

既存建築物の現況調査ガイドライン
(第5版)

令和8年9月
国土交通省

目次

1. はじめに	1
(1)ガイドライン策定の目的	1
(2)ガイドラインの対象	1
(3)現況調査の実施者	2
(4)現況調査を踏まえた増築等又は用途変更の考え方	2
2. 現況調査の方法	3
(1)現況調査の流れ	3
(2)検査済証の交付状況等の調査【調査1】	4
(3)現地調査【調査2】	5
(4)現況調査報告書の作成	13
3. 増築等又は用途変更の計画及び確認申請書の作成	14
(1)増築等又は用途変更の計画	14
(2)確認申請書の作成	15
(3)図書の保存	18
既存不適格早見表	19
現況調査報告書 記入例	26
参考資料	46

・本ガイドラインでは法令名を以下のように略記します。

<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

・法令等は以下のように略記します。

- ・法第2条第1項第3号 →法2①三
- ・平成12年建設省告示第1347号 →H12建告1347

(改訂履歴)

令和6年12月(第1版)	
令和7年3月(第2版)	・ 用途変更に関する記載を追記。 ・ 現況調査の実施者に指定確認検査機関を追記。 ・ 調査項目チェックリストの適正化等。 ・ 調査結果が不明である規定に関する記載の修正。 ・ 既存不適格早見表(別添1)における敷地の記載の修正及び用途地域の指定のない地域に係る記載を追記。 ・ 現況調査報告書一式の作成例(別添2)の追加
令和7年11月(第3版)	・ 調査結果が不明である規定に関する取扱いに記載において、「既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて」(技術的助言)(令和7年3月26日付国住指第517号)に記載されている文言を追記。 ・ 建築基準法施行令の一部を改正する政令(令和7年政令第310号)により大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の建築基準法第22条及び第23条の緩和措置が創設されたことを受けた修正。 ・ 建築基準法施行規則の一部を改正する省令(令和7年国土交通省省令第105号)により確認申請図書の記載事項が定められたことを受けた修正。
令和8年3月(第4版)	・ 増築等又は用途変更に併せて改修し、現行の規定に適合させる計画としている部分については、調査結果を「不明」とし、調査を省略することも可能な旨を追記。 ・ 増築・改築及び大規模修繕・模様替の確認申請の添付図書について、図表に整理 ・ 現況調査報告書の記入例について、事例を踏まえて個々の規定への適合性の調査結果表を簡素化するとともに、改修により現行の規定に適合させる計画である場合に調査を省略する旨などを記載できる備考欄を追加。
令和8年9月(第5版)	・ 木造建築物の法第20条への適合状況の確認における耐震診断の結果の活用について示した「既存建築物の増築等に係る建築基準法の運用の合理化等について(技術的助言)」(令和8年8月31日付国住指第299号)1.の内容を反映。

1. はじめに

(1) ガイドライン策定の目的

既存建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替(以下「**増築等**」という。)又は用途変更を行おうとする場合には、当該建築物について増築等又は用途変更を行う部分のみならず、増築等又は用途変更を行わない既存部分も併せて建築基準法令の規定に適合している必要があります。

また、建築基準法令の改正、都市計画の変更等により、建築基準法令の規定に適合しなくなるために当該規定が適用されていない(以下、このような状態を「**既存不適格**」という。)建築物の増築等を行う際には、当該規定を適用して現行の規定への適合を求めるとしてしています。用途変更(類似の用途への変更を除く。)を行う際にも、一部の規定については現行の規定を適用することとしています。

ただし、既存不適格である規定を現行の規定に適合させようとするると建築主の負担が過大になる場合があることから、一定の範囲内の増築等又は用途変更を行う場合には、適用していなかった規定を引き続き適用しない(既存不適格を継続する)こととする緩和措置(以下「**既存建築物の緩和**」という。)を講じています。

本ガイドラインは、既存建築ストックの有効活用の円滑化を図ることを目的に、増築等又は用途変更を行おうとする既存建築物(以下「**計画建築物**」という。)及びその敷地について、建築確認・検査で適合性を確認する建築基準関係規定のうち、建築基準法令の規定への適合状況を調査(以下「**現況調査**」という。)するための手順、方法、既存建築物の緩和が適用されることの確認方法並びに確認申請における活用を想定した現況調査報告書の作成方法を示すものです。

建築基準関係規定	
建築基準法令の規定 ・ 建築基準法 ・ 建築基準法施行令 ・ 建築基準法施行規則 ・ 建築基準法に基づく条例 →本ガイドラインにおける現況調査の対象	その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法令の規定(令第9条ほか) ・ 消防法 ・ 都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法 ・ 水道法、下水道法、浄化槽法 ・ ガス事業法 ・ 建築物省エネ法 等

(2) ガイドラインの対象

本ガイドラインは、既存建築物(旧第38条(特殊の材料又は構法)に基づく認定を受けたものを除く。)を対象とします。

(3)現況調査の実施者

現況調査は、既存建築物の増築等又は用途変更を行おうとする建築主の依頼に応じて、一級建築士、二級建築士又は木造建築士がそれぞれの設計又は工事監理が可能な建築物について実施します。また、指定確認検査機関が現況調査を行うことも可能です。

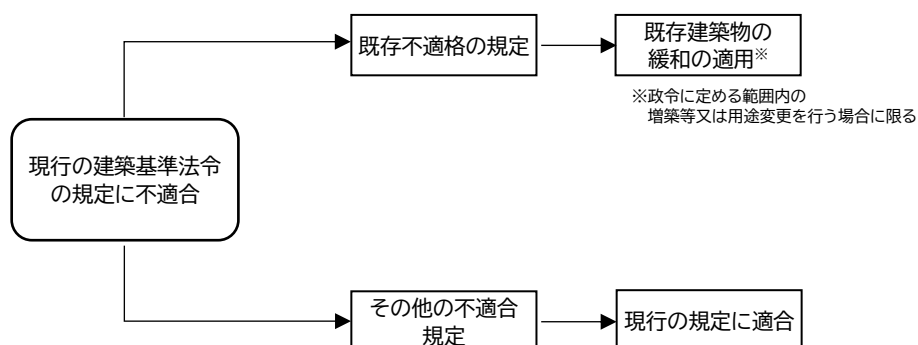
(4)現況調査を踏まえた増築等又は用途変更の考え方

現況調査の結果、現行の建築基準法令の規定に適合しない規定について、次に掲げるいずれかの場合には既存不適格であることが確認できるため、増築等又は用途変更の際に政令で定める範囲内において、既存建築物の緩和が適用されます。

- ・直近の建築（新築、増築、改築又は移転をいう。）、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「**建築等**」という。）の工事について検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しなくなる改変（居室の窓がふさがれているなど建築等に該当しない行為）がされていない場合
- ・直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けていないが、現況調査の結果、建築等の工事の着手時の建築基準法令の規定に適合していることが確認できた場合

なお、直近の建築等の工事の着手時の建築基準法令の規定への適合状況が確認できない部分は、現行の建築基準法令の規定に適合させることが必要になります。また、直近の建築等の工事の着手時を特定できない場合は、計画建築物全体を現行の建築基準法令の規定に適合させることとします。

■現行の建築基準法令の規定に適合しない場合の対応



2. 現況調査の方法

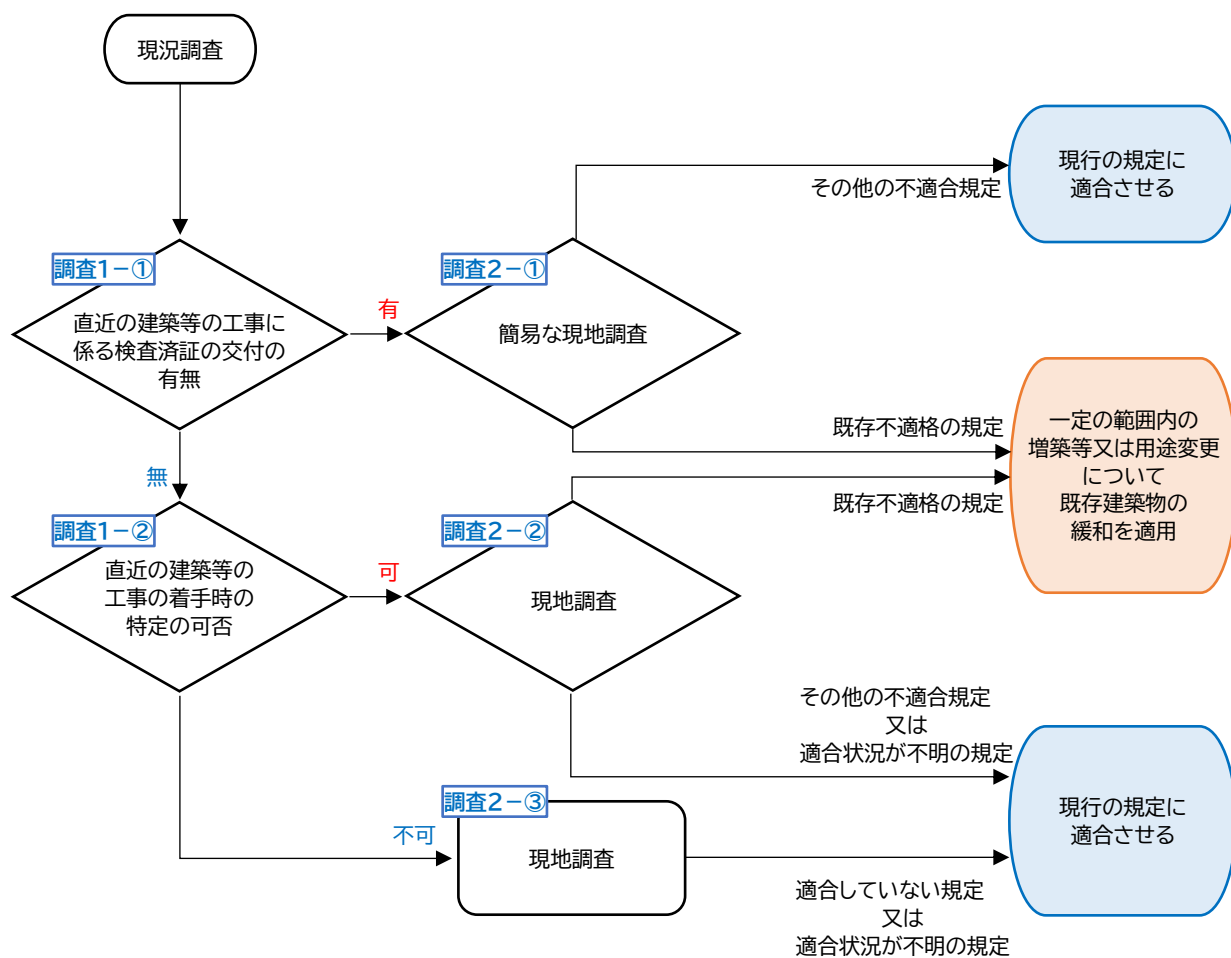
(1) 現況調査の流れ

現況調査では、次の2つの調査を行います。

調査1 検査済証の交付状況等の調査

調査2 現地調査

■ 現況調査の全体像



ここで「規定」とは、建築基準法令の規定をいう

（２）検査済証の交付状況等の調査【調査１】

はじめに、計画建築物に関する直近の建築等の工事に係る検査済証の交付状況又は当該工事の着手時について調査します。

【調査１－①】直近の建築等の工事に係る検査済証の交付状況の調査

計画建築物の所有者等が保有している直近の建築等の工事に係る検査済証を確認します。

所有者等が検査済証を紛失している場合や、保有している検査済証が直近の建築等の工事に係るものかどうか分からない場合であっても、特定行政庁に対して「[処分等概要書](#)」の閲覧を請求することや「[台帳記載事項証明書](#)」の発行を受けることにより、直近の建築等の工事に係る検査済証の交付状況の調査が可能です。

