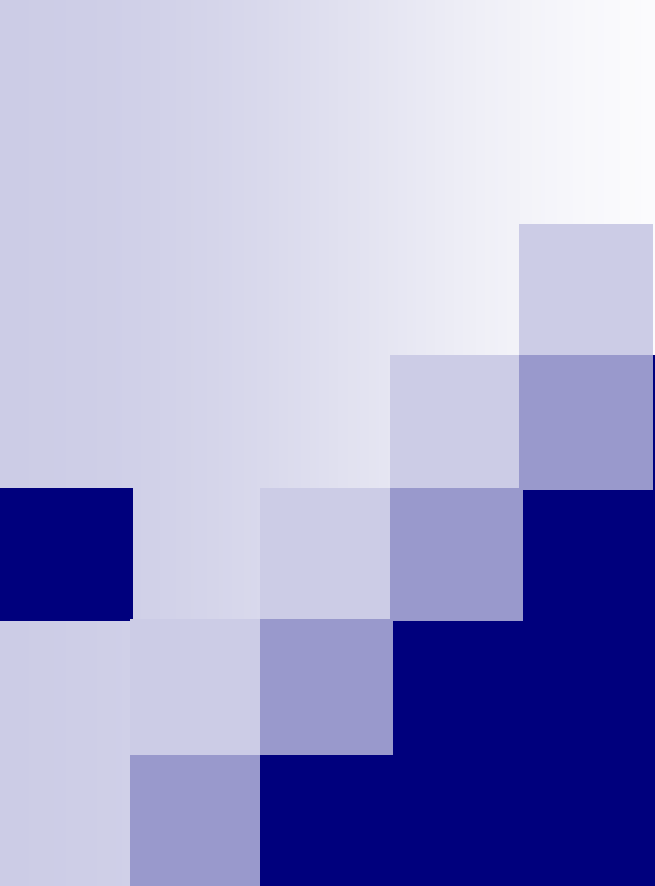




ERの遵法性調査とその事例紹介

【本資料に関する注意事項】

本資料に記載されている内容は、ERSが入手した情報及び公開された資料等をもとに作成したものであり、今後の調査・分析等によって変更の可能性があります。
本資料の一切の権利はERSに属しており、無断で複製、転載等はいけません。



アウトライン

1. はじめに
2. ERの遵法性の基本姿勢
3. 遵法性調査の事例
4. 遵法性に関する知識向上のために

1. はじめに

遵法性のリスクと役割

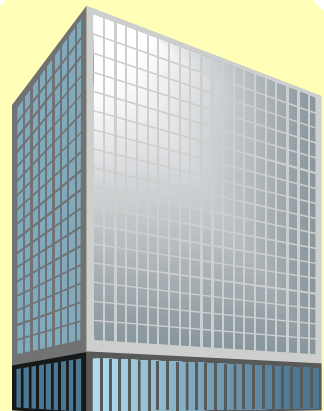
★調査の目的

⇒ 遵法性に係る人命安全、機能障害、点検不十分、手続不備等のリスクの有無を把握する

★リスクによる弊害

⇒ 人命安全にかかるリスクでは、利用者は不安を感じる事で、所有者は建物の安全性を問われ、結果的に信頼喪失につながる事となる。（テナント利用者が他の建物へ移転する可能性有）
⇒ 投資家は、「損失が生じる恐れがある建物」として投資対象から外れる結果となる。

遵法性のリスクと役割



遵法性

建物状況調査

建物環境リスク評価

土壌汚染リスク評価

地震リスク評価

リスク

人命安全
機能障害
点検不十分
手続不備



利用者



所有者



投資家

不安・不快

信頼喪失

(レピュテーション・リスク)

