

ストック建築再生の 試行錯誤

—現場で生じる障壁—

株式会社オープン・エー代表取締役
馬場 正尊

CASE-1: 秋田市プロジェクト

物件概要

所在地: 秋田県秋田市

構造: 鉄骨造

階数: 地下1階 / 地上4階

延面積: 930.67m²

(→改修後: 899.85m²)

主要用途: 貸店舗

(→改修後: 貸事務・貸店舗
併用住宅)

竣工年: 昭和45年(1970年)

改修年: 平成: 22年(2010年)



改修前の物件状況

	状況	摘要
建築確認済	済	確認通知書は紛失していたが、『確認済』印のある図書が存在
検査済	不明	確認等台帳は保存期間経過後のため存在せず
法適合状況	既存不適格	目視可能な範囲に限る





お菓子の
くらた



改修の概要

用途変更

(貸店舗→貸事務所 貸店舗 併用住宅)

昇降機の新設

3階住戸屋根(4階床)の一部撤去
による減築

改修の概要

()内は改修前の用途				(機械室)
4F				専用住宅
3F		(貸店舗)		EV 新設
		専用住宅(一部減築)		
2F		(貸店舗)	(共用)	
		貸店舗	共用	
1F		(貸店舗)	(共用)	
		貸店舗	共用	
B1F		(貸店舗)	(共用)	
		貸事務所	共用	











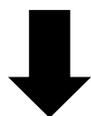
改修に伴う手続き

(昇降機新設のための)確認申請
(→昇降機の新設)

法12条5項の報告
(→改修後の法適合状況について)

実務上困難であった点

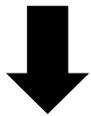
確認申請



『検査済証のない建築物』であったため、
(昇降機新設のための)確認申請の受付
までに時間を要した。(法適合調査等)

実務上困難であった点

構造耐力上の安全性の確保



目視等の確認が不可能な部分については、
負荷を減ずる対応を要した。

- ・用途変更による積載荷重の減少
(店舗 住居)
- ・減築による積載荷重・固定荷重の減少

希望する緩和措置等

- ・『**検済証のない建築物**』に係る**法適合状況の確認方法の簡略化**
- ・**構造耐力上の安全性確認の簡略化**

希望する緩和措置等

【具体例】

『検査済証のない建築物』であるが、
『確認済み図書』等が存在する物件

希望する緩和措置等

現状の課題

基準時の適合状況調査を要し、当時の基準(旧法令等)を遡らなければならず、相当の時間を要する。

希望する緩和措置等

改善案

『確認済みの図面』等が存在する場合は、存在図書の範囲に限り、図面照合にて可とする。