

検査済証のないビルの 増築・用途変更等の進め方

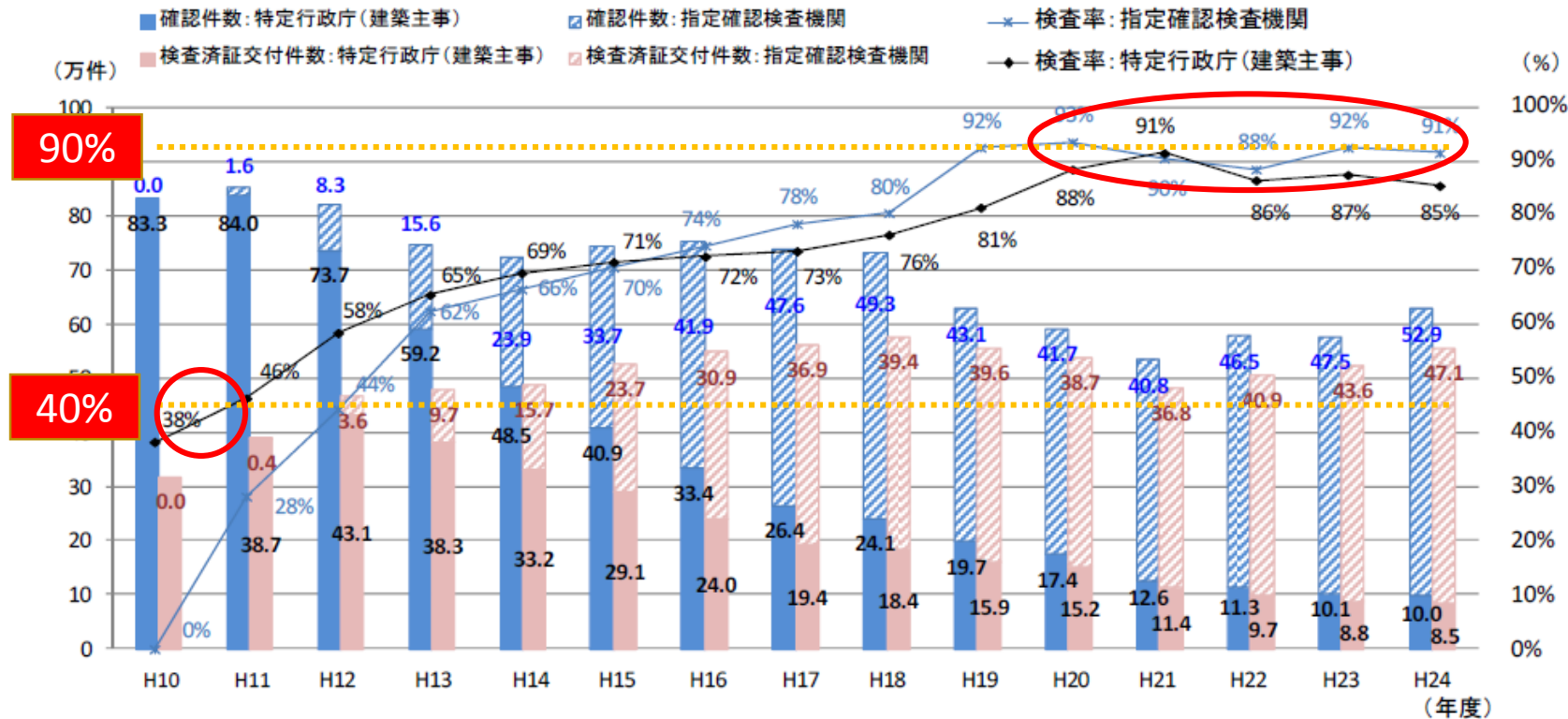
大阪市都市計画局建築指導部
建築確認課長 森 英彦

現 状

- 高度経済成長期以降に建築された大量の建築物が、機能更新の時期を迎えている。
- 地球環境問題の観点より、スクラップ＆ビルドからの脱却が不可避。既存建築物の有効活用が重要となってきている。
- しかしながら、それらの多くが検査済証の交付を受けていない。

検査済証交付件数等の推移

【参考】特定行政庁(建築主事)・指定確認検査機関における検査済証交付件数・完了検査率の推移



※完了検査率＝当該年度における検査済証交付件数／当該年度における確認件数

現在、検査済取得率は90%を超えている。

しかし、平成10年時点では、検査済取得率40%未満であった。



既存建築物の多数が検査済証未取得という状況である。

国のガイドライン策定の背景

検査済証がない既存建築物

→増改築や用途変更の確認申請が受けられない

→既存建築物の耐震改修工事が進まない

(H25.2 社会資本整備審議会)

