

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

国土交通省

<目 次>

1. ガイドライン策定の目的と考え方

- 1-1 ガイドライン策定の背景・目的…………… 1
- 1-2 用語の定義…………… 3
- 1-3 ガイドライン策定にあたっての基本的な考え方…………… 5

2. 調査方法

- 2-1 調査の流れ…………… 7
- 2-2 法適合状況調査の実施…………… 8
- 2-3 法適合状況調査結果の報告…………… 13

別紙 法適合状況調査報告書の雛形案…………… 15

巻末参考…………… 17

- (1) 建築基準法令データベース
- (2) 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
- (3) 特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

※本ガイドラインは、日本建築行政会議の協力を得て作成したものである。

1. ガイドライン策定の目的と考え方

1-1 ガイドライン策定の背景・目的

わが国においては、年々、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。

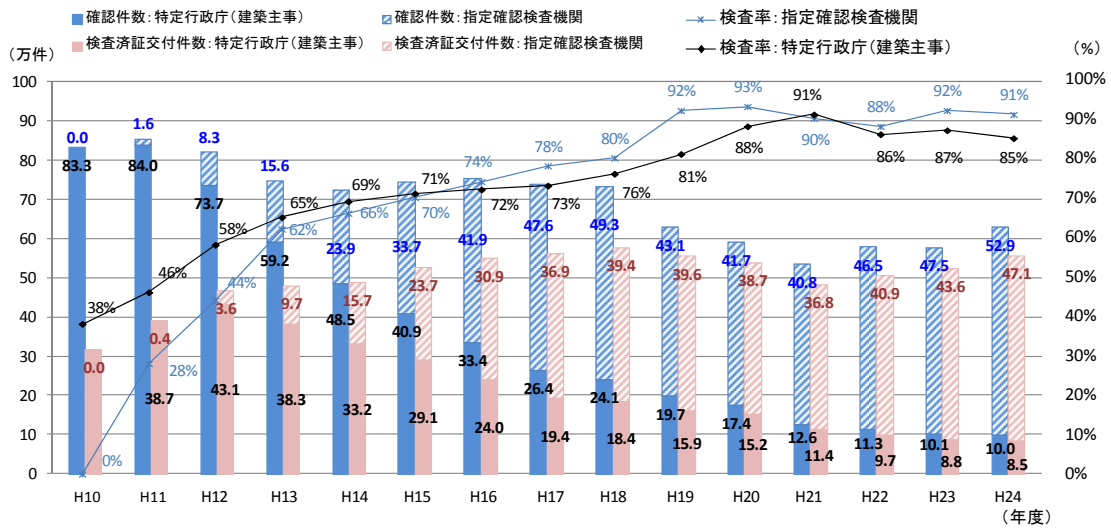
一方、建築基準法において、建築主は、工事完了後、建築主事又は指定確認検査機関による完了検査を受けて検査済証の交付を受けなければならないが、この検査済証の交付を受けていない建築物が、平成 11 年以前では半数以上を占めていた。

こうした建築物では、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。この点については、『今後の建築基準制度のあり方について「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」(第一次答申)(平成 25 年 2 月 社会資本整備審議会)』においても記載されている。

さらに、国土交通省に設けられた「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会(座長 中城康彦 明海大学不動産学部 教授)」の報告書(平成 25 年 6 月 26 日)において、中古住宅の流通段階における「検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続きの検討」として「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ことから、検査済証のない中古住宅が、新築や増改築当時の建築基準関係規定に適合していたかどうかを民間機関等が証明する仕組みの創設を検討する。」と指摘されている。

したがって、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。

【参考】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



※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】今後の建築基準制度のあり方について「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」(第一次答申)(平成 25 年 2 月 社会資本整備審議会) (抜粋)

2. 住宅・建築物の耐震化の現状と課題

(2) これまで講じてきた施策の現状と課題

⑤耐震改修工事の円滑化方策

なお、検査済証のない住宅・建築物については、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ます、耐震化に支障を来しているという指摘があることから、耐震改修工事の円滑化を検討する上で留意が必要である。

