

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

《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、増改築や用途変更の面で課題がある。
- 検査済証のない建築物について、建築当時の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

《期待される効果》

- 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】

- ・木造戸建住宅のみでなく、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の建築物を含め全ての建築物が対象。

【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】

- ・調査者は、目視等により現地調査できる範囲において責任を負う。

【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。

「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。