

ここがポイント！建築確認 (意匠・設備図編)

～事例から学ぶ補正なしの図面作成～

令和8年9月



一般財団法人

宮城県建築住宅センター

はじめに.

2025年の建築基準法改正以降、建築確認申請の審査が長期化しています。

本セミナーでは、令和7年度に寄せられた指摘事項をデータ化し、その傾向を分析いたしました。

指摘の頻度が特に高い項目は、多くの申請者様が共通して間違いやすいポイントとなっています。

本日の内容が、皆様の申請図書作成における一助となれば幸いです。

令和8年度のオンラインセミナー年間スケジュール

▶年間を通して、申請書・図面について解説予定

開催回 テーマ	第1回 令和8年7月30日（木）	第2回 令和8年9月17日（木）	第3回 令和8年12月開催予定	第4回 令和9年2月開催予定
テーマ①	ここがポイント！建築確認 ～確認申請書編～	ここがポイント！建築確認 ～意匠・設備図編～	ここがポイント！建築確認 ～構造仕様規定編～	みんな何に悩んでる？ 相談事例から見る設計のポイント
テーマ②	ここがポイント！建築確認 ～現場検査編～	『もう迷わない！』省エネが 変更になった時のルート改正	『手戻りゼロへ』 センター独自様式の活用術 “仕様表、現地調査表”	『ゼロから学ぶ！』住宅性能評価「耐震 等級1」の壁量計算と スムーズな申請のコツ
テーマ③	みやすまオンライン 設計住宅性能評価『共同住宅』 入力方法のポイント解説	省エネ仕様基準・誘導しよう基準のつま づきポイント解説『その①』	省エネ仕様基準・誘導仕様基準の つまづきポイント解説『その②』	
テーマ④	令和8年度「スマートエネルギー 住宅普及促進事業補助金」 について			

