

## 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 Q&A集

	質問	回答
1	<p>既存建築物はどこまで調査を行う必要があるか。 また、調査報告書、添付図書はどこまで必要か。</p>	<p>○調査について 建築当時の構造規定への適合を確認するため、要領に沿った調査が必要です。 ただし、認定資料や施工資料等で建築当時の適法性を判断できる場合は、調査項目を一部省略できる場合があります。</p> <p>○添付図書について 原則、要領別添「検査済証等の交付を受けていない既存建築物に関する添付図書関係」に示された調査報告書と添付図書が必要です。</p>
2	<p>既存建築物が法第6条第1項第4号建築物（確認の特例有り）の場合、調査項目の緩和はあるか。 また、既存建築物の調査報告書、添付図書はどこまで必要か。</p>	<p>○調査について 建築当時の構造規定への適合を確認するため、要領に沿った調査が必要です。特例の有無による調査の緩和は特にありません。 ただし、外観調査や施工資料等で建築当時の適法性を判断できる場合は、調査項目を一部省略できる場合があります。</p> <p>○添付図書について 原則、要領別添「検査済証等の交付を受けていない既存建築物に関する添付図書関係」に示された調査報告書と添付図書が必要です。 ただし、確認済証を取得しており、確認申請図書が現存する場合で、図面と現地が整合しており、建築当時の構造耐力（法第20条）の適合について建築士等が確認を行い、外観調査で構造耐力上の支障がない場合は添付図書を一部省略できる場合があります。 なお、法第86条の7の適用を受けて増築等を行う場合、法第20条の適用を受けないため、施行令第10条による特例を受けることができません。増築の方法や増築部分の規模によっては、確認申請時の審査で既存建築物の構造図、構造計算書を求められる場合があります。</p>
3	<p>既存建築物が旧工業化住宅認定や型式適合認定、施行規則1条の3に基づく認定などで、確認申請時に構造関係図書の添付が省略されており、構造関係図書が無い場合にどこまで調査を行う必要があるか。 また、既存建築物の調査報告書、添付図書はどこまで必要か。</p>	<p>○調査について 確認申請時に図書省略がされていたとしても、検査済証等のない既存建築物の適法性の判断に図書省略の規定はありません。したがって、建築当時の構造規定への適合を確認するため、要領に沿った調査が必要です。 ただし、認定資料や施工資料等で建築当時の適法性を判断できる場合は、調査項目を一部省略できる場合があります。 また、竣工図（意匠図、構造図）が存在する場合、竣工図と確認申請図書との整合や竣工図と現地の整合確認を行い、適法性を判断することも考えられますが、不整合がある場合は、建築物が認定の適用範囲内かどうかをお示しいただく必要があります。</p> <p>○添付図書について 原則、要領別添「検査済証等の交付を受けていない既存建築物に関する添付図書関係」に示された調査報告書と添付図書が必要です。 ただし、確認済証を取得しており、確認申請図書が現存する場合で、図面と現地が整合しており、建築当時の構造耐力（法第20条）の適合について建築士等が確認を行い、外観調査で構造耐力上の支障がない場合は添付図書を一部省略できる場合があります。 なお、増築の方法や増築部分の規模によっては、確認申請時の審査で既存建築物の構造図、構造計算書を求められる場合があります。</p>
4	<p>既存の4号建築物に増築を行い、増築後の建築物が法6条第1項第2号・3号に該当する場合どこまで調査を行う必要があるか。 また、既存建築物の調査報告書、添付図書はどこまで必要か。</p>	<p>○調査について 建築当時の構造規定への適合を確認するため、要領に沿った調査が必要です。特例の有無による調査の緩和は特にありません。 ただし、外観調査や施工資料等で建築当時の適法性を判断できる場合は、調査項目を一部省略できる場合があります。</p> <p>○添付図書について 原則、要領別添「検査済証等の交付を受けていない既存建築物に関する添付図書関係」に示された調査報告書と添付図書が必要です。 ただし、確認済証を取得しており、確認申請図書が現存する場合で、図面と現地が整合しており、建築当時の構造耐力（法第20条）の適合について建築士等が確認を行い、外観調査で構造耐力上の支障がない場合は添付図書を一部省略できる場合があります。 なお、増築の方法や増築部分の規模によっては、確認申請時の審査で既存建築物の構造図、構造計算書を求められる場合があります。</p>

