

集団規定等の検査方法

建築確認審査・検査については、平成19年6月20日告示第835号の「確認審査等に関する指針」に具体的な審査事項が示されています。

当センターでは、従来からこれを受けて厳正適格な検査を行っていますが、このスライドは、より安全で正確な検査業務を遂行するため、改めて建築確認検査の基本を考へるものとして、センター検査員用に作成し、時折研修を行っています。工事に関わる皆様と共通した認識を持つべく編集したものです。
手元において時折読んでいただければ幸いです。



(一財)宮城県建築住宅センター建築確認部検査課 (令和2年2月版)

RC、S造建築物中間検査の要点

建築基準法に基づくRC建築物、S・SRC建築物中間検査を、概ねこの内容に沿って検査すれば、一定の品質が確保されていることを確認できるものとして、当センター検査員の目線を合わせるために作成したもので、工事に関わる皆様と共通した認識を持つべく編集したものです。



梁の通りを見る

柱筋の状況

(一財)宮城県建築住宅センター建築確認部検査課 (令和2年2月版)

建築確認セミナーテキスト テーマ1 現場検査時の留意事項

検査についての留意事項のまとめです。
3部構成となっています。

木造(在来工法・枠組壁工法)建築物中間検査の要点

建築基準法に基づく木造建築物中間検査は、概ねこの内容に沿って行えば、一定の品質が確保されていることを確認できるものとして、当センター検査員の目線を合わせるために作成したもので、工事に関わる皆様と共通した認識を持つべく編集したものです。



在来木造架構の状況

2×4工法まぐさの状況

(一財)宮城県建築住宅センター建築確認部検査課 (令和2年2月版)

(一財)宮城県建築住宅センター
建築確認部検査課 (令和2年2月)

集団規定等の検査方法

建築確認審査・検査については、平成19年6月20日告示第835号の「確認審査等に関する指針」に具体的な審査事項が示されています。

当センターでは、従来からこれを受けて厳正適格な検査を行っていますが、このスライドは、より安全で正確な検査業務を遂行するため、改めて建築確認検査の基本を考えるものとして、センター検査員用に作成し、定期的に研修を行っていますが、工事に関わる皆様と共通した認識を持つべく編集したものです。

手元において時折読んでいただければ幸いです。



目 次

I 現場検査 一般事項
車の駐車
体調管理等

II 中間・完了検査 事前の概要把握

III 中間検査
集団規定、単体規定、一般事項
単体規定、一般事項

IV 完了検査

V 検査チェックシート

VI 検査方法等

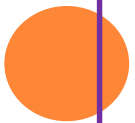
VII 検査指摘事例

VIII 変更があった場合
指摘事項があった場合
検査指示書

IX 検査指摘事例

X 参考
検査に関する国指針

※ その他
工事監理報告書（第4面）
行政報告用チェックリスト



I. 現場検査 車の駐車、体調管理等

・車両の駐車 検査に赴いて困るのが駐車場です。

車は検査場所の敷地内又は周辺に駐車しますが、敷地内への駐車は施工者等の了解を得ての駐車となります。また、周辺道路に駐車する場合は交通事情等を勘案して、第三者へ迷惑をかけないように配慮しています。

交通安全に努め、安全安心な検査を心がけています。

・体調管理、気持ちの状態の確認

検査員は、体調と心の管理を確認し、ひと呼吸おいてから検査を始めます。

① 体調は万全か。

自分の年齢や持病を考えましょう。

② 気は急いてないか。

あせっていませんか。

③ 感情の高ぶりはないか。

ハイテンションになっていませんか。

気が急いたり、気持ちの高ぶりは、廻りが見えなくなるなど危険があり、平常心に戻るまで動かないことが肝要です。

Ⅱ 中間・完了検査 事前の概要把握

何をどう検査するのか

検査の基本は、確認審査等に関する指針とチェックリストと（後段資料参照）なるが、それ以外の事項も多く、主なポイントを記載し、あわせて検査前のチェック事項を記載しました。 **検査は抽出検査**となっています。

事前の概要把握

①現地へ行けるか。

- ・案内図の未添付あるいは建築場所に相違がないかを確認する。
（年に数件の間違いがあります。）

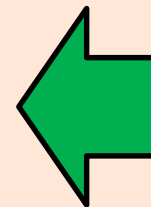
②対象敷地の法規制状況把握

- ・用途地域、高度地区指定の有無、道路、防火指定、地区計画等を把握する。

③敷地及び隣接地の状況把握

- ・接道状況、敷地の高低差、がけ、擁壁の有無等敷地状況を確認する。

がけ、擁壁等があり安全性のコメントがない場合は、
軽微な変更等で安全性を記載していただく。



これ必須

Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

具体的な書類の確認、現地でのチェック

一般事項 集団規定、敷地の安全

①工事監理者、施工者の確認、建築確認表示板の掲示

- ・工事監理者の資格、建築士事務所登録を確認します。
- ・工事施工者の建設業登録を確認します。
(確認申請書第2面で確認)
- ・中間検査時には**建築確認表示板**の掲示を確認します。
(法6条第1項第1号建築物の場合は、現場に建築確認通知書の備付けが必要です。)

②道路、用途地域、地区計画、防火地域等の集団規定、用途等

- ・道路の種類、幅員、接道幅を確認します。
- ・用途地域を確認します。(建築可能な用途か。)
- ・防火、準防火、法22条地域を確認します。
- ・地区計画等を確認します。(規制内容も確認します。)
- ・建物の敷地単位の主要用途を確認します。
- ・工事種別を確認します。
- ・建物の高さを確認します。
- ・特別な許可、認可の有無を確認します。(確認申請書第3面と現地調査票で確認)(基準法43条許可、都市計画法29条、43条許可等)

Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

③建築面積、延べ面積、建物の棟数、高さ、離れ

- 敷地の大きさ、建ぺい率、容積率
申請との相違の有無、物置の増築、既存建物の残存等、棟数や面積の増の有無
- 建蔽率、容積率、防火指定を確認します。
- 第一種、第二種低層住専、地区計画では外壁の離れ1 m
(地区計画によっては1.5 mとか他の数値)
一部地域では一低でも離れの規定がない場所がある。(多賀城市)
柴田町の二低には離れの規定がない。

④棟単位の工事種別、耐火建築物等、高さ階数、在来木造の柱寸法等

- 棟単位の用途を確認します。
- 構造、耐火、準耐火、その他を確認
- 床面積を確認
- 屋根、外壁、軒裏、床の高さを確認
外壁では、延焼の恐れのある部分の外壁の内壁側の仕上げ確認が必要であり、準防火、防火地域では、換気孔等をつける場合は防火措置が必要となります。
- 便所の種類を確認
くみ取りか水洗か、し尿浄化槽の場合は、設置場所、型式番号、放流先を確認します。

Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

- 建築確認の特例を確認

特例「有」の場合、多くの法令事項を工事監理者が確認することで足りることとなっています。（別ページ参照）

- ⑤ 法チェック状況の把握

- 法チェック表の確認：採光、換気、排煙（排煙上有効な開口部、排煙設備）
- 防火区画、114条区画の確認

区画壁、小屋裏壁の種類構造の確認

電気、機械設備の区画貫通処理の確認

- 内装、外装仕上げの確認
- 建築設備の内容確認

非常用照明装置の有無等

（非常用照明装置が設置されている場合は、照度測定結果を求めています。）

- 木造在来工法では、横架材間の垂直距離に応じた柱断面になっていることを確認
（確認申請書第4面第5面で確認）

Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

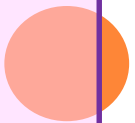
・ 建築確認の特例を確認 建物の種別の確認

建築基準法の建物の種類 法6条第1項

- ・ 1号建築物 特殊建築物で200㎡を超えるもの 別表第一に掲載
(以前は100㎡だったが法改正で200㎡となった。)
- ・ 2号建築物 木造で3階以上又は500㎡以上の建物
- ・ 3号建築物 木造以外で2階以上、又は200㎡を超える建物
- ・ 4号建築物 1号から3号以外の建物
(詳しい書き回しは、法文をご覧ください。)

法6条の4に確認の特例が記載されており、政令第10条に具体的な取り扱いがあります。

(かなり難解なので、以下で解説しています。)