次第

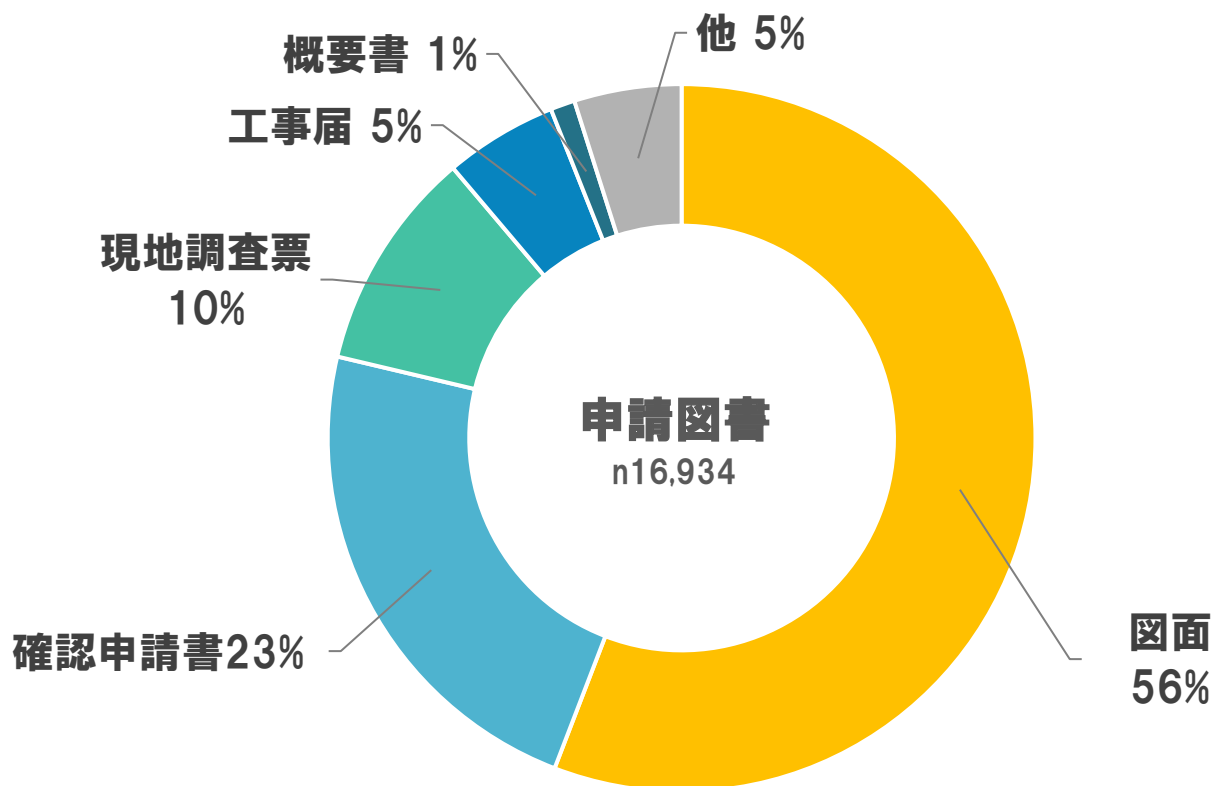
▶ 1.図書別の指摘事項の傾向

▶ 2.各図面の指摘事項の傾向

▶ 3.まとめ

1.指摘事項の種別（図書別）

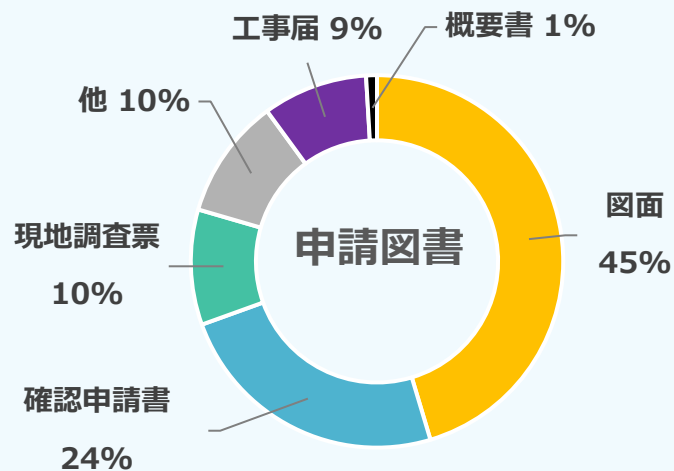
指摘事項の種別（図書別）



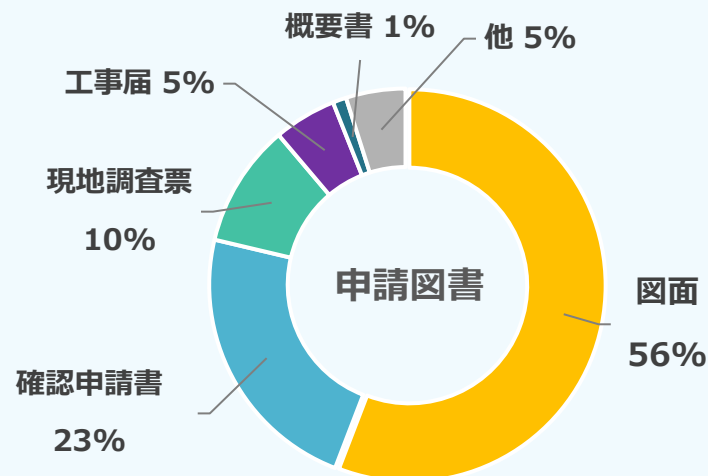
1.図書別の指摘事項の種別

令和6年度と令和7年度の比較

- ▶法改正により提出図面が増えたことで図面の割合が増えた
- ▶申請書の割合はほぼ変わらない
- ▶間違いやすいところが多い



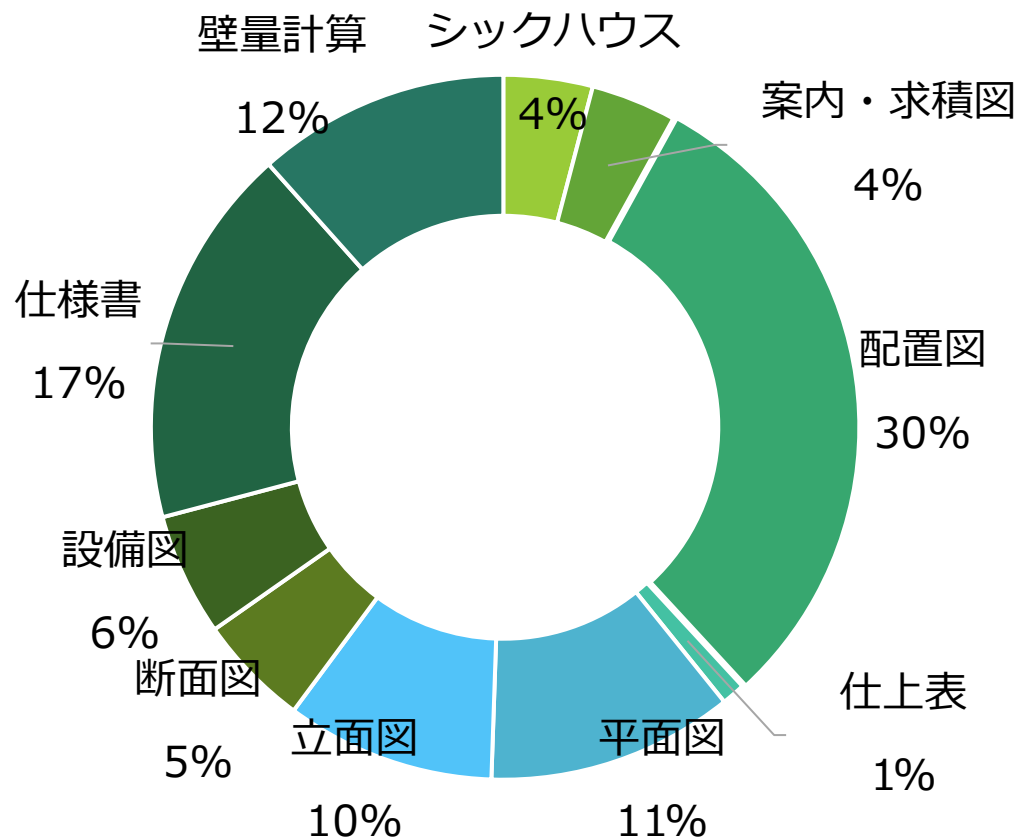
令和6年度



令和7年度

2.各図面の指摘事項の傾向

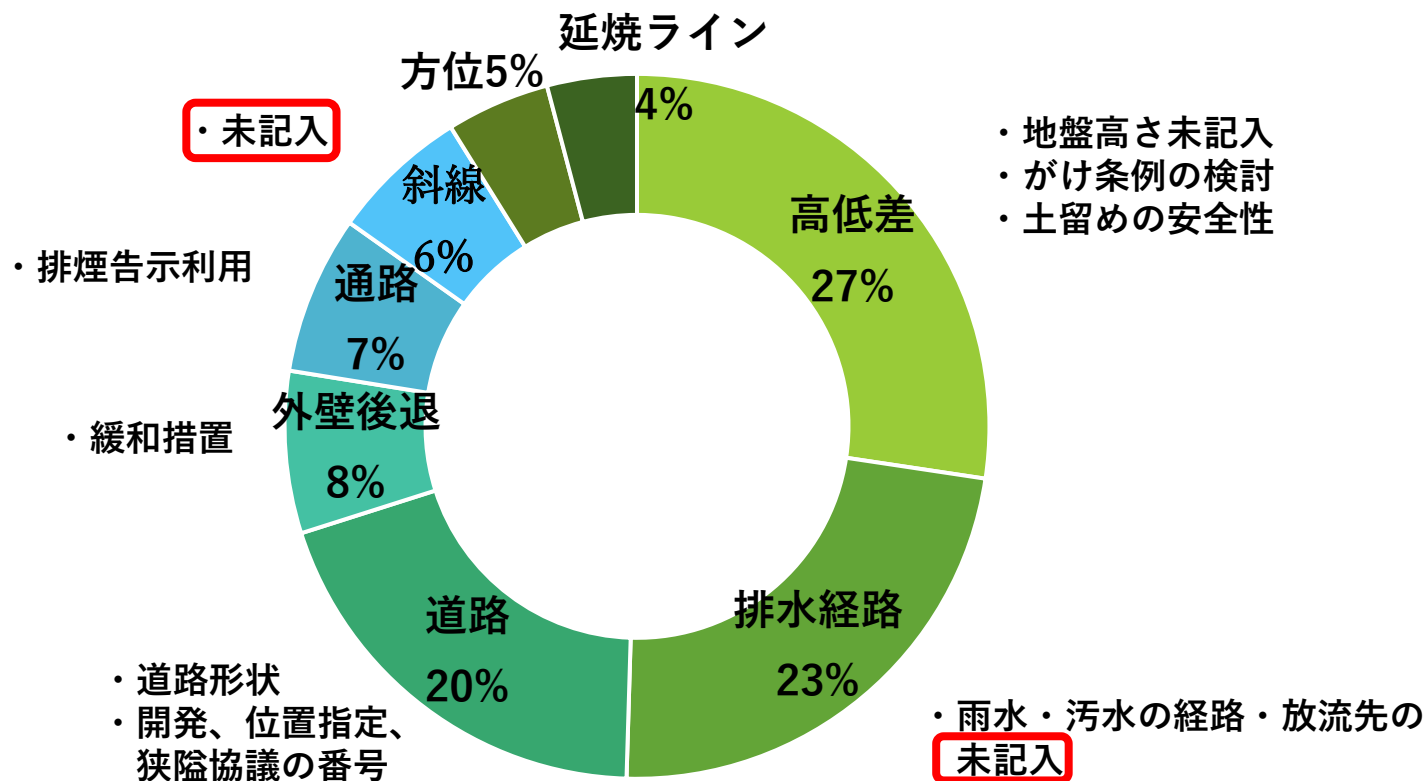
指摘の多い図面



期間：令和7年4月～7月

配置図における指摘

1) 指摘傾向



期間：令和7年4月～7月

2) 高低差

①地盤高さ未記入

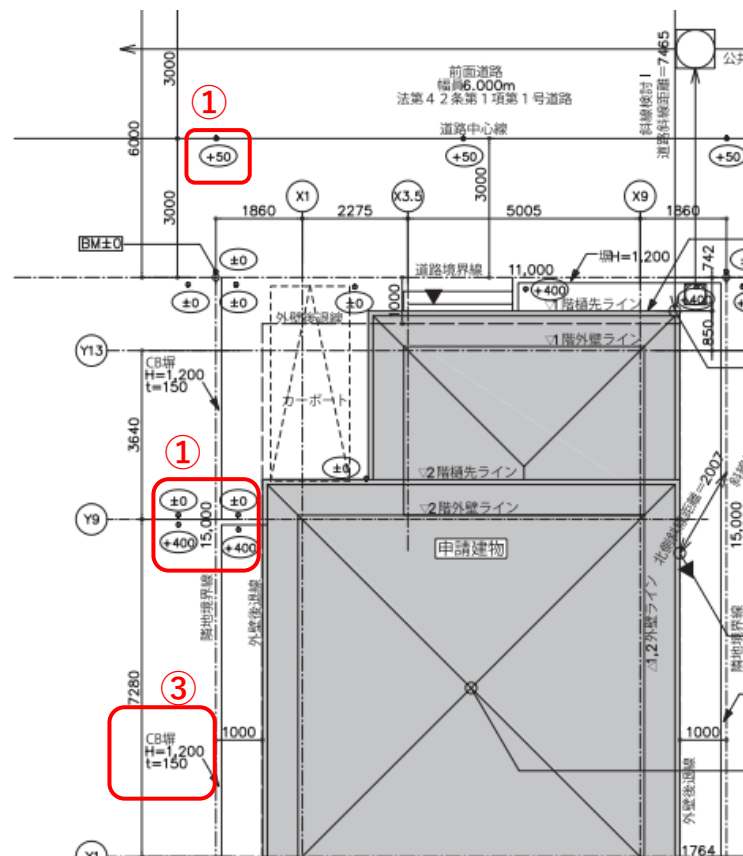
隣地	→	高低差処理
建物周囲	→	平均地盤面
前面道路	→	道路斜線

②がけ条例の検討

2 m以上の高低差のある敷地は注意

③土留めの安全性

土圧を受ける土留め、
H=1200を超えるCB塀など

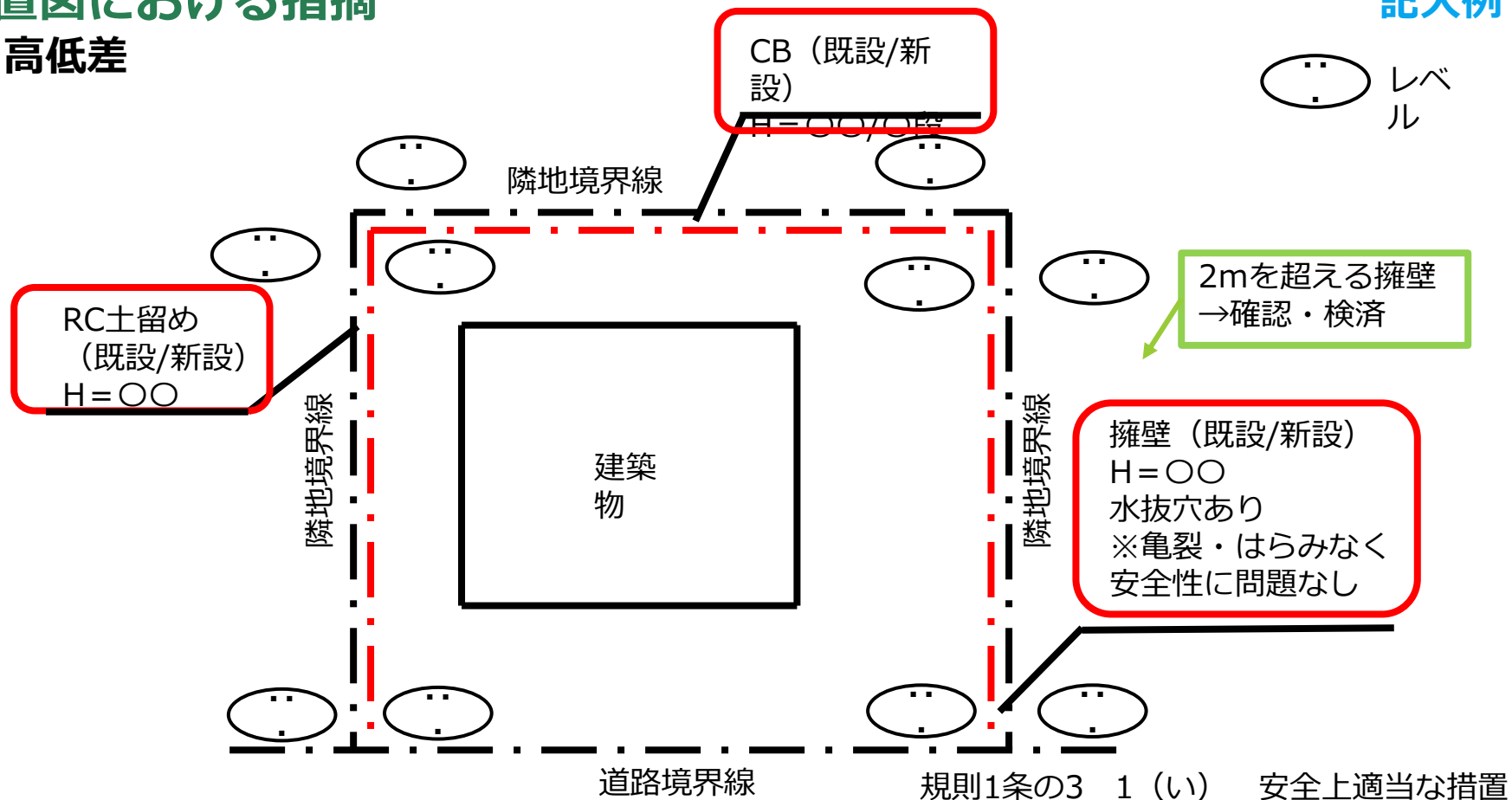


2.各図面の指摘事項の傾向

