、構造耐力上主要な部分である接合部並びに継手及び仕口の構造詳細図に鉄骨の溶接部を書き込むことにより、認定書の写しの添付は不要です。後に鉄骨製作工場が決まった段階で認定書の写しを提出していただき、それに基づき中間検査等が行われることとなります。

【ポイント4 構造計算適合性判定について】

構造計算適合性判定制度（いわゆるピアチェック）は、通常の確認審査では見破ることが困難な耐震偽装があったこと、高度な構造計算の法適合審査においては専門的な工学的判断が必要とされること等から導入されたものです。

構造計算適合性判定を行うのは、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関（以下、「指定構造計算適合性判定機関等」といいます。）です。

以下に、構造計算適合性判定に関してポイントとなるところを説明します。

1. 構造計算適合性判定の対象となる建築物は、いわゆるルート2以上の構造計算を行う建築物です（ルート1でも大臣認定プログラムを使うと判定の対象となります）。
高さが20mを超える鉄筋コンクリート造、地階を除く階数が4以上の鉄骨造、高さが13m又は軒の高さが9mを超える木造等が代表例ですが、耐力壁や柱の水平断面積の少ない鉄筋コンクリート造やスパンが大きい鉄骨造など、比較的小規模な建築物であってもルート2以上の構造計算が適用され、対象となる場合があります。
2. 構造計算適合性判定についても、あくまでも建築基準関係規定に適合するか否かの観点から判定が行われるものです。
したがって、建築物の構造関係技術基準解説書等で「・・・が望ましい」等の表現で示されている事項など、構造設計に係る推奨事項の採用を指導するようなことは適切でなく、そのことを指定構造計算適合性判定機関等に通知しているところです。
3. 建築確認の審査と同様に、構造計算適合性判定についても、事前相談を実施してほしいとの要望が寄せられています。
このため、どこで構造計算適合性判定を受けるかについて建築主事等が承知している場合には、指定構造計算適合性判定機関等においても、不適合箇所の指摘を含め事前相談にきめ細かく対応するよう要請しているところです。
4. 構造計算適合性判定に係る正式な文書通知は建築主事等を経由して行うこととされていますが、審査の円滑化を図るため、それ以外に適宜、構造計算適合性判定員が直接申請者側に説明等を求めることは差し支えありません。

【参考：構造計算プログラムについて】

新しい大臣認定プログラムについては、改ざん防止機能等が装備され、審査期間の短縮と手数料の軽減が行われます。現在、複数のプログラムメーカーが性能評価の審査中あるいは準備審査中であり、国土交通省としても的確かつ迅速な審査を働きかけています（平成19年10月22日現在）。

旧大臣認定プログラムも引き続き使用可能であり、構造関係技術基準の見直しへの対応など活用にあたっての注意点を明らかにし、その活用促進を図っているところです。

【ポイント5 計画変更の取り扱いについて】

建築確認を受けた後に、建築主の要望により、あるいは施工上の都合等により、計画変更を行うことはよくあることです。

計画変更を行う場合、従前より、原則として、それが建築基準関係規定に適合するかどうかについて、当該変更箇所の工事に入る前に建築主事等のチェックを受けなければならないとされています。この計画変更の確認手続きが適切に行われない場合には、法令に適合しないまま工事が進められていくおそれがあります。

ただし、工事に対する影響に配慮し、一定の「軽微な変更」については、計画変更の確認手続きを要しないこととされているほか、運用上の工夫等も行われています。

以下に、計画変更の取り扱いに関しポイントとなることを説明します。

1. 計画変更の確認手続きが不要な「軽微な変更」については、施行規則第3条の2に規定されています。なお、そもそも当該建築計画に適用される建築基準関係規定に関係のない計画変更は、確認手続きを要しません。
2. 施工の関係上やむを得ず発生する可能性の高い変更事項について、それへの対応を当初の確認申請時の図書においてあらかじめ検討しておくことにより、計画変更の確認手続きを行わないで済ますことができます。