→中古住宅の流通段階で融資を受けられない

(H25.6 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会)

「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(以降、ガイドライン)」

が、H26.7に策定された。

建築基準法の規定による手続き等について

第6条 建築物の建築等に関する申請及び確認

建築主は、建物の工事に着手する前に、建築確認申請を行い、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて確認を受け、「確認済証」の交付を受けなければなりません。

建物の工事に着手する前に書類と図面で建物の計画をチェックする仕組みになっています。

第7条 建築物に関する完了検査

建築主

建物の工事が完了すれば、建築主は所定の期間内に完了検査申請を行い、建築基準法に基づく検査を受けなければなりません。

「完了検査」

建物が建築基準法に適合してれば、建築主に対して、「検査済証」を交付

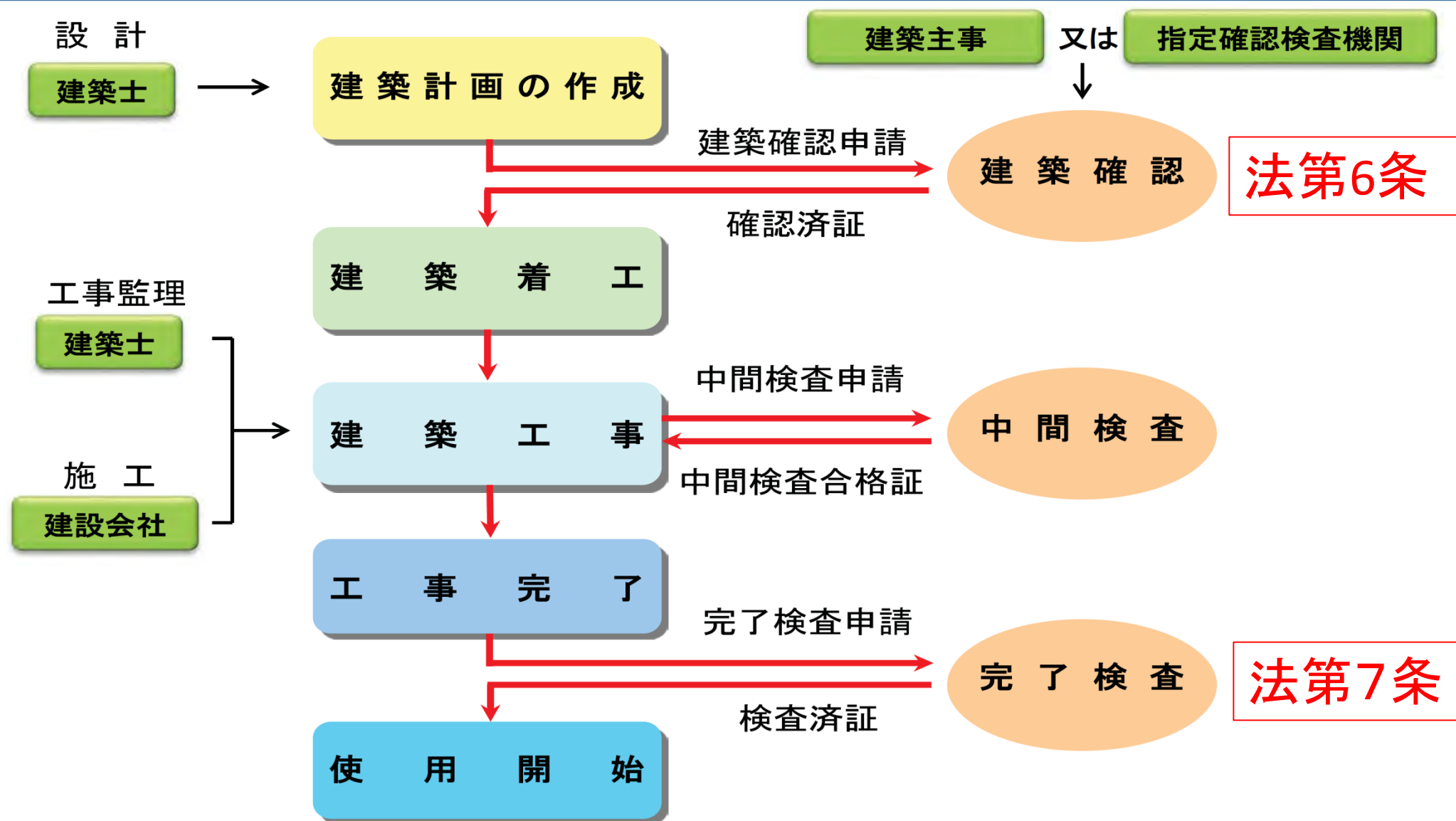
※検査済証の交付を受けた後でなければ、建物を使用することはできません。

(小規模な建築物は除く)

