

検査済証のない建物の有効活用 を知るシリーズ

① ガイドラインの発表まで

まず、既存建築物の現状の把握と国土交通省のガイドラインが発表されるまでの経過をご説明いたします

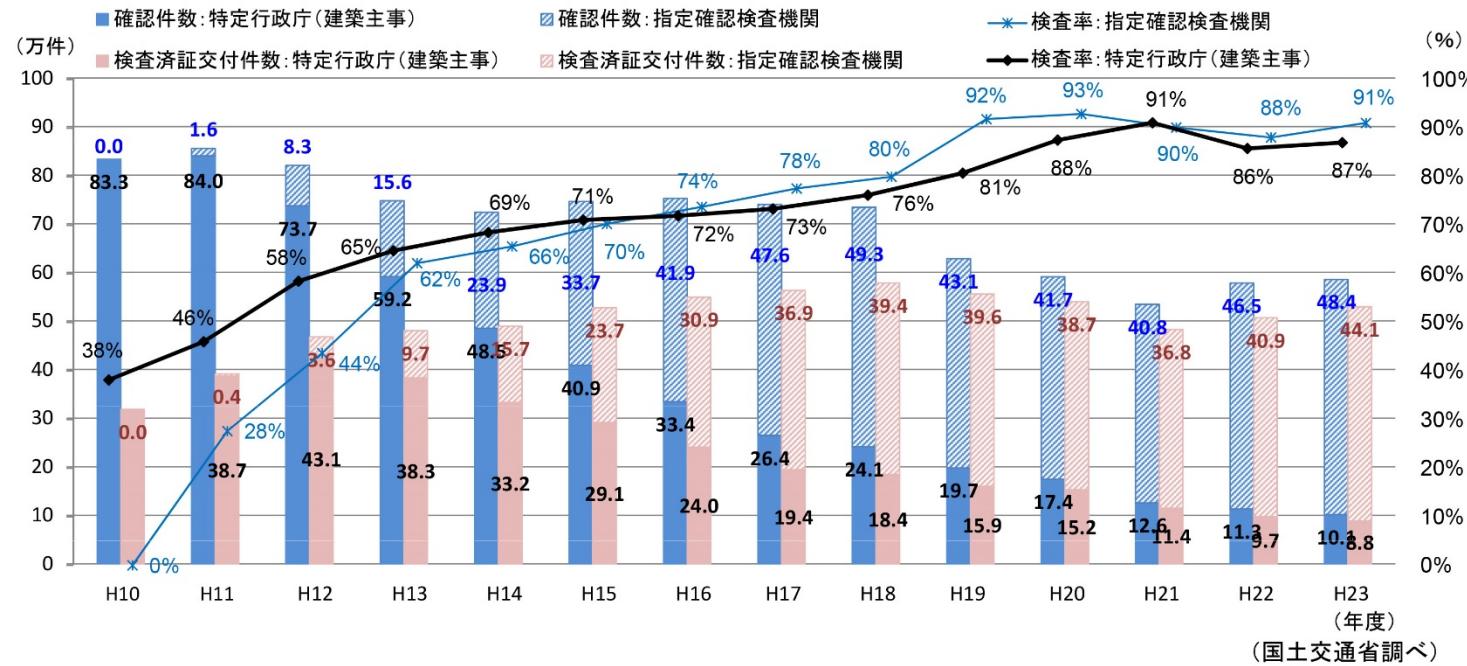
プラスワン建築設計事務所

原 恵一

参考；「知らないと損をする！ガイドラインの活用で検査済証がない建築物の有効活用を！！」講習テキスト（公社）大阪府建築士会

既存建築ストックの活用に関するニーズの高まり

【特定行政庁（建築主事）・指定確認検査機関における検査済証交付件数・完了検査率の推移】



既存建築物の増改築や用途変更など既存建築ストックの活用に関するニーズが高まっているが、**検査済証の交付を受けていない建築物が、平成11年以前では半数以上を占めていた**

検査済証が交付されていない建物の問題点

1 売買契約や融資

中古住宅の流通段階で、金融機関が融資の可否を判断するに当たり、検査済証が求められる場合が多い

2 増築、用途変更時の確認申請

増改築や用途変更に伴う確認申請に当たり、原則として既存建築物の部分が建築時点の建築基準法令に適合していることを確かめる必要があるが、既存不適格建築物であるのか、違反建築物であるのかの判断が難しく、調査に多大な時間と費用を要する場合があることから、結果として増改築や用途変更を実現できないケースも見受けられる

