

# 現況の遵法性調査

既存建築物等の取引において購入者や金融機関等から建築基準法への適合性を問われるケースがあります。日本建築センター（BCJ）は、公正・中立な立場で既存建築物等の現況に対する建築基準法への適合性を調査します。

## 遵法性調査とは（意匠編・設備編・構造編）

○提出された図書に基づいて図上調査と現地調査を行うことにより、現況における建築基準法への適合性を調査するものです。（国土交通省の「ガイドライン」には基づきません）

（活用例）

- ・不動産の売買、不動産投資信託（REIT）等、流通場面における状況把握
- ・金融機関における融資の判断材料
- ・企業保有物件のコンプライアンス確保
- ・増改築における既存建築物等の状況把握
- ・既存図と現況とが相違している場合における、現況に基づいて復元した構造計算書のチェック など

※「意匠」「設備」「構造」のいずれかのご依頼も可能です。

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

## 遵法性調査の対象

○延べ面積が500㎡を超える建築物、建築設備又は工作物若しくはその部分（構造の遵法性調査は、昭和56年以降の構造計算基準（新耐震以降の基準）によるものに限りです）

※既に改修済みを含めた「現況」のものを対象とします。「確認申請が不要」な改修工事の「計画」段階に対する法適合性については、「改修計画の法適合性審査・検査」をご利用ください。

※昭和56年より前の建築物の構造の調査は、「耐震診断評価」をご利用ください。

## 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ご依頼される内容を伺い、過不足なく柔軟に対応し、信頼性のある調査を実施します。

○お客様の様々なニーズに応じた対象（例：意匠・設備関係のみ、A棟のみ、単体規定のみ など）について調査を実施します。

## 提出していただく図書

○以下の図書のうち、必要なものを正副2部ご提出ください。

- ①依頼書
- ②委任状
- ③台帳記載事項証明
- ④確認申請に添付された書類一式
- ⑤既存図・現況図（調査対象部分の図書（意匠図・設備図・構造図・構造計算書））
- ⑥定期報告書類（特定建築物、防火設備、建築設備、昇降機、工作物、消防設備）
- ⑦行政庁との相談記録

※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。

# 現況の遵法性調査

## 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）

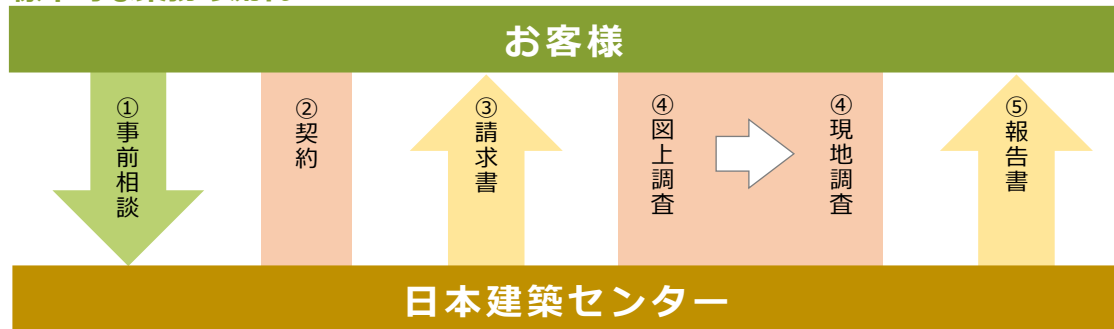
現況：現時点の状態 計画：工事着工前の計画段階

目的と諸条件	現況の ガイドライン調査	現況の 遵法性調査	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	◎	○	○
目的	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	○	◎
図面 審査	対象建築物等の状況	現況	計画
	対象となる図書	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、遵法性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



#### 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、建築物用途、延べ面積等々）
  - 報告書の使用目的
  - 既存図書
  - スケジュール
  - 希望する調査範囲

#### ②契約

- ◆図書を正副2部ご提出ください。
- ◆調査範囲を確認のうえ、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。

#### ⑤遵法性調査報告書

- ◆報告書を1部発行します。

### ご注意事項

- 提出された図書に基づいて調査を行うものであり、BCJが現況図面の作成を行うものではありません。
- 提出図書に記載されている情報の不足や隠蔽部等、目視では判断できない項目については「不明」又は「対象外」の判定となります。
- 遵法性調査は「現況」に対する調査を行います。改修工事等の「計画」に対する法適合性の審査及び検査につきましては、「改修計画の法適合性審査・検査」をご利用ください。



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

既存建築物技術審査部  
TEL : 03-5283-0468  
kison@bcj.or.jp