

既存不適格建築物の増築等に係る建築確認申請手続きに関する事務処理要領
【建築基準法第6条第1項第4号の木造建築物以外】

平成22年3月30日付け建第2228号
令和3年12月21日付け建第1293号
島根県土木部建築住宅課長通知

1. 目的

この事務処理要領は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の7の規定を適用して既存不適格建築物へ増築、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。）を行う際の建築確認申請において、添付図書として建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第1条の3第1項の表（二）第(61)項に規定する「既存不適格調書」の中で明示すべきこととされている、「既存建築物の基準時及びその状況に関する事項」を示すための図書及び書類（以下「図書等」という。）、並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の2第1号イの規定に適合することの確認に必要な図書等を定めることにより、既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請について円滑な申請及び審査を図ることを目的とする。

2. 適用

本要領は法第6条第1項の建築物のうち、同項第4号の木造の建築物以外の建築物に適用する。

3. 既存不適格調書について

- ・ 「既存不適格調書」を構成する図書等は、以下のとおりとする。
- ・ 提出する図書等は、既存建築物の検査済証交付の有無並びに既存建築物と既存建築物の確認申請書及びその添付図書（以下「確認申請図書」という。）との整合性により分類した別添「提出図書等ケース図1～3」によることとする。

① 法第86条の7に基づく既存不適格調書（様式第1号）

【主な記載事項】

（a）基準時 （b）不適格条項 （c）不適格の概要

② 既存建築物状況報告書（様式第2号）

【主な記載事項】

（a）確認図書と既存建築物の照合 （b）確認済証・検査済証の有無 （c）工事監理者に関すること （d）工事履歴 （e）建築年における建築基準関係規定への適合確認 （f）既存部分の構造耐力上主要な部分の劣化状況（調査結果及び写真を添付）

【留意事項】

- ・ 状況報告の「その他の工事」欄には、建築確認申請を必要としない増改築、修繕、模様替等の概要（工事内容、工事時期等）を記載させること。
- ・ 構造耐力上主要な部分が新耐震基準に適合するものであることを確認することによ

り耐震診断を行う場合は、構造耐力上主要な部分の損傷、腐食その他の劣化状況に関する「調査記録」及び「写真」を添付させると共に、調査結果の概要を「状況報告」欄に記載させること。

③ 現況調査書（様式第3号）

【主な記載事項】

(a) 今回の工事計画 (b) 集団規定・構造強度規定・その他の単体規定における既存不適格の状況（チェックリスト）

【留意事項】

建築士である調査者により、既存建築物とその確認申請図書が目視上、一致することが確認された場合、「検査済証交付の特例」により作成は不要とする。【Case 1】

④ 既存建築物の現況図【配置図及び平面図】

【主な記載事項】

今回申請する増築等の工事以前に行われた増築、改築、修繕、模様替、用途変更又は除却に係る工事（以下「既往工事」という。）がある場合は、各既往工事に係る部分及びその着手時期等の履歴。

【留意事項】

建築士である調査者により、既存建築物とその確認申請図書が目視上、一致することが確認された場合、「検査済証交付の特例」により作成は不要とする。【Case 1】

⑤ 施工状況確認報告書（様式第4号）

【主な記載事項】

既存部分の構造強度規定に関する施工状況の調査結果。

【留意事項】

- ・ 調査者が既存建築物の工事監理書類に基づき、現地調査及び工事監理者、施工者等への聴き取り調査を実施することにより作成したものであること。
- ・ 建築士である調査者により、既存建築物とその確認申請図書が目視上、一致することが確認された場合、「検査済証交付の特例」により作成は不要とする。【Case 1】
- ・ 検査済証の交付後、確認申請の不要な増築がE X P. J等を用いて行われることにより既存部分が確認申請図書と一致しない場合、検査対象部分については適正な工事監理が実施されていることから、この部分の作成は不要とする。【Case 2】
- ・ 法第6条第1項4号の建築物（非木造）において、建築士である調査者により、既存部分が確認申請図書と目視上、一致すること（都市計画区域内にある場合に限る）及び、適正な工事監理が行われたことが確認された場合、「適正な工事監理の特例」により作成は不要とする。【Case 4】
- ・ 「適正な工事監理の特例」を受けるにあたり、「既存建築物状況報告書（様式第2号）」の工事監理者欄に記載させると共に、「工事監理実施報告書（様式第5号）」を提出させること。

