

「検査済証等のない建築物の用途変更の確認申請における 建築基準法第 12 条第 5 項報告の運用基準」の解説

1 はじめに

用途変更の確認申請をする際に、既存建築物が現行の建築基準法（以下「法」という。）に適合しない場合は、原則、適合しない規定に関して、既存不適格であることを示す必要がある。本基準は、検査済証を紛失した等の理由により、法第 20 条（構造耐力規定）について既存不適格を示すことが困難な建築物について、用途変更の確認申請にあわせて、一定の内容を法第 12 条第 5 項に基づく報告（以下「報告」という。）として名古屋市長に提出することにより、既存建築物が法第 20 条について既存不適格相当として扱うことができるよう運用基準を定めるものである。

<解説>

既存建築物について、用途変更の確認申請を行う際には、原則として既存建築物が建築当時の建築基準法に適合していることを確かめる必要があります。建築当時の法適合については、原則、検査済証が交付されていることにより確かめられますが、検査済証がない場合は、「既存建築物の現況調査ガイドライン（第 2 版）」（国住指第 318 号 令和 6 年 12 月 6 日通知、令和 7 年 3 月 26 日改訂）に基づく調査によるほか、建築当時の図面等の資料があれば、それらの照査及び現地調査により確かめることが考えられます。しかしながら、建築当時の資料が無い場合は、法適合状況の確認のために、現地調査や図面復元に多くの労力が必要となります。中でも、構造耐力規定（法第 20 条）については、調査を行う建築士等が、既存建築物の構造躯体の調査をどの程度まで行えばよいか判断に苦慮し、計画がなかなか進まないケースも見られます。

本基準は、このようなケースにおいて、既存建築物の耐震診断の結果又は耐震改修の計画内容を、用途変更の確認申請にあわせて特定行政庁に報告することで、法第 20 条について既存不適格相当として扱うことができるよう運用基準を定めるものです。この報告は、法第 12 条第 5 項に基づく報告として扱います。

なお、法第 12 条第 5 項は、特定行政庁、建築主事又は建築監視員が建築物の所有者等に対して、建築物の敷地、構造、建築設備等について報告を求めることができる規定であり、様々な場面での報告が考えられますが、本基準においては、名古屋市への用途変更の確認申請にあわせて、建築主が特定行政庁（名古屋市長）に提出する耐震診断・耐震改修についての報告とします。

2 報告の対象

報告の対象とする建築物は、次の各号のすべてを満たすものとする。（以下「対象建築物」という。）

（１）新築の工事の着手が昭和 56 年 5 月 31 日以前であること。（同年 6 月 1 日以後に増築、改築、

大規模の修繕又は大規模の模様替の工事に着手したものを除く。)

- (2) 検査済証や建築時の図面等の紛失により法第 20 条について既存不適格であることを示すことが困難であること
- (3) 用途変更の確認申請（増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないものに限る。）を名古屋市に提出予定であること

<解説>

本基準では、昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手した、いわゆる旧耐震基準で設計された建築物で、検査済証や建築時の図面等が無いため法第 20 条について既存不適格であることを示すことが困難なものについて、耐震診断基準に適合することにより、法第 20 条について既存不適格相当として扱うため、(1)(2)の条件を満たす建築物を報告の対象とします。また、本基準は既存建築ストック活用の円滑化の観点から策定した、本市独自の取扱いのための基準であることから、(3)に示すように、用途変更の確認申請を名古屋市に提出予定であることを適用の条件とします。また、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わない用途変更に限り適用可能とします。

なお、これらの条件を満たす場合であっても、必ずしも本基準による必要は無く、従来の手段（前述のガイドラインに基づく調査等）によることも可能です。

3 用語の定義

本基準における用語の定義は、下記のとおりとする。

(1) 耐震診断

建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく平成 18 年国土交通省告示第 184 号別添（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項）に基づき、建築物の地震に対する安全性を適切に評価すること

(2) 耐震改修

耐震診断の基準に適合しない建築物について、改修により地震に対する安全性を向上させ、耐震診断の基準に適合させること

(3) 判定書

既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録された耐震判定委員会が、耐震診断の結果又は耐震改修計画の妥当性を判断した内容を記載した書類

(4) 既存不適格

建築当時は法に適合していたものの、法改正により法に適合しなくなった状態

<解説>

本基準では、用途変更を計画する既存建築物について、耐震診断（耐震性が不足する場合は耐震改修）を行うことにより、法第 20 条について既存不適格相当として扱うことから、関係する用語を定

義するものです。

(1) 耐震診断の基準については、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく告示である平成 18 年国土交通省告示第 184 号別添に示されているほか、同告示中に「国土交通大臣がこの指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法によって耐震診断を行う場合においては、当該方法によることができる。」と記載されており、具体的な方法は平成 31 年 1 月 1 日付け国住指第 3107 号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」に記載されています。以下に同技術的助言に記載されている主な方法を示します。

基準等名称
(一財) 日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」
(一財) 日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」
(一財) 日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。）
(一財) 日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」
「屋内運動場等の耐震性能診断基準」
(一社) プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」
(一社) プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」
(一社) プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」
(一財) 日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。）
(一財) 日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第2次診断法」
(一財) 日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」（規模・構造、立地・敷地、平面形状、立面形状、コンクリート強度及び経年劣化に関する要件をすべて満たしていることを確認できる場合に限る。）

なお、上記表中の「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」については、国土交通省住宅局長の技術的助