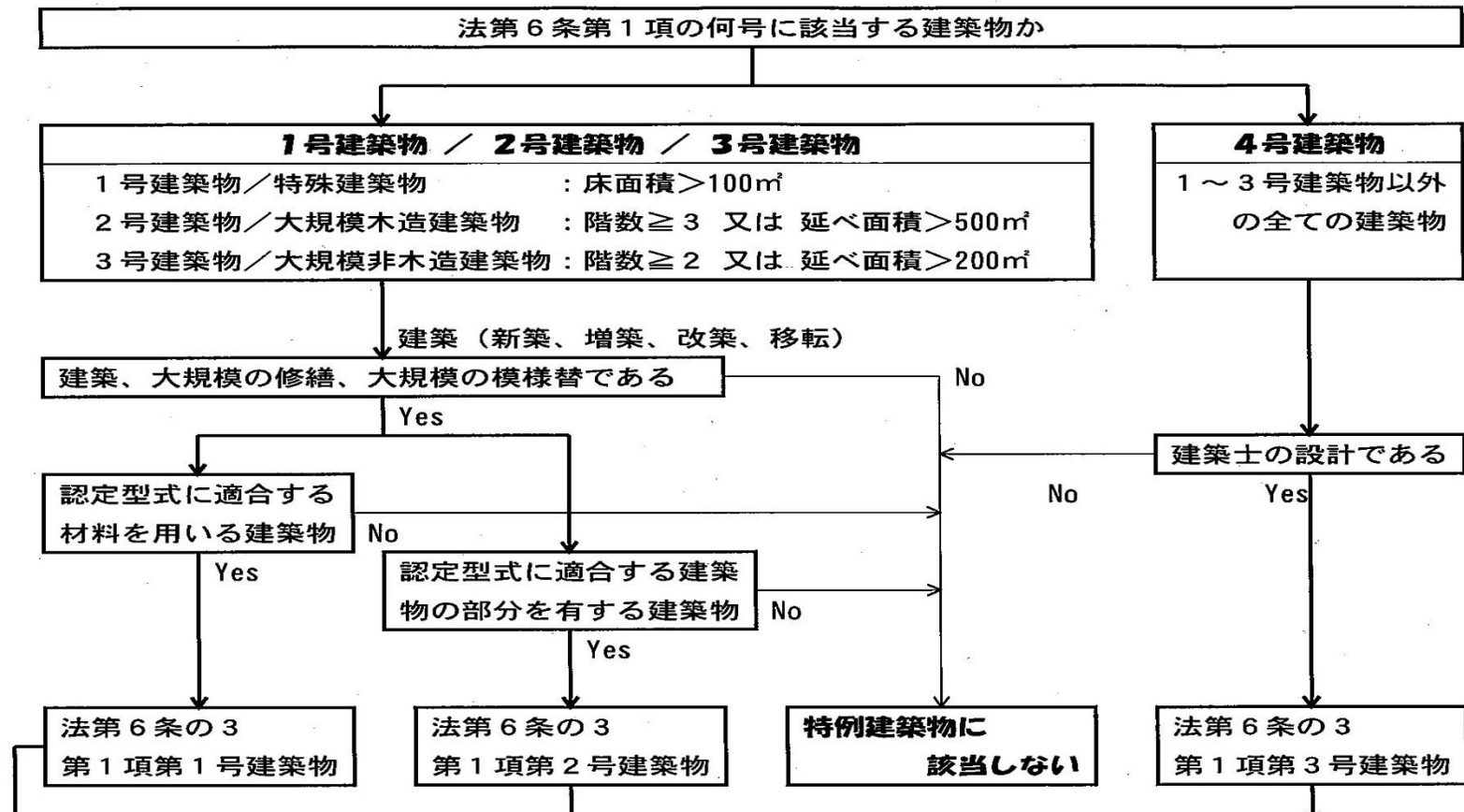


Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

・ 建築確認の特例を確認

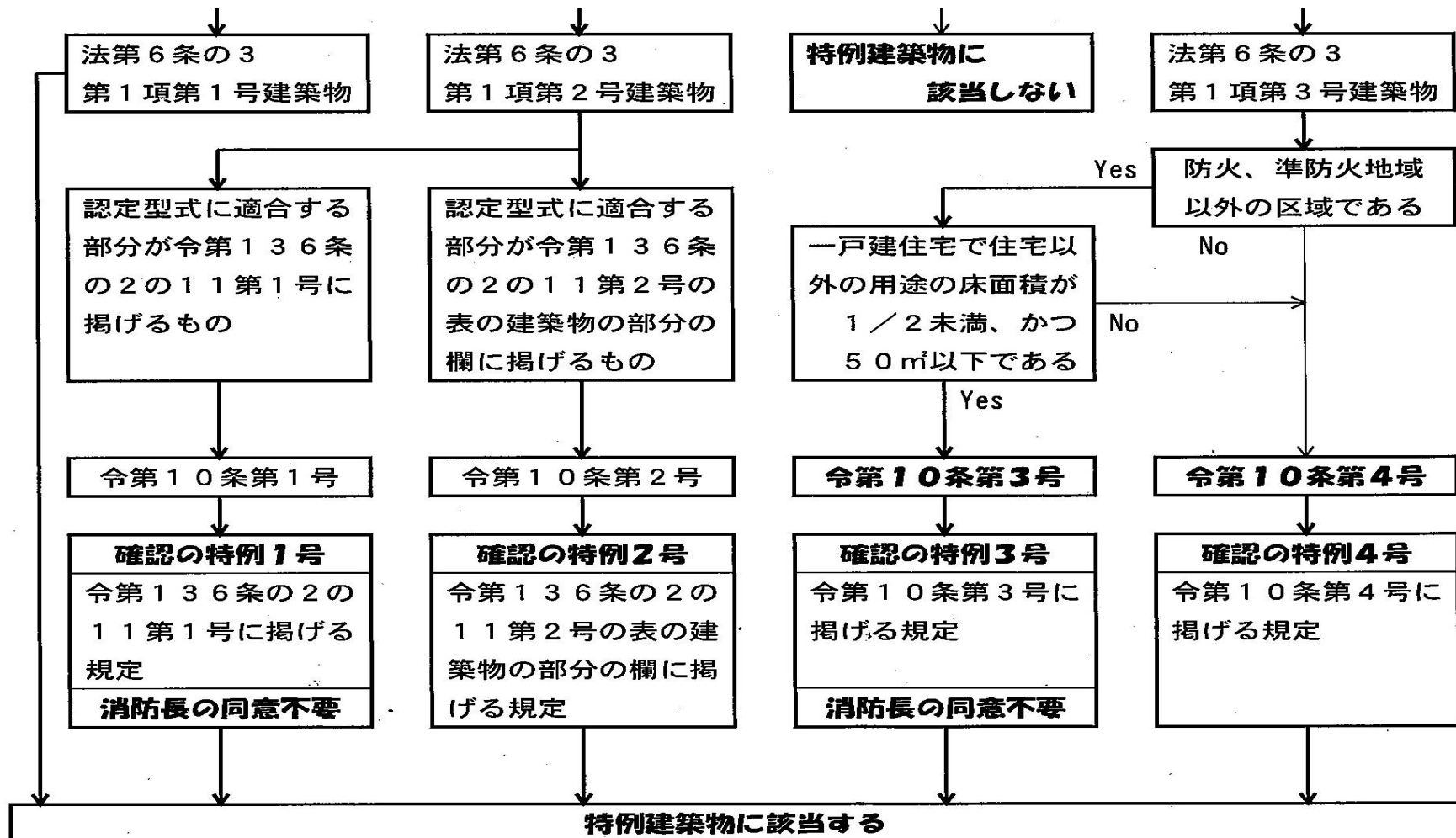
12-06 建築物に関する確認の特例

< 法第6条の3 >



Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

・ 建築確認の特例を確認



Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

1 確認の特例の対象となる規定等

(特例あり：○)

(特例なし：×)

法、令の規定等	特例 3 号	特例 4 号
法第 20 条 (構造耐力 (第 4 号イに限る))	○	○
・令第 36 条～令第 80 条の 3 (構造強度)	○	○
・令第 129 条の 2 の 4 (建築設備の構造強度)	○	○
法第 21 条 (大規模建築物の主要構造部)	○	○
法第 22 条 (屋根)	○	×
法第 23 条 (外壁)	○	×
法第 24 条 (木造建築物等である特殊建築物の外壁等)	○	×
法第 24 条の 2 (建築物が法 22 条区域の内外にわたる場合の措置)	○	×
法第 25 条 (大規模の木造建築物等の外壁等)	○	×
法第 27 条 (耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物)	○	×
法第 28 条第 1 項 (居室の採光)	○	○

※昨年の法改正で一部条文が項ズレしていますが、内容の変更はありません。

Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

・令第19条／令第20条（居室の採光／有効面積の算定方法）	○	○
法第28条第2項（居室の換気）	○	○
・令第20条の2（換気設備の技術的基準）	○	○
法第28条第3項（火気使用室の換気）	○	×
・令第20条の3（火を使用する室に設けなければならない換気設備等）	○	×
法第29条（地階における住宅等の居室）	○	○
法第30条（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）	×	○
法第31条1項（便所）	○	○
法第32条（電気設備）	○	○
法第33条（避雷設備）	○	○
・令第129条の14～令第129条の15（避雷設備）	○	○
法第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）	○	×
・令第116条の2～令第118条（避難施設等）	○	×
・令第119条（廊下の幅）	○	○
・令第120条～令第128条の3（避難施設等）	○	×

Ⅱ 中間・完了検査 概要把握

法第35条の2（特殊建築物等の内装）	○	×
・令第128条の3の2～令第129条（特殊建築物等の内装）	○	×
法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）	○	×
法第36条（第2章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準）	×	×
・令第21条～令第27条（天井高、床高、防湿方法、遮音構造、階段寸法等）	○	○
・令第28条～令第30条（便所の構造）	○	○
・令第31条、令第33条、令第34条（改良便槽、漏水検査、井戸との距離）	○	○
・令第32条、令第35条（合併処理浄化槽の構造）××	×	×
・令第107条～令第116条（耐火構造、準耐火構造、防火構造、防火区画等）	○	×
・令第129条の2の 5 第1項（給水、排水配管設備の設置及び構造）	○	×
・令第129条の2の 5 第2項、3項（給水、排水配管設備の設置及び構造）	○	○
・令第129条の2の 6 ／令第129条の2の 7 （換気設備／冷却塔設備）	○	○
法第37条（建築材料の品質）	○	○
・令第144条の3（安全上、防火上又は衛生上重要である建築物の部分）	○	○

Ⅲ 中間検査

1. 現地でのチェック 一般事項 集団規定、敷地の安全

①敷地の特定と配置、道路の種類幅員、接道

- 道路境界、敷地境界：杭、ピン、プレートの有無を確認します。
不明の場合は、完了時まで境界標の設置をお願いする場合があります。

（塀等で明確に判断できる場合は境界標なしで可、ただし第1種、第2種低層住専、地区計画等で離れが決まっている場合で、ギリギリの場合は標識を設置していただくこととなります。）

