

遵法性調査

NIKKEN
EXPERIENCE, INTEGRATED

企業・団体の保有不動産、投資不動産においてコンプライアンスの確保は重要となります。
建設当初から改変された現況について建築基準関係規定への適合性を確認します。

企業や団体は、保有・運用する不動産に対する社会的責任を担っており、日常の企業活動の中でのコンプライアンス確保は重要な課題の一つとなっています。一方、建物は竣工から5年・10年・20年と長期にわたり運用される中で、建物機能の陳腐化や社会的劣化に対応した改修、または単にその運用により、当初確保されていた遵法性が失われている場合もあります。都市を構成する建物の遵法性確保は、建物の安全性においても、保有・運用する企業や団体、建物を利用するテナント、さらにはそこを訪れる多くの人々にとっても重要な事項となります。

建築基準関係規定への適合性確認

検査済証の発行を受けた既存建物について、新築時から改変された現況が、建築基準法施行令第9条に示す建築基準関係規定に適合するか確認します。調査にて判明した明らかな不適合内容は、原状回復を前提とした是正費用の検討の他、日建グループが連携し適切な不動産運営を支援します。

確認する建築基準関係規定

[例示]

- 1 消防法 | 第9条、第9条の2、第15条及び第17条
- 2 屋外広告物法 | 第3条から第5条まで
- 3 港湾法 | 第40条第1項
- 4 高圧ガス保安法 | 第24条
- 5 ガス事業法 | 第40条の4
- 6 駐車場法 | 第20条
- 7 水道法 | 第16条
- 8 下水道法 | 第10条第1項及び第3項並びに第30条第1項
- 9 宅地造成等規制法 | 第8条第1項及び第12条第1項
- 10 流通業務市街地の整備に関する法律 | 第5条第1項
- 11 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律 | 第38条の2
- 12 都市計画法 | 第29条第1項及び第2項、第35条の2第1項、第41条第2項(同法第35条の2第4項において準用する場合を含む)、第42条(同法53条第2項において準用する場合を含む)、第43条第1項並びに第53条第1項
- 13 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法 | 第5条第1項から第3項まで(同条第5項において準用する場合を含む)
- 14 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律 | 第5条第4項
- 15 浄化槽法 | 第3条の2第1項
- 16 特定都市河川浸水被害対策法 | 第8条

[その他の関係規定]

- 1 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 | 第14条
- 2 都市緑地法 | 第41条

調査内容

調査は下記3つの観点から実施し、それぞれ適合・不適合の判断を示します。また、確認された改変等の適合性判断は、原則、日建グループにより実施され、行政確認等は個別の一般論として行います。

行政手続き

新築、増築、用途変更時の確認申請手続き(確認済証、検査済証)の有無、総合設計制度等による許可・認可手続きの有無、形態規制・容積率等の緩和の内容を確認します。検査済証(用途変更の場合は工事完了届)をもって関係規定、それらに基づく条例の手続きは適正に行われていると判断します。同様に昇降機、工作物についても確認します。

目視調査に基づく事項

竣工図を正とし、目視できる範囲で現状の建物との整合性を確認し、不整合箇所の遵法性について、実態的な違反がないか確認します。

定期報告及び維持管理

建築基準法第12条、消防法第17条に定める下記の定期報告書の内容を確認します。

- 特殊建築物等定期調査報告書
- 建築設備等定期検査報告書
- 昇降機定期検査報告書
- 消防用設備等点検結果報告書