

# 紙上 研修

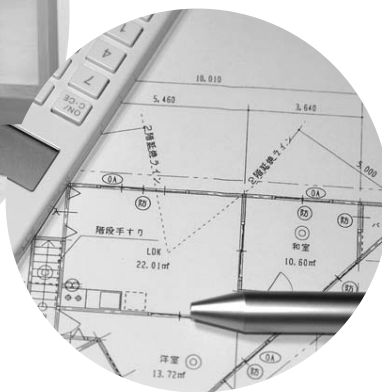
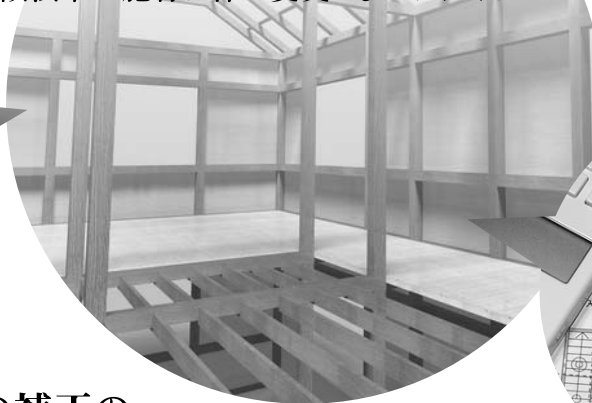
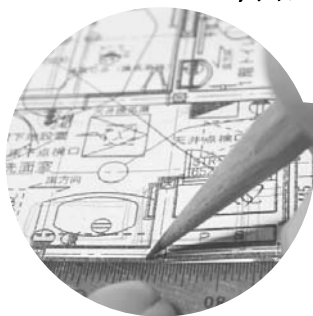
第98号

## 建築確認手続き等の 運用改善のポイントについて

—平成22年3月公布建築基準法施行規則の一部を改正する省令及び関係告示を中心に—

国土交通省 住宅局 建築指導課 課長補佐 日下雄介

建築確認審査の迅速化、申請図書の簡素化等の観点から、制度の見直しの検討を行うため、実務者や関係団体から幅広く意見聴取を行い、平成22年1月22日に「建築確認手続き等の運用改善の方針について」をとりまとめたところです。これを踏まえ、平成22年3月29日に、建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成22年国土交通省令第7号）及び関係告示が公布され、同年6月1日に施行されます。今回は、当該法令の施行に伴い変更となるポイントについて説明します。



### I 確認申請図書の補正の 対象の見直し等について

#### (1) 確認申請図書の補正の対象について

確認申請図書の補正の対象については、確認審査等に関する指針（平成19年国土交通省告示第835号。以下「指針告示」という）で定められており、従前は、「軽微な不備（誤記、記載漏れその他これらに類するもので、申請者等が記載しようとした事項が容易に推測される程度のものをいう）」としておりましたが、指針告示の改正により、「不備（申請者等が記載しようとした事項が合理的に推測されるものに限る）」となりました。

したがって、建築主事または指定確認検査機関（以下「建築主事等」という）が申請図書等に不備があるとした場合に、建築計画を建築基準関係規定に適合させるために必要な修正箇所が「補正」の対象であると考えられます。

なお、指針告示第一第5項第4号では、従前どおり、「確認審査を行っている期間中において申請者等が申請等に係る建築物等の計画を変更しようとするときは、当該確認審査に係る申請書等の差替え又は訂正は認めないこと」とされており、申請者等の都合により計画の変更を

行う場合にあっては、補正の対象とは認められません。この場合は、建築主事等が不適合通知や建築基準法（以下「法」という）第6条第13項等に基づく建築基準関係規定に適合するかどうかを決定できない旨及びその理由を記載した通知書（以下「適合するかどうかを決定できない旨の通知書」という）を申請者等に対して交付し、確認審査が終了することとなります。