損失発生！

★遵法性調査の役割



⇒利用者、所有者、投資家にとって、どの様なリスクが存在し、
「損失が生じる恐れがある建物」であるかを把握できる

遵法性調査における主な関連法令

★建築基準法

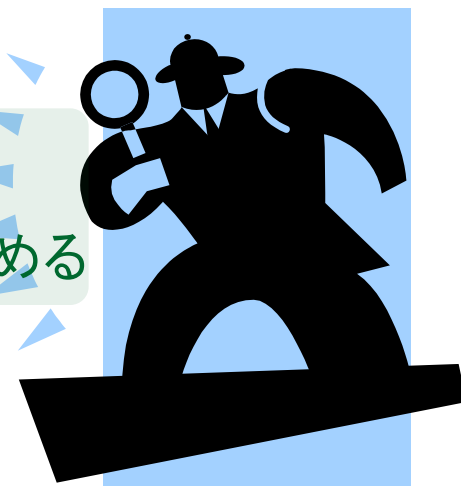
⇒主に建築物の敷地、構造、設備及び用途の基準を定める

★都市計画法

⇒主に都市計画の内容や容積率等の制限を定める

★消防法

⇒人命安全の観点から消防設備の設置ならびに維持管理の基準を定める



建築基準法は最低の基準を定めている

建築基準法(抜粋)

(目的)

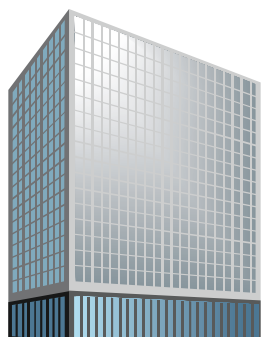
第一条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(維持保全)

第八条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

留意すべきことは、

- ✓ 法律や規基準を守ることは、**最低限の義務**である
- ✓ 建築物の所有者、管理者又は占有者は、**法律等に定められている以上の適切な環境を維持し、その環境を利用者などへ提供する必要がある**



- ・最低限の安全・安心が確保できている
- ・最低基準以上の適切な環境を維持できている



投資家が安心して投資できる建物

建築物に係る情報①ー主な火災・事故

2001年	▲ビル火災
2004年	▲回転ドア事故
2006年	▲エレベーター事故
2007年	▲看板落下事故
2008年	▲個室ビデオ店火災
2012年	▲違法エレベーター事故
2012年	▲ホテル火災
2013年	▲グループホーム火災
2015年	▲看板落下事故



⇒最低限の基準が守られなかったり、適法な維持保全が出来なかった事で、火災や事故の発生に繋がり、結果的に尊い人命を失う事となる

建築物に係る情報②－法令・規格の変遷

■ アスベスト問題

- ・建材製品中のアスベスト含有率測定方法 改定(2014年3月28日)
＜ISO22262-1の内容追加:JIS規格3部構成化＞

■ 耐震偽造問題

- ・建築基準法の改正(2015年6月1日)
＜適判制度の見直し等＞

■ 既存建築物の安全性確保

- ・建築基準法施行規則の改正(2008年4月1日)
＜特殊建築物等定期調査報告等の厳格化＞

■ 建築物の事故等に対する調査体制の強化

- ・建築基準法の改正(2015年6月1日)
＜重大な事故・災害等に対する国の調査体制の強化＞

建築物に係る情報③－定期調査報告制度

特定行政庁が指定する建築物(昇降機などの建築設備や遊戯施設などの工作物も含む)の**所有者・管理者は、定期的に、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告しなければならない**。(建築基準法第12条第1項及び第3項)

■定期報告実施状況(平成22年度)

	指定対象 件数	要報告件数※	報告件数	報告率(%)
特殊建築物等	268,648	91,488	62,598	68.4%
昇降機等	756,719	740,506	687,445	92.8%
その他の建築設備 (昇降機等を除く)	324,221	311,150	203,878	65.5%