【調査１－②】直近の建築等の工事の着手時の調査

調査１－①により直近の建築等の工事に係る検査済証の交付が確認できない場合は、当該工事の着手時を調査します。

直近の建築等の工事に係る確認済証に添付される確認申請書の副本があれば、第三面に記載されている工事着手予定年月日を確認します。

確認申請書の副本がない場合は、それと同等の図書※^１に記載された工事着手予定年月日から直近の建築等の工事の着手時を明らかにします。

※１ 確認申請書の副本と同等の図書として、次に掲げる図書も活用ができます

- ・ 設計住宅性能評価申請書の副本
- ・ 建設住宅性能評価申請書の副本
- ・ 長期優良住宅建築等計画の認定申請書の副本
- ・ 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)融資の申請書の副本

これらの図書がない場合は、工事請負契約書、登記事項証明書、固定資産税課税台帳登録事項証明書、固定資産税の課税明細書などの書類から直近の建築等の工事の着手時を明らかにします。

(3)現地調査【調査2】

現地調査を行うに当たっては、直近の建築等の工事における計画建築物の図面や、計画建築物に使用されている建築材料や建築設備の仕様、性能が記載された書類、特定行政庁による許可・認定通知書その他の図書を可能な限り用意します。

現地調査では、現行の建築基準法令の規定への適合状況を確認することを基本とします。調査項目は、p.10～12 のチェックリストに例示しています。調査結果は別添2の「現況調査報告書 記入例」に示す現況調査結果表にまとめ、現地の状況を写真等により記録します。調査結果に基づき壁量計算等を行った場合は、当該計算書等を添付します。

現地調査の際は、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て、調査者が立入り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います。基礎や躯体により隠蔽された部分の仕様等は、天井・床下点検口や非居室など居住に支障のない室等において、原状復旧可能な範囲で部分的に切り欠いたり、ファイバースコープ等の器具や計測機器等を用いたりして、可能な限り当該部分の状況を確認します。基礎の配筋寸法や間隔については、非破壊検査等を専門に行っている調査会社に技術協力を得て調査することも考えられます。

やむを得ず調査が不可能な箇所が生じた場合は、当該箇所とその理由を報告書に明記します。ただし、適合状況が「不明」となる規定については既存建築物の緩和を適用することができなくなるため、緩和を適用してなるべく経済的に増築等又は用途変更を行うためには、建築物の所有者等にこの旨を説明し、現地調査に可能な限りの協力を得る必要があります。

なお、増築等又は用途変更に併せて改修し、現行の規定に適合させる計画としている部分については、調査結果を「不明」とし、調査を省略することも考えられます。

以下、調査1の結果に応じて現地調査(調査2)の方法が3通りに分かります。概略は下表のとおりです。

調査事項	調査2－①	調査2－②	調査2－③
現行の規定への適合状況	既存不適格である可能性のある規定についてのみ現地調査 ＋ 規定に適合しない改変の有無の確認	すべての規定について現地調査	すべての規定について現地調査
直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況	検査済証の交付の事実をもって確認	現行の規定に不適合であった規定のうち、既存不適格である可能性のある規定についてのみ現地調査	—

【調査2－①】 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付が確認できた場合

直近の建築等の工事に係る検査済証の交付が確認できた場合は、計画建築物は当該工事の着手時の規定に適合していると判断できます。また、法第6条の4及び法第7条の5の規定による確認・検査の特例(いわゆる4号特例)により、確認・検査が省略された規定(以下「[審査省略規定](#)」という。)についても、建築士により設計され、適切な工事監理がされていることが建築確認・検査において確認されているため、直近の建築等の工事の着手時の規定に適合しているとみなすことができます。

その上で、直近の建築等の工事の着手時以降に改正された規定又は関係する都市計画、区域、数値等が決定若しくは変更された規定(以下「[既存不適格である可能性のある規定](#)」という。)以外の規定については、現行の建築基準法令の規定にも適合していると判断できます。どの規定が既存不適格である可能性のある規定に該当するのかについては、別添1の「[既存不適格早見表](#)」を参考に確認してください。

調査 2－①の現地調査では、既存不適格である可能性のある規定を対象に、現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

また、直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しない改変がされていないかどうかを、現地の状況の目視や所有者等へのヒアリングを通じて確認します(改変とは、建築等に該当しない行為を指し、例えば、居室の採光上有効な窓をふさぐなどの行為が該当します。)

現地調査の結果、直近の建築等の工事の着手時以降に改正された現行の建築基準法令の規定に不適合となった規定は「不適合(既存不適格)」、改変により建築基準法令の規定に適合しない規定は「不適合(その他)」、調査ができなかった規定は「不明」、それ以外の規定は「適合」となります。「不明」となった規定については、「適合」又は「不適合(既存不適格)」であることから、「不適合(既存不適格)」とみなして既存建築物の緩和を適用することが考えられます。

また、直近の建築等の工事において既存建築物の緩和を適用した規定は「不適合(既存不適格)」となります。この規定は、当該工事に係る検査済証の記6. の記載から確認することができます。

【調査2－②】 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けていないが、当該工事の着手時を特定できる場合

調査 2－②の現地調査では、検査済証の交付が確認できないことから審査省略規定を含むすべての現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。次に、不適合となった規定のうち、既存不適格である可能性のある規定を対象に直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況を調査し、既存不適格であるか否かを確認します。

調査の結果、現行の規定に適合している規定は「適合」、それ以外で直近の建築等の工事の着手時の建築基準法令の規定に適合している規定は「不適合(既存不適格)」、適合していない規定は「不適合(その他)」、調査ができなかった規定は「不明」とします。

なお、建築基準法の施行された昭和25年11月23日より前に建築され、その後増築等又は用途変更が行われていない建築物については、現行の建築基準法令の規定に適合しない規定は「不適合(既存不適格)」と判断することができます。

ア) 直近の建築等の工事に係る確認申請書の副本の添付図面※1がある場合

当該図面は建築基準関係規定に適合していることについて確認済証の交付を受けた建築計画の図面であるため、直近の建築等の工事の着手時の規定への適合状況の調査に活用することができます。さらに、既存不適格である可能性のある規定以外の規定については、現行の規定への適合状況の調査にも活用することができます。

当該図面と現地の計画建築物を照合することにより、計画建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

※1 確認申請書の副本に添付された図面と同等の図面として、次に掲げる図面も活用ができます

- ・ 設計住宅性能評価申請書の副本の添付図面
- ・ 建設住宅性能評価申請書の副本の添付図面
- ・ 長期優良住宅計画等認定申請書の副本の添付図面
- ・ 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)融資の申請書の添付図面

イ) ア)以外の図面がある場合

竣工図面などア)以外の図面について、図面上で建築基準法令の規定への適合性を調査し、適合性が確認できた部分について現地の計画建築物と照合することにより調査します。

図面に記載がされていない建築材料や建築設備の仕様、性能については、それらに関する図書と現地を可能な限り確認します。

ウ) 図面がない場合

現地の計画建築物を実測・調査して現況の図面を作成し、当該図面上で建築基準法令の規定への適合性を調査することにより行います。現地で確認ができない建築材料や建築設備の仕様、性能については、それらに関する図書を可能な限り確認します。

【調査2－③】 直近の建築等の工事の着手時を特定できない場合

計画建築物の現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査します。

図面がある場合は調査2－②のイ)に記載の方法、図面がない場合はウ)に記載の方法と同様です。

調査の結果、適合している規定は「適合」、適合していない規定は「不適合(その他)」、調査ができなかった規定は「不明」とします。

(参考)過去の建築基準法令の規定の確認方法

(一財)建築行政情報センターが提供する「法令データベース」では、建築基準法令・建築士法令及びそれらの関係告示・通知の内容を過去に遡って検索することができます。

<https://www.icba.or.jp/horeidb/>

※本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会員になる必要があります。

(参考)直近の建築等より後に用途変更がされている場合の取扱い

直近の建築等より後に用途変更(増築等を伴わないものに限る。)がされている場合には、調査2の方法は次のとおりとします。

【調査2-①】

用途変更の際の建築基準法の手続には完了検査がなく、検査済証が交付されないため、調査2-①においては直近の建築等の工事に係る検査済証の交付の事実をもって、その後の用途変更時に新たに適用されることとなる規定への適合性を確認することはできません。

そのため、当該規定については、現行の規定への適合状況を調査します。適合していない場合には、用途変更時の規定への適合状況を調査し、既存不適格であるか否かを確認します。

調査の結果、これらの規定について、現行の規定に適合している場合は「適合」、それ以外で用途変更時の規定に適合している場合は「不適合(既存不適格)」、適合していない場合は「不適合(その他)」、調査ができなかった場合は「不明」とします。

【調査2-②】

用途変更の際には、既存不適格である規定のうち「用途に応じて適用される規定」が適用され、現行の規定への適合が求められることになります。

そのため、調査2-②において現行の規定に不適合となった規定のうち用途に応じて適用される規定については、既存不適格である可能性のある規定への適合状況調査において、「直近の建築等の工事着手時」を「用途変更時」と読み替えて、既存不適格であるか否かを確認します。

※「用途に応じて適用される規定」とは、次に掲げる規定をいいます。

- ・第27条(耐火建築物等としなければならない特殊建築物)
- ・第28条第1項(居室の採光)・第3項(特殊建築物の居室等の換気)
- ・第29条(地階の居室)
- ・第30条(長屋又は共同住宅の界壁)
- ・第35条(特殊建築物等の避難及び消火)
- ・第35条の2(特殊建築物等の内装)
- ・第35条の3(無窓の居室等の主要構造部)
- ・第48条第1項から第14項まで(用途制限)
- ・第51条(卸売市場等の位置)

■調査項目チェックリスト

本チェックリストは、計画建築物が2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)である場合を想定して、適用される規定ごとに調査項目及び調査方法を示したものです。一般的に、2階建ての木造一戸建ての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、現地で適切に適合状況を調査できる箇所を選定して、隠蔽部については規定ごとに少なくとも1箇所以上(構造関係にあつては、各階1箇所以上)を調査します。法第20条への適合状況についての調査が困難な場合には、耐震診断により調査することも可能です。(参考:「既存建築物の増築等に係る建築基準法の運用の合理化等について」(技術的助言)(令和8年8月31日付国住指第299号)1. 木造建築物の法第20条への適合状況の確認における耐震診断の結果の活用について)

なお、施工状況が分かる図書等があり、使用されている材料の種類や寸法等が確認できる場合は現地での調査の一部を省略することができます。また、増築等又は用途変更に併せて改修し、現行の規定に適合させる計画としている部分については調査を省略することができます。

それ以外の建築物である場合には、計画建築物の構造種別や用途に応じて必要な規定を適宜追加するなどしてください。なお、構造関係規定については、仕様規定によらずに構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめることができる場合には、「適合」とすることができます。

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法
敷地関係 (法第43条及び第44条は都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用)				
☐	法19①	敷地の高さ	・道路との高低差	目視又は計測
☐	法19②	湿潤な土地等の衛生・安全対策	・敷地の湿潤状況、出水履歴、土地条件等 ・盛土、地盤改良等の有無	目視等及び土地条件図、治水地形分類図等を確認
☐	法19③	敷地の排水	・敷地内の排水状況	目視等
☐	法19④	がけ崩れ対策	・がけの有無 ・擁壁の設置状況	目視等
☐	法43①	接道	・都市計画区域・準都市計画区域の指定状況 ・特定行政庁による道路の指定状況 ・特定行政庁による許可・認定の有無と適合状況 ・道路との接道長さ ・前面道路の幅員	市区町村の都市計画情報を確認 特定行政庁の指定道路図を確認 図書及び目視等 計測
☐	法44①	道路内建築	・都市計画区域・準都市計画区域の指定状況 ・特定行政庁による道路の指定状況 ・道路、建築物、擁壁等の位置	市区町村の都市計画情報を確認 特定行政庁の指定道路図を確認 目視等
構造関係				
☐	法20①	基礎	・立ち上がり部分の構造、材料及び寸法 ・配筋の状況 ・(令第38条第4項の構造計算による場合)コンクリートの強度	目視等及び計測 ・電磁誘導法 又は ・電磁波レーダー法による鉄筋探査及びはつり出し ・コンクリート圧縮試験 又は ・リバウンドハンマー試験
		屋根ふき材 外装材等	・緊結等の状況	目視等
		木材	・構造耐力上主要な部分に使用されている木材の状況	目視等
		土台及び基礎	・土台の緊結等の状況	目視等
		柱の小径	・欠込み等の有無 ・部材寸法(柱の小径)	目視等 計測
		はり等の横架材	・欠込み等の有無	目視等
		筋かい	・柱梁接合部及び筋かいの金物の有無及び金物種類、緊結の状況 ・欠込み等の有無 ・筋かいの部材寸法	目視等 計測

