

### ③ | 既存不適格の証明手続き

建物調査に基づき「既存不適格調書」を作成、適法性を確認し、行政庁に12条5項報告を行うことで、無確認既存建物の法適合性が認められた。

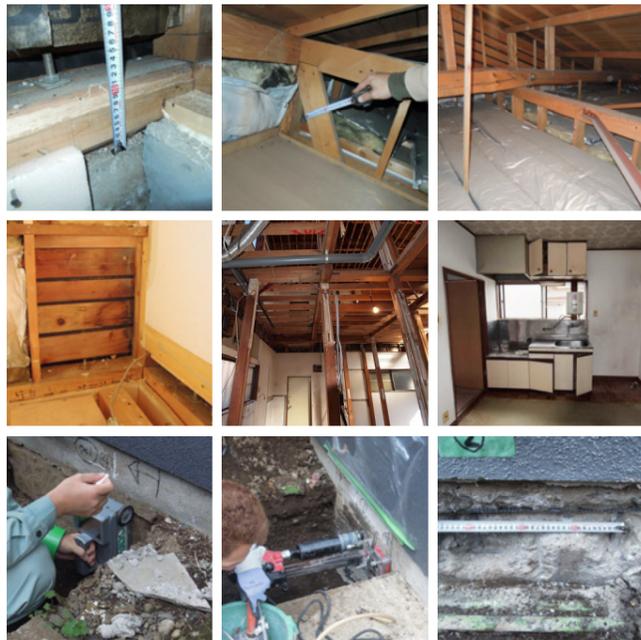
#### ○既存不適格調書の構成

登記簿謄本	建築年（新築・増築時）を推定する資料
現況図面	設計図書がないため復元した
壁量計算書	構造図等をもとに壁量計算書を復元
不適合部分の是正調査報告書	不適合部分がある場合は現行法に適合するよう是正図面復元、法適合性判定のための建物調査建物形状、仕上等仕様、構造部材の位置、種別、材寸、劣化状況等の確認

### ④ | 建物調査

図面復元、法適合性判定のため様々な項目について実測・目視・破壊調査による調査が必要となった。

- 敷地・建物の形状 ○仕上、設備等仕様 ○地盤
- 基礎コンクリート強度調査（シュミットハンマー・コア抜き・中性化）
- 基礎鉄筋調査（鉄筋径・本数、加工状態、かぶり厚さ）
- 腐朽・蟻害・雨漏りの有無 ○耐力壁の位置・種別
- 接合金物の有無・形状 ○構造材断面・寸法等の計測



### ① | 既存建物の概要

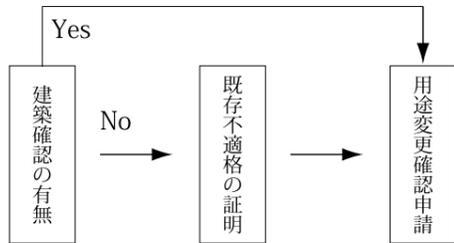
構造・規模：木造2階建て 用途：長屋

建築年：昭和58年築、平成2年増築

延べ面積：155㎡ 用途地域：近隣商業地域

※新築、増築時とも無確認による建築のため手続き上の違反建築物の取り扱いを受ける。法令上は4号建物。

### ② | 無確認建築物の用途変更



○長屋（4号建物）→デイサービス（特殊建築物）

○延べ面積100㎡超

以上の条件から、用途変更確認申請が必要となるが、既存建物が無確認建築物の場合は、既存建物の法適合性の証明（既存不適格の証明）をしなければ確認申請へ進めない。

既存不適格の証明とは、既存建物が建築時の法令に適合しているかを確認することである。また、建築時とは本来確認申請されなければならなかった最新の時点をさすため、本プロジェクトでは無確認の増築時（平成2年）の法令に適合しているかを確認することとなった。東京都の場合では、「既存不適格調書」を作成し、12条5項報告を行う手続きとなる。