• 方位、配置、境界からの離れ

50cmを超える配置の変更に注意（斜めの移動距離でも50cmを超えた場合は計画変更となります。）

第一種、第二種低層住専では外壁との離れ1mに特に注意願います。

（稀に1mの離れ寸法がない建物が見られます。壁長3m面積5㎡の緩和でもセーフにならないものがあります。）

- 敷地の境界確認、離れ寸法確認で建物の周囲を回る場合は、立面の形状、建具の位置等を確認しながら見ます。

（面材では釘ピッチ、金物の設置状況等も見ます。）

Ⅲ 中間検査 集団規定、一般構造、敷地の安全

- 幅員4m又は2項道路等で道路後退の場合はスケール計測を行います。
- 旗竿接道等の場合は接道部分に敷地境界標の設置が必要です。

- 申請にない建物があった場合

防火地域及び準防火地域以外の地域で、10㎡未満の新築、既存建物は軽微な変更となり、1棟で10㎡以上の場合は計画変更となります。）
(10㎡未満が複数棟あり、複数棟の合計が10㎡を超えても軽微な変更です。)

(防火、準防火地域内では、面積を問わず計画変更となります。)

②敷地の安全

- 敷地及び隣接地の状況把握

敷地の高低差、がけ、法面、擁壁の有無等敷地状況を確認します。

(がけ、擁壁等があり安全性のコメントがない場合は、軽微な変更等で安全性を記載していただきます。)



これ必須

※宮城県条例第5条（がけ付近の建築物）と共に、建築基準法第19条（敷地の衛生及び安全）が重要な検査対象です。

Ⅲ 中間検査 集団規定、一般構造、敷地の安全

③最高の高さ、軒高、北側斜線制限、高度斜線制限（仙台市内）

- ・配置図、立面図のチェック。
- ・特に道路幅員、道路の高さ、地盤の高さは重要。
- ・木造住宅等の中間検査では、軒の出、屋根勾配、柱の長さ等を確認します。
- ・制限ギリギリの場合は、地盤の高さを確認します。
- ・建物の高さを計測、図れない場合は**施工図**等で高さ確認します。

④基準法56条第7項（天空率）の特例適用の有無

適用の有無を確認して図面と照合。

道路幅員を図ります。

道路と地盤の高さを計測します。

⑤日影規制

影が落ちる側の離れ寸法を計測。

⑥認可・認定等の有無 都市計画法、宅地造成等規制法との整合

許可、認定等の有無を確認して図面と照合します。

都市計画法29条（開発許可）を受けている場合：検査済証の有無。

Ⅲ 中間検査 単体規定、一般事項

- ① 建物用途、工事種別 確認申請書第4面との相違を確認
- ② 耐火建築物 耐火、準耐火、その他の確認 わかる範囲で。
木三共、木造耐火、準耐火はとりわけ注意が必要です。
- ③ 階数、高さ 日影規制や天空率の場合は要注意です。
- ④ 建築面積、床面積 平面形状を確認します。
- ⑥ 確認の特例の有無 確認申請書第4面の「確認の特例」有の場合は、中間・完了
検査申請書に添付された「工事監理の状況」を確認します。
- ⑦ 最高の高さ、軒高、柱の小径、横架材間の距離 それぞれ確認します。
- ⑧ 構造に関する検査 中間検査申請書に添付されたチェックシートに基づいて
確認します。

※建築基準法第7条の3及び特定行政庁が指定する中間検査特定工程に該当するRC造、S造、SRC造の建物の中間検査は、「RC・S造中間検査の要点」をご覧ください。

Ⅳ 完成検査

- ① 建物用途、工事種別 確認申請書第4面との相違を確認
- ② 耐火建築物 耐火、準耐火性能確認
耐火建築物、準耐火建築物 延焼の恐れのある部分の建具、換気孔の性能確認、鉄骨造の場合、主要構造部の耐火時間の確認
耐火防火間仕切りの性能確認
木三共、木造耐火、木造準耐火の場合もそれぞれの性能を確認する。
- ③ 階数、高さ 日影規制や天空率の場合は要注意です。
マンション等では、最高高さ、軒高を確認する。
- ④ 棟数、床面積 平面形状を確認する。
- ⑥ 確認の特例の有無を確認する。
- ⑦ 検査申請書に添付された「工事監理の状況」を確認する。
- ⑧ 屋根、外壁、軒裏
延焼の恐れのある部分の屋内側処理、準防火地域、耐火・準耐火建築物での軒裏換気孔等の防火処理の確認。

Ⅳ 完成検査

⑨ 防火区画、114条区画、界壁

防火区画、114条区画（防火隔壁）、界壁の使用材料、施工状況、電線管、配管、ダクトの貫通処理、ダンパーの有無等を確認をします。

⑩ 排煙設備

排煙区画、設備の状況確認。

⑪ 内装制限

⑫ 非常用の照明装置

非常用照明装置の照度測定結果を求めます。

⑬ 便所の種類

し尿浄化槽の場合は、槽の型式認定番号、放流先を確認する。

※その他

- ・ 柱の小径、最高の高さ、天井高さ
- ・ 間仕切りの変更、排煙窓等変更の確認
- ・ 火災報知機の有無 寝室、キッチン、階段上部（住宅：消防検査がない場合）

Ⅳ 完成検査

- 24時間換気 1種換気の場合は主機械の位置と各部屋の換気口
3種換気では各部屋の換気口と換気経路
変更で換気量が下がった場合は計画変更、追加説明書の提出となる。
(換気量が上がった場合は軽微な変更)

- 消防設備 消火器、誘導標識等 (消防検査がない場合)

※確認の特例なしの場合 (法6条1項1号から3号) は以下に注意です。

- 基礎、上部構造のコンクリート、鉄筋、鉄骨について施工写真、各種報告書の構造に関する検査があります。

ex: コンクリート強度の確認、鉄筋鉄骨のシット、溶接接合部・圧接部の強度の確認等

- 集中換気方式の場合は24時間換気の風量測定結果を求めます。

V 検査チェックシート 一般事項・一般構造

検査はどこを、なにを見るのか！

中間・完了検査のチェックシート : 行政報告用の様式から抜粋

第四号様式(第二第一号関係)「完了検査・建築物」

(い)			主に検査する時期	
条項		見出し	中間	完了
法第89条		確認の表示、図書の具備（図書の具備は特建のみ）	○	
		配置等 : 敷地の確認：境界杭の有無、方位、配置、建物の離れ寸法	○	○
法第19条		敷地の安全及び衛生 : 土地の高低、ガケ等	○	○
法第20条		別途記載	○	
法第22条		屋根		○
法第23条		外壁		○
法第28条		居室の採光及び換気		○
法第30条		長屋又は共同住宅の各戸の界壁		○

V 検査チェックシート 一般事項・一般構造

検査はどこを、なにを見るのか！

法第40条		地方公共団体の条例による制限の附加	○	○
法第43条		敷地と道路との関係 : 道路幅員・接道	○	○
法第48条		用途地域等	○	○
法第52条		容積率	○	○
法第53条		建ぺい率	○	○
法第54条		第一種低層住宅専用地域又は第二種低層住宅専用地域内における外壁の後退距離	○	○
法第55条		第一種低層住宅専用地域又は第二種低層住宅専用地域内における建築物の高さの限度	○	○
法第56条		建築物の各部分の高さ : 軒高、最高高さ 道路、隣地斜線制限	○	○
法第56条の2		日影による中高層の建築物の高さの制限	○	○
法第58条		高度地区 高度斜線制限（仙台市のみ）	○	○
法第61条		防火地域内の建築物		○
法第62条		準防火地域内の建築物		○
法第63条		屋根	○	○
法第64条		外壁の開口部の防火戸		○
法第65条		隣地境界線に接する外壁		○

浄化槽も見る

V 検査チェックシート 構造強度等

検査はどこを、なにを見るのか！

法20条(構造規定)関係(木造在来工法の場合)

全体・共通事項	令第三章第八節	柱、横架材、筋かい、土台等の位置の確認
	令第三章第八節	木材の樹種等級等、形状、寸法の確認
	令第三章第八節	接合金物等の規格、面材の規格、くぎの種類の確認
基礎・地盤	令第三十八条	地耐力の確認
	令第三十八条	種類（布、べた、くい他）、形状、寸法の確認
	令第三十八条	材料、配筋状況等の確認
	令第三十八条	地盤の不同沈下等（基礎に有害なひび割れがないことの確認）
	令第二十二条	床下換気孔（又はこれに代わるもの）の確認
土台	令第四十二条	アンカーボルトの材質、形状、寸法及び配置、基礎との緊結状況の確認
	令第四十七条	継手の接合方法の確認
柱	令第四十三条	欠込み部及び通し柱に代わる管柱の補強の確認
	令第四十七条	継手及び仕口の接合方法の確認
横架材	令第四十四条	構造耐力上支障のある欠込みのないことの確認
	令第四十七条	継手及び仕口の接合方法の確認

V 検査チェックシートの紹介 構造強度等

検査はどこを、なにを見るのか！

法20条（構造規定）関係（木造在来工法の場合）

筋かい等	令第四十五条	欠込み部の補強の確認
	令第四十六条	壁を設け又は筋かいを入れた軸組の配置及び種類の確認
	令第四十七条	継手及び仕口の接合方法の確認
	令第四十六条	面材の取り付け方法の確認
	令第四十七条	くぎ打ちの方法の確認
床組	令第四十六条	火打ち材の設置状況等の確認
	令第二十二条	床高さ（又は床下防湿）の確認
小屋組	令第四十六条	火打ち材、振止めの設置状況等の確認
	令第四十七条	継手及び仕口の接合方法の確認
防腐防蟻処置	令第四十九条	防腐、防蟻措置の確認

