



耐震診断の実施と結果の報告が必要な建築物 における面積等の考え方



耐震診断が義務となる要緊急安全確認大規模建築物一覧



用途	対象建築物の規模
小学校，中学校，中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	階数2及び3，000㎡以上
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1及び5，000㎡以上
ポーリング場，スケート場，水泳場その他これらに類する運動施設	階数3及び5，000㎡以上
病院，診療所	
劇場，観覧場，映画館，演芸場	
集会場，公会堂	
展示場	
百貨店，マーケットその他の物品販売業を営む店舗	
ホテル，旅館	
老人ホーム，老人短期入所施設，福祉ホームその他これらに類するもの	階数2及び5，000㎡以上
老人福祉センター，児童厚生施設，身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	
幼稚園，保育所	階数2及び1，500㎡以上
博物館，美術館，図書館	階数3及び5，000㎡以上
遊技場	
公衆浴場	
飲食店，キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの	
理髪店，質屋，貸衣装屋，銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	
車両の停車場又は船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの	
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留または駐車のための施設	
保健所，税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	
危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	



対象となる用途の考え方



- ◆ 用途の取り方や供用部の取り扱い等は、**確認申請に準じます。**
- ◆ 銀行等，窓口業務を有する建築物の床面積は，原則として事務所部分やバックスペースも含めた全体の床面積で算定します。しかし，不特定多数の者が訪問する窓口部分を明快に区分できる場合は，当該部分のみで算定します。
- ◆ テナントビル等で空室がある場合，空室の部分は除いた床面積で算定します。しかし，テナントが入り，耐震診断の義務付けの要件を満たす場合には，耐震診断が義務付けられることとなります。
- ◆ 複合用途の場合，**以下の計算式で，対象規模に当てはまるかを考えます。**

$$\begin{array}{l} \text{用途Aに供する部分の床面積} / \text{基準となる用途Aの床面積} \\ + \text{用途Bに供する部分の床面積} / \text{基準となる用途Bの床面積} \geq 1 \end{array}$$

例1) 物販店舗 3,000㎡ ホテル4,000㎡の場合
⇒ $3,000 / 5,000 + 4,000 / 5,000 = 1.4 \geq 1$
よって，対象。

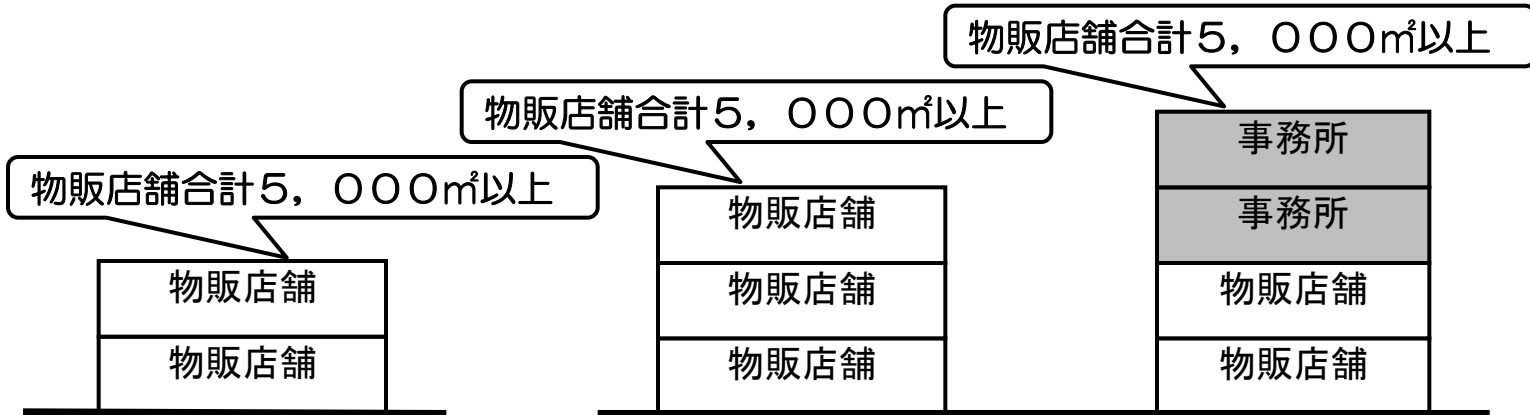
例2) 物販店舗 3,000㎡ 保育所1,000㎡の場合
⇒ $3,000 / 5,000 + 1,000 / 1,500 = 1.27 \geq 1$
よって，対象。