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法
		軸組等	・筋かい、耐力壁の位置 ・金物種類	目視等
			・筋かい、耐力壁の部材寸法等の状況	目視等及び計測
			・壁量計算による必要壁量及び存在壁量、配置の確認 ・壁配置のバランス	壁量計算
		継手又は仕口	・柱梁接合部の金物の有無及び金物種類、緊結の状況	目視等
			・筋かいの部材寸法	計測
		防腐措置	・腐りやすい構造である部分の下地材 ・柱、筋かい、土台の防腐・防蟻処理の状況	目視等
		建築設備の構造強度	・給湯設備の滴水時の質量 ・給湯設備の形状 ・給湯設備の緊結状況	・目視等 及び ・設備の型番から仕様を確認
		塀	・高さ、厚さ ・控え壁、基礎の有無	目視等及び計測
			・配筋の状況	・電磁誘導法 又は ・電磁波レーダー法による鉄筋探査及びはつり出し
			・耐震診断 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な指針(平成18年国土交通省告示第184号)の別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」第1第1号に定める方法 又は 「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について(技術的助言)」(平成31年1月1日付国住指第3107号)2に通知する認定診断法((一財)日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」又は「精密診断法」)	
□	法20②	基準の適用上別の建築物みなす部分	・相互に応力を伝えない構造方法のみで接する建築物の部分の有無 ・上記建築物の部分ごとに法20①の調査項目	目視等 法20①の調査方法
防火関係				
□	法61①	防火地域・準防火地域内の建築物	・防火地域、準防火地域の指定状況 ・建築物の規模に応じた耐火建築物、準耐火建築物等の種別及び構造材の状況 ・延焼のおそれのある部分の防火設備の位置、形状等	市区町村の都市計画情報を確認 ・目視等 又は ・設備の認定シール等を確認
□	法62	屋根	・防火地域、準防火地域の指定状況 ・屋根材の状況	市区町村の都市計画情報を確認 目視等
□	法22①	屋根	・法第22条区域の指定状況 ・屋根ふき材の状況	特定行政庁による指定状況を確認 目視等
□	法23	外壁	・法第22条区域の指定状況 ・外壁材の状況	特定行政庁による指定状況を確認 目視等
□	法35の2	内装	・火気使用室の有無 ・内装材	・目視等 又は ・材料の認定シール等を確認
設備関係				
□	法28② 法36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	換気 (調理室等を除く)	・開口部の面積、位置 ・給気口、排気口の位置 ・機械換気設備の性能等 ・換気設備の有効換気量 ・居室の床面積	目視等及び計測 ・風量測定 又は ・設備の型番から性能等を確認 計測
□	法28③ 法36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	火気使用室の換気設備 (調理室等)	・ガス設備等の有無 ・給気口、排気口の位置 ・火気設備の出力等 ・機械換気設備の性能等 ・換気設備の有効換気量	目視等 ・風量測定 又は ・設備の型番から性能等を確認
□	法31① 法36 (便所の設置及び構造に係る部分)	便所 (処理区域内)	・公共下水道の処理区域 ・採光及び換気のための窓又はそれに代わる照明、換気設備の有無	処理区域の公示を確認 目視等
□	法31② 法36	便所 (処理区域外)	・公共下水道の処理区域 ・浄化槽の処理性能 又は ・くみ取便所の構造	処理区域の公示を確認 浄化槽の保守点検結果及び設備の型番から性能等を確認

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法
	(便所の設置及び構造並びに浄化槽の構造に係る部分)		・採光及び換気のための窓又はそれに代わる照明、換気設備の有無 ・漏水の有無	目視等
□	法32	電気設備	・不具合の有無	目視等
□	法36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	給排水設備	・配管設備の設置状況 ・漏水等不具合の有無	目視等
材料関係				
□	法37	建築材料	・基礎のコンクリート、鉄筋のJISへの適合状況	図書等により使用材料の仕様を確認
□	法28の2 二	石綿	・石綿の吹付けの有無	目視等
□	法28の2 三	クロルピリホス	・添加の有無(添加されている場合は、5年以上が経過していること)	・図書等により仕様を確認 又は ・5年以上の経過を確認
□		ホルムアルデヒド	・使用の有無(使用されている場合は、5年以上が経過していること)	・図書等による仕様を確認 又は ・5年以上の経過を確認
			・換気設備の有効換気量 ・給気口、排気口の位置、換気経路(建具のアンダーカット、ガラリ等の有無) ・居室の面積、天井高さ	・風量測定 又は ・設備の型番から性能等を確認 目視等又は計測
一般構造関係				
□	法28① 法36 (居室の採光面積に係る部分)	採光	・居室の面積 ・開口部の寸法、開口中心からの垂直距離 ・外壁と隣地境界線等との距離 ・(令19③ただし書きの適用を受ける場合)照明設備による照度	計測 ・床面における照度測定 又は ・設備の型番から各種性能を確認
□	法29	地階における居室	・居室の面積 ・からぼり等の有無 ・地面に接する外壁等の構造	計測 目視等
□	法36 (天井及び床の高さに係る部分)	居室の天井及び床の高さ	・居室の天井高さ ・最下階の居室の床の高さ	計測
□	法36 (床の防湿方法に係る部分)	居室の床の防湿方法	・最下階の床の材料 ・床下の防湿措置の状況 ・外壁の床下換気孔の状況	目視等
□	法36 (階段の構造に係る部分)	階段	・階段及び踊場の幅員 ・階段の蹴上げ、踏面の寸法 ・手すりの設置状況、出幅の寸法 ・踊場の設置状況 ・階段に代わる傾斜路の設置状況	目視等及び計測
用途関係 (都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用)				
□	法48①～⑭	用途	・用途地域の指定状況 ・兼用用途の有無及び当該用途に供する床面積	市区町村の都市計画情報を確認 目視等及び計測
形態関係 (都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用)				
□	法47	壁面線	・壁面線の指定状況 ・壁面線と外壁との距離	特定行政庁による指定状況を確認 計測
□	法52①,⑦	用途地域等に基づく容積率	・指定容積率 ・建築物の延べ面積及び敷地面積	市区町村の都市計画情報を確認 計測
□	法52②,⑦	前面道路の幅員に基づく容積率	・用途地域等の指定状況 ・前面道路の幅員	市区町村の都市計画情報を確認 計測
□	法53①,②	建蔽率	・指定建蔽率 ・防火地域、準防火地域の指定状況 ・建築物の建築面積及び敷地面積	市区町村の都市計画情報を確認 計測
□	法53の2①	最低敷地面積	・敷地面積の最低限度の指定状況 ・敷地面積	市区町村の都市計画情報を確認 計測
□	法54①	外壁後退距離	・外壁の後退距離の限度の指定状況 ・外壁から敷地境界線までの距離	市区町村の都市計画情報を確認 計測
□	法55①	絶対高さ制限	・高さの限度の指定状況 ・建築物の高さ	市区町村の都市計画情報を確認 計測
□	法56①	道路高さ制限	・用途地域の指定状況 ・前面道路の幅員	市区町村の都市計画情報を確認 計測

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法
			・前面道路との高低差 ・建築物の高さ ・道路境界線との距離	
		北側高さ制限	・用途地域の指定状況 ・日影による高さ制限の対象区域の指定状況 ・真北の方角 ・真北方向の境界線との距離 ・北側隣地との高低差 ・建築物の高さ	市区町村の都市計画情報及び条例の制定状況を確認 計測
☐	法58①	高度地区内の建築物	・高度地区の指定状況 ・建築物の高さ	市区町村の都市計画情報を確認 計測
その他(条例により付加された制限)				
☐	法39,40,68の2他	地方公共団体の条例による制限	・地方公共団体の条例による制限の有無及び内容	・条例の制定状況を確認 ・制限の内容に応じて確認方法を検討

(参考)法第36条について

法第36条は、建築物の敷地、構造及び建築設備に関する規定の技術的基準を補足し、建築基準法施行令に委任する規定です。上記チェックリスト中、第36条に係る事項が建築基準法施行令のどの規定に委任されているかについては、次のとおりです。

- ・ 居室の採光面積： 令第20条
- ・ 天井及び床の高さ： 令第21条、第22条第1号
- ・ 床の防湿措置： 令第22条第2号
- ・ 階段の構造： 令第23条～第27条
- ・ 便所の設置及び構造： 令第28条～第31条、第33条(改良便槽)、第34条
- ・ 浄化槽の構造： 令第32条(合併処理浄化槽)、第33条(尿尿浄化槽・合併処理浄化槽)、第35条
- ・ 給水、排水その他の配管設備の設置及び構造： 令第129条の4(配管設備)、令第129条の5(換気設備)

(4)現況調査報告書の作成

調査者は、現況調査の結果について、次に掲げる図書で構成される現況調査報告書を作成します。

- ① 現況調査報告書(かがみ)
- ② 調査項目チェックリスト(調査対象の建築物に適用される規定と調査項目・調査方法)
- ③ 現況調査結果表
- ④ 調査箇所を示した図面(増築等又は用途変更の履歴がある場合は、当該部分を示すもの)
- ⑤ 直近の建築等の工事の検査済証の交付の事実又は工事の着手時がわかる書類

現況調査報告書の作成にあたっては、別添2の「現況調査報告書 記入例」を参照してください。

3. 増築等又は用途変更の計画及び確認申請書の作成

(1) 増築等又は用途変更の計画

現況調査の結果を踏まえて、次に示す方針により増築等又は用途変更を計画します。

① 現行の建築基準法令の規定に適合させる部分

現況調査の結果が「不適合(その他)」となった規定については現行の建築基準法令の規定に適合させます。また、「不明」となった箇所についても適合していないものとみなし、現行の建築基準法令の規定に適合させます。ただし、設計図書が残っておらず、現況調査により適合状況を確認することが困難な規定として次に掲げるものについては、調査結果が「不明」となった箇所があっても、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、当該規定を既存不適格とみなして計画をすることができます。(参考:「既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて」(技術的助言)(令和7年3月26日付国住指第517号)1. 既存建築物の法適合状況の調査が困難な規定の取扱いについて)

- ・ 法第20条(小規模建築物※の基礎の構造方法に係る部分に限る。)
- ・ 法第37条

※脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年法律第69号)による改正前の建築基準法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物以外の建築物(いわゆる「旧4号建築物」及び建築確認対象外建築物)を指します。

なお、現況調査の結果が「不明」だった規定について、現行の建築基準法令の規定に適合させる改修を計画した場合であっても、工事施工中に当該箇所を確認し、現行の建築基準法令の規定に適合していることが確認できれば、当該箇所については改修を行わないこととすることができます。

また、用途変更を行う場合、変更後の用途の建築物に新たに適用される建築基準法令の規定については、現行の規定に適合させる必要があります。

② 既存建築物の緩和が適用される部分

増築等を行う場合、現況調査の結果が「不適合(既存不適格)」となった規定については、法第86条の7の規定に基づき、政令に定める範囲内の増築等であれば、既存建築物の緩和が適用されます。

用途変更を行う場合、現況調査の結果が「不適合(既存不適格)」となった規定のうち用途に応じて適用される規定(p.9を参照)については、法第87条第4項で準用する第86条の7の規定に基づき、政令に定める範囲内の用途変更であれば、既存建築物の緩和が適用されます。

2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)において緩和が適用される規定について、工事種別に応じて次ページの表で整理しているので参考にしてください。政令に定める増築等及び用途変更の範囲の具体的な内容については、別冊の「[既存建築物の緩和措置に関する解説集](#)」を参照して