※平成22年度報告対象件数を示す。



⇒特殊建築物や建築設備の報告率は、高い状況ではない

⇒昇降機は、団体やメーカーの体制が整備されている事から、高い報告率である

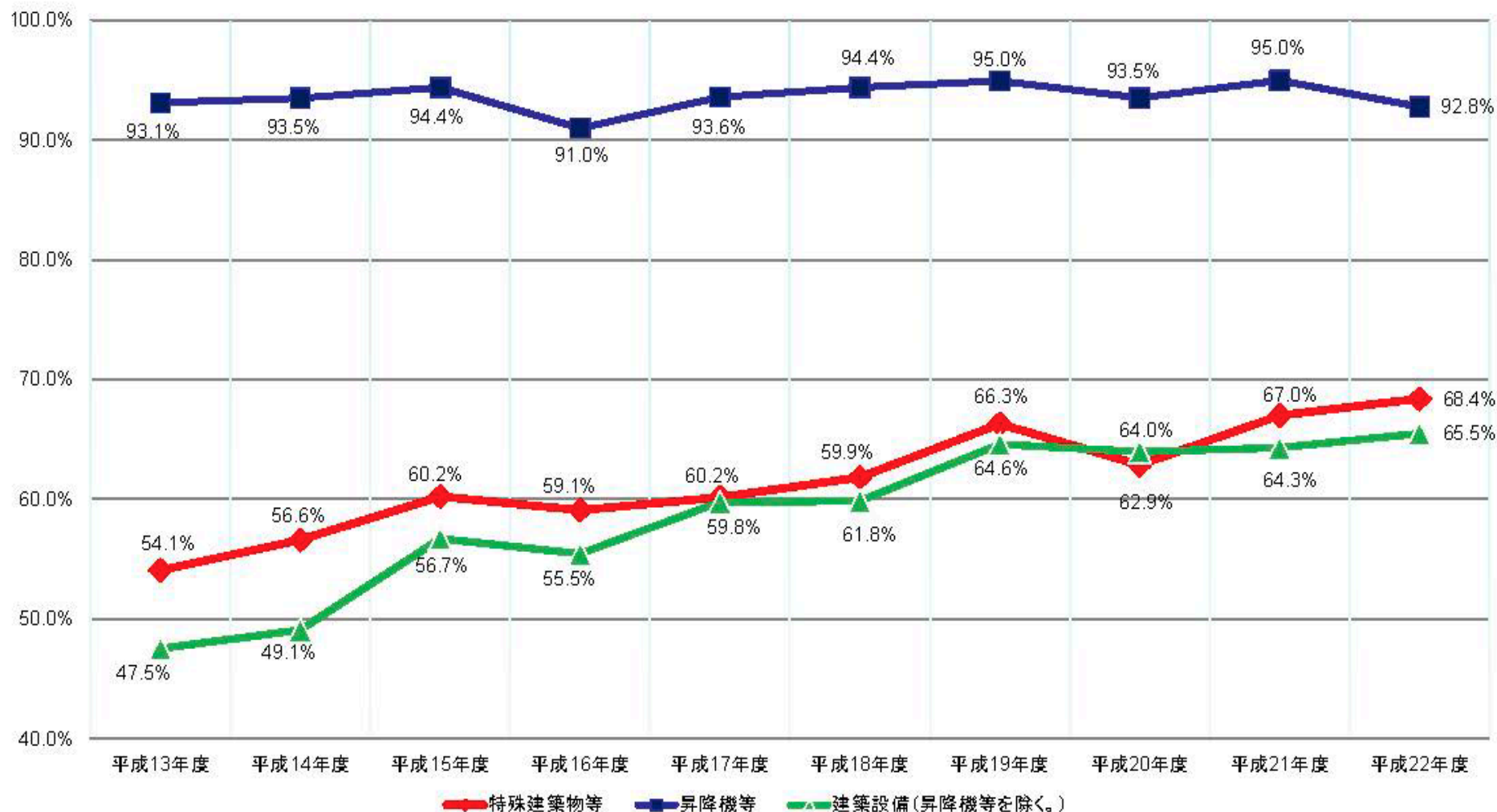
⇒所有者・管理者は、特定行政庁の催促に依らず、定期調査を実施の上、
特定行政庁への届出義務がある

(参考)違反建築物の罰則規定と対象者の一例

罰則	罰則規定	対象者
3年以下の懲役又は 300万円以下の罰金	特定行政庁の違反是正措置命令に従わない場合	建築主、工事請負人、現場管理者、所有者、管理者、占有者
	用途変更における準用規定(避難規定等)に違反した場合	所有者、管理者、占有者
1年以下の懲役又は 100万円以下の罰金	建築の確認申請書が必要な建築物で、これを提出しないで工事に着手した場合	建築主、工事施工者
100万円以下の罰金	定期報告書の報告をせず、又は虚偽の報告をした場合	所有者、管理者
1億円以下の罰金	不特定又は多数のものが利用する建築物や当該建築物の敷地に関する是正命令違反のうち、特に生命又は身体に重要な危害を及ぼすおそれがあるもの	法人