配置図における指摘

2) 高低差

記入例



2.各図面の指摘事項の傾向

配置図における指摘

3) 道路

記入例

①道路形状

2箇所以上での幅員寸法明示
都市計画道路の予定拡幅線

②開発の道路、位置指定道路、狹隘道路

許可の番号・日付などの記載



市道・町道



基準法上の道路種別

42条1項二号道路



開発許可、検査済証の番号、日付（開発による道路の場合）

42条1項五号道路



位置指定の指定番号、日付

42条2項道路

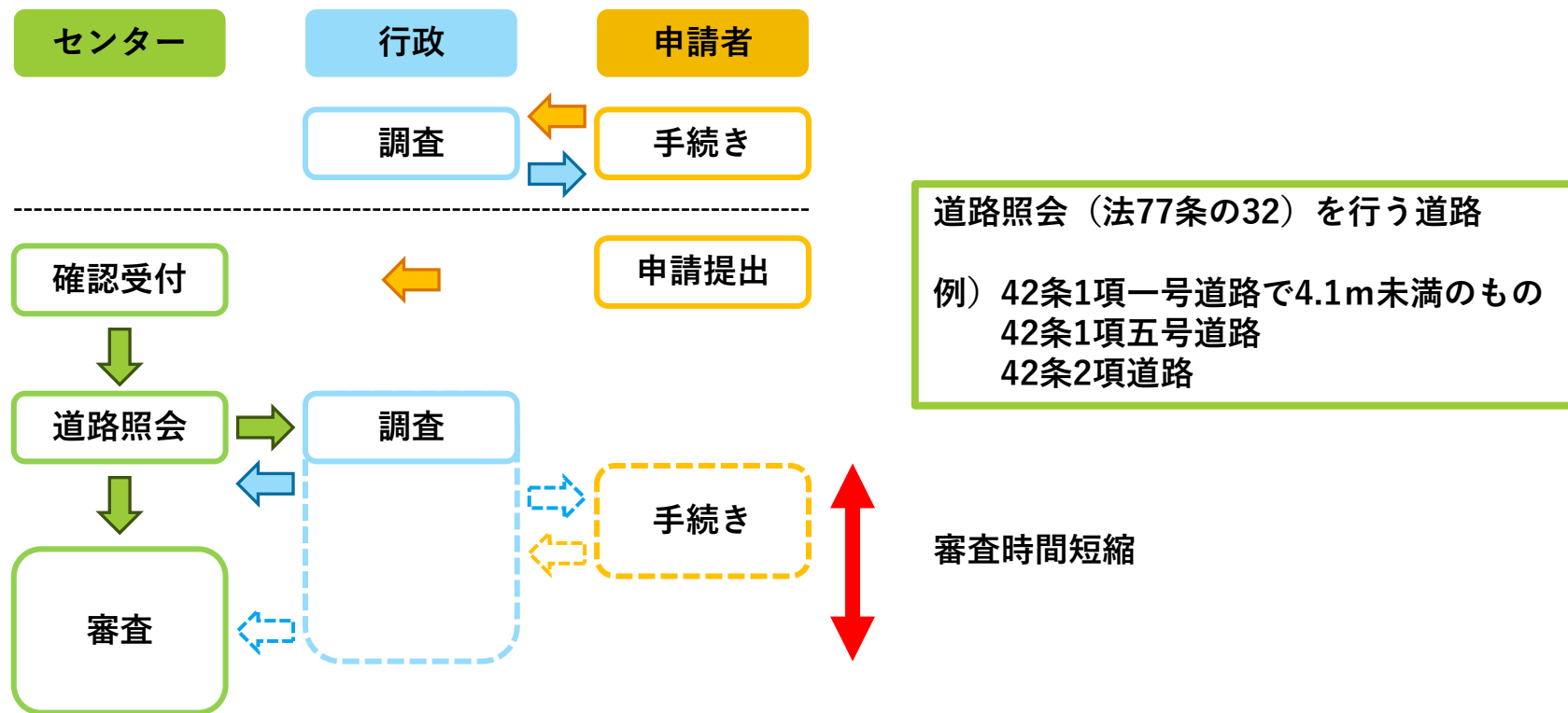


狹隘道路協議の番号、道路中心線からの寸法

2.各図面の指摘事項の傾向

配置図における指摘

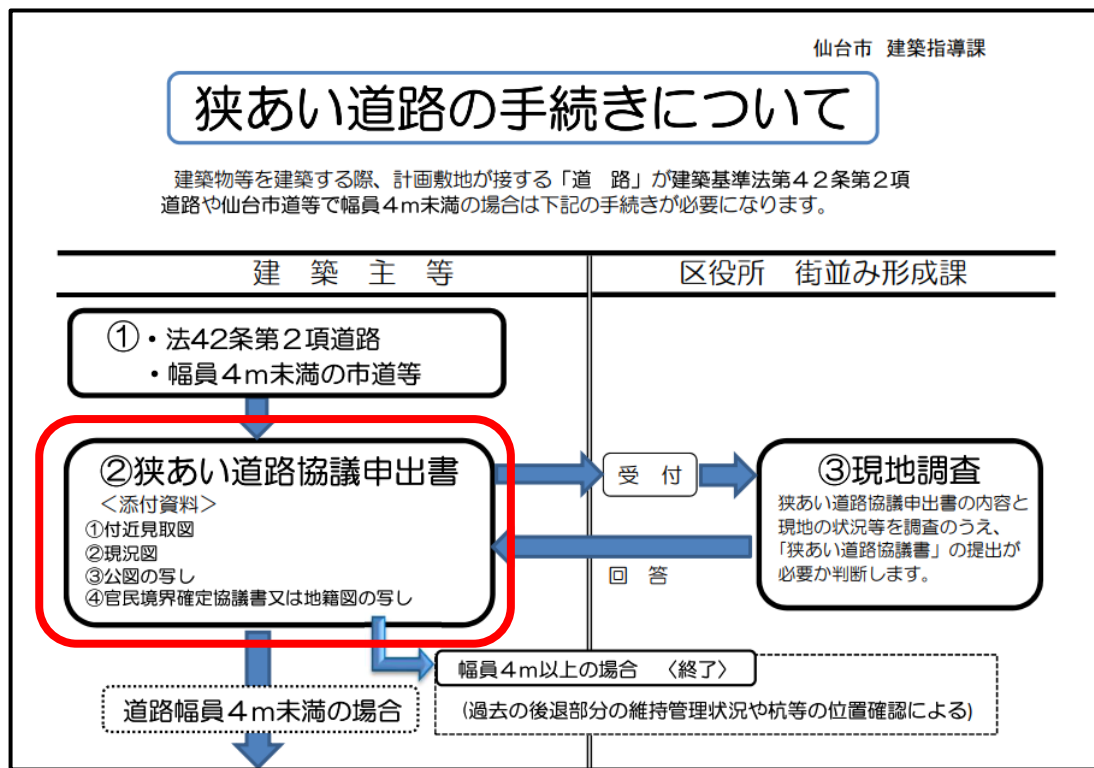
3) 道路



2.各図面の指摘事項の傾向

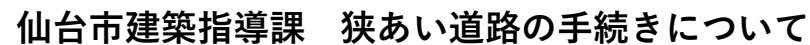
配置図における指摘

3) 道路



仙台市建築指導課 狭あい道路の手続きについて

3) 道路



2.各図面の指摘事項の傾向

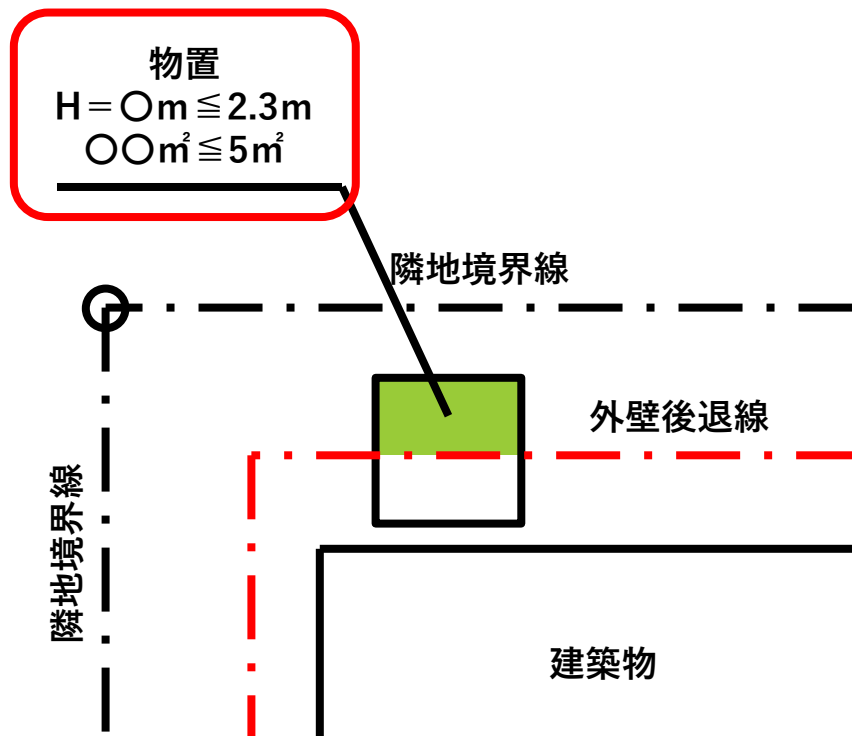
配置図における指摘

記入例

4) 外壁後退

緩和措置（令135条の22）

- 外壁又はこれに変わる柱
→中心線の長さの合計 $\leq 3\text{m}$
- 物置などの建築物
→軒高 $\leq 2.3\text{m}$
床面積の合計 $\leq 5\text{m}^2$