住宅金融支援機構
の仕様に準じる
＝樹種により処理
不要もある。

Ⅵ 検査方法等 集団規定 敷地 隣地、道路との境界確認

境界標の確認



敷地境界の確認は基本事項であり、原則として各種杭、ピン、メタルプレートで確認する。木杭は仮杭と見なされるので原則不可。

擁壁、ブロック塀等で確認できる場合はそれでも構わない。

最境界に関するトラブル苦情が多いので、境界標（杭等）は確認すること。

※ 道路境界、とりわけ4mぎりぎりの道路、2項道路の後退ライン、一種低層住専地域の離れの確認が必要な場所、路地状敷地の接道個所は重要であり、境界標は必要。



Ⅵ 検査方法等 敷地の確認 隣地、道路との境界確認 境界線からの離れ寸法、斜線制限等の確認

境界の確認・配置の確認

特に2項道路境界、一種・二種低層住専地域の離れの確認が必要な場所は重要

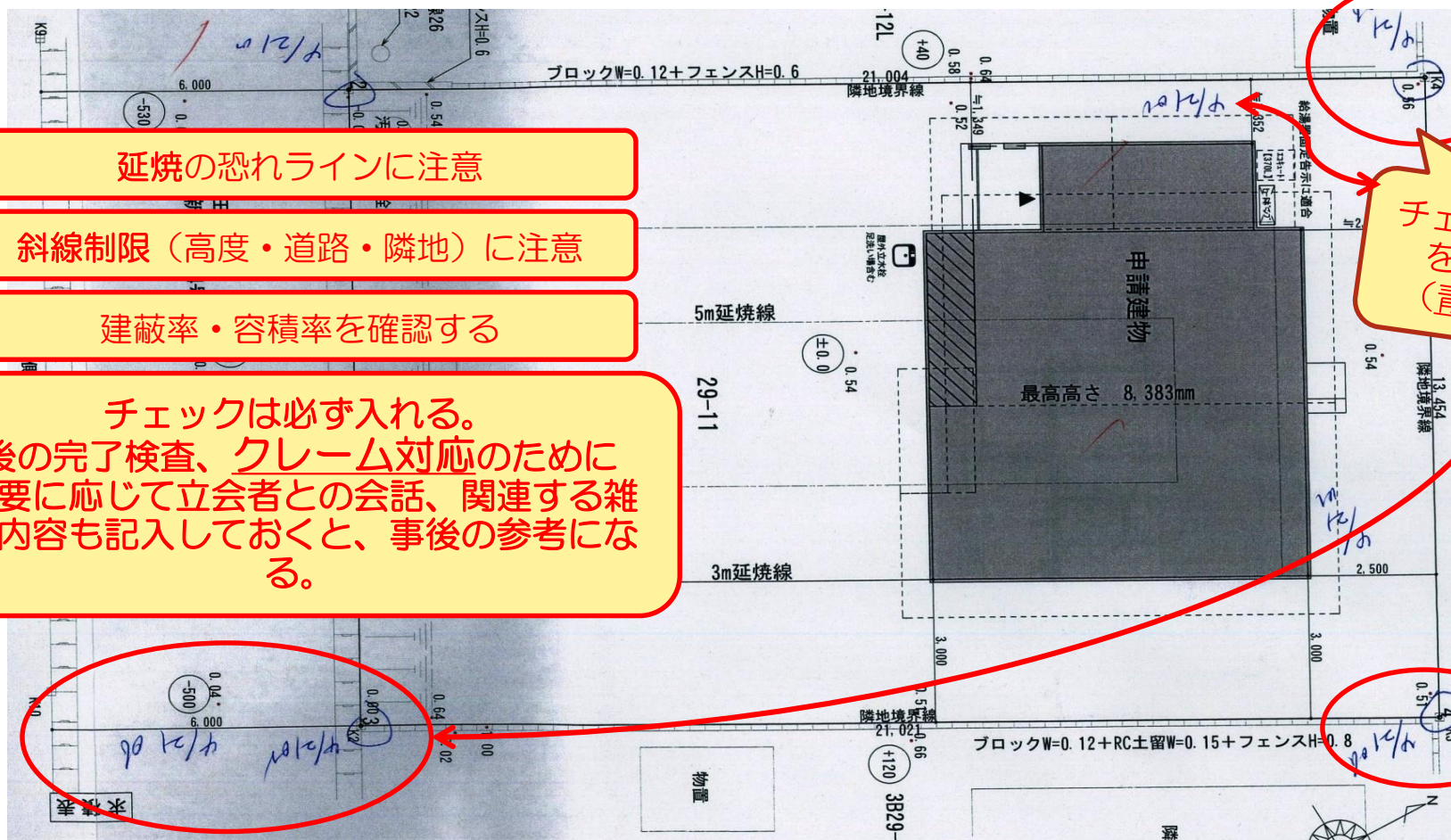
延焼の恐れラインに注意

斜線制限（高度・道路・隣地）に注意

建蔽率・容積率を確認する

チェックは必ず入れる。
後の完了検査、クレーム対応のために
必要に応じて立会者との会話、関連する雑
談内容も記入しておく、事後の参考になる。

チェックした日付
を書いている
(青ペン使用)



Ⅵ 検査方法等 敷地の確認 隣地、道路との境界確認 境界線からの離れ寸法、斜線制限等の確認

配置図のチェック

既存建物の有無・離れ寸法の変更に注意

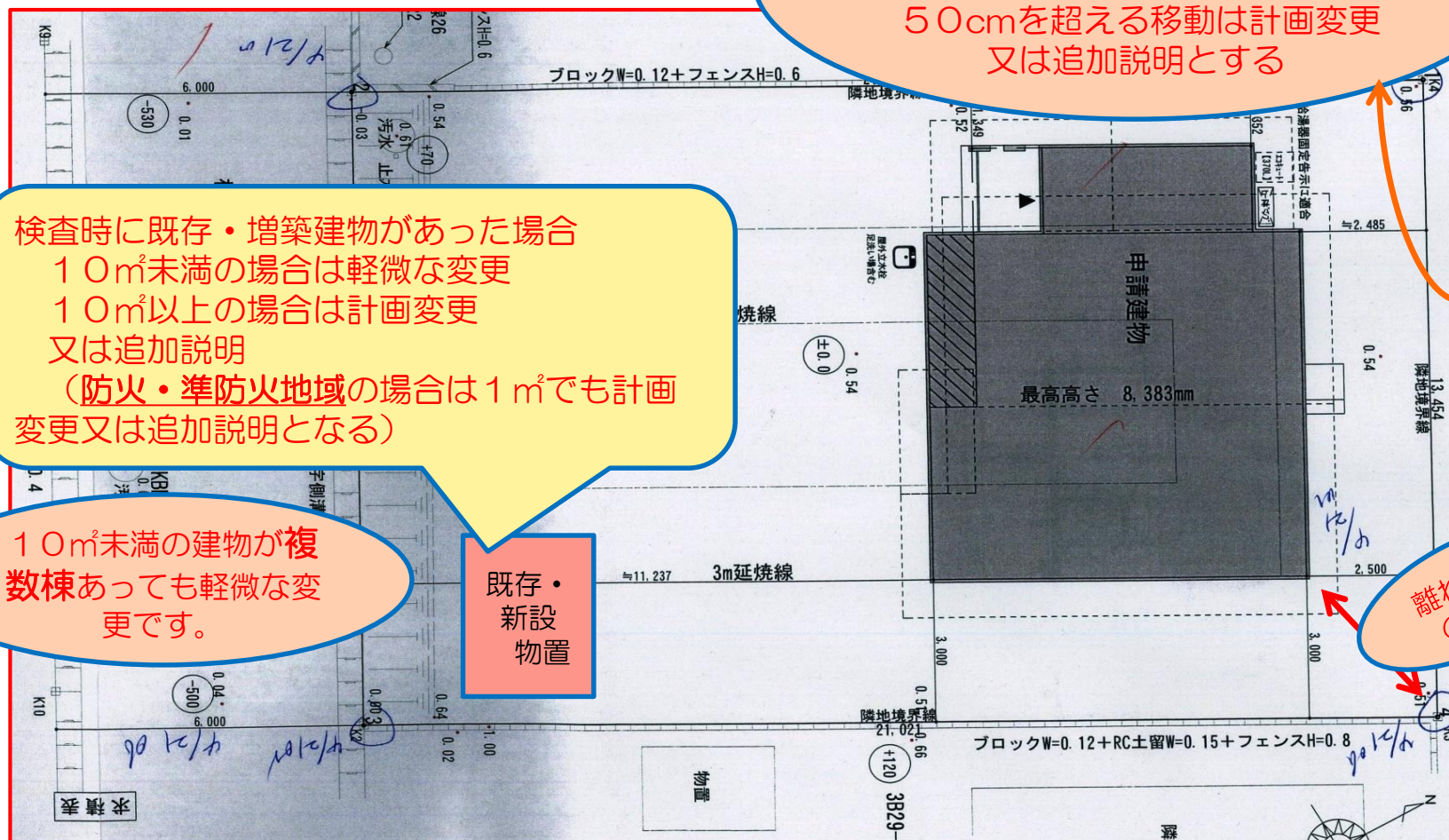
離れ寸法の変更は50cm以下の
移動は軽微な変更
(斜めの移動でも)
50cmを超える移動は計画変更
又は追加説明とする

検査時に既存・増築建物があった場合
10㎡未満の場合は軽微な変更
10㎡以上の場合は計画変更
又は追加説明
(防火・準防火地域の場合は1㎡でも計画
変更又は追加説明となる)

