



最適建築コンサルティング

ドキアーキテックス株式会社

持続可能な社会を実現するために 既存建物を健全化し、競争力をつけて再生させる

近年の大きな社会的な流れとして、遊休不動産・空家などの既存建物の有効活用についての理解が深まり、解体して新築という提案以外も受け入れられる状況になってきました。

古いものに価値を見出すことは、持続可能な社会を目指す上で非常に良い流れです。

しかし、そのような社会の流れとは逆に既存建物を有効活用するための道筋を指し示す専門の設計事務所も少ないのが現状です。

私たちは用途変更、増築、大規模な模様替えなど既存建物の有効活用に必要な確認申請にともなう設計業務を主業務として行っております。

また既存建物の物件購入、法律相談、設計事務所向けの法規コンサル、違反建物の遵法化等の既存建物の有効活用のためのコンサルティング業務も行っております。

私たちは、建物を有効活用することによって建物を健全化し、現在・未来の需要を満たすように、競争力をつけて再生させることに取り組んでいます。

現在社会が抱えている問題を解決し、新たな価値を創出することが、周辺地域の活性化につながると考えています。そして、企業として社会に対して還元する方法だと信じています。



私たちについて

ABOUT

私たちは建築を再生するプロフェッショナル集団です。

私たち最適建築コンサルティングは、一級建築士事務所としての技術力、建築法規の知識と、事業建築物の許認可申請やプロデュースに関する豊富な経験を活かして、既存建築物の「今まで」を見つめ直し「これから」を提案する「建物の再生」を行なっています。

そして、クリエイティブな視点を通して建築物が抱える課題解決を試みることで社会に貢献しています。

私たちの3つの強み

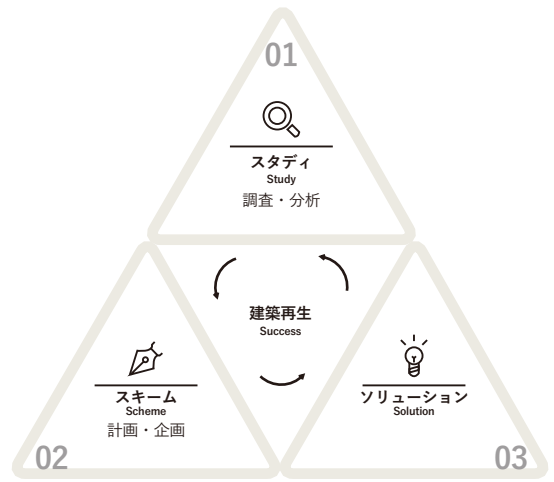
STRENGTHS

建物の調査から必要書類の準備、建築再生までをワンストップで実現します！

私たちは一級建築士事務所としてのプロフェッションを最大限活用し、お問い合わせを頂いてから、ヒアリング、事前調査、必要書類の作成や各種機関との協議、お客様のご要望に合わせて各種申請・設計監理まで、ワンストップで行なうことが可能です。建築法規に特化した設計事務所だからこそ、コンプライアンスを遵守した安心・安全に既存建物の活用や建築事業を進めることが可能です。

独自の再生プロセスでプロジェクトを確実に成功へ導きます！

既存建物の再生や建築法規に関連した問題の解決は、新築の建築事業とは異なり、進んでいく過程で都度問題に直面します。そこで私たちは、スタディ（調査・分析）・スキーム（計画）・ソリューション（解決）という3つのSからなる独自のプロセスを用いてプロジェクト遂行の際の問題をクライアントとわかりやすく共有し、1つずつ確実に解決しています。



建築法規に関する問題を解決するための強固なネットワーク

私たち最適建築コンサルティングは、建築法規に関する問題解決にあたるエージェントとして、構造の専門家や法務の専門家、施工の専門家、検査機関など各プロフェッショナルとのアライアンスを組み、問題の解決にあたります。ワンマン運転ではなく、プロフェッショナル集団で問題解決にあたるからこそ、既存建物の有効活用を円滑に進めることが可能です。

