

建築確認申請に係る「あらかじめ検討」事例集

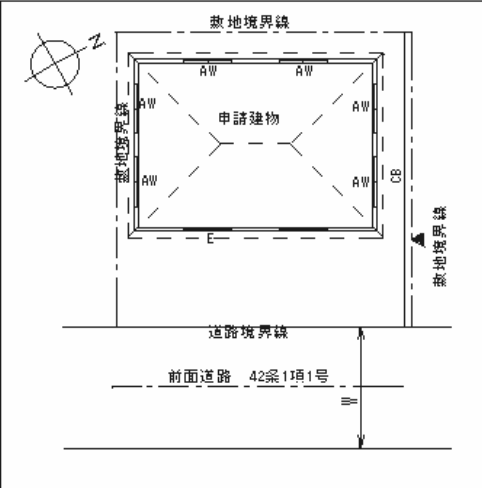
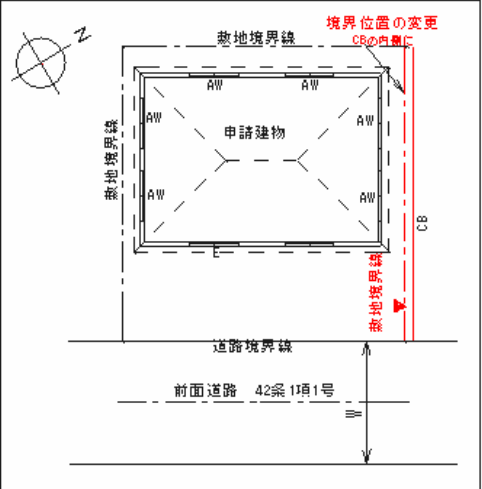
1. 建築確認における当初の申請に係る図書及び書類において、建築物の計画上建築主等の意向により発生が見込まれる変更事項や、施工の関係上やむを得ず発生する可能性の高い変更事項への対応方法が「あらかじめ検討」されている場合にあっては、あらかじめの検討内容も含めて建築確認を受けることができ、この場合においては、当該あらかじめ検討内容の範囲内で工事が行われている限り、当該事項に係る計画変更確認の手続きは必要ないこととされております。
2. 本事例集は、財団法人建築行政情報センターが平成19年12月（平成20年2月修正）に作成した「計画変更の円滑化のためのガイドライン」に掲載されている「あらかじめ検討」の項目以外の参考事例や検討内容を取りまとめたものです。本事例集の表示例では、通常の確認申請書においては「計画図書」を添付するところ、「あらかじめ検討図書」を追加することにより、あらかじめの検討内容も含めて建築確認を受けることができることを表現しています。その他具体的な事例については、本事例集の表示例を参考とし、必要に応じ建築主事等にご相談ください。
3. 建築確認申請時における取扱い等について
 - ①あらかじめ検討を含む確認申請については、申請書第三面18欄に、あらかじめ検討を含む旨及びその概略を記載してください。
 - ②あらかじめ検討を含む確認申請については、あらかじめ検討の部分についても建築基準関係規定や規則第1条の3に規定する添付図書及び明示すべき事項が適用されます。また、あらかじめ検討の部分に不適合事項があれば確認申請が不適合となります。
 - ③あらかじめ検討を含む確認申請については、あらかじめ検討範囲内の変更であっても、検査までに確認以降の変更確定事項として報告が必要となります。この場合、建築計画概要書に記載されている内容に変更が生じたときは、速やかに特定行政庁の指示を受け、必要な措置をとってください。
 - ④あらかじめ検討の変更要素は、1項目のみとします。例えば、居室において「採光等に有効な面積が増加する可能性がある場合のあらかじめ検討と間仕切り変更がある場合のあらかじめ検討」を併用する場合、2つの「あらかじめ検討」により、当初申請における確認審査の内容が確定できず不明瞭となってしまうため、認められないものであります。
 - ⑤面積が増加するあらかじめ検討は、当面の運用として認めないものとします。また、内容が複雑であるあらかじめ検討、若しくは、検討量が膨大であるあらかじめ検討を含む確認を申請しようとする場合についても認められないことがありますので、確認申請書を提出する建築主事等に事前にご相談ください。
4. あらかじめ検討を含む確認申請に対して確認済証を交付した指定確認検査機関は、建築基準法第6条の2第10項に基づく確認審査報告書に添付する平成19年国土交通省告示第885号別記第1号様式（備考）欄に、あらかじめ検討を含む旨及びその概略を記載して、特定行政庁に提出してください。

