

第二部 既存建築物の現況調査

令和8年3月5日時点

	Q	A
1	増築等を行う建築確認において、別添2「現況調査報告書」のように過不足なく記入された現況調査報告書の添付が必須なのか。	別添2「現況調査報告書」は参考資料なので、調査対象の建築物に適用される規定と調査項目や調査方法、調査結果等に応じた現況調査報告書を添付してください。
2	「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」（旧ガイドライン）を踏まえて、「既存建築物の現況調査ガイドライン」（新ガイドライン）における、現況調査の実施者の指定確認検査機関の要件はあるのか。	特段、要件は設けていません。
3	「既存建築物の現況調査ガイドライン」（新ガイドライン）に基づいて、現況調査の依頼を受けるかどうかは、指定確認検査機関の自由な判断によるものなのか。	貴見のとおりです。
4	現況調査報告書というのは、「既存建築物の現況調査ガイドライン」（新ガイドライン）に基づいて、新たに作成された書類なのか。	「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」（旧ガイドライン）において、すでに示しております。
5	増築等の文言が散見されるが、大規模修繕・模様替も含まれるのか。	貴見の通りです。ガイドライン1.（1）の冒頭で「増築等」を増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替を指すことと記載しています。
6	（P3、P14、P25）検査済証が無い建築物について現地調査を行った結果、「不適合（その他）」「不明」の規定のみ現行基準に適合させ、「不適合（既存不適合）」の規定は緩和措置を適用できると理解してよいか。それとも「不適合（その他）」「不明」の規定が1つでもあった場合は、他規定も含めて現行基準に適合させなければならないのか。	「不適合（その他）」「不明」の規定は現行基準に適合させ、「不適合（既存不適合）」の規定は緩和措置を適用することができます。
7	（P3、P10、P14、P25）設計図書が残っておらず、適合状況を確認することが困難な規定として、【法第20条の基礎】【法37条】は不明であっても既存不適合とみなすとはありますが、【法第20条の軸組等】も非破壊調査で、すべての箇所を確認することがとても困難であるのが実情です。そこでP10に『隠蔽部については規定ごとに少なくとも1箇所以上（構造関係にあっては、各階1箇所以上）を調査します』と記載がありますが、【法第20条の軸組等】についても各階1箇所以上の調査をすれば、すべての箇所を調査出来なくとも、「不適合（既存不適合）」に分類され、緩和措置を適用した計画（調査出来ない箇所は耐力壁を設置する計画）を行えと理解して良いでしょうか。それとも、【法第20条の軸組等】の規定は、「不明」に分類され、現行法に適合させる計画が必要になるのでしょうか。	本ガイドラインでは、2階建ての木造一戸建て住宅の規模の建築物であれば、部位により部材や施工方法を大きく変えることはないと考えられることから、軸組等の隠蔽部は、適切に調査ができる箇所を選定して各階1箇所以上の調査を行い、その結果に基づき他の部分の仕様を推定した上で適合状況を確認することとしています。
8	p.7の【調査2-③】において、確認済証や検査済証がなく、図面もない場合、計画建築物の「不適合（その他）」の規定は現行基準に適合させれば、確認申請を出すことは可能か。	貴見のとおりです。
9	現況調査の結果、基礎部分がP14のように「不明」になった場合は、基礎に関して既存不適合とみなして「既存建築物の緩和措置に関する解説集」p.13の第4建築物の基礎の補強に関する基準を適用すればよいか。	増築又は改築の場合は貴見のとおりです。
10	「既存建築物の現況調査ガイドライン」（新ガイドライン）は、型式適合認定住宅や非住宅（S造、RC造）も対象なのか。	対象となります。
11	「既存建築物の現況調査ガイドライン」（新ガイドライン）において「直近の建築等工事」とは、建築確認の手続が必要な工事であり、建築確認の手続が不要のリフォーム工事などは含まないと考えて良いか。	建築確認の手続の要否にかかわらず、建築等（＝新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替）に該当する工事が該当し、これらに該当しない工事は含みません。
12	別添2「現況調査報告書」について、ダウンロードできる場合は教えてください。	国土交通省「既存建築物の活用の促進について」のホームページで、（参考）現況調査報告書サンプル（Wordファイル）を公表しておりますので、ご利用ください。 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html)
13	一部解体をして改築する場合、現況調査は解体前なのか解体後なのかを教えてください。	解体前に行います。
14	P.15（2）確認申請書の作成において、基本的には規則第1条の3に定められている確認申請書及び添付図書を用意することになるとありますが、増築等する場合は既存建築物の図面等も原則必要ですか。その場合、現行基準に適合または既存不適合である時も、図面等が必要となりますか。	必要です。

15	大規模修繕・模様替の建築確認の必要図書に、現況の地盤調査報告書も含まれますか。	構造規定の緩和措置が適用される場合には、構造耐力上の危険性が増大しないことを確認する図書が必要となります。一方、構造規定の緩和措置が適用されない（現行の構造規定が適用される）場合には、基礎・地盤説明書が必要となります。
16	P3「現況調査の全体像」での調査2-③のパターンに該当する建築物は、既存不適格の判断も出来ないという認識で良いのでしょうか。その場合、上記により「既存建築物の緩和措置」は適用されず、全ての要件を現行の規定に適合させる必要があるとの認識で良いのでしょうか。	貴見のとおりです。
17	別添2「現況調査報告書」は、既存不適格調書の添付図書として使用することも想定されたものなのでしょうか。その場合、例えばP47の「不適合（その他）」についての、法適合確認は、増築等を行う確認申請書の添付図書で確認することになるのでしょうか。	貴見のとおりです。
18	P44の「不明」については、P14より、その部分に構造安全性を損なうような著しい劣化が確認されなければ既存不適格とみなして計画することができるとあるので、それを適用させる場合は、構造安全性を損なうような著しい劣化が確認されないことは、調査結果に記載した上で、確認申請書の該当添付図書にもその旨を記載すればよいのでしょうか。	貴見のとおりです。
19	「既存建築物の現況調査ガイドライン」（新ガイドライン）に基づき建築士が実施した既存物件調査に基づく調査報告書をもって、完了検査済証の代わりとみなすことは可能でしょうか。	本ガイドラインの調査報告書を検査済証とみなすことはできません。
20	大規模改修・模様替の建築確認において、現況調査書類の提出が必要となるのか。	既存不適格調書として活用する場合には提出が必要です。
21	現況調査報告書は、確認申請において審査されるのか。	既存不適格調書に相当する箇所は、建築確認において審査されることとなります。