ください。

■増築等又は用途変更の際に既存建築物の緩和が適用される規定

(2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)の場合)

●:既存建築物の緩和が措置されている規定 ×:既存建築物の緩和が措置されていない規定 —:遡及適用されない規定

規定の内容		法令	増築・改築	大規模の修繕 大規模の模様替	用途変更
構造	構造耐力	法20	●	●	—
防火	防火・準防火地域内の建築物	法61	●	●	—
	防火・準防火地域内の屋根	法62	●	●	—
	法第22条区域内の屋根	法22①	●	●	—
	法第22条区域内の外壁	法23	●	●	—
設備	内装	法35の2	●	●	●
	換気	法28②、法36	●	●	—
	火気使用室等の換気	法28③、法36	●	●	●
	便所	法31、法36	●	●	—
	電気設備	法32	●	●	—
材料	配管設備	法36 (令129の2の4～ 令129の2の5)	●	●	—
	建築材料の品質	法37	●	●	—
	石綿	法28の2二	●	●	—
	ホルムアルデヒド	法28の2三	●	●	—
一般構造	採光	法28①、法36	●	●	●
	地階の防湿措置	法29	●	●	●
	居室の天井の高さ、床の高さ 及び防湿方法	法36(令21,22)	●	●	—
	階段	法36(令23～26)	●	●	—
敷地	接道	法43①	×	●	—
	道路内建築制限	法44①	×	●	—
用途	用途地域	法48①～⑭	●	●	×
形態	壁面後退	法47	×	●	—
	容積率	法52①、②、⑦	●	●	—
	建蔽率	法53①、②	×	●	—
	外壁後退距離	法54①	×	●	—
	高さ(絶対高さ)	法55①	×	●	—
	高さ(斜線制限)	法56①	×	●	—
	高度地区	法58①	×	●	—

(2)確認申請書の作成

増築等又は用途変更の工事に着手するにあたり、当該工事の計画に係る建築確認を受け、確認済証の交付を受ける必要があります※。建築確認では、計画建築物の増築等又は用途変更を行わない既存部分も併せて建築基準法令の規定に適合することについて審査がされるので、現況調査報告書を確認申請図書として活用します。

※用途変更にあつては、用途を変更して法第6条第1項第1号の特殊建築物とする場合のみ建築確認が必要となります。また、増築等後の建築物が法第6条第1項各号に該当しない場合又は増改築に係る部分の床面積が10㎡以内である場合(防火地域及び準防火地域内を除く。)については、確認申請は不要です。

新築、増築等、用途変更を問わず、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りますが、既存建築物の緩和が適用される場合は、現況調査報告書を規則第1条の3第1項 表2(61)項に掲げる「既存不適格調書」として活用することができます。

緩和措置が適用される規定は引き続き既存不適格となる(適用されない)こととなるため、確認申請書の添付図書は概ね次頁のとおりとなります。

■増築・改築の場合の添付図書(2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)の場合)

		現行規定に適合させる場合 の添付図書	既存建築物の緩和が適用される場合の添付図書	
			増築・改築に係る部分	既存部分
共通		付近見取図 配置図 平面図 立面図 断面図 床面積算定表 地盤面算定表	改修する部分を明示 既存不適格調書	
構造規定		仕様表 構造詳細図 使用構造材料一覧表 基礎・地盤説明書 壁量・四分割法判定 柱頭・柱脚金物算定	増築・改築に係る部分の規模に応じた緩和基準に適合することを確認する図書 (例) 小規模の増築・改築の場合 改修部分が現行の規定に適合し、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しないことを確認する図書	
防火規定	防火地域・準防火地域内の建築物	耐火構造等の構造詳細図	耐火構造等の構造詳細図 20分間防火設備の設置を確認する図書 既存部分の屋根の延焼の危険性が增大しないことを確認する図書	
	法第22条区域内的の建築物	耐火構造等の構造詳細図 使用建築材料表	既存部分の屋根・外壁の延焼の危険性が增大しないことを確認する図書	
	内装	室内仕上表	室内仕上表	なし
設備規定	換気	換気設備の仕様書 換気計算書	換気設備の仕様書 換気計算書	なし
	配管設備	系統図 使用材料表	系統図 使用材料表	なし
	指定建築材料	使用建築材料表	使用建築材料表	なし
建築材料	ホルムアルデヒド	使用建築材料表	使用建築材料表	なし
	採光	採光計算書	採光計算書	なし
集団規定	容積率	床面積求積図 敷地面積求積図	床面積求積図	
	建蔽率	建築面積求積図 敷地面積求積図		

※ 規則で定められている添付図書を簡略的に示しているものであり、別途図書が必要となる場合がある。

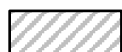


で示した図書は、記載事項を「仕様表」にまとめることで、添付を省略することも可能。

■大規模の修繕・模様替の場合の添付図書(2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)の場合)

		現行規定に適合させる場合 の添付図書	既存建築物の緩和が適用される場合の添付図書	
			大規模の修繕・模様替に係る部分	既存部分
共通		付近見取図 配置図 平面図 立面図 断面図 床面積算定表 地盤面算定表	改修する部分を明示	
			既存不適格調書	
構造規定		仕様表 構造詳細図 使用構造材料一覧表 基礎・地盤説明書 壁量・四分劃法判定 柱頭・柱脚金物算定	構造耐力上の危険性が增大しないことを確認する図書 (例) 耐震診断書	
防火規定	防火地域・準防火地域内の建築物	耐火構造等の構造詳細図	20分間防火設備の設置を確認する図書	
	法第22条区域内の建築物	耐火構造等の構造詳細図 使用建築材料表	なし	なし
	内装	室内仕上表	室内仕上表	なし
設備規定	換気	換気設備の仕様書 換気計算書	換気設備の仕様書 換気計算書	なし
	配管設備	系統図 使用材料表	系統図 使用材料表	なし
建築材料	指定建築材料	使用建築材料表	使用建築材料表	なし
	ホルムアルデヒド	使用建築材料表	使用建築材料表	なし
採光		採光計算書	採光計算書	なし
集団規定	接道・道路内建築制限		特定行政庁の認定の内容に適合することの確認に必要な図書	
	容積率	床面積求積図 敷地面積求積図	なし	なし
	建蔽率	建築面積求積図 敷地面積求積図	なし	なし

※ 規則で定められている添付図書を簡略的に示しているものであり、別途図書が必要となる場合がある。



で示した図書は、記載事項を「仕様表」にまとめることで、添付を省略することも可能。

(3)図書の保存

本ガイドラインに基づき作成された現況調査報告書や、建築確認・検査の手続において交付された確認済証及び確認申請書の副本・添付図書並びに検査済証は、今後、増築等や用途変更を計画するにあたって行われる現況調査や建築確認・検査の手続において必要となる図書であるため、所有者において確実に保存することが重要です。

既存不適格早見表

この既存不適格早見表は、現地調査(調査②)において、既存不適格である可能性のある規定を効率的に把握するため、2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)に適用される各規定について、既存不適格が発生した可能性のある改正事項を時系列的に整理したものです。改正された規定の施行時を●で示しています。

表の中の点線●●●は、建築基準法令の規定に関する都市計画、区域、数値等の決定又は変更により既存不適格となっている可能性があることを示すものです。計画建築物の敷地においてこれらの変更等があったかどうかについて、個別に確認してください。その他、建築基準法に基づく条例の規定については、個別に確認が必要です。

(既存不適格早見表の使い方)

施行年		構造規定 (基礎 (令第38条))	防火規定 (屋根 (法第22条))	建築設備 (電気設備 (法第32条))	一般構造 (採光 (法第28条第1項))	集団規定 (容積率 (法第52条))	絶対高さ限度 (法第55条)
西暦	和暦						
1950	S25		● S25/11/23 制定[法22]	● S25/11/23 制定[法32]	● S25/11/23 制定[法28①、令1 9.20]	● (参考)S25/11/23 空地地区による制限 【旧法56】	● (参考)S25/11/23 住居地域内外による 制限【旧法57】
1951	S26						
1952	S27						
1969	S44		●		●		
1974	S49		●		●	● S46/1/1 制定【旧法56廃止・ 法52制定】	● S46/1/1 制定[法55]
1975	S50		●		●		
1976	S51		●		●		
1977	S52		●		●		
1978	S53		●		●	● S52/11/1 住居系用途地域内 における前面道路 幅員に基づく制限強 化	●
1979	S54		●		●	● 2以上の区域にわた る場合の適用 【法52改正】	●
1980	S55		●		●		●
1981	S56		●		●		●
1982	S57		●		●		●
1983	S58		●		●		●
1984	S59		●		●		●
1985	S60		●		●	● 容積率の都市計画決定・変更	● 高さの限度の都市計画決定・変更
1986	S61		●		●		●
1987	S62		●		●		●
1988	S63		●		●		●
1989	S64/H1		●		●		●
1990	H2		●		●		●
1991	H3		●		●		●
1992	H4		●		●		●
1993	H5		●		●		●
1994	H6		●		●		●
1995	H7		●		●		●
1996	H8		●		●		●
1997	H9		●		●		●
1998	H10		●		●		●
1999	H11		●		●		●
2000	H12	● H12/6/1 基礎の構造方法【H 12建告1347制定】	●		● H12/6/1 採光補正係数の導 入【令20改正】	●	●
2001	H13		●		●		●
2002	H14		●		●		●
2003	H15		●		●		●
2022	R4		●		●	●	●
2023	R5		●		●	●	●
2024	R6	● R7/4/1 無筋基礎の禁止【H 12建告1347】	●		●	●	●
2025	R7		●		●	●	●

施行年		敷地			構造規定		
		敷地 (法第19条)	接道 (法第43条)	道路内建築 (法第44条)	基礎 (令第38条)	屋根ふき材・外装材等 (令第39条)	木造 (令第3章第3節)
西暦	和暦						
1950	S25	● S25/11/23 制定【法19】	● S25/11/23 制定【法43】	● S25/11/23 制定【法19】		● S25/11/23 制定【令39】	● S25/11/23 制定【令第3章第3節】
1951	S26						
1952	S27						
1953	S28						
1954	S29						
1955	S30						
1956	S31					● S31/7/1 棟部分の屋根瓦の緊 結方法【令39改正】	
1957	S32						
1958	S33						
1959	S34						● S34/12/23 柱の小径、引張筋か いの寸法、必要壁量 【令43,45,46改正】
1960	S35						
1961	S36						
1962	S37						
1963	S38						
1964	S39						
1965	S40						
1966	S41						
1967	S42						
1968	S43		● 都市計画区域・ 準都市計画区域の指定・変更	● 都市計画区域・ 道路の指定等 ● 都市計画区域・ 準都市計画区域の指定・変更			
1969	S44						
1970	S45						
1971	S46				● S46/1/1 制定【令38】	● S46/1/29 屋根ふき材、外装材 及び塀壁の基準 【S46建告109制定】	● S46/1/1 柱の有効細長比、風 圧力に対する必要 壁量、継手・仕口の ボルト締に座金使 用、外壁内部の防蟻 措置 【令42,43,46,47, 49改正】
1972	S47						
1973	S48						
1974	S49						
1975	S50						
1976	S51						
1977	S52						
1978	S53						
1979	S54						
1980	S55						
1981	S56						● S56/6/1 軟弱地盤における土 台の有無、圧縮筋か いの寸法、必要壁量、柱 の添木補強【令42,4 5,46,47改正、S56 建告1100制定】
1982	S57						
1983	S58						
1984	S59						
1985	S60						
1986	S61						
1987	S62						
1988	S63						
1989	S64/H1						
1990	H2						
1991	H3						
1992	H4						
1993	H5						
1994	H6						
1995	H7						
1996	H8						
1997	H9						
1998	H10						
1999	H11						
2000	H12				● H12/6/1 基礎の構造方法【H 12建告1347制定】		● H12/6/1 耐力壁の配置方法 (四分割法)、継手・ 仕口の緊結方法 【令46,47,H12建 告1352,旧H12建 告1460制定】
2001	H13						
2002	H14						
2003	H15						
2004	H16						
2005	H17						
2006	H18						
2007	H19						
2008	H20						
2009	H21						
2010	H22						
2011	H23						
2012	H24						
2013	H25						
2014	H26						
2015	H27						
2016	H28						
2017	H29						
2018	H30						
2019	H31/R1						
2020	R2						
2021	R3						
2022	R4					● R4/1/1 瓦屋根の緊結方法 強化【S46建告10 9改正】	R7/4/1 柱の小径、壁量 【令43,46,S56 建告1100,H12 建告1349改正】
2023	R5				● R7/4/1 無筋基礎の禁止【H 12建告1347改正】		
2024	R6						
2025	R7						