2.各図面の指摘事項の傾向

配置図における指摘

記入例

5) 敷地内通路

排煙検討の告示利用

法35条 窓その他の開口部を有しない居室



【配置図】

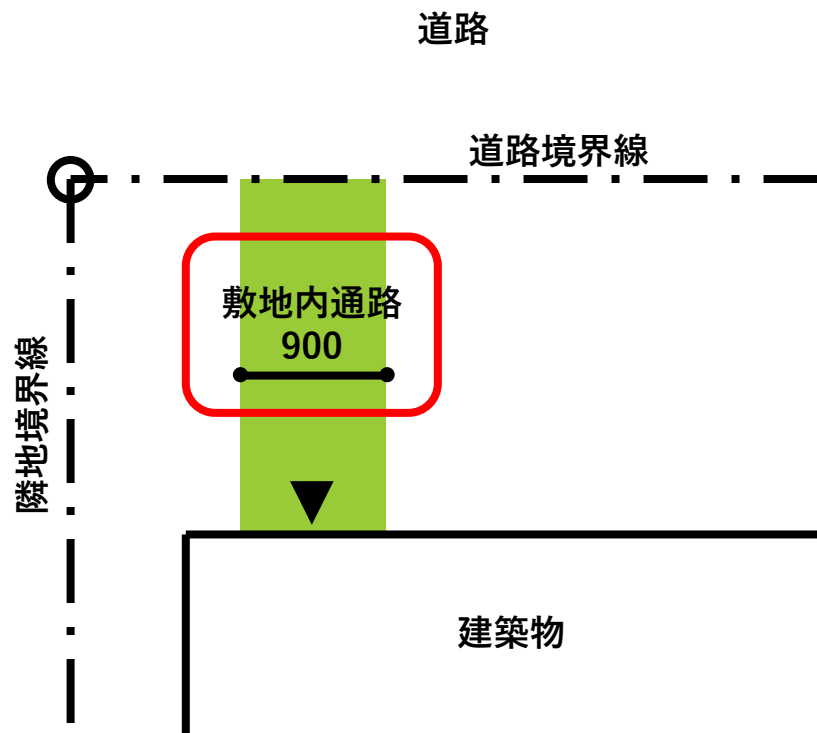
令128条 敷地内の通路



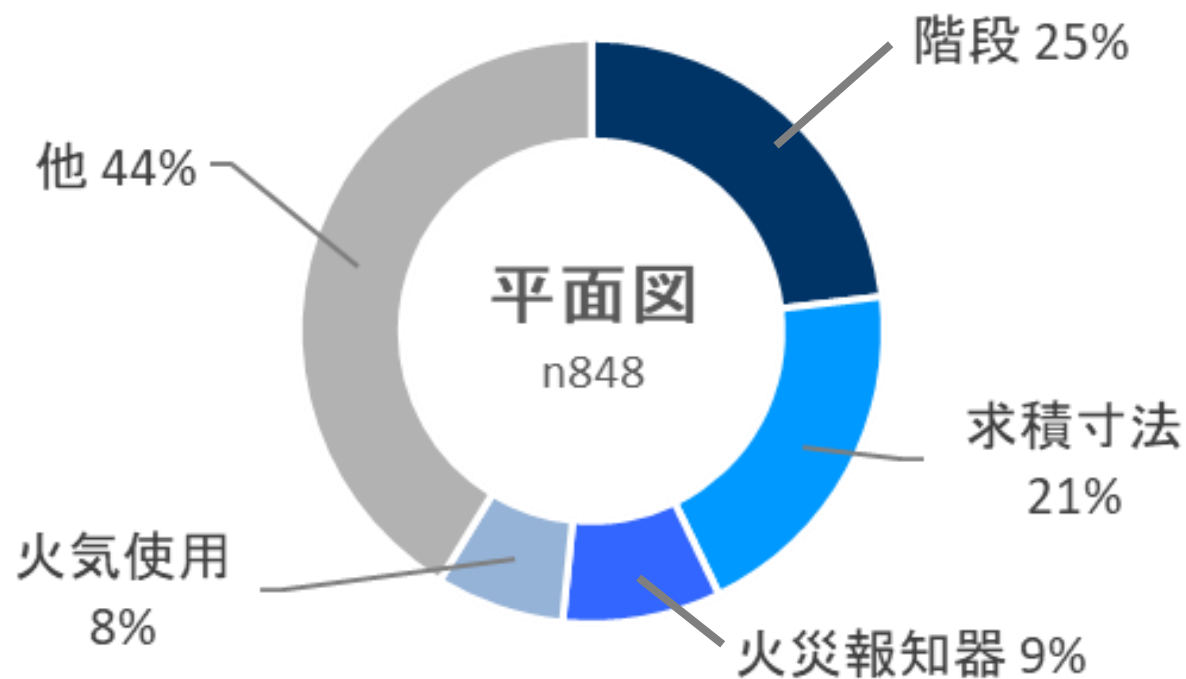
【法チェック図】 令116条の2 排煙検討

→告示1436号第三号イに該当するため免除

- ・ 階数が2以下
- ・ 延べ面積が200㎡以下
- ・ 床面積1/20以上の換気上有効な開口を有する



2.各図面の指摘事項の傾向



○階段

- ・ 階段の寸法・手すり出幅の未記入

○求積寸法

- ・ 求積図に表記された寸法の未記入

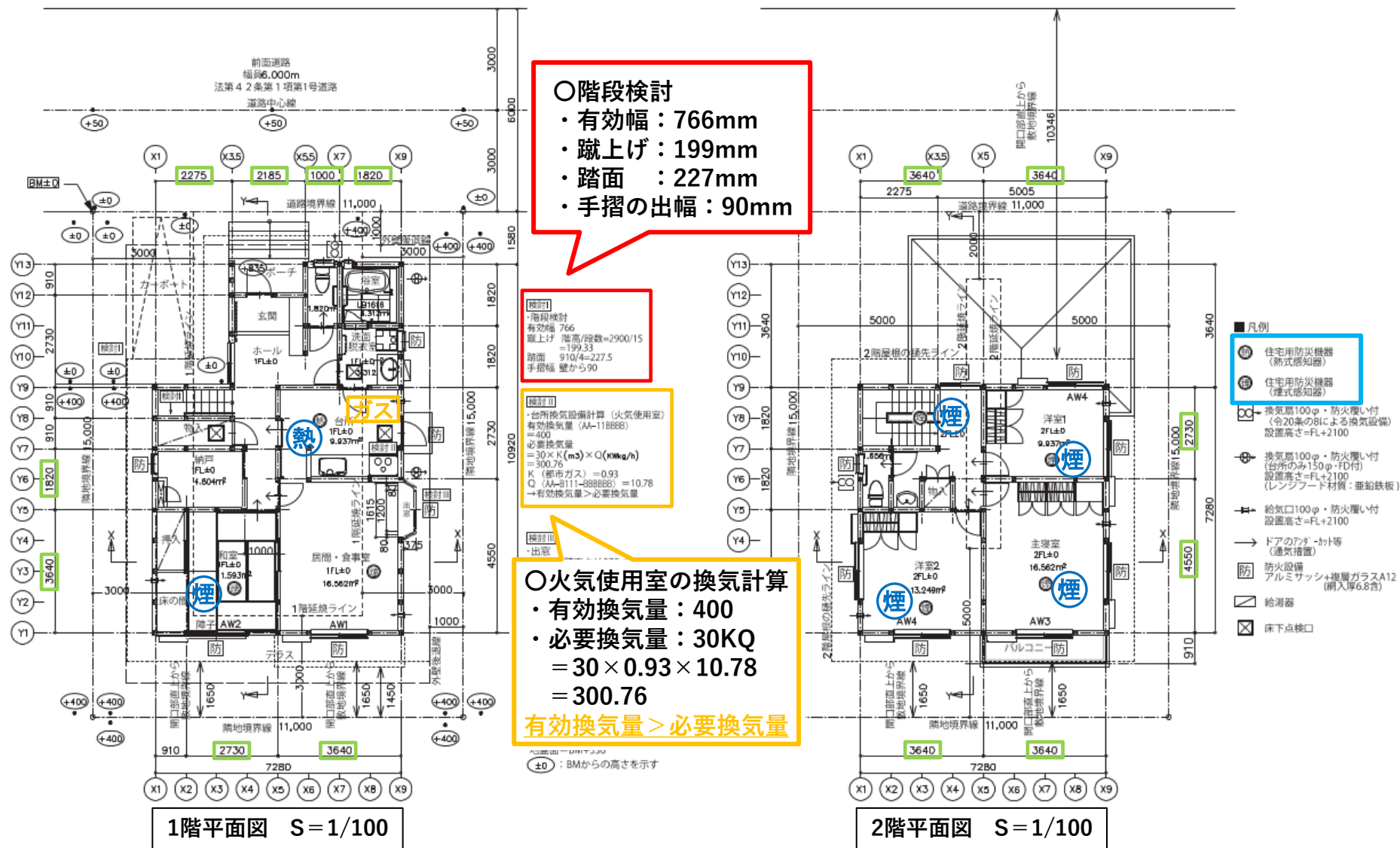
○火報

- ・ 設置場所の未記入(寝室、キッチン、階段)

○火気使用

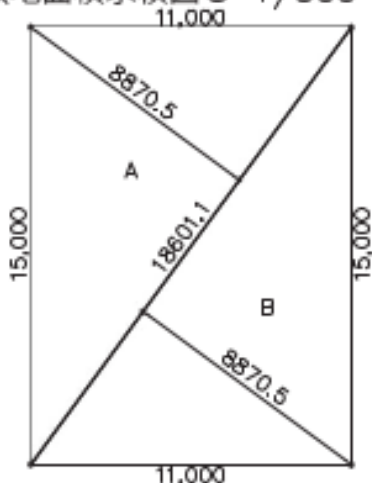
- ・ 熱源の未記入(IH/ガス)

2. 各図面の指摘事項の傾向



2. 各図面の指摘事項の傾向

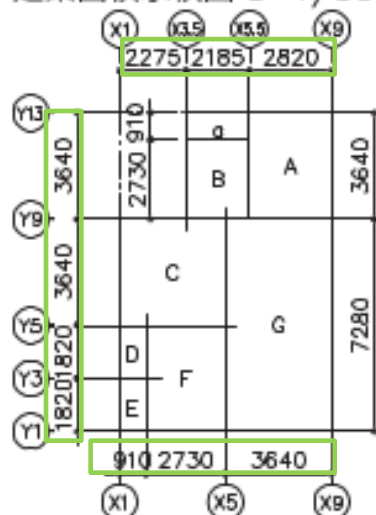
■敷地面積求積図 S=1/300



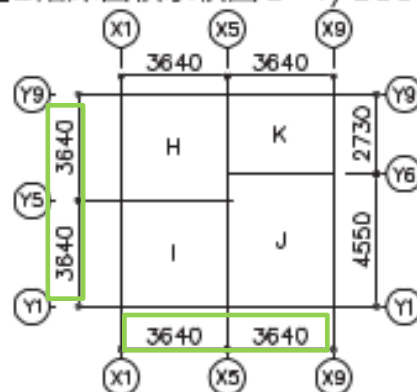
■敷地面積表

符号	底辺	高さ	倍面積
A	18.6011	8.8705	165.0010
B	18.6011	8.8705	165.0010
倍面積合計			330.0021
合計面積			165.0010
地積			165.00 m ²

