

既存建築物の現況調査ガイドライン(概要)

- 既存建築物の改修(増改築、大規模の修繕・模様替、用途変更)をしようとする場合に、改修を行わない既存部分の建築基準法令の規定への適合性を確認することが難しく、既存建築ストックの有効活用の障壁となっている。
- こうした背景を受け、国土交通省では、既存建築ストックの有効活用を図るために「既存建築物の現況調査ガイドライン」を策定・公表。本ガイドラインは、改修をしようとする既存建築物について、建築士が行う現況調査の手順・方法、調査結果に応じた既存建築物の緩和措置の適用の可否、確認申請での活用を想定した調査報告書の作成方法を解説している。

<ガイドラインに基づく現況調査の全体像>

調査1: 検査済証の交付状況等の調査

改修を行おうとする既存建築物について、直近の建築等工事に係る次の事項を調査。

- ✓ 検査済証の交付の有無
- ✓ 直近の建築等工事の着手時点

調査2: 現地調査

調査1の結果に応じ、計画建築物の現地にて次の事項を調査し、調査報告書を作成。

- ✓ 現行の規定への適合状況
- ✓ 直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況(既存不適格である規定を特定)

改修計画の作成

調査2の結果に応じ、改修を計画。調査報告書は確認申請図書に活用。

- ✓ 適合状況が「不適合」又は「不明」の規定は現行の規定へ適合させる。
- ✓ 適合状況が「既存不適格」の規定は緩和を適用する。