この「あらかじめの検討」の例として、以下の事例が（財）建築行政情報センターのホームページ（<http://www.icba.or.jp/>）に掲載されていますので、参考にして下さい（「構造審査・検査の運用解説」第4章第2）。

 - ・くい芯ずれを考慮した検討
 - ・くいの長さの変更を見込んだ検討
 - ・小ばりの位置の変更を見込んだ大ばりの検討
 - ・大きさの変更を見込んだスラブの検討
 - ・はり貫通孔の大きさと位置の変更を見込んだ検討
 - ・壁開口の位置の変更を見込んだ検討
 - ・スラブの開口及び段差の変更を見込んだ検討

以上のほか、この「あらかじめの検討」により計画変更の確認手続きを行わないで済ます方法については、様々なケースへの応用が可能なものです。
3. 計画変更の確認手続きが必要な場合においても、簡易な計画変更に対して特別に短い審査期間を設定するなどの方法により手続きを迅速に行うよう、建築主事等や指定構造計算適合性判定機関等に要請しているところです。もちろん、大臣認定に係る変更手続きにおいても迅速な処理に配慮します。
4. 構造計算適合性判定の対象建築物に係る計画変更であっても、変更内容が構造耐力に関係しない場合には確認手続きのみでよく、再度の構造計算適合性判定は不要です。

【参考：新しい建築確認手続きに関する情報提供等について】

国土交通省では、日本建築行政会議（※）等と協力して、新しい建築確認手続きに関する様々な情報を（財）建築行政情報センターのホームページに掲載し、申請側・審査側双方の実務者等に提供しています。また、同センターでは、実務者等に対する電話相談窓口も開設しています。

実務者等に対する情報提供や相談については、さらに地域レベルできめ細かく実施していくことが求められています。このため、都道府県に説明会の開催、相談窓口の設置等を要請しているほか、地域からの求めに応じ研修会等にアドバイザーを派遣する体制を整備しています。

（※）日本建築行政会議：特定行政庁、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関を構成員とする団体です。

（財）建築行政情報センターによる情報提供・相談

○ インターネットによる情報提供

・ 改正建築基準法に係る質疑・応答（Q&A）

設計や審査の実務者から寄せられた質問を逐次整理し、回答をQ&A方式で掲載しています。

・ 確認審査・検査、構造計算適合性判定に関する運用解説（審査マニュアル）

・ 構造計算概要書の記載事例（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造）

・ 確認申請書の作成事例（戸建て木造住宅）

・ 改正建築基準法「質問箱」

改正建築基準法の運用に関する質問をホームページ上で受け付けています。

・ 改正建築基準法「苦情箱」

確認審査等に関する苦情を匿名でも受け付け、対象の審査機関に対しては、国土交通省や都道府県を通じて苦情内容を通知するとともに、必要に応じて助言等を行います。

（財）建築行政情報センターのホームページ <http://www.icba.or.jp/>

○ 電話相談室の開設

・ 設計・施工・審査の実務者から電話による質問や相談を受け付けます。

電話番号： 03-5206-6135

受付時間： 【午前】 10:00～12:00

【午後】 13:00～18:00

※土日・祝日を除く。

【参考：建築関係中小企業の資金繰りを支援するための金融上の措置について】

大工・工務店や建築資材関連業者など建築関連の中小企業への資金繰りなどの経済的影響が懸念されることから、10月9日より、政府系中小企業金融機関によるセーフティネット貸付及び既往債務の返済条件の緩和等の措置が講じられています。

1. 特別相談窓口の設置

政府系中小企業金融機関（中小企業金融公庫、国民生活金融公庫、商工組合中央金庫、沖縄振興開発金融公庫）、信用保証協会、主要商工会議所、商工会連合会及び各経済産業局に特別相談窓口を設置し、中小企業者に対する経営上の相談を受け付ける。