建築再生実績

出店調査・遵法性調査

2021	鉄骨2階建 用途変更、許認可のための出店調査<共同住宅→児童福祉施設>(千葉県) 鉄筋コンクリート造8階建 物件売買、用途変更のための調査<駐車場→飲食店>(東京都) 鉄骨鉄筋コンクリート造8階建地下1階 用途変更のための調査<事務所→スポーツ練習場>(東京都) 鉄筋コンクリート造5階建 増築のための調査<宿泊施設>(東京都)
2020	鉄筋コンクリート造7階建 用途変更、許認可のための出店調査<物品販売業を営む店舗→保育所>(東京都) 鉄筋コンクリート造14階地下1階建 物件売買、用途変更(建物全体)、 許認可のための出店調査<共同住宅→宿泊施設>(東京都) 鉄筋コンクリート造4階建 用途変更(建物全体)、 許認可のための出店調査<共同住宅→児童福祉施設>(愛知県) 鉄骨2階建 用途変更(建物全体)、 許認可のための出店調査<共同住宅→児童福祉施設>(愛知県) 木造3階建 用途変更のための出店調査<住宅→寄宿舎>(東京都) 鉄筋コンクリート造2階建 増築のための調査<住宅>(東京都)
2019	鉄骨造4階建 用途変更(建物全体)、許認可のための物件調査<事務所→宿泊施設>(東京都) 鉄筋コンクリート造10階建 用途変更のための出店調査<駐車場→飲食店>(東京都) 鉄骨鉄筋コンクリート造14階地下3階建 用途変更のための出店調査<事務所→物品販売業を営む店舗>(愛知県) 高架下鉄筋コンクリート造2階建 建物全体用途変更ための物件調査<物品販売業を営む店舗→飲食店>(東京都) 鉄骨造3階建 物件売買のための物件調査<工場>(埼玉県) 鉄筋コンクリート造4階地下1階建 物件売買、用途変更(建物全体)のための物件調査<共同住宅→宿泊施設>(東京都) 鉄骨造平屋建 用途変更(建物全体)、許認可のための出店調査<事務所→保育所>(埼玉県) 鉄骨造4階地下1階建 用途変更、許認可のための出店調査<共同住宅→保育所>(神奈川県) 2019 鉄筋コンクリート造4階建 物件売買、増築のための物件調査<共同住宅>(神奈川県) 2019 木造2階建

検査済証のない建物・物件再生

2021	鉄骨造2階建 ガイドラインを利用した法適合調査 用途変更<物品販売業を営む店舗→遊技場>(栃木県)※ 鉄骨鉄筋コンクリート造8階地下1階建 用途変更<物品販売業を営む店舗→飲食店>(東京都)※ 木造2階建 増築<共同住宅>(東京都) ※確認申請業務まで担当
2020	鉄骨造2階建 ガイドラインを利用した法適合調査 エレベーター増築<飲食店>(埼玉県) 鉄骨造2階建 ガイドラインを利用した法適合調査 エレベーター増築、大規模な模様替え<工場>(茨城県)※ 木造2階建 ガイドラインを利用した法適合調査 物件売買<住宅>(千葉県) 木造2階建 ガイドラインを利用した法適合調査 増築<住宅>(東京都) 鉄骨造5階建 ガイドラインを利用した法適合調査 エレベーター増築、用途変更<事務所→宿泊施設>(東京都)
2019	木造2階建 ガイドラインを利用した法適合調査 用途変更<共同住宅→サービス用高齢者住宅>(神奈川県) 木造平屋建 ガイドラインを利用した法適合調査 用途変更<飲食店→保育所>(茨城県)

用途変更確認申請、主要取引先

株式会社ディスクユニオン
カラオケ BanBan
三井デザインテック株式会社
エニタイムフィットネス
その他、児童福祉施設、飲食チェーン店等多数

会社概要

運営会社	ドキアーキテツ株式会社
所在地	153-0063 東京都目黒区目黒 4-26-7
web	www.civilarchitects.jp
e-mail	support [AT] saiteki-branding.jp
代表	熊田康友
創立	2017年4月
免許登録	建築士事務所登録 / 東京都知事登録 第58546号 一級建築士 第336335号
事業内容	建築法規に関するコンサルティング 建物調査 / 法適合状況調査 / 設計監理 / 設計監修

