

建築図面で 気をつけなければいけないこと 知っておくと役に立つこと

一口に建築図面といっても、不動産物件の募集図面、確認申請図面、施工図、竣工図等いろいろあります。それぞれの図面の役割を知っておくことは不動産に関わる者にとって重要です。



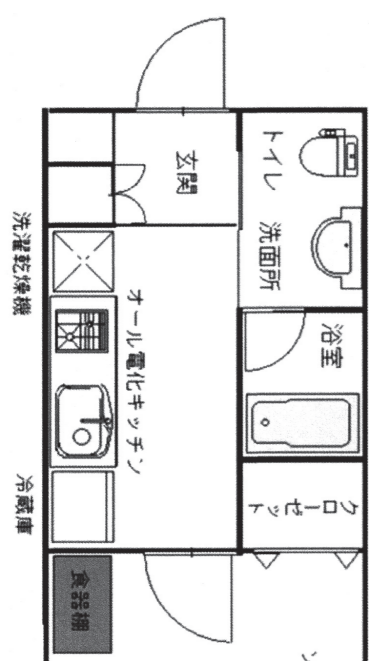
株式会社 ユニ総合計画
代表取締役 一級建築士 秋山 英樹

1 図面の違いとその必要性

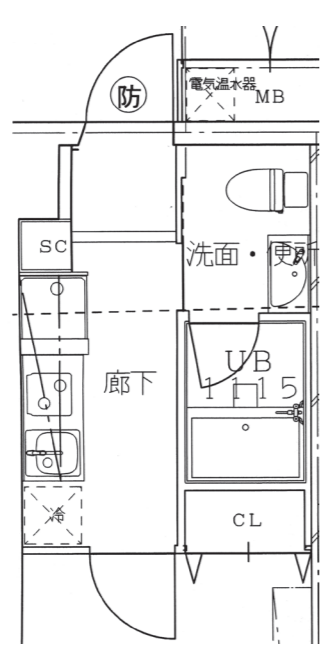
① 募集図面

不動産の建築図面というと、ファクトシートなど賃貸住宅の募集時に作られる広告図面(図表1)が不動産の図面として掲載されることがほとんどです。しかしそこに記載されているのは間取り図であり、ほとんどの図面では部屋の広さなどが記載されているだけで、寸法などの記載がされていません。さらに部屋の形も募集広告の画面に合うように縦横が変形されているものも少なくありません。寸法を正確なものにする

図表1 広告図面・間取り図の例



図表2 確認申請図面・意匠図の例



と契約後に実際に測り違いが出た場合、契約不適合になる恐れもあるからでしょう。

② 確認申請図面

確認申請は意匠図(図表2)が中心ですが、構造図や設備図、その他確認申請に必要な書類(たくさんありますが省略)が必要になります。意匠図というのは建物そのものの位置や形状を示す案内図・配置図・仕上げ表・平面図・立面図・断面図があり、避難や防災に関する事項を記入します。

確認申請図面では、建築基準法に合致しているかわかる寸法や仕様などが最低限記載してあれば問題なく、設計図のような詳細な寸法は不要

です。もちろん詳細に記載された申請図でも審査されますが、確認審査機関では建築基準法以外の箇所については審査も確認もしません。たとえばトイレの便器の向きや扉が引き戸か開き戸かは確認図面と完成後の実際が違っていても竣工検査では問題になりませんが、不動産の募集図面では問題になると思います。

そのため図面は意外とシンプルでよく、設計図のような細かい寸法の記述より建築基準法などの法令に合致しているかについての、建物内容の記述が重視されます。

③ 設計図

設計図は計画する建物が施工できる

ように、仕上げに基づいた細かい寸法の記述や詳細図も必要になります。設計図は建築工事の請負契約書にもなりますので、各所の仕上げ材料や機器の仕様が記載され、見積もりをするためのものとも言い換えられます。確認申請図を設計図と兼用することもあります。確認申請図以上に詳細に記述されることが一般的です。