3 耐震改修などの時の手続き

既存不適格建築物であるのか、違反建築物であるのかの判断が困難であり、調査に多大な時間と費用を要する場合があり、耐震化に支障を来しているという指摘がある

検査済証が交付されていないパターン

建設当時の建築基準法令に適合していることを確かめる必要があるが、既存不適格建築物か、違反建築物であるのかの判断が難しい

1 適法に建築したが検査済証の交付を受けていない

適法である証明をしなければならない

2 不適合箇所があり完了検査を受けていない

建築に不備もしくは違反箇所があり完了検査を受けていない

3 当初から受ける意思がなかった

当初から完了検査を受ける意思がなかつたので、合法か不適合箇所があるのかもわからない

ガイドラインの策定

検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を 活用した建築基準法適合状況
調査のためのガイドラインが国土交通省から示された

既存建築ストックを有効に活用する観点から、検査済証のない建築物の増改築や
用途変更を円滑に進めることができるような方策を講じることが重要であること
から、検査済証のない建築物について、その現況を調査し、法適合状況を調査す
るための方法を示したガイドラインを策定する

平成 26 年 7 月 国土交通省

検査済証のない建物の有効活用 を知るシリーズ

② 調査の流れ

国土交通省のガイドラインでは、どのようなフローで調査が進んでいくのかを説明いたします

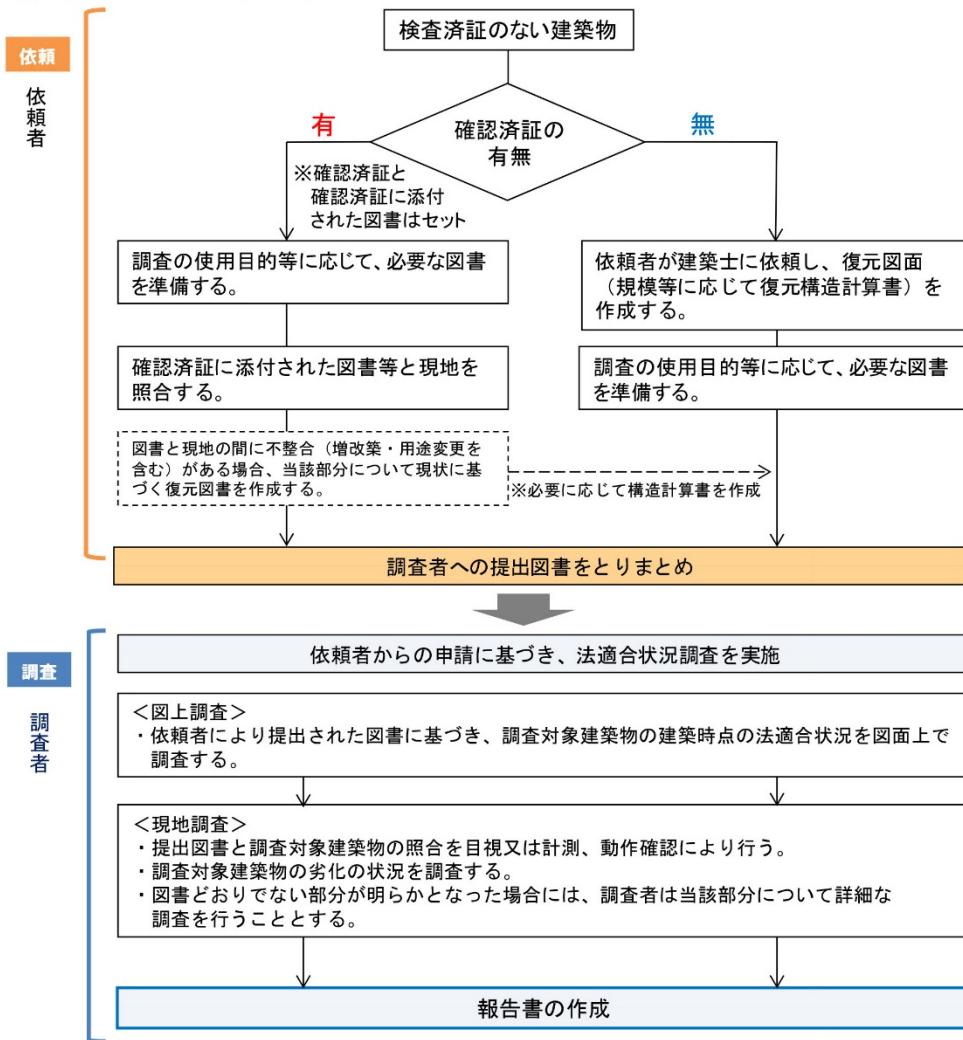
プラスワン建築設計事務所

原 恵一

参考；「知らないと損をする！ガイドラインの活用で検査済証がない建築物の有効活用を！！」講習テキスト（公社）大阪府建築士会

法適合状況調査の流れ（フロー図）

【参考】法適合状況調査の流れ（フロー図）



法適合状況調査を行い既存不適格建物を証明します

依頼者:

建築物の所有者又はその承諾を得た建築物の購入予定者、これらの代理人で調査者に法適合状況調査を依頼する者
なお、代理人としては、依頼者に代わって図面等の調査資料を準備する建築士が含まれる

調査者:

調査を実施する者（フロー図の下段に掲げる調査者）
増改築や用途変更といった建築基準法の枠組みの中で活用するために本調査を受託・実施する法人としては、『「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について』（平成26年7月2日付け国住指第1137号）に基づき、届出を行った指定確認検査機関が挙げられる

具体的な調査実務としては、図上調査や現地調査は建築士又は建築基準適合判定資格者が実施し、その結果について建築基準適合判定資格者が法適合状況を確認する

ガイドライン策定にあたっての基本的な考え方 ①

本ガイドラインに基づく法適合状況調査の報告書は、検査済証とみなされるものではないが、増改築時の既存不適格調書の添付資料として活用することが可能。

本ガイドラインに基づく法適合状況調査（調査内容等）やその結果をとりまとめた報告書は、当事者間の契約で、使用目的に応じて必要な調査内容を決めた上で調査を実施し、報告書としてとりまとめることを想定している

本ガイドラインに示す法適合状況調査を実施した場合であっても、その報告書は検査済証とみなされるものではないことに留意する必要がある

ただし、報告書は、例えば、既存建築物の増築等について法第86条の7の規定の適用を受ける場合に準備する既存不適格調書に添付する資料の一部として活用することも可能である

なお、本ガイドラインは、検査済証がないという理由をもって、その後の増築等の手続きに進めないようなケースにおいて、効率的かつ実効性ある形で当該建築物の法適合状況を調査するための一つの方法としてとりまとめたものである
このため、これまでと同様に検査済証のない建築物であっても、建築主（所有者）が建築士に依頼して、既存建築物の状況を調査し必要な図書を用意した上で特定行政庁（建築主事を含む。）や指定確認検査機関に相談すること、あるいは確認申請を行うことを否定するものではない

ガイドライン策定にあたっての基本的な考え方 ②

本ガイドラインに基づく法適合状況調査の結果を検査済証のない建築物の増改築や用途変更に伴う手続き等の基礎資料として活用する場合は、あらかじめ特定行政庁（建築主事を含む。）や指定確認検査機関と相談しておくことが望ましい

依頼者は、検査済証のない建築物の増改築や用途変更等に伴う手続きや、法第12条第5項の規定に基づく報告等の基礎資料として、本ガイドラインに基づく法適合状況調査の報告書を用いる場合には、あらかじめ所管の特定行政庁（建築主事を含む）や指定確認検査機関と相談の上、調査を進めることが望ましい

なお、本ガイドラインは、既存建築物の建築時点（新築後に増改築、大規模の修繕・模様替、用途変更のいずれかがあれば、その時点）での建築基準法等への適合状況を調査するための方法を示したものであるため、例えば、増改築に当たり必要な図書等があるならば、依頼者は別に用意する必要がある

具体例としては、既存建築物の増築等について法第86条の7の規定の適用を受ける場合にあっては、同条に規定する一定の範囲内で増築等が行われていること等を確かめる必要があるため、既存不適格調書や、令第137条の2から令第137条の15までの規定のうち、該当する規定の内容に適合することの確認に必要な図書を用意する必要がある

ガイドライン策定にあたっての基本的な考え方 ③

調査者は、依頼書とともに提出された図書および現地調査可能な範囲においてその責任を負う

調査者は、依頼者より提出された依頼書や図書を用い、現地調査可能な範囲において、その責任を負うこととなる
例えば、当該部分の提出図書がない場合、立入りができない場合、隠蔽されており現地調査の実施が不可能な場合は責任を負うものではない

