

事務連絡
令和6年12月6日

改正建築物省エネ法・建築基準法の
円滑施行に関する連絡会議 関係団体 御中

国土交通省住宅局建築指導課

「既存建築物の現況調査ガイドライン」の公表について

平素より建築行政の推進に格別なるご尽力をいただき、厚く御礼申し上げます。

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)第4条の規定による改正後建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)が、令和7年4月1日に施行される予定です。

本改正規定の施行により、建築主が改正前の法第6条第1項第4号に掲げる建築物のうち、改正後の法第6条第1項第2号に掲げる建築物に該当する建築物の増築、改築又は移転をしようとする場合には、建築確認・検査における審査・検査の項目が増加するとともに、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合には新たに建築確認・検査を受けることが必要となるため、既存建築物に係る確認審査等の業務が増加することが見込まれます。

そのため、今般、既存建築物の確認審査等を増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)をしようとする場合に、建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法等を解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」を作成しました。

また、検査済証の交付を受けずに建築された建築物の増築等に係る確認審査等の運用について、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図る観点から整理し、「既存建築物の確認審査等の円滑な運用について(技術的助言)」(令和6年12月6日付け国住指第318号)のとおり、特定行政庁等に通知したところです。

貴団体におかれましては、当該通知及びガイドラインの主旨を踏まえ、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図っていただくとともに、会員等の皆様に別添を送付いただくなど、情報提供いただきますようお願い致します。

国住指第 318 号
令和 6 年 12 月 6 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)

既存建築物の確認審査等の円滑な運用について（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）第 4 条の規定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。）第 6 条第 1 項の規定は、令和 7 年 4 月 1 日に施行される予定である。

本改正規定の施行により、建築主が改正前の法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物のうち改正後の法第 6 条第 1 項第 2 号に掲げる建築物に該当する建築物の増築、改築又は移転をしようとする場合には、建築確認・検査における審査・検査の項目が増加するとともに、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合には新たに建築確認・検査を受けることが必要となるため、既存建築物に係る確認審査等（法第 18 条の 3 第 1 項の確認審査等をいう。以下同じ。）の業務が増加することが見込まれる。

については、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図る観点から、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、貴都道府県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、この旨周知方お願いする。また、国土交通大臣指定の指定確認検査機関及び地方整備局長等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. 「既存建築物の現況調査ガイドライン」の公表について

既存建築物を増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）をしようとする場合に、建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法等を解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」（以下「新ガイドライン」という。）を作成・公表したので、新ガイドラインを参照の上、既存建築物の確認審査等を円滑に遂行していただくようお願いする。

新ガイドラインの公表に伴い、「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」（平成26年7月2日付国住指第1137号により通知。以下「旧ガイドライン」という。）は廃止する。なお、令和7年3月31日以前に旧ガイドラインに基づきすでに開始されている法適合状況調査については従前の取扱いによることができることとする。

2. 検査済証の交付を受けずに建築された建築物の増築等に係る確認審査等の運用について

法第7条等の規定により建築主が工事を完了した際に完了検査を受検し、検査済証の交付を受けなければならなかったにもかかわらず検査済証の交付を受けていない場合、当該建築主が当該規定に違反していることは言うまでもないが、検査済証が交付されていないことのみをもって、直ちに、当該工事に係る建築物に対して特定行政庁による違反建築物に対する措置が必要であると判断されるものではない。

また、当該建築物において建築基準法令の規定（既存不適格である規定を除く。）に適合しない部分がある場合であっても、当該部分を含む計画建築物全体を建築基準関係規定に適合させる増築等について、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関による建築確認・検査を受け、適法に増築等を行うことが可能であることから、必ずしも、確認審査等の前に特定行政庁において当該建築物が違反建築物であるか否かを確定することを要しない。なお、このことは当該建築物が違反建築物であることを特定行政庁が確知している場合において、特定行政庁が違反是正の措置を講じることを妨げるものではない。

以上