「プロのための建築法規ハンドブック 三訂版」をもとに作成

(参考)定期報告率の推移



出典)国土交通省「第5回 建築法体系勉強会」参考資料(参考1)定期報告制度の実態②

定期報告対象指定状況は、特定行政庁ごとに様々

例えば、 特殊建築物等調査の場合で
『事務所』

(一定規模以上のものに限る)

東京都 : 対象

横浜市 : 非対象

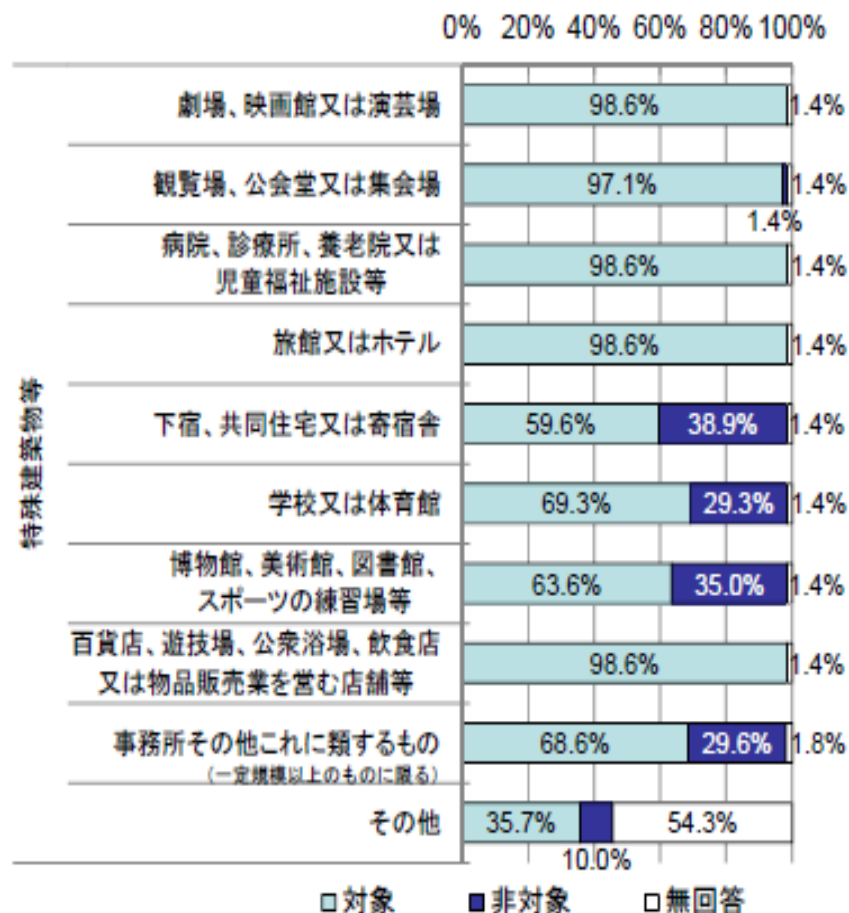
名古屋市 : 対象

福岡県 : 非対象



定期報告の指定がない建物には、
ERを活用することによって、
遵法意識を向上することができる。

■定期報告対象の指定状況



出典)国土交通省「第5回 建築法体系勉強会」
参考資料(参考1)定期報告制度の実態③13

2. ERの遵法性の基本姿勢

ERの遵法性調査は、

- 特定行政庁・指定確認検査機関・建築主事
→ 適合や不適合を判定する

- **エンジニアリング・レポート**
→ **法的なリスクを把握する**
(**法違反・不適合の可能性の指摘**)

適用範囲

(BELCAガイドライン P.115)

遵法性調査とは、デュー・ディリジェンスにおいて、対象となる敷地・建物の都市計画法、建築基準法、消防法等の建築基準関係規定への適合性について、**法的に必要な手続きや届出書類等の取得並びに完了状況を調査すること、並びに現地調査を実施することにより、建物の現状を確認し法違反・不適合の可能性を指摘すること**をいう。