2. セーフティネット貸付（経営環境変化対応資金）の適用

影響を受ける中小企業者については、政府系中小企業金融機関において、セーフティネット貸付（経営環境変化対応資金）が利用可能。

融資条件（H19.10.11現在）

	中小企業金融公庫	国民生活金融公庫	商工組合中央金庫
融資限度	4.8億円に倍増	4,800万円	4.8億円
融資利率	基準利率（5年以内2.45%）	基準利率（5年以内、2.50%）	基準利率（5年以内、2.45%）
融資期間	7年以内	7年以内	7年以内
元金返済据置期間	2年以内に延長	2年以内に延長	2年以内
その他	無担保・担保不足の場合でも融資可能（金利上乘せ）		担保不足の場合でも融資可能（金利上乘せ）

※上記の表のゴシック部分は一般貸付と比較したセーフティネット貸付の特例です。

3. 既往債務の返済条件緩和の対応

政府系中小企業金融機関において、返済猶予等既往債務の条件変更について、関連中小企業者の実情に応じて対応する。

【融資に関するお問い合わせ先】

中小企業金融公庫	http://www.jasme.go.jp/jpn/bussiness/a400.html
商工組合中央金庫	http://www.shokochukin.go.jp/tempo/index.html
国民生活金融公庫	http://www.kokukin.go.jp/tenpo/index.html
沖縄振興開発金融公庫	http://www.okinawakouko.go.jp/index.html

10月16日には、民間金融機関による金融の円滑化を図るため、金融庁に要請を行い、全国銀行協会等の各金融関係団体に対し、関係中小企業向けの資金の円滑な供給への配慮について周知徹底いただいたところです。

【参考：建築主に対する国土交通省からのお知らせ文】

建築主の皆様へ

～6月20日から建築確認・検査の手続きが変わりました～

一昨年11月に発覚した構造計算書偽装事件のような問題を二度と起こさないよう、昨年の通常国会において、「建築確認・検査の厳格化」を大きな柱とする建築基準法等の一部改正が行われ、去る6月20日から施行されています。

建築確認・検査は、建築物の安全を確保するための重要な手続きで、直接には、設計者や工事施工者の方々が対応されるものと思われませんが、これらの手続きが円滑に行われるためには、建築主の皆様の理解が必要不可欠です。

1. 建築確認・検査の厳格化の概要

(1) 構造計算適合性判定制度の導入

高度な構造計算を行う建築物（一般的には一定の高さ以上等の建築物が対象になりますが、比較的小規模な建築物でも対象になる場合があります。）については、第三者機関による構造審査（ピアチェック）が義務付けられました。

(2) 審査期間の延長

構造計算適合性判定制度の導入等に伴い、建築確認の審査期間が延長されました。（21日間→35日間、ただし、詳細な構造審査を要する場合には最大で70日間）

(3) 指針に基づく厳格な審査の実施

従来、設計者のチェックが不十分な設計図書であっても、審査段階での補正が幅広く認められてきましたが、軽微な不備を除き、設計図書に法令に適合しない箇所や不整合な箇所がある場合には、再申請を求めることとしました。また、設計内容の変更を行う場合には、軽微な変更を除き、当該部分の工事前に計画変更の確認を受けなければなりません、このことを徹底することとしました。

なお、建築確認・検査の手数料は、特定行政庁（自治体）や指定確認検査機関（民間）がそれぞれ定めるものですが、これらの安全確保を図るための措置に伴い、所要の見直しが行われています。

2. 建築主の皆様へのお願い

(1) 設計条件や要求事項について、設計者と事前に綿密に打合せを行い、意匠・構造・設備の整合性のとれた設計図書により確認申請を行って下さい。

(2) 設計図書の作成や確認申請の手続き（構造計算適合性判定の対象となる場合には、その手続きも含まれます。）に必要な期間を考慮して、できるだけ余裕のあるスケジュールを設定して下さい。

(3) 設計内容の変更を行う場合は、軽微な変更を除き、計画変更の確認の手続きが必要となりますので、当初の建築確認申請の段階で設計内容を十分に詰めておくとともに、設計内容の変更を検討する場合は、工事のスケジュールへの影響について十分に留意して下さい。