#### (2) 補正及び追加説明書の提出を求める 書面について

建築主事等が補正または追加説明書の提出を求める場合には、従前は、適合するかどうかを決定できない旨の通知書を交付することとされていましたが、指針告示の改正により、原則として、建築主事等は申請者等に対して補正または追加説明書の提出を書面の交付により求めることとなり、法第6条第13項等に規定する正当な理由がある場合に限り、適合するかどうかを決定できない旨の通知書を交付することが明確化されました。この場合、指定確認検査機関による確認審査報告書の特定行政庁

への報告は不要となります。

建築主事等は、補正または追加説明書の提出を求める場合には、「相当の期限」を定めて補正や追加説明書の提出を書面で求めることとされていますが、この「相当の期限」の目安は、その内容にもよりますが、基本的には2週間以内の一定期間であると考えられます。この場合、当該書面の交付以降の申請者等が追加説明書等を作成する期間も、法第6条第4項の期間に含まれることとなりますので注意が必要です。

したがって、「相当の期限」を経過しても補正等の求めに対する回答がない場合等は、法第6条第13項等に規定する正当な理由がある場合として、適合するかどうかを決定できない旨の通知書を交付することとなります。この場合、当該通知書の交付以降の申請者等が追加説明書等を作成する期間は同項の期間に含まれませんが、当該通知書に記載された期限を過ぎても補正等の求めに対する回答がない場合は、確認審査が終了することとなります。

なお、4号建築物(法第6条第1項第4号に掲げる建築物)については、建築主事は確認申請を受理した日から7日以内に審査を行わなければならないこととされており、補正または追加説明書を求める内容が軽微で、迅速な対応が可能であると考えられるときは、補正等の書面の交付によることとなりますが、補正または追加説明書を求める内容が軽微でなく、7日以内の建築基準関係規定に適合するかどうかを決定できない場合は、これらの手続きによらず、適合するかどうかを決定できない旨の通知書を交付することも可能です。

## Ⅱ 構造に係る確認審査と構造計算適合性判定審査の並行審査を可能とする見直しについて

従前は、建築主事等は構造に係る確認審査後に構造計算適合性判定を求めることとされていましたが、指針告示の改正により、建築主事等は構造に係る確認審査を終える前であっても、構造計算適合性判定を求めることができることとされました。

構造に係る確認審査と構造計算適合性判定審査の並行審査(以下「並行審査」という)の導入により、審査期間の短縮が期待されますが、不整合等が多数ある申請図書等については審査の手戻りが発生し、かえって審査期間が長期化する可能性があります。このため、適切な運用ルールを設定し審査の手戻りを極力少なくすることが

必要であると考えられます。

並行審査の際の主な留意点を①から③までにとりまとめましたのでご確認ください。

### ①並行審査が可能であるか否かの判断について

審査の手戻りを防止するために、建築主事等は、構造計算適合性判定依頼前に、意匠審査により建築基準法に基づく形態規制等に適合しているか等について確認する必要があると考えられます。

また、申請図書の内容によっては、審査の手戻りを更に防止する観点から、構造に係る整合性審査により、構造計算書と構造図が整合しているか、構造計算書に記載されている構造計算方針と計算内容が整合しているか等について確認することも考えられます。

なお、並行審査を行うことが適当ではないと判断したときには、従来の直列型の審査を実施するか、もしくは、申請者等に申請図書等の修正を求めた後に、並行審査を実施することになります。

### ②建築主事等の構造に係る確認審査と適判審査の調整について

建築主事等の構造に係る確認審査と構造計算適合性判定は、指針告示に定められた分担に従い、並行して行います。

建築主事等は、構造に係る確認審査の指摘と構造計算適合性判定の指摘をまとめて申請者等に通知します。この場合、双方の指摘内容について調整が必要となるときは、建築主事等が構造計算適合性判定機関と調整します。なお、指摘事項については、申請者等が調整する対象者が分かるよう区別して通知することが望ましいです。

いずれか先に指摘事項を整理した機関は、その指摘事項を申請者等に情報提供することは支障ありませんが、建築主事等は、構造計算適合性判定機関の指摘事項を確認した後に、まとめて正式な指摘を行うこととなりますので、事前に情報提供する場合には、指摘内容について変更があり得ることを伝達することが望ましいと考えられます。