■1階床面積及び
建築面積求積図 S=1/300



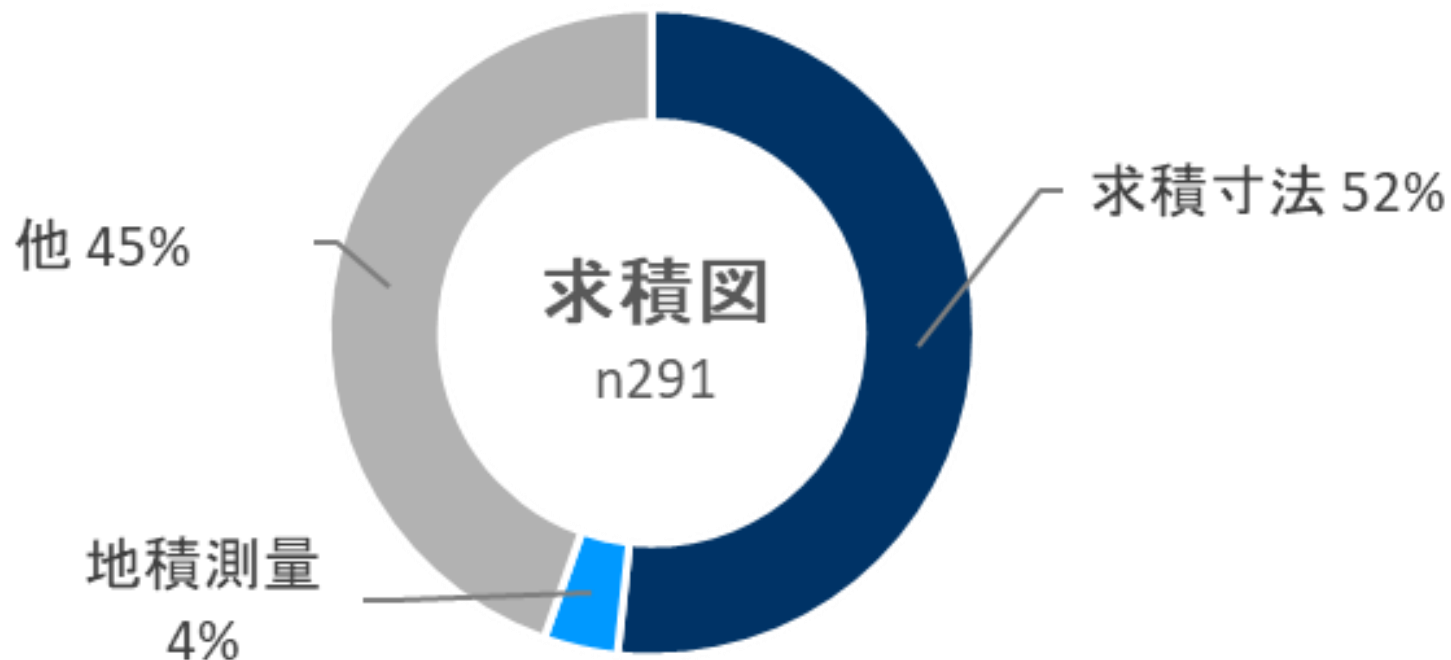
■2階床面積求積図 S=1/300



■床面積表

	縦	横	面積
a	0.91	2.185	1.98835
A	3.64	2.82	10.2648
B	2.73	2.185	5.96505
C	3.64	3.64	13.2496
D	1.82	0.91	1.6562
E	1.82	0.91	1.6562
F	3.64	2.73	9.9372
G	7.28	3.64	26.4992
H	3.64	3.64	13.2496
I	3.64	3.64	13.2496
J	4.55	3.64	16.562
K	2.73	3.64	9.9372
1階床面積 A+B+C+D+E+F+G= 69.228 m ²			
= 69.22 m ²			
2階床面積 H+I+J+K= 52.998 m ²			
= 52.99 m ²			
延床面積 ≠ 容積対象面積)			
1階床面積- 2階床面積= 122.21 m ²			
容積率 74.07% < 100% (∴OK)			
建築面積 a+A+B+C+D+E+F+G= 71.216 m ²			
= 71.21 m ²			
建蔽率 43.16% < 50% (∴OK)			