⑥ 工事監理実施報告書（様式第5号）

法第6条第1項4号の建築物（非木造）において、「適正な工事監理の特例」を受け、適正な工事監理が実施されたことを証する書類として提出させること。

⑦ 既存建築物の確認申請図書の写し

⑧ 検査済証の写し

紛失した場合、建築確認台帳記載事項証明事務処理要領（平成24年4月1日付建第1672号）に規定する建築確認台帳記載事項証明（以下「建築確認台帳記載事項証明」とする。）に代えることができる。

⑨ 確認済証の写し

- ・ 平成11年4月30日以前に確認を受けた場合にあっては、確認通知書とする。
- ・ 紛失した場合、建築確認台帳記載事項証明に代えることができる。

⑩ 登記事項証明書等

- ・ 検査済証の交付がない場合若しくは検査済証の交付以降に確認申請が不要な増改築工事があった場合、又は新築、増改築時に都市計画区域外にあったことにより確認申請が必要なかったが、その後都市計画区域に編入された場合に提出させることとする。
- ・ 該当部分が登記されていない場合は、固定資産税の課税台帳の写し又は工事契約書の写し等、新築又は増改築の時期を示す書類に代えることができる。ただし、これらの書類によっても新築又は増改築の時期を示すことができない場合は、④既存建築物の現況図【配置図及び平面図】への記載によることとする。

⑪ 既存部分が基準時以前の建築基準関係規定に適合していることを示すための図書

既存部分が検査済証の交付を受けていない場合、又は検査済証の交付以降に確認申請の不要な増築等が行われている場合、既存部分が新築又は増築等の時期における建築基準関係規定（基準時以前の建築基準関係規定）に適合していたことを確認するため、既存部分の用途・規模等に応じ、④既存建築物の現況図【配置図及び平面図】の他に、規則第1条の3第1項第1号の表（二）に規定する図書及び明示すべき事項のうち建築主事が必要とするものを提出させることとする。

4. 既存不適格調書の審査

（1） 図書等の作成者の資格

- ① 各図書等の作成は、原則として建築士によるものとする。
- ② 建築士以外の者が作成した図書等については、提出された図書等の内容が建築物の現況と整合していることを審査機関が現地調査により確認することとする。

（2） 既存不適格建築物の審査

① 既存部分の着手日の確認

- ・ 新築又は増築等の着手日が基準時以前であることの確認は、原則、検査済証による。検査済証の交付がない場合は、確認済証又は登記事項証明書等による。
- ・ 検査済証の交付以降又は確認済証に係る工事の完了以降に、確認申請が不要な増築等があった場合は、登記事項証明書等により当該工事の時期を確認する。なお、未登記等により書類による確認ができない場合は、既存建築物の現況図【配置図及び平面図】の記載によることとする。

② 既存部分における違反事項の有無の確認

上記「3. 既存不適格調書について」に基づき提出された図書等により、既存部分が新築又は増築等の時期における建築基準関係規定に適合していたことを確認するこ

と。

③ 構造計算の再計算による現行法令適合の確認について

構造計算に係る既存不適格の判断は、原則として申請者の申請に基づくこととし、上記①及び②において適正と確認されれば、既存不適格建築物として扱い、現行の構造関係規に基づく再計算（上位の構造計算を含む）は求めないこととする。

④ 検査済証の交付を受けていない場合の審査

既存部分が検査済証の交付を受けていない場合は、調査者が現地調査及び工事監理者、施工者等への聴き取り調査を行い作成した現況調査書（様式第3号）、既存建築物の現況図【配置図及び平面図】及び施工状況確認報告書（様式第4号）により、既存部分が既存不適格であること及び新築又は増築等の時期における建築基準関係規定に適合していたことを確認すること。

⑤ 確認図書を紛失した場合の審査

建築主が既存建築物の確認申請図書を紛失している場合、調査者は既存部分が検査済証の交付を受けた建築物と一致していることが確認できないため、上記④「検査済証の交付を受けていない場合の審査」と同様の審査を行うこととする。

⑥ 適正な工事監理が行われたことの確認

法第6条第1項4号の既存建築物（非木造）において適正な工事監理が行われたことの確認は、「既存建築物状況報告書（様式第2号）」の工事監理者欄及び「工事監理実施報告書（様式第5号）」の記載内容の確認による。