10㎡未満の建物が複
数棟あっても軽微な変
更です。

既存・
新設
物置

離れ寸法
の変更



Ⅵ 検査方法等 敷地の安全 既存土留、崖面



敷地の安全

土留端部未処理

崖面、法面の安全

土質からみて勾配がきつく
崖面となっている
また、法面保護がなされて
いない。

法面保護が
未処理



Ⅵ 検査方法等 敷地の安全 土留

崖面、法面の安全については判断が難しいが、安全をどう確保するかの観点で審査、検査を行う必要がある。



写真では微妙だがこの辺にははらみが見られる。

既存土留ですぐ崩壊する恐れはないと思われたことから、上部からの雨水の侵入防止を行い経過観察で可とした。

間知ブロック土留の上に建築用ブロックを土留としている。隣地所有であるため、高さの2倍以上離して建築した。



Ⅵ 検査方法等

敷地の安全 土留



間知ブロック土留の上に建築用ブロックを設置：あぶない！！

既存の塀は不適格建築物として扱う。

ただし、危険な旨を説明し配置図にその旨を記載しておく。

建物基礎下端は、土留下端から30°以内にあるかを確認する。（確認していただく）

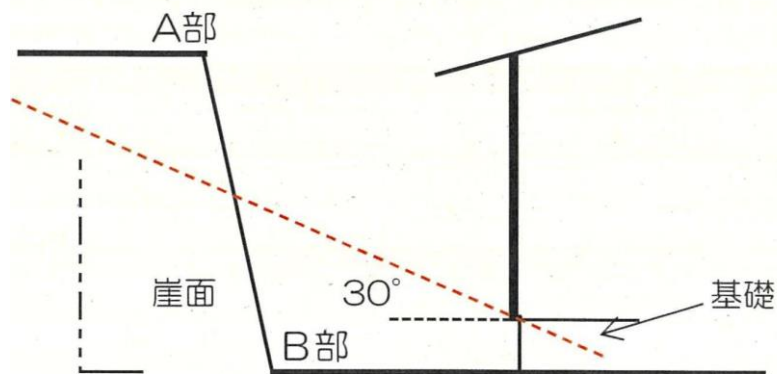
玉石積みの土留めでは鉄筋が定着できない。

※既存の塀は指摘とせず、注意喚起にとどめ、注意した内容を図面に記載しておく。

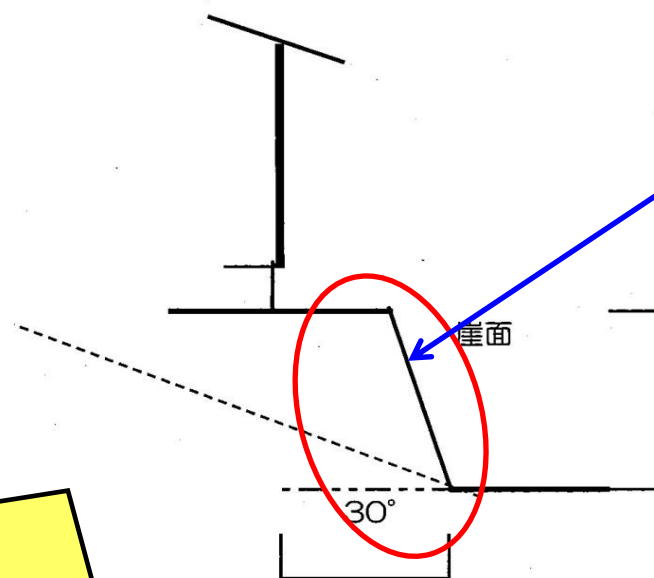


Ⅵ 検査方法等 敷地の安全 崖、崖に面した基礎

崖面が敷地の上にある場合



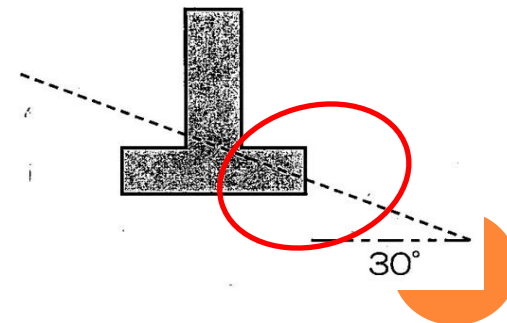
崖面が敷地の下になる場合



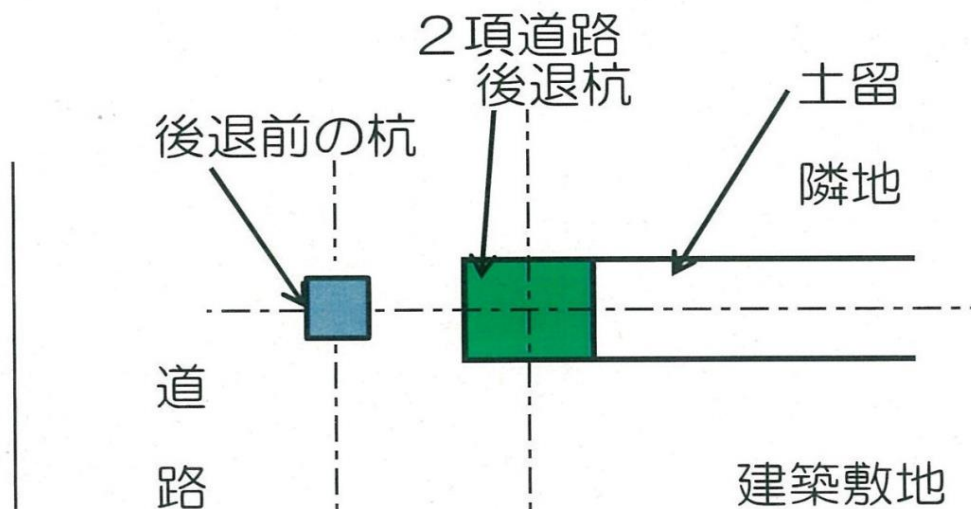
擁壁等を設置している場合は、掘削しているので掘削ラインに注意する。

A部の「崩壊想定土量」がB部に収まればよい。基礎はコンクリートなので、30°ラインはここからとしてよい。

基礎は崖下から30°ライン内に基礎下端が入るようにする。
敷地の安全として崖面の保護も行う。

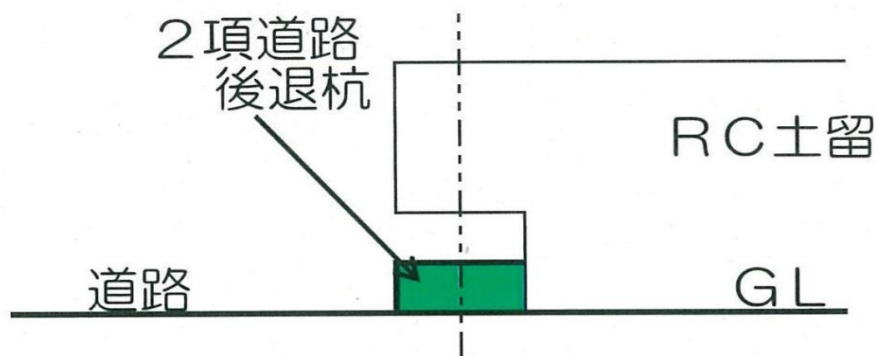


VII 検査指摘事例 ① 2項道路後退線内の土留



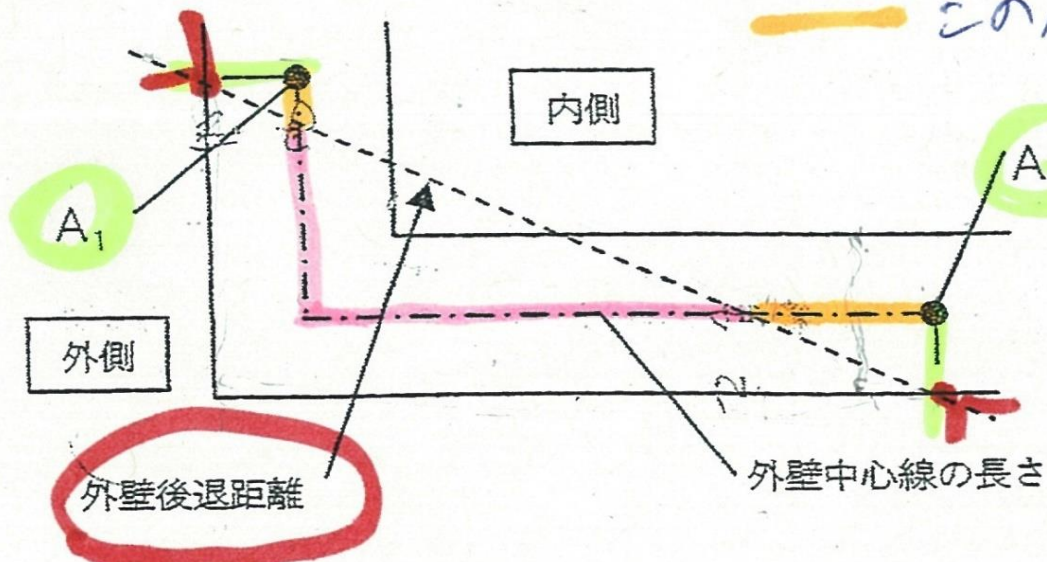
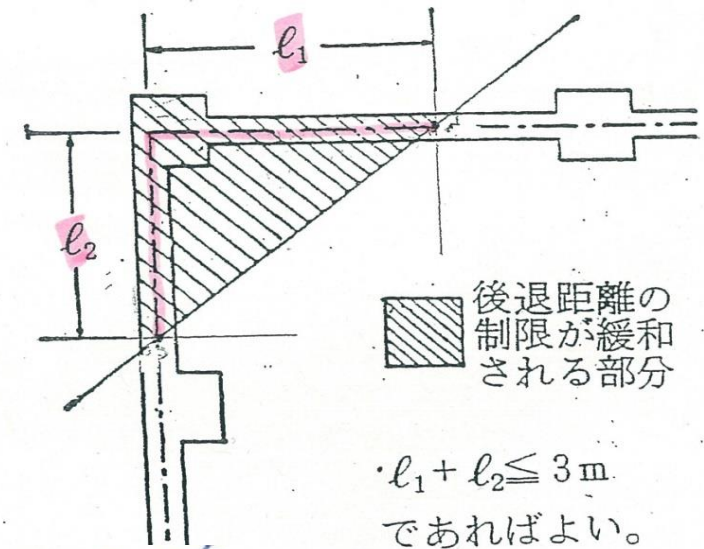
2項道路後退ライン内で杭とかぶって土留がある。