### ③回答内容の事前調整について

申請者等は、補正や追加説明書の申請図書等を作成します。これらの申請図書等は、建築主事等と構造計算適合性判定機関双方の指摘事項のすべてに矛盾なく対応するものである必要があります。

申請者等は、補正や追加説明書の申請図書等について建築主事等や構造計算適合性判定機関と事前調整を行います。事前調整はその指摘を行った機関と個別に直接行います。

### Ⅲ 「軽微な変更」の対象の見直しについて

#### (1) 「軽微な変更」とは何か

建築基準法における建築確認制度とは、建築工事の着手前にその計画が建築基準法令に適合することについて建築主事等の確認を受けさせることにより、違反建築物の出現を未然に防止することを目的とするものです。

このため、一度建築確認を受けた建築物の計画を変更する場合においては、その工事に着手する前に、変更後の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならないとされております。

しかし、建築計画の適法性に影響を及ぼさないような軽微な変更についてまで再度の確認を受けさせることは、建築主に無用の負担を強いることとなるため、そのような軽微な変更の場合には再度の確認が不要であるとされております(法第6条第1項)(図参照)。

#### (2) 今回の改正の内容について

法第6条第1項の軽微な変更については、施行規則第3条の2各項において、それぞれ建築物、建築設備、工作物に係る軽微な変更が規定されております。

同条各項においては、軽微な変更に該当する可能性のある事項を各号に示すとともに、その柱書において、計画の変更の内容が建築基準関係規定に照らして「安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないもの」であれば軽微な変更等に該当するものとしておりました。

今般、確認審査の迅速化を図るため、軽微な変更の対象について見直しが行われ、施行規則第3条の2各項の柱書を改正し、軽微な変更の前提条件である「安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないもの」が、「建築基準関係規定に適合することが明らかなもの」に変更されました。

#### (3) 手続きについて

工事の施工にあたっては、さまざまな変更が発生する可能性があります。当該変更が軽微な変更等に該当するかどうかについて判断が難しいものについては、建築主事等と事前に相談・調整を十分に行うことが望ましいと考えられます。

なお、従前どおり、軽微な変更を行った場合は、中間検査・完了検査において、検査申請書に「確認以降の軽微な変更の概要」を記載するとともに、変更内容を記載した書類(軽微な変更説明書)を提出することが義務づけられています(施行規則第4条、第4条の2、第4条の8、第4条の11の2)。

### Ⅳ 申請図書の簡素化関係

確認申請の迅速化を図るため、施行規則等が改正され、建築設備等に係る確認申請図書の簡素化等が行われました。改正の概要は以下のとおりです。

#### (1) 構造計算概要書の廃止

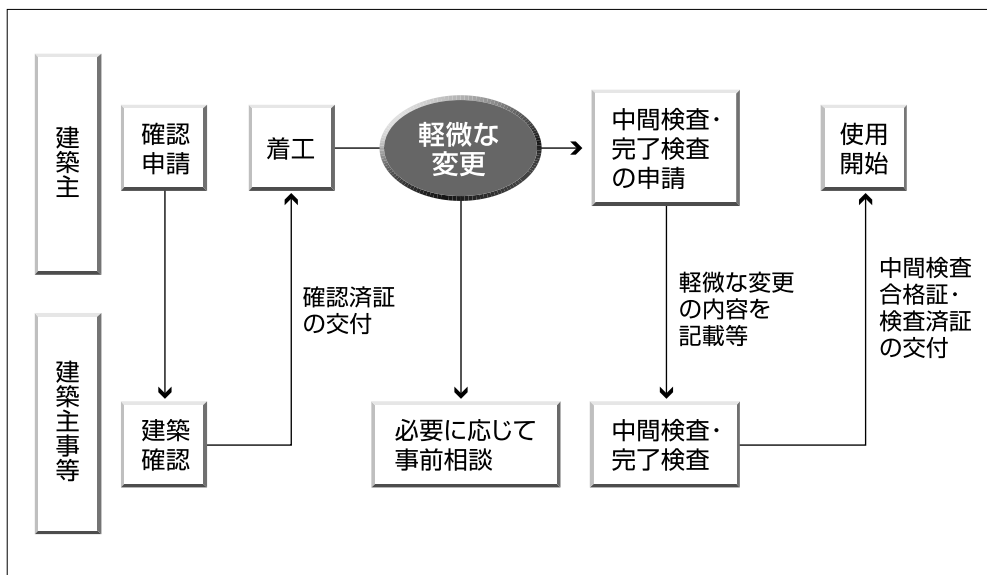
構造計算概要書については、確認申請図書に添えなければならない図書から除くこととしましたが、これまで構造計算概要書に記載していた「構造上の特徴」、「構造計算方針」等については、構造計算書の一部として引き続き提出することとしました。