第8条 維持保全

- 建物の所有者、管理者または占有者は、建築物を常時適法な状態に維持するように努めなければいけません。
- また、病院、百貨店、マンションなどの不特定または多数の人が利用する建物や、エレベーターやエスカレーターなどの設備については、その劣化の状況について、定期的に建築士などの資格を有する方が調査を行い、その結果を報告しなければなりません。

建築基準法について(建築工事と手続き※1の流れ)

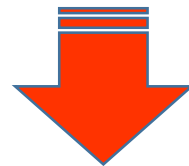


※1 「新築」「増築」「改築」「移転」「大規模の修繕・模様替(壁、柱、床、はり、屋根又は階段の一種以上について行う過半の修繕・模様替)」の場合は原則として確認申請が必要。

社会的ニーズ

目的

既存建築ストックを有効に活用したい



手段

既存建築物の法適合状況の調査及び確認を行う



成果

検査済証のない建築物の増築・用途変更等を円滑に進める

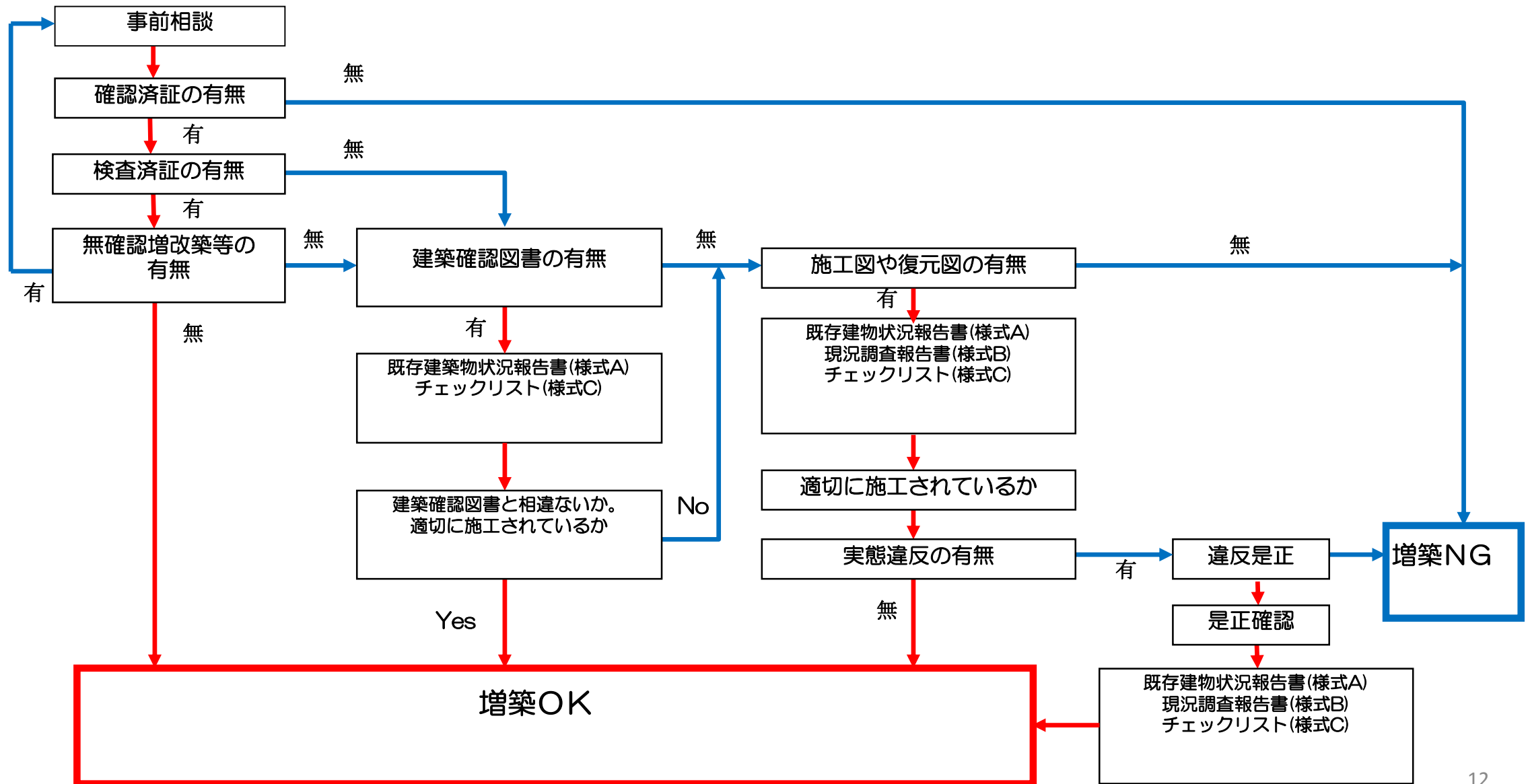
大阪市で既存建築物の増築等における法適合性の確認はどう行っているのか

- ・大阪市では、大阪府内建築行政連絡協議会で定めた「**既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び同解説**」（平成18年5月31日制定）に基き、調査者に既存建築物の法適合性を調査してもらい、報告を受理している。

注 意

- ・調査報告書は検査済証に代わるものではない。