3. 住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方

(2) 住宅・建築物の耐震化の促進のために講ずべき施策

⑤居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の活用促進

なお、国は、検査済証のない住宅・建築物の取扱い等について方針を示すなど、耐震診断・耐震改修の手続きが円滑に進むように、過重な負担とならない環境整備に努めるべきである。

【参考】「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会(座長 中城康彦 明海大学不動産学部 教授)」報告書(平成 25 年 6 月 26 日)

2 市場プレイヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通市場を改善する方策

②耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度の充実

ii) 検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続きの検討

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ことが多いことから、検査済証のない中古住宅が、新築や増改築当時の建築基準関係規定に適合していたかどうかを民間機関等が証明する仕組みの創設を検討する。

1-2 用語の定義

本ガイドラインにおいて用いる用語について、以下のように定義する。

・ガイドライン

：「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」を指す。本ガイドラインは、建築基準法の枠組みの中で活用されることを前提として作成したものである。

・法適合状況調査

：調査者が依頼者より提出された依頼書や図書に基づき、建築当時の建築基準関係規定の全部又は一部^{※1}（以下「建築基準法等」という。）への適合状況を調査すること。調査内容は、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」に分類され、その結果について法適合状況を確認する。^{※2}

なお、本調査では、確認済証を取得している又は取得したことが特定行政庁の台帳等により確認できるもので検査済証のない建築物を主な対象とする。

※1 対象となる法令は建築基準法が基本となるが、法適合状況調査の使用目的に応じ、令第9条に規定する建築基準関係規定の全部又は一部、あるいはその他関係法令を含めた調査をすることも想定される。

※2 本ガイドラインは、検査済証のない建築物における法適合状況を調査するための方法を示すものであり、本ガイドラインの使用は強制されるものではない。したがって、例えば増築時に、建築主（所有者）が建築士に依頼し必要な図書等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。

・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、これらの代理者で調査者に法適合状況調査を依頼する者。なお、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が含まれる。

・調査者

：調査を実施する者（7ページの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^{※3}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。

※3 一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、それぞれ建築士法(昭和25年法律第202号)第3条から第3条の3までに定める構造・規模の建築物についてのみ関与することとする。

・ **図上調査**

：調査者が、依頼者より提出された図書に基づき、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**

：調査者が依頼者より提出された図書と現地の照合を行うこと。

・ **報告書**

：調査者が本ガイドラインに基づく法適合状況調査を実施し、調査に用いた根拠資料などとともに、その結果をとりまとめたもの。

・ **著しい劣化**

：法第12条第1項及び第3項の規定に基づく定期調査・検査報告により、「要是正」と判定されるものを指す。判定基準は以下の告示によるものとする。

- ・ 建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法並びに結果の判定基準並びに調査結果表を定める件(平成20年国土交通省告示第282号)
- ・ 昇降機の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法並びに結果の判定基準並びに検査結果表を定める件(平成20年国土交通省告示第283号)
- ・ 建築設備等(昇降機及び遊戯施設を除く。)の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法並びに結果の判定基準並びに検査結果表を定める件(平成20年国土交通省告示第285号)

・ **本ガイドラインでは法令名を以下のように略記する。**

<正式名称>	<略記>
・ 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

1-3 ガイドライン策定にあたっての基本的な考え方

●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^{※4}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た上で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。

※4 「既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（技術的助言）」（平成 21 年 9 月 1 日付け国住指第 2153 号）において、既存不適格調書として（1）現況の調査書、（2）既存不適格建築物の平面図及び配置図、（3）新築又は増築等の時期を示す書類、（4）基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書等を定めている。

●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認する必要があるため、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。

