

第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）

既存建築物の法適合性の確認の取り扱い

既存建築物の存する敷地内において増築、改築、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。）を行う場合又は用途変更を行う場合における、既存建築物の法適合性の確認については、以下のとおり取扱うものとする。

増築等又は用途変更の確認を申請しようとする者は、当該申請を行う際、既存建築物の確認済証（旧確認通知書）の写し（交付されたことを証する書面でも可）及び完了検査済証の写し（交付された事を証する書面でも可）とともに、既存建築物の法適合性を調査した結果を示す書面「現況調査チェックリスト」を建築確認申請書に添付するものとする。ただし、既存建築物が建築基準法（以下、「法」という。）第6条第1項第4号の建築物（以下、「4号建築物」という。）のみであり、別棟で増築する場合は現況調査チェックリストについては添付しないことができる。

確認済証又は完了検査済証を取得していない建築物又は建築物の部分（以下、「未完建築物」という。）が敷地内に存在する場合については、建築確認申請に先だって特定行政庁又は建築主事（以下、「特定行政庁等」という。）と協議した上で、未完建築物の法適合性について以下【必要な書類】に示す書面及び関係資料により特定行政庁等へ法第12条第5項に基づく報告（以下、「12条報告」という。）を行うものとする。ただし、次の①～⑤のいずれか（複数該当するものも含む。）に該当する場合は12条報告を不要とする。

- ① 未完建築物と別棟で増築等又は用途変更を行う計画の場合、次の①ーア～①ーウをすべて満たすもの。
 - ①ーア：未完建築物が4号建築物のみであること。
 - ①ーイ：未完建築物について、建築士の調査によって建築当時（増築等又は用途変更があった場合はその時点）の法に適合していることが確認されたものであること。
 - ①ーウ：建築計画概要書第3面配置図に未完建築物の建築年、構造、階数、用途、延べ面積、調査を行った建築士の氏名、建築士資格番号、調査日、建築当時（増築等又は用途変更があった場合はその時点）の法に適合している旨の所見及び押印が記載されていること。
- ② 未完建築物の用途を変更する計画の場合、次の②ーア～②ーウをすべて満たすもの。
 - ②ーア：未完建築物が4号建築物のみであること。
 - ②ーイ：用途変更の申請対象外の部分も含めた未完建築物全体について、建築当時（増築等又は用途変更があった場合はその時点）の法に適合していることが建築士の調査によって確認されたものであること。
 - ②ーウ：建築計画概要書第3面配置図に未完建築物の建築年、構造、階数、用途、延べ面積、調査を行った建築士の氏名、建築士資格番号、調査日、建築当時（増築等又は用途変更があった場合はその時点）の法に適合している旨の所見及び押印が記載されていること。
- ③ 指定確認検査機関が「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」に則って行う未完建築物の調査（以下、「ガイドライン調査」という。）及びガイドライン調査を補足する書類により、未完建築物全体の法適合性が確認されたもの。なお、この場合は、確認申請にガイドライン調査を行ったことがわかる報告書等の写しを添付し、建築計画概要書第2面14欄に当該報告書番号・日付等を記載すること。
- ④ 未完建築物が昭和25年11月23日（以下、「法適用日」という。）以前に建築された法第6条第1項第1号～同項第3号に該当する建築物であり、かつ、法適用日以降において建築確認申請が必要であった増築等又は用途変更を行っていない建築物。

- ⑤ 未完建築物が、都市計画区域編入前に建築された4号建築物であり、かつ、都市計画区域編入後において建築確認申請が必要であった増築等又は用途変更を行っていない建築物。

【必要な書類】

- i) 建築基準法第12条第5項の規定に基づく報告書（第一面～第七面）。
- ii) 現況と確認申請書副本及び当該確認申請書に添付された図書（以下、「確認申請書副本等」という。）が一致する場合又は現況と確認申請書副本等が建築基準法施行規則第3条の2に示す「軽微な変更」と扱える程度の相違のみの場合は、未完建築物の確認申請書副本等の写し。
- iii) 現況調査により作成した、建築当時の確認申請書に添付する必要があった図書。ただし、ii)に該当する場合は添付不要。
- iv) 適切に施工されていることが確認できる書類（施工時の写真、現況写真、強度等試験結果（例：地盤調査報告書、超音波探傷検査結果、コンクリート圧縮強度検査結果、鉄筋・鉄骨の引張強度試験結果等）等）。
- v) 構造規定に関する調査者の所見書。ただし、4号建築物は添付不要。
- vi) 報告概要書（報告書第一面～第七面、付近見取図、配置図）
- vii) 予定している建築行為の概要がわかる配置図、平面図等。
- viii) その他、特定行政庁等が必要と認める図書。

なお、iv) について、原則、構造の隠ぺい部も含めて、法適合性を確認するために必要なすべての写真等を求めることになる。しかし、未完建築物の状況や提出された資料の内容（例えば、確認申請時との相違内容、現在の使用状況、耐震改修の有無、当該部分以外の資料からの推察等）を踏まえ、特定行政庁等が部分的に添付不要とする場合もあることから、12条報告を提出する前に特定行政庁等と綿密に協議を行う必要がある。

協議を行うにあたり、未完建築物の調査を行った建築士が写真等で報告できない部分については、「当該部分を写真で確認しなくとも適法である蓋然性が高い」と推察できる根拠を揃えておく必要があることに留意されたい。

<制定年月日>平成25年6月18日

<改定年月日>平成30年2月28日

<改定施行年月日>平成30年4月1日

対象区域：奈良県（ただし、奈良市、橿原市、生駒市の区域を除く。）