

# 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】

平成21年12月21日付け建第1525号

令和3年12月17日付け建第1277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ついて、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」において、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項第4号の建築物のうち、木造の建築物に適用する。

### 3. 既存不適格調書について

#### (1) 提出図書等

既存不適格建築物の増築等について法第86条の7の適用を受ける場合、建築確認申請書の添付図書として規則第1条の3第1項表(二)第(61)項に規定する「既存不適格調書」は、以下の図書及び書類とする。

##### ① 建築基準法第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)住宅金融公庫の利用の有無 (e)工事履歴 (f)建築年における建築基準関係規定への適合確認 (g)既存部分の構造耐力上主要な部分の劣化状況

###### 【留意事項】

- ・ 既存建築物が建築士である工事監理者により、適正な工事監理がなされたことが確認できた場合は、「既存建築物の工事監理者」欄に記載させること。
- ・ 住宅金融公庫を利用している場合はその旨を記載し、「住宅金融公庫を利用したことを証する書類」を添付させること。
- ・ 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、大規模の修繕・模様

替工事の概要(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、腐食その他の劣化の状況の確認結果を「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】

・ 「検査済証交付の特例」、「適正な工事監理の特例」又は「住宅金融公庫利用の特例」により、作成を不要に又は一定の記載を省略することができる。(下記(2)既存建築物の状況と提出図書等による)

④ 既存建築物の現況図【配置図及び平面図】

・ 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を記載させること。

・ 各図面には規則第1条の3第1項第1号の表(一)、表(二)に規定する明示すべき事項のうち必要と思われる事項を記載させること。(別添「既存建築物の現況図における記載事項」を参照)

【留意事項】

・ 建築士である調査者により、既存建築物と既存建築物の確認図書が目視上、一致することが確認された場合、作成は不要とする。

・ 「検査済証交付の特例」、「適正な工事監理の特例」又は「住宅金融公庫利用の特例」により、それぞれ検査対象部分、工事監理対象部分または住宅金融公庫の融資対象住宅部分について、記載を一部省略することができる。(下記(2)既存建築物の状況と提出図書等による)

⑤ 既存建築物の確認図書の写し

・ 紛失した場合、④既存建築物の現況図【配置図及び平面図】に代えることができる。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 登記事項証明書等

・ 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不要なかつたが、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。

⑨ 住宅金融公庫を利用したことを証する書類

・ 既存建築物が住宅金融公庫を利用した新築住宅の場合に提出する、住宅金融公庫を利用したことを証する書類は、現場審査合格証の写し又は抵当権設定に関する記載のある登記事項証明書等とする。

⑩ 不適法事項の是正誓約書

・ 既存建築物に不適法(違反)事項がある場合は、原則、当該不適法の部分を是正した後に確認申請を提出させることとするが、不適法の内容が軽微で容易に是正することができる場合は、今回の増改築工事に併せて是正する旨の誓約書を提出させることができる。この場合、④「既存建築物の現況図【配置図及び平面図】」には当該部分を点線で図示すると共に、今回工事に併せて是正する旨を記載させること。

なお、確認申請書の添付図書としての図面には、是正後の計画を記載させることとする。

(例) 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おける、法第22条区域内での屋根・外壁がビニル製の物置の増築、内装制限に違反した内装のやり替え等。

(2) 既存建築物の状況と提出図書等

① 提出する図書等は、既存建築物の検査済証交付の有無及び既存建築物と確認図書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。

② 図書等における特例事項

(a) 「検査済証交付の特例」

(ア) 検査済証の交付を受けており、かつ確認図書と既存建築物が一致する場合は「現況調査書(様式第3号)」の作成は不要とする。【Case1】

(イ) 検査済証の交付を受けているが、その後の増築等により確認図書と既存建築物が一致しない場合、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、「現況調査書(様式第3号)」のチェックリストにおいて、検査対象部分の②構造強度規定に関する調査及びチェックリストへの記載は不要とする。【Case2】

(ウ) 上記(イ)の場合、同様の理由により、検査対象部分については「既存建築物の現況図【配置図及び平面図】」の構造強度規定に関する記載は不要とする。【Case2】

(b) 「適正な工事監理の特例」

(ア) 工事監理者による適正な工事監理により、既存部分が建築時の建築基準関係規定に基づき適切に施工されていることが確認でき、かつ確認図書と既存建築物が一致する場合は、「現況調査書(様式第3号)」の作成は不要とする。【Case3】