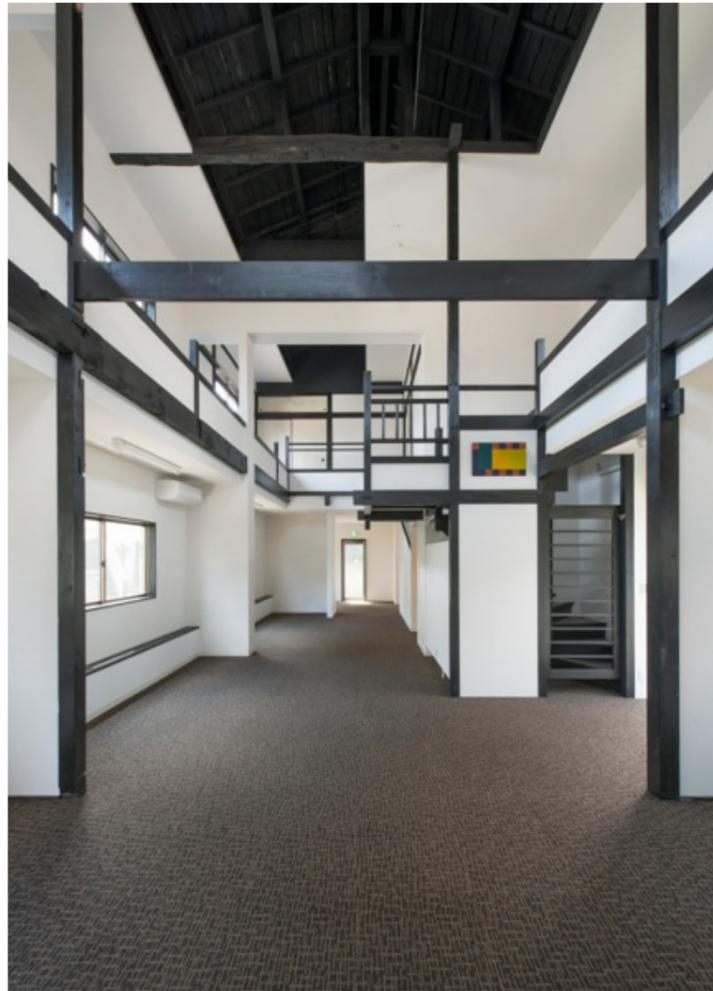
その後は通常の用途変更確認申請と同様に用途変更に伴い適及される規定、及び消防法その他の法令を確認しながら計画していくこととなる。

### ⑤ | 用途変更確認申請

本プロジェクトでは、法87条3項で用途変更に伴い適及される規定の確認をし、「集団規定」「単体規定（構造耐力を除く）」は現行法適合が必要で、構造耐力は不適及（既存不適格のままでもOK）となった。これらの規定、及び消防法、東京都安全条例、バリアフリー法などをふまえ全体の計画した。

### ⑥ | 完成

1階4住戸、2階4住戸のアパートが、1、2階吹抜のデイサービスセンターに変身しました。1年かけて。



## ■ 建築作品部門

## ■ 建築物の保存問題全般

## ■ 櫻介護村計画

# 1棟目 | 無確認建築物のコンバージョン

30年前に建てられた木造賃貸アパート。この数年、老朽化し借り手はいない。どのようにしたものか、Sさんから相談を受けた。戦後すぐ両親が、畑地を耕し小商いをしながら700坪の敷地に貸家を次々建てた。建てればすぐ埋まった。そんな高度成長期に今回依頼を受けたSさんは育った。勿論父母には感謝している。しかし今敷地内を見渡すと店舗群、長屋、アパート、ちょっと時代が下がるとRC造のマンション、が脈絡なく並び。10数年前に引き継いだがさてどうしたものか。老母を抱えSさんは悩む。

先ずあるものの全棟調査。驚いたことに初期に建てられたものは検査済証はおろか確認申請が出されていない。（違反建築物）、が、それが直ちにいい加減なものとは言えない、が、このままだと違反建築物として葬り去られてしまう。何とか日の目を浴びさせて、もう30年、ご奉公できる建物に蘇らせないものか。

「先ずは建築確認を取ろう」

これは1年かけて確認済証を取得し、再生した建物の記録である。



応募代表者 <sup>よしだ あきら</sup> 吉田 晃  
吉田晃建築研究所

- 1972年 武蔵野美術大学建築科中退
- 1972～75年 在イスラエル
- 1978年 早稲田大学専門学校修了。
- 1978～89年 伊藤邦明、真木建設田中文男に師事。
- 1989年 吉田晃建築研究所設立
- 1988年 JIA入会（推薦者 中善寺登喜次・伊藤邦明）  
所属/住宅部会、杉並地域会



協力者 <sup>はやし えいき</sup> 林 英希  
アトリエ塊一級建築士事務所

- 2004年 工学院大学工学部建築学科  
建築都市デザインコース卒業  
アトリエ塊一級建築士事務所入所
- 2004～05年 株式会社CBIにて建築コンバージョン業務