

TOYO PROPERTY NEWS

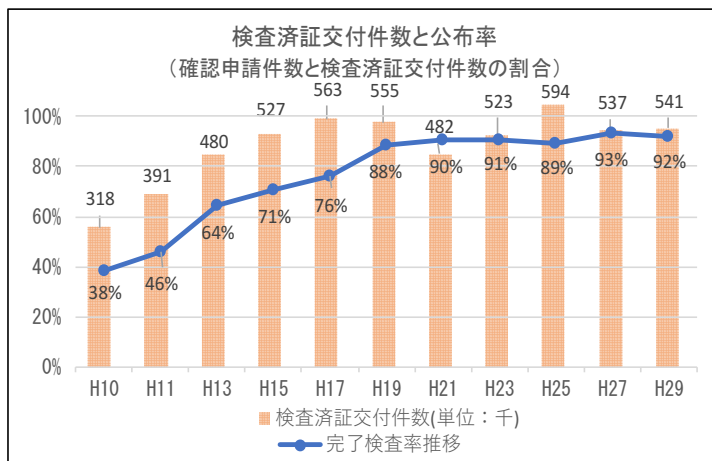
Vol.41 既存建物の遵法性について May_2019

ストック重視型社会・環境配慮型社会の実現に向けた社会情勢の変化を受け、既存建築ストックの有効活用の機運が高まっています。既存建物においては使い勝手や経済性の優先、建物所有者やテナント等の認識不足による改修工事や用途変更の結果、建築基準法等の関連法規に適合していないケースが散見されます。今回は、よく見られる具体的事例を挙げて、建物の遵法性に関するポイントをご紹介します。

1. 遵法性の状況

図表1は、新築・増改築後の建築物が建築基準関連規定に適合していることを証する検査済証の発行件数とその検査率の推移です。平成10年以前は、完了検査申請の実施有無のフォローアップが十分でなく、検査率は4割を下回っていましたが、事案発生に伴う法制度の改正、コンプライアンス意識の高まり等により足元の検査率は9割前後で推移しています。しかしながら、過去からの蓄積もあり既存不適格建築物や違反建築物が相応に積み上がっているのが実情です。図表2を見ると、違反建築物に対する行政による是正措置件数は、足元7千件前後で推移しています。違反事項は、確認申請等の手続面から防火関連や用途地域内の建築制限、容積率・建蔽率制限等への違反等多岐にわたります。

図表1 検査済証交付数と公布率



図表2 違反建築物に対する是正措置件数、違反事項別件数

	H24	H25	H26	H27	H28	H29
是正措置計	6,651	6,435	5,799	6,932	7,048	6,905
行政指導	6,624	6,389	5,755	6,887	7,017	6,875
9条命令	27	46	44	45	31	30
違反事項 合計	10,324	9,962	9,371	10,711	10,038	9,886
確認申請・中間検査	3,413	3,442	3,356	3,538	3,511	3,521
防火関連	1,200	1,164	1,056	1,346	1,267	1,200
構造体力上規定	609	519	631	886	850	729
避難施設等	841	725	581	946	683	650
容積率・建蔽率	698	650	586	590	563	531
用途地域建築制限	582	366	296	279	274	292

出所:図表1・2とも国土交通省「建築基準法施行関係統計報告集計結果表」を基に当社作成

2. よく見られる違反事例

図表4 はよく見られる違反の具体的な事例です。建築基準法における集団規定（都市機能を確保する規定、建築物に用途・形態・防災等から必要な制限を加える）への違反では、物置・屋根増築による容積率・建蔽率の違反や高さ（斜線）制限への違反が挙げられます。同法単体規定（建築物の安全性を確保する規定、構造強度・防火・避難等の基準を定める）の多い事例としては、附置義務違反として、用途変更等による①駐車場・駐輪場等駐車施設の不足、②緑化・緑地の不足があります。また、居室への変更・間仕切り変更に伴う換気・採光・排煙面の違反や開放廊下・階段の封鎖など防火・避難関連の違反が挙げられます。必要な申請がなされていないものとしては、増築、用途変更、看板設置等があります。

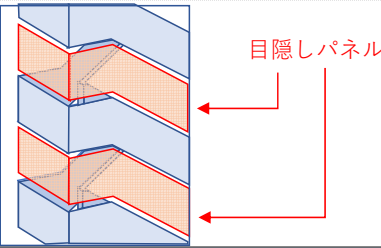
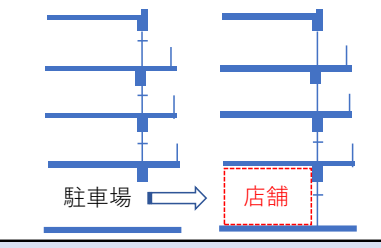
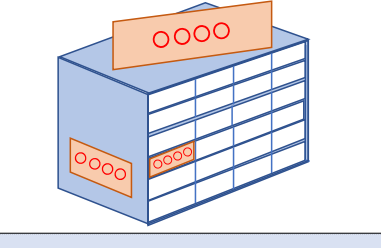
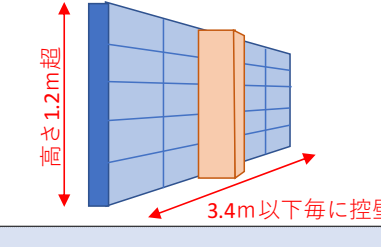
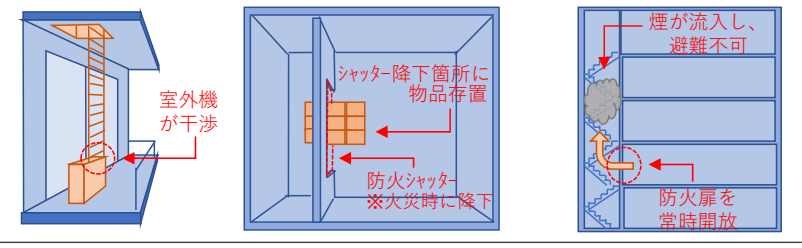
図表3 関係法令及びチェック項目