建築再生の流れ

FLOW

お問い合わせ頂いてから、3つのフェーズで建物をわかりやすくスムーズに適法化します。

建物の抱える問題を理解することは非常に大変なことです。しかも、それが建築法規に関する問題であれば、そ建築設計に関わる専門家でも解決のハードルは非常に高くなります。しかし、私たち最適建築コンサルティングでは、当社独自の3つのフェーズで段階的にわかりやすく建物の問題をクライアントと共有し、かつ、スムーズに建物を適法化しています。

phase 1

事前調査 (初期検討) <共通>
Step 1 :ご相談(無料) 物件や設計条件のヒアリング
Step 2 :簡易現地調査(目視確認) 敷地・建物の概要確認／法的条件のチェック
Step 3 :行政ヒアリング・見積 所管行政や関係業者と事前相談・費用見積もり
Step 4 :レポート提出 調査内容の報告書
料金目安: 15 万円～
目的:活用の可能性と法的リスクの把握

phase 2

既存建築物の現況ガイドライン <検査済証がない場合>
Step 5 :構造・防火の確認(隠蔽部分も調査) 耐震性・経年劣化・防火の評価
Step 6 :法適合の判定 専門機関と連携し、法適合性を正式評価、 確認審査機関レポート提出
料金目安: 100 万円～(建物の規模・構造による)
目的:法的リスクの正式判定

phase 3

設計・申請 (確認申請代理業務、設計のみでも対応可能です)
Step 7 :申請サポート 確認申請・許認可取得・図面作成支援
Step 8 :工事監理(必要な場合) 施工内容のチェック、引き渡しまでサポート
設計契約: 100 万円～(建物の規模・構造による)
目的:建物活用の実現に向けた伴走支援

当社はフェーズごとに業務を遂行し、クライアントのリスクを最小限におさえます。

私たち最適建築コンサルティングは、フェーズごとに業務を遂行します。
そのため、クライアントの経済状況や事業プランに合わせて、適法化を遂行させる費用対効果を随時検討することが可能です。プロジェクトによるクライアントのリスクを最小限におさえながら、建物を有効活用する。
それが、最適建築コンサルティングのクライアントファーストのモットーです。

建物を適法化する。法適合状況調査の流れ。

お問い合わせ ヒアリング 建物の現況の把握 料金 相談無料	STEP01	ご相談 ・所有物件のヒアリング ・設計条件のヒアリング ※条件等によっては お引き受けできない場合がございます。	
FASE1 事前調査 使い方の提案 料金 法適合事前調査 一律 1 5 万円～ ※図面の有無、構造規模により費用が変わります。	STEP02	事前調査 ・土地・建物の調査（集団規定） ・違法性のチェック（単体規定） ※目視で確認できる範囲の調査となります。	
	STEP03	事前協議 ・関係行政機関（行政建築課、消防署等）と事前相談 ・協力会社（構造、設備等）と事前相談 ・法適合調査の見積もり書の作成	
FASE2 既存建築物の 現況ガイドライン 料金 一律 1 0 0 万円～ ※図面の有無、構造規模により費用が変わります。 検査済証がない場合に必要な業務となります。	STEP04	構造調査 ・鉄筋ピッチ、径の確認 ・コンクリート強度の確認 ・筋交いの確認 ・鉄骨溶接の確認 ・防火区画の確認 ※目視で確認できない範囲の調査をします。	
	STEP05	既存建築物の現況ガイドライン ・調査資料と図面をもとに、確認検査機関に審査を依頼します。 ※適合と判断された場合はそのまま、 不適合の場合は是正計画を立てて次のステップに進みます。	
FASE3 設計監理契約 建物のデザイン 工事内容のチェック 管理、運営のサポート 料金 設計監理契約 工事費の 10%目安 ※設計監理料は 規模や難易度により 上下します。	STEP06	各種申請（確認申請、許認可申請） ・実施図面作成 ・確認申請作成 ・許認可申請のサポート ・見積もり依頼 ・施工業者選定 ・資金計画の立案	
	STEP07	工事監理 ・工事契約書の確認 ・工事内容の確認 ・建物の引き渡し	
	STEP08	管理 ・建物・運営のサポート ・建物の保全、修繕計画書の作成 ・建物のブランディング維持、運用	

