

「検査済証のない建築物に対する既存不適格調書の手続の合理化、及び法適合状況調査のためのガイドラインの運用改善」の実施状況について

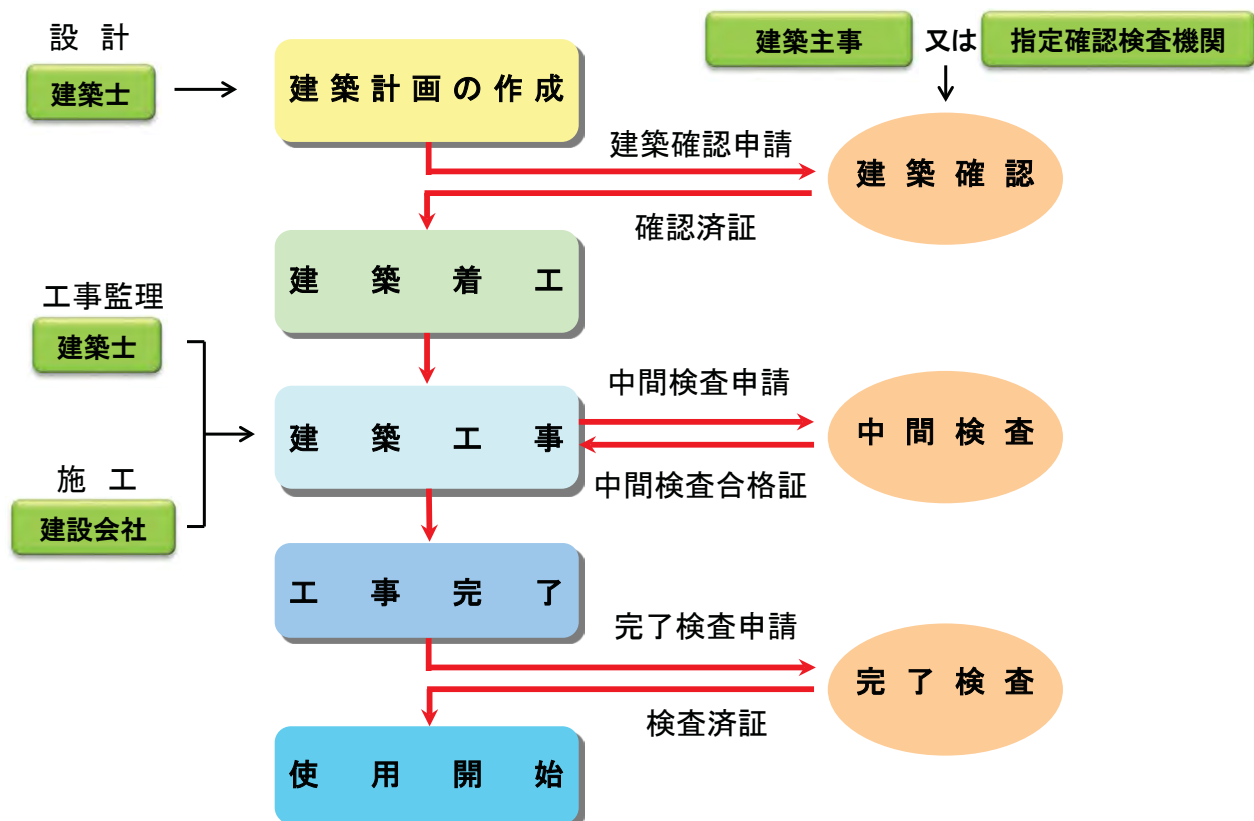
平成28年1月26日
国土交通省住宅局

建築基準法の概要

（目的）

第一条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

建築基準法について（建築工事と手続※1の流れ）



※1 「新築」「増築」「改築」「移転」「大規模の修繕・模様替（壁、柱、床、はり、屋根又は階段の一種以上について行う過半の修繕・模様替）」の場合は原則として確認申請が必要。
上記に該当しない工事（例えば、キッチンやトイレのリフォームなど）の場合は手続きが不要。

○単体規定(個々の建築物の安全性確保)

