

現況のガイドライン調査

完成時に検査済証の交付を受けていない建築物等は、建築当時の基準に照らして適切に工事がなされたかの判断がされていないため、その後の増改築などの手続きが困難となっています。このガイドライン調査を行うことによって、手続きをスムーズに進めることが期待されます。

ガイドライン調査とは



○ガイドライン調査とは、国土交通省が策定した「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 国住指第1137号）に基づくものであり、依頼者（設計者）が調査した結果を日本建築センター（BCJ）が確認したうえで現地を確認し、報告書を作成・発行するものです。

（活用例）

- ・検査済証のない建築物に対する、増改築、大規模修繕・模様替え又は用途変更 など

※建築基準法の規定ごとに「適合」「不適合」「既存不適合」「不明」を判定します。

※既存建築物等の「現況」に対する調査であり、「計画」に対する調査ではありません。「計画」に対する法適合性については確認審査の業務範囲となります。

ガイドライン調査の対象



- 延べ面積が500㎡を超える建築物、建築設備又は工作物

BCJの特徴



○建築に関わる法令と実務に精通した調査員が、事前相談の段階からガイドライン調査に係る特定行政庁への確認事項や留意点などをアドバイスし、その後の増改築等の確認申請及び検査まで、一貫した体制でサポートします。

提出していただく図書



○以下の図書を正副2部ご提出ください。

- ①依頼書
- ②委任状
- ③依頼者（建築士）が調査した結果の記録
- ④行政庁との相談記録
- ⑤現況調査書類
- ⑥台帳記載事項証明
- ⑦既存図書
- ⑧工事関連図書
- ⑨定期報告書
- ⑩その他（事前相談によります）

※確認申請図書が現存する場合であっても、現地で不整合や改修部分が見受けられる場合があります。事前に建築士の方に図書と現地との整合性を確認していただき、不整合がある場合は復元図書（構造計算書を含む）を作成いただいたうえで、既存図書と一緒にご提出ください。

※図書の提出は写し又はPDFとし、原本の提出はご遠慮ください。



現況のガイドライン調査

BCJの既存建築物等のサービス



既存建築物等の目的と諸条件に応じた法適合性に関する調査等の分類

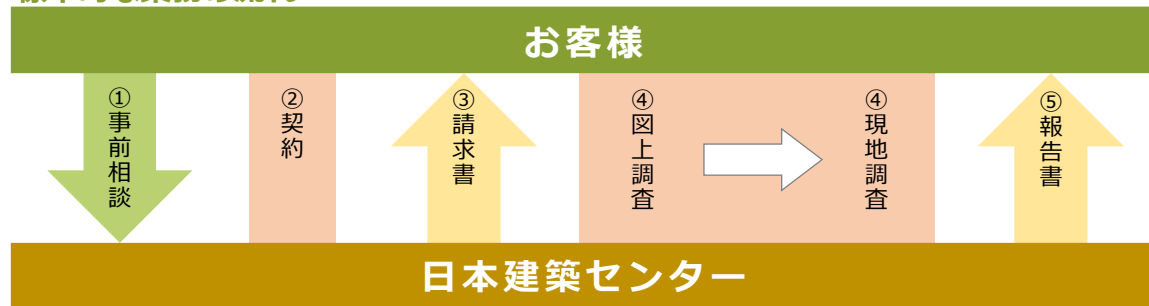
【表中の凡例】◎：主に対応 ○：対応（任意）

現況：現時点の状態 計画：工事着工前の計画段階

| 目的と諸条件 | 現況の 違法性調査 (意匠編・設備編) | 現況の 違法性調査 (構造編) | 現況の ガイドライン調査 | 改修計画の 法適合性審査・検査 |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| 検査済証のない建築物等への適用 | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ |
| 検査済証のない既存建築物等に増築等や用途変更の確認申請 | - | - | ◎ | - |
| 確認申請が不要な改修工事の計画 | - | - | - | ◎ |
| 既存建築物等の売買、投資、融資、保有物件のコンプライアンス等 | ◎ | ◎ | ○ | - |
| 対象建築物等の状況 | 現況 | 現況 | 現況 | 計画 |
| 対象となる図書 | 既存図 | 既存計算書 | 既存図 | 計画図 |
| 法20条（構造耐力）の審査 | - | ◎ | ◎ | ◎ |
| 現地調査又は現場検査 | ◎ | ○ | ◎ | ○ |

※BCJの既存建築物等におけるサービスメニューは、ガイドライン調査のほか複数のメニューを用意しています。BCJではお客様のご要望に応じてこれらのサービスを柔軟に行ないます。

標準的な業務の流れ



ガイドライン調査

①事前相談

- ◆事前相談は、随時、お受けいたします。
- ◆以下のような物件概要と依頼内容をお聞かせください。
 - 対象建築物等（竣工年、確認及び検査済証の有無、これまでの工事記録、建築物用途、延べ面積等々）
 - 報告書の使用目的（増改築などの計画の内容）
 - スケジュール
 - 配置図や平面図など、概略を把握するための図面
 - 特定行政庁との相談記録

②契約

- ◆図書を正副2部ご提出ください。
- ◆図書に不足等がなければ、ご契約の締結となります。

③請求書

- ◆ご契約締結後、請求書を発行します。
- ◆手数料は、BCJ指定の期日までにご入金ください。

④調査

- ◆図上調査
図書をもとに、現況の建築基準法への適合状況を調査します。図書の内容に不明な点等がありましたら質問をしますので、ご対応ください。
- ◆現地調査
立ち入りやヒアリングにより、図書と現地との照合を行います。調査員が敷地及び建築物内に立ち入りますので、管理会社や関係者へのご連絡・調整をお願いします。

※調査とは？

依頼者（設計者）が提出した図書を用いて、BCJが適合状況を確認する行為をいいます。よってBCJが依頼者（設計者）の代わりに既存建築物等について調べるものではありません。

⑤報告書

- ◆報告書を1部発行します。

ご注意事項

○ガイドライン調査は検査済証の代わりになるものではなく、確認申請で提出する基礎資料の一つです。ガイドライン調査の有効性や調査範囲につきましては、あらかじめ特定行政庁に確認していただく必要があります。確認していただく事項の詳細につきましては、事前相談でご説明します。

○BCJではコア抜き等の作業や復元図の作成等を行いません。



一般財団法人 日本建築センター
The Building Center of Japan

〒101-8986 東京都千代田区神田錦町1-9

お問合せ先

認証部認証課

TEL : 03-5283-0468

ninsyo@bcj.or.jp