建築再生事例

工場の業務用エレベーター増築、大規模な模様替えの確認申請

OUTLINE

1、事業背景

茨城県の検査済証を取得していない工場にエレベーターを新設したいとの要望がクライアントからありました。クライアントの業務形態を考えると、あらたに工場を購入するにあたって、大型エレベーターを建物に設けることは必須でした。検査済証がない建物の場合は、ガイドラインを利用した法適合調査を行い適法であることで、新たに確認申請を行い確認済証を取得することができます。

弊社の場合は下記のようなフェーズで業務を行なっています。
無料相談→既存建物の事前調査（机上調査・現地調査）→法適合調査→確認申請（必要な場合）

<事業データシート>

構造：鉄骨造 規模：地上2階建 敷地面積：1300㎡ 建築面積：880㎡ 延床面積：1500㎡ 既存用途：工場 確認済証：取得済 検査済証：未取得

目的：工場にあらたにエレベーター増設

2、建物と敷地の現状把握（事前調査）

物件購入前にクライアントから事前調査の依頼がありました。事前調査では隠蔽部分（目視で調査できない箇所）をのぞいて、最後の確認申請時と比較して違反がないかを調査します。当時の法律と比較しての調査となりますので、現行法では違反であっても、当時の法律では合法であることがあります。このことを既存不適格と呼びます。既存不適格を継続できるかどうかは、どのような確認申請や工事を行うかによって違いがあるため、非常に複雑になってきます。現地調査の結果、違反している部分が見つかりましたが、今回の改修工事では正できる範囲内の内容でした。事前調査することにより、違反部分を事前に把握することにより前オーナー（売り手）に対しても販売価格の見直しを考慮いただくこともできますし、前オーナーとしてもトラブルなく新しいオーナーに引き継ぐことができます。今回の場合は物件を購入したいオーナーからの依頼ですが、物件を販売したいオーナーからも調査の依頼もよくあります。

1） 机上調査

今回の建物は構造計算書はありませんが、他の図面（建築、構造、設備）が全てそろっていました。資料からエレベーターの新設を行うための敷地条件を確認します。まずは、私たちが行ったのは建物が該当するエリアの敷地条件の確認をで。今回の建物が、どのような用途地域、防火地域、建蔽率、容積率に指定されているかを確認します。この物件の該当するエリアの用途地域、防火指定は以下の通りでした。
用途地域：準工業地域
防火地域：法22条地域
エレベーターの新設を行う際にチェックすべきその他の敷地条件に関する補足として、

上記の他にも立地条件によっては接道する道路の幅員や高度地区、日影規制などに該当する場合があります。用途地域、防火地域などは役所のホームページでも確認が可能です。（一部地域では確認できない場合もあります。その場合は直接役所に問い合わせて確認することができます。）今回の敷地では、建物が建てられた当時と用途地域、容積率、建ぺい率、高さ制限などが変わっていませんでしたが、変わっている場合もあるので注意が必要です。