対象となる階数の考え方



- ◆ **建築物の階数**で考えます。
- ◆ 建築物の階数が異なる階数が規定されている場合は、規定されている最小の階数で考えます（例：物販店舗（3階）と保育所（2階）の複合建築物の場合は、階数2以上の建築物が対象となります）。



5,000㎡以上だが、
建築物の階数が2のため対象外

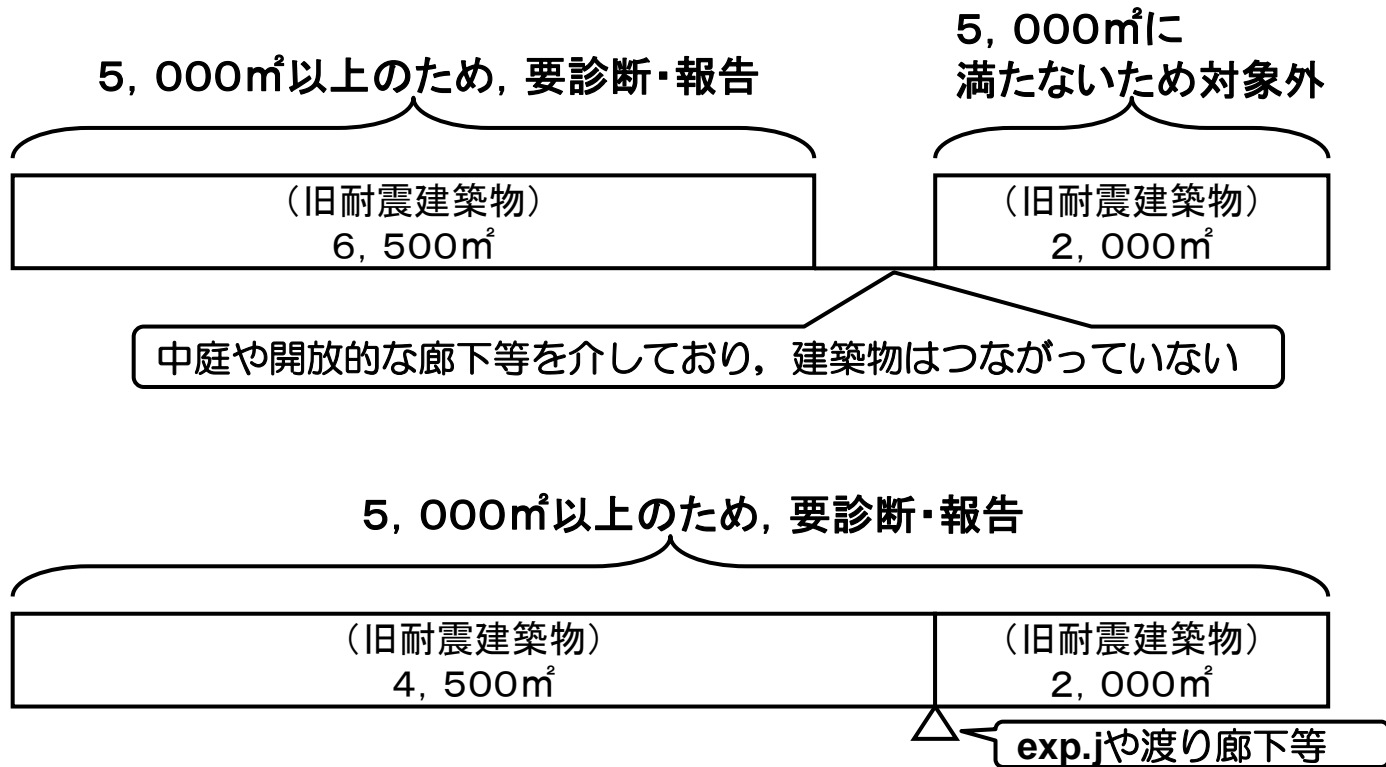