関係法令及びチェック項目	
建築基準法	総則 ① 確認申請手続き （新築・増改築・用途変更等）
	② 地域地区・用途地域 （地区・地域における用途制限）
	③ 道路規定・接道規定 （2項道路後退、接道義務等）
	④ 容積率 （容積対象床面積/敷地面積）
	⑤ 建蔽率 （建築面積/敷地面積）
	⑥ 高さ規定 （道路・隣地・北側斜線、日影規制等）
	⑦ 面積算定 （共同住宅等共用廊下の容積率緩和等）
	⑧ 防火規定 （防火・準防火地域の耐火建築物要件等）
単体規定（建築物の安全性を確保する規定）	⑨ 防火上の構造制限 （屋根の不燃性、用途上の耐火建築物要件等）
	⑩ 居室の採光・換気規定 （住宅・学校・病院等の必要開口面積等）
	⑪ 界壁・間仕切り壁等の構造 （小屋裏又は天井裏まで達しているか）
	⑫ 階段寸法 （小学校・大規模店舗等）
	⑬ 防火区画（※延焼等を防ぐため壁や床等） （面積・竪穴・異種用途・高層区画）
	⑭ 避難規定 （廊下幅員・直通階段・2方向避難等）
	⑮ 排煙設備 （一定規模用途の建物は排煙設備の設置）
	⑯ 非常用照明 （一定規模・用途の建物は非常用照明の設置）

図表4 違反の具体的事例

よくある違反事例	違反となる可能性のある項目
敷地内に付属建物（物置・ポンプ室、屋根付き自販機等）を増築	①・④・⑤・⑥・⑧・⑨
	<ul style="list-style-type: none"> 増築の確認申請（防火・準防火地域外で10㎡以下のみ不要）が必要となる可能性 確認申請が不要な場合、増築により建蔽率・容積率超過とならないか留意 自販機の設置のみでは建蔽率・容積率に算入しないが、屋根を付けると算入される可能性あり また、一定以上の規模の場合は屋根材を不燃材等とすることが必要 敷地境界や主建物から一定距離内にある開口部（窓・換気扇等）には、延焼を防ぐ防火ダンパー等の防火設備の設置が必要（主建物側にも設置必要）
平置駐輪場・ごみ置場等に屋根を増築	①・④・⑤・⑥・⑧・⑨
	<ul style="list-style-type: none"> 増築の確認申請（防火・準防火地域外で10㎡以下のみ不要）が必要となる可能性 屋根の設置により駐輪場等が建蔽率に算入され、建蔽率超過となる可能性あり 屋根の設置により道路斜線算定のセットバック（後退）要件を満たさなくなり、道路斜線の斜線制限に抵触する可能性あり 屋根材を不燃材等とすることが必要 <派生事例> 最上階の廊下や屋外階段、バルコニー等に庇や屋根を増設すると隣地斜線や日影規制等の高さ規定に抵触する可能性あり
倉庫の一部を事務所・作業所として利用	⑧・⑨・⑩・⑬・⑭・⑮・⑯
	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の倉庫の一部を事務所・作業所等で利用する場合、事務所等からの延焼等を防ぐため、壁等で仕切ることが必要 また、事務所・作業所は居室（倉庫は非居室）であることから、居室に求められる排煙・換気、採光あるいは非常用照明器具設置等の基準を満たすことが必要 事務所等が2階以上にある場合、避難階段までの距離を一定距離以内とすることが必要
事務所の内部を間仕切り、休憩所として利用	⑨・⑩・⑭・⑮
	<ul style="list-style-type: none"> 事務所の内部をスチールパーテーションで間仕切り、休憩所等として利用する場合、居室に求められる排煙・換気、採光あるいは非常用照明器具設置等の基準を満たすことが必要