調査の方法

(BELCAガイドライン P.117～)

- ① 建築基準関係規定において、法的に必要な手続きや届出書類等の取得並びに完了状況を確認(**書類等調査**)する調査。
- ② 確認申請図書、検査済証、竣工図書等資料と現状の建物の状態が法規制に適合しているかどうかを、**現地目視調査**を実施して確認(**現地調査**)する調査。遵法性調査において、現地調査は、原則として、いかなる場合にも省略してはならないものとする。

調査の進め方

(イメージ)

必要資料の受領

書類等調査: 建築(竣工)時の適法な届出・許可の有無

新築

増築

大規模修繕

大規模の模様替え

用途変更

+

現地調査: 受領資料の記載内容と対象物の不整合の有無

- ・竣工検査時と現状との不整合の有無
(①増改築、②用途変更、③建ぺい率・容積率、④間仕切変更、⑤その他)
- ・消防立入検査時の指摘内容の有無
- ・定期報告書による確認事項の有無

内 容:

現行法に不適合の可能性あり



遵法性の判定は、特定行政庁、指定確認検査機関または建築主事の判断によるものとなる

提供される資料や情報の精度が、
調査の質を左右する **資料＝命！**

業務委託者として、



- ✓ 対象物件の資料を事前に整理する
- ✓ 資料が無い場合は、関係者に事前に確認する
- ✓ 資料の有無を明確にする
- ✓ 資料の内容を理解した上でER作成者に提供する

(参考)主要都市の例規集リストの一例

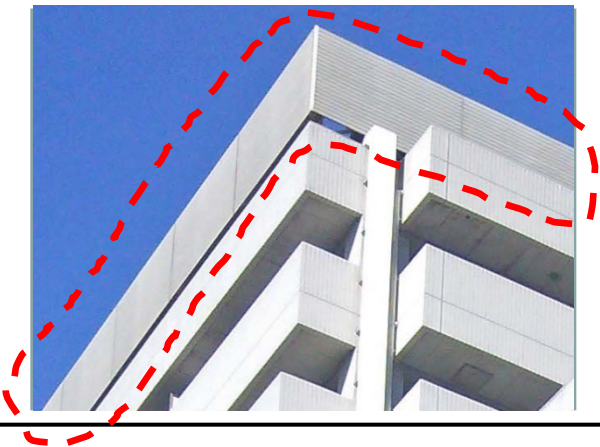
主要都市名	文献等
札幌市	札幌市における建築確認申請の手引き(2012.03)
東京都世田谷区	建築基準法等の取扱いに関する基準(平成27年3月更新)
神奈川県	神奈川県建築基準法取扱基準(平成23年11月24日版)
川崎市	川崎市建築基準法関係取扱基準集(平成23年7月版)
横浜市	横浜市建築基準法関係取扱基準集(平成27年版)
愛知県	愛知県建築基準法関係例規集(平成23年版)
名古屋市	名古屋市建築基準法関係例規集(2012年版改訂版)
大阪市	大阪市建築基準法取扱い要領(平成20年3月)
広島市	広島市建築基準法取扱集(平成20年7月)
福岡県	福岡県建築確認申請の手引き(2014年版)
福岡市	福岡市建築確認申請の手引き(平成25年4月追加修正版)



特定行政庁毎に、建築基準法等の取扱いが異なる

特定行政庁による遵法性判断の違い

■ (一例) 高さ4mを超える屋上広告板の取扱い

	TYPE A	TYPE B
		
パラペットと広告板間の隙間 ※構造的、外観的に一体でない	○	○
外壁と同一仕様であるか	×	○
工作物の取扱(名古屋市)	○ ※隙間10cm程度以上	○ ※隙間50cm以上
工作物の取扱(福岡県)	○	○



特定行政庁毎に、工作物の取扱いが異なる

アセットタイプ別の典型例(遵法性指摘の想定)