●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。

また、調査者は、依頼者に対して調査結果に係る留意事項として、次の事項も明らかにしておく必要がある。

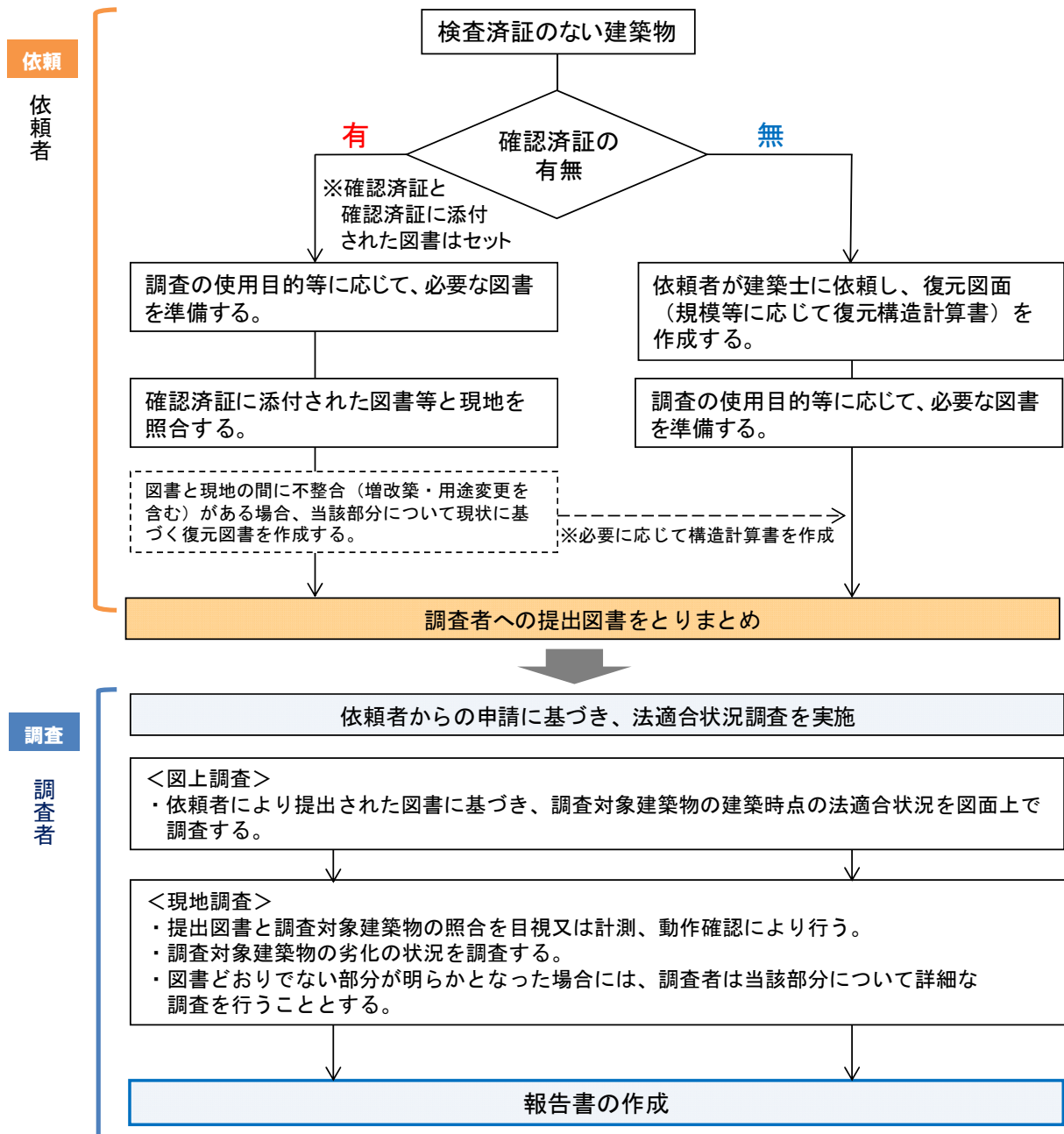
- ・瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではないこと
- ・報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと

2.調査方法

2-1 調査の流れ

本ガイドラインに基づく法適合状況調査の流れは、原則として依頼者が調査者に調査依頼の際に提出する依頼書や図書に基づき、調査者が法適合状況について図上調査をした後に、当該図書と現地の照合をすることで法適合状況を調査するものである。以下に法適合状況調査の流れをフロー図として整理したので参考にされたい。

【参考】法適合状況調査の流れ（フロー図）



➡ 報告書は、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

2-2 法適合状況調査の実施

2-2-1 調査実施

(1) 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。
- 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。
- 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。