ただし、調査者が現地調査を実施する際、明らかな見落とし、見誤り、不誠実な行為等があった場合は、調査者の責任が問われるケースも想定される

なお、調査者は、依頼者から提出される図書や現地調査が可能な場所が限られる場合、その範囲内での調査・報告となることや法適合状況調査全体としての完成度が低くなることとなり、結果として調査結果を活用できる範囲も限定されることを、依頼者に対して十分理解してもらう必要がある

検査済証のない建物の有効活用 を知るシリーズ

③ 法適合状況調査の詳細

具体的な図面の準備や調査の方法などをご説明いたします

プラスワン建築設計事務所

原 恵一

参考；「知らないと損をする！ガイドラインの活用で検査済証がない建築物の有効活用を！！」講習テキスト（公社）大阪府建築士会

依頼者－法適合状況調査に必要な図書などの準備

依頼者は、確認済証及び確認済証に添付された図書を準備する

また、調査対象建築物に関して、計画変更がなされていた場合は、計画変更による確認済証及び当該確認済証に添付された図書も併せて準備する必要がある。調査対象建築物に関して、増改築、大規模の修繕・模様替や用途変更がなされている場合も同様である

依頼者は、定期調査・検査報告書や法第12条第5項の規定に基づく報告に関する資料など、法適合状況調査にあたり参考となる資料・図書等があれば、併せて準備する

次ページに、法適合状況調査の実施に当たり必要となる既存図書の例を整理している「既存図書一覧」
これらの図書の準備については建築士に依頼することが考えられる

依頼者は、法適合状況調査の使用目的等に応じて、調査対象建築物に対して実施した破壊調査や非破壊調査の結果に関する資料を準備する

既存図書の状況等によっては、依頼者は、調査対象建築物の鉄筋の配筋やコンクリートの状況を示すために、破壊調査や非破壊調査を実施した調査結果に関する資料を準備する

既存図書一覧例

建築確認関係	確認済証及び確認済証に添付された図書 計画変更に伴う確認済証及び確認済証に添付された図書 増改築、大規模の修繕・模様替や用途変更に伴う確認済証及び確認済証に添付された図書 中間検査合格証及び中間検査合格証に添付された図書 建築台帳記載証明書（建築確認証明書） 工事監理報告書 法第12条第5項の規定に基づく報告に関する資料
開発許可等関係 (調査対象としない場合は不要)	開発許可（変更）通知書等 宅地造成に関する工事の許可通知書等 その他各法令に基づく行政への許可書・届出書・計画書等 行政との協議書・協定書等
その他の建築基準関係規定 (調査対象としない場合は不要)	各法令に基づく行政への届出書、許可書、計画書等
その他の関係法令 (調査対象としない場合は不要)	各法令に基づく行政への届出書、許可書、計画書等
定期調査・検査報告 (定期調査・検査報告の対象となる場合)	特殊建築物等定期調査報告書 建築設備定期検査報告書 / 昇降機等定期検査報告書 消防設備等点検結果報告書 / 防火対象物定期点検結果報告書 清化槽定期検査報告書
工事関連	竣工図 / 増改築図面 / 改修工事履歴 / 工事写真 / 現況図 / 竣工時引渡書類 / ミルシート
その他	登記簿謄本 / 公図 / 敷地測量図 境界確認書

調査者－依頼者から提出された資料を調査

提出された図書の調査

調査者は依頼者により提出された図書に基づき、調査対象建築物の建築時点の法適合状況を図面上で調査（図上調査）する建築時点にさかのぼって法令、条例・要綱などとの照合を行う際に、建築基準法令データベースなどを活用し、効率的に当時の条文を確認して調査を進めることが考えられる

現地調査

現地調査では図上調査を行った提出図書と現地の照合を行う

目視 > 建築物の配置、建築物の用途、階段の手すりの設置の状況、基礎・土台の沈下等の状況、避雷設備の設置状況、各部の劣化及び損傷の状況 等

計測 > 開口部の面積、階段・敷地内の通路の幅員、非常用の進入口の間隔・幅・高さ、廊下・階段の幅員、構造部材の寸法 等

建築設備等の作動の状況確認 > 非常用の照明装置の作動の状況、防火戸の作動の状況、換気設備の作動の状況、排煙設備の作動の状況 等

調査が難しいものについて

躯体により隠蔽された部分やその内部の状況についての調査が難しいコンクリートのコア抜き調査等の**破壊調査**、電磁波レーダー等を用いた鉄筋検査やファイバースコープカメラ等の**非破壊調査**が必要であれば、依頼者に実施してもらい、調査者はそれらの範囲で結果を整理することが考えられる