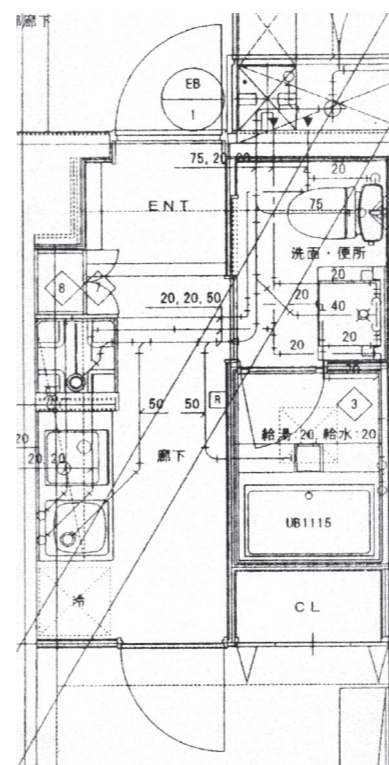
構造図では構造計算書に基づいた柱や梁の大きさや鉄筋の本数が記載された図面に構造計算書が添付されます。設備図(図表3)では下図のように設備機器と配管をどのように接続するのか、どの太さの配管を使用するのか記載されます。電気図も同様にどの場所にコンセントや電灯が配置されスイッチはどのようにするのか記載されます。

④ 施工図・竣工図

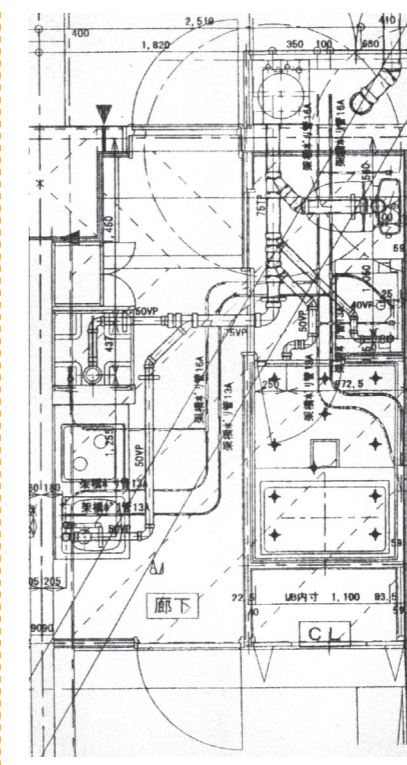
設計図は建て主が希望する建物を造るための意図が記載された工事契約の元となる図面ですが、工事を行うに至っては実際に施工する職人に器具の位置や配管ルートを詳細に指示しなければ工事は進みません。設計図では検討しきれなかった内容も施工図(図表4)には詳細に記載されます。

設計図は見積りに基づく契約書、施工図はそれをどのように施工するのかの具体的な指示の図面になり

図表3 設計図の例



図表4 施工図の例



ます。実際に施工してみると施工図のようにはいかない場合もあり、変更するケースも少なくありません。

竣工図は最終的にどのように施工されたかの最終形態を記載したものになります。建物が完成した後に重要な図面はこの竣工図になります。竣工後に不具合が生じたときや改修するとき、竣工図があるとない場合では検討するのに大きな差が生じます。竣工図がなければ、見えない配管がどのようになっているか想像するしかないため、解体してみたら想像していたルートと違って、修理や改修の計画をやり直すことさえ出てくる場合があるのです。そのようなことを考慮すれば、法的に必要な確認申請書の次に重要なのは竣工図なのです。

2 確認申請図面に記載された敷地は信用できない

建築工事を行う場合に、事前に建築確認申請した審査後でなければ建築に着手することはできません。不動産業界の方でも確認申請図面に記載された内容は完成した建物そのものだと思っている方も少なくないのではないのでしょうか。しかし、確認申請図面は確認検査機関などが提出された申請図面が建築基準法などの法令に合致しているかを確認するための図面なのです。そのため敷地の大きさや長さが違っていてもその内容について認証したわけ

ではなく、図面に記載されたものを確認したに過ぎないのです。

道路に関しては役所が担当になりますので役所に確認することになります。それでは、確認申請図の敷地に記載する寸法は多少ごまかして大きくしてよいのかといえはそうではなく、確認申請図面には隣地境界線・道路境界線から建物がどのくらい離れているのかを記載しなければならないため、完成検査時に離れが大きく違っていれば気づかれることになります。

そのため設計時には正確な敷地図面が必要ですが、その敷地図面の境界が隣地と合意ができていない境界とは限りませんので、確認申請図面に記載してある境界を盾に権利を主張することはできないの

です。たとえばブロック塀の内側が実際の隣地境界だとしても、外側を隣地境界として確認申請を出した確認申請も認可されますし、完成検査も通るといことです。隣地を借地したことにして敷地を広くして確認申請を行い、完成検査時に借地部分が空地になっていれば完成検査も通る一方、隣地が確認申請を行う場合にその借地部分を敷地に入れて申請すると違反建築となってしまいます。