(2) 建築設備に係る確認申請図書の種類及び明示すべき事項の簡素化(施行規則第1条の3第4項の表一等関係)

##### ① 非常用の照明装置

非常用の照明装置の構造方法を定める件(昭和

●軽微な変更の手続きの流れ



45年建設省告示第1830号)が改正され、非常用照明装置の照明器具の光源及びソケットならびに照明器具内の電線に係る仕様が明確化等されるとともに、非常用の照明装置の構造方法については、各階平面図において確認することが可能であるため、施行規則が改正され、構造詳細図の提出が不要となりました。

### ②便所

水洗便所の便器に係る規定については、仕様材料表において確認することが可能であるため、施行規則において、便所の構造詳細図の明示すべき事項が改正され、水洗便所の構造詳細図の提出が不要となりました。

### ③配管設備

配管設備について、以下をはじめとする申請図書の簡素化を行いました。

#### (ア)配管設備

施行規則が改正され、配管設備の構造詳細図の明示すべき事項のうち「配管設備の構造」及び「配管設備の覆いの有無」については、系統図等において確認することが可能であるため、当該事項を構造詳細図において明示することが不要とされました。

また、配管設備の構造詳細図の明示すべき事項のうち、配管設備に講じる措置に係るものについては、仕様書等で確認可能なものについては、構造詳細図の提出が不要とされ、仕様書等で確認することとされました。

#### (イ)ガス栓

施行規則が改正され、ガス栓に係る規定については仕

様書で確認することとし、構造詳細図の提出は不要となりました。

#### (ウ)排水トラップ

建築物に設ける飲料水の配管設備及び排水のための配管設備の構造方法を定める件(昭和50年建設省告示第1597号)が改正され、排水トラップの定義の明確化等がなされるとともに、施行規則が改正され、排水トラップに係る規定については仕様書で確認することとし、構造詳細図の提出は不要となりました。

#### (エ)給水タンク等

施行規則の改正により、給水タンク等に係る明示すべき事項は「給水タンク等の構造」にまとめられました。

### ④換気設備

換気設備については、「直接外気に開放された給気口又は排気口に換気扇を設ける場合には、外気の流れにより当該換気扇の換気能力を著しく低下させないための構造とすること」が求められています(施行令第129条の2の6第2項第4号)。

当該規定への適合性を確認するために、現行の施行規則において、「換気設備の構造詳細図」の明示すべき事項として「直接外気に開放された給気口又は排気口に設ける換気扇の構造」が規定されておりましたが、これを「直接外気に開放された給気口又は排気口に換気扇を設けた換気設備の外気の流れによって著しく換気能力が低下しない構造」に改正し、換気扇の構造詳細図の提出が不要であることが明確化されました。

## ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

## ご利用ください! 無料電話相談と会員専用サイト

全宅連 で

検索

### 相談料無料!電話による 不動産税務相談

- 毎月第3金曜日  
(5月21日、6月18日)
- 正午～3時まで
- TEL.03-5821-8113



### 会員専用サイトを利用するには……

全宅連・全宅保証ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>)の「宅建協会会員ログイン」(協会会員業者専用サイト)および「不動産業に従事している方」のページでユーザー名とパスワードが必要な場合は、ユーザー名とパスワードを入力しアクセスしてください。

zentaku.  
or.jp/