（調査者により法適合性が確認できれば、増築等や用途変更は認めている。）

法適合状況調査の流れ(フロー図)



既存建築物の調査を行うためには

確認申請副本 又は 復元図

+

現場の施工資料・写真 が必要



次にお示しするのは、現場施工資料として求める最低限の資料とそれが保存されていなかった場合の代替資料の参考例

鉄骨造

○最低限必要書類

- ①コンクリート圧縮強度
- ②塩化物試験
- ③鉄筋ミルシート
- ④圧接部強度試験報告書
- ⑤鋼材ミルシート
- ⑥溶接部非破壊試験報告書
- ⑦ボルト接合部調査報告書
(ボルトの種類、径、本数を目視&採寸調査を今回行う。)
- ⑧施工写真



●ない場合

- ①コンクリートコア圧縮試験報告書
(柱、梁、基礎、スラブ種類毎)
- ②硬化したコンクリート塩化物試験報告書
- ③(鉄筋)現場抜き取り、引っ張り試験&成分調査
- ④(圧接部)現場抜き取り、引っ張り試験
- ⑤(鋼材)現場切り取り、引っ張り試験&成分調査
- ⑥溶接部非破壊試験報告書(今回行う)
- ⑦ボルト接合部調査報告書
(ボルトの種類、径、本数を目視、採寸調査を今回行う。)
- ⑧-1非破壊または破壊検査による配筋検査
- ⑧-2隠蔽部の調査写真(耐火被覆や区画等)
- ⑧-3柱、梁、柱脚等の形状と寸法を目視&採寸調査

鉄筋コンクリート造

○最低限必要書類

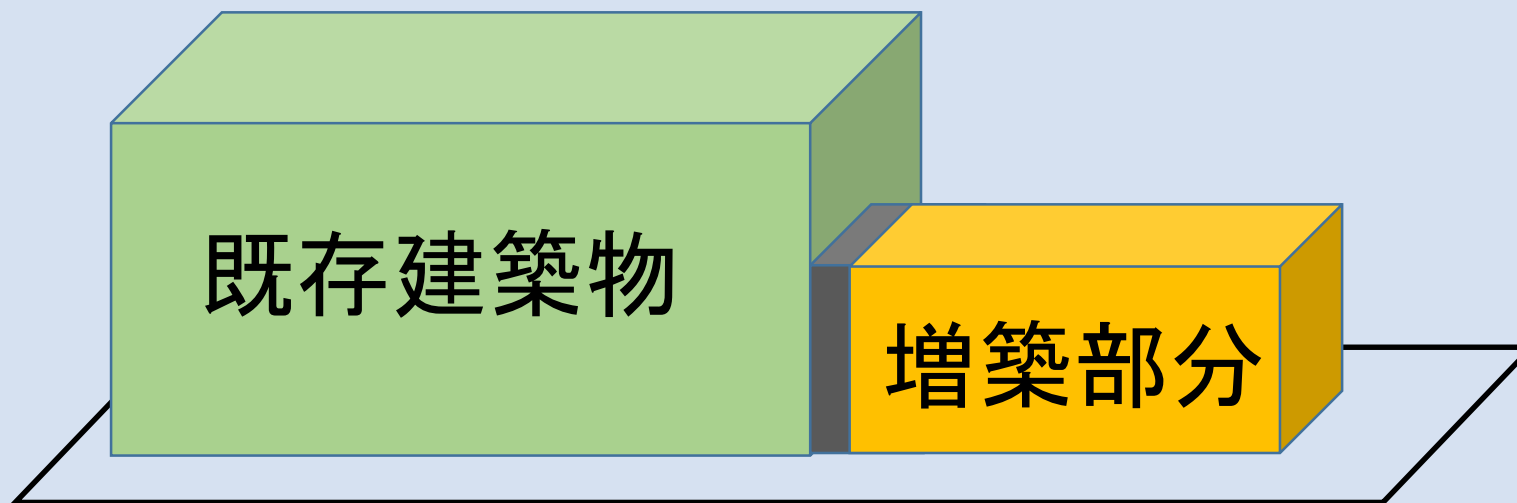
- ①コンクリート圧縮強度
- ②塩化物試験
- ③鉄筋ミルシート
- ④圧接部強度試験報告書
- ⑤施工写真