構造計算が必要な調査対象建築物については、依頼者に**構造計算書**を提出してもらい、調査者はその内容を調査する

確認済証のない場合や不適合のあった場合は？

確認済証のない場合

確認済証及び確認済証に添付された図書がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、調査対象建築物の復元図面（規模等に応じて復元構造計算書）を作成する必要がある

その後の調査の流れは、一般のフローと同様である

調査者は依頼者から復元図面・復元構造計算書が提出された場合、それらの図書について建築基準法等に照らして適切か否かを調査し、その後、調査対象建築物が復元図書どおりの状態であることについて現地調査を行う。

現地調査の結果、仮に図書どおりでない部分が明らかとなった場合には、調査者は依頼者を通じて当該図書の修正を求め、又は当該部分について法適合状況を調査できない旨を報告する。

不適合のあった場合の取り扱い

法適合状況を確認できない、又は著しい劣化事象のあることが判明した場合、調査者はその内容を報告書に記載するとともに依頼者へ報告する

依頼者は、報告書の内容を踏まえて法令に適合するよう改修に努めるとともに、対応にあたっては特定行政庁へ相談する必要がある（建築物の違反事実の確定、違反是正の指導等は特定行政庁の権限である。）

ただし、直ちに是正が可能な場合にあっては、依頼者が建築士等へ依頼し、改修工事を実施した上で、再度、調査者による現地調査を実施し、当該部分の状況を確認することも考えられる。

検査済証のない建物の有効活用 を知るシリーズ

④ 増築の構造遡及適用の取り扱い

既存建物に増築を行う場合の法的な考え方をご説明いたします

プラスワン建築設計事務所

原 恵一

参考；「知らないと損をする！ガイドラインの活用で検査済証がない建築物の有効活用を！！」講習テキスト（公社）大阪府建築士会

検査済証のない場合や不適合のあった場合の取り扱い 1

① 既存不適格部分の面積（基準時（※1）における延べ床面積）に対する増築部分の面積の割合に応じて既存不適格部分に対する遡及適用の基準が異なる。

$C > A/2 \Rightarrow i \sim v$ について確認

- i 耐久性等関係規定
- ii 地震時：EXP.J 等により増築する場合、耐震改修促進法の基準（※2）が適用可能
- iii 地震時以外(長期、雪、風)：許容応力度計算
- iv 建築設備：平17国交告示第566号第2第二号
- v 屋根ふき材、特定天井等：平17国交告示第566号第2第三号

既存不適格部分

延べ面積A

増築部分の規模に応じて
遡及適用

増築部分

延べ面積C

EXP.J

敷地

$C \leq A/2 \Rightarrow i \sim v$ について確認

- i 耐久性等関係規定
- ii 地震時：EXP.J 等により増築する場合、耐震改修促進法の基準（※2）が適用可能

(法第20条第1項第四号の木造建築物は、令第42条、第43条、第46条に適合させるのみでよい)

- iii 地震時以外(長期、雪、風)：許容応力度計算(法第20条第1項第四号の木造建築物は、令第46条に適合させるのみでよい)
- iv 建築設備：平17国交告示第566号第3第二号
- v 屋根ふき材、特定天井等：平17国交告示第566号第3第三号

$C \leq A/2$ かつ 50m^2 ⇒ 選及適用なし。

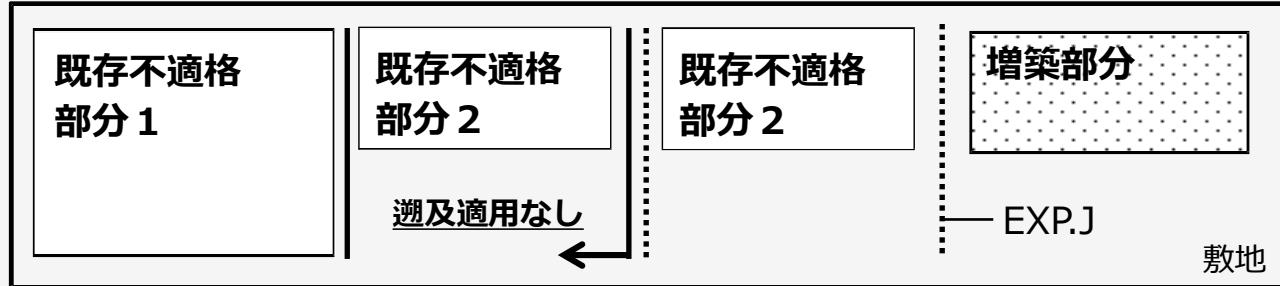
(ただし、構造耐力上の危険性が増大しない場合に限る。)