確認審査機関では申請書を15年間保管する義務があり、それを過ぎると廃棄処分されますが、建築概要書が役所に残され保存されることになるため、違反が発覚することになりかねません。このように境界線の合否については確認申請上では審査されないということを知っておくとよいでしょう。

3 集団規定と単体規定

建築基準法では大きく分けて集団規定と単体規定があります。集団規定は都市計画区域、準都市計画区域などの特定の区域内の建築物に適用される法令のことで、道路、建築物の高さ、建蔽率、容積率、建築物の用途などに関する規定のことをいいます。

単体規定とは個々の建築物の安全、防火、衛生など

に関する規定のことで、日本全国のどこの場所に建てても適用される法令です。簡単にいえば集団規定は外から見ればわかる建物の形態で、近隣から違反ではないかと通報を受けるのも集団規定違反ですから、行政はこの規定に特に目を光らせることになります。

単体規定は建て主が目を見せるところといってもよいでしょう。構造や防災に関わる安全性に違反があれば、災害時に被災する可能性もあるからです。特に建物の構造については確認申請図面や構造計算書で問題がないとしても、完成後ではそのとおりに建物ができているか確認しようがないのです。建築確認では構造の実際の検査は2階の床の配筋時だけで、あとは写真や書類による検査のみですから、3階以上は、監理者（一般的には設計者になります）の責任で確認することになりますので、監理者の選定が重要な役割になるのです。

日本では、公共施設に関しては設計者が施工会社とは別会社というのが基本で、設計者が監理者を兼業しますが、民間建築では設計施工といって多くが施工会社の中の設計部が設計業務と監理業務を兼業します。

アメリカでは一般的に民間建築でも設計と施工は別会社が行い、さらに監理業務に至っては設計者の監理以外にインスペクターという設計会社や工事会社以外

の会社が各階の鉄筋の配筋などについて検査を行い、合格後でないとい次の工程に進めないことになっています。インスペクターは建物完成まで第三者検査者として機能しているのです。インスペクションが終了しない建物には保険や融資が付かないとされており、わが国でもこのような検査の仕組みが義務化されるほうが建物の品質向上には役立つと考えられます。

防災に関する火災報知機や避難に関する消防設備については完成時に消防署が検査に来て法令に合致しているかを検査するので安心といえるでしょう。

4 建築計画概要書では何を読み解けるのか

不動産業では既存物件の売買や土地の売買時には、対象建物や隣地建物の建築計画概要書を役所に行って入手することも少なくないと思います。

概要書には建築主・設計者・監理者名に続いて敷地面積や建物面積など建物概要が記載されていますので、物件売買の際には対象物件の内容と合致しているかを確認することは重要です。特に重要と思われる箇所は、概要書の最後に記載されている配置図（図表5）です。配置図には縮尺・方位・敷地境界線・敷地内の建物の位置・敷地の接する道路の位置および幅員の記載が義務づけられていますが、建物の位置には境界線と建物の外壁の離れや隣地との高低差の記載も求められます。

配置図は確認審査機関の竣工検査で一番重要なポイントです。竣工検査では敷地の長さを測ることはせずに、申請された敷地図と建物の離れを気にします。道路の幅員（図表5のような42条2項道路に関しては重要です）や道路から建物の離れや高低差は特に重要視されます。数センチ程度なら施工誤差として問題視されることはありませんが、高さ制限など重要な集団規定に関わるからです。

不動産業で隣地の概要書を見る場合には、隣地境界線の位置や寸法を確かめておくことも重要です。境界線の寸法が測量図と大きく違った場合、後日の争いになる可能性もあるからです。

