

検査済証のない小規模建築物の建築基準法第12条第5項の報告について

平成31年4月16日

改正施行令和7年4月1日

生活環境部くらしの安心局住宅政策課

建築基準法（以下「法」という。）第7条又は第7条の2に基づく検査済証がない下記1に該当する建築物（以下「小規模建築物」という。）を、増築、改築、移転、大規模な修繕、大規模な模様替え又は用途変更する場合（以下「増築等」という。）の法第12条第5項に基づく報告書（以下「12条5項の報告」という。）に添付する図書は、建築士が小規模建築物の調査を行ったものに限り下記2のとおりとする。

なお、令和6年12月6日付国住指第318号にて国土交通省住宅局建築指導課長から発出された「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）」の記2により、増築等に係る確認申請時に係る確認審査で法適合を確認する場合は、確認申請前に申請書を提出予定の確認申請窓口で協議を行い、了承が得られた場合は、12条5項の報告を省略できる。

記

1 当該取扱いの対象範囲

- (1) 令和7年3月31日以前に着工した都市計画区域外を含む旧法第6条第1項4号に該当する規模の建築物
- (2) 法第6条第1項第3号に該当する建築物

2 図書の省略等

- (1) 12条5項の報告に添付する図書及び図書に明示する事項は、法施行規則第1条の3第5項第2号を準用し表1のとおりとする。
- (2) 構造安全性の確認については、建築士が調査を行っていることから、その責任において問題がないことを図書に明記する。ただし、同一棟増築で、法第86条の7の適用がある場合、構造図等の建築基準法施行規則で定める図書は省略できない。
- (3) 前号により添付は求めないが、建築士の調査は、国土交通省が公表した「既存建築物の現況調査ガイドライン」（以下、「国ガイドライン」という。）により、現況調査等を実施し、所有者に対しては現況調査報告書等により説明する必要がある。

3 12条5項の報告が省略できる場合の例示

- (1) 確認済証と確認申請の添付図書が存在し、国ガイドラインによる現地調査を建築士が行い、次のいずれかに該当する場合。
 - ア 不適合箇所がないことを確認し、計画する増改築等の確認申請で既存不適格調書を添付する場合
 - イ 不適合箇所を、計画する増築等の工事で撤去または是正することを建築士が図面に明記し、完了検査までに法に適合させる場合
- (2) その他、違反事項の解消が確実であると建築主事または確認検査機関が判断できる場合

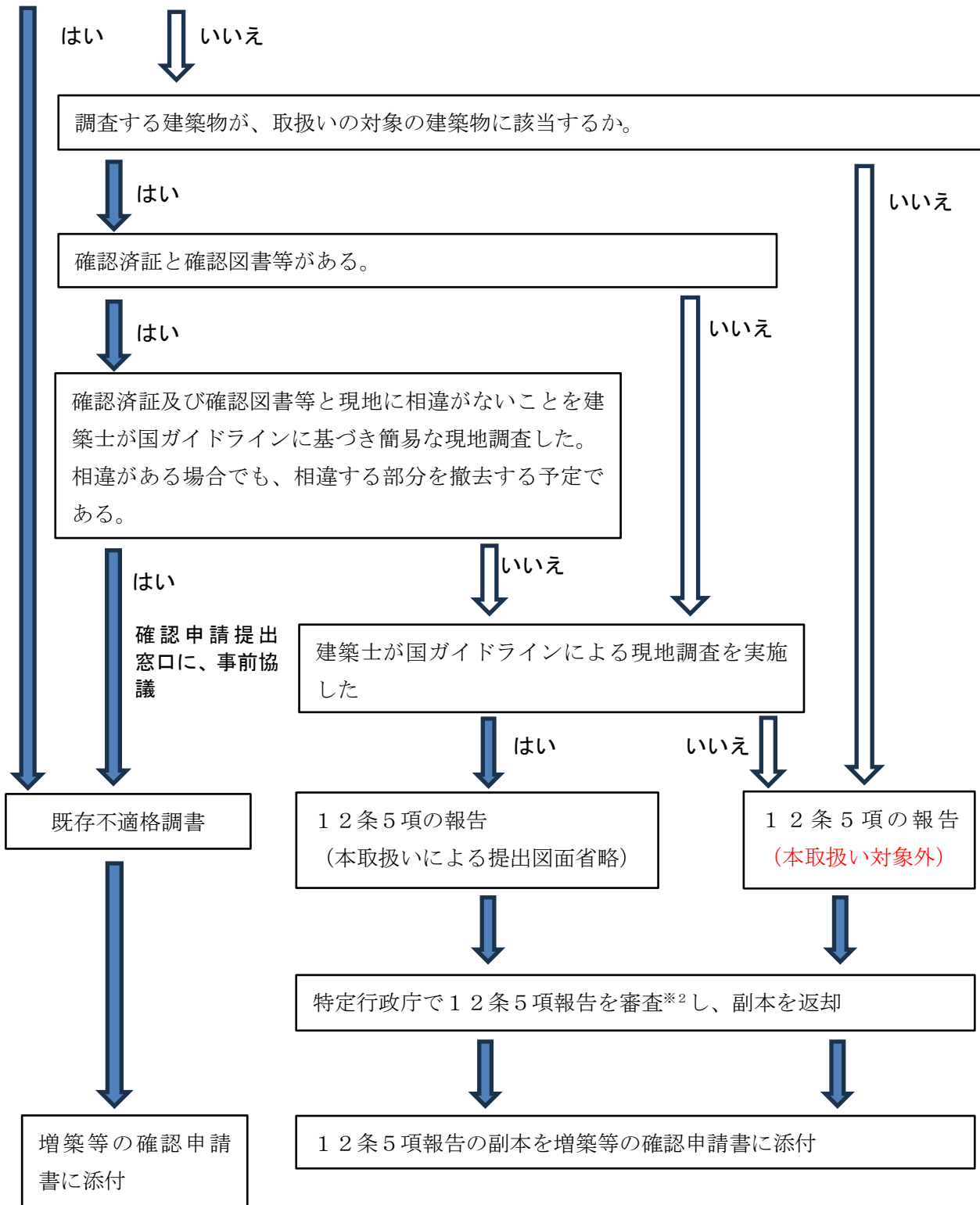
【表 1】

図書の種類	明示すべき事項
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺及び方位
	敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別
	擁壁の設置その他安全上有効な措置
	土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分と高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ
	敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
	浄化槽の位置
各階平面図	縮尺及び方位
	間取り、各室の用途及び床面積
	壁の位置
	開口部の位置（防火設備の位置を除く）
	延焼のおそれのある部分の外壁の位置
	防火設備の位置
2面以上の立面図又は断面図 ※1	縮尺
	開口部の位置
	延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造

※1：隣地、道路境界線から離れており、明らかに高さ制限に適合し又は延焼のおそれのある部分が生じない場合は不要とする。この場合、配置図にその旨を記載すること。

【参考】既存建築物の法適合性確認から確認申請等に至るまでの流れ（用途変更で県取扱いの協議書を交わす場合も準用する）

建築物は、法施行日以前から現存する建築物で、法施行後に増改築や改変がない。



※2 現地審査を特定行政庁で判断し実施