	質問	回答
5	確認・検済無しの場合で、大規模修繕・大規模模様替え、1/20以下かつ50m <sup>2</sup> 以下の増築を行う場合、調査項目を緩和できないか。	建築当時の構造規定への適合を確認するため、要領に沿った調査が必要です。大規模修繕・大規模模様替、規模が小さい増築による緩和はありません。ただし、施工資料等で建築当時の適法性を判断できる場合は、調査項目を一部省略できる場合があります。
6	. 検査済証がない建物にエレベータを新たに設置する場合、既存建築物の調査は必要か。 (床面積の増加等は無く、建築物の確認申請が不要の場合)	建築物の確認申請の有無に関わらず、エレベータ設置の影響を考慮した建築物の適法性を判断する必要があります。現存する図書だけで判断ができない場合又は現存する図書が無い場合は要領を参考に現地調査や図書の復元が必要です。なお、建築物の確認申請が不要な場合でも建築物の適法性調査について、調査報告書等を求められる場合があります。
7	増築にあたり、申請に係る建築物以外の既存建築物の調査はどどこまで必要か。	敷地内の既存建築物については、原則全ての建築物において申請に係る建築物と同様の調査を行ってください。ただし、以下の場合は調査項目を一部省略できる場合があります。 ・建築当時の施工資料が残っており、建築当時の適法性が判断できる場合 ・使用状況等によるもの（居室の無い小規模な倉庫、すぐに除却予定の建築物など）  なお、要領で調査報告書の提出を求めているのは申請に係る建築物のみですが、申請に係る建築物以外の既存建築物についても調査報告書等を求められる場合があります。
8	建築当時の構造図が無い場合、構造図の復元はどこまで行えばよいか。	建築当時の構造規定への適合を確認するため、要領に沿った調査が必要です。確認申請図書が現存しない場合、構造図・構造計算書の復元が必要になることから、全数調査が必要になると考えられます。ただし、杭やフーチング等の基礎構造で、建築当時の施工資料等で形状等を推定できる場合は、施工資料等から構造図を復元することも考えられます。
9	建築物の傾斜・沈下はどれくらいなら許容されるのか。	令第38条第1項により、地盤の沈下又は変形に対して構造上安全なものとするのが規定されています。建築基準法では傾斜や沈下量についての明確な数値はありませんが、建築物に有害な傾斜・沈下が生じていないことを示していただく必要があります。次の資料に、建築物へ影響を及ぼす傾斜や変形角、沈下量の参考値が記載されておりますので、参考にしてください。 「基礎構造設計指針2019」（日本建築学会） 「既存鉄筋コンクリート造耐震診断規程・同解説」（日本建築防災協会） 「建築工事標準仕様書JASS6 鉄骨工事」（日本建築学会）
10	法第86条の7第4項及び令137条の16第一号により移転を行う場合の法適合状況調査の方法はどのように行ったらよいか。	既存不適格建築物を同一敷地内で曳家等により移転を行う場合、法第86条の7第4項及び令137条の16第一号により、構造耐力上の危険性が増大しない場合は既存不適格建築物のまま移転が可能です。検査済証等がない場合の法適合状況調査については、要領に示す増築等の法適合状況調査と同様です。移転に伴い基礎を造り直す場合は、既存基礎の調査を省略することができますが、造り直す基礎は現行の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合する必要があります。
11	確認申請図書は残っていないが、竣工図は残っている場合、竣工図と現地調査の照合を行い、合致していれば建築当時の規定に適合しているといえるか。	現存している図書が確認申請図書ではない場合、その図書に法的な担保は無いため、竣工図と現地が整合＝適法とはいえません。別途、竣工図が建築当時の構造耐力（法第20条）に関する規定に適合しているか判断する必要があります。
12	一部のテナントだけ用途変更を行うなど、部分的な用途変更に関する取扱いはあるか。（調査項目や調査数の考え方）	部分的な用途変更による建築物全体への構造耐力上の影響や建築当時の施工資料の有無等を鑑み、現地の調査項目や調査率を決定することも考えられます。