目次

- 1 . 敷地面積の減少
- 2 . 建築物の配置変更
- 3 . 平面プランの反転
- 4 . 建築物の地盤面の変更
- 5 . 有効寸法の記入(階段、廊下)
- 6 . 有効寸法の記入(敷地内の通路)
- 7 . 屋根形状の変更
- 8 . 原動機の容量の増加
- 9 . 自然排煙設備の取り止め
- 10 . 非常用進入口に代わる開口部の位置変更

1			
建物用途	一戸建ての住宅	あらかじめ検討のタイプ	敷地面積の減少 (No. 1 / 2)

内容	<p>北側隣地との境界協議により、やむをえず境界位置変更をせざるを得ない可能性があるためあらかじめの検討を行なう。</p> <p>ただし、建物の高さ、面積、仕様、構造等に変更が無いものとする。</p>
----	--

図書等の表示例	<div style="text-align: center;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">計画図書</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">配置・平面図</td> </tr> </table> <div style="text-align: center;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">あらかじめ検討図書</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">配置・平面図</td> </tr> </table>	計画図書	配置・平面図	あらかじめ検討図書	配置・平面図
計画図書	配置・平面図				
あらかじめ検討図書	配置・平面図				

解説	<p>建ぺい率、容積率の検討（変更前後の数値が比較できるように表示すること）</p> <p>隣地境界線からの寸法、排煙・換気の有効性、採光に有効な部分の面積計算、斜線制限壁面後退規制等明示すべき事項をあらかじめ検討図書にも記入する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地求積図、配置図、立面図、断面図、設備図等、関連図書も同様にあらかじめ検討図書を添付すること。
----	--

1			
建物用途	一戸建ての住宅	あらかじめ検討のタイプ	敷地面積の減少 (No.2/2)

図書等の表示例	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">計画図書</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">東側立面図</div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">あらかじめ検討図書</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">東側立面図</div>
解説	立面図に斜線制限、壁面後退規制等明示すべき事項をあらかじめ検討図書にも記入する。

2	建物用途 一戸建ての住宅	あらかじめ検討のタイプ	建物の配置変更 (No. 1 / 2)
---	-----------------	-------------	------------------------

内容

建物を東側に0～400の間で配置変更の可能性があるのであらかじめの検討を行なう。

耐火建築物の平屋建てであり、建物の高さ、面積、仕様、構造等の変更が無いものとする。

あらかじめ検討図書は400移動で検討する。

図書等の表示例

凡例
防 : 法第2条9の2の口による防火設備

計画図書

配置・平面図

あらかじめ検討図書

配置・平面図

解説

隣地境界線からの寸法、延焼のおそれのある部分の防火構造、防火設備、排煙・換気の有効性、採光に有効な部分の面積計算、斜線制限、壁面後退規制等、明示すべき事項をあらかじめ検討図書にも記入する。