この土留は隣地の所有であり、すぐには解体できないことから、隣地所有者が造り替えを行う際に壊すことで了解した。



VII 検査指摘事例 ④一種低層専用地域 離れ寸法の確認

建築基準法質疑応答集では柱の中心線での計測で良いとされているが、
細長い三角形の場合は計測困難となるため、当センターでは下図の基準を採用している。



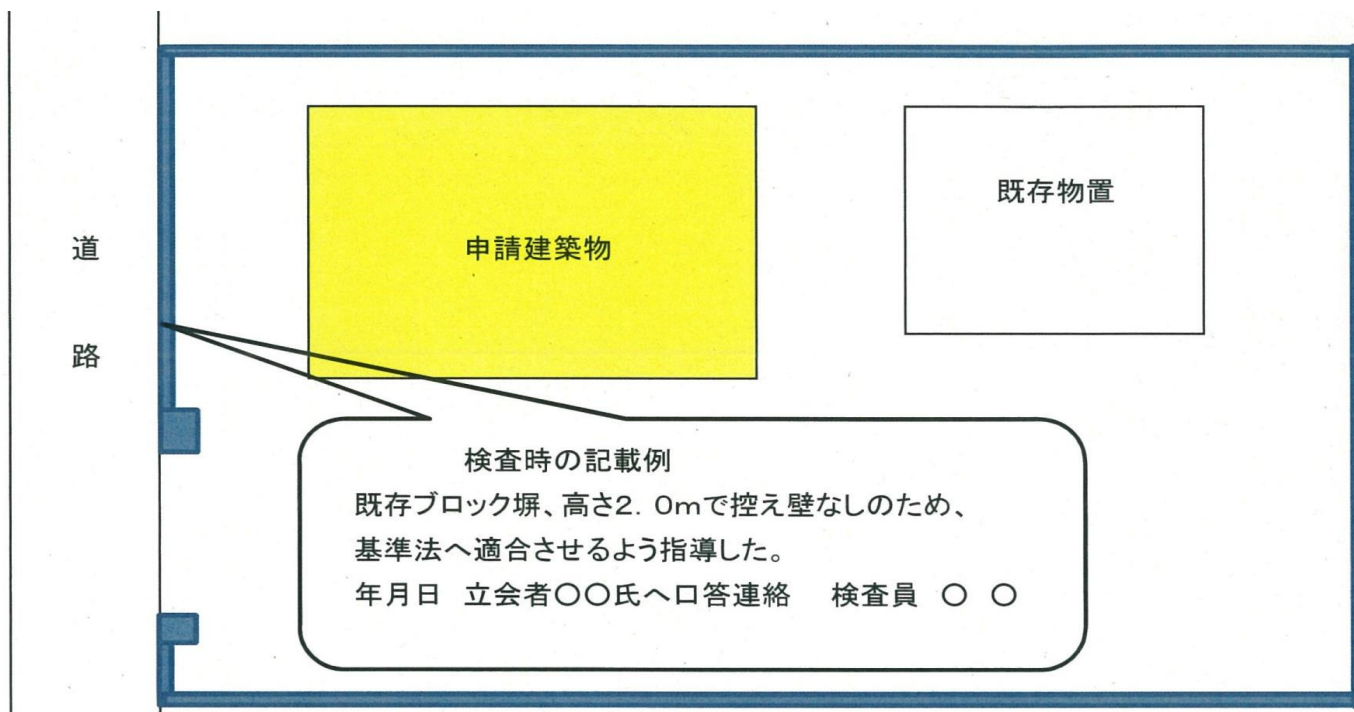
上：質疑応答集

Ⅶ 検査指摘事例 ⑥既存ブロック等塀の取り扱い

門・塀は建築基準法第2条で建築物と定義されており、同一敷地内に存在する既存建築物と同じ扱い。

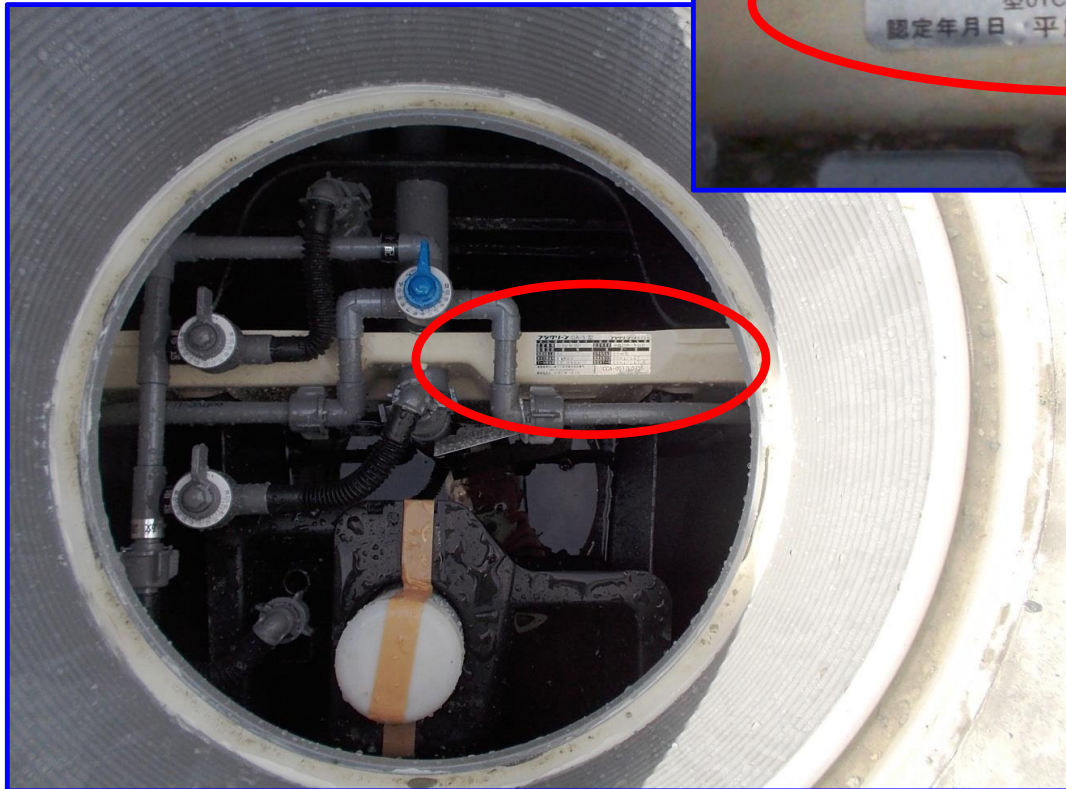
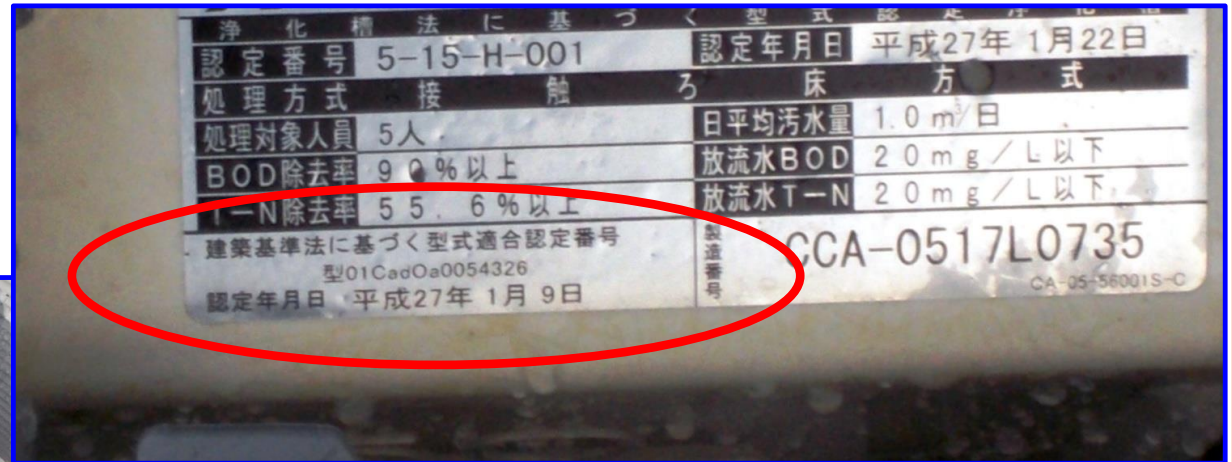
よって、新設された門塀以外の既存のもので今回工事のないものは、2項道路後退線内のものを除き、検査の必要はない。

しかし、行政が既存ブロック塀の安全点検等を行っていることを鑑みて、既存部分に問題がある場合は指示ではなく、指導を行ない、**図面にその旨を記載しておく**こととしています。



VII 検査方法 浄化槽

浄化槽の型式認定番号の
確認



蓋を開けると型式認定番号が記載してあるシールがありますので、その番号と浄化槽設置届の番号を照合します。

また、放流先が図面のとおりであることの確認が必要です。

VIII 変更等があった場合

1. 間違いや訂正等があった場合

- ・ 不適合事項の根拠は分かり易く説明し、必要に応じて問題解決のための適切なアドバイスをを行う。

2. 不明確な事項、わからない事項の取扱い

- ・ 検査で不明確な事項があった場合や判断に苦慮する場合は、持ち帰り、センターで協議の上で回答する。 その場合は検討期間を極力短くする。

3. 建築主等立会者に対する説明

- ・ 立会者には、建築基準法に基づく検査であり、抜粋検査であることを伝え、基本的には工事監理者が確認することを説明する。
特に特例4号住宅等は、特例部分は工事監理者が必ず見ることを伝える。