- 共同住宅

駐輪場の屋根設置、開放廊下の目隠し

- 商業地域の事務所

物販店舗などへの用途変更

- ショッピングセンター

テナントの無届増築、避難経路の未確保

- 倉庫

増床(メザニン床)、防火シャッターの破損



3. 遵法性調査の事例

事例1 書類の所在が不明(古い建物)

Q: 竣工時の検査済証が見当たらない。
紛失している可能性があり、交付された事実確認をしたいが
確認する方法はどのようなものがありますか。

A:

- 方法①** 竣工引渡書類の中にある
「諸官庁等提出書類一覧表」などで確認できます。
- 方法②** 特殊建築物等定期調査報告書がある場合は、
第二面の「6.関連図書の整備状況」で確認できます。
- 方法③** 特定行政庁(建築指導課等)から
建築確認に係る「記載事項証明」を交付してもらえます。



届出不備や手続不備の確認が必要

(参考)特殊建築物等定期調査報告書(第二面)の記載箇所

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 敷地の位置】
☒イ. 防火地域等 ☒防火地域 ☐準防火地域
☐ロ. 用途地域 ☐商業地域 ☐指定なし

【2. 建築物及びその敷地の概要】
☒イ. 構造 ☒鉄筋コンクリート造 ☐鉄骨造
☐ロ. 階数 ☐地上 5 階 ☐地下 0 階
☐ハ. 敷地面積 2,361.52 m²
☐ニ. 建築面積 1,058.81 m²
☐ホ. 延べ面積 5,225.00 m²

【3. 階別用途別床面積】
☒イ. 階別用途別 (5 階)
 (4 階)
 (3 階)
 (2 階)
 (1 階)
☐ロ. 用途別

【4. 性能検証法等の適用】
☐耐火性能検証
☐防避難安全
☐その他

【5. 増築、改築、用途変更等の経過】
 昭和・平成 年 月 日 概要 ()
 昭和・平成 年 月 日 概要 ()
 昭和・平成 年 月 日 概要 ()

【6. 関連図書の整備状況】
☒イ. 確認に要した図書 ☒有 (☒各階平面図あり) ☐無
☒ロ. 確認済証 ☒有 ☐無
 交付番号 昭和・平成 5 1 年 6 月 6 日 第 1 2 3 4 号
 交付者 ☒建築主事 ☐指定確認検査機関 ()
☐ハ. 完了検査に要した図書 ☐有 ☒無
☒ニ. 検査済証 ☒有 ☐無
 交付番号 昭和・平成 5 2 年 1 月 3 1 日 第 5 6 8 7 号
 交付者 ☒建築主事 ☐指定確認検査機関 ()
☐ホ. 維持保全に関する準則又は計画 ☐有 ☒無
☐ヘ. 前回の調査に関する書類の写し ☒有 ☐無 ☐対象外

【7. 備考】

※建築設備定期検査報告書や
 昇降機等定期検査報告書でも
 同様に確認できる

事例2 駐輪場の屋根の増築(共同住宅など)

Q: 駐輪場の屋根は、
「増築の可能性がある」と指摘がある。
竣工時から設置されているのだから、
増築にはならないのではないか。



A: 建築主事等の完了検査以降に、設置された可能性があるからです。竣工時とは、完了検査以降の引渡し時でないでしょうか。
検査証交付対象となる図面『確認申請図』において、屋根の記載がなく、面積に算入されていない為、「増築の可能性がある」としています。設計監理者に経緯等を確認してください。



経緯や背景の確認が必要

事例3 間仕切の設置(事務所内の喫煙所等)

Q: 間仕切を設置した箇所について、
「非常照明の未設置の可能性ある」と指摘がある。
最近、所轄の消防署の立入検査では指摘があがっていない
ので、問題は無いのではないかと。



A: 所轄の消防署が立入検査で確認しているのは、
消防法に係る範囲を確認しているのではないのでしょうか。
非常照明は、消防設備でなく、建築基準法の設備です。
建築設備定期検査の資料にも設置の記載がありません。
当該箇所が適法な状態であるか、建築設備定期検査者に
確認してください。



関係者による把握状況の確認が必要

事例4 用途変更(商業地域の事務所など)