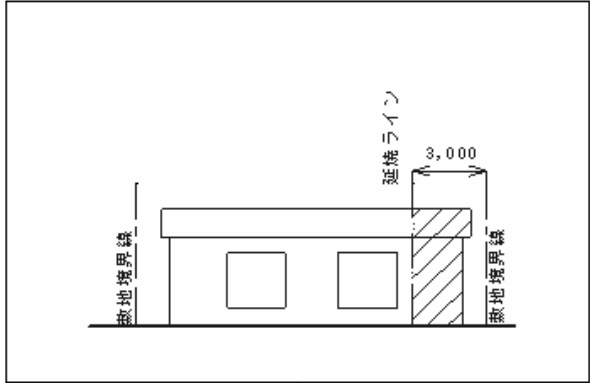
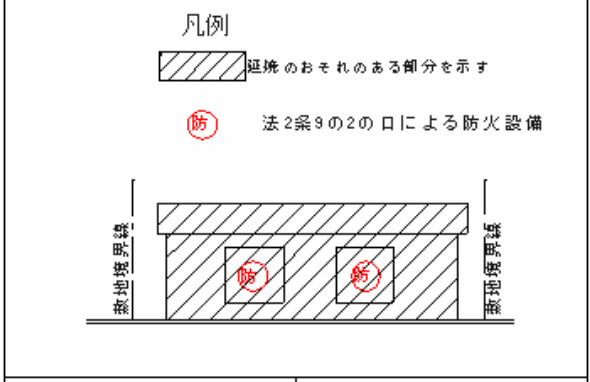
- ・立面図、断面図、設備図等関連図書も同様に、あらかじめ検討図書を添付すること。