- 構造** 地震、暴風、積雪等に対する安全性の確保
- 防火・避難** 火災からの人命の確保
- 設備** エレベーター、エスカレーター等の安全性の確保
- 一般構造** 採光、換気、石綿、シックハウス等に対する衛生の確保

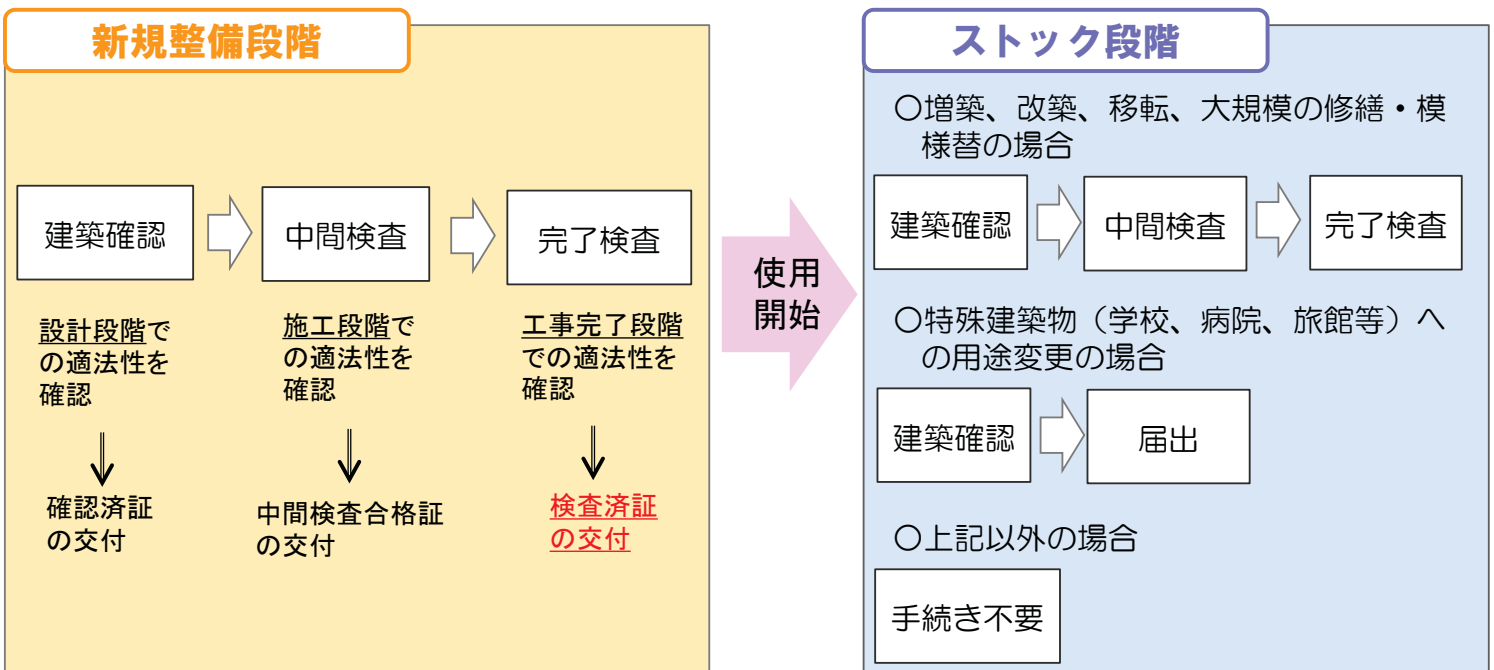
など

○集団規定(健全なまちづくり)

- 用途規制** 用途地域毎の建築制限による土地利用の混乱の防止
- 形態規制** 建蔽率、容積率、斜線制限等による市街地の環境の維持
- 接道規制** 接道義務による避難・消防等の経路確保

など

建築基準法における新規整備段階・ストック段階の手続き



※原則として、増築等を行う場合には、現行基準に適合させる必要があるが、「既存不適格調書」を建築確認の際に提出すれば、一定の要件を満たす場合に各規定が遡及適用されない。

《 背景 》

○完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかを判断できないため、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『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』を策定(平成26年7月2日)