施行年		堀 (令第61条,62条の8)	建築設備の構造強度 (令第129条の2の3)	防火規定			
西暦	和暦			防火地域・準防火地域内の建築物 (法第61条)	屋根 (法第62条)	屋根 (法第22条)	外壁 (法第23条)
1950	S25	● S25/11/23 制定【令61】		● S25/11/23 制定【旧法61,62,64(現法61)】	● S25/11/23 制定【旧法63(現法62)】	● S25/11/23 制定【法22】	● S25/11/23 制定【法23】
1951	S26			●	●	●	●
1952	S27			●	●	●	●
1953	S28			●	●	●	●
1954	S29			●	●	●	●
1955	S30			●	●	●	●
1956	S31			●	●	●	●
1957	S32			●	●	●	●
1958	S33			●	●	●	●
1959	S34			● S34/12/23 対象建築物改正【法61】	●	●	●
1960	S35			●	●	●	●
1961	S36			●	●	●	●
1962	S37			●	●	●	●
1963	S38			●	●	●	●
1964	S39			●	●	●	●
1965	S40			●	●	●	●
1966	S41			● 防火地域・準防火地域の都市計画決定・変更	● 防火地域・準防火地域の都市計画決定・変更	● 22条区域の指定	● 22条区域の指定
1967	S42			●	●	●	●
1968	S43			●	●	●	●
1969	S44			●	●	●	●
1970	S45			●	●	●	●
1971	S46	● S46/1/1 堀の高さ・基礎の根入れ深さ【令61改正】 補強 CB 造の堀の構造方法【令62の8制定】		●	●	●	●
1972	S47			●	●	●	●
1973	S48			●	●	●	●
1974	S49			●	●	●	●
1975	S50			●	●	●	●
1976	S51			●	●	●	●
1977	S52			●	●	●	●
1978	S53			●	●	●	●
1979	S54			●	●	●	●
1980	S55			●	●	●	●
1981	S56	● S56/6/1 堀の高さの制限強化【令61,令62の8改正】		●	●	●	●
1982	S57			●	●	●	●
1983	S58			●	●	●	●
1984	S59			●	●	●	●
1985	S60			●	●	●	●
1986	S61			●	●	●	●
1987	S62			●	●	●	●
1988	S63			●	●	●	●
1989	S64/H1			●	●	●	●
1990	H2			●	●	●	●
1991	H3			●	●	●	●
1992	H4			●	●	●	●
1993	H5			●	●	●	●
1994	H6			●	●	●	●
1995	H7			●	●	●	●
1996	H8			●	●	●	●
1997	H9			●	●	●	●
1998	H10			●	●	●	●
1999	H11			●	●	●	●
2000	H12		● H12/6/1 制定【旧令129の2の4(現令129の2の3), H12建告1388制定】	● H12/6/1 準防火地域内の木造建築物の構造方法【旧法62②(現法61), 令108改正, H12建告1359制定】	●	●	● H12/6/1 外壁の構造方法【法23改正, 旧令109の6(現令109の10), H12建告1362制定】
2001	H13			●	●	●	●
2002	H14			●	●	●	●
2003	H15			●	●	●	●
2004	H16			●	●	●	●
2005	H17			●	●	●	●
2006	H18			●	●	●	●
2007	H19			●	●	●	●
2008	H20			●	●	●	●
2009	H21			●	●	●	●
2010	H22			●	●	●	●
2011	H23			●	●	●	●
2012	H24			●	●	●	●
2013	H25	● H25/4/1 給湯設備の転倒防止措置【H12建告1388】		●	●	●	●
2014	H26			●	●	●	●
2015	H27			●	●	●	●
2016	H28			●	●	●	●
2017	H29			●	●	●	●
2018	H30			●	●	●	●
2019	H31/R1			●	●	●	●
2020	R2			●	●	●	●
2021	R3			●	●	●	●
2022	R4			●	●	●	●
2023	R5			●	●	●	●
2024	R6			●	●	●	●
2025	R7			●	●	●	●

施行年		建築設備				
西暦	和暦	内装 (法第35条の2)	換気 (法第28条 第2項、第3項)	便所 (法第31条第1項) (処理区域内)	便所 (法第31条第2項・第36条) (処理区域外・浄化槽)	便所 (法第36条) (令第29・31・33・34条) (処理区域外・くみ取便所)
1950	S25		● S25/11/23 制定[法28②]	● S25/11/23 制定[法31①]	● S25/11/23 制定[法31②、令3 2.33]	● S25/11/23 制定[令29,31,33, 34]
1951	S26			●		
1952	S27			●		
1953	S28			●		
1954	S29			●		
1955	S30			●		
1956	S31			●		
1957	S32			●		
1958	S33			●		
1959	S34			●		
1960	S35			●		
1961	S36			●		
1962	S37			●		
1963	S38			●		
1964	S39			●		
1965	S40			● S40/12/2 処理区域内では公 共下水道に接続す る水洗便所以外の 便所の禁止[法31]		
1966	S41			●		
1967	S42			●		
1968	S43			●		
1969	S44			●		
1970	S45		● S46/1/1 換気設備の構造方法 [令20の2、令20の 3、旧令20の4(現令 20の3)、S45建告1 826、令129の2の 5制定] 火気使用室の換気追 加[法28③制定]	●	● S44/5/1 尿尿浄化槽の汚物処 理性能基準[令32改 正] S44/7/3 尿尿浄化槽の処理対 象人員の算定方式[S 44建告3148制定]	
1971	S46	● S46/1/1 規制の対象に火気使 用室を追加[法35の 2]	●	●		
1972	S47		●	●		
1973	S48		●	●		
1974	S49		●	●		
1975	S50		●	●		
1976	S51		●	●		
1977	S52		●	●		
1978	S53		● S53/4/1 調理室等に設ける 換気設備の構造方 法[S45建告182 6]	●		
1979	S54		●	●		
1980	S55		● S57/12/1 理論廃ガス量に伴う Kの値の見直し、排 気フードの構造、燃 料の種類見直し等 [S45建告1826]	●	● S56/6/1 尿尿浄化槽の構造[S 55建告1292制定]	
1981	S56		●	●		
1982	S57		●	●		
1983	S58		●	●		
1984	S59		●	●		
1985	S60		●	●		
1986	S61		●	●		
1987	S62		●	●		
1988	S63		●	●	● S63/4/1 分離接触ばっ気方式 (合併処理)、嫌気 床接触ばっ気方式の 基準[S55建告129 2改正]	
1989	S64/H1		●	●		
1990	H2		●	●		
1991	H3		●	●		
1992	H4		●	●		
1993	H5		●	●		
1994	H6		●	●		
1995	H7		●	●		
1996	H8		●	●	● H8/4/1 尿尿浄化槽の構造方 法の詳細化、排水 水質基準の改正等[S 55建告1292改正]	
1997	H9		●	●		
1998	H10		●	●		
1999	H11		●	●		
2000	H12		● H12/6/1 自然換気設備の排 気口の位置[令129 の2の5] 排気口等に換気扇 等を設ける場合の 算定式追加、火気使 用室の廃ガス逆流 防止措置等[S45建 告1826]	●	● H12/6/1 尿尿浄化槽の大腸菌 数に関する基準 [令32①二制定]	● H12/6/1 くみ取便所の構造方 法[令29]
2001	H13		●	●	● H13/4/1 合併処理浄化槽に 関する基準 [令32、令33改正、 令35制定、S55建 告1292改正]	
2002	H14		●	●		
2003	H15		●	●		
2004	H16		●	●		
2005	H17		●	●		
2006	H18		●	●		
2007	H19		●	●		
2008	H20		●	●		
2009	H21		●	●		
2010	H22		●	●		
2011	H23		●	●		
2012	H24		●	●		
2013	H25		●	●		
2014	H26		●	●		
2015	H27		●	●		
2016	H28		●	●		
2017	H29		●	●		
2018	H30		●	●		
2019	H31/R1		●	●		
2020	R2		●	●		
2021	R3		●	●		
2022	R4		●	●		
2023	R5		●	●		
2024	R6		●	●		
2025	R7		●	●		

施行年		給排水設備 (法第36条) (令第129条の2の4)	材料 建築材料 (法第37条) (基礎のコンクリート・鉄筋)	石綿 (法第28条の2第2号)	クロルビリホス、 ホルムアルデヒド発散建材 (法第28条の2第3号)	一般構造	
西暦	和暦					採光 (法第28条第1項)	地階における居室 (法第29条)
1950	S25		● S25/11/23 制定【法37,旧 S26 建告26】			● S25/11/23	● S25/11/23 制定【旧法30(現法 29)】
1951	S26					● 制定【法28①,令1 9,20】	
1952	S27						
1953	S28						
1954	S29						
1955	S30						
1956	S31						
1957	S32						
1958	S33						
1959	S34					● S34/1/1 制定【旧令129の2】	
1960	S35						
1961	S36						
1962	S37						
1963	S38						
1964	S39						
1965	S40						
1966	S41						
1967	S42						
1968	S43						
1969	S44						
1970	S45	● S46/1/1 圧力タンク・給湯設備 への安全装置、配管 設備の構造方法の詳 細化【旧令129の2改 正】					
1971	S46						
1972	S47						
1973	S48						
1974	S49						
1975	S50						
1976	S51						
1977	S52						
1978	S53						
1979	S54						
1980	S55						
1981	S56						
1982	S57						
1983	S58						
1984	S59						
1985	S60						
1986	S61						
1987	S62						
1988	S63						
1989	S64/H1						
1990	H2						
1991	H3						
1992	H4						
1993	H5						
1994	H6						
1995	H7						
1996	H8						
1997	H9						
1998	H10						
1999	H11						
2000	H12	● H12/6/1 飲料水の配管の構 造方法【旧令129の 2の2改正,H12建 告1390制定】	● H12/6/1 セメントのJISから コンクリートのJIS に改正、鉄筋が指定 建築建材に追加【法 37改正,H12建告1 446制定】		● H15/7/1 制定【法28の2三】	● H12/6/1	● H12/6/1 地階に設ける居室 の技術的基準【令2 2の2,H12建告14 30制定】
2001	H13					● 採光補正係数の導 入【令20改正】	
2002	H14						
2003	H15						
2004	H16						
2005	H17						
2006	H18						
2007	H19						
2008	H20						
2009	H21						
2010	H22						
2011	H23						
2012	H24						
2013	H25						
2014	H26						
2015	H27						
2016	H28						
2017	H29						
2018	H30						
2019	H31/R1						
2020	R2						
2021	R3						
2022	R4						
2023	R5						
2024	R6						
2025	R7						