2

建物用途 一戸建ての住宅

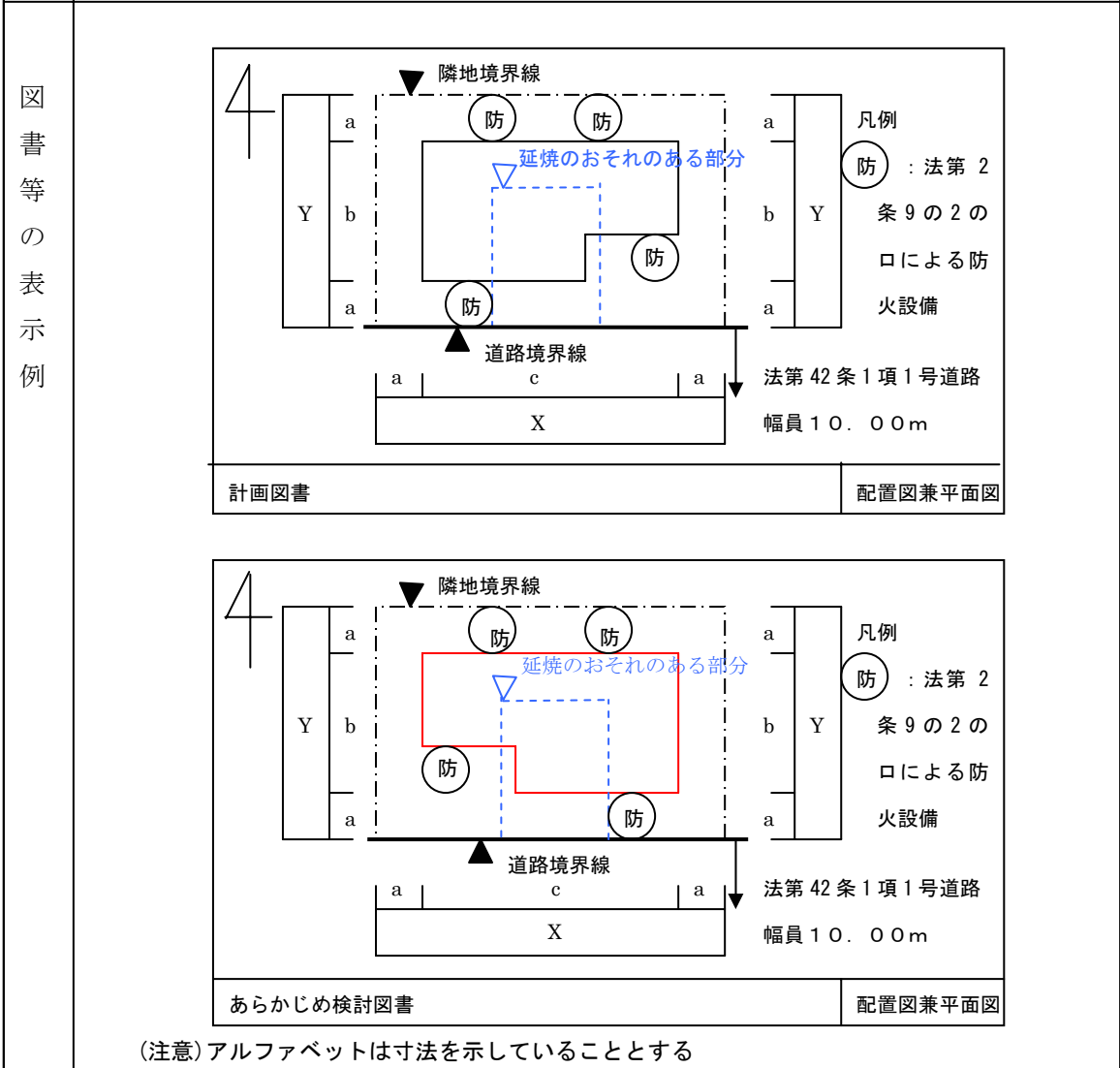
あらかじめ検討のタイプ

建物の配置変更 (No. 2/2)

図書等の表示例	 <p>延焼ライン 3,000</p> <p>敷地境界線</p>
	計画図書 東側立面図
図書の表示例	 <p>凡例</p> <p>延焼のおそれのある部分を示す</p> <p>防 法2条9の2の口による防火設備</p> <p>敷地境界線</p>
	あらかじめ検討図書 東側立面図
解説	立面図又は断面図には、延焼のおそれのある部分、防火設備の表示等、明示すべき事項をあらかじめ検討図書にも記入する。

3			
建物用途	一戸建ての住宅	あらかじめ検討のタイプ	平面プランの反転 (No. 1/2)

内容
 平面プランが反転する可能性があるため、あらかじめの検討を行う。
 ただし、隣地境界線からの離隔距離、建物の高さ、間取り、面積、仕様、構造等
 は変更が無いものとする。



解説
 道路及び隣地境界線からの寸法及び、延焼のおそれのある部分や防火設備となる開口部の位置、開口部の採光に有効な部分の面積の計算、排煙・換気の有効性等、明示すべき事項をあらかじめ検討図書にも記入すること。

3
建物用途

一戸建ての住宅

あらかじめ検討のタイプ

平面プランの反転 (No. 2 / 2)

図書等の表示例	<p>The diagrams illustrate the elevation and plan views of a residential building. The top row, labeled '計画図書' (Plan Book), shows the '東立面図' (East Elevation) and '南立面図' (South Elevation). The bottom row, labeled 'あらかじめ検討図書' (Preliminary Check Book), shows the '東立面図' (East Elevation) and '南立面図' (South Elevation). The drawings include dimensions for setbacks (a, b, c, Y, X), height levels (h1, h2, h3, H), and boundary lines (road and adjacent land). A note indicates that the height of the building is $(10+a+a) * 1.25 = x$ and $x > H$. A legend defines a red triangle as a 'very unusual entrance'.</p>
	<p>(注意)アルファベットは寸法を示していることとする</p>
解説	<p>道路及び隣地境界線からの寸法及び、延焼のおそれのある部分や防火設備となる開口部の位置、開口部の採光に有効な部分の面積計算、排煙・換気の有効性等、明示すべき事項をあらかじめ検討図書にも記入すること。</p>

