

第1版第2刷では、令和6年12月6日に国土交通省より公表された「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」の内容にもとづき、一部修正等を行いました。修正箇所はマーカー部分で示しております。

編集注

本書の使用に際して

1. 本書は、日本建築センターが行った既存建築物の法適合状況調査の経験に基づいた調査方法等の解説であり、必ずしもこれによらなければならないというものではない。
2. 本書は、主に鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の調査方法について解説している。木造に関して具体的な調査項目などは収録していないものの、法令の解説、調査の流れ、手順などは参考にできると考えられる。
3. 法令の条番号を示す場合には、略語表記としている。本書において使用している略語は、次のとおり。

建築基準法	⇒	法
建築基準法施行令	⇒	令
建築基準法施行規則	⇒	規則
建築基準関係規定	⇒	関係規定
平成○年○月○日建設省告示第○号	⇒	H○建告第○号
平成○年○月○日国土交通省告示第○号	⇒	H○国交告第○号
4. 法文の条番号については、原則「第」を付して表記しているが、図表においては簡素化のため、記載を省略している箇所がある。
5. 法令の号番号は、原則、法令の記載のとおり漢数字表記としているが、図表については簡素化のため、アラビア数字表記としている箇所がある。
6. 本書に記載している法令改正の時期は、法令の公布日ではなく、原則改正後の法令の効力が発動する施行日を示している。
7. 本書の記事は、令和6年4月1日時点で施行される法令に基づく。
8. 第1版第2刷では、令和6年12月6日に国土交通省より公表された「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」の内容に基づく加筆・修正を行った。

【資料7】特殊な建築材料、構造方法の取扱いについて（通達 昭和40年住指発第200号）	137
---	-----

第4章 既存建築物に関する調査方法

4.1 調査内容の整理	143
4.1.1 調査目的・調査事項の整理	143
4.1.2 調査対象の確認	143
4.1.3 調査の実施者の選定・復元図書の要否	144
4.1.4 制約事項の明確化	146
4.1.5 報告内容の確認	147

4.2 調査方法・手順	148
4.2.1 既存図書の収集	149
4.2.2 履歴の整理	152
4.2.3 都市計画情報等の確認	155
4.2.4 既存図書と現地との照合	158
4.2.5 復元図書の作成	170
4.2.6 報告書の作成	184

【コラム4】既存杭の利用及び調査方法について	192
------------------------	-----

【資料8】報告書書式例	194
-------------	-----

4.3 ガイドライン調査	229
4.3.1 国土交通省ガイドライン	229
4.3.2 新ガイドラインと旧ガイドライン	230
4.3.3 特定行政庁等との調整【旧ガイドラインでの取扱い】	231
4.3.4 依頼者等による必要図書の準備【旧ガイドラインでの取扱い】	233
4.3.5 調査者による調査【旧ガイドラインでの取扱い】	233
4.3.6 不適合事項に対する対応【旧ガイドラインでの取扱い】	234

【コラム5】鉄筋コンクリート造建築物の構造体の耐用年数評価・耐震診断	236
------------------------------------	-----

第5章 増築等又は用途の変更の改修計画

5.1 改修計画	241
5.1.1 改修の種別と遡及対応	241
5.1.2 建築確認	248
5.1.3 遡及対応と建築確認の留意事項	250
5.1.4 耐震改修促進法に基づく計画の認定	251
5.1.5 既存不適格調書	252

【資料9】既存不適格調書（参考様式）	253
--------------------	-----

5.2 改修工事	255
5.2.1 工事の実施	255
5.2.2 完了検査	255

【コラム6】改修計画に係る建築物の法適合審査について	256
----------------------------	-----

目的別索引

・増築を予定している場合	258
・大規模の修繕又は大規模の模様替を予定している場合	259
・用途変更を予定している場合	260
・小規模の修繕等又は減築を予定している場合	261

1.2 用語の説明

本書で使用している用語の意味を以下に示す。

用語	意味
「国土交通省ガイドライン」	令和6年12月に国土交通省より公表された「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」をいう。（新ガイドライン）。なお、「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（平成26年7月）」。（旧ガイドライン）は、新ガイドラインの公表に合わせ廃止された。
「ガイドライン調査」	「新ガイドライン」に基づき実施する法適合状況調査。
「法適合状況調査」	依頼者から委託を受けた建築士が、建築当時の建築基準関係規定の全部又は一部への適合状況を調査すること。旧ガイドライン調査においては、依頼者又は、委託を受けた建築士から提出を受けた図書に基づき、指定確認検査機関が、建築当時の建築基準関係規定の全部又は一部への適合状況を調査することとされていた。
「依頼者等」	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、これらの代理者で調査者に法適合状況調査を依頼する者。代理者としては、依頼者に代わって図面等の調査資料を準備する建築士を含む。
「現況調査の実施者」	依頼者等の依頼に応じて、それぞれ資格要件の範囲で調査を実施する。一級建築士、二級建築士又は木造建築士。
「調査者」	旧ガイドライン調査において、法適合状況調査を実施する指定確認検査機関のこと。
「既存図書」 「既存図」	旧ガイドライン（p9）の既存図書一覧に列挙される図書。 また、本書においてはこれら以外に第4章4.2.1に示す図書を指す。
「照合調査」	既存図書と現地の建築物の状況を照合する作業のこと。 意匠、設備、構造に関する照合があり、構造に関する照合においては、非破壊調査、破壊調査を含む。
「復元図」 「復元図面」 「復元図書」	照合調査により、確認済証に添付された図書の他、既存図書と現地との間に不整合がある場合、当該部分について現状に基づき復元した図書。規模に応じて復元構造計算書の復元を含む。
「図上調査」	国土交通省ガイドラインに定義される、依頼者より提出された図書に基づき、調査者が、建築当時の建築基準法等への適合状況などについて図面上の調査を行うこと。
「現地調査」	国土交通省ガイドラインに定義される、調査者が依頼者より提出された図書と現地との照合を行うこと。
「基準時」	法第3条第2項の規定により令第137条に列挙される規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定の適用を受けない期間の始期のこと。