法適合状況調査の実施に当たっては、まず、依頼者が調査対象建築物に関する確認済証及び確認済証に添付された図書を準備する必要がある。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、工事監理報告書（地盤／基礎／躯体の工事監理の状況、構造部材の種類／品質／形状／寸法などが分かる資料）など、現地の状況や施工状況が分かる資料・図書等を併せて準備することができれば、調査を円滑に進めることができる。

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ので参考にされたい（「既存図書一覧」）。なお、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。

法適合状況調査の使用目的や依頼者が保有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。なお、法適合状況調査の実施前に破壊調査や非破壊調査を実施している場合を除き、依頼者は破壊調査や非破壊調査の実施に当たっては、あらかじめ調査者と相談しながら進めることが望ましい。

法適合状況調査に必要な図書は、(2)以降の調査内容にも大きく関わってくることから、当事者間でよく相談の上準備することが望ましい。

<既存図書一覧> (例) ※参考のため網羅的に整理した表であってこれら全てを用意することを前提としたものではない。

既存図書などの一覧	
建築確認関係	<p>確認済証及び確認済証に添付された図書</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>中間検査合格証及び中間検査合格証に添付された図書</p> <p>建築台帳記載証明書(建築確認証明書)</p> <p>工事監理報告書(以下のような内容が分かるもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地盤・基礎工事、鉄骨工事、鉄筋コンクリート工事などの状況 ・主要構造部および主要構造部以外の構造耐力上主要な部分に用いる材料の種類、品質、形状及び寸法等 <p>(例えば、コンクリートの種別・強度・塩化物量等、鉄筋材種、鉄骨材種、溶接材料、ボルト種別・規格、梁および柱主筋の本数・径・位置・定着、あばら筋・フープの径・ピッチ、かぶり厚、ガス圧接継手の形状と位置、溶接品質(工場、現場)、各部材の形状・寸法、防錆・防腐及び防蟻措置、基礎の種類・工法など)</p> <p>法第12条第5項の規定に基づく報告に関する資料</p>
開発許可等関係 (調査対象としない場合は不要)	<p>開発許可(変更)通知書等</p> <p>宅地造成に関する工事の許可通知書等</p> <p>その他各法令に基づく行政への許可書・届出書・計画書等</p> <p>(例えば、土地区画整理法、河川法、地すべり等防止法などに基づく書面等)</p> <p>行政との協議書・協定書等</p> <p>(例えば、都市計画法第32条の規定に基づく協議書等)</p>
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)	<p>各法令に基づく行政への届出書、許可書、計画書等</p> <p>(例えば、消防法、駐車場法、屋外広告物法などに基づく書面等)</p>
その他の関係法令 (調査対象としない場合は不要)	<p>各法令に基づく行政への届出書、許可書、計画書等</p> <p>(例えば、各地方公共団体が定める条例・要綱などに基づく書面等)</p>
定期調査・検査報告 (定期調査・検査報告の対象となる場合)	<p>特殊建築物等定期調査報告書</p> <p>建築設備定期検査報告書 / 昇降機等定期検査報告書</p> <p>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</p> <p>浄化槽定期検査報告書</p>
工事関連	<p>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</p>
その他	<p>登記簿謄本 / 公図 / 敷地測量図</p> <p>境界確認書</p>

(2) 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。

調査者は、依頼者により提出された図書に基づき図上調査を行う。これは、現地調査で図面どおり建築されているかどうかを調査する際の前提となる図面が法に適合しているかどうかをまず調べるために行うものである。

図上調査の実施に当たっては、まず、確認済証に添付された図書等、依頼者から提出された図書に基づき、建築時点の建築基準法等に照らして適切か否かを調査する。この際、調査対象建築物に関して計画変更、増改築、大規模の修繕・模様替や用途変更がなされていれば、最終的な確認済証に添付された図書等に基づき調査する必要がある。

