

HITACHI

遵法化コンサルティング

A wooden gavel with a light-colored handle and a darker, fluted head, resting on a thick stack of papers. The papers are mostly white with some yellowed edges, suggesting a large volume of documents. The background is blurred, showing what appears to be a library or office setting with bookshelves.

Legal compliance consulting

Hitachi Architects & Engineers

遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

不動産における「遵法化」とは、建築基準法や消防法、都市計画法等の関連法規に適合していない状態の不動産を、法的に問題のない状態に是正することをいいます。日立建設設計では、遵法化調査、違法建築部分の是正、手続きの履行、書類の整備等をサポートします。

1. 遵法化の背景

敷地内における部分的なスクラップ＆ビルドや、建物または用地買収等による、既存建物の増改築や用途変更のニーズが高まっています。

不適格建築となる要因

- 内部レイアウトの変更
- 建築関係法・条例の改正、施行
- 届出未提出での建設物の増改築

竣工時

法改正等

現在

遵法建築

既存不適格建築

建築物の不適格状態が発生している敷地、増改築時に課題を抱える事業主様が多くおられます。

2. 遵法化に向けた対策

この様な既存不適格建築物を保有されるお客さまに対し、建築基準法や消防法、都市計画法等関係諸法令・条例に対する『遵法性調査』『違法建築部分の是正』『手続きの履行』『書類の整備』をサポートします。

具体的には、

国交省より示されたガイドライン※に基づき、

- ①届出を行わず建設してしまった検査済証の無い建物を含めた増改築サポート
- ②用途変更等の新たに建築確認申請を要する行為に先立ち、既存建物の適合性を調査した上で所轄行政等へ報告する業務をサポート

※出典：国土交通省住宅局建築指導課発

「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」

※画像はイメージです。

遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

3. 法不適合建物のリスク

建物所有者が知っておくべき法不適合建物のリスクとして以下の項目が考えられます。

3-1. 建物利用者に対するリスク

- ・法が求める安全性を確保していない場合、利用者の健康を損なったり、災害時の避難を妨げる危険があります。
- ・利用者に対する安全の確保は、建物の所有者・運営者の責務です。

3-2. 用途変更・増改築に伴うリスク

- ・法に適合していない建物は、確認申請が必要な用途変更や増改築を行おうとした場合にそのまま計画を進めることができません。
- ・法律上、違法な部分について法適合させることを求められます。

3-3. 不動産売買時のリスク

- ・法適合していない建物の売買では、売り手は重要事項説明書で違法建築であることを伝える必要が生じ、不動産価格も低く見積もられる可能性があります。
- ・買い手は、法に適合していない建物入手すると、使用する際に法適合化が求められます。「用途変更・増改築に伴うリスク」の場合もそうですが、労力とコストによっては事業計画に大きな影響が及びます。



※画像はイメージです。

遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

4. 遵法性調査実施のタイミング

4-1. 自発的な調査実施時

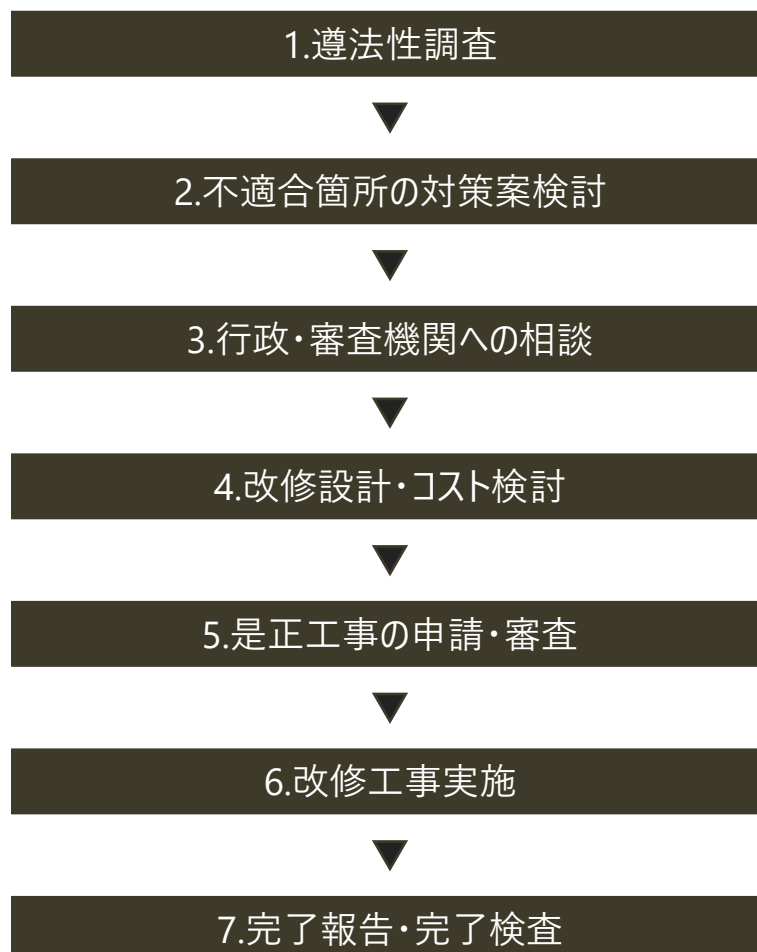
- ✓ 近年、企業におけるコンプライアンス対策として実施される件数が増加
- ✓ 従業員の安全性確保対策。災害時の建物の安全性確保、避難の確保