4. 変更があった場合

- ・ 変更があった場合は内容に応じて、軽微な変更（軽変）、計画変更（計変）、追加説明書の提出（完了検査で軽変以外の場合）の3つのケースがあるので、状況に応じて適切に説明する。

VIII 検査指摘指示書

指示書（別記様式 1-1）

（申請者様用）

申請者様あて ・建築基準法 ・適合証明 ・瑕疵保険 完了検査 中間検査 仮使用認定 検査結果指示書	・FAX 送信（この 1 枚のみ） FAX 番号（ ） H 年 月 日 ・立会者不在のため ・追加指示，検討事項ありのため 様 ※送付先は代理者又は工事監理者	建築確認番号	H（ ）	☐	一般財団法人 宮城県建築住宅センター			
		建築場所(棟区分)	(大字まで)			電話：本部 022-262-1541 県北事務所 0229-29-9177		
		申請者名	様(略称可)			指示年月日	H 年 月 日	サイン
		立会者所属・氏名	様・不在			検査員名		
指示事項（下記で「・」に○又は△囲いした事項及び手書きの事項が該当，ただし△はDの結果による指示に使用）					処理状況メモ（工事監理者等が利用）			
A 以下の施工写真等を提出のこと（どの現場の，どの部分の写真かを明示すること。また，離れや幅員の計測は遠近のメジャー共）					↓日付			
<外構等> ・境界標（ ）か所：位置（ ） ・道路後退杭（ ）か所 ・外構の階段・擁壁 ・撤去（・建築物（ ）棟・へい・擁壁） ・浄化槽（・本体・ラベル・プロアー・放流先） ・確認表示板（検査ラベル共）					・左記の写真等の全てを確認済（ / ） ・左記○△に×印した以外未了（ / ）			
<本 体> ・屋根葺き材・手すり（・バルコニー・階段） ・電力計・便器（ ）台・洗面台（ ）台・住宅用火報（ ）か所 ・換気扇（ ）か所 ・給気口（ ）か所 ・給湯器 ・界壁 ・（ ）					・左記○△に×印した以外未了（ / ） ・（ ）（ / ）			
・耐力壁未了等（ ）か所 位置（ ） ・補強金物未了等（ ）か所 位置（ ） ・（ ）					※このメモの記載は任意で，この指示書 自体の提出も不要です。			
B 以下の資料又はその写しを提出又は提示のこと（提出又は提示の別は協議による）					・左記の資料等の全てを確認済（ / ） ・左記○△に×印した以外未了（ / ） ・左記○△に×印した以外未了（ / ） ・（ ）（ / ）			
・Fc 28 日の強度試験結果（部位： ） ・ミルシート（・鉄筋種別： ） ・鉄骨種別： ） ・出荷証明（ ） ・非常用照明の照度測定結果 ・消防の検査済証 ・（ ） ・（ ）								
C 以下を軽微な変更のこと（変更後図面に変更マークの凡例を明示し，変更部分の文字，数値，図のみを凡例どおりマークすること）					・左記の変更等の全てを確認済（ / ） ・左記○△に×印した以外未了（ / ） ・左記○△に×印した以外未了（ / ） ・（ ）（ / ）			
・建物の離れ ・耐力壁（・位置 ・仕様 ・計算書） ・屋根葺き材 ・天井の高さ ・附属建築物を残す ・間仕切の（・位置・仕様） ・建具（・位置・形状・仕様） ・換気設備（・仕様・位置） ・D の調査結果による ・（ ）								
D 右のことを速やかに（・実施 ・調査）し，報告のこと（ ）								
E 完了時まで（・境界標を明示（ ）か所 位置：（ ） ・撤去すべき建物を撤去 ・（ ）								
F（・追加説明書の提出 ・計画変更確認申請）が必要 理由：・建物の離れ ・床面積増加 ・（ ） ・D の調査結果による								
G・実地の再検査が必要 理由：・重要な（ ）工事が未了 ・（ ） ・D の調査結果による					・D の是正等を認めた （ / ）			
・この指示書を受けた日から 14 日以内に是正等（上記の A～D をいう。）の報告をしてください。 ・この指示書を受けた日から 14 日以内に是正等（同）が完了しない場合は，建築基準法に基づく「検査済証（中間検査合格証）を交付できない旨の通知書（期限通知）」を通知します。 ・この指示書に加え，速やかに建築基準法に基づく「検査済証（中間検査合格証）を交付できない旨の通知書（・期限通知・無期限通知）」を通知します。								

Ⅸ 検査事例 事例の列記

指摘事項の多いケース

	中間検査	完了検査
共通	- 境界標不明（未設置） - 道路後退に掛る境界標未設置 - 配置変更手続き未了	- 工事未了（足場存置や除却工事未了等） - 共同住宅等の界壁施工写真
木造	- 軒の出変更 - 筋違い位置変更 - 接合補強金物（HD等）の未設置 - 工事進み過ぎ（筋違い、金物確認不能）	- 玄関仕上未了、給湯器、便器、洗面台等の未設置 - 階段手摺りの未設置 24時間換気種別変更 - 火災警報器未設置 - バルコニー開放性不足（床面積増）
RC造 鉄骨造	- 地盤改良等報告書 - 鉄筋鉄骨のミルシート - 鉄筋鉄骨の溶接試験報告書 - コンクリート配合計画書 - 工事施工状況報告書 （用途、規模で提出）	- 消防検査済証 - 非常照明照度測定報告書 - 排煙有効開口部が確認と相違 窓、換気口、換気リット等の防火設備に掛かる出荷証明等の不足 - 防火区画貫通部の施工状況 - コンクリート強度試験報告書

Ⅸ 検査事例 事例の列記

以下に具体的な指摘の一部を列記します

no	概要	対応	摘要
1	敷地割りの際、残存既存建築物の上に敷地境界線があった。	図面を修正した。	都市計画区域外でも敷地境界線上に他の建物がある訳はない。
2	1 階筋違いがX Y方向逆に入っていた。(図面の間違い)	図面を修正し、現場も是正した。	建築面積が大きい場合は地震で決まるが、通常は風圧力で決まることが多く、X Y方向の壁量の多さで見当がつく。
3	準防火地域で延焼ライン内に防火設備が全くなかった。	現場を修正した。(サッシを入れ替えた。)	
4	事務室排煙の有効開口部の取り方を平均天井面で算定していた物件があった。	開口部を追加した。	
5	引き違い窓L=2.6mで排煙開口寸法を2.6mとしていた。(枠の分を考慮していなかった)		設計時にはカタログ等で有効開口を確認しない場合があるので要注意。 同様の例で避難安全検証法で避難開口部の寸法不足がある。
6	道路境界杭がない、道路境界が異なっている、人工地盤を造り駐車場としている。	検査時には杭があった。(中間検査時の配置図にチェックあり) 人工地盤は検査後に造ったもの。	外構工事で抜いたか埋めた可能性も考えられる。
7	2項道路内にCB塀の一部が出ている。(敷地境界はCB塀の中心)	所有は隣家であるため、後退は塀の造り替え時に隣家が行う。(土地売買時に隣家と覚え書きを交わしている。)	
8	配置図に離れ寸法等の主要寸法の記載がなかった。	配置図を提出する。	規則1条の3に離れ寸法を記入の記載はないが、基本である。
9	一低の車庫で軒高2.3mOV、かつ物置があり緩和条件を超えていた。	車庫は基礎を造り直して軒高2.3m以下に、物置は解体した。	再検査

Ⅸ 検査事例 事例の列記

no	概要	対応	摘要
10	北側の住家から施工者に対して日照の苦情があり、検査員が問題がないことを苦情者に説明を願いたい。	検査員が第3者に説明をすることは基本的にないが、今回は現場担当者から何としてもお願いされたことを受けて、苦情宅に赴き説明して理解を得た。	
11	2階床配筋、片持スラブで設計スラブ厚180が現場で150となっていた。	構造設計者の指示を仰ぎ、スラブ厚さ、鉄筋量等の検討を行うよう指示。	キャンテスラブは要注意、必ず確認。
12	接道しているが入口がない。（隣地側（自己所有地）に門がある）	道路側に人が通れる程度の入口を設ける。	塀等で分断、著しい高低差がある場合は接道とは見なせない。
13	筋交いの縦横比が1：3を超えている。	縦横比は1：3.5までとの書面があるが、慣例として幅3尺高さ上三（4m）までは可としている。面材は1：5まで可。	木造軸組工法住宅許容応力度設計講習会Q&A（日本建築センター）から抜粋
14	準防火地域で延焼ライン内の換気棟には防火設備が必要か。	必要です。使用材料の防火認定番号がわかる資料を求める。	
15	準防火地域内の軒天の換気スリットの防火性能の確認は。	同上、確認審査時は特例適用で記載がないが、資料等により確認する。	
16	150㎡を超える共同住宅で消火器設置の確認は必要か。	必要。消防法は確認対象法令で、消防当局が確認しない場合は当方で確認する。	誘導標識又は誘導灯も同様。
17	地区計画区域、1種低専と同じ外壁の離れ制限区域で、図面への記載が1,075mm以上となっていた。	近年は窯業系外壁で通気工法が主流で、柱芯から外壁までは柱105角の場合、82.5～88.5mmとなる。図面への記載は1,100が妥当。	
18	住戸面積150㎡未満の共同住宅の階段の蹴上が220を超えていた。	是正した。	共同住宅の共用の階段は、蹴上げ220以上、踏み面210以上が必要