用途地域の都市計画決定・変更

施行年		居室の天井高さ、 床の高さ及び防湿 (法第36条) (令第21,22条)	階段 (法第36条) (令第23～26)	用途	形態		
西暦	和暦			用途 (法第48条)	壁面線 (法第47条)	容積率 (法第52条)	建蔽率 (法第53条)
1950	S25	● S25/11/23 制定【令21,22】	● S25/11/23 制定【令23～26】	● S25/11/23 制定【法48】	● S25/11/23 制定【法47】	● (参考)S25/11/23 空地地区による制限 【旧法56】	● S25/11/23 制定【旧法55(現法 53)】
1951	S26			●	●		●
1952	S27			●	●		●
1953	S28			●	●		●
1954	S29			●	●		●
1955	S30			●	●		●
1956	S31			●	●		●
1957	S32			●	●		●
1958	S33			●	●		●
1959	S34			●	● S34/12/23 門・塀の制限 【法47改正】		●
1960	S35			●	●		●
1961	S36			●	●		●
1962	S37			●	●		●
1963	S38			●	●		●
1964	S39			●	●	● (参考)S39/1/15 容積地区による制限 【旧法59の2】	●
1965	S40			●	●		●
1966	S41			●	●		●
1967	S42			●	●		●
1968	S43			●	●		●
1969	S44			●	●		●
1970	S45			●	●		●
1971	S46			●	●	● S46/1/1 制定【旧法56廃止、 法52】	● S46/1/1 用途地域に応じた 制限の細分化【法5 3】
1972	S47			●	●		●
1973	S48			●	●		●
1974	S49			●	●		●
1975	S50			●	●		●
1976	S51			●	●		●
1977	S52			●	●	● S52/11/1 住居系用途地域内 における前面道路 幅員に基づく制限強 化 2以上の区域にわた る場合の適用 【法52改正】	● S52/11/1 2以上の区域にわた る場合の適用【法5 3改正】
1978	S53			●	●		●
1979	S54			●	●		●
1980	S55			●	●		●
1981	S56			●	●		●
1982	S57			●	●		●
1983	S58			●	●		●
1984	S59			●	●		●
1985	S60			●	●		●
1986	S61			●	●		●
1987	S62			●	●		●
1988	S63			●	●		●
1989	S64/H1			●	●		●
1990	H2			●	●		●
1991	H3			●	●		●
1992	H4			●	●		●
1993	H5			●	●		●
1994	H6			●	●		●
1995	H7			●	●		●
1996	H8			●	●		●
1997	H9			●	●		●
1998	H10			●	●		●
1999	H11			●	●		●
2000	H12		● H12/6/1 手すりの設置の義務 化【令25改正】	●	●		●
2001	H13			●	●		●
2002	H14			●	●		●
2003	H15			●	●		●
2004	H16			●	●		●
2005	H17			●	●		●
2006	H18			●	●		●
2007	H19			●	●		●
2008	H20			●	●		●
2009	H21			●	●		●
2010	H22			●	●		●
2011	H23			●	●		●
2012	H24			●	●		●
2013	H25			●	●		●
2014	H26			●	●		●
2015	H27			●	●		●
2016	H28			●	●		●
2017	H29			●	●		●
2018	H30			●	●		●
2019	H31/R1			●	●		●
2020	R2			●	●		●
2021	R3			●	●		●
2022	R4			●	●		●
2023	R5			●	●		●
2024	R6			●	●		●
2025	R7			●	●		●

施行年		最低敷地面積 (法第53条の2)	外壁後退距離 (法第54条)	絶対高さ制限 (法第55条)	斜線制限 (法第56条)	高度地区内の建築物 (法第58条)
西暦	和暦					
1950	S25		● (参考)S25/11/23 空地地区による制限 【旧法56】	● (参考)S25/11/23 住居地域内外による 制限【旧法57】	● S25/11/23 制定【旧法58】	● S25/11/23 制定【旧法59】
1951	S26				●	●
1952	S27				●	●
1953	S28				●	●
1954	S29				●	●
1955	S30				●	●
1956	S31				●	●
1957	S32				●	●
1958	S33				●	●
1959	S34				●	●
1960	S35				●	●
1961	S36				●	●
1962	S37				●	●
1963	S38				●	●
1964	S39				●	●
1965	S40				●	●
1966	S41				●	●
1967	S42				●	●
1968	S43				●	●
1969	S44				●	●
1970	S45				●	●
1971	S46		● S46/1/1 制定【法54】	● S46/1/1 制定【法55】	● S46/1/1 現行の道路斜線制 限に改正、隣地斜線 制限、北側斜線制限 制度の導入【旧法5 7,58廃止,法56制 定】	●
1972	S47				●	●
1973	S48				●	●
1974	S49				●	●
1975	S50				●	●
1976	S51				●	●
1977	S52				●	●
1978	S53				●	●
1979	S54				●	●
1980	S55				●	●
1981	S56				●	●
1982	S57				●	●
1983	S58				●	●
1984	S59				●	●
1985	S60				●	●
1986	S61				●	●
1987	S62				●	●
1988	S63				● S62/11/16 道路斜線制限の精 緻化【法53改正,法 別表第三制定】	●
1989	S64/H1				●	●
1990	H2				●	●
1991	H3				●	●
1992	H4				●	●
1993	H5	● H5/6/25 制定【旧法54の2】			●	●
1994	H6	●			●	●
1995	H7	●			●	●
1996	H8	●			●	●
1997	H9	●			●	●
1998	H10	●			●	●
1999	H11	●			●	●
2000	H12	●			●	●
2001	H13	●			●	●
2002	H14	●			●	●
2003	H15	●			●	●
2004	H16	● H15/1/1 現行制度に改正【旧 法54の2廃止,法5 3の2制定】			●	●
2005	H17	●			●	●
2006	H18	●			●	●
2007	H19	●			●	●
2008	H20	●			●	●
2009	H21	●			●	●
2010	H22	●			●	●
2011	H23	●			●	●
2012	H24	●			●	●
2013	H25	●			●	●
2014	H26	●			●	●
2015	H27	●			●	●
2016	H28	●			●	●
2017	H29	●			●	●
2018	H30	●			●	●
2019	H31/R1	●			●	●
2020	R2	●			●	●
2021	R3	●			●	●
2022	R4	●			●	●
2023	R5	●			●	●
2024	R6	●			●	●
2025	R7	●			●	●

外壁の後退距離の限度の都市計画決定・変更

高さの限度の都市計画決定・変更

用途地域の都市計画決定・変更
斜線勾配の指定(用途地域外)

高度地区の都市計画決定・変更

建築物の敷地面積の最低限度の
都市計画決定・変更

現況調査報告書 記入例

■現況調査報告書(かがみ)

現況調査報告書				
2. に記載の建築物の現況調査の結果を報告します。本報告書に記載の事項は、事実と相違ありません。 所有者等の氏名 様 令和7年1月24日 調査者氏名 既存 太郎				
1. 調査者 (代表となる調査者)	①資格	(一級) 建築士 (大臣) 登録 第 1 2 3 4 5 6 号		
	②氏名のフリガナ	キソン タロウ		
	③氏名	既存 太郎		
	④勤務先	(一級) 建築士事務所 (〇〇県) 知事登録 第 1 2 3 4 5 6 号 既存建築設計事務所		
	⑤所在地	〇〇県 XX 市 XX 1-1-1		
	⑥電話番号	XX-XXXX-XXXX		
	⑦その他調査者			
2. 調査対象建築物及び敷地の位置	①敷地の位置	〇〇県 XX 市 XX 2-2-2		
	②防火地域	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☒ 指定なし		
	③その他の区域、地域、地区又は街区	法第22条区域、下水道処理区域内、高度地区		
	④用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	⑤現況用途	一戸建ての住宅	⑥構造	木造
	⑦階数	地上2階/地下 階	⑧敷地面積	165.00 m ²
	⑨建築面積	71.21 m ²	⑩延べ面積	122.21 m ²
3. 調査結果概要	①直近の建築等の工事の着手時点	昭和50年4月1日	②検査済証の有無	☐ 有 (年 月 日) ☒ 無
	②現況調査結果※1			
	適合	下記以外の規定		
	不適合(既存不適格)	法第20条第1項(昭和56年6月1日) 法第28条の2(第3号に係る部分)(平成15年7月1日) 法第36条(階段の構造に係る部分)(平成12年6月1日)		
	不適合(その他)	法第28条第1項		
	不明	法第23条、法第35条の2、法第28条第3項、法第31条・法第36条(便所の設置に係る部分)、法第37条		
③その他特記事項		平成12年 バリアフリーに対応した段差解消及びトイレの更新工事		

	④調査年月日	令和7年1月10日 実施
4. 改変※2 の有無及び概要	1階居室の一部で窓がベニヤ板でふさがれている。	
5. 現況調査に用いた図書	現況図面の作成	☒ 有 ☐ 無
	建築計画概要書の写し 平面図（復元）	
6. 備考		

※1 現況調査結果：次のとおり記載します。

適合：現行の規定に適合している場合

不適合（既存不適格）：不適合である規定のうち、既存不適格である場合（既存不適格となった時点をかっこ書きで記載）

不適合（その他）：不適合である規定のうち、既存不適格ではない場合

不明：やむを得ず調査ができず適合状況がわからない規定

※2 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しない建築等に該当しない行為（居室の採光上有効な窓をふさぐなど）

* 記入欄が不足する場合は、枠を拡大、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入し添えてください。

■調査項目チェックリスト(調査対象の建築物に適用される規定と調査項目・調査方法)

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法	
敷地関係（法第 43 条及び第 44 条は都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用）					
☒	法 19①	敷地の高さ	・道路との高低差	目視	
☐	法 19②	湿潤な土地等の衛生・安全対策	・敷地の湿潤状況、出水履歴、土地条件等 ・盛土、地盤改良等の有無		
☒	法 19③	敷地の排水	・敷地内の排水状況	目視	
☐	法 19④	がけ崩れ対策	・がけの有無 ・擁壁の設置状況		
☒	法 43①	接道	・都市計画区域・準都市計画区域の指定状況 ・特定行政庁による道路の指定状況 ・特定行政庁による許可・認定の有無と適合状況 ・道路との接道長さ ・前面道路幅員	市の都市計画情報 特定行政庁の指定道路図 計測	
☒	法 44①	道路内建築	・都市計画区域・準都市計画区域の指定状況 ・特定行政庁による道路の指定状況 ・道路、建築物、擁壁等の位置	市の都市計画情報 特定行政庁の指定道路図 目視	
構造関係					
☒	法 20①	基礎	・立ち上がり部分の構造、材料及び寸法	目視及び計測	
			・配筋の状況	鉄筋探査	
			・（令第 38 条第 4 項の構造計算による場合）コンクリートの強度		
		屋根ふき材 外装材等	・緊結等の状況	目視	
		木材	・構造耐力上主要な部分に使用されている木材の状況	調査可能な箇所を目視	
		土台及び基礎	・土台の緊結等の状況	調査可能な箇所を目視	
		柱の小径	・欠込み等の有無	調査可能な箇所を目視	
			・部材寸法（柱の小径）	調査可能な箇所を計測	
		はり等の横架材	・欠込み等の有無	調査可能な箇所を目視	
		筋かい	・柱梁接合部及び筋かいの金物の有無及び金物種類、緊結の状況	調査可能な箇所を目視	
			・欠込み等の有無		
		軸組等	・筋かいの部材寸法	計測	
			・筋かい、耐力壁の位置 ・金物種類	調査可能な箇所を目視	
			・筋かい、耐力壁の部材寸法等の状況	目視等及び計測	
			・壁量計算による必要壁量及び存在壁量、配置の確認 ・壁配置のバランス	可能な範囲での調査結果に基づく壁量計算	
		継手又は仕口	・柱梁接合部の金物の有無及び金物種類、緊結の状況	調査可能な箇所を目視	
・筋かいの部材寸法	計測				
防腐措置	・腐りやすい構造である部分の下地材 ・柱、筋かい、土台の防腐・防蟻処理の状況	目視			
	塀	・高さ、厚さ ・控え壁、基礎の有無	目視及び計測		
・配筋の状況		鉄筋探査			
建築設備の構造強度	・給湯設備の満水時の質量 ・給湯設備の形状 ・給湯設備の緊結状況	目視			
	☐	法 20②	基準の適用上別の建築物みなす部分	・相互に応力を伝えない構造方法のみで接する建築物の部分の有無	
	防火関係				
☐	法 61①	防火地域・準防火地域内の建築物	・防火地域、準防火地域の指定状況 ・建築物の規模に応じた耐火建築物、準耐火建築物等の種別及び構造材の状況 ・延焼のおそれのある部分の防火設備の位置、形状等		