4. 1. 3 調査の実施者の選定・復元図書の要否

(1) 調査の実施者

調査の流れは「依頼内容の整理」「既存図書の収集・履歴の整理」「都市計画情報の確認」「既存図書と現地の照合」「復元図書の作成」「報告書の作成（判定）」といった手順に分かれる。誰がどの手順の部分を担当するのか、調査の目的に応じて調査の実施者を選定する。以下のようなケースが想定される。

- ケース 1： 依頼者から依頼を受けた建築士が、既存図書や改修履歴を整理し、既存図書と現地の建築物の照合作業を行い、法適合性の判定まで一貫して行う場合。
- ケース 2： 依頼者から依頼を受けた建築士が、既存図書や改修履歴を整理し、専門の調査会社が既存図書と現地の建築物の照合作業を行い、その結果をもって建築士が法適合性の判定を行う場合。
- ケース 3： 依頼者から依頼を受けた建築士が、既存図書や改修履歴を整理し、専門の調査会社が既存図書と現地の建築物の照合作業を行い、その結果をもって既存建築物の扱いに精通した第三者が判定を行う場合。

表 4.2 調査の手順と実施者

	ケース 1	ケース 2	ケース 3
依頼内容の整理	建築士	建築士	建築士
既存図書の収集			
履歴の整理			
都市計画情報の確認	-----	建築士 専門の調査会社	建築士 専門の調査会社
既存図書と現地の照合			
復元図書の作成			
報告書の作成（判定）	-----	建築士	第三者機関

(2) 復元図書※

復元図書については、できるだけ作成することが望ましいが、ケース 1 又はケース 2 の場合は、調査の目的によっては、作成しない場合がある。例えば 2～3 週間程度で報告書をまとめることの多いエンジニアリング・レポートの作成では、一般的に検査済証交付時点の状況と現況との目視照合のみによって調査し、復元図書を作成せず判定を行う。

本書では「4. 2」にて、建築士が依頼内容の整理から復元図書を作成し判定まで行う方法を解説している。「4. 3」では、ガイドライン調査について解説している。

※新ガイドラインでは、直近の建築等の工事に係る確認申請書の副本の添付図書がない場合、建築物を実測・調査して現況の図面（復元図書）を作成することとされている。

表 4.3 各調査の特徴

種類	目的	内容	特徴
建築士による調査	既存図書のみによる場合	- 証券化対象不動産の鑑定評価や、売買時のエンジニアリング・レポート等 - 保有建築物の遵法性確保など	- 迅速に行うことができる。 - 調査に係る費用を抑えることができる。 - 採光・換気・排煙計算（ALVS 計算）など、計算しなければ判断できない項目等については「不明」となる可能性がある。 - 配筋状況等、隠ぺい部の既存図書がない場合には適否を判断できない可能性がある。 - 調査精度が、調査する建築士の技量に左右される。
	復元図書を作成する場合	- 確認申請のための既存不適格調書作成 - 耐震診断など	- ALVS 計算等についても、現況に基づいて計算を行う場合、より正確な法適合性の判断が可能。 - 復元図書を作成した報告書は、増築等や用途変更の確認申請における基礎資料（既存不適格調書）として活用できる場合がある。 - 配筋状況や設備等の隠ぺい部に係る判定を行うことができる。 - 復元図書の作成に、配筋状況や、設備等の隠ぺい部の調査が必要になり労力・時間・費用を要する。
第三者を活用した調査	遵法性調査など	依頼者等が現況に則した復元図書を作成し、既存建築物の扱いに精通した第三者が法適合状況を判定する	- ALVS 計算等の確認が必要な規定についても、現況に基づいて計算を行うため、法適合性の判断が可能。 - 既存建築物の扱いに精通した第三者が判定するため、建築基準法等に対する詳細かつ網羅的で客観性の高い判定が期待できる。 - 依頼者等による復元図書の作成に多くの労力・時間・費用を要する。 - 配筋状況等の破壊調査が必要になる。 - 調査結果によっては、増築等や用途変更が達成できない場合もある。

4. 1. 4 制約事項の明確化

既存建築物の調査は、既に建築物として竣工しているため、調査できる範囲に限られるなどの制限が多く、すべてを明らかにすることが困難な場合が多い。そのため、以下のような調査の範囲の制限や、調査の限界があることを依頼者に事前に説明し、合意を得て行うことが望ましい。

- ・構造耐力規定（建築基準法第 20 条）の適合性を調査する場合、構造躯体の破壊調査が必要になる場合があること。調査できない場合には、判定できず「不明」となる可能性があること。
- ・構造躯体の破壊調査が実施できる場合においても、全数調査は困難であるため、建築物全体の法適合性の判定は、調査出来た部分の結果をもとに、類推、推認したものとならざるを得ないこと。
- ・調査の結果は、提出を受けた図書及び現地にて立ち入りが可能であった範囲に限るものであり、調査後に新たな事実が判明した場合には、判定が変わる場合があり得ること。
- ・調査結果は、施工不良及び瑕疵がないことを保証するものではないこと。
- ・行政庁による許可・認定に係る適合性は判定することができないこと。
- ・調査結果は現時点の状況を示すものであり、今後、法令改正によって既存不適格になる場合があり得ること。
- ・提出された資料が真正であることを前提にしていること。