4-2. 検査済証のない建築物に対する増改築・用途変更時の法適合調査（ガイドライン調査）実施時

4-3. 建物の売買に伴う評価

- ✓ エンジニアリングレポート（ER）作成時

5. 遵法性確保とその対策フロー

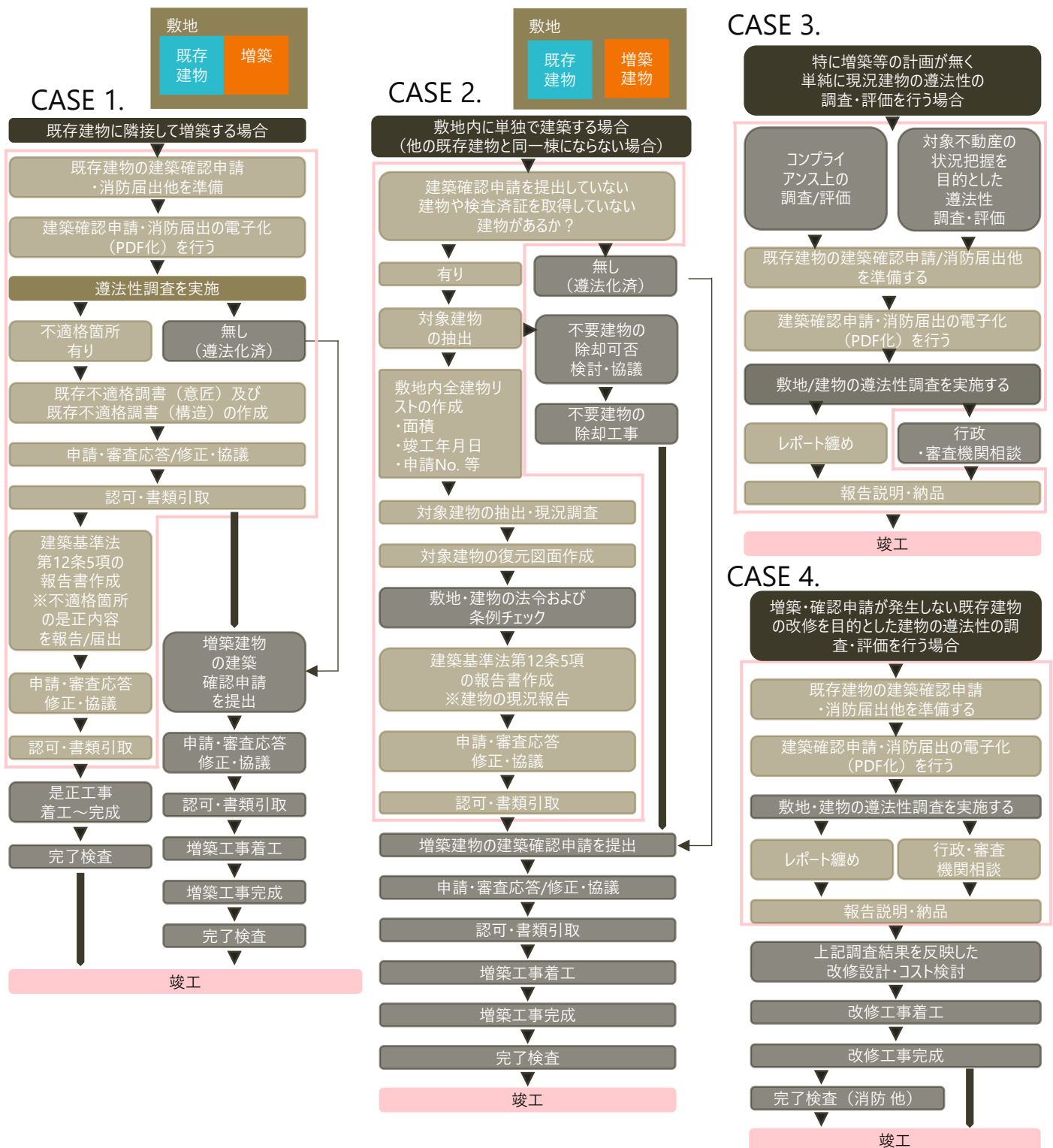


遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

6. 遵法性調査のCASE別フロー

CASE 毎の業務範囲



遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

7.建築基準法 既存遡及内容

7-1.法改正対応表

項目	建設当時建物	法改正	現状建物	増改築時
法合否	合法		既存のまま利用の場合 現行法適用せず	既存部分の遵法化 (現行法への改修が必要)
法取扱い	適合		法改正により不適合箇所あり ＝ 既存不適格建築物	改修のうえ、適合
構造規定	必須		対応不要	必須
防火規定	必須		対応不要	必須

7-2.既存不適格建築物とは

・建築当時は適合していた建築物が、法改正により現行法に合致しない建築物

⇒違反建築物とはならない

⇒増改築時に現行法の遡及を受け、改修が必要となる

7-3.改正による対応

・法改正により増改築時に既存建築物の適合化が必要となった

⇒構造規定：耐震基準の新法合致・・・耐震補強等

⇒防火・避難規定：自動火災報知設備、誘導灯、非常照明等、避難に関する事項

・今回増改築に該当し、既存建築物の適合化に対応する必要がある

・緩和規定があり、防火区画された既存部分で昭和45年以前に確認申請が認可された建物は排煙設備は要求されない。（不適格建築物のまま）

遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

8.建築基準法 既存遡及内容

8-1.法改正の変遷（抜粋）

年 度	内 容	年 度	内 容
1950年	建築基準法 公布	1981年	建築基準法施行令改正（新耐震設計法に移行）
1957年	駐車場法 公布		建設省告示1111号 エレベーターホールの遮煙区画
1957年	建築基準法 第1次改正 （商業地区内の建蔽率緩和、他）	1987年	建築基準法 第7次改正 （木造建築物の規制緩和、他）
1959年	建築基準法 第2次改正 （防火に関する規定の強化、他）	1994年	建築基準法 第8次改正 （住宅地下室の容積緩和）