2）現場調査、図面の復元

現場調査では主に実測を行いながら、違反箇所の確認を行なっていきます。違反箇所としてよくあるのが、違法増築や建物が防火地域、準防火地域に該当しているのにもかかわらず防火要件を満たしていないこと、火災時の避難経路が確保されていない、あとから屋根や倉庫を増築してしまうことなどがあります。また、建てた当時は合法であった部分を、所有者が改修やリフォーム等を行うことによって違法になってしまう場合もあります。今回の場合も網入りにしなければいけない部分の窓を、網なしに改修してしまっている箇所が一部ありました。今回の建物は竣工図がありましたが、一部破損して見えにくい部分があったので、実測した内容をもとに部分的に図面を復元していきます。現場調査で実測後に確認すべきことは確認申請時から面積が増えていないか、建物の高さは守られているかなどの集団規定の違反です。違反があった場合は建物の一部解体などの工事を伴う場合もありますので、注意が必要な作業となります。

3）確認申請機関、行政協議

ガイドラインを用いた法適合調査をする前に、事前に確認申請機関や行政に必要な応じて、協議を行います。検査済証がない建物をガイドラインを用いて既存不適格建築物であることを証明する際に求められた調査内容は下記の通りです。
・**図面が当時の建築基準法を満たしていること。**
・**足りない図面を復元すること。**
・**図面通りに施工が行われていること。**
・**構造躯体の強度に問題がないこと。**

指定確認検査機関が求める要件を満たす調査を行うように指導を受けました。それでは、実際にどのような調査を進めて行ったのか解説していきたいと思います。

3、法適合調査

法適合調査で行うことは以下の3点です。

- ・**事前調査時に調べた内容をもとに申請機関へ提出する資料作成**
- ・**事前調査時に調べていない隠蔽部分の調査（構造調査）**
- ・**図面が紛失や一部ない場合もこちらのフェーズで図面の復元**

1）申請機関へ提出する資料作成

法適合調査を検査機関に依頼する上で、既存不適格を証明する書類が必要となります。事前調査時に調べた内容をもとに建築基準法、消防法等に違反していないことを記載していきます。違反がある場合は是正方法についても記載します。

2）構造調査

建物は鉄骨ラーメン構造の2階建です。鉄骨造の場合は UT 検査という超音波による鉄骨柱と梁の溶接部分の確認を抜き取りで必要になります。UT 検査では鉄骨造の古い建物の場合は NG になる場合も多く、梁の補強や溶接部分のやり直し等の必要が出てくる場合があります。他にも基礎梁部分の寸法を測り、超音波による配筋調査とコア抜きによる圧縮強度試験、中性化試験などを行います。鉄筋の調査に関してはピッチに関しては超音波で判別するのですが、細かい径に関しては判別するのが非常に難しいため一部はつって鉄筋径を確認しています。構造調査に関しては構造設計事務所と協業して行なっているため、毎回、調査範囲や箇所等に関しては確認申請機関担当者、構造設計者、調査員と打合せを行なっていて決めています。また、構造図面がない場合も図面や構造計算書を復元することもあります。その場合は新築の構造設計よりも費用がかかってしまいます。構造図を所持しているかどうかで調査の方針が変わってくるため、建物を購入時はその部分も注意することが大事になってきます。

3）指定確認検査機関の検査

第三者検査機関である指定確認検査機関に法適合状況調査を申請することによって、検査機関の検査員がこちらの提出した資料をもとに現場検査にきます。そして問題がないようであれば建築基準法関係規定に適合していることが証明されます。もう少しわかりやすく説明すると、もう一度完了検査を受けるようなイメージです。今回のプロジェクトでは違反部分や不適合部分はありましたが、事前調査で想定していた範囲内のためそのままエレベーターの確認申請に進むことができました。

4、確認申請（エレベーター新設、大規模な模様替え）

エレベーターを新設することを考える場合は外部に設けるのが工事としては簡単です。新設のエレベーターと既存建物をエキスパンションジョイントで構造別とすることができるためです。

ただし建物全体としての法的な考え方を考慮すると必ずしも外部に設けることが正解とは限りません。今回の場合は敷地の利用の問題や利用者動線の観点から内部に設けることに決定しました。内部にエレベーターを設ける場合は既存の構造である梁やブレースを撤去することになるため、構造設計者と構造的検討を行いながら適切な位置に設けることが必要になってきます。またこの時点でエレベーターの寸法や重量を検討する必要があるため、エレベーター会社とも協業して詳細を詰めていくことが重要になってきます。今回は梁の移動と補強を行うことによって、既存建物の内部にエレベーターを設ける計画としました。