図上調査は、調査対象建築物が建築確認時の建築基準法令に照らして適切かどうかを調査することが基本である。このため、確認済証に添付された図書である場合は、その範囲において建築時点の建築基準法等に照らして適切であると判断できる。一方で、竣工図や現況図など確認済証に添付された図書等以外の図書に基づき図上調査を行う場合は、その内容について、建築時点の建築基準法等への法適合状況を調査する必要がある。なお、調査実施の効率性を考慮し、まず、現行の建築基準法等への適合状況を調査し、現行の建築基準法等では法適合状況を明らかにできない場合に、建築時点に遡って調査を行うことが望ましい。

建築時点に遡って法令、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。

(巻末参考 (1)建築基準法令データベース 参照。)

また、調査者は、法第12条第5項の規定に基づく報告に関する資料、都市計画法に基づく開発許可に関する資料など、法適合状況調査を実施する上で必要となる提出図書についても内容を調査する。

さらに、調査対象建築物に関する現場配筋写真やミルシートなど工事監理の状況が分かる資料が提出されている場合、検査済証のない建築物の施工状況を把握する上で有益な資料となるため、現地調査に向けて調査者は内容を把握しておく必要がある。

(3) 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。

現地調査では図上調査を行った図書と現地の照合を行う。調査者は、確認済証に添付された図書等と現地とを照合し、図書どおりであるか否かを調査する。具体的な調査方法としては、目視又は計測、建築設備等の動作確認による建築物の調査を行う。また、法第12条第1項及び第3項の規定に基づく定期調査・検査報告や、あらかじめ提出された破壊調査や非破壊調査の調査結果に関する資料などの現地の状況を補う資料があれば、現地調査において活用する。

計測は寸法が定められている部分を鋼製巻尺等簡易なもので計測し、動作確認は「確認審査等に関する指針」（平成19年国土交通省告示第835号第3）及び「確認審査等に関する指針に従って確認審査等を行ったことを証する書類の様式を定める件」（平成19年国土交通省告示第885号）において動作確認が求められる建築物の部分について実施する。いずれも通常の完了検査で求められる内容を参考にして実施することが考えられる。

調査対象建築物は新築時と異なり、既に使用されている状況であることを踏まえ、現地調査は、現地で調査者の立入りが可能な場所において、歩行等通常的手段により移動できる範囲で行うこととし、調査不可能であった箇所が生じた場合には、調査者はその箇所とその理由を写真とともに報告書に明記する。

また、現地調査では躯体の劣化状況についても調査を行い、その状況が分かるように写真等により記録する。法第12条第1項及び第3項の規定に基づく定期調査・検査報告などの既存資料で劣化に関する情報が利用できる場合には、現地調査において活用する。なお、劣化状況の調査に当たっては、対象に応じて特殊建築物等調査資格者、昇降機検査資格者、建築設備検査資格者、建築設備士等を活用することも有効である。

このほか、必要に応じて、都市計画法など関係法令の申請図書等がある場合は、当該申請図書と現地の照合も行う。

現地調査の結果、調査可能な範囲で図書どおりであることが明らかとなった場合には、調査者はその結果を調査範囲とともに報告書に取りまとめる。

一方、図書どおりでない部分が明らかとなった場合には、調査者は当該部分について詳細な調査を行うこととする。例えば、当初提出された図書にはない増築が発見された場合には、調査者は依頼者に対して、当該増築部分について現状に基づく復元図書の作成を依頼する。

同様に調査において主要構造部などの著しい劣化又は損傷など重要な事象が見つかった場合は、調査者はその状況を報告書に記載する。

<現地調査の方法と調査対象の主な例>

現地調査の方法	調査対象の例
目視	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

(4) 目視又は計測、建築設備等の動作確認等による調査が難しい項目について

上記(3)の現地調査に示した方法による場合、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。

例えば、鉄筋コンクリート造の既存建築物における、法第20条(構造耐力)の調査(構造計算や仕様規定ともに)では、壁内部の配筋の状況が正確に分からないこと、年代によっても規定が異なること、劣化・中性化等が進行していることなどもあり、他の規定と比較して判断することが難しい。

そのため、調査の進め方として、例えば、仕様規定に関しては規定を列挙し、①調査を行ったもの／行っていないもの、②適合を確認できたもの／できなかったもの、などチェックリスト方式で整理していくことが考えられる。

