

# 検査済証のない建物に“再生”という選択肢

設計事務所が提案するガイドライン調査での適合化の道筋

増改築や用途変更、売却、融資など、建物に関わる様々な場面で足かせとなる「検査済証問題」。特に1990年代以前に建設されたパチンコホールでは、確認済証は存在していても検査済証が発行されていないケースが少なくないという。そうした建物に対し、ガイドライン調査を通じて「適合化」を支援しているのが創和アーキテクトだ。設計事務所ならではの専門知識と豊富な実績を武器に、既存建物の再生に取り組む同社の高田淳一郎代表取締役役を聞いた。



高田淳一郎代表取締役

「検査済証がないから、もう建て替えるしかない」。そんな悩みを抱えるホールオーナーは少なくない。パチンコホールをはじめ、1990年代以前に建設された大型商業施設では、確認申請は通っていても「検査済証」が存在しないケースが全国的に散見される。問題は、その建物が現在になって資産活用の壁になることだ。「増改築ができない」「用途変更ができない」「売却時に買い手がつかない」「金融機関の融資が下りない」。こうした課題に対し、設計事務所として専門的に「ガイドライン調査」に取り組み、建物の適合化を支援しているのが創和アーキテクトだ。

高田代表は、「大半のオーナーさんが、検査済証がないならもう解体するしかない」と思われていた。でも、諦めるのはまだ早いです。この問題について切り出す。検査済証が存在しない建物でも、確認申請の履歴や建物の状態を調査し、必要なのは正や補強を行うことで、再び合法的に運用できる可能性がある。建て替えるとなれば、今は解体費だけでも数億円単位になるケースがある。ガイドライン調査を行い、既存建物を活かす。総コストを3分の1から半額以下に抑えられる事例も出ている。全面的な解体を行わず、既存建物を有効活用することで、廃材や廃棄物の発生を抑制。SDGsへの貢献や脱炭素化、環境負荷の低減につながる取り組みとして、企業イメージも向上する。

近年は建材価格や人件費が上昇し、新築計画そのものが難しくなっている。一方で、国や自治体も既存建物の再生・耐震化を後押ししており、補助金制度も拡充されている。特にホール業界では、事業承継や不動産活用局の局面で問題化するケースが増えている。目立つのは「パチンコホールを別業態に転換したい」という相談だ。ところが、検査済証がないと用途変更申請そのものができないケースがある。例えば、ホールをクリニックや飲食店、温浴施設などへ転換しようとしても、法適合が確認できなければ行政手続きが進まない。また、テナント企業や金融機関が「検査済証の有無」を重視するケースも増えている。

ガイドライン調査から確認申請までの流れは、躯体調査、図上現地調査、行政協議、是正工事など複数工程に及ぶ。実際にはかなり専門性が高く、手間もかかる。だからこそ、対応できる設計事務所はまだ多くない。特に築30〜40年規模の大型建築では、図面と現況が異なるケースが散見される。

創和アーキテクトの強みは、単なる申請代行ではなく、設計事務所として建築物そのものを理解した上で、調査・是正・再生まで一貫して任せられる。同社ではまず、既存図面や現地状況を詳細に調査。確認申請履歴、躯体状況、耐震性能などを総合的に分析し、適合化への道筋を探る。

「検査済証がないから、終わり」ではありません。確認申請履歴が残っている建物なら、可能性は十分あります。一度相談してみてください。」(高田代表)

# 検査済証がなくてお困りのオーナー様へ 諦めるのはまだ早い!

建物の検査済証がないとお悩みではありませんか？

建物の検査済証がないと、増改築や用途変更や売却が難しくなったり、融資が受けられなくなるなど、様々な問題が生じる可能性があります。もしかしたら、あなたもそんなお悩みをお抱えではないでしょうか？



## ガイドライン調査で適合化への道筋を探ります!

- 検査済証がない建物のご相談、お困り事を詳細にヒアリングいたします!
- 設計事務所ならではの専門知識で、対策をご提案させていただきます!
- 建物の価値を上げ、潜在的なリスク解消へプロがしっかり導きます!

**STEP 1**  
無料でご相談

- 検査済証がない現状、まず詳しくお伺いします!
- 設計事務所の専門家が、お困り事をしっかり把握!

**STEP 2**  
詳細な調査

- 検査済証の無い建物の図上、現地(ガイドライン)調査をします!



**STEP 3**  
対応策のご提案

- 調査結果をもとに、確認申請の可否を含めた対応方針をご提案します!

**STEP 4**  
建物の適合化へ

- 是正が必要な場合、工事の監理や申請サポートまで対応いたします!

## 検査済証のお困りごとは、創和アーキテクトへご相談ください!!

設計のプロが、建物の価値と安心を支える最適な解決策をご提案いたします。

## 「創る」を超える「魅せる」空間設計

短納期でもデザイン性を妥協しない、理想の空間を形に

SOWA ARCHITECTS  
一級建築士事務所 株式会社  
創和アーキテクト

「自社にデザイン部署あり」  
素早いレスポンスや短納期でも対応可能  
https://www.sowa-architects.jp/



名古屋オフィス 〒451-0031 名古屋市中区  
城西4丁目2番3号 ☎052-523-7991  
大阪オフィス 〒542-0081 大阪市中央区  
南船場3丁目2番22号205 ☎06-6533-0288

DESIGN WORKS

# 天然大和温泉 奈良健康ランド 奈良プラザホテル

所在地 / 奈良県天理市嘉幡町600-1  
内・外装デザイン / 創和アーキテクト  
施工 / 金澤工務店





**[天然大和温泉 奈良健康ランド 奈良プラザホテル] データ**

開店日 / 2026年2月19日 (改装)  
 工事種別 / 部分改装  
 規模 / 地上8階建  
 立地 / 半郊外  
 駐車場収容台数 / 800台  
 営業時間 / 24時間  
 経営会社 / 新栄観光(株)  
 代表者 / 平川晴基 氏

**建築**

内・外装デザイン / 創和アーキテクト  
 施工 / 金澤工務店

DESIGN WORKS





DESIGN WORKS

## A-TIME新開地店

所在地 / 兵庫県神戸市兵庫区新開地2-6-8  
内・外装デザイン / 創和アーキテツ  
施工 / ミヤモト工芸



**[マルハン南宮崎店] データ**

総台数 / 539台 (パチンコ159台、パチスロ380台)  
 開店日 / 2025年12月27日(改装)  
 工事種別 / 部分改装  
 規模 / 地上1階建(ホール1層)  
 立地 / 商店街  
 駐車場収容台数 / 376台  
 営業時間 / 10:00~22:40  
 経営会社 / 朝日興業(株)  
 代表者 / 米田邦広氏  
 店舗数 / 3店

**建築**

内・外装デザイン / 創和アーキテクト  
 施工 / ミヤモト工芸

**DESIGN WORKS**



**設備内容**

- |                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| 島設備 / エース電研         | ホールコンピュータ / ダイコク電機           |
| 玉補給装置 / エース電研       | 景品管理システム / ダイコク電機            |
| 紙幣搬送システム / エース電研    | 景品払出機 / ダイコク電機               |
| 玉計数機 / ダイコク電機       | 遊技椅子 / トーカイ&エムネットグループ        |
| メダル計数機(各台) / ダイコク電機 | 会員管理システム / ダイコク電機            |
| 台間ユニット / ダイコク電機     | 貯玉・貯メダルシステム(再プレイ 有) / ダイコク電機 |
| 呼出しランプ / ダイコク電機     | 店内LEDビジョン / プロテラス            |
| 情報公開機 / ダイコク電機      |                              |