既存建築物の調査においては、上記以外にも以下のような留意事項があるため、依頼を受ける前に合意を得ておく。

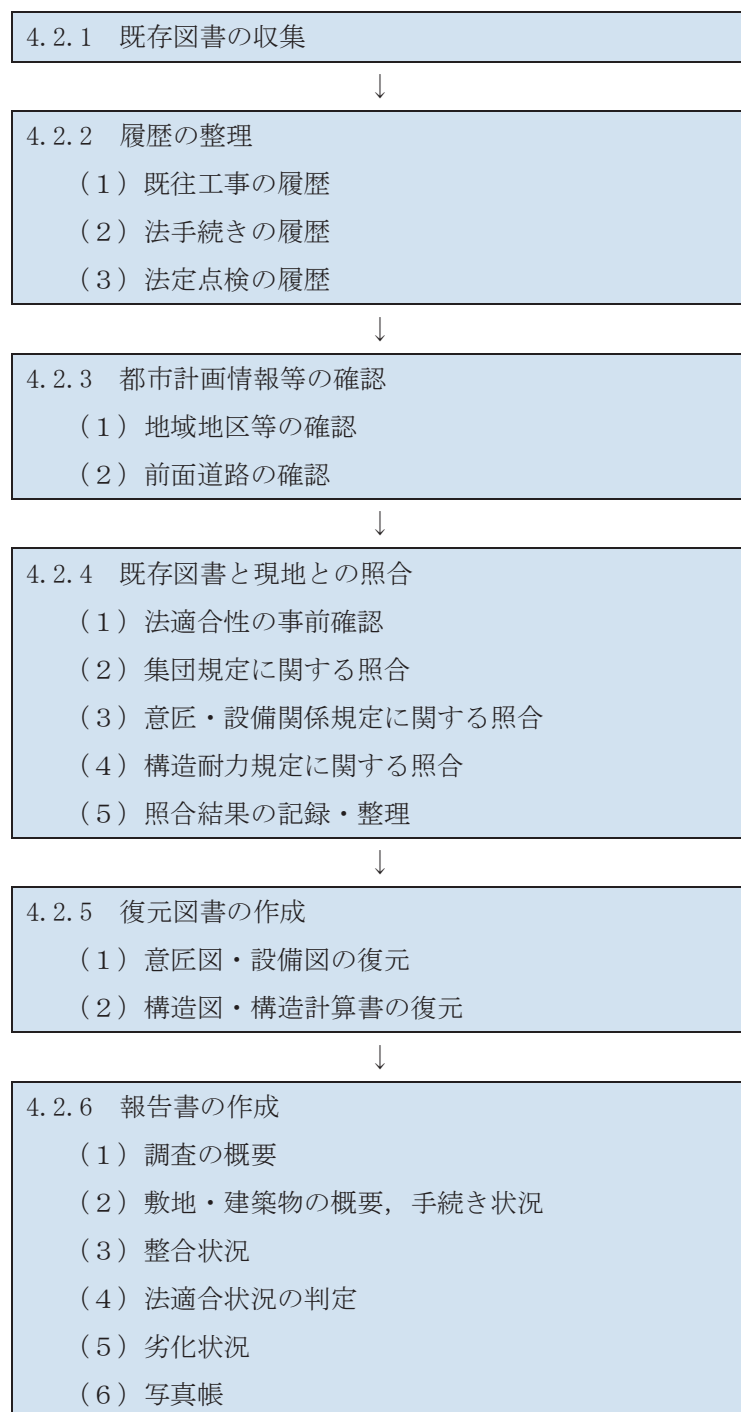
- ・調査の結果、法令に不適合な状態であると判明する場合があること。また、是正が困難な場合があること。
- ・調査の結果、不適合が判明した場合には、特定行政庁から違反建築物に対する指導等を受ける可能性が生ずること。
- ・調査の結果、今後の改修工事の際、遡及適用される現行規定に適合させることが困難な事項が判明する可能性があること。

4. 2 調査方法・手順¹⁾³⁾⁴⁾

ここからは、具体的な調査の手順について解説する。

下表は、調査開始から報告書作成までを依頼を受けた建築士が一貫して行う手順の一例を示している。第三者を活用した調査を行う場合には「4. 2. 6 報告書の作成」は既存建築物の判定に精通した第三者が行うことになる。

表 4. 5 調査フロー



4. 2. 5 復元図書の作成

現地で判明した不整合箇所について、法適合調査後に増築等の改修設計が予定されている場合には、現況に即した図面が必要になる。復元図書を作成することは、正確な法適合性の判定を行ううえで、重要な作業となる。ここでは、復元図書の作成時に明示する情報等について説明する。なお、調査の活用目的によっては、現況に即した復元図書を作成せず、法適合性の判定を行い、報告書をまとめることもある。

(1) 意匠図・設備図の復元

復元図書は、建築物の現況に即して作図するだけでなく、建築当時の法的情報又は現行規定の法的情報のいずれかを、復元図書上に明示する。建築当時又は現行のいずれの法的情報を明示するかは、報告書の使用目的により決定する。

確認申請時に求められる意匠・設備関係規定の一般的な明示事項を整理した。特に、計算による確認が必要な規定（採光・換気・排煙窓等に関する規定）については、現況に即した計算を行わなければ適合性を判断することが難しい。

意匠図の復元にあたっては表 4.18、設備図の復元にあたっては表 4.19 を参考に、適宜該当するもの又は必要なものを明示する。

(4) 法適合状況の判定

これまでの調査結果を基に、建築基準法等の対象とした法令の各規定に対する法適合状況の判定を行う。法適合状況の判定は、建築士の区分に応じ、それぞれの設計又は工事監理が可能な建築物について行う。

