

第三者監理+建築主確認に関する覚え書について

By 軸組

■建築会社が上場企業又は資本金 1 億円以上の企業様の場合

覚え書は、2部用意しています。

建築会社にて0-3ページの立会担当者をご記入頂き、建築会社から弊社宛にFAXを入れてください。

手順

1. 1部を建築会社に渡してください。
2. 建築会社にて0-3ページの立会担当者をご記入頂き、建築会社から弊社宛にFAXを入れてください。
3. 1部を建築主さま保管とし、そのままお持ちください。

■建築会社が上記以外の企業様の場合

覚え書は、3部用意しています。

建築主、建築会社、弊社がそれぞれ署名押印をして保管してください。

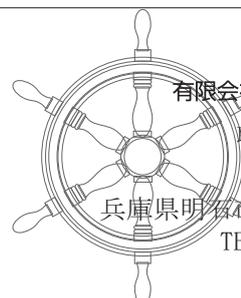
手順

1. 建築主さまが、事前に3部記名押印してください。
2. 3部とも建築会社に持参、あるいは郵送し、3部全てに記名押印してもらってください。
3. 1部を建築会社に渡し、1部を建築主さま保管とし、残りの1部を当方にご返送ください。

注：0-3ページの立会担当者を必ずご記入ください。

<http://www.ads-network.co.jp>

住まいの水先案内人



一級建築士事務所

有限会社 ADS 計画研究所

取締役社長 堀 清孝

〒673-0882

兵庫県明石市相生町1丁目2-9

TEL・FAX 078-911-1703

建築会社の方に

近年、欠陥住宅のテレビ番組やインターネットの普及により、建築主の「知りたい」という欲求、「納得したい」という欲求が高まっています。このサービスは、建築主が「納得したものを引き渡され、納得してお金を払いたい」という気持ちに対して現場を建築主と建築会社と第三者監理者の三者が相互に確認しあうことによって、建築主に安心と納得を提供していきこう。という考え方で行っています。

第三者監理の内容

第三者監理では、下記の内容を施工時に確認させていただき、「覚え書」記載の時期に3～4回程度（回数は建築主の方との契約によります）の現場確認を行います。

1. 建築基準法に合致しているか。
2. 基準法に記載のない工事は、メーカーの標準仕様（施工要領）等に合致しているか。
3. フラット35融資を受ける場合は、公庫融資の融資条件の仕様に適合しているか。
4. 建築主との約束である、御社の作成された図面や仕様書が現場でその通り施工されているか。
5. 建築主と特別な仕様に対する取り決めがある場合に、その仕様に合致しているか

問題箇所は双方合意で是正

問題箇所がある場合は、それが建築基準法や公庫融資条件の不適合によるものかあるいは、日本建築学会等の公の指針や当該メーカーの施工要領に基づいた不適合かの指摘を行い、同時に第三者監理者と建築会社の間で意見の交換を行い、双方が合意した内容についてのみ是正工事を行っていただきます。また、建築主に対しては、その過程と根拠の説明を行います。

検査日連絡および立ち会いのお願い

この検査は、役所の検査のように工事工程を検査日時に合わせてまで行うものではなく、建築会社の工事の進行状況に応じて、柔軟に対処します。そのため基礎工事等、日時が切迫する部分の検査に関しては、事前の連絡をいただくようお願いいたします。また、別紙記載の確認の時には、必ず現場監理者等の立ち会いをお願いいたします。

問題事項の是正

問題点が発生し、双方が是正に了解した場合は、是正報告を建築主に対して行う必要があります。重大な是正事項がある場合は再確認を行いますが、軽微な場合は再検査は行ないませんので、写真による報告をお願いいたします。

不正確な情報について

インターネットの普及によって、建築主が建物に対する豊富な知識が得られるようになった反面、間違った知識を正しいことだと誤解している場面もあります。また、すべてが現場加工である建物に対して、あたかも工場製品のような精度を求める建築主の方もいます。そのような場面では、第三者監理者は、客観的な立場で建築主、建築会社双方に対してジャッジを行う場合があります。

建築主確認の支援

このサービスでは、建築主に対して現場チェックマニュアルを提供しています。1-1ページ記載の（建築主確認）等の部分で、建築主が要望される場合は、建築会社も立ち会いをされ、適切な工事の状況説明など、建築主と一体となった確認をされることをお願いいたします。