《 期待される効果 》

- 調査結果は、既存不適格調書の参考資料として活用可能。
- 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、既存建築ストックを有効活用することが図られる。

ガイドラインの基本的な考え方

- 【対象】
 - ・全ての建築物が対象。
- 【調査実施主体】
 - ・指定確認検査機関

※国土交通省に調査届出を行った指定確認検査機関： 30 (平成28年1月現在)
- 【調査に必要な図書】
 - ・「建築確認図書」(確認済証及びその添付図書)。
 - ・「建築確認図書」がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、「復元図書」を作成。
- 【調査方法】
 - ・新築に係る「完了検査に関する指針」(＝目視、計測、動作確認)をベースに、指定確認検査機関が、建築物が建築確認図書どおりの状態であることについて適合状況を調査。
 - ・目視等で調査することが困難な事項(特に鉄筋コンクリート造における構造関係規定等)については、コンクリート強度の確認など必要に応じコア抜き調査などを実施した上で調査。(⇒耐震診断と同様の考え方)
- 【責任の範囲】
 - ・指定確認検査機関は、目視等により現地調査できる範囲において責任を負う。

建築基準法適合状況調査のための ガイドラインの運用改善の実施状況

規制改革実施計画の記載内容

検査済証のない建築物に対する既存不適格調書の手続の合理化、及び法適合状況調査のためのガイドラインの運用改善

①「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」について活用状況や利用実態を含めた調査を実施し、問題点を正確に把握した上で、チェックリストの作成、調査方法の例示等の検討を行い、特定行政庁等において**手続が円滑に進むよう必要な措置**を講ずる。

②**法適合状況調査の対象範囲**については、用途変更・増改築を行う建物に限定されないことを明確に示し、速やかに**事業者に対して周知**する。

対応時期

- ①平成27年度以降継続的に検討・結論・措置
- ②平成27年度措置

手続きが円滑に進むための措置

アウトプットのイメージ

ガイドラインの改訂

具体的な内容

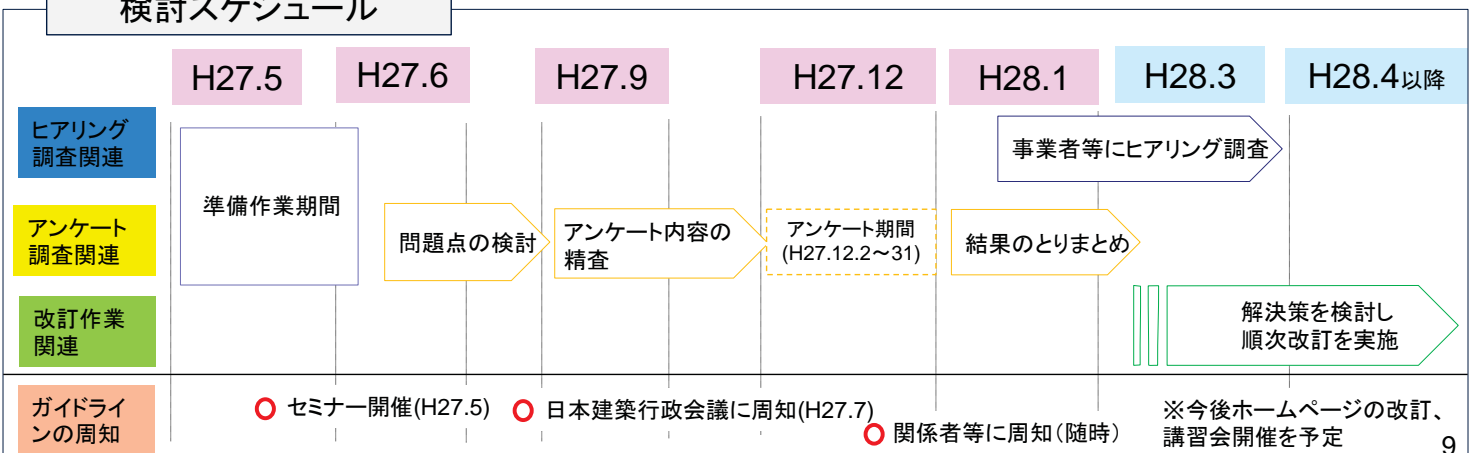


- ・チェックリストの詳細化
- ・調査方法、調査範囲の例示
- ・指定確認検査機関の役割の明確化 等

検討方法

- 手順1: 特定行政庁へのアンケート調査 (問題点の把握)
- 手順2: 建築士、事業者等へのヒアリング調査 (問題点の明確化)
- 手順3: 調査を踏まえたガイドラインの改訂 (問題点の解決策を検討し、順次改訂)
- 手順4: **技術的助言の発出**