言（平成 26 年 11 月 7 日 国住指第 2850 号）において、「壁の多い中低層の鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物を対象として、想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認するための簡便な手法であり、壁の多い中低層の鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物以外の建築物に対しては、第 1 次診断法により適切に耐震性を判断することができない」とされていますので、適用範囲についてご注意ください。

（3）判定書は、第三者機関による確認を受けた耐震診断結果（耐震性が不足する場合は耐震改修計画）のことをいい、第三者機関としては、一般財団法人日本建築防災協会所管の「既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会（全国耐震ネットワーク委員会）」に参加している団体が「耐震判定委員会登録要綱」に基づいて登録した耐震判定委員会であることを要件とします。登録された耐震判定委員会の例を以下に示します。

耐震判定委員会の例（※）（設置者名 50 音順）

設置者	耐震判定委員会名
（一財）愛知県建築住宅センター	耐震構造委員会
（株）確認サービス評定部	耐震評定委員会
日本 E R I （株）	E R I 本社耐震判定委員会
ビューローベリタスジャパン（株）	B V J 中部地区耐震判定委員会

（※）（一財）日本建築防災協会の Web サイト（耐震判定委員会）

(<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/assoc/nw/hantei/>)

には令和 5 年 7 月時点で 101 の委員会が掲載されています。



4. 報告の内容

報告には、対象建築物についての判定書を含むものとする。なお、対象建築物の構造、規模、形状等から、建築基準法施行令（以下「令」という。）第 88 条に規定する地震力によって建築物の構造耐力上主要な部分に生ずる力より、令第 87 条に規定する風圧力によって生ずる力の方が大きいと想定される場合は別途風圧力に対し安全性を確認すること。

<解説>

本基準に基づく報告には、対象建築物の耐震診断結果（又は耐震改修計画）に関する第三者機関による判定書（機関により名称が異なる場合があります）の写しを添付してください。耐震診断は対象建築物の現状で行うことを原則としますが、用途変更後の計画について行うことも可とします。ただし、用途変更の計画内容に変更が生じた場合、再度判定書が必要となるケースも考えられますのでご注意ください。

なお、建築物の構造、規模、形状等から、建築基準法施行令第 88 条に規定する地震力によって建

建築物の構造耐力上主要な部分に生ずる力より、令第 87 条に規定する風圧力によって生ずる力の方が大きいと想定される場合は、耐震診断とは別に風圧力に対する安全性を確認し、風圧力に対し安全性の確認を行った旨を報告書に記載してください。（計算結果を添付する必要はありません。）

<参考>

風圧力の算出方法については、令第 87 条第 1 項で「速度圧に風力係数を乗じて計算しなければならない」と定められています。速度圧の算出方法はこれまで複数回、改正されていますが、既存建築物の建築時点の安全性の確認に用いる速度圧は、現行規定によるほか、建築時の規定に基づくことも可能です。本基準で対象とする、昭和 56 年 5 月 31 日以前の速度圧の算出式を以下に示します。

着工時期	速度圧の算出式
昭和 25 年 11 月 23 日 ～昭和 56 年 5 月 31 日	$q = 60\sqrt{h}$ h : 地盤面からの高さ (m) q : 速度圧 (kg/m ²)

5. 報告の提出

報告は住宅都市局建築指導部建築審査課（以下、「建築審査課」という。）に提出すること。また、報告の提出前に、用途変更の計画内容について建築審査課建築審査担当、構造審査担当及び設備審査担当と協議を行うこと。

<解説>

本基準に基づく報告は、法第 20 条についてのみ既存不適格相当とみなすものです。このため、用途変更の確認申請をする際に、法第 20 条の他に現行法に適合していない規定がある場合は、該当する規定について既存不適格であることを確かめる必要があるほか、用途変更に伴い適用される規定には適合させる必要があります。用途変更の確認申請の提出にあたり、原則、法第 20 条以外の規定で支障となるものがない状態であることを確認した上で本基準に基づく報告を行うようにしてください。

6. 耐震改修が必要な場合

報告の内容が耐震改修の計画に関する場合には、用途変更の工事完了届を提出するまでに耐震改修を行い、建築審査課に耐震改修が完了した旨の報告を行うこと。

<解説>

本基準では耐震診断の結果、耐震性が不足する場合は耐震改修を行う必要がありますが、耐震改修は、用途変更の工事完了届を提出するまでに行うものとします。用途変更の工事完了届の提出とあわせて耐震改修が完了した旨の報告を法第 12 条第 5 項報告として提出してください。この報告に

は、耐震改修計画に基づき工事を行った旨を記載するものとし、改修工事の写真等の提出は不要とします。

7. その他

対象建築物の屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他屋外に取り付けるものについて、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によって脱落するおそれがないか点検を行うこと。

<解説>

屋根ふき材等の脱落防止については建築基準法施行令第 39 条で規定されていますが、同条は昭和 46 年に施行されています。本基準で対象とする昭和 56 年以前の建築物のうち、同条の施行以前に新築されたものはもとより、施行後の建築物であっても、経年劣化により屋根ふき材等が脱落するおそれがないか、目視等で点検を行ってください。なお、建築物の維持管理や目視による点検事項については、下記の住宅都市局建築指導部建築安全推進課作成のホームページを参考にしてください。

参考：建築物の所有者・管理者の責任(維持管理)

(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000000625.html>)



令和 4 年 4 月 1 日

令和 7 年 4 月 1 日