（3） 事前協議

既存部分が検査済証の交付を受けていない場合、又は検査済証交付以降に確認申請が不要な増築等が行われたことにより確認申請図書と一致していない場合における増改築工事においては、確認申請を提出する前に建築主事への事前協議を促すこととする。

（4） 確認台帳に係る記載事項証明

確認済証（平成11年4月30日以前に確認を受けた場合にあっては「確認通知書」。）又は検査済証を紛失した場合に提出する確認台帳の記載事項証明は建築確認記載事項証明による。

なお、指定確認検査機関において証明される場合も原則、本証明を用いることとする。

（5） 無確認建築物（手続き違反）の取扱い

既存部分が法第6条第1項に違反した無確認建築物である場合は、原則、本要領の対象としない。

5. 既存不適格調書以外に必要な図書等について

令第137条の2第1号イの規定の適用を受ける場合は、上記「3. 既存不適格調書」に加え、当該政令で定める条件を満たすことを示す下記の図書等を提出させること。

なお、各規定又は基準等への適合を示す図書等は、規則第1条の3第1項第1号に規定する図書に準じるものとする。

- (1) 建築物全体（構造上分離されている場合は既存部分及び増改築部分のそれぞれ）について、耐久性等関係規定に適合していることを示す図書。
- (2) 増改築に係る部分について、令第3章（第8節を除く。）の規定に適合していることを示す図書。
- (3) 地震に対する安全確認を示す図書。
- ① 建築物全体又は増改築部分に構造計算を行う場合
構造計算書〔法第20条第2号イ後段及び第3号イ後段に規定する構造計算（それぞれ地震に係る部分に限る）〕
 - ② 既存部分を耐震診断基準に適合させる場合（新耐震基準に適合させる場合を含む）
下記の（a）又は（b）の図書とする。
 - (a) 既存部分の耐震診断書耐震診断結果に対する第三者機関（判定委員会等）による評定は、原則、要しないこととする。ただし、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第一号に規定する「特定建築物」の耐震診断結果については、第三者機関による評定を受けるように申請者に促すこととする。
 - (b) 構造耐力上主要な部分が新耐震基準に適合するものであることを確認することにより耐震診断を行う場合は新耐震基準に適合していることを示す図書。
 - ・ 新耐震基準とは、昭和56年6月1日における建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）をいう。
 - ・ 「既存不適格調書」により新耐震基準に適合していることが確認できる場合は、これによることができる。
 - ・ 構造耐力上主要な部分の損傷、腐食その他の劣化の状況を確認したことを示す図書【H18年告示第184号指針第1第一号及び第二号における「実地調査等により建築物の部材等の劣化状況を適切に考慮するものとする。」に対応。】は、調査者が下記を確認し、その結果を記載した「既存建築物状況報告書（第2号様式）」（状況報告欄への概要の記載）及び別添として添付された「調査結果及び写真」とする。

【調査内容】

既存部分に以下のような「構造耐力上有害な異常」が認められないことを確認すること。

- ・ 不同沈下による構造亀裂。
- ・ 塩害やアルカリ骨材反応の影響による鉄筋の著しい腐食。
- ・ 凍害などによる著しいコンクリートの断面欠損。
- ・ 床表面及び内外壁の著しいひび割れ。
- ・ 著しい柱の傾斜（概ね層間変形角で1/300以下）。（以下S造の場合）
- ・ 構造耐力上主要な部材及びその接合部の著しい発錆。
- ・ 柱、梁部材の横座屈、局部座屈等による有害な変形。
- ・ 接合部、継手の有害な亀裂、変形。
- ・ 水平筋違材の垂れ下がり。

(4) 地震以外に対する安全確認を示す図書。

令第82条の6第1号から第3号まで（地震に係る部分を除く）の規定に基づき、建築物全体について行われた構造計算書（許容応力度計算）。

6, EXP. J等を用い複数回増築された既存部分の基準時の取扱いについて

令第137条の2第1号を適用するにあたり、EXP. J等を用いることにより構造強度規定上、別棟として複数回増築された既存部分の基準時は、最も新しく増築された部分に対する基準時を既存部分全体の基準時とみなして適用することとする。