その他にも申請が必要な工事（大規模な模様替え）として階段の架け替え、屋根の葺き直しを行いました。

5、完了検査

エレベーター、大規模な模様替えの工事が終わった後は、指定確認検査機関による完了検査を行い新たに検査済証を取得することができました。

今回のプロジェクトでは、法適合調査を経てエレベーターの新設に進むことができました。検査済証を取得していない建物の再生事例として、エレベーターの新設以外にも、用途変更、増築、許認可申請（保育園、旅館）、物件売買等、多岐にわたる実績があります。検査済証がない建物を再生するのは、新築の設計と同様に手間と時間がかかる作業が多いですが、建物が再生されることによって違反建築物が合法建築物になります。物件の評価やコンプライアンスの観点においても大きな価値を持ちます。

サービス・料金

SERVICES・FEE

ガイドライン調査業務

検査済証のない建物で有効活用したい方向けのサービスです。
構造、規模、によって内容が変わってきます。検査済証がない状態で用途変更、増築を行いたい、旅館業の許可、保育所の許可等の許認可申請を行いたい、物件を売買したいなど、検査済証を所持していないために困っている人のためのサービスです。ご依頼されるお客様は、設計事務所、不動産会社、施工会社、事業者様になります。

■ ¥1,000,000~

スポット契約（出店調査、遵法性調査）

物件購入希望の方や既存建物を所持している方のための遵法性調査、出店を希望している事業者のための出店調査が考えられます。
検査済証は取得しているけど、増築をしてしまっている、駐車場がテナントに変わっているなど竣工後の遵法性を調べたい。テナントとして出店できる建物なのか調べたいなど、建物を事前調査して欲しい人のためのサービスです。

■ ¥150,000~

プロジェクト契約（用途変更、増築、大規模な模様替え）

既存建物で用途変更などの確認申請が必要な工事が伴う場合に、建築法規、消防法規等の調査、サポートを行います。
申請や法規が不得意である内装デザイナーや施工会社等との協業が可能です。

■ ¥750,000~

顧問コンサルタント契約

建物を管理している不動産会社、オーナー、出店を多数計画しているチェーン店のための顧問コンサルタント契約を事業規模、内容により一年契約にて依頼者ごとにご提案させていただいております。
利点としては、物件購入、テナント出店可否、建物改修計画、その他諸々、建物に関する事の相談を行えます。

■ ¥50,000~/ 月

既存建築物の増築、用途変更等の確認申請でお困りの方へ

かつての建物を「今」に合わせて再生させる。

建築法規は毎年のように改正されます。

実情としてはプロの建築士であっても法規の知識をバージョンアップしている人はほとんどいません。

既存の建物有効活用においては、過去と現在の法規を照らし合わせていくことが必要となります。

最適建築コンサルティングは、建築法規を切り口に既存建物の可能性を引き出し、

社会資源として再生させる取り組みを続けています。

用途を変えたい、増築したい、検査済証がない、違法状態である。

そんな壁に直面したときこそ、私たちの出番です。

建築の未来をあきらめないために。私たちと共に、次世代に価値ある建物を継承していきましょう。

お客様一人一人のケースに合致した建物の適法化を遂行するエージェント。

それが、私たち最適建築コンサルティングです。

既存建物を活用する際に建築法規でお困りなら、最適建築コンサルティングにご相談ください。

CONTACT

最適建築コンサルティングへのご相談 ▶ <https://saiteki-branding.com/contact/>

最適建築コンサルティング WEB サイト ▶ www.saiteki-branding.com

ドキアーキテクツ WEB サイト ▶ www.civilarchitects.jp

ドキアーキテクツ株式会社

〒153-0063 東京都目黒区目黒 4-26-7 Tel 03-6873-8961 www.civilarchitects.jp