Ⅸ 検査事例 事例の列記

no	概要	対応	摘要
19	1 階にHD金物未了があった。	耐力壁の配置を見直して、HD金物が不要となるようにした。	あと施工アンカーは鉄筋を切断するので不可と考える。
20	地区集会所で避難誘導灯がなかった。	避難誘導標識を設置した。	消防法は建築確認対象法令であり消防が検査しない場合は、確認検査員が見る。
21	1 種低層で離れ寸法が1 m未満と思われる個所があった。	北事務所で写真を元に確認、okとしたが疑義が残る。	写真の撮り方が悪かった。遠景と近景を撮るようにすること。
22	地区集会所の排煙で天井高さ3mov、排煙有効高さ2.1movで、平均天井高さが3mなかった。	通常天井から80cm以内に1/50以上の有効開口部を確認した。	
23	50movの住宅で検査を受けたいが基礎の写真データを消してしまった。保険はかけていない。	管轄する行政庁に相談されたい。	
24	一種低専（地区計画で一種高度並み）で棟部が斜線制限に抵触（図面450、現地470）		図面は破風側の登り棟（登り広小舞）での記載と思われ、瓦仕上げ分が計算されてなかったようだ。
25	RC4F住宅の階段室1階に物置があった。（図面に表記あり）		竪穴区画内に設置できるのはトイレのみで、燃え草となる室は不可。
26	2×4の2階部分で耐力壁に囲まれた面積が40㎡を超えていた。	間仕切りが石膏ボードであり、釘も耐力壁となるよう打つことからOKである。	確認申請時に壁量計算書が未添付であり、中間検査時に耐力壁を確認する。石膏ボードの未施工はやむを得ない。
27	道路斜線制限で2Aかつ35mの2Aを採用していたが、道路幅員が図面と違い現況が狭くなっており、斜線制限に抵触していた。（8.13m→6.15m）		天空率で再検討、道路幅員は現況調査でなく道路台帳から転記したとのこと。

Ⅸ 検査事例 事例の列記

no	概要	対応	摘要
28	ロフト部のトップライト部分（天井面の掘り込み部）の天井高さが1.4mを超えていた。	トップライトの天井面にルーバーを設置するなど、ロフト天井と同一になるよう工夫が必要。	
29	隣接敷地のがけは安全か。	敷地に相当の高低差の法面と一部土留があったが、高低差の記載と法面の安全性のコメントの記載があり、安全であると判断した旨を回答。	行政庁に敷地下の方から、法面は安全か否かの問い合わせがあり、行政庁から当セクターに安全性確認の連絡があった。
30	1種中高層地域の兼用住宅で住宅と事務所間に扉がなかった。また物置は事務所のものではあった。	戸を設置して兼用住宅とし、物置は住宅用で50m ² 未満とした。	
31	道路幅員が、図面4m、申請書3面4m、現地調査票6mで相違（齟齬）	現地は5.25mで軽微な変更	
32	急峻な崖、不適格な擁壁だが、配置図に敷地の安全についてのコメントの記載がなかった。	現地を再調査して安全性のコメントを記載するよう求めた。	敷地の安全については万全を期すべきである。
33	2階ベランダの開口高さが天井高さの1/2未満	床面積に算入した。	下がり壁の高さが変わっている場合がある。
34	図面に記載のない地下車庫があった。	既存建物として軽微な変更とした。	既存の物置があるケースと同様。但し上部載荷に要注意。
35	2×4工法で2階ベランダに面する場所の耐力壁上部が屋根と離れていた。	右の規定では頭を繋ぐことが求められるが、その他はない。屋根からの水平剛性を鑑みれば壁があることが望ましい。	H13告示1540号第5第11では耐力壁上部の頭繋ぎの規定があるが、その他規制はない。（参考第5第三：上階に耐力壁を設けず小屋裏とする場合はその荷重を負担する構造とする）
36	道路と敷地に約50cmの段差があり、道路斜線の検討が必要。	最悪天空率で救われる。	配置図で斜線の検討をしてあるが、敷地と道路の高さを考慮していない。道路斜線は立面図で行うべきである。

Ⅸ 検査事例 事例の列記

no	概要	対応	摘要
37	現況道路幅員は4m未満で二項道路の様相を呈しているが、現地調査票と申請書第3面には6mと記載、6mの中に土留がある。都市計画街路だがその幅員の記載はない。	幅員6m部に境界標を設置して土留はそのままとした。（やむを得ず、今回に限りokとし、立会者に念押しした。）	現況幅員から2項道路とみられるが、設計者の調査不足ではないか。（仙台土木で確認すれば良かった。）また、中間検査時に指摘すべき事項である。
38	筋交いの上下方向が平面図、基礎伏図と金物図が相違していた。	金物図が正解であった。	図面間の不整合は変更ではないので、検査申請書第3面備考欄で処理する。
39	間知式土留の上に2階建共同住宅、土留に過大な載荷とみられる現地、図面であった。	土留に荷重をかけないように地盤改良杭を施工していることが判明、図面を添付とした。	検査の際は敷地の状況を眺める必要がある。
40	木造平屋300㎡を超える建物に114条小屋裏隔壁の記載がなく、現地でも施工されていなかった。	114条但し書の内装制限と排煙設備の設置でクリアした。	
41	21.7mの専用通路で幅員2.08m、通路幅員が1/10未満の場合は排煙上有効な開口部が必要となる。	排煙上有効な開口部が存在することを確認した。	
42	建築主から既存擁壁の安全について質問されている。	検査の指摘事項で安全性について指摘をし、安全性を記載した配置図を添付した。	
43	共同住宅LDKの排煙上有効な建具の高さが変わった。（H2200からH2000に）	LDKのキッチン部分を区画して排煙不要な室として再計算。	消防検査で普通階無窓階の算定で発覚、設計者の申し出により是正。
44	エコ給湯器が敷地外（親の土地）へはみ出して設置した。	敷地の増加で対応した	親の家の屋根が敷地境界から出ないかの検討が必要。

Ⅸ 検査事例 事例の列記

no	概要	対応	摘要
45	宅地造成等規制法区域内で、北東側隣地を造成して法面として成形した。また、北西側にある隣地既存RC擁壁の安全性のコメントがない。	数度の催促でも是正されないため、期限通知を行った。	宅地造成等規制法の関連があり、完了検査は行政庁で受けることとなった。
46	案内図の建築場所が違っていた。(1軒隣り) また、敷地南側に2.7mの水平指定道路があり、斜線制限に疑義があった。	計画変更により対応、道路斜線制限は天空率でセーフであった。	
47	鉄骨造の水産加工施設の外壁胴縁が、設計ではダブルだったが、シングルとなっており、内部告発で判明した。		
48	老健施設の小屋裏に114条区画が全くなかった。	廊下～居室間の小屋裏に鉄板を貼り、イヤークールを吹き付けて区画としたとのこと。	点検口からの目視で判明。
49	開発許可を受けた敷地を跨いで既存建物が建っていた。また、114条区画を貫通する電線管の耐火処理が未了。	早急な是正は困難と判断して期限通知を行った。	
50	高さ2mを超える土留+法面の図面記載に、安全性のコメントがなかった。	安全確認の記載を求めた。	
51	案内図と配置図の方位が違っていた。また、配置図の道路の種類が違っていた。	修正した配置図を送付した。	
52	東側の片勾配屋根が道路斜線制限に抵触している。	天空率でセーフとなった。	

X 参考 確認審査等に関する指針 平成19年6月20日国土交通省告示第835

第1 確認審査に関する指針 省略

第2 構造計算適合性判定に関する指針 省略

第3 完了検査に関する指針（抜粋）

1 検査の方法は次の各号による。

2－1 申請書、添付図面、図面相互の整合を確認すること。

2－2 建築士の資格要件を確認すること。

2－3 申請書第3面に軽微な変更の概要が記載されている場合は、「軽微な変更説明書」が添えられていることを確認すること。（当センターでは添付は省略している。）

3－1 軽微な変更の概要が記載されている場合は、当該変更が軽微な変更か否かを確認する。

3－2 検査は、申請書の第四面に記載された工事監理の状況、施行規則第4条第1項第二号及び第三号に規定する写真並びに施行の書類による検査並びに目視、簡易な計測機器等による測定又は建築物の部分の動作確認その他の方法により、「確認に要した図書」のとおり実施されたものであるかどうかを確かめること。

4－1 検査で問題がなければ検査済証を交付する。

4－2 検査で問題があれば、「検査済証を交付できない旨の通知書」を交付する。

4－3 軽微な変更に該当しない変更は、「追加説明書」の提出を求める。

第4 中間検査に関する指針（抜粋）

- 1 検査の方法は次の各号による。
 - 2-1 申請書、添付図面、図面相互の整合を確認すること。
 - 2-2 建築士の資格要件を確認すること。
 - 2-3 申請書第3面に軽微な変更の概要が記載されている場合は、「軽微な変更説明書」が添えられていることを確認すること。（当センターでは添付は省略している。）
- 3-1 軽微な変更の概要が記載されている場合は、当該変更が軽微な変更か否かを確認する。
- 3-2 検査は、申請書の第四面に記載された工事監理の状況、施行規則第4条第1項第二号及び第三号に規定する写真並びに施行の書類による検査並びに目視、簡易な計測機器等による測定又は建築物の部分の動作確認その他の方法により、「確認に要した図書」のとおり実施されたものであるかどうかを確かめること。
- 4-1 検査で問題がなければ中間検査合格証を交付する。
- 4-2 検査で問題があれば、「中間検査合格証を交付できない旨の通知書」を交付する。
- 4-3 軽微な変更に該当しない変更は、「計画変更確認申請書」の提出を求める。

第一部集団規定等の検査方法は終了です。

続いて木造軸組工法、桝組み工法とRC造、鉄骨造について説明致します。