「適合」：現行の規定に適合する場合。

「既存不適格」：現行規定に適合しないが、建築当時(増築等を含む)の規定に適合する場合。

「不適合」：現行規定に適合せず、建築当時(新築時、増築等時)の規定にも適合しない場合。

「不明」：調査の限界等により、判定できない場合。

判定が「既存不適格」の場合、後の遡及要否の判断に必要となるため、基準時も記録する。

調査の限界により、調べることができない部分は、やむなく判定を「不明」とする。

i) 現行基準か、建築当時の基準か

判定の手順は、建築時点の基準に照らして判断することが基本であるが、効率性の点から、現行基準に照らした後、現行基準に適合しない規定とその部分について、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）に遡って、当時の基準に照らして判断する方法がある。この方法による場合、「適合」「不適合」だけでなく、「既存不適格」も判定することができる(※)。

一方、最初から建築当時の基準に照らして判断する場合、建築当時の「適合」「不適合」を精度よく把握できるものの「既存不適格」の把握には、各規定の改正履歴の確認が必要になる。

(※)この方法による場合、建築当時「不適合」であったが、法令の緩和又は小規模の修繕等により「適合」となったケース等について、当初の「不適合」を把握できないおそれがある。しかし、現在において不適合（≒違反）の実体はなくなっているため、特段に支障は生じていないともいえる。

(2) 単体規定(第2章 法19条～法41条)			① S47.8 新築 ② S55.7 小規模の模様替 ③ S60.10 増築 ④ H8.6 増築				
法	令	項目	適合 認定	既存 不適格 推定	不 適用 合 格 推 定	調 査 外 対 象 外	特記事項
法35条		特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準 (適用範囲) ☐ 別表1(イ)欄1項～4項 ☒ 階数3以上 ☒ 無窓居室(採光・排煙) ☒ 1000㎡超					
	令117条 適用の範囲	第5章第2節 廊下、避難階段及び出入口 (適用範囲) ☐ 別表1(イ)欄1項～4項 ☒ 階数3以上 ☒ 無窓居室(採光) ☒ 1000㎡超					
	令118条	客席からの出口の戸					
	令119条	廊下の幅					
	令120条	直通階段の設置					
	令121条	2以上の直通階段					
	令121条の2	屋外階段の構造					
	令122条	避難階段の設置					
	令123条1項	屋内避難階段の構造					
	令123条2項	屋外避難階段の構造					
	令123条3項	特別避難階段の構造					
	令123条の2	共同住宅の住戸の床面積の算定等					
	令124条	物品販売業を営む店舗における避難階段等の					

ii)規定ごとに、部分ごとに

建築物の法適合状況は、新築時は一様に適合の法的状況である（でなければならない）が、月日の経過と共に、法令改正により既存不適格になる部分や、改修により不適合化した部分など、法適合状況はまだらになっていく。

建築物の各部分に対する、法適合状況の判定は、「規定ごと

とに、それに係る部分ごとに判断する」ことが原則になる。

例えば、ある部分(部分 A)が、ある規定(規定 B)について「不適合」であるからといって、規定 B 以外の規定についても一律に不適合となるわけではない。「適合」となる規定もあれば、「既存不適合」となる規定もある。規定ごと、部分ごと

とにそれぞれ判定を行う。

法令改正による新たな基準は、原則、改正後の工事着手日から適用される。工事着手日は、固定資産税の課税証明や、航空写真、市町村の地図、電力会社等との契約や、登記簿謄本等を元に推定する場合もある。

なお、調査後の改修計画における対応についても、法第 3 条や法第 86 条の 7 等の規定に基づき、規定ごとに、それに係る部分ごとの対応が原則と考えられる。ただし、不適合事項に対する対応は、特定行政庁に確認することが望ましい。

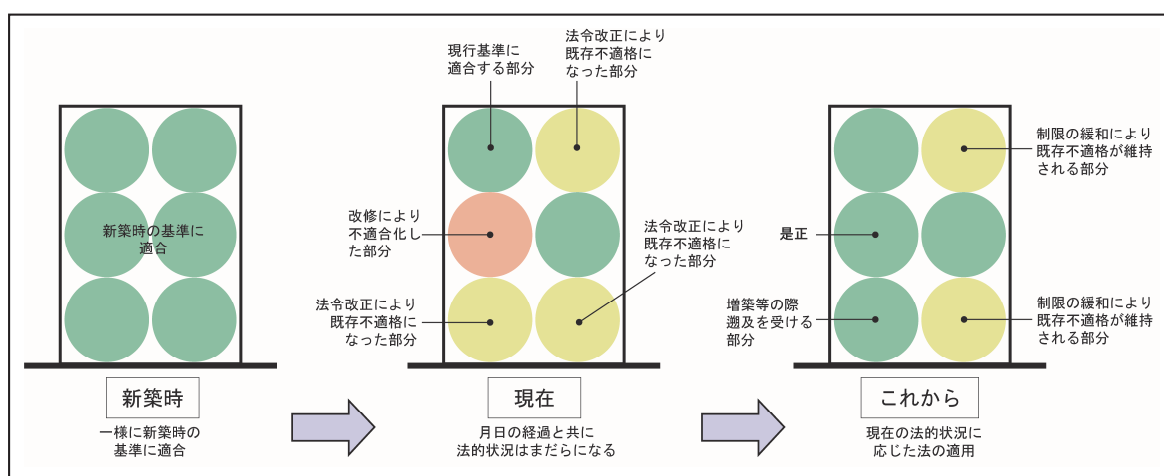


図 4.5 法適合状況の変化と今後の適用

iii) 建築当時の法の適用関係によって

過去に改修が行われた建築物の場合、法第 3 条や法第 86 条の 7、法第 87 条といった法の適用関係を定めた規定を基に、増築等又は用途変更等の時点で、いつの基準が適用されるのかを確認する必要がある。このとき、法の適用関係を定めた規定も数次の改正を経ているため、改修当時の法の適用関係を定めた規定に照らして判断しないと判定を誤ってしまう。