Q: 1階の飲食店舗について、
「用途変更の書類が確認できない」と記載がある。
竣工図にも「飲食店舗」と記載がある
のだから、届出は不要ではないか。



写真はイメージであり、本文とは無関係です

A: 提供資料の『確認申請書』ならびに『確認申請図』には、
「飲食店舗」の記載はありません。1階は、「事務所」と記載されています。

「飲食店舗」は特殊建築物であり、当該部分の床面積100m²を超えているため、用途変更の確認申請が必要となります。
テナントが用途変更申請をしていないか確認してください。



届出を要する状況であるかの確認が必要

(参考)用途変更の取扱いについて 一例

①

事務所(60m ²)
事務所(60m ²)
事務所(60m ²)

車庫部分が100m²以下の為
用途変更の確認申請不要

※申請が不要でも建築物の所有者は
適法な状態に維持しなければならない

事務所(60m ²)
事務所(60m ²)
車庫(60m ²)

②

事務所(60m ²)
事務所(60m ²)
事務所(60m ²)

店舗、車庫部分の合計が100m²超の為
用途変更の確認申請必要

※工事完了届を提出する必要あり
(検査済証は交付されない)

事務所(60m ²)
店舗(60m ²)
車庫(60m ²)

③

店舗(60m ²)
店舗(60m ²)
店舗(60m ²)

事務所が特殊建築物で無い為
用途変更の確認申請不要

※申請が不要でも建築物の所有者は
適法な状態に維持しなければならない

事務所(60m ²)
事務所(60m ²)
事務所(60m ²)