検討スケジュール



調査目的

ガイドラインの活用状況や特定行政庁毎の取扱いなどを正確に把握し、**ガイドラインに内在する特定行政庁としての問題点を抽出**することを目的とし、アンケート調査を実施。

調査概要

調査期間：平成27年12月2日から平成27年12月31日
 調査対象：全450特定行政庁
 調査形式：選択式又は自由記述式
 回答率：94.4%（425特定行政庁／450特定行政庁）

調査内容例：

- ・検査済証のない建築物における建築行為を認めているか。
- ・ガイドラインに基づく法適合状況調査の活用を図っているか。
- ・「増築」「改築」「移転」「大規模の修繕・模様替」「用途変更」の場合における法適合状況調査の調査範囲及び調査方法についてどこまで求めているか。

アンケート調査例 1：検査済証のない建築物の建築行為に関する調査

調査内容

検査済証のない建築物における建築行為を認めているか。

回答内容(増改築)	回答数	比率(%)
認める	393	92.5
認めない	32	7.5
回答内容(用途変更)	回答数	比率(%)
認める	265	94
認めない	17	6
回答内容(大規模の修繕又は大規模の模様替)	回答数	比率(%)
認める	264	93.6
認めない	18	6.4

建築行為を認めない理由

- ・手続き違反のため
- ・建築物の既存部分の法適合性、安全性が確認できないため 等

調査内容

ガイドラインに基づく法適合状況調査の活用を図っているか。

回答内容(選択式)	回答数	比率(%)
積極的に活用している	12	2.8
相談者や指定確認検査機関からの求めに応じて活用を図っている	134	31.5
あまり活用していない	279	65.6

活用されない理由

- ・相談された実績自体がない
- ・ガイドライン以外の調査方法で既に法適合状況調査に対応しているため
- ・具体的な調査方法が明記されておらず、不明確な部分が多い 等

12

調査内容

「増築」「改築」「移転」「大規模の修繕・模様替」「用途変更」の場合における法適合状況調査の調査範囲及び調査方法についてどこまで求めているか

増改築の場合

【報告書受領実績がある特定行政庁の意見例】

- (A特定行政庁)
 - ・目視、写真、施工記録等によって可能な限り調査を実施する。
- (B特定行政庁)
 - ・個別の建築物の状況で総合的に判断する。
- (C特定行政庁)
 - ・設計者が適法と考えられる範囲と調査を検討のうえ、設計者の判断で実施する。
- (D特定行政庁)
 - ・数力所程度の非破検査を中心に、目視・計測等を実施する。
- (E特定行政庁)
 - ・全ての箇所を破壊検査を中心に調査を実施する。

13

今後の検討の方向性

1. ガイドラインの位置づけを明確化
 - ・関係者の役割と責任の所在の明確化 等
2. 調査範囲、調査方法を明確化
3. その他
 - ・法適合状況調査によって違反が発覚した場合の手続きを明確化
 - ・改訂後のガイドラインをパンフレット等による周知の実施 等

14

ヒアリング調査

調査目的

ガイドラインの活用状況や使いにくさなどを正確に把握し、**ガイドラインを事業者（法適合状況調査の依頼者及び調査者）が活用するうえでの問題点を抽出**することを目的とし、ヒアリング調査を実施。

調査概要

調査期間 : 平成28年1月～3月頃
調査対象 : 事業者、建築士等
調査方法 : ヒアリングによる聞き取り調査
調査予定数 : 10業者程度

ヒアリング内容例:

- ・ガイドラインの認知度について
- ・ガイドラインを用いた法適合状況調査の実施状況
- ・ガイドラインの活用における問題点
- ・検査済証のない建築物の売買について 等

15