特に「構造耐力規定に対する制限の緩和」「大規模の修繕、大規模の模様替での集団規定の不遡及」「部分適用制度」が施行される以前(平成 17 年 6 月 1 日以前)の建築物や、令和 6 年 4 月改正による制限の緩和の拡充以前の建築物に対する過去の増築等や用途変更時の遡及要否の判断に、これらの後に設けられた緩和を適用して判断すると、判定を誤る可能性があるため留意が必要である。

法の適用関係を定めた規定の変遷は、第3章「3.3 法の適用関係を定めた規定の変遷」に整理している。

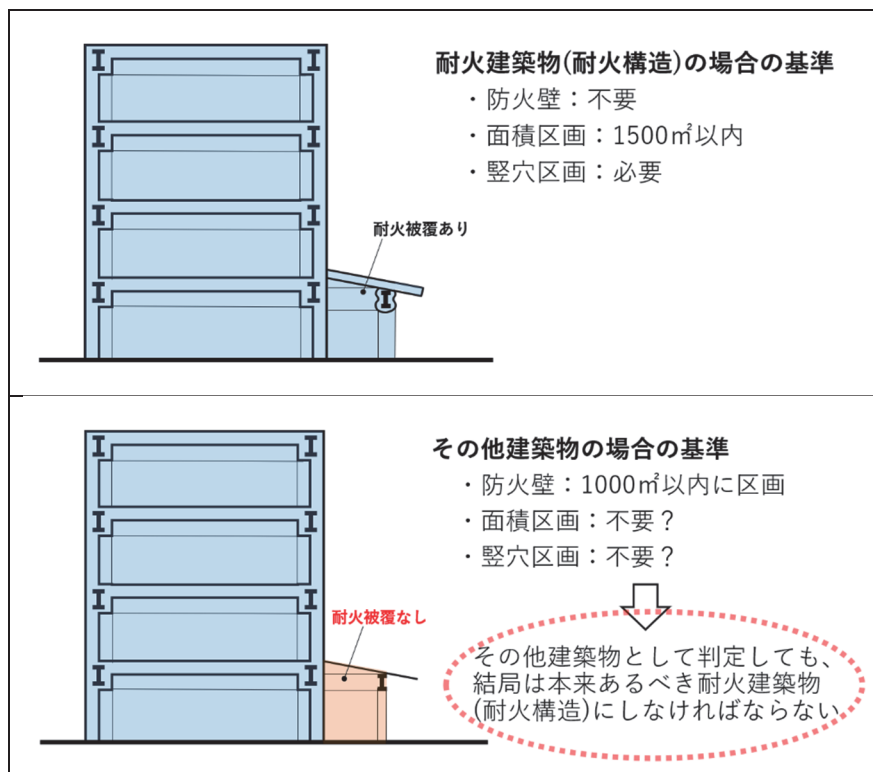


図 4.8 構造種別により適用される基準の違い

VI) 確認申請図書との整合性により

国土交通省ガイドラインに示される調査の解説では、確認申請書に添付された図書は、その範囲において当時の基準に適合していると判断できると示されている。確認申請書に添付された図書と現況との整合性により、法適合性を判断する方法といえる。

判定の手順としては、確認申請書に添付された図書と不整合な部分について法文に照らして判断をする手順、又は法文に照らして明確に適合であると判断できない場合に、確認済証に添付された図書との照合によって判定する手順のどちらも考えられる。

国土交通省ガイドラインより一部抜粋（国土交通省ガイドライン p7）

ア) 直近の建築等の工事に係る確認申請書の副本の添付図面※1がある場合

当該図面は建築基準関係規定に適合していることについて確認済証の交付を受けた建築計画の図面であるため、直近の建築等の工事の着手時の規定への適合状況の調査に活用することができます。さらに、既存不適格である可能性のある規定以外の規定については、現行の規定への適合状況の調査にも活用することができます。

当該図面と現地の計画建築物を照合することにより、計画建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

※1 確認申請書の副本に添付された図面と同等の図面として、次に掲げる図面も活用ができます

- ・ 設計住宅性能評価申請書の副本の添付図面
- ・ 建設住宅性能評価申請書の副本の添付図面
- ・ 長期優良住宅計画等認定申請書の副本の添付図面
- ・ 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）融資の申請書の添付図面

4.3 ガイドライン調査

4.3.1 国土交通省ガイドライン¹⁾¹⁸⁾

既存建築物のストックの有効活用の円滑化を図ることを目的に、増築等を行おうとする既存建築物及びその敷地について、建築確認・検査で適合性を確認する建築基準法関係規定のうち、建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法、既存建築物の緩和が適用されることの確認方法並びに確認申請における活用を想定した調査報告書の作成方法を示す「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」（以下、「新ガイドライン」という。）が令和6年12月に国土交通省より公表された。

当該ガイドラインの公表に伴い「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調査のためのガイドライン（平成26年7月）」（以下、「旧ガイドライン」という。）は廃止されることとなった。

新ガイドラインでは、当該ガイドラインに則って作成された調査報告書は、増築等の確認申請を行う際の既存部分の法適合状況を確認するための資料として確認申請図書として活用する旨や、既存建築物の緩和を適用する際に添付する「既存不適格調書」として活用することができる旨が示されている。

参照

国土交通省ガイドライン：「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf>

4.3.2 新ガイドラインと旧ガイドライン

本章の「4.2 調査方法・手順」では、依頼を受けた建築士が、既存図書の収集から報告書作成までを一貫して行う手順の一例を示している。

新ガイドラインでは建築士が一貫して調査を行い、その結果既存不適格である規定を除く「不適合」の判定となった規定及び「不明」となった箇所については、現行の建築基準法令の規定に適合させる旨が示されている。

