

## 「検査済証のない建築物の流通促進」について

### 1. 現行規制の概要

#### (1) 建築物の完了検査

建築主は、確認申請をした建築物の工事を完了したときは、建築主事又は指定確認検査機関の検査を申請しなければならない。(建築基準法第7条第1項)

建築主事等は、建築基準関係規定に適合していることを認めるときは、建築主に対して検査済証を交付しなければならない。(建築基準法第7条第5項)

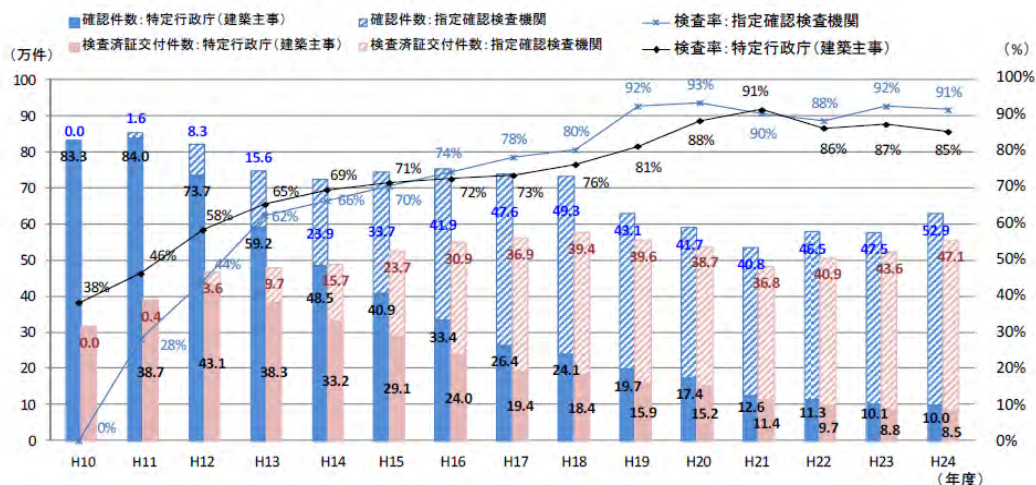
#### (2) 検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限

建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、建築物を使用し、又は使用させてはならない。(建築基準法第7条の6第1項)

### 2. 検査済証交付の実態

平成10年以前は、完了検査申請の実施の有無のフォローアップが十分でなかったことが原因で、完了検査率は4割を下回っていた。

(参考1) 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数・完了検査率の推移



※完了検査率=当該年度における検査済証交付件数/当該年度における確認件数

(参考2) 「二十一世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政のあり方に関する答申」(平成9年3月 建築審議会)にて、民間企業・団体等を活用した執行体制の整備について指摘があり、平成10年の建築基準法改正によって、建築確認・検査が民間(指定確認検査機関)に開放された。

### 3. 事業者からの主な意見

事務局において、複数の事業者から検査済証のない建築物の流通についてヒアリングを行ったところ、以下のような意見があった。

- ① 検査済証のない建築物の使用は建築基準法第7条の6に抵触するため、コンプライアンスを重視する企業は、検査済証のない建築物に手を付けたがらない。また、現行制度においては、増築や用途変更に伴う建築確認を必要としない場合は、検査済証がないままの使用となり、法適正化の手段がない。
- ② 建物を改修する場合、主要構造に係るような大掛かりなものでなく、建築確認を必要としない場合が多いが、あえて増改築等の建築確認が必要となる工事をして、検査済証を取得する場合もある。
- ③ 既存ストック活用の可能性を広げるため、検査済証の代わりとなり、法適合状況を証明できる「法適合証明書」（仮称）などの交付手続のフローを整備すべき。これは法違反の救済に当たることは承知しているが、以前の検査済証の取得率が低かった実態も踏まえ、何らかの条件をつけて救済することはできないか。
- ④ 「ガイドライン」に基づく法適合状況調査について、国が「国の保証と同じ」と言ってくれば、より使われ、金融機関の判断等もされやすくなるのではないか。
- ⑤ 「ガイドライン」では、「検査済証とみなされるものではない」と明記されているため、ガイドラインに基づいて調査を行ったところで、コンプライアンス違反が解決されるものではない。新たな検査済証が発行されなくとも、何らかの証明書や手続を「検査済証と同等とみなす」ということを、通知や公的文書に明記してもらえれば、使用することができると考える。
- ⑥ マンションを一棟買いして賃貸に出す事業も行っているが、検査済証があることが絶対条件となっている。

#### 4. 論点

既存ストックの活用の観点から、検査済証がなく法適合状況が証明されないことが理由で買い手がつかず、活用されないままとなっている建築物についても、その売買の活性化を図ることが必要である。

このため、増築や用途変更に伴う建築確認を必要としない状況にある検査済証のない建築物に係る法適合状況を証明するための措置として、例えば、以下のいずれかの対応を検討すべきではないか。

- ① 建築確認の必要がない小規模なリフォーム等を行う場合においても、所有者が指定確認検査機関を用いて建築物の法適合状況調査を行い、建築物の既存不適格調書を作成して、その既存不適格調書を特定行政庁が受理し「法適合証明書」を発行するようなフローを整備する。
- ② 本来建築確認が必要ない場合であっても、検査済証のない建築物について、所有者が望む場合には、建築確認を求めることができることとする。
- ③ 「ガイドライン」に基づく法適合状況調査で不適合事項がなかった場合には、その建築物が法令の基準に適合しているものとみなす。