

工事完了後に配置が変わっていることが判明したが手続きを知りたい

相談 内容	<p>住宅の工事が完了して引き渡しを受ける段階になって、配置を再確認したところ位置が十数センチずれていた。すでに建築基準法の完了検査も終了し、検査済証も交付を受けている。業者に確認したところ、工事着手時点での位置決定時に不備があったことを認めているが、検査済証も交付されていることから法律上の問題はないといわれた。</p> <p>しかし、図面と異なっていることに何か後に問題が生じないか心配であり、手続きが必要であれば行いたい、どうすればよいか教えてほしい。</p>
回答 内容	<p>建築基準法に規定されている正式な手続きでは、建物の配置変更の場合は、その変更の工事の着手前にあらかじめ変更確認を受けなければならないと規定されています。すでに工事が完了していますので、法的には変更確認申請の手続きは行うことはできません。だからといって、完成した住宅が違反建築物であるかという、検査済証が交付されている実態からはそうではありません。必要な手続きを行わなかったことから、手続き違反ということにはなりますが、違反の対応は行政機関が判断することとなります。なお、建築主には何も非はありません。</p> <p>検査済証を交付するに当たっての検査機関の検査は、建物の配置の確認を現地において精緻な方法で確認することは、僅かな配置の変更によって法律の規定に抵触してしまう場合等を除いて、簡易な計測による確認となる場合があります。</p> <p>配置の変更があった場合で後のトラブルを避けたいのであれば、まず建築確認の審査をした確認検査機関にその旨を申し出て指示を受けることが必要です。</p> <p>事後であっても、確認検査機関の運用として変更確認申請の提出を求められるか建築基準法第12条第3項に基づく報告の提出を求められるのが一般的ですが、別の方法による指導がある場合もあります。</p> <p>なお、建築確認申請時には「建築計画概要書」が提出されていますが、この概要書は建設事務所建築関係課や特定行政庁（長野市、松本市、上田市と住宅などの小規模建築物のみ飯田市、岡谷市、諏訪市、塩尻市）において第3者が何時でも閲覧できる書類となっていますので、この概要書の配置図を修正（変更）しておくことも必要であり、変更確認申請や12条3項の報告において変更後の建築計画概要書が添付されます。</p> <p>手続きは、配置図や必要書類を作成しなければなりませんので、設計を担当した建築士事務所または請負業者に依頼して行ってもらうてください。変更確認申請には申請手数料が必要となりますが、請負側の責任として建築主が負担することはあり得ないと考えます。</p>