新ガイドラインに則り増築等の計画を進めれば、検査済証がない場合や直近の工事の着手時が特定できない場合であっても、計画全体を現行の建築基準法令の規定に適合させることで新たな確認申請・検査を行うことが可能となる。（令和6年12月6日国住指第318号 既存建築物の確認審査等の円滑な運用について（技術的助言））

これに対し、旧ガイドラインでは依頼者（委任を受けた建築士を含む）による作業と、調査者（依頼者の用意した調査資料を基に判定を行う者）である指定確認検査機関による報告書作成作業とが分けられており、更に既存不適格である規定を除く「不適合」と判定された項目がある場合は、所管の特定行政庁に相談等を行う旨が示されていた。

既存建築物の調査を進めるにあたり、既存建築物の取扱いに精通した第三者が判定を行う旧ガイドラインの調査手法についても参考になることから、以降解説を行う。

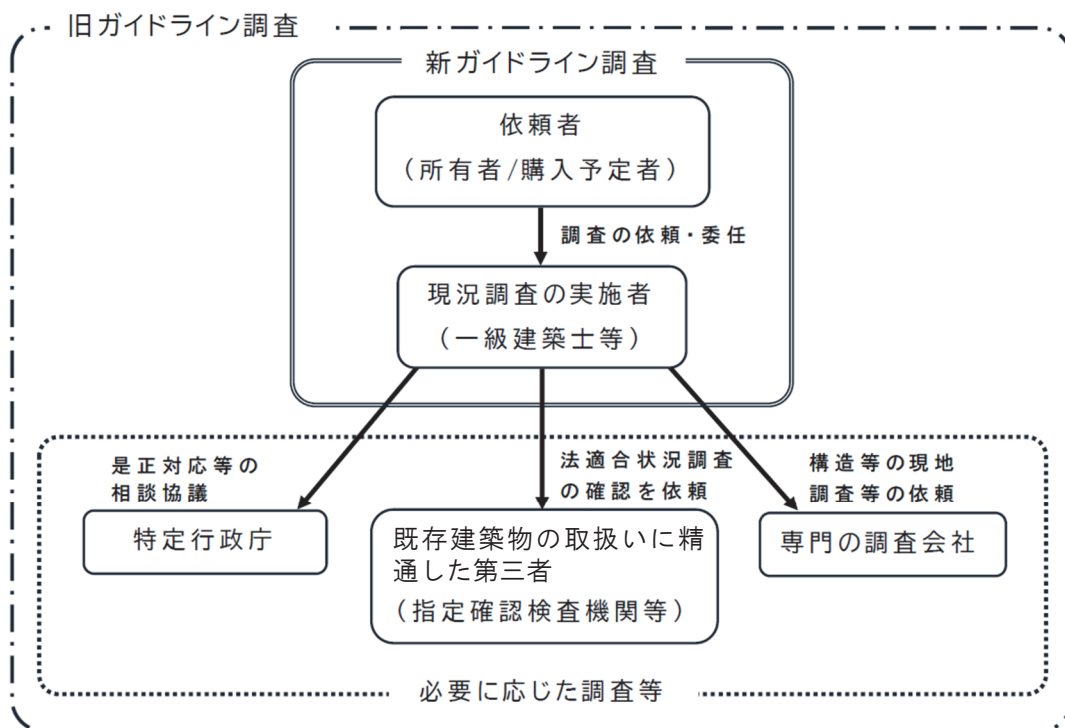


図 4.10 ガイドライン調査と関係者

4.3.3 特定行政庁等との調整【旧ガイドラインでの取扱い】

ガイドライン調査後の、特定行政庁への是正対応の相談・報告又は建築確認申請の段階になって、そもそもの調査内容についての指摘を受け、手戻りが生じることがないようにガイドライン調査の実施前に特定行政庁や指定確認検査機関と調査内容について十分な調整を行う。

(1) 検査済証のない建築物の取扱い

検査済証の交付を受けるべき建築物が、検査済証の交付を受けていない場合、手続き規定に関して違反とされる。そのため、増築などの確認申請を行う場合には、検査済証のない建築物に対する調査方法の指定（ガイドライン調査によるか、など）や、確認申請の申請先の指定があるか、また、調査の結果「不適合」となった場合の取扱いについて、調査前にあらかじめ特定行政庁に相談する。

(2) 調査の対象範囲について

除却することが決定している建築物やその部分、また改修により現行規定に全て適合させる予定の建築物又はその部分などは、現在の法的状況を調べても実体が無くなってしまうため、調査することの実益はあまり見込めない。このような場合に、あらかじめ特定行政庁及び指定確認検査機関と調整したうえで、合理的な理由をもって調査対象範囲を限定することができれば、効率的に進めることができる。

表 4.22 調査の対象範囲に関する特定行政庁及び指定確認検査機関への確認項目（参考例）

確認項目	確認内容
現行規定に適合するよう改修する部分について	ガイドライン調査後に現行規定へ適合させる予定の部分については、建築確認時に現行規定へ適合することを確認することとして、調査の対象範囲を、それ以外の部分に限定することの可否
除却建築物又は部分について	調査の対象範囲を、建築確認の前に除却される部分以外の部分に限定することの可否
建築確認時に明示された検査済証のない建築物について	調査の対象範囲を、直近の建築確認図書に明示されている建築物以外の検査済証のない建築物に限定することの可否

確認する。

構造耐震指標	⇒S56 新耐震前の建築物	⇒「既存不適格」か
I_s 値<0.6	⇒S56 新耐震以降の建築物	⇒「不適合」か

(4)復元図書について

不整合が判明した場合に作成する復元図書について、当該図書に明示する情報を調査者である指定確認検査機関に確認する。明示する法的情報は、建築当時の基準又は現行の基準のいずれとすべきかも確認する。