建築物の階数が3以上であり、5,000㎡以上のため対象



対象となる面積の考え方（5,000㎡の場合） 1



- ◆ 原則として、つながった旧耐震（昭和56年5月31日以前に着工）の各用途に供する部分の面積の合計で考えます。

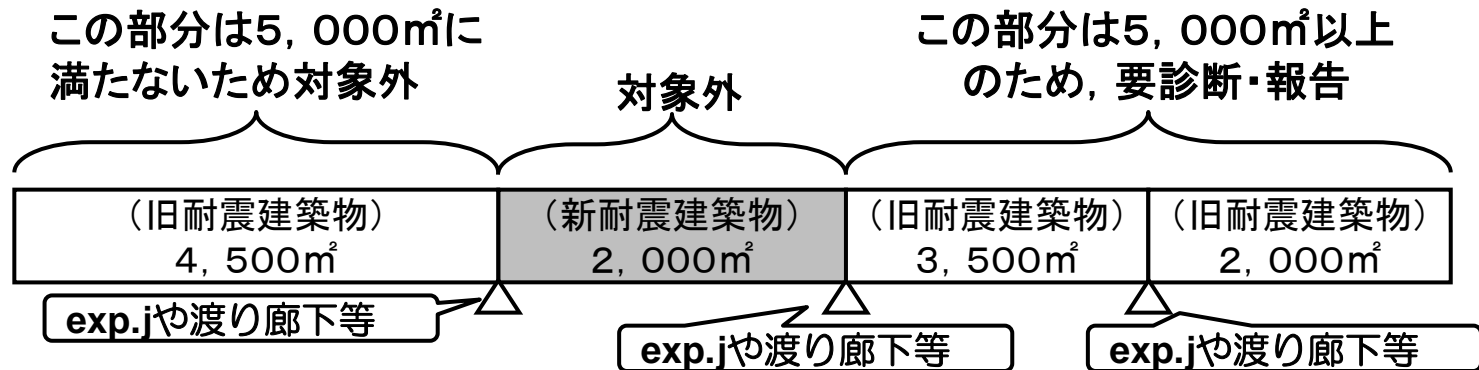
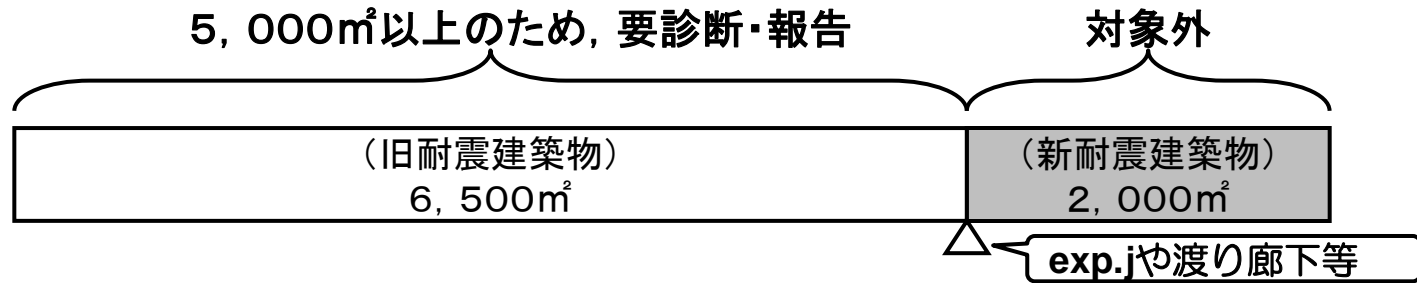