●ない場合

- ①コンクリートコア圧縮試験報告書
(柱、梁、基礎、スラブ種類毎)
- ②硬化したコンクリート塩化物試験報告書
- ③現場抜き取り、引っ張り試験 & 成分調査
- ④現場抜き取り、引っ張り試験
- ⑤-1非破壊or破壊検査による配筋検査
- ⑤-2隠蔽部の調査写真(区画等)

既存建築物に増築を行う場合（横に増築）

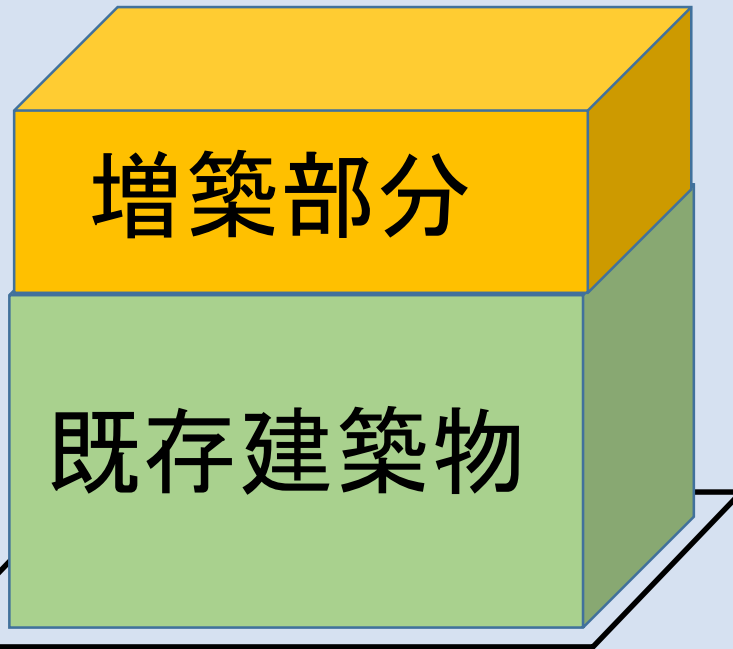


- 増築部分だけではなく既存建築物にも
現行法が遡及

※既存建築物の部分には一定の緩和規定があり、その規定の範囲内であれば、現行法の適用は受けない場合があります。

既存建築物に増築を行う場合（上に増築）

法第86条の7



増築部分及び既存建築物
に現行法が遡及

➤ 実際は難しい

※既存建築物の部分には一定の緩和規定があり、その規定の範囲内であれば、現行法の適用は受けない場合があります。

既存建築物の全部又は一部を用途変更を行う場合

法第87条

○増築を行う場合と異なり、
現行法が適用される内容が限定

➤主に避難や耐火に関する規定などが適用

※適用部分については必要に応じて改修工事を伴うこともあり、その範囲は用途変更にかかる部分以外の既存建築物の部分にも及ぶことがありますので、注意が必要です。

最後に

建築物の法適合性が確認できた場合は、
増築等は可能

ただし、結果次第では出来ない場合があります

増築や用途変更等の計画の内容によって、
現行法が適用され、その適用範囲は既存建築物にも及ぶ可能性があります

現行法の遡及範囲について、
建築士等の専門家に相談してください