4			
建物用途	専用住宅、共同住宅	あらかじめ検討のタイプ	建築物の地盤面の変更

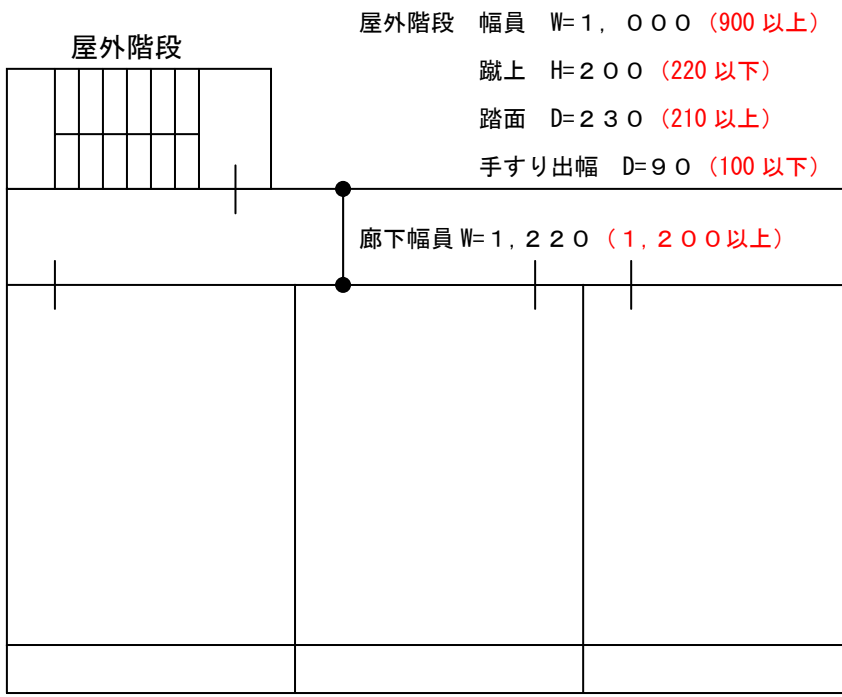
内容	<p>確認申請後に地盤面が下がる可能性があるので、地盤面の変更を見込んだあらかじめの検討を行う。</p> <p>ただし、地盤面の変更によって、階数の変更（例 地下1階、地上2階→地上3F）は無いものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 事例は日影対象外建築物とする。 												
図書等の表示例	<p>地盤面の計画方針</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>計画図書（配置図）</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>あらかじめ検討図書（配置図）</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>計画図書（立面図）</p> <p>(平均地盤展開図)</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="width: 10%;">+0.3m</td> <td style="width: 10%;">+0.3m</td> <td style="width: 10%;">+0.3m</td> <td style="width: 10%;">±0</td> </tr> <tr> <td style="width: 10%;">1.0m</td> <td style="width: 10%;">7m</td> <td style="width: 10%;">1.0m</td> <td style="width: 10%;">7m</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">3.4m</td> </tr> </table> <p>(平均地盤算定表)</p> <p>(面積) $0.3m \times (1.0m + 7m + 1.0m) = 8.1m^2$</p> <p>(周長) $1.0m + 7m + 1.0m + 7m = 34m$</p> <p>(平均地盤面) $8.1m^2 \div 34m = 0.23823 \dots$ = 0.23</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>あらかじめ検討図書（立面図）</p> </div> </div>	+0.3m	+0.3m	+0.3m	±0	1.0m	7m	1.0m	7m	3.4m			
+0.3m	+0.3m	+0.3m	±0										
1.0m	7m	1.0m	7m										
3.4m													
解説	<p>《意匠》地盤面の算定、斜線等の算定に必要な数値をあらかじめ検討図書に記載すること。</p> <p>《構造》固有周期について低い方の平均地盤でも検討を行う。（簡単な追加検討で建物の安全性を確認できる場合に限る。）</p>												

5

建物用途	共同住宅
------	------

あらかじめ検討のタイプ	有効寸法の記入 (階段、廊下)
-------------	--------------------

内容	有効廊下幅員において、施工誤差を考慮したあらかじめの検討を行う。 有効寸法のみの変更で、延べ床面積、建築面積、荷重の増減は無いものとする。
----	--

図書等の表示例	 <p>屋外階段 幅員 W=1,000 (900以上) 蹴上 H=200 (220以下) 踏面 D=230 (210以上) 手すり出幅 D=90 (100以下) 廊下幅員 W=1,220 (1,200以上)</p>
---------	--