対象となる面積の考え方（5,000㎡の場合） 2



- ◆ 新耐震（昭和56年6月1日以降に着工）の増築があった場合は、**増築部分を除き、つながった旧耐震の各用途に供する部分の面積**で考えます。





対象となる面積の考え方（5,000㎡の場合） 3



- ◆ ただし、平成17年6月1日以降（建築基準法の改正以降）に増築等があり、2以上の独立部分がある場合は増築部分も含め、各用途に供する部分の面積の合計で考えます。

5,000㎡以上のため、法の対象となる。増築時既に耐震改修を行っている部分は要報告、耐震診断・改修を行っていない部分（Aの部分）は要診断・報告。



- ※ 既に耐震診断や耐震改修を行っている部分については、改めて耐震診断や耐震改修等を行う必要はありませんが、その旨の報告が必要となります。

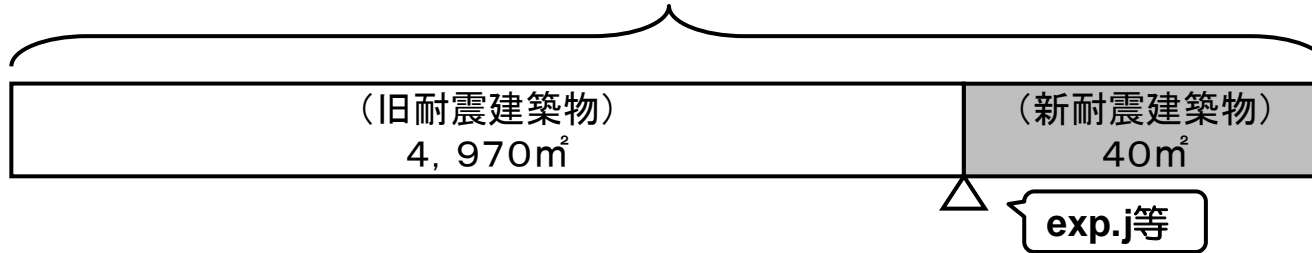


対象となる面積の考え方（5,000㎡の場合） 4

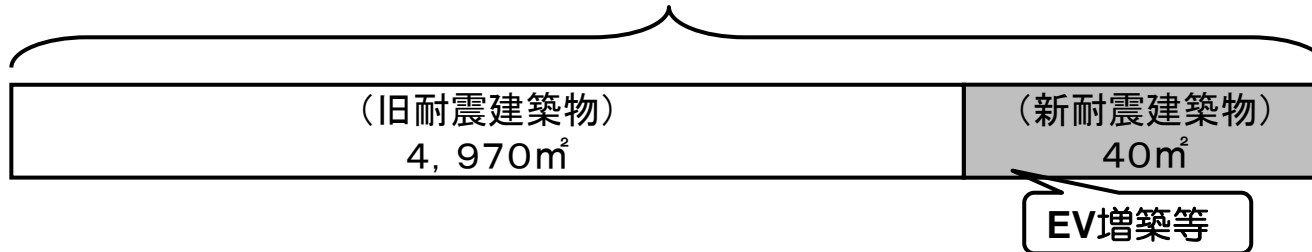


- ◆ 平成17年6月1日以降（建築基準法の改正以降）に小規模の増築等があった場合も、増築部分も含め、各用途に供する部分の面積の合計で考えます。

5,000㎡以上のため、法の対象となる。旧耐震部分は、増築時に耐震改修を行っていないため、要診断、報告。新耐震部分は要報告



5,000㎡以上のため、法の対象となる。旧耐震部分は、増築時に耐震改修を行っていないため、要診断、報告。新耐震部分は要報告



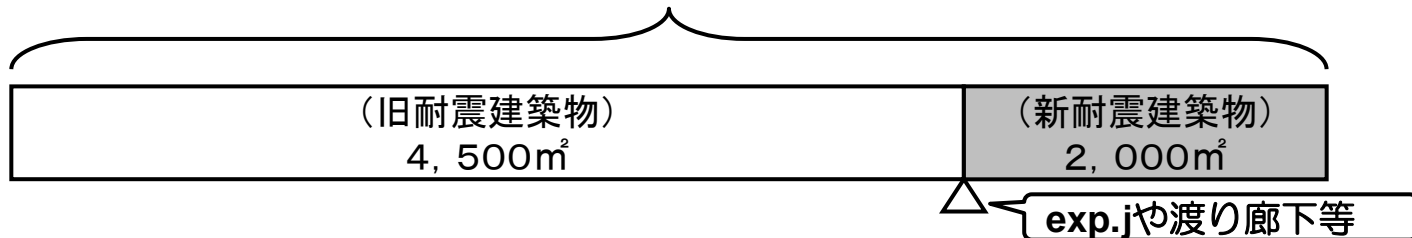


対象となる面積の考え方（5,000㎡の場合） 5



- ◆ 以下の場合、法の対象（耐震診断及び報告の義務の対象）となりません。
 - 平成17年6月1日以降（建築基準法の改正以降）に増築等があり、1の独立部分があり、増築時に耐震診断及び耐震改修を行っている場合

5,000㎡以上であるが、新耐震建築物建築時に旧耐震建築物の部分について調査を行い、耐震改修がなされているため、法の対象とならない。（報告不要）





その他留意事項