2.各図面の指摘事項の傾向



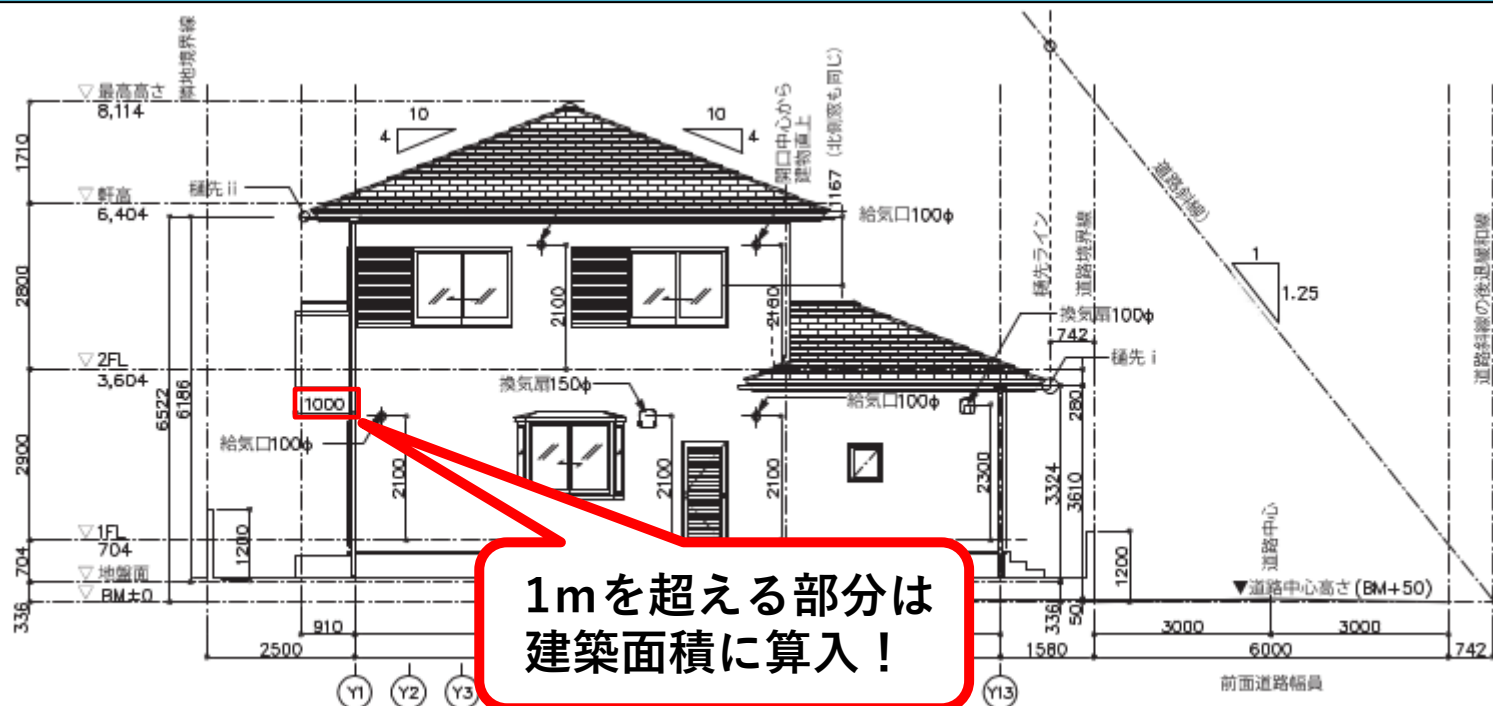
○求積寸法

- ・ 求積寸法の未記入(バルコニー、庇等)
- ・ 求積図と算定式で寸法が相違
- ・ 用途地域が2以上ある場合の面積分け

○地積測量

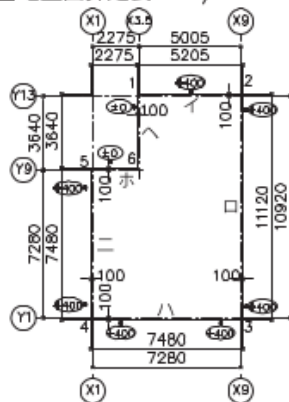
- ・ 各測点名が未記入若しくは不整合

2. 各図面の指摘事項の傾向



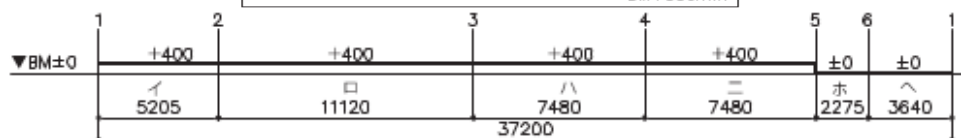
■東側立面図 S=1/100

■地盤面算定表 S=1/300

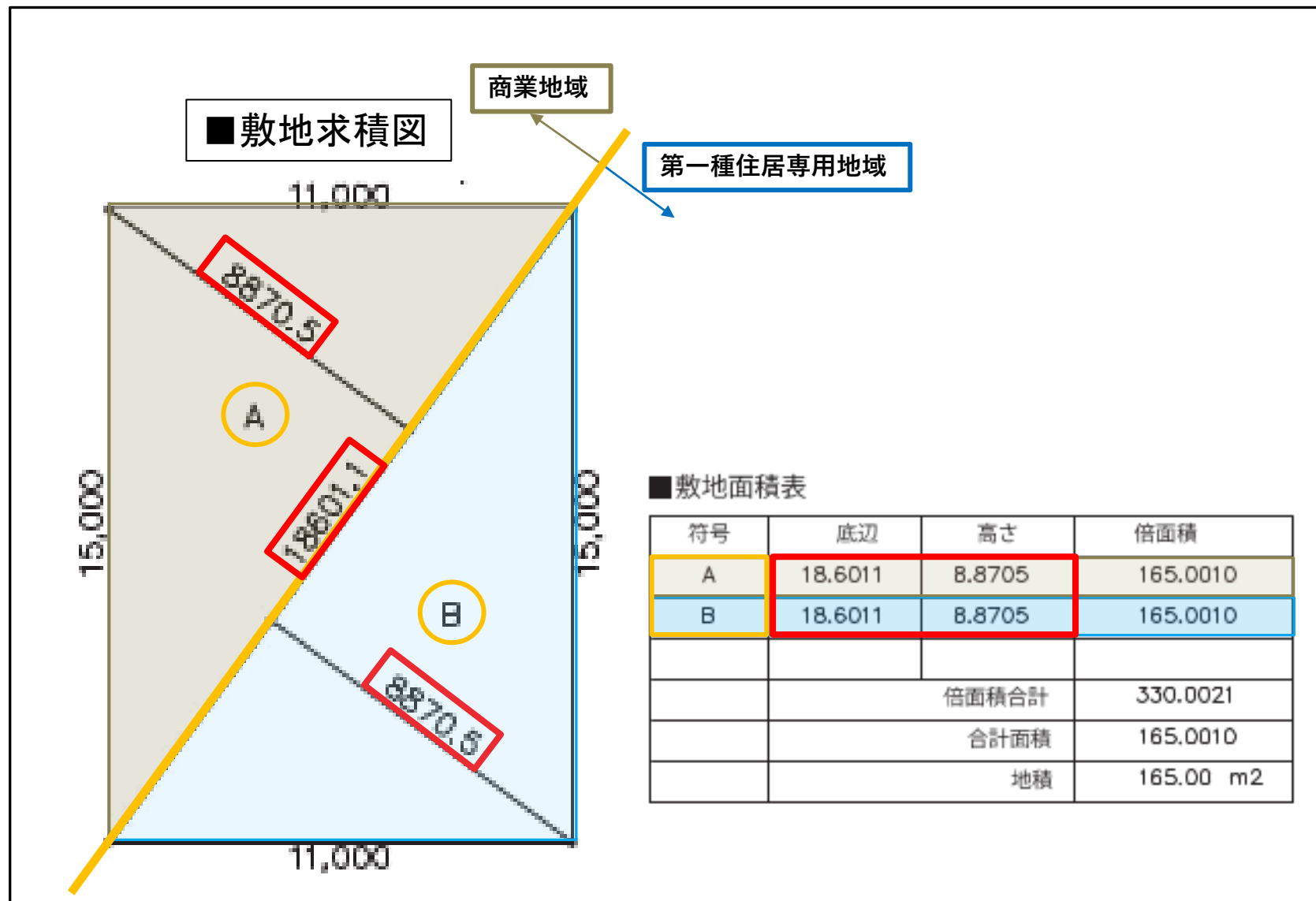


■地盤面算定表

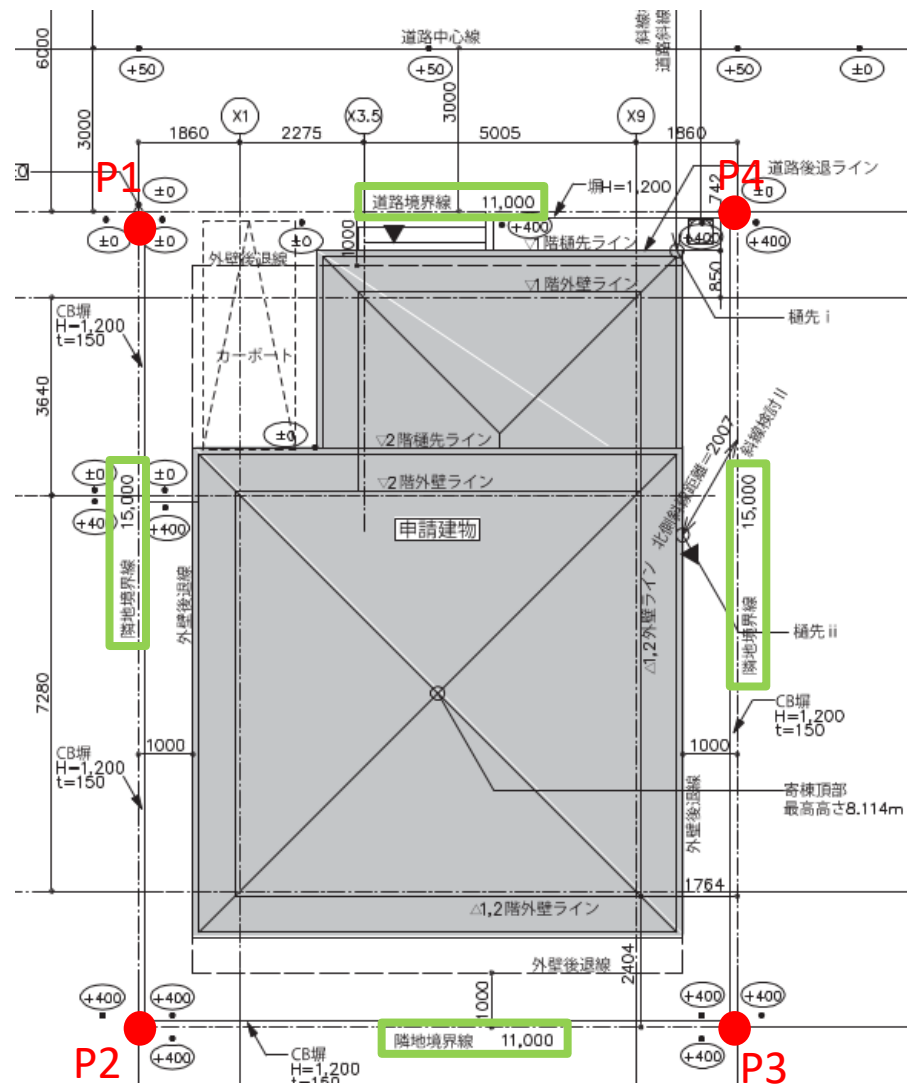
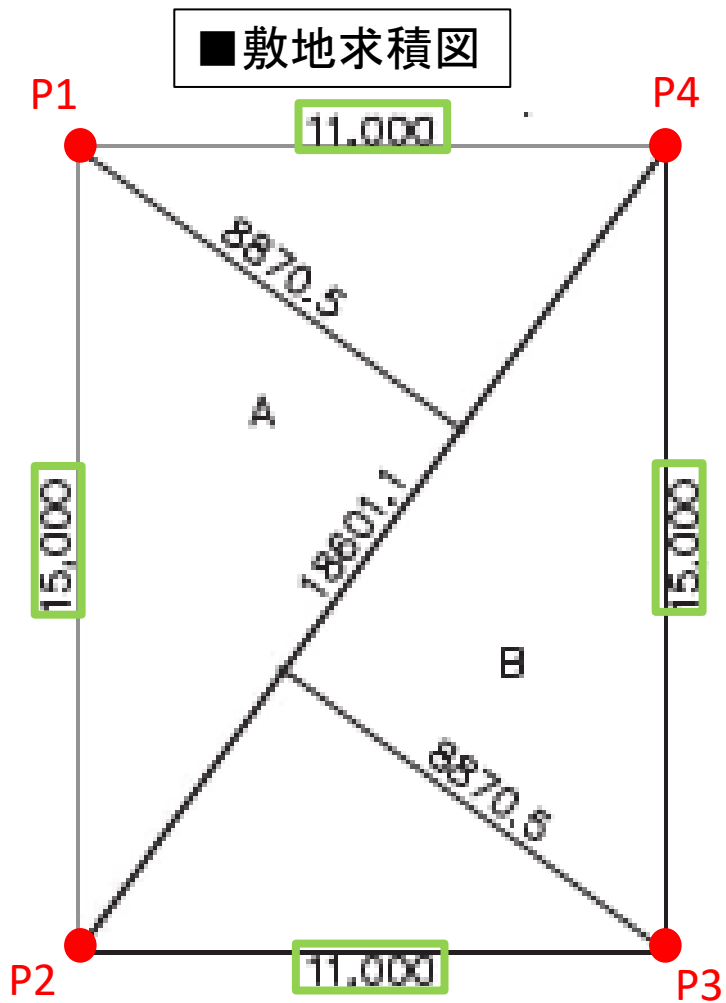
	長さ m	高さ m	面積 m2
イ	5.205	0.4	2.082
ロ	11.12	0.4	4.448
ハ	7.48	0.4	2.992
ニ	7.48	0.4	2.992
ホ	2.275	0	0
ヘ	3.64	0	0
合計	37.20		12.514
地盤面	= 12.514m ² /37.20m		= 0.33639m
			= BM+336mm