※一般的な違反事項となり、行政や確認審査機関の見解等や条件により異なる可能性があります。

関係法令及びチェック項目		よくある違反事例	違反項目
建築基準法	単体規定		
	17 非常用出入口 (3階以上の階に非常用出入口の設置)		
	18 敷地内の避難上・消火上必要な通路 (敷地内の避難通路は幅員1.5m以上)		
	19 内装制限 (特殊建築物等の内装材は準不燃材等)		
	20 避難上の安全検証 (避難安全検証法等による仕様方法)		
	21 設備関連規定 (給排水衛生/空調/電気/昇降機)		
	22 アスベスト (吹付アスベスト含有の有無)		
23 コンクリートブロック塀 (塀の高さ1.2m以上の場合控壁の設置)			
24 特定天井 (床面積200㎡超で天井高6m超の場合)			
建築基準関係規定・その他法令(抜粋)	26 消防法 (各種届出・消防設備点検等)		
	27 屋外広告物法 (10㎡超要届出※各自治体条例による)		
	28 駐車場法 (附置義務駐車場等)		
	29 水道法 (水質検査・貯水槽清掃等)		
	30 下水道法 (排水槽清掃等)		
	31 都市計画法 (開発等)		
	32 バリアフリー法・福祉のまちづくり条例 (届出関係・移動円滑化経路等)		
	33 水質汚濁防止法 (特定施設等)		
	34 騒音規制法 (定格出力7.5kw超の圧縮機等)		
	35 振動規制法 (定格出力7.5kw超の圧縮機等)		
	36 工場立地法 (緑地の附置義務・届出等)		
	37 フロン排出抑制法 (空調フロン点検の実施有無)		
	38 大規模小売店舗立地法		
39 計量法 (電力メーター・水道メーターの有効期限)			
40 景観法			
		よくある違反事例	違反項目
		屋外避難階段に目隠しパネル設置	④・⑤・⑫・⑭
			<ul style="list-style-type: none"> ・屋外避難階段に目隠しパネルを設置した場合、排煙等から設定された開放性の基準に抵触する可能性あり ・屋内階段と見なされると、床面積に算入される(共同住宅以外)ので容積率・建蔽率超過の可能性あり、さらに、屋内階段と屋外階段に求められる幅員等が異なることから、階段寸法の基準に抵触する可能性あり
		駐車場を店舗として利用	①・④・⑧・⑨・⑬・⑮・⑯・⑳・㉔
			<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場附置義務にて設置された駐車場の場合、設置台数不足となる可能性あり ・200㎡超の用途変更(2019年6月に100㎡から200㎡へ緩和)は確認申請が必要 ・駐車場で認められていた容積率算定の緩和がなくなることから、容積率超過の可能性あり ・居室に求められる採光・排煙・換気面の基準を満たすことが必要
		看板等の無断設置	①・㉔
			<ul style="list-style-type: none"> ・看板等の高さが4m超の場合、工作物と見なされるため、その確認申請が必要 ・一定規模を超える広告物を設置する場合、屋外広告物の届出が必要(※規模は各自治体条例による)
		コンクリートブロック塀の控壁未設置	㉔
			<ul style="list-style-type: none"> ・高さ1.2m超のコンクリートブロック塀は3.4m以下毎に控壁の設置が必要
		避難関連の違反事項	⑬・⑭・㉔
			<ul style="list-style-type: none"> ・避難バルコニーに室外機・物干し・植栽等を設置の結果、避難はしごが下ろせない等の避難障害が発生する可能性あり。消防法等に違反 ・一定以上の面積があるフロアには、延焼を防ぐための防火シャッター等を設ける必要があるが、商品等の存置により、防火シャッターが閉まらないケースあり。消防法等に違反 ・避難階段の扉は火災時の煙の流入を防ぐため、常に閉鎖状態であることが必要(感知器連動タイプは除く)。通常使用するからと開放状態にある場合、消防法等に違反

※一般的な違反事項となり、行政や確認審査機関の見解等や条件により異なる可能性があります。

3. 放置した場合のリスクと対応

これらを放置した場合、様々なリスクが見込まれます。

- ①改修時に確認申請を行う際、違法部分の是正を求められ、長期に亘る工事となり多額の費用が発生する可能性
- ②売却時に値引きの材料となり売却価格が市場価格より低くなる、あるいはそもそも売却できない可能性
- ③有事の際に安全性が担保されない可能性、さらには人命に影響を与える可能性

このように違法性に問題があると、所有不動産の価値低下や資金面・安全面のリスクがあります。

違法性調査では、法的に必要な手続きの完了状況や図面と現状建物が一致しているか、現状の建物の状態が法規制に適合しているかの確認を行います。関連法規確認は、建築基準法や消防法、電気事業法等 20 近くの法律に加え、所在する地域の条例や行政の見解とも照らし合わせる必要があります。

所有不動産や購入予定の建物の違法性を確認することで問題点を把握し、違法化工事等適切な対応を行うことにより、その不動産本来の価値を取り戻すことが可能となります。また、遵法化調査により遵法意識の向上も見込まれ、不動産の価値を毀損する増改築を抑止することにもつながります。

弊社では、建物の現状を専門の技術者が第三者の立場で評価したエンジニアリングレポートと呼ばれる報告書を作成しており、違法性調査もそれに含まれます。また弊社グループの BMS 株式会社は、遵法化調査に加え、行政との調整や遵法化工事など遵法化を実現するための各種ソリューションも提供しています。お気軽にご相談ください。

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。
信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>