* $C \leq A/20$ かつ 50m^2 の場合は、 $C \leq A/2$ 、 $C > A/2$ の場合の基準も適用可

* $C \leq A/2$ の場合は、 $C > A/2$ の場合の基準も適用可

検査済証のない場合や不適合のあった場合の取り扱い 2

- ② 2以上の独立部分（※3）がある既存不適格建築物に増築する場合、増築をする独立部分以外の独立部分には遡及適用なし。



- ③ 増築部分については原則、現行規定が適用される。

増築部分を令第9条の2に定める特定増改築構造計算基準によって構造計算を行う場合は、構造計算適合性判定が必要となる。

※1 基準時

法第3条第2項の規定により法第20条の規定について既存不適格となった時（令第137条）

※2 耐震改修促進法の基準

平成18年国土交通省告示第184号（別添）第1による耐震診断の指針および国土交通大臣が指針と同等以上の効力を有すると認める方法
(平成26年11月7日付 国住指第2850号によるもの)

※3 独立部分

法第20条第1項に規定する基準の適用上同一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分のことであり、建築物の2以上の部分がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している場合における当該建築物の部分
(法第86条の7第2項、令第36条の4、令第137条の14第一号)

国土交通大臣が指針と同等以上の効力を有すると認める方法

耐震診断の方法		対応する指針の規定
(1)	「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」(昭和 55 年 7 月 23 日付け文管助第 217 号文部大臣裁定)	指針第 1 第二号
(2)	一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」(時刻歴応答計算による方法を除く。)	指針第 1 第一号
(3)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」	指針第 1 第二号
(4)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第 1 次診断法」により想定する地震動にたいして所要の耐震性を確保していることを確認する方法(想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。)	指針第 1 第二号
(5)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第 2 次診断法」及び「第 3 次診断法」	指針第 1 第二号
(6)	一般財団法人建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」	指針第 1 第二号
(7)	「屋内運動場等の耐震性能診断基準」	指針第 1 第二号
(8)	一般社団法人プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」	指針第 1 第一号
(9)	一般社団法人プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」	指針第 1 第二号
(10)	一般社団法人プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」	指針第 1 第二号
(11)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第 1 次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法 (想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。)	指針第 1 第二号
(12)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第 2 次診断法」	指針第 1 第二号
(13)	一般財団法人日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」(規模・構造、立地・敷地、平面形状、立面形状、コンクリート強度及び経年劣化に関する要件をすべて満たしていることを確認できる場合に限る。)	指針第 1 第二号
(14)	建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日以降におけるある時点の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)並びにこれに基づく命令及び条例の規定 (構造耐力に係る部分(構造計算にあっては、地震にかかる部分に限る。)に限る。)に適合するものであることを確認する方法(当該規定に適合していることを確認できる場合に限る。)	指針第 1 第一号及び第二号

まとめ

色々な増築パターンが大阪府などでは遡及適用の取り扱いを具体例として示されている
EXP.J接続ではない一体的な増築の場合など、既存建物と一体的な増築のパターンも具体
例として示されていますので参考にしてください

基本的には行政や指定確認検査機関及び設計事務所などの専門家と、その都度相談しながら、進めることが重要です

自己紹介

プラスワン建築設計事務所

原 恵一

大阪府東大阪市鷹殿町 1-9 K システムビル 4F

TEL 072-926-5801

FAX 072-921-4835

【資格】

一級建築士

設計専攻建築士

耐震診断技術者登録

定期報告資格者

既存住宅状況調査技術者講習修了

住宅省エネルギー設計技術者講習修了

【所属団体、委員等】

(社) 大阪府建築士会 地域貢献委員会委員

(社) 大阪府建築士会 東大阪 幹事

大阪府住まい・まちづくり教育普及協議会委員

【業務内容】

建築企画・デザイン・プレゼンテーション

建築設計・工事監理

(近畿一円で住宅から福祉施設まで特に建築のジャンルは特に問いません)

建築定期報告の現地調査（検査）及び報告書作成

耐震診断・耐震改修設計

既存住宅状況調査

マンションの大規模修繕工事の設計・工事監理

建築完成写真撮影