5 間違いやすい室名の使い方

不動産の募集図面では、サービスルームやロフトと記載されている部屋を目にすることもありますが、どちらも建築基準法では納戸であり、居室ではあ

りません。住宅において人が寝起きする室を居室とい、居室には採光と2.1m以上の天井高が必要です。

しかし狭い敷地や縦長のマンションでは、採光に必要な窓が取れないため、いわゆる行燈部屋をサービスルームという、あいまいな部屋の名称にしています。

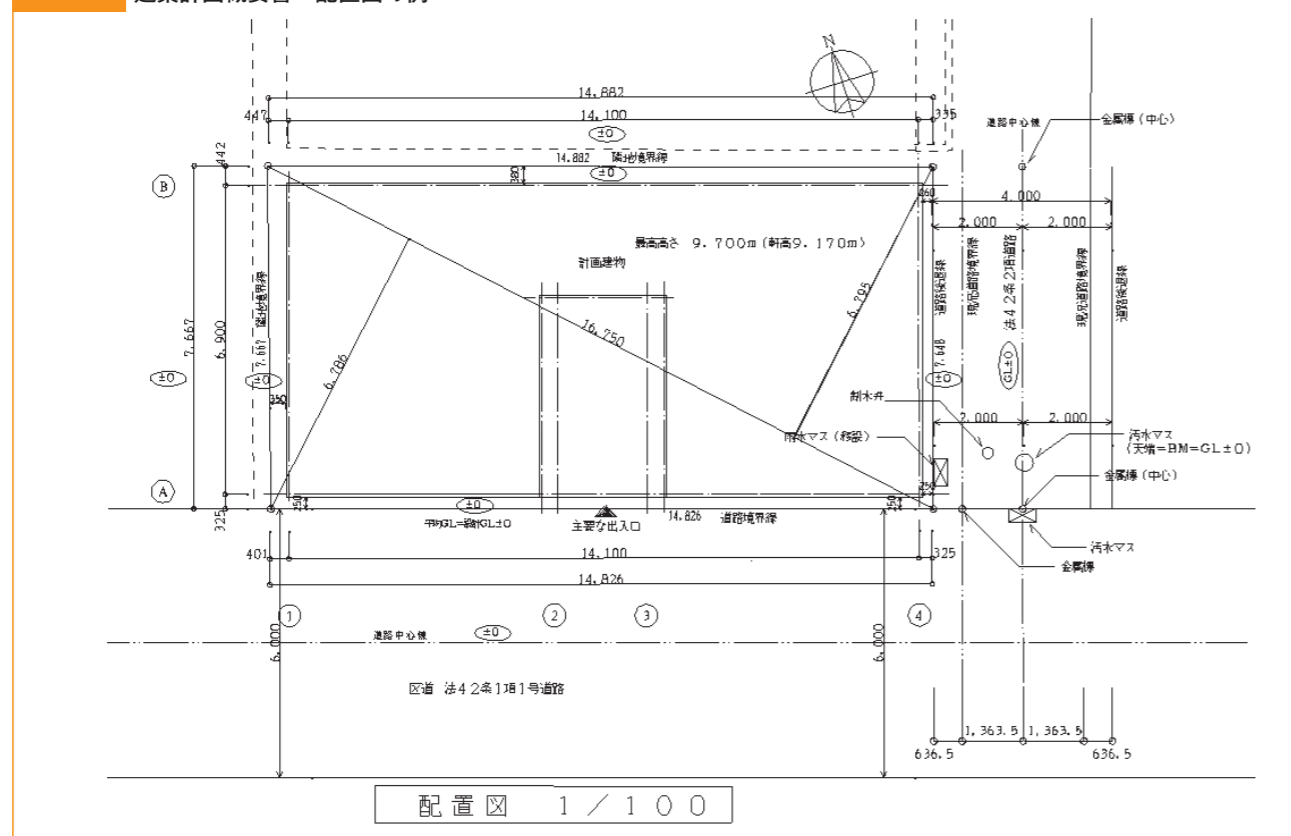
ILDKという間取りのときに、寝室が1室しかないにもかかわらず、その寝室がドアで仕切られた場合には建築確認申請は通らず、LDKを介して採光が取れるよう引き戸などで寝室の開放性がほどこされていなくてはなりません。

ロフトに関してはLDKと一体化になっていたとしても、1.4m以下の天井高だから建物面積に入れられない解放された天井裏納戸という意味合いで建築確認申請が通っているため、寝室として利用できる旨の表現は基本的には違法です。

*

不動産の価値については、昔のように不動産を所有していれば地価が上がり価値が上がった時代から、地価の上昇で財産価値が上がるのではなく、土地の上に建てられた建物をいかに有効利用するか、すなわち土地から建物の時代に移行し、今後もその傾向は続くものと考えられます。そのためにも不動産業者として建物の知識を充実させなければなりません。本稿では各種の図面の違いや読み方について解説しましたので、参考になれば幸いです。

図表5 建築計画概要書・配置図の例



配置図 1 / 100

令和6年4月30日まで!!

6本の動画を見てクオカードを当てよう!

紙上研修動画 視聴キャンペーン!!

今、知っておきたい情報を 約10分!

スキマ時間で 動画を見て 学べる!

キャンペーンの詳細および条件等は、QRコードまたは保証協会HP周知ページよりご確認ください。

ご質問について

- ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- 個別の取引等のご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F

人と住まいを、笑顔でつなぐ。