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法
☐	法 61②	基準の適用上別の建築物みなす部分	・火熱遮断壁等により分離されている建築物の部分の有無	
☐	法 62	屋根	・防火地域、準防火地域の指定状況 ・屋根材の状況	
☒	法 22①	屋根	・法第 22 条区域の指定状況 ・屋根ふき材の状況	特定行政庁による指定状況 目視
☒	法 23	外壁	・法第 22 条区域の指定状況 ・外壁材の状況	特定行政庁による指定状況 ※調査省略
☒	法 35 の 2	内装	・火気使用室の有無 ・内装材	※調査省略
設備関係				
☒	法 28② 法 36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	換気設備 (調理室等を除く)	・開口部の面積、位置 ・給気口、排気口の位置 ・機械換気設備の性能等 ・換気設備の有効換気量 ・居室の床面積	※調査省略
☒	法 28③ 法 36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	換気設備 (調理室等)	・ガス設備等の有無 ・給気口、排気口の位置 ・火気設備の出力等 ・機械換気設備の性能等 ・換気設備の有効換気量	※調査省略
☒	法 31① 法 36 (便所の設置及び構造に係る部分)	便所 (処理区域内)	・公共下水道の処理区域 ・採光及び換気のための窓又はそれに代わる照明、換気設備の有無	処理区域の公示 目視
☐	法 31② 法 36 (便所の設置及び構造並びに浄化槽の構造に係る部分)	便所 (処理区域外)	・公共下水道の処理区域 ・浄化槽の処理性能 又は くみ取便所の構造 ・採光及び換気のための窓又はそれに代わる照明、換気設備の有無 ・漏水の有無	
☒	法 32	電気設備	・不具合の有無	分電盤の作動により確認
☒	法 36 (給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分)	給排水設備	・配管設備の設置状況 ・漏水等不具合の有無	調査可能な箇所を目視
材料関係				
☒	法 37	建築材料	・基礎のコンクリート、鉄筋の JIS への適合状況	図書等
☒	法 28 の 2 二	石綿	・石綿の吹付けの有無	目視
☒	法 28 の 2 三	クロルピリホス	・添加の有無（添加されている場合は、5 年以上が経過していること） ・使用の有無（使用されている場合は、5 年以上が経過していること）	5 年以上の経過を確認 5 年以上の経過を確認
☒		ホルムアルデヒド	・給気口、排気口の位置、換気経路（建具のアンダーカット、ガラリ等の有無） ・換気設備の有効換気量 ・居室の面積、天井高さ	目視
一般構造関係				
☒	法 28① 法 36 (居室の採光面積に係る部分)	採光	・居室の面積 ・開口部の寸法、開口中心からの垂直距離 ・外壁と隣地境界線等との距離 ・（令 1 9③ただし書きの適用を受ける場合）照明設備による床面の照度	目視・計測
☐	法 29	地階における居室	・居室の面積 ・からばり等の有無 ・地面に接する外壁等の構造	
☒	法 36 (天井及び床の高さに係る部分)	居室の天井及び床の高さ	・居室の天井高さ ・最下階の居室の床の高さ	計測
☒	法 36 (床の防湿方法に係る部分)	居室の床の防湿方法	・最下階の床の材料 ・床下の防湿措置の状況	目視

適用	規定	規定の内容	調査項目	調査方法
			・外壁の床下換気孔の状況	
☒	法 36 (階段の構造に係る部分)	階段	・階段及び踊場の幅員 ・階段の蹴上げ、踏面の寸法 ・手すりの設置状況、出幅の寸法 ・踊場の設置状況 ・階段に代わる傾斜路の設置状況	目視及び計測
用途関係 (都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用)				
☒	法 48①～⑭	用途	・用途地域の指定状況 ・兼用用途の有無及び当該用途に供する床面積	市の都市計画情報
形態関係 (都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用)				
☐	法 47	壁面線	・壁面線の指定状況 ・壁面線と外壁との距離	
☒	法 52①, ⑦	用途地域等に基づく容積率	・指定容積率 ・建築物の延べ面積及び敷地面積	市の都市計画情報 計測 建築計画概要書の記載と照合
☒	法 52②, ⑦	前面道路の幅員に基づく容積率	・用途地域等の指定状況 ・前面道路の幅員	市の都市計画情報 計測 建築計画概要書の記載と照合
☒	法 53①, ②	建蔽率	・指定建蔽率 ・防火地域、準防火地域の指定状況 ・建築物の建築面積及び敷地面積	市の都市計画情報 計測 建築計画概要書に記載と照合
☐	法 53 の 2①	最低敷地面積	・敷地面積の最低限度の指定状況 ・敷地面積	
☐	法 54①	外壁後退距離	・外壁の後退距離の限度の指定状況 ・外壁から敷地境界線までの距離	
☐	法 55①	絶対高さ制限	・高さの限度の指定状況 ・建築物の高さ	
☒	法 56①	道路高さ制限	・用途地域の指定状況 ・前面道路幅員 ・前面道路との高低差 ・建築物の高さ ・道路境界線との距離	市の都市計画情報 計測（レーザー距離計）及び算定
		北側高さ制限	・用途地域の指定状況 ・日影による高さ制限の対象区域の指定状況 ・真北の方角 ・真北方向の境界線との距離 ・北側隣地との高低差 ・建築物の高さ	市の都市計画情報・条例の制定状況 計測（レーザー距離計）及び算定
☒	法 58①	高度地区内の建築物	・高度地区の指定状況 ・建築物の高さ	市の都市計画情報 計測（レーザー距離計）及び算定
その他（条例により付加された制限）				
☐	法 39, 40, 68 の 2 他	地方公共団体の条例による制限	・地方公共団体の条例による制限の有無及び内容	

■現況調査結果表

【敷地関係】

規定	法第 19 条第 1 項	法第 19 条第 3 項
適合状況	適合	適合
調査結果	敷地は前面道路の境よりも高い位置にある。	宅内の雨水処理のための浸透ます及び汚水放流先の公共下水について宅内の引き込み有り。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載	
備考		
規定	法第 43 条第 1 項	法第 44 条第 1 項
適合状況	適合	適合
調査結果	敷地は幅員 6 m の市道に 2 m 以上接している。	道路内及び道路に突き出して建築されているものはない。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載	
備考		

【構造関係】

規定	法第 20 条第 1 項
適合状況	不適合（既存不適格）
調査結果	①基礎 異なる構造の基礎は併用されていないため、直近の工事の着手時の規定には適合するが、建物北西側基礎 1 箇所において鉄筋探査機を用いて鉄筋の有無を調査したところ無筋であることが判明したため、現行の規定には適合しない。なお、構造安全性を損なうような劣化はなかった。 ②土台 土台に使用されている木材について、床下点検口から目視による調査をしたところ、適切に施工されており、割れや欠け等の耐力上の欠点はみられなかった。 また、アンカーボルトにより土台が基礎に緊結されていることを確認した。 ③柱 押入れの天井にある点検口から目視により柱を確認し、寸法を実測した結果、必要な寸法があることを確認した。 欠込み等はなく、柱に使用された木材の品質に耐力上の欠点はみられなかった。 ④はり 押入れの天井にある点検口からはりを確認し、耐力上支障がある欠込みはなく、はりに使用された木材の品質に耐力上の欠点はみられなかった。 ⑤軸組 押入れの天井にある点検口から目視で確認するとともに、各階 1 箇所、壁の一部を破壊し内部を確認したところ、当該部分は計画どおり筋かいが設置されていたことから、図面どおり施工されているものと判断した。 その上で、壁量計算を行った結果、現行基準には適合しないものの、直近の工事の着手時の規定に適合していることを確認した。 なお、筋かいに使用された木材の品質に耐力上の欠点や欠き込みはみられなかった。 ⑥接合部（継手・仕口） 押入れの天井にある点検口から目視により、継手・仕口を確認したところ、ボルト締、かすがい打又は込み栓打により緊結されており、現行の基準には適合しないものの、直近の工事の着手時の基準に適合していることを確認した。 ⑦屋根ふき材 2 階廊下から 1 階下屋部分の屋根を目視により確認したところ、瓦屋根が下地に銅線で緊結されており、直近の工事の着手時の規定には適合するが、現行の規定には適合していない。 ⑧塀 実測の結果、高さ 1.2m、厚み 15cm であり、控え壁の設置は不要の仕様だった。目視により調査した結果、塀にひび割れはなく、倒壊の危険性はない

	と判断した。鉄筋探査機により塀内部の配筋間隔及び鉄筋径を確認し、現行の基準を満たしていると判断した。 ⑨給湯設備 給湯機（品番：〇〇〇〇）上部が壁に固定され、転倒防止措置が講じられていた。	
調査箇所の写真、詳細図等	基礎の配筋の状況に関する調査結果 ※適宜必要な枚数を掲載 調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載 調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載 調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載	調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載 調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載 調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載 調査箇所や調査結果が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	耐震改修により I_w 値を 1.0 以上とすることで、構造耐力上の危険性が増大しない大規模の模様替として、既存不適格の緩和を適用する予定	

【防火関係】

規定	法第 22 条第 1 項
適合状況	適合
調査結果	・ 法第 22 条区域に指定されている。 ・ 2 階から 1 階屋根の使用材料を目視により確認したところ、粘土瓦であることを確認した。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	
規定	法第 23 条
適合状況	不明
調査結果	・ 法第 22 条区域に指定されている。 ・ 北西側 1 階の外壁材を目視により確認したところ、窯業系サイディングであることを確認できたが、詳細な断面構成は不明。 ※詳細な調査は省略
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修によりすべての外壁をやり替え、現行の規定に適合させる計画であるため、詳細な調査を省略した。

規定	法第 35 条の 2
適合状況	不明
調査結果	火気使用室である台所に使用されている内装材の仕様は不明。 ※詳細な調査は省略
調査箇所の 写真、詳細 図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修によりガスコンロから I H クッキングヒーターに交換し、火気使用室には該当しなくなる計画であるため、詳細な調査を省略した。

【設備関係】

規定	法第 28 条第 2 項
適合状況	不明
調査結果	居室に換気に有効な開口部が設けられている。 ※詳細な調査は省略。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修によりすべての外壁をやり替え、現行の規定に適合させる計画であるため、調査を省略した。
規定	法第 28 条第 3 項
適合状況	不明
調査結果	換気設備の仕様が不明なため、有効換気量が確認できなかった。 ※詳細な調査は省略
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修によりガスコンロから IH クッキングヒーターに交換し、火気使用室には該当しなくなる計画であるため、詳細な調査を省略した。

規定	法第 31 条・法第 36 条（便所の設置及び構造に係る部分）
適合状況	適合
調査結果	公共下水道の処理区域内であり、公共下水道に接続された水洗便所が設置されている。また、便所内には窓及び換気扇が設置されている。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	
規定	法第 32 条
適合状況	適合
調査結果	分電盤を確認し、通電状況には問題なかった。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	

規定	法第 36 条（給水、排水その他の配管設備の設置及び構造に係る部分）
適合状況	適合
調査結果	飲料水の配管設備とその他の配管設備は直接連結されていないことを確認した。飲料水の逆流防止のための措置が講じられていることを確認した。 給水タンクは衛生上支障がない構造であることを確認した。 排水のための配管設備は、排水トラップが設置されていることを確認した。 排水設備の末端は公共下水道に接続されていることを確認した。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	

【材料関係】

規定	法第 37 条
適合状況	不明
調査結果	基礎のコンクリート及び鉄筋の品質については、図書が残っておらず確認できなかった。 なお、構造安全性を損なうような著しい劣化は確認されなかった。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	「既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて」（技術的助言）（令和 7 年 3 月 26 日付国住指第 517 号）の運用により既存不適格の緩和を適用させる。
規定	法第 28 条の 2（第二号に係る部分）
適合状況	適合
調査結果	押入れの天井にある点検口から小屋裏内部を目視した結果、吹付による仕上げや断熱材の使用はなかった。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	