	質問	回答
13	調査報告書の留意事項 「コンクリートに有害な欠損がない」場合は中性化試験が省略できるとあるが、「コンクリートに有害な欠損がない」場合はどんな時か。	鉄筋発錆によるコンクリートの膨張ひび割れ等がない場合が考えられます。 【参考：「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説」（日本建築防災協会）】
14	適法性の判断に必要な調査について、確認申請までに調査が難しい場合、増築等の工事に合わせて調査を行うことはできないか。	破壊検査等が難しい場合でも、原則、非破壊検査により、確認申請前に調査を実施する必要があります。 ただし、確認申請までに調査が難しい部分が一部存在する場合、確認済証があり、確認申請図書のとおり施工されたことを証明する施工記録がある等、建築当時の建築基準関係規定への適合が十分推測できる場合は、一部調査について、増築等の工事に合わせて行うことができる場合があります。
15	住宅金融支援機構の検査を行い合格している場合、フラット35 S耐震がある場合、建設性能評価書がある場合、躯体の調査を省略できるか。	建築基準法の基準に合致する部分は、住宅金融支援機構等の検査の合格をもって躯体調査を一部省略できる場合がありますが、調査を省略する場合は、検査合格証と検査項目がわかる資料を添付して下さい。 なお、検査の合格以降にその部分の変更がない場合に限りです。
16	定期調査報告書がある場合、どこまで調査を省略できるか。	定期報告は建築士が調査を行っているため、平20国交告示第282号（定期調査報告における調査の項目）に定める内容と、要領の調査内容で重複する部分の調査について、調査報告に使用することができる場合があります。ただし、定期調査報告書の調査内容を使用する場合は本要領に基づく建築士等が本報告に関する責任を負うことになります。
17	部材断面・寸法等の計測について、「主要な構造部材毎に全て図面と整合している」とあるが、主要な構造部材毎とはどこか。 また、全ての部材を確認する必要があるか。	柱、梁、耐力壁、ブレース等の構造耐力上主要な部分を対象とし、符号ごとに調査が必要です。 原則、全数調査が必要と考えますが、同符号の部材で、竣工時期が同じであり同じ部材であることが推測できる場合や、建築当時の施工資料等がある場合等で、調査数を一部省略できる場合があります。
18	鉄筋の径、本数、かぶり厚さ等の確認について、必ず「はつり調査」でやらなければならないか。	はつり調査を行い計測することが望ましいですが、X線やレーダー探査などの非破壊調査で確認できる項目については、非破壊調査で確認する方法でも可としています。
19	要領内の「建築士等」について具体的に示してほしい。	建築基準関係規定への適合を判断する必要があることから、建築士法第3条から第3条の3までに定める構造・規模に応じた建築士を想定していますが、現地調査について、建築士以外の調査会社が行うこともあることから「建築士等」としています。
20	指定確認検査機関で確認申請を行う場合、指定確認検査機関によるガイドラインに基づく法適合状況調査や本要領に準じた方法で建築士等が法適合状況調査を行う場合、申請する指定確認検査機関とは別に特定行政庁との協議・報告は必要となるか。	法第20条の規定について、指定確認検査機関によるガイドラインに基づく法適合状況調査や本要領に準じた方法で建築士等が法適合状況調査を行い、その後指定確認検査機関で確認申請を行う場合は特定行政庁との協議・報告は原則必要ありません。
21	調査報告書3のコンクリート材料（令第72条）、コンクリートの養生（令第75条）、型枠及び支柱の除去（令第76条）の適法性の判断方法について、参考になる考え方があれば示してほしい。	令第72条、令第75条、令第76条に対する解説が2020年版 建築物の構造関係技術基準解説書に示されています。 鉄筋コンクリート造部分への主な影響は、コンクリート強度への影響、鉄筋の発錆、ひび割れ等の耐久性への影響、部材の変形等が考えられます。 既存建築物の法適合状況調査においては、これらの点を考慮していただき、建築当時の施工記録や現地調査結果から適法性の判断を行うことが必要と考えられます。

【公開・修正履歴】  
2021/3 公開（No. 1～No20）  
2022/3 追加（No. 21）