(イ) 当初建築された既存部分は工事監理者による適正な工事監理により、建築時の建築基準関係規定に基づき適切に施工されていることが確認できるが、その後の増築等により確認図書と既存建築物が一致しない場合、当初建築された部分については、適正な工事監理がなされていることを踏まえ、「現況調査書(様式第3号)」のチェックリストにおける②構造強度規定について、調査者によりその確認が行われることで、チェックリストへの記載は不要とする。【Case4, 5】

(ウ) 上記(イ)の場合、工事監理がなされた部分については「既存建築物の現況図【配置図及び平

面図】」の構造強度規定に関する記載は不要とする。【Case4, 5】

(c) 「住宅金融公庫利用の特例」

(ア) 住宅金融公庫を利用した新築住宅は現場審査を受けていることから、建築時の建築基準関係規定に基づき適切に施工されたとみなすことにより、確認図書と既存建築物が一致する場合は、「現況調査書(様式第3号)」の作成は不要とする。【Case6】

(イ) 住宅金融公庫を利用し建築したが、その後の増築等により確認図書と既存建築物が一致しない場合、融資対象住宅部分については現場審査を受けていることから、「現況調査書(様式第3号)」のチェックリストにおいて、②構造強度規定に関する調査及びチェックリストへの記載は不要とする。【Case4, 5】

(ウ) 上記(イ)の場合、融資対象住宅部分については「既存建築物の現況図【配置図及び平面図】」の構造強度規定に関する記載は不要とする。【Case4, 5】

#### 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) 既存不適格事項の審査

###### ① 既存部分の着手日の確認

- ・ 新築又は増改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改築工事があった場合は、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 確認図書を紛失した場合の既存建築物と検査(確認)対象部分の照合

建築主が既存建築物の確認図書を紛失している場合は、既存建築物の現況図(配置図・平面図)を作成させ、これと確認時の面積及び登記事項証明書(添付図を含む)等との照合、及び建築主、施工者または工事監理者等からの聞き取り調査により、既存建築物と検査対象部分または確認図書における審査対象部分の照合を行わせることとする。

なお、審査において必要と認める場合は、審査機関が保有する建築計画概要書と照合することとする。

###### ③ 適正な工事監理が行われたことの確認

既存建築物に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(第2号様式)の「既存建築物の工事監理者」欄の記載の確認によることとする。

###### ④ 適正な工事監理が行われたことが確認できない場合の記載

既存建築物状況報告書(第2号様式)の「既存建築物の工事監理者」欄の記載がない場合は、適正な工事監理が行われたことが確認できなかつたとし、現況調査書(第3号様式)の「②構造強度規定」

に関する調査は、その調査方法を詳細に記載させること。

⑤ 不適法(違反)事項の有無の確認

・ 上記「3, 既存不適格調書」に基づき提出された図書等により、新築又は増改築等の時期における建築基準関係規定の適合性を確認する。

⑥ 「不適法事項の是正誓約書」の取扱い

・ 上記「3, 既存不適格調書」中、「(1)提出書類等」の「⑩不適法事項の是正誓約書」を提出させる場合は、確認申請を提出する前に建築主事との事前協議を促すこと。

**(3) 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台帳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。

**(4) 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、本規定の適用を受けた場合、法第20条について法第6条の3に規定する確認の特例の適用はないことから、下記の図書等を提出させることとなるが、この場合、各規定又は基準等への適合を示す図書等は、建築基準法施行規則第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 建築物全体又は既存部分に、釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準を適用する場合

・ 釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準に適合していることを示す図書[令第42条、第43条、第46条第1項から第3項及び第4項(表三に係る部分を除く)の規定に関するもの]

③ 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)または(b)の図書とする。

(a) 既存部分の耐震診断書

(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。

- ・ 「3, 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)」(状況報告欄に記載)とする。
- ・ 不同沈下が著しいことによる、有害な基礎のひび割れが認められないこと。
- ・ 柱に著しい傾斜がないこと。

(4) 地震以外に対する安全確認を示す図書。

- ・ 建築物全体について、令第46条第4項(表二に係る部分を除く)の規定に適合していることを示す図書(壁量計算書)。
- ・ 建築物全体について、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)の規定に基づく構造計算を行った場合は、その構造計算書(許容応力度計算)。