以上、建築会社と第三者監理者は対等の立場に立ち、法的、技術的了解の元で良質な建物を建築主に提供しようとするものであり、第三者監理はその手助けを行うものです。

第三者監理+建築主確認に関する覚書

0-1

建築主を甲とし、建築工事請負会社（以下、建築会社）を乙とし、第三者監理者を丙として、下記の物件について第三者監理+建築主確認についての覚え書を締結します。

年 月 日

- | | | |
|-----------|------|------------------------------|
| ・建築主（甲） | ・住所 | _____ |
| | ・氏名 | _____ |
| ・建築会社（乙） | ・会社名 | _____ |
| | ・住所 | _____ |
| | ・氏名 | _____ |
| ・甲の監理者（丙） | ・会社名 | 有限会社 ADS計画研究所 一級建築士事務 |
| | ・住所 | 兵庫県明石市相生町1丁目2-9 |
| | ・氏名 | 取締役社長 堀 清孝 |

-
- ・物件の所在地 _____
- ・物件名 _____
- ・構造、規模 _____
- ・公庫融資等契約条件
- 建築基準法に適合すること
 - フラット35融資
 - その他
-

1. 建築主と第三者監理者の約束
 - ・第三者監理者は、この覚え書及び、確認内容に書かれた施工状況の確認を工事中に行い、検査の結果を速やかに建築主に報告すると共に、必要な是正事項を建築請負会社と協議します。
 - ・建築主確認のチェックを行い、問題があれば助言または建築会社と協議します。
2. 建築会社と建築主、第三者監理者の約束
 - ・建築会社は、この覚え書に書かれた工事内容の確認を受け、是正事項については、その是非を第三者監理者と協議の上、了解した是正事項について、工事の是正を行います。また、確認日時等の連絡、是正報告を遅滞なく行います。
 1. 工程表提出
 - ・建築会社は、工事の主要工程表を建築主及び第三者監理者に提出します。
 2. 確認日の連絡
 - ・建築会社は確認該当項目の対象工事では、事前に進行状況、確認可能日時を建築主、第三者監理者に連絡します。(2.3日前)
 3. 確認立ち会い
 - ・建築会社の工事監理者は、第三者監理、建築主確認時の立ち会いを行います。
 4. 是正事項の確定
 - ・問題が発生した場合は、建築会社と第三者監理者の協議の元で、是正内容を確定します。
 5. 是正事項の報告
 - ・是正事項を是正した場合は、是正後直ちに是正写真を第三者監理者に送付します。
 6. 建築会社の未報告
 - ・確認該当工事の確認を受けることなく施工した場合又は、是正報告が無い場合は、第三者監理の覚え書のルール違反として、建築主に報告します。
 7. 第三者監理者の起こした損害
 - ・第三者監理者が工事中の物品等を破損した場合は、第三者監理者が賠償を行います。
3. 図面提示のお願い
 - ・別紙の図面、資料のご呈示をお願い致します。
4. 第三者監理の時期、範囲と判定基準
 - ・1-1 記載の時期と内容とします。
 - ・また、確認の際の技術的判定指針は別紙添付資料（弊社サポートマニュアル）の通りとします。(技術的見解の相違がある場合はお申し出ください)

下記の図面、資料のご呈示をお願い致します。

図面名	軸組 工法	
1. 地盤調査書	○	
2. 地盤補強工事図面（該当工事がある場合）	○	
3. 仕上げ表、仕様書または矩計図	○	
4. 配置図、平面図、立面図、断面図	○	
5. 基礎伏図（基礎断面図を含む）	○	
6. 壁量計算書又は構造計算書	○	
7. 柱の接合金物を配置した図面	○	
8. 構造図	○	
9. 工程表	○	

立会担当者

建築会社の立会をされる方の氏名等をご記入ください。

建築会社 現場担当者：氏名

携帯電話番号

現場担当者名は、今後の工事確認で立ち会いできる方のお名前をご記入ください。
また、可能であれば、携帯電話のご記入もお願い致します。

■（有）ADS計画研究所の連絡先

第三者監理 有限会社 **ADS計画研究所** 一級建築士事務 一級建築士事務所登録 兵庫県知事 第 400598 号

〒 673-0882 兵庫県明石市相生町 1 丁目 2 番 9 号

TEL/FAX:078-911-1703

定休日：無し（電話は、9:00～22:00 まで可：携帯は 20:00 まで）

確認担当者：氏名

堀 清孝（一級建築士 第 157109 号）

・携帯電話 : 090-1960-0376

・メールアドレス：ads@mars.plala.or.jp

主たる確認時期（軸組工法）

1-1

■確認時期

	時期	確認内容	日時
(省略)	地盤補強工事 (該当建物のみ)	・地盤補強の範囲、位置、深さ等の説明	/
(省略)	基礎配筋時 (底版コンクリート打設前)	・配筋状態 ・かぶり厚	/
第1回 (第三者監理)	基礎立上り型枠時 (立上コンクリート打設前)	・かぶり厚の確認	/
(省略)	上棟後	・土台とアンカーボルトの確認 ・床合板・床断熱材の確認 ・柱の接合金物、外壁構造用合板、ダイライト等施工状況 ・剛床の施工状況 ・屋根防水	/
第2回 (第三者監理)	外壁防水シート施工	・サッシ、外壁等の防水シート施工の確認	/
	外壁通気 (該当建物のみ)	・通気胴縁、土台水切り、軒天通気	/
第3回 (第三者監理)	断熱材施工	・天井、下屋、バルコニー直下の断熱材施工の確認	/
第4回 (第三者監理)	工事完了時	・施主検査と同時	