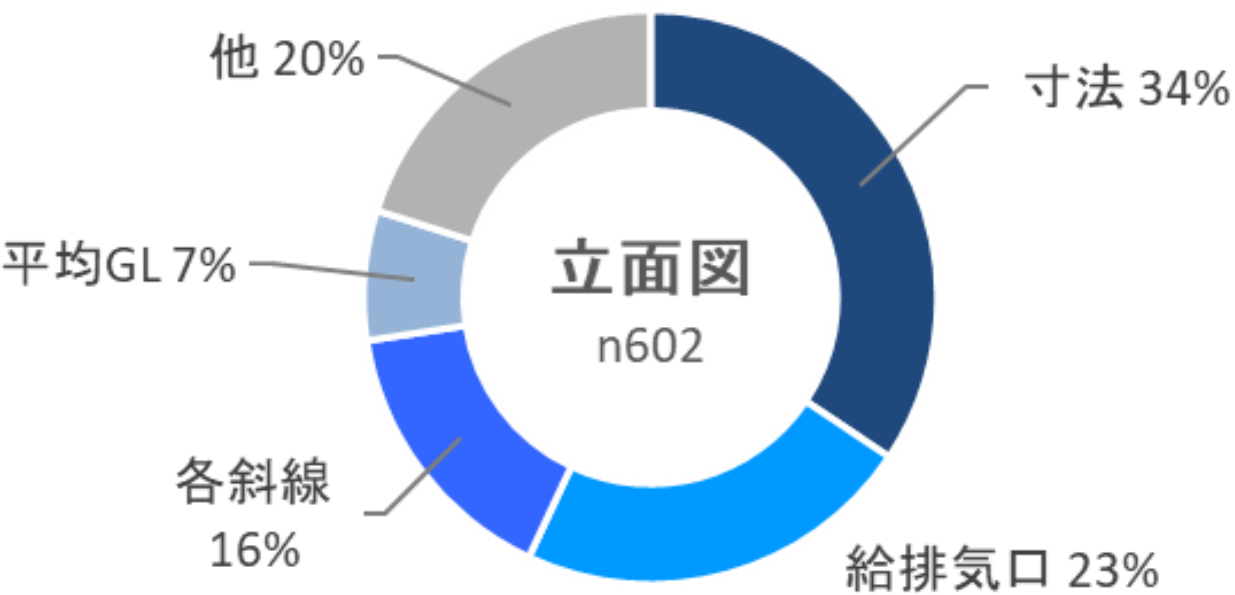
2. 各図面の指摘事項の傾向



2. 各図面の指摘事項の傾向



2. 各図面の指摘事項の傾向



○寸法

・採光補正係数、排煙の根拠寸法の未記入

○給排気

・位置・高さの未記入

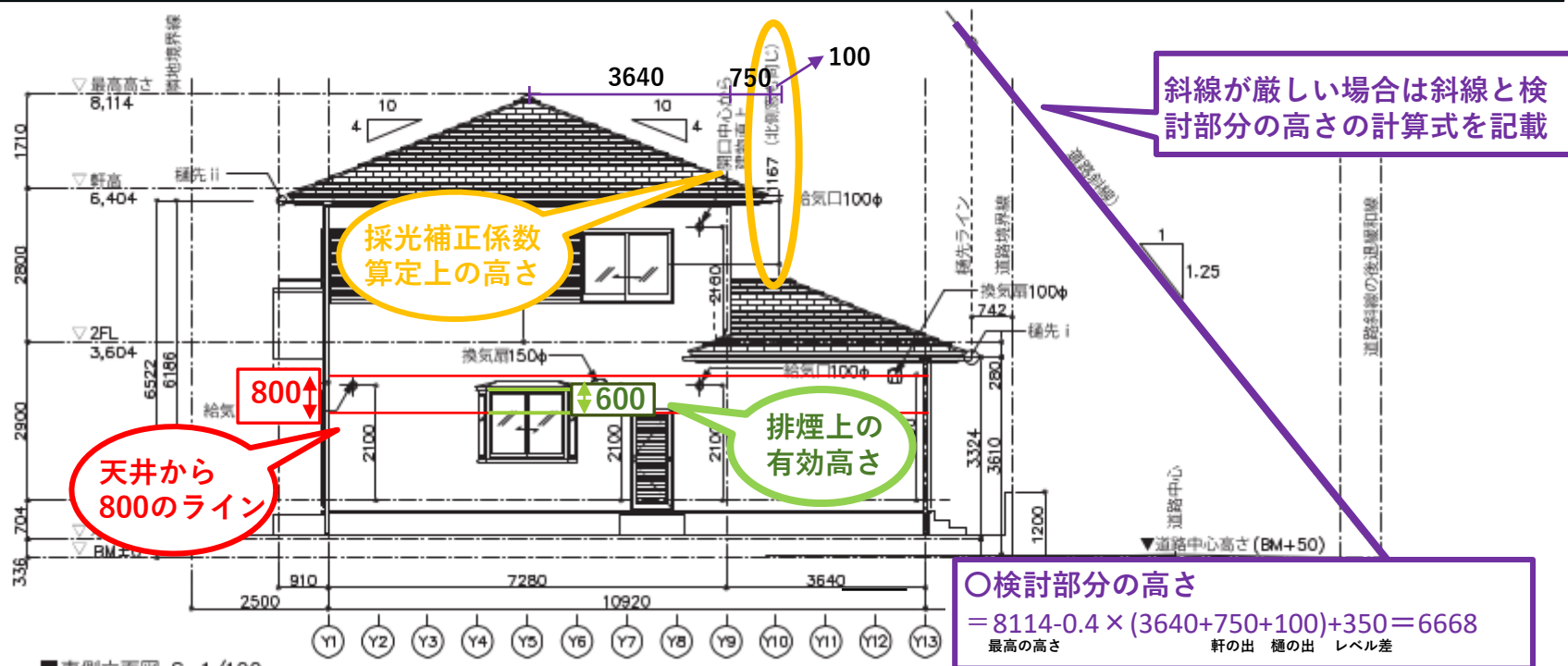
○各斜線

・検討式の未記入

○平均GL

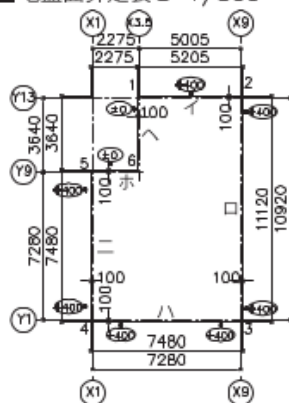
・未検討

2.各図面の指摘事項の傾向



■東側立面図 S=1/100

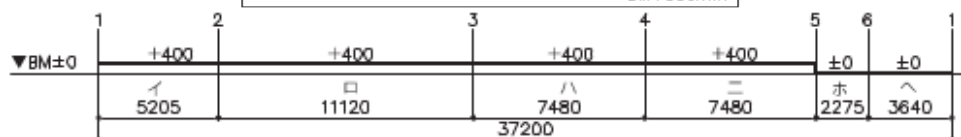
■地盤面算定表 S=1/300



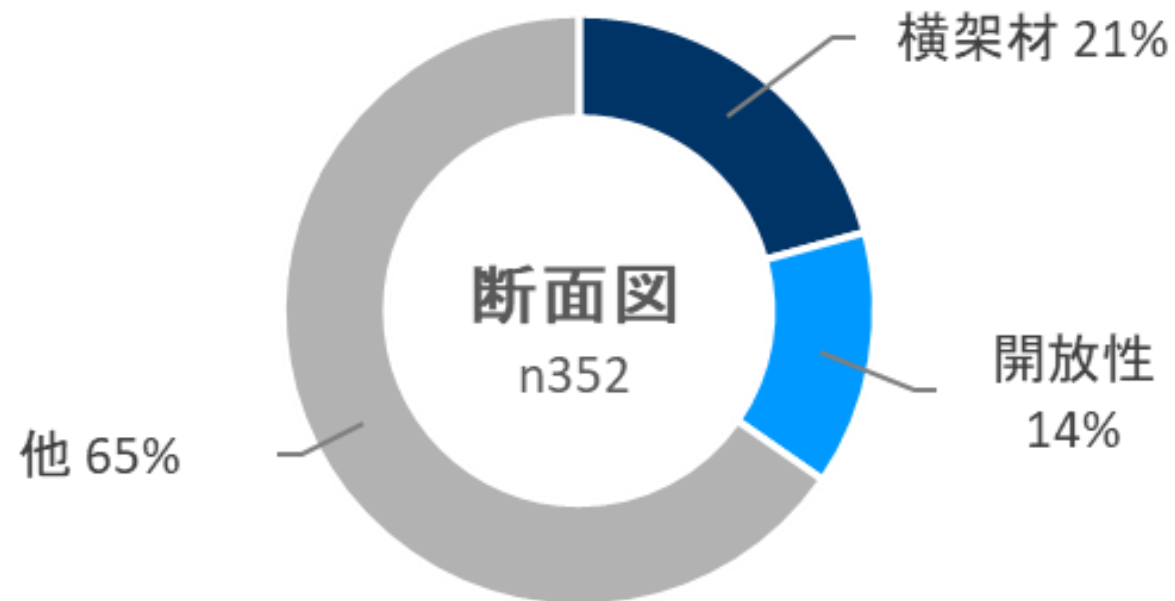
■地盤面算定表

	長さ m	高さ m	面積 m ²
イ	5.205	0.4	2.082
ロ	11.12	0.4	4.448
ハ	7.48	0.4	2.992
ニ	7.48	0.4	2.992
ホ	2.275	0	0
ヘ	3.64	0	0
合計	37.20		12.514
地盤面	$= 12.51\text{m}^2 / 37.20\text{m}$		$= 0.33639\text{m}$ $= \text{BM} + 336\text{mm}$

建築物周辺のレベルが異なる場合は平均GLを算定する
(最低地盤からの高さでも可)



2. 各図面の指摘事項の傾向



○横架材

- ・ 横架材間距離の未記入

○開放性

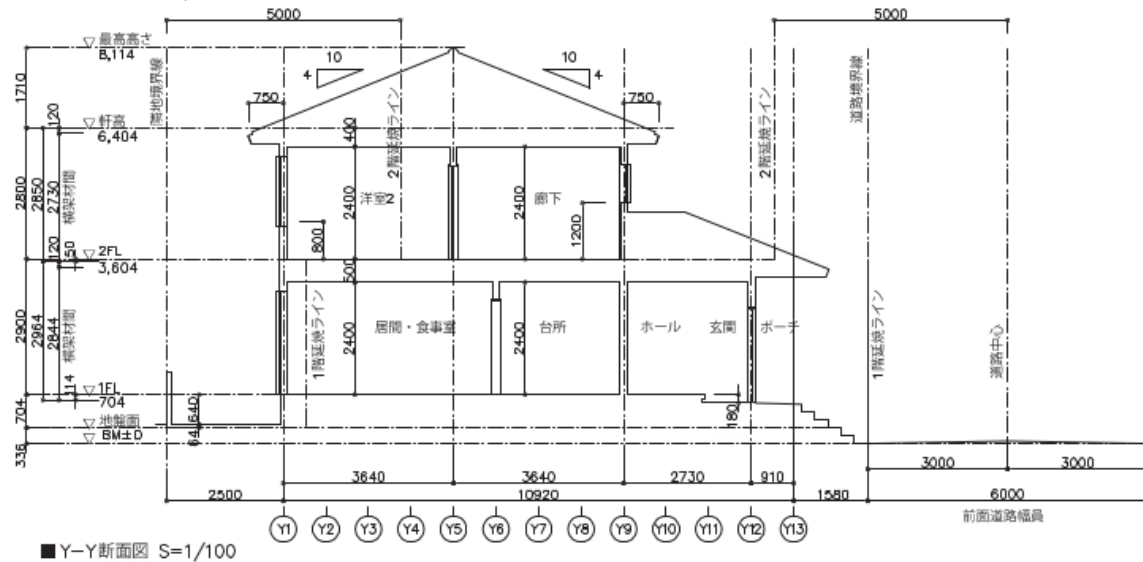
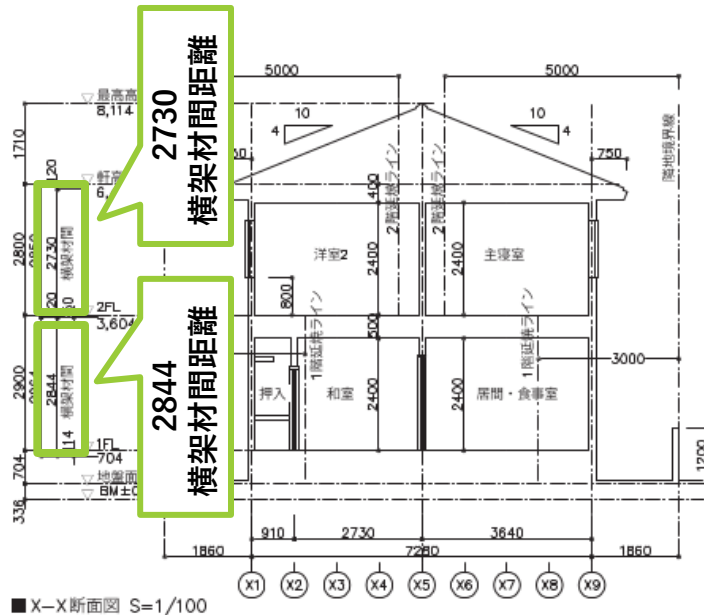
- ・ バルコニーの高さ寸法の未記入

