







# 改修に伴う手続き

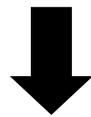
## 耐震改修認定申請

## 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

### 公的機関による法適合の証明



建築確認等の行為がない場合、法適合証明を得ることができないため、耐震改修認定申請の際に意匠・設備を含む建物全体の法適合に関し、12条5項の報告を行い、それらを加味して認定を得た。

## 希望する緩和措置等

『**検済証のない建築物**』で、  
かつ『**建築確認等の行為が発生しない  
建築物**』に対する公的機関による法適  
合証明交付制度の新設

## 希望する緩和措置等

### 【具体例】

『検済証のない物件』について、何らかの法適合証明を、公的機関から得たい。

## 希望する緩和措置等

### 現状の課題

- ・ 建築確認等の行為が発生すれば、検査済証の交付を得ることができるが、確認行為等が発生しない場合、公的機関から法適合の証明を得る手段がない。

## 希望する緩和措置等

### 現状の課題

- ・12条5項の報告は、『主事等が求めることができる』という表現であるため、要求がない限り受理を断られることがある。

# 希望する緩和措置等

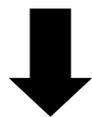
## 改善案

適合報告書を、『主事等からの要求』  
がなくても、事業者の意志により申請す  
ることができる申請制度の新設。

# 希望する緩和措置等

## 改善案

法適合に問題がなければ、何らかの法適合証明が交付される。



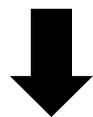
## 【効果】

検査済証のない小規模ビル・住宅等のストック活用の可能性が拡大する。

# 改修の効果

## 入居率の改善

(改修前)入居率: 1割程度



(改修後)入居率: 8割程度

# CASE-3 :

# 断念事例

法規制および手続きの煩雑さなどの理由でリノベーションを断念した事例 と 改善に向けた要望

# 具体事例【1】

## 用途変更

(共同住宅      事務所)

## 具体事例【1】

リノベーションを断念した理由

用途変更により、積載荷重が増すことにより断念。

→ 法87条(用途変更に対するこの法律の準用)には、法20条(構造耐力)に係る準用は示されていないが、令85条(積載荷重)の準用を指導されるケースが多く、計画を断念せざるを得ない。

## 具体事例【1】

### 改善案

事務所の利用実態に即して積載条件を細分化するなどの措置を希望。

## 具体事例【2】

### 用途変更

(共同住宅 他用途)

## 具体事例【2】

### リノベーションを断念した理由

用途変更により、共同住宅の共用廊下等の床面積不算入規定(法52条6項)が適用されなくなり、容積率限度を超えてしまった。

## 具体事例【2】

### 改善案

一定以上の期間を共同住宅として使用している物件については、共同住宅以外の用途に変更する場合においても、共用廊下の床面積不算入規定を継続適用する。

## 具体事例【3】

木造二階建 既存不適格  
住宅の用途変更  
(住宅 店舗)

## 具体事例【3】

リノベーションを断念した理由

用途変更による寸法の不適合。

→階段の蹴上・踏面規定(令23条ただし書)  
の範囲で造られていたため

## 具体事例【3】

### 改善案

専用住宅の階段の造り替えについては、大規模の模様替の対象としない緩和措置

## 具体事例【4】

# 事務所用途の定義 (取り扱い)

## 具体事例【4】

リノベーションを断念した理由

事務所にキッチンやシャワー等を設置すると、住宅として取り扱われるため、改修を断念。

## 具体事例【4】

### 改善案

ワークスタイルの多様化に準じた  
柔軟な取り扱い

## 具体事例【5】

既存不適格調書における、  
構造安全性にかかる取扱い

## 具体事例【5】

### リノベーションを断念した理由

『検査済み証なし物件』について、構造に係る部分以外は既存不適格を確認できるが、基礎等の地中部については調査の仕様がなかった。

## 具体事例【5】

### 改善案

特に、構造の安全に関する判定基準  
又は、判定ガイドラインを設定する。