全体計画認定の運用基準に基づく

全体計画認定に係る既存不適格調書の取扱い

令和7年4月

住宅都市局建築指導部建築審査課

全体計画認定の運用基準に基づき、既存建築物が全体計画認定の対象となる既存不適格建築物であることを「全体計画認定に係る既存不適格調書」（以下「不適格調書」という）により確認（判断）するため、以下にその取扱いを定める。また、用語の定義は同運用基準による。

なお、この取扱いは全体計画認定により二以上の工事に分けて段階的に適合させる規定が、建築時点の規定に適合していることを証するためのものであり、全体計画認定によらず遡及適合させる規定については対象としていない。そのため、確認申請に添付すべき既存不適格調書とはならないので、注意されたい。

参考「既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（技術的助言）（平成21年9月1日 国住指第2153号）」

1. 不適格調書及びその添付図書

全体計画認定の前提となる既存不適格建築物であるかどうかの判断は、建築士の作成した不適格調書による。不適格調書の構成は以下による。

一. 全体計画認定に係る既存不適格調書 市様式第三号による

二. 既存建築物の現況図

既存建築物の配置図、平面図及び立面図

既往工事の履歴がある場合は、既存建築物の各図面に、各既往工事に係る建築物の部分が分るように示されていること。

三. 新築または増築の時期を示す書類

原則として、新築及び当該認定申請以前の過去の増築等時の検査済証又は建築確認台帳に係る記載事項証明により、新築または増築等を行った時点を明らかにすること。

これらの書類がない場合にあつては、新築及び当該認定申請以前の過去の増築等時の確認済証、建築確認台帳に係る記載事項証明、登記事項証明書、固定資産税の課税証明、航空写真、市の地図（都市計画基本図）、電力会社等との契約等を参考にすることができる。

四. 基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書等

検査済証が交付されている場合については、検査済証の写しを添付する。検査済証を紛失した場合は、建築確認台帳に係る記載事項証明で替えることができる。

検査済証が交付されていない場合、紛失等により検査済証の交付の有無が不明な場合又は既往工事等により検査済証の内容と現況が異なる場合は、一定の基準を満たすガイドライン調査の結果により、既存不適格建築物であること及び違反建築物となっていないことを確認する。ただし、他の客観的資料により、市長が手続き以外の違反がないことを確認できる場合は当該資料を添付する。

2. 不適格調書に添付するガイドライン調査の結果に求める一定の基準

一. 令和 6 年 12 月 6 日付け国住指第 318 号に基づき、「既存建築物の現況調査ガイドライン」における調査者により、書類調査及び実地調査されたものであること。

二. 対象とする規定は、全体計画認定により二以上の工事に分けて段階的に適合させる規定とすること。なお、当該規定以外の規定を含むものでもよい。

また、調査の基準は建築（着工）時点の規定である。

対象としなかった規定については、確認申請において現行基準に適合しているか、適合させること又は既存不適格であることを示す必要があるので、確認申請の提出先と事前に協議することが望ましい。

三. 「既存不適格」と判定する条項については、条項毎に基準時、基準時の状況（法第 86 条の 7 への適合性が判断できる程度）について明確にすること。

四. 「不適合」「不明」の条項は無いものであること。ただし、手続き規定において「不適合」「不明」である場合には、手続き規定である旨明示すること。

附則

この運用基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この運用基準は、令和 2 年 11 月 2 日から施行する。

附則

この運用基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。