基礎工事が1回打設の場合は、確認も1回となります。

現場確認の時期

基礎配筋検査・・・瑕疵保険等の検査で代用しますので、弊社の検査は行いません。

第1回：基礎立上り型枠時・・・基礎の立ち上がり型枠がセットされ、補強筋、アンカーボルトを取り付け中の時期（田植え式の場合を除く）

上棟時の構造検査・・・中間検査又は瑕疵保険の検査がありますので、弊社の検査は行いません。

第2回：外壁防水シート、他・・・外壁の防水シートと通気胴縁が完了したとき

第3回：断熱材完了時・・・天井の石膏ボードを張る前（天井断熱材の確認、1.2階とも）

第4回：完成時・・・御社の建築主検査と同時期

地盤補強工事 (建築主、施工者自主確認)

1-2

確認者：		確認日	年	月	日
■地盤補強関係		判定基準			適否
表層改良工事	改良深さ	m～	m		
	改良範囲の確認	建物外周より	c m外側まで施工		
	セメント系固化剤の添加量	t / m ³			
	養生期間	日間			
柱状改良工事	杭径	φ			
鋼管杭工事	深さ	m～	m		
	位置	<input type="checkbox"/> 図面通り、 <input type="checkbox"/> 現場で変更した (場所は)			
	杭偏心 (ズレ) の有無	<input type="checkbox"/> 無し、 <input type="checkbox"/> 有り (対策：底版拡張)			
	セメント系固化剤の添加量	t / m ³			

(*4) のセメント系固化剤は柱状改良工事の場合のみ

基礎配筋 (底版コンクリート打設前) (建築主、施工者自主確認)

1-3

確認者：		確認日 年 月 日		
■基礎、底版工事関係		判定基準	マニュアル 対応ページ	適否
基礎工事 (底版)	コンクリートのかぶり厚の確認	<input type="checkbox"/> 布基礎 : 上下 60mm <input type="checkbox"/> ベタ基礎 : 下 60mm、上 40mm	2-C5	
	配筋の径、間隔確認	<input type="checkbox"/> 底版配筋 : D @ <input type="checkbox"/> 立上部配筋 : 主筋 D <input type="checkbox"/> 保証機構の配筋規定の遵守 (該当建物のみ)	2-C5	
	配筋の定着、継手の確認	<input type="checkbox"/> 底版鉄筋の継ぎ手 : 40d <input type="checkbox"/> 底版端部の定着 : 10d かつ 150mm <input type="checkbox"/> 主筋の定着 : 35d <input type="checkbox"/> 主筋の継ぎ手 : 40d	2-C5 2-C5 2-C6 2-C6	
	開口補強筋の確認	床下換気口を設ける場合のみ	2-C6	
	布基礎の場合の底盤幅の確認	<input type="checkbox"/> 底版幅 mm		
	呼び強度の確認	N/mm ²	2-C3	
	コンクリート打設日	月 日 打設		
	養生期間の確認	月 日 脱形	2-C4	
	アンカーボルト設置方法の確認	<input type="checkbox"/> 田植え方式 <input type="checkbox"/> 鉄筋固定 <input type="checkbox"/> 型枠固定		

立上り型枠時 (立上りコンクリート打設前)

1-4

確認者：		確認日		年	月	日
■基礎、立ち上がり工事関係		判定基準	マニュアル 対応ページ	適否		
基礎工事 (立ち上がり部分)	コンクリートのかぶり厚の確認	<input type="checkbox"/> 布基礎 : 40mm <input type="checkbox"/> べた基礎：外周 40mm 内部 30mm <input type="checkbox"/> 一般部かぶり厚 <input type="checkbox"/> 人通口部分かぶり厚 <input type="checkbox"/> 玄関等、薄い基礎幅部分	2-C7			
	ホールダウン用ボルトの位置、埋込深さ	<input type="checkbox"/> 適 (位置、深さ) <input type="checkbox"/> ホールダウン金物無し	2-C8			
	アンカーボルトの位置	<input type="checkbox"/> 適 (位置、深さ) <input type="checkbox"/> 田植え方式のため、別途確認	2-C9			
	設備配管、基礎貫通部分の確認	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 固定用の木片無し <input type="checkbox"/> スリーブ同士の隔離寸法 (3 D)				
	呼び強度の確認	N/mm ²				
	コンクリート打設日	月 日 打設				
	養生期間の確認	月 日 脱形				
建物配置	建物配置に問題は無いか	<input type="checkbox"/> 図面通り <input type="checkbox"/> 寸法間違い有り				