規定	法第 28 条の 2 （第三号に係る部分）
適合状況	不適合（既存不適合）
調査結果	クロルピリホスの添加の有無は不明だが、竣工後 5 年以上経過していることから、制限の対象となる建築材料に該当しない。 内装材へのホルムアルデヒドの添加の有無は不明だが、5 年以上経過していることから、制限の対象となる建築材料に該当しない。 令第 20 条の 8 第 1 号に規定された機械換気設備は設置されていない。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修により換気設備を新たに設置し、現行の規定に適合させる予定。

【一般構造関係】

規定	法第 28 条第 1 項・法第 36 条（居室の採光面積に係る部分）
適合状況	不適合（その他）
調査結果	洋室 1 の窓がベニヤ板でふさがれており、採光上有効な面積を確保できていない。 ※詳細な調査を省略
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修によりすべての外壁をやり替え、現行の規定に適合させる計画であるため、詳細な調査を省略した。
規定	法第 36 条（天井及び床の高さ、床の防湿方法に係る部分）
適合状況	適合
調査結果	居室の天井高さは、現地で実測した結果 $2.4\text{m} \geq 2.1\text{m}$ であり、必要高さを満たしている。 床の高さは、現地で実測した結果、直下の地面からその床の上面まで $69\text{cm} \geq 45\text{cm}$ であり、適切に換気孔が設けられている。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	

規定	法第 36 条（階段の構造に係る部分）
適合状況	不明
調査結果	階段の手すりは設置されていない。 ※詳細な調査は省略
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	改修により階段を付け替え、現行の規定に適合させる計画であるため、詳細な調査を省略した。

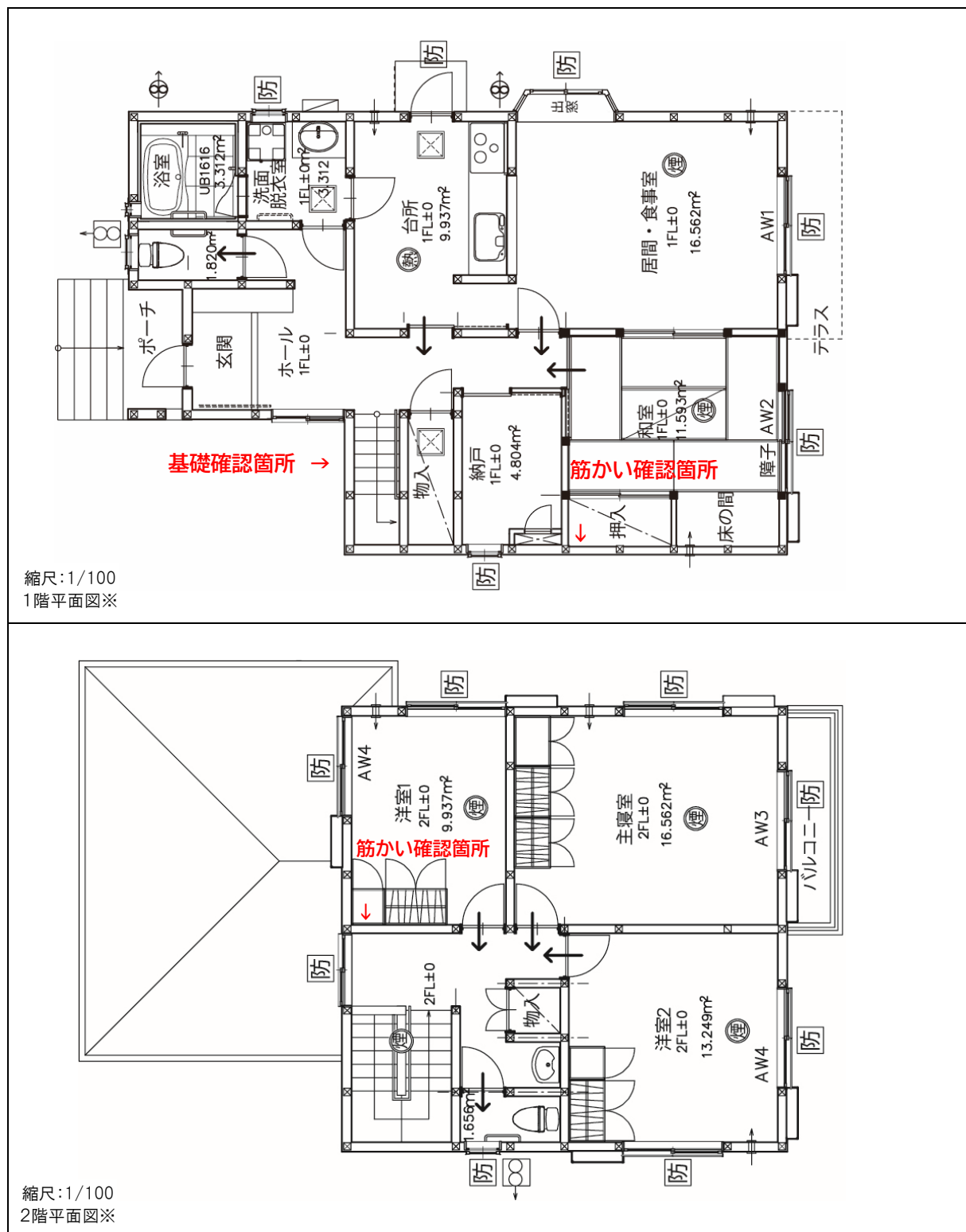
【用途関係】

規定	法第 48 条第 4 項
適合状況	適合
調査結果	用途地域は第二種中高層住居専用地域であり、建築物の用途は一戸建ての専用住宅であるため、適合している。
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載
備考	

【形態関係】

規定	法第 52 条第 1 項	法第 52 条第 2 項	法第 53 条第 1 項
適合状況	適合	適合	適合
調査結果	敷地面積、延べ面積、建築面積について実測した値を建築計画概要書と照合し、整合を確認した。 敷地内には、当該図面に記載された建築物以外の建築物はなかった。		
調査箇所の写真、詳細図等			
備考			
規定	法第 56 条第 1 項	法第 58 条第 1 項	
適合状況	適合	適合	
調査結果	レーザー距離計により軒下までの高さを計測し、屋根勾配から算定した建築物の高さの値を、建築計画概要書と照合し、整合を確認した。	レーザー距離計により軒下までの高さを計測し、屋根勾配から算定した建築物の高さの値を、建築計画概要書と照合し、整合を確認した。	
調査箇所の写真、詳細図等	調査箇所や調査結果 が分かる写真 ※適宜必要な枚数を掲載		
備考			

■調査箇所や結果を示した図面の一例(復元平面図)



名称に※がついている図版の出典は以下のとおり。なお、一部国土交通省において加工している。

「改正建築基準法2階建ての木造一戸建て住宅(軸組構法)等の確認申請・審査マニュアル」, 一般財団法人日本建築防災協会/一般財団法人 建築行政情報センター発行, 国土交通省住宅局建築指導課参事官(建築企画担当) 付編集協力, 2024年11月第3版

参考資料

国 住 指 2 9 9 号
令和8年8月31日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公印省略)

既存建築物の増築等に係る建築基準法の運用の合理化等について(技術的助言)

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年法律第 69 号。以下「改正法」という。)による改正後の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)による既存建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)に係る取扱いについては、「既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて(技術的助言)」(令和7年3月 26 日付国住指第 517 号)により通知したところである。

今般、既存建築物の増築等に係る法の運用の合理化等を図る観点から、増築等をしようとする木造建築物の法適合状況の判断及び大規模の修繕又は大規模の模様替をする建築物の部分に対する遡及適用の取扱いの細目について、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方願いする。なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

1. 木造建築物の法第 20 条への適合状況の確認における耐震診断の結果の活用について

検査済証の交付を受けずに建築され、法第 20 条の規定への適合性についての調査が困難な木造建築物(改正法による改正前の法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物以外の建築物に限る。)については、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な指針(平成 18 年国土交通省告示第 184 号)の別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上

の指針となるべき事項」第1第1号に定める方法又は「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について(技術的助言)」(平成 31 年1月1日付国住指第 3107 号)2に通知する認定診断法により、次の表の(い)欄に掲げる直近の建築の時期に応じて、耐震診断の結果に係る指標 I_w の値が(ろ)欄に掲げる範囲内であることが確かめられた場合には、直近の建築時の法第 20 条(耐震関係規定に係る部分以外の部分を含む。)の規定には適合していたものとみなし、この場合における建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)第 137 条の基準時は(は)欄に掲げる年月日であるものと取り扱って差し支えない。

なお、このことは他の方法により適合性を確認することを妨げるものではない。

(い)直近の建築の時期	(ろ) I_w の値	(は)基準時
昭和 25 年 11 月 23 日から 昭和 56 年 5 月 31 日まで	0.5 以上	昭和 56 年 6 月 1 日
昭和 56 年 6 月 1 日から 令和 7 年 3 月 31 日まで	1.0 以上	令和 7 年 4 月 1 日

2. 大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合における法第 86 条の7第3項の「増築等をする部分」に該当する建築物の部分の解釈について

法第 86 条の7第3項は、同項に掲げる緩和対象規定について既存不適格である建築物について増築等をする場合には、当該増築等をする部分以外の部分に対しては引き続きこれらの規定を適用しないことを定めている。

大規模の修繕又は大規模の模様替は、主要構造部の過半の修繕又は模様替とされており、必ずしも当該工事を行う部分を空間的な範囲をもって捉えることができないことから、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合における法第 86 条の7第3項の「増築等をする部分」として、同項に掲げる各緩和対象規定の適用上、建築物のどの部分が該当するのかについての解釈が困難であったところ、今般、次表のとおり整理した。

なお、同表右欄において「該当なし」とされた規定については、法第3条第3項第4号の規定にかかわらず、引き続き適用されないこととなる。

法第 86 条の7第3項に掲げる緩和対象規定	大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合に左欄の規定の適用を受ける「増築等をする部分」
法第 28 条第1項及び第 36 条(居室の採光面積に係る部分)	主要構造部である壁又は屋根(天井がない場合に限る。)の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする外壁又は屋根の部分構成要素とする居室
法第 28 条第2項	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする外壁の部分構成要素とする居室
法第 28 条第3項	該当なし
法第 28 条の2(令第 20 条の7から第 20 条の9までに規定する技術的基準に係る部分)	主要構造部である壁、床又は屋根(天井がない場合に限る。)の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁、床又は屋根の部分構成要素とする居室
法第 29 条	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁の部分構成要素とする

	地階の居室 ※最下階の床は主要構造部に該当しない。
法第 31 条及び法第 36 条(便所の設置及び構造に係る部分)	該当なし
法第 32 条	該当なし
法第 34 条第1項及び第 36 条(昇降機の構造に係る部分(令第 129 条の7に規定する技術的基準に係る部分を除く。))	該当なし
法第 34 条第1項及び第 36 条(昇降機の構造に係る部分(令第 129 条の7に規定する技術的基準に係る部分に限る。))	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁を構成要素とする昇降路
法第 35 条(令第 119 条に規定する技術的基準に係る部分)	主要構造部である壁又は柱の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は柱の部分を含む階
法第 35 条(令第5章第4節に規定する技術的基準に係る部分)	主要構造部である壁又は屋根(天井がない場合に限る。)の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は屋根の部分構成要素とする居室及び当該居室からの避難経路
法第 35 条(令第5章第5節に規定する技術的基準に係る部分)	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする外壁の部分を含む階
法第 35 条の2	主要構造部である壁又は屋根(天井がない場合に限る。)の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は屋根の部分構成要素とする居室及び当該居室からの避難経路
法第 35 条の3	主要構造部である壁又は床の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は床の部分構成要素とする無窓の居室
法第 36 条(天井の高さに係る部分)	主要構造部である屋根(天井がない場合に限る。)の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする屋根の部分構成要素とする居室
法第 36 条(床の高さ及び床の防湿措置に係る部分)	該当なし ※最下階の床は主要構造部に該当しない。
法第 36 条(階段の構造に係る部分)	主要構造部である階段の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする階段
法第 36 条(給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽及び煙突の構造に係る部分)	該当なし
法第 37 条	過半の修繕又は模様替をする主要構造部の部分

以上