4.3.4 依頼者等による必要図書の準備【旧ガイドラインでの取扱い】

国土交通省ガイドラインの手順を基に、依頼者等は、建築時の図書を集め、それらの図書と現地を照合のうえ、相違がある場合には現況を反映させた復元図書（「4.2.5 復元図書の作成」参照）を作成し、既存図書と共に、調査者である指定確認検査機関に提出する。

作業に当たっては、本章4.2.1から4.2.5までの手順も参考になる。

4.3.5 調査者による調査【旧ガイドラインでの取扱い】

調査者による調査は、提出図書を用いて建築当時の建築基準法等への適合状況を調査する「図上調査」と、提出図書と現地を照合する「現地調査」に分かれる。これらの作業は、建築確認時の審査・検査の作業に近い。

(1)図上調査

調査者による図上調査では、確認済証に添付された図書（増改築等や、用途変更がされている場合は、直近の建築確認に添付された図書）や、定期報告書、工事監理報告書、現況に即して復元した復元図書などに基づき調査が行われる。

確認済証に添付された図書においては、その記載内容の範囲において、当時の基準に適合していると判断することができる。しかし、竣工図や現況図を基に調査を行う場合には、建築当時の基準に対する法適合状況の調査が必要とされる。

提出図書の情報だけでは法適合状況が判断できない場合には、調査者から依頼者等に対し、追加図書の提出を求められる。求められた追加図書の提出が出来ない場合には、判定が「不明」となる場合もあり得る。

(2)現地調査

図上調査がある程度進んだ後に、調査者による現地調査が行われる。現地調査は、図上調査を行った図書と現地とを、立入り可能な場所を歩行等の移動できる範囲において、目視、計測、動作確認により、照合することで行われる。図上調査を行った図書と現地の状況が異なることが判明した場合には、調査者から依頼者等に対して、復元図書の作成が求められる。また、躯体に著しい劣化や、損傷がないか等の劣化状況の調査も行われる。

(3) 報告書の作成

現地調査後、指定確認検査機関により、建築物の諸元、提出図書や現地調査で確認できた範囲、調査の方法等の概要及び建築基準法又は関係法令への適合状況を判定した報告書が取りまとめられ、依頼者等に提出される。

4.3.6 不適合事項に対する対応【旧ガイドラインでの取扱い】

ガイドライン調査の結果、指定確認検査機関が建築基準法に適合していないと判断した場合には「不適合」として報告される。国土交通省ガイドラインでは、「不適合」と「違反」とを明確に区別している。厳密に「違反」と判断する権限を指定確認検査機関は有しておらず、特定行政庁のみがその権限を有する。したがって「不適合」とされた項目については、特定行政庁に相談し、是正等の対応について確認を行う必要がある。是正の要否、是正により満たすべき基準、是正の方法、是正の範囲、是正の時期、必要な手続きなどについて確認を行う。

国土交通省ガイドラインより一部抜粋（国土交通省ガイドライン p14）

(2) 法適合状況調査結果

調査結果は（略）個別の調査結果について、その適合状況（例：適合・既存不適格・不適合・不明の別など）を記載し（略）

(3) 不適合事項があった場合の対応

（略）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。）

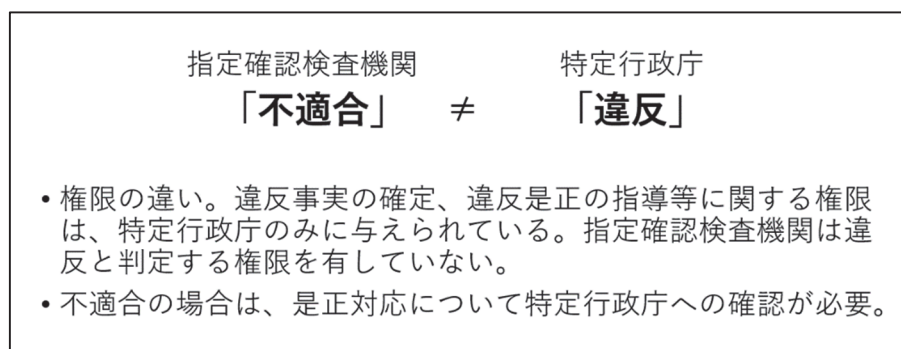


図 4.11 不適合と違反の違い

調査結果が「不明」となった事項については、依頼者の意向や、物理的な制約等により確認することができなかった場合、経緯不明により判定することができなかった場合、法令解釈により明確に判定を下せなかった場合などが考えられる。いずれの場合にせよ、「不適合」の可能性を含むため、特定行政庁と相談をしたうえで対応を決めることが望ましい。