解説	<p>計画寸法は有効廊下幅員を W=1,220 とするが、必要最小廊下幅員は W=1,200 であるので、あらかじめの検討として (1,200 以上) と計画図書に記載をする。</p> <p>屋外階段についても同様に、計画寸法を記入の上、必要最低寸法をあらかじめの検討として、計画図書に記載をする。</p>
----	---

6			
建物用途	共同住宅	あらかじめ検討のタイプ	有効寸法の記入 (敷地内の通路)

内容	<p>敷地内の通路(屋外避難階段から避難上有効な空地までの避難経路)において、外構工事の影響で有効寸法が変更となる場合を考慮したあらかじめの検討を行う。</p> <p>有効寸法のみの変更で、延べ床面積、建築面積の増減、避難形態、建物配置の変更は無いものとする。</p>
図書等の表示例	
解説	<p>計画寸法は有効通路幅員を $W=1,600$ とするが、必要最小幅員は $W=1,500$ であるので、あらかじめの検討として (1,500 以上) と計画図書に記載をする。</p>

7

建物用途 専用住宅

あらかじめ検討のタイプ 屋根形状の変更

内容	屋根を寄棟から切妻に変更する可能性があるため、各斜線制限等のあらかじめの検討を行う。
図書等の表示例	<p>[計画図書： 屋根伏図] [あらかじめ検討図書： 屋根伏図]</p> <p>[計画図書： 立面図] [あらかじめ検討図書： 立面図]</p>
解説	<p>あらかじめ検討図書にも各斜線制限、日影規制等、明示すべき事項を記入すること。</p> <p>荷重の増加や見付面積の増加等による構造の影響についても、あらかじめの検討をすること。</p>

8

建物用途 菓子屋

あらかじめ検討のタイプ

原動機の容量の増加

内容	<p>第2種低層住居専用地域内で自家販売のために食品製造業を営む菓子屋。 原動機的设计変更の可能性があるので、あらかじめの検討を行う。 原動機のみ设计変更であり、その他の変更はないものとする。</p>									
図書等の表示例	<p style="text-align: center;">設備の概要</p> <table border="1" data-bbox="450 734 1067 931"><thead><tr><th>機械の種類</th><th>台数</th><th>出力kW</th></tr></thead><tbody><tr><td>ミキサー</td><td>2</td><td>0.20</td></tr><tr><td>小計</td><td></td><td>0.40</td></tr></tbody></table> <p style="text-align: center; color: red;">「原動機の出力の合計は0.75kW以下とする」</p>	機械の種類	台数	出力kW	ミキサー	2	0.20	小計		0.40
機械の種類	台数	出力kW								
ミキサー	2	0.20								
小計		0.40								
解説	<p>計画図書では原動機の出力を0.40kWとするが、最高の原動機の出力は0.75kWであるので、あらかじめの検討として「原動機の出力の合計は0.75kW以下とする」と記載する。</p> <p>【注意事項】</p> <p>原動機的设计変更で、計画変更の手続きが不要な場合であっても消防とも十分協議をすること。(特に自家発電機設備的设计変更等は注意が必要)</p>									

9

建物用途 事務所

あらかじめ検討のタイプ 自然排煙設備の取り止め

内容 自然排煙の居室を、排煙無窓居室へと変更する場合のあらかじめの検討を行う。
(採光上の無窓判定に影響を及ぼさないものとする。)

図書等の表示例

◆室内仕上げ表等

居室A	計画図書	あらかじめ検討図書
天井仕上げ	準不燃材料 (材料名・認定番号等)	不燃材料 (材料名・認定番号等)
壁仕上げ	難燃材料 (材料名・認定番号等)	不燃材料 (材料名・認定番号等)
天井下地	木下地ケイカル板 5 mm	軽鉄下地ケイカル板 5 mm
壁下地	木下地せっこうボード 9.5 mm	軽鉄下地せっこうボード 12.5mm