○未添付

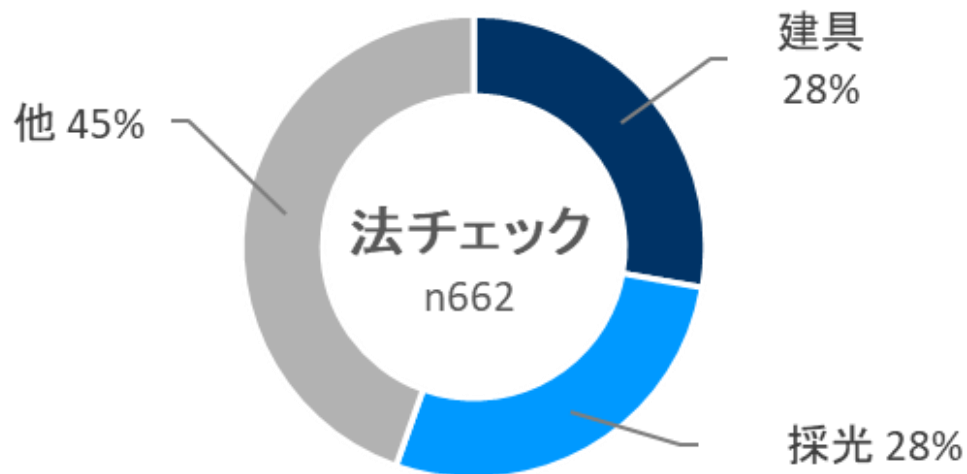
2. 各図面の指摘事項の傾向

○バルコニーの開放性について

- ・手すりの高さ1100mm以上
- ・開放部分の高さ1/2以上



2. 各図面の指摘事項の傾向



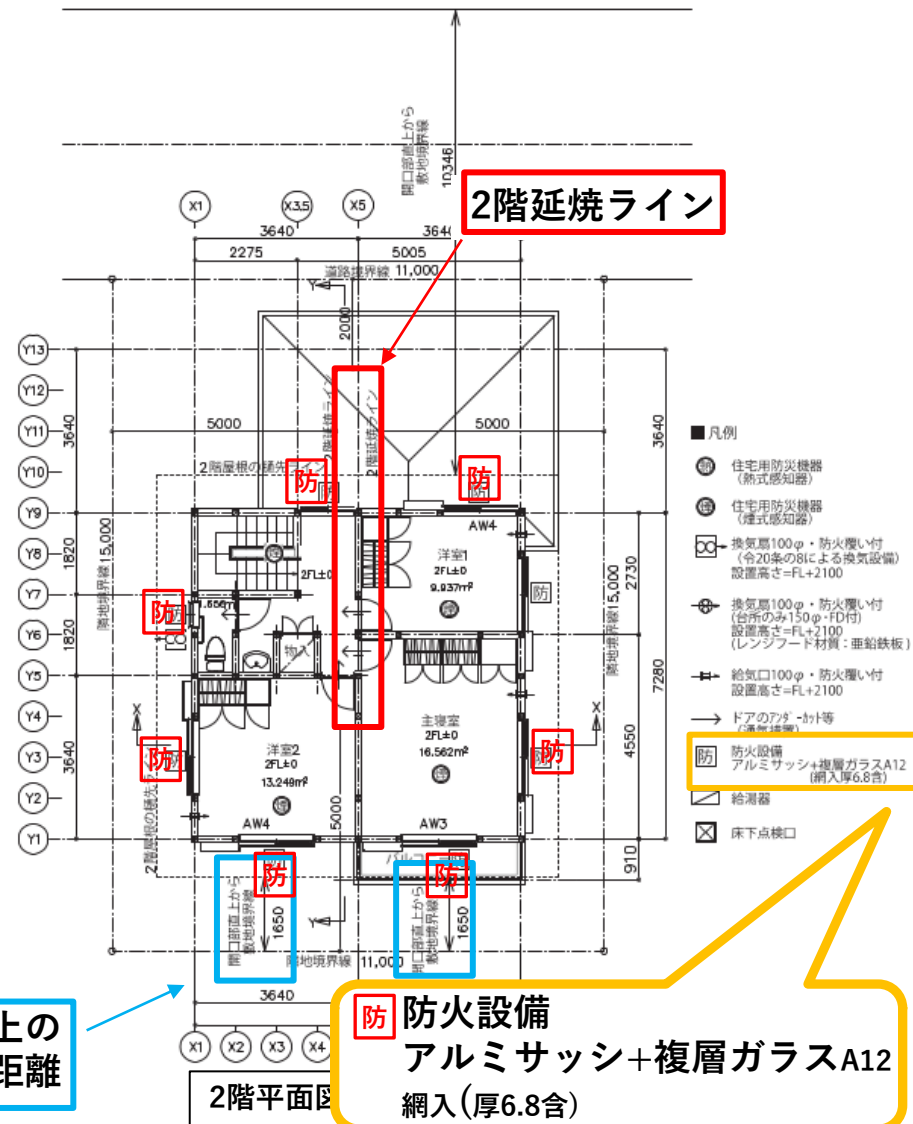
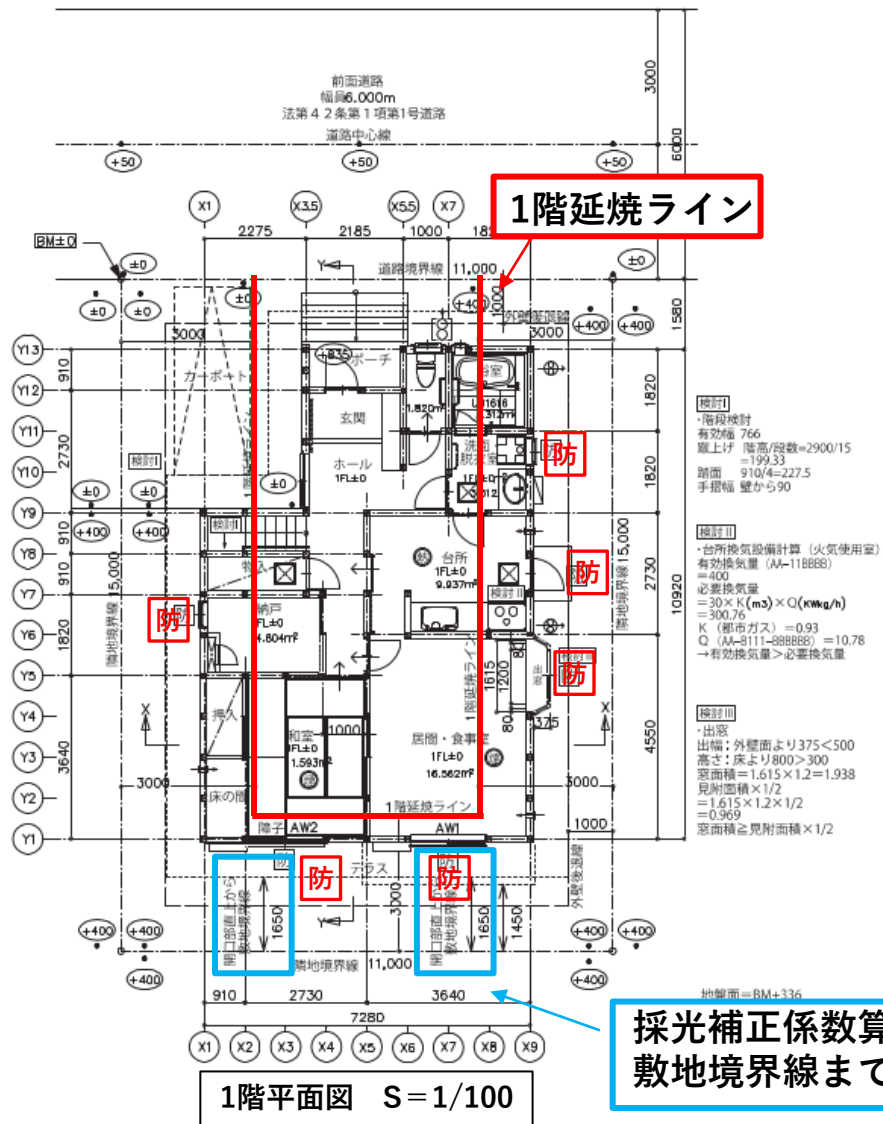
○建具

- ・ 採光、排煙上有効な部分の未記入
- ・ 防火設備の概要の未記入
(認定もしくは告示)
- ・ キープランへの延焼ラインの未記入

○採光

- ・ 採光補正係数算定における寸法の未記入 (D/H)

2. 各図面の指摘事項の傾向



まとめ

1 配置図



高低差処理、道路関係、外壁後退緩和、敷地内通路の明示

2 平面図



階段の各寸法、求積寸法の整合、火報の記載、火気使用について

3 求積図



寸法の整合性、用途地域が2以上ある場合の面積分け、各測点名の整合

4 立面図



採光補正係数、排煙の根拠寸法の記載、各斜線検討式の未記入、平均GLの未検討

5 断面図



2面以上の添付、横架材間距離の記載、バルコニーの高さ寸法及び開放性の記載

6 法チェック



採光、排煙上有効な部分の記載、キープランへの延焼ラインの記載、防火設備の概要の記載

引続きセミナーをご覧ください