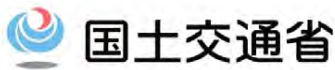


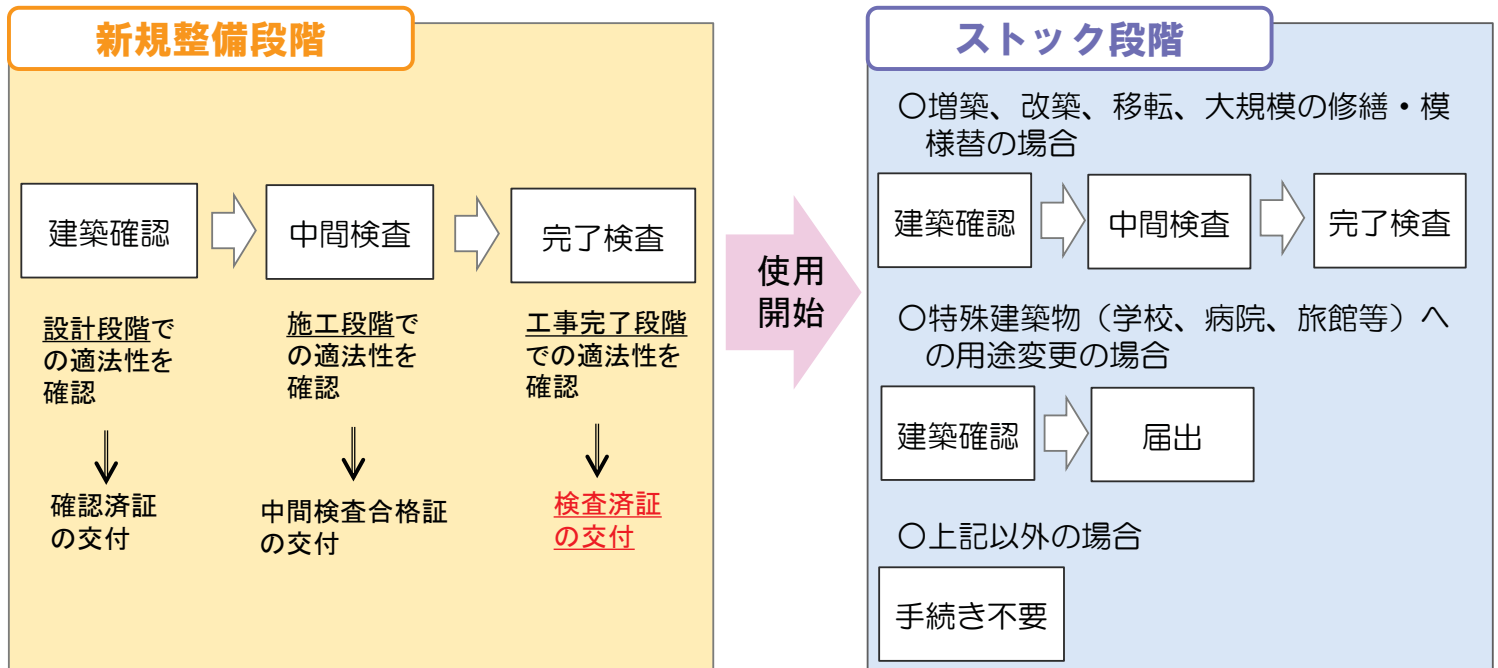
# 検査済証のない建築物の流通促進について

平成28年3月29日  
国土交通省住宅局



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 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。

2

# 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検討状況

## 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

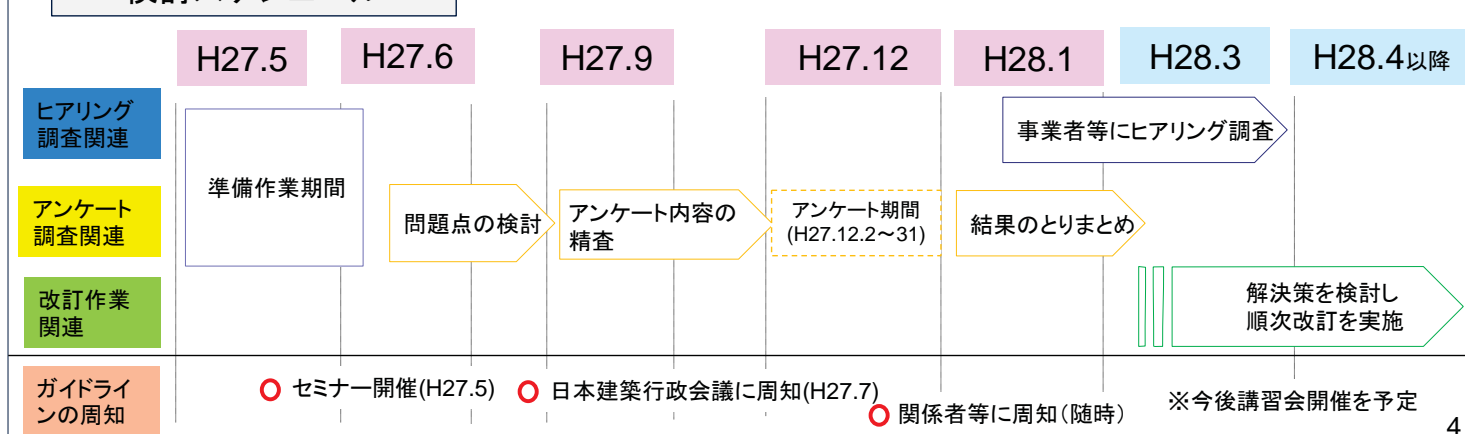


- ・チェックリストの詳細化
- ・調査方法、調査範囲の例示
- ・指定確認検査機関の役割の明確化 等

## 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



4

# ヒアリング調査について

## ヒアリング調査先

○計10事業者(平成28年3月29日現在)

- ・不動産会社 2社
- ・設計会社 2社
- ・ゼネコン 1社
- ・ビル管理会社 1社
- ・不動産コンサルティング会社 1社
- ・ビルオーナー 1社
- ・地方公共団体 2団体

- ①ガイドラインをどのように捉えてよいか、よくわからない。
- ②新築で検査済証がない建築物はほとんどないが、その後無申請の増築を行い、最終的な検査済証がないものは多々存在する。
- ③前向きに検討してくれる特定行政庁とそうでない特定行政庁で大きく対応のバラツキが見られる。
- ④所有者等が遵法性に関して過敏になりすぎているのではないか。
- ⑤仮使用のまま検査済証を取得していなかった建築物の増改築等について法第12条第5項で対応した。
- ⑥既存ストックの有効活用に関する問題点は検査済証の有無ではなく、既存不適格の遡及適用の方が大きいのではないか。
- ⑦検査済証がない場合の何かしらのお墨付きがほしい。
- ⑧ガイドラインを改正するにしても、手順が増えないようにしてほしい。
- ⑨調査の結果「適法・既存不適格」となった場合、特定行政庁がどのように取り扱うかが不明確である。
- ⑩調査の結果「違法」となった場合の対応方法のフローを示してもらえないと使いたくない。申請したことによって現時点よりも悪化する結果となるのではないか、という認識がある。