◆各階平面図等のALVS表

居室A	計画図書	あらかじめ検討図書
A	98 m ²	98 m ²
L	7.2 m ²	7.2 m ²
V	機械換気	機械換気
S	2.2 m ²	H12 建告第 1436 号第 4 号ハ (4)

◆2以上の立面図・2以上の断面図等 (自然排煙設備の取り止めにかかる図面)

解説

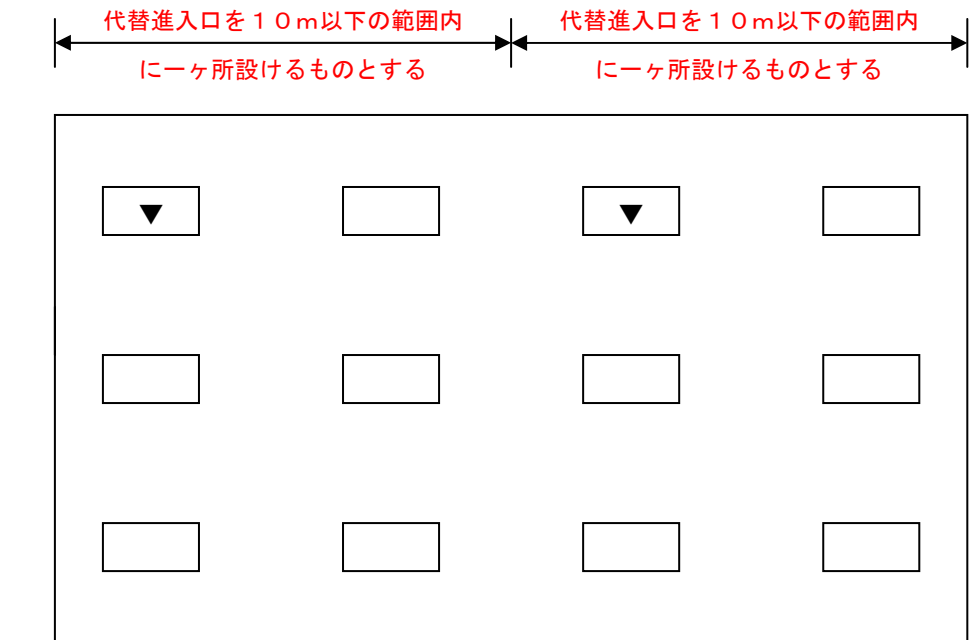
- 有窓から排煙無窓となりうる居室を特定し、あらかじめの検討を行う。H12 建告第 1436 号第 4 号ハ (4) の適用のため、無窓となる居室の天井及び壁の仕上げを不燃材料とし、その下地が不燃材料で造られていることを示す。
- 消防法上の無窓階判定についての影響を考慮する。
- 荷重の増減その他の構造計算上の影響について考慮する。特にRC造、SRC造等で耐力壁にかかるものは、その影響についての検討を要する。

10

建物用途 事務所

あらかじめ検討のタイプ

非常用進入口に代わる開口部の位置変更

内容	<p>非常用進入口に代わる開口部を設ける場合において、開口部の位置変更、若しくは金属製格子等、進入を妨げるものを取付ける可能性があるため、非常用進入口に代わる開口部を設ける位置についてあらかじめの検討を行う。</p> <p>【あらかじめの検討条件】</p> <p>非常用進入口に代わる開口部を設ける位置のみの変更とし、数の減少及び他の規定（ALVS・延焼等）への影響は無いものとする。</p>
図書等の表示例	<p>(凡例) ▼非常用進入口に代わる開口部</p>  <p>立面図</p>
解説	<p>立面図へ非常用進入口に代わる開口部の位置と構造を明示するものとし、外壁面を10m以下ごとの長さに区切った位置寸法をあらかじめ検討図書に記載することにより、規定適合範囲内であることを確認する。</p>