特定行政庁により取扱いが異なるため、事前に確認が必要

遵法性調査の対応をするにあたって、



届出不備や手続不備なのかを確認する。

（書類が無いだけなのか、そもそも手続をしていなかったのか）



経緯や背景などを確認する。

（誰が、何を、いつ、どこで、どんな目的で、どうやって）



関係者の把握状況を確認する。

（法定点検で把握しているか、改修工事関係者が把握していたか）

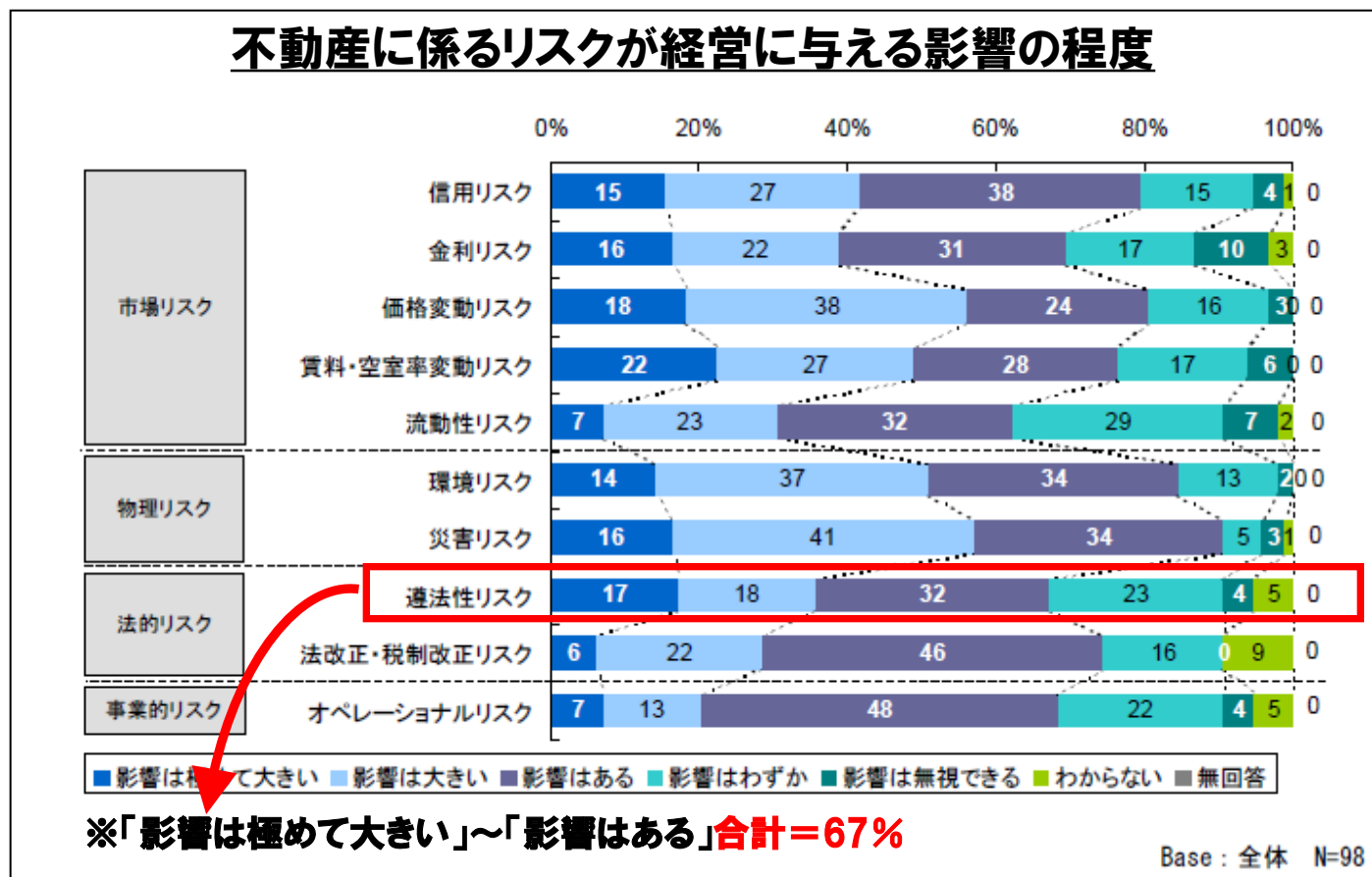


届出を要する要件に該当するのかを確認する。

（設計者や特定行政庁（所轄の建築指導課など）へ確認をする）

4. 遵法性に関する知識向上のために

遵法性リスクによる影響は強く認識されていない



出典) 不動産リスクマネジメント研究会「不動産リスクマネジメントに関する調査研究報告書 平成22年3月」



更なる遵法意識の向上が必要である

BELCAガイドラインに学ぶ



コンプライアンス重視の観点からも、正しい認識と情報の共有化が不可欠となり、建物状況調査分科会では、各社が事例を持寄り、討議・検討の上、**『遵法性調査事例』をガイドラインに掲載している。**



遵法性 掲載14事例

(BELCAガイドライン P.226～240)

※建物状況調査分科会で検討した60
以上の事例の中から選定したものを記載

■申請書類に不備がある例

1. 検査済証が無い場合の「適合判定書」

■2大無申請(無届増築、用途変更)

2. 増床(無届増築)、屋根・庇等の設置:物販店舗の駐車場の歩廊(キャノピー)の扱い
3. 増床(無届増築):物販店舗周りの建築物の扱い他
4. 用途変更(無届):駐車場の一部を倉庫として利用
5. 用途変更(無届):共同住宅を事務所として利用することによる容積率違反等

■違反の多い事例

6. 開放廊下・階段の封鎖:避難階段の他用途利用(2方向避難障害等)
7. 開放廊下・階段の封鎖:バルコニーの避難障害(2方向避難障害等)

■面積に関わる事例

8. 延床面積:2段式駐輪場等の床面積の扱い
9. 建ぺい率、容積率:敷地面積の増減
10. 延床面積:ピロティ、軒下等の利用

■延焼線に関わる事例

11. 延焼の恐れのある部分:附属建築物の取扱い

■その他

12. 屋上広告等 工作物の高さ
13. 広告物の許可
14. 適合性の判断



「事実報告」の記載

『適合』『不適合』の判定でないことに留意

まとめ

-  **リスクの把握である。**
-  **資料や情報の精度が、調査の質を左右する。
また、現地調査も重要である。**
-  **ヒアリング先(管理会社等)の調査に対する
姿勢(積極性)も重要である。**
-  **報告書に書かれていることだけを理解するの
ではなく、ER作成者とディスカッションをし、理
解を深めることも重要である。**