上記の調査を補うために、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。

さらに、調査の目的から判断して、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。

2-2-2 確認済証がない場合等の取扱いについて

(1) 確認済証がない場合

本ガイドラインに基づく法適合状況調査の実施に当たり、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、上記 2-2-1 でまとめたものと同様である。すなわち、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。

(2) 法第 6 条第 1 項第四号に掲げる建築物の場合

調査対象建築物が、法第 6 条第 1 項第四号に掲げる建築物に該当する場合、建築士が設計・工事監理を行うことで確認・検査の特例の対象となる。

しかし、こうした建築物のうち検査済証のないものは、建築士の工事監理が適正に行われていたと判断することができない。このため、法第 6 条第 1 項第四号に掲げる建築物についても、法適合状況調査に必要な図書を用意する必要がある。

なお、法第 6 条第 1 項第四号に掲げる建築物の取扱いについては、『建築確認手続き等の運用改善マニュアル「小規模建築物用（木造住宅等）」』（平成 22 年 3 月 発行：一般社団法人 木を活かす建築推進協会 協力：国土交通省住宅局建築指導課）に整理されているので参考にされたい。この場合において、基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書等（同マニュアル 7 ページ中④部分に相当）が必要となる。

2-3 法適合状況調査結果の報告

法適合状況調査の報告書は、法適合状況調査に関して当事者が合意した調査方法に基づいて、調査者がその調査結果を報告するものである。調査者は、以下に示すような項目を含む調査結果の報告書を作成し、依頼者に報告する。

報告書では図上調査に用いた図書などの資料の範囲を示し、現地調査の範囲や調査方法、その結果が明瞭に分かるように作成する必要がある。

報告書のイメージを別紙のとおり用意しているので参考にされたい。

(1) 調査対象、調査方法および調査者の概要

- ・調査対象建築物の概要：建物名称、所在地、敷地面積、構造、階数、延べ面積、高さ、用途などの諸元を示す。
- ・調査資料の概要：既存図書の有無、復元図書等の資料など図上調査に際して提示された資料を示す。
- ・現地調査の概要：現地調査日、現地調査の範囲・方法などを示す。
- ・依頼者：依頼者氏名・住所、依頼者を代理して図書など資料を提示した建築士の氏名・事務所所在地などを示す。
- ・調査者：法適合状況調査をした指定確認検査機関の名称・所在地と調査を担当した建築基準適合判定資格者の氏名、また破壊調査・非破壊調査などを行った場合の調査会社名などを示す。

(2) 法適合状況調査結果

調査結果は関係する条文ごとに列挙し、それぞれの項目に関する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、必要に応じ、その判断理由を記載するなどすると分かりやすい。

また、調査結果の具体的な説明においては、現地調査で撮影した建物の写真を提出するなどして、依頼者に分かりやすい報告書とすることが望ましい。

(構成イメージ)

1) 建築基準法への適合状況

- ・建築基準法上の法的手続き状況（確認申請等）
- ・各規定への適合状況

2) その他関係法令への適合状況（依頼された調査の範囲に含まれる場合）

- ・その他関係法令の手続き（都市計画法、消防法等）
- ・その他関係法令への適合状況
- ・都道府県及び市区町村条例への適合状況

(3) 不適合事項などがあつた場合の対応

法適合状況調査の結果、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。

別紙 法適合状況調査報告書の雛形案

法適合状況調査報告書（サンプル）

平成 年 月 日

建物名称	〇〇〇〇ビル		
所在地	〇〇県〇〇市〇〇	【敷地面積】	m ²
建物用途	【申請時用途】	【現況用途】	
物件概要	【構造】〇〇〇造	【階数】地上 階 地下 階	【延べ面積】 m ² 【高さ】 m
依頼者	【氏名】 【住所】		
依頼者代理人	【資格】 () 建築士 () 登録第 号 【氏名】 【建築士事務所登録】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号 【建築士事務所名】 【所在】 【電話番号】 - -		
調査機関	【会社名】 【所在】 【電話番号】 - - 【機関登録番号など】		
調査担当者	【氏名】 【資格】 建築基準適合判定資格者 登録第 号 【氏名】 【資格】		
調査資料	【建築確認関係の資料】 【復元図書など】 【定期報告など】 【その他の資料】		
現地調査日	年 月 日		
調査箇所・調査方法など			

