

邸 実施設計確認シート

■ 実施設計図面

下記の図面がそろっているはずです。不足図面がある場合には、作成時期について確認しましょう。

図面の種類・名称		内容	確認出来る事	有無	作成予定
意匠図	特記仕様書	図面に表現できない材料や工法等について。	・該当部分は印がついています。		
	仕上表	外部、内部の仕上	・外部、内部それぞれの仕上材料について色などは記載されていない場合も多いので、出来るだけサンプルを見せてもらう。		
	案内図	建築地の場所を示す案内図	・建築地の場所がわかります。		
	配置図	敷地のどの部分に建物が建つか。	・建物周囲の敷地の空き		
	面積表	面積と算定根拠	・敷地面積、建築面積、床面積等		
	平面図 平面詳細図	間取りと寸法。	・各部屋の大きさと用途 ・他の部屋とのつながりや動線。 ・扉の開き勝手・出入り口の有効幅 ・床の段差		
	立面図	外観	・屋根の形状・庇の有無や形状 ・開口部の位置 ・バルコニーなどの外観		
	断面図・矩計図	建物を垂直に切って高さ関係を示した図面	・高さ関係（床の高さ、天井高さ等） ・上下階のつながり		
	展開図	部屋の中に立って、壁を見た姿図（通常各室4面以上）	・壁面の形・仕上の種類 ・天井高さ ・開口部の位置 ・手摺の有無		
	建具表	外部・内部のドア、窓の形、大きさ、材質	・ドア・窓の形、大きさ、材質 ・鍵の種類 ・ガラスの種類（透明・不透明、網入りなど） ・雨戸、シャッターの種類		
	天井伏図	天井を見上げた図	・各室の天井仕上 ・吹き抜け、トップライトの位置 ・天井の造作 ・点検口、換気扇の位置		
	詳細図	家具や階段部分などの詳細	・踏み面、蹴上げ寸法・手摺の高さ、形状 ・造作家具についての詳細		
設備図	外構図	道路からのアプローチと門扉、塀、車庫、庭の図面	・道路との高低差、敷地内の段差 ・アプローチ、車庫のデザイン ・造園、植栽 ・門、塀の位置や形状 ・インターホン、郵便・新聞受け		
	給排水衛生ガス設備図	給水、給湯を必要とする場所とその配管経路。 汚水、雑排水の排水経路。 ガス配管の位置。	・屋内・屋外の水栓の位置と給水と給湯の区別 ・排水方法 ・給湯器、水道メーターの位置		
	空調換気設備図	各室の冷暖房と換気設備に関する図面	・換気扇の種類と位置、給気の方法 ・エアコンと室外機の位置		
	電気設備図 電気配置図	各部屋のコンセント、電灯の種類、スイッチの位置と配線経路を示す図面	・コンセント、スイッチ、テレビ、電話等の配線 ・照明器具の種類と位置 ・分電盤、メーターBOXの位置		
構造図	基礎伏図	基礎を示す図面	・基礎の形状と位置		
	各階床伏図	各階の床組みを示す図面	・各階の床組みの方法		
	梁・小屋伏図	梁・小屋組みを示す図面	・梁・小屋組みの方法		
	軸組図	柱・梁・小屋組みなどを示す図面	・柱・梁・小屋組みなどの方法		
構造計算書		必要に応じて詳細な構造計算を行う構造の考え方全般を示す詳細な計算書	・構造全体の考え方や柱・梁・小屋組み・壁などの寸法の根拠		
その他必要図面		必要に応じて作成			

■ 内容確認

工事に入る前に実施設計図面をもう一度しっかりと見直し、確認しておきましょう。

全体計画	さまざまな法規制に違反していないか、またその制約をうまく回避しているかについて再認識しましょう。		確認欄	メモ
建築面積と建蔽率	建蔽率が守られているか、余裕があるか			
	容積率が守られているか、余裕があるか			
延べ床面積と容積率	容積率緩和の利用	ガレージ		
		地下室		
		ロフト、収納中間階		
高さ制限	斜線制限	道路斜線		
		北側斜線		
		天空率の利用		
	日影規制	対象となる建物に該当するかどうか		
階数・面積による規制	非常用進入口に代わる開口	必要かどうか		
	縦穴区画、面積区画	必要かどうか		
建物配置計画	隣地境界からの距離	民法上の必要距離について認識しているか		
		施工上の必要スペースは確保されているか		
		メンテナンス上のスペースは確保されているか		
	隣地居住者との関係に対する配慮	開口部の見合いは大丈夫か(お互いのプライバシーの確保)		
		塀の高さは、大丈夫か		
		排気口の吹き出しの向きは、大丈夫か		
	駐車スペース	駐車しやすさは検証されているか		
		買い替え後の車、来客の車への対応は検討されたか		
		自転車やバイクのスペースは確保されているか		
	将来計画	増改築の可能性について検討されたか		
防火地域の規制	防火規制の種類とそれによる制限の内容	延焼のおそれの有る範囲について認識しているか		
		外壁、屋根、軒裏、開口部の仕様について認識しているか		
その他の法規制	緑化、風致地区			
	計画道路、重要文化財保護地域など			

構造	構造や耐震・耐久性能は、コストに大きな影響があると同時に、後から直すのが難しい部分です。正しい認識をしておき		確認欄	メモ
地盤	地盤調査の方法とその結果内容	調査方法は何か		
		地盤改良や杭の方法と、その理由		
		地盤保証がされるのかについて		
		地盤改良しない場合の判断根拠		
基礎	基礎の工法	べた基礎か布基礎かについてと、その理由を理解しているか		
		防湿処理がされるかについて、理解しているか		
		基礎内の通気を確保する原理を理解しているか		
	基礎の高さ	基礎の高さの決定根拠		
構法	構法の種類	構法とその特徴について理解しているか		
	構造材の種類	耐久性について、理解しているか		
		耐火性について、理解しているか		
		防蟻性について、理解しているか(樹種や防蟻措置など)		
耐震性	平面プランにおける耐震配慮度	大開口部がある場合、検討がなされているか		
		壁の配置バランスはとれているか		
	制震・免震装置	制震装置について検討されたか		
		免震装置について検討されたか		