参考文献

- 1) 国土交通省：「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」
参照先：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf>
- 2) 国土交通省：「建築基準法道路関係規定運用指針の解説 平成19年7月策定 平成21年1月改定」
参照先：<https://www.mlit.go.jp/common/000214472.pdf>
- 3) 神奈川県建築行政連絡協議会 構造部会「検査済証等の交付を受けていない建築物の増築等のための適法性の判断に関する取扱い要領 〜法第20条関係〜 令和3年3月」
参照先：<https://www.pref.kanagawa.jp/documents/24926/01.pdf>
- 4) 大阪府内建築行政連絡協議会「既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び同解説 平成30年4月1日 改正」
参照先：<https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/40344/00000000/ittaizochiku.pdf>
- 5) 建設省住宅局建築指導課長：「昭和47年5月10日 建設省住指発第389号 防災計画書の作成について」
- 6) 建設省住宅局建築指導課長「昭和56年7月30日 住指発第190号 高層建築物等に係る防災計画の指導について」
- 7) 建設省住宅局建築指導課建築物防災対策室長：「昭和57年5月20日 建設省住防発第16号 旅館及びホテルの防災計画の指導について」
- 8) 国土交通省住宅局長：「平成13年2月19日 国住総第15号 地方分権に伴う住宅・建築行政に関する通達の取扱いについて」
- 9) 日本建築防災協会・国土交通大臣指定耐震改修支援センター：「2017年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説 耐震改修促進法に基づく国土交通大臣認定 耐震診断及び耐震改修に関する指針と解説」、pp.63-81 『第2章 建物の調査』
- 10) 国土交通省住宅局建築指導課：「地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法を定める件」（ビルディングレター 2001年7月号）日本建築センター
- 11) 日本建築行政会議：「建築構造審査・検査要領 -実務編 審査マニュアル- 2018年度版」建築行政情報センター、pp.129-131 『1.11 既存ぐいを用いた建築物の審査』
- 12) 構造法令研究会：「既存杭等再使用の設計マニュアル（案）」共立出版
- 13) 日本建設業連合会：「既存杭利用の手引きー現在と将来の利用に向けてー 平成30年11月」
- 14) 日本建設業連合会：「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン 2020年2月」
- 15) 都市計画法制研究会：「よくわかる都市計画法 第二次改訂版」ぎょうせい、pp.31-36 『第2章 4 地域地区』、pp.36-37 『第2章 5 用途地域』
- 16) 東京建築士事務所協会：「建築構造設計指針 2019」、pp.532-540 『既存建築物に関する添付図書関係』
- 17) 国土交通省：「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会 別紙7」、p.318-358『調査・診断技術シート 耐久性・耐用性』、pp.387-390 『調査・診断技術シート 耐震性』
- 18) 国土交通省：「既存建築物の現況調査ガイドライン（第1版）」
参照先：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf>
- 19) ロングライフビル推進協会・日本ビルディング協会連合会：「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン（2011年版）」pp.24-26、pp.115-124
- 20) 建築基準法研究会：「建築基準法質疑応答集」第一法規
- 21) 逐条解説建築基準法編集委員会：「逐条解説 建築基準法」ぎょうせい
- 22) 国土交通省住宅局建築指導課長：技術的助言「平成14年4月11日 国住指第163号 既存建築物に係る違反是正作業マニュアル」

表 5.4 大規模の修繕・大規模の模様替における政令で定める範囲

制限の緩和の対象となる規定 (※1)令和6年4月1日改正により新設された制限の緩和の対象規定 (※2)令和6年4月1日改正により合理化が行われた制限の緩和の対象規定		政令で定める範囲
法 20 条(構造耐力)		令 137 条の 12、1 項
法 26 条(防火壁等) (※2)		令 137 条の 12、2 項
法 27 条(耐火建築物等としなければならない特殊建築物) (※2)		
法 28 条の 2 第 1 号、2 号 (石綿の飛散に対する衛生上の措置) (※2)		令 137 条の 12、3 項
法 30 条(長屋又は共同住宅の各戸の界壁)		令 137 条の 12、2 項
法 34 条 2 項(非常用の昇降機)		
法 35 条 (階段等に関する技術的基準) (※1)	令 5 章 2 節 (廊下、避難階段及び出入口) 令 5 章 3 節 (排煙設備)	令 137 条の 12、4 項
法 35 条 (敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準) (※1)	令 5 章 6 節 (敷地内の避難上及び消火上必要な通路等)	
法 36 条 (防火壁等に関する技術的基準) (※1)	令 112 条 (防火区画(特定堅穴基準除く)) 令 114 条 (界壁、間仕切壁及び隔壁)	令 137 条の 12、5 項
法 43 条 1 項 (敷地等と道路との関係) (※1)		令 137 条の 12、6 項
法 44 条 1 項 (道路内の建築制限) (※1)		令 137 条の 12、7 項
法 47 条(壁面線による建築制限)		令 137 条の 12、2 項
法 48 条 1 項～14 項(用途地域等)		令 137 条の 12、8 項
法 51 条(卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置)		令 137 条の 12、2 項
法 52 条 1 項、2 項、7 項(容積率)		
法 53 条 1 項、2 項(建蔽率)		
法 54 条 1 項(第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離)		
法 55 条 1 項(第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度)		
法 56 条 1 項(建築物の各部分の高さ)		
法 56 条の 2 第 1 項(日影による中高層の建築物の高さの制限)		
法 57 条の 4 第 1 項(特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度)		
法 57 条の 5 第 1 項(高層住居誘導地区内の建蔽率の最高限度)		
法 58 条 1 項(高度地区)		
法 59 条 1 項(高度利用地区内の容積率、建蔽率及び建築面積の限度)		
法 59 条 2 項(高度利用地区内の壁面位置の制限)		
法 60 条 1 項(特定街区内の容積率及び高さの限度)		
法 60 条 2 項(特定街区内の壁面位置の制限)		
法 60 条の 2 第 1 項(都市再生特別地区内の容積率、建蔽率及び建築面積の限度)		
法 60 条の 2 第 1 項、2 項(都市再生特別地区内の容積率、建蔽率、建築面積、高さの制限)		
法 60 条の 2 の 2 第 1 項～3 項(居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率の最高限度、壁面位置の制限、高さの最高限度)		
法 60 条の 3 第 1 項 (特定用途誘導地区内の容積率、建築面積の最低限度)		
法 60 条の 3 第 2 項 (特定用途誘導地区内の高さの最高限度)		
法 61 条(防火地域内の建築物) (※2)		令 137 条の 12、9 項
法 61 条(準防火地域内の建築物) (※2)		令 137 条の 12、9 項
法 67 条 1 項(特定防災街区整備地区)		令 137 条の 12、2 項
法 67 条 5 項～7 項(特定防災街区整備地区内の壁面位置の制限、間口率及び高さの最低限度等)		令 137 条の 12、2 項
法 68 条 1 項、2 項(景観地区内の高さの限度、壁面位置の制限)		