建築確認申請などの手続き状況

確認申請手続き	<p>【建築物】 確認済証 年 月 日 第 号 検査済証 なし・あり (年 月 日 第 号)</p> <p>【昇降機】 確認済証 年 月 日 第 号 検査済証 なし・あり (年 月 日 第 号)</p> <p>【工作物】 確認済証 年 月 日 第 号 検査済証 なし・あり (年 月 日 第 号)</p>
定期報告	<p>【特殊建築物等定期調査報告書】 報告日 年 月 日 特記事項</p> <p>【建築設備定期検査報告書】 報告日 年 月 日 特記事項</p> <p>【昇降機等定期検査報告書】 報告日 年 月 日 特記事項</p> <p>【消防設備等点検結果報告書】 報告日 年 月 日 特記事項</p> <p>【防火対象物定期点検結果報告書】 報告日 年 月 日 特記事項</p>
その他の手続き	

各規定への適合状況

調査項目（条項）	調査結果	法適合 状況判断
法第21条	大規模の建築物の主要構造部 <div data-bbox="748 313 1118 506" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考
法第34条	昇降機 <div data-bbox="748 620 1118 813" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考
法第35条	令第5章第2節【令117～126条】 廊下、避難階段及び出入口 <div data-bbox="748 869 1118 1061" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考
	令第5章第3節【令126条の2、3】 排煙設備 <div data-bbox="748 1120 1118 1312" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考
	令第5章第4節【令126条の4、5】 非常用の照明装置 <div data-bbox="748 1366 1118 1559" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考
	令第5章第5節【令126条の6、7】 非常用の進入口 <div data-bbox="748 1619 1118 1812" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考
	令第5章第6節 【令127条～128の3】 敷地内の避難上及び消火上必要な通路等 <div data-bbox="748 1865 1118 2058" style="border: 1px solid black; width: 232px; height: 86px; margin: 10px auto; text-align: center;">写真</div>	備考

巻末参考

(1) 建築基準法令データベース

建築基準法令データベースは、建築行政共用データベースの一部として構築された建築基準法・建築士法に関するデータベースで、現行法令だけでなく、過去の建築基準法・建築士法について、法律、施行令、告示等を表示することができるものである。

注) 当データベースを利用するには、(一財) 建築行政情報センターの情報会員になることが必要。

<収録法令等>

- 建築基準法**：法律、施行令、施行規則、規則様式、機関省令、告示、通達/通知、例規、関係規定
- 建築士法**：法律、施行令、施行規則、規則様式、機関省令、告示

(2) 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／国土交通省

国土交通省では、持続可能社会において、重要な社会的資産である既存共同住宅について、その持つべき性能、実現のための改修の技術等の基盤や支援などを総合的に検討し、必要な制度改正や情報提供等の体制整備を図ることを目的として、「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」を設置し検討を行った。

当勉強会では、既存ストックの劣化状況を把握するための調査・診断技術について整理し、「個別技術シート」としてとりまとめを行っており、この中では躯体の非破壊・微破壊調査等についても紹介されている。

●第5回 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

URL : http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000036.html

その他、当勉強会の成果は、マンション管理組合や既存共同住宅の修繕・改修関係者向けの技術情報提供サイトとして、以下のWEBサイトにて公開されている。

●「長く暮らせる共同住宅へ／(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター運営」

URL : <http://www.housing-stock.com/>

(3) 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)／国土交通省住宅局建築指導課 監修

建築基準法第12条第1項の規定に基づく定期調査報告を行うための手引書であり、平成20年4月1日に施行された建築基準法施行規則の改正及び国土交通省告示の制定に基づき編集したものとなっている。

定期調査報告の基本的な考え方、各調査項目に対応した調査方法、調査結果の判定、法令改正等の経緯から構成され、躯体の劣化状況等に関する判定基準が図版を交えて解説されている。