土台とアンカーボルト (建築主、施工者自主確認)

1-5

確認者：		確認日	年	月	日
■土台工事関係	判定基準	マニュアル 対応ページ	適否		
土台敷設	土台とアンカーボルトの位置	<input type="checkbox"/> 土台の端部 <input type="checkbox"/> 土台継ぎ手の上木側 <input type="checkbox"/> 直線距離 2.7m 以下	3-C1		
	座金のズレ	<input type="checkbox"/> 座金は土台内にある <input type="checkbox"/> 座金が土台からでている (対策：ケミカルアンカーで追加)	3-C2		
	ボルトの頭 (三山以上)	<input type="checkbox"/> ボルトはナットから三山以上でている <input type="checkbox"/> でていない (対策：土台の掘り込み) <input type="checkbox"/> 埋め込み座金の使用	3-C3		
	基礎パッキン	<input type="checkbox"/> アンカーボルト、柱の下部 <input type="checkbox"/> 直線距離 1m 以下	3-C4		
	土台の防腐措置	<input type="checkbox"/> 防腐処理土台 <input type="checkbox"/> 耐久性樹種 (材種：)			

確認者：		確認日 年 月 日		
■ 軸組工事関係	判定基準	マニュアル 対応ページ	適否	
軸組工事	筋交いプレート	<input type="checkbox"/> 筋交いプレートの取付	3-C1	
	柱の接合金物 (評価シート C-8.9 参照)	<input type="checkbox"/> 図面通り <input type="checkbox"/> 不足箇所有り <input type="checkbox"/> 柱の上下は同位置金物使用 (通し柱以外)	3-C2	
	面材耐力壁の釘間隔	<input type="checkbox"/> 合板：外周部 150mm <input type="checkbox"/> ダイライト：外周部 100mm <input type="checkbox"/> 合板継ぎの場合の受け材有り <input type="checkbox"/> 釘のめりこみ (合板厚の 1/3 以下)	3-C3	
	剛床	<input type="checkbox"/> 合板短辺方向：150mm	3-C4	
	地盤面 1m 以内の防腐措置	<input type="checkbox"/> 施工を確認した <input type="checkbox"/> 外壁通気のため、行わない		
小屋組工事	たるきあおり止め	<input type="checkbox"/> 全箇所施工済み <input type="checkbox"/> 特に設けない		
	振れ止め	<input type="checkbox"/> 三角形状以外すべて施工		
その他	屋根防水シート			
	トップライトの防水仕舞			

外壁防水シート、外壁通気 (外壁通気は該当建物のみ)

1-7

確認者：		確認日 年 月 日		
■外壁防水シート		判定基準	マニュアル 対応ページ	適否
防水シート	土台水切りと防水シートの関係	<input type="checkbox"/> 土台水切りは、防水シートの下にある	4-6 ～ 10	
	外壁防水シートの確認	<input type="checkbox"/> 重なり、 <input type="checkbox"/> 基礎水切りまで重ねる		
	防水テープの確認	<input type="checkbox"/> サッシ廻り防水テープの確認 <input type="checkbox"/> 開口部・パイプ廻りの確認		
	バルコニーと外壁の突きつけ部の確認	<input type="checkbox"/> 防水テープ等で確実に施工されているかどうか		
外壁通気	通気胴縁	<input type="checkbox"/> 縦胴縁 <input type="checkbox"/> 横胴縁は 1.8m ごとに 30mm の通気 <input type="checkbox"/> 通気金具による通気確保	4-11 ～ 14	
	通気出口の確保	<input type="checkbox"/> サイディング最上部の通気確保 <input type="checkbox"/> 最終通気確保 <input type="checkbox"/> 軒裏換気による <input type="checkbox"/> 棟換気による <input type="checkbox"/> 小屋裏換気による		
	忘れやすい部位の確認	<input type="checkbox"/> 玄関等 <input type="checkbox"/> 持ち出しバルコニー直下の軒裏 <input type="checkbox"/> バルコニー笠木		
	窓廻りの通気確保	<input type="checkbox"/> サッシから 30mm 程度確保されている		