- ◆ 建築基準法に違反している建築物の場合は、耐震改修促進法の対象とならないため、耐震診断義務化の対象となりません（建築基準法の違反指導の対象となります）。違反状況が改善された時点で、耐震改修促進法の対象となり、耐震診断の義務が課されます。また、違反状態で国や京都市の補助制度は使用できません。
- ◆ 建築基準法の適用除外を受けている建築物（重要文化財等）については、耐震改修促進法の対象外のため、耐震診断の義務はかかりません。
- ◆ 除却する予定の建築物の場合でも、階数や面積等の条件を満たしており平成27年末以降も建築物が存続する場合は、耐震診断を行い、その結果を報告する義務が生じます。（除却等が完了した場合は、その旨を御報告ください）
- ◆ 利用されていない建築物は、耐震改修促進法の対象外です。ただし、一時的に休業している場合など、本来の用途が継続しているものは対象となります。
- ◆ 法施行（11月25日）以降に耐震診断を行う場合は、資格者が耐震診断を行う必要があります。既に行った耐震診断については、要件はありません。

【資格者の要件】

その建築物の要件にあう耐震診断に係る一定の講習（一般財団法人日本建築防災協会が実施した講習や後日行われる国土交通省が認定した講習等）を受けた建築士であること。



建築物が診断義務化対象となるかどうかの相談



- ◆ 建築物が今回の法改正により対象となるかどうか、随時相談を受け付けます。
- ◆ 対象となるかどうかは、図面等の書類や増改築履歴等を確認しながらの判断となるため、お電話でのお問い合わせではお答えすることが難しい状況です。
- ◆ 御相談の際には、まず下記に示す必要な書類をご用意ください。
- ◆ お手数をおかけいたしますが、下記お問い合わせ先に御連絡をいただき、御予約していただいたうえで御来庁ください。

【必要な書類】

- ・敷地内の全ての建築物の配置がわかる図書
- ・敷地内の全ての建築物の建築年時、確認済証及び検査済証の有無
- ・敷地内の全ての建築物の延べ面積と階数、用途別の面積
- ・敷地内の全ての建築物の増改築履歴
- ・敷地内の全ての建築物の耐震診断・耐震改修の実施履歴及びその結果
- ・可能であれば、建築確認申請書及び検査済証

【相談窓口・お問い合わせ先】

京都市都市計画局建築指導部 建築安全推進課
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話番号 075-222-3613