	（令112 防火区画、面積区画、異種用途区画、 壁・床貫通部の防火区画）	1994年	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（ハートビル法）公布
1961年	建築基準法 第3次改正 （特定街区制度の新設）	1995年	建築物の耐震改修の促進に関する法律 （耐震改修促進法）公布
	超高層ビルが可能になる	1998年	建築基準法 第9次改正 （性能規定等による規制の合理化、建築確認・検査 の民間開放、昇降機耐震規定強化）
1963年	建築基準法 第4次改正	1999年	住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）公布
	（容積地区制度/31mの高さ制限撤廃/高層建築物の 防火/避難規定の整備）	2002年	建築基準法 改正（シックハウス対策）
1964年	消防法改正 （高層建築物に対応した改正）	2002年	エネルギー使用の合理化に関する法律（省エネ法） 改正（特別特定建築物）
1968年	都市計画法 公布 （都市の計画的な市街化等）	2004年	建築基準法 改正 （既存不適格建築物に対する勧告及び是正命令制度の創設、 増築等の際における建築基準の適用の合理化等）
1969年	令112の9 堅穴区画の規定 （階段、吹き抜け等の区画）	2005年	建築物の耐震改修の促進に関する法律 （耐震改修促進法）公布
1970年	建築基準法 第5次改正	2006年	建築基準法 改正（石綿規制の強化）
	（防火・避難規定の強化/容積率規定/集団既定の 全体改定/総合設計制度）	2006年	高齢者、障害者等の利用等の円滑化の促進に関する法律 （バリアフリー法）制度→（ハートビル法から移行）
	（排煙設備/非常用照明/非常用進入口/階段室の 防火区画）	2006年	エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法） 改正（届出規定）
1971年	建築基準法施行令 改正 （帯筋基準強化）	2007年	建築基準法 改正（構造計算適合判定の導入）
1975年	特定化学物質等障害予防規則改正	2009年	建築基準法 改正 （エレベーターの戸開走行保護装置・地震時管制運転装置の 義務化、支持部材技術基準の明確化）
	建設省告示1957号	2014年	建築基準法 改正（エレベーターの釣合錘脱落防止強化・ガイドレールのJIS材必須化）
1976年	建築基準法 第6次改正		
1978年	建設省告示1622号 帳壁のガラス入りはめ殺し戸への硬化 性シーリング材の使用禁止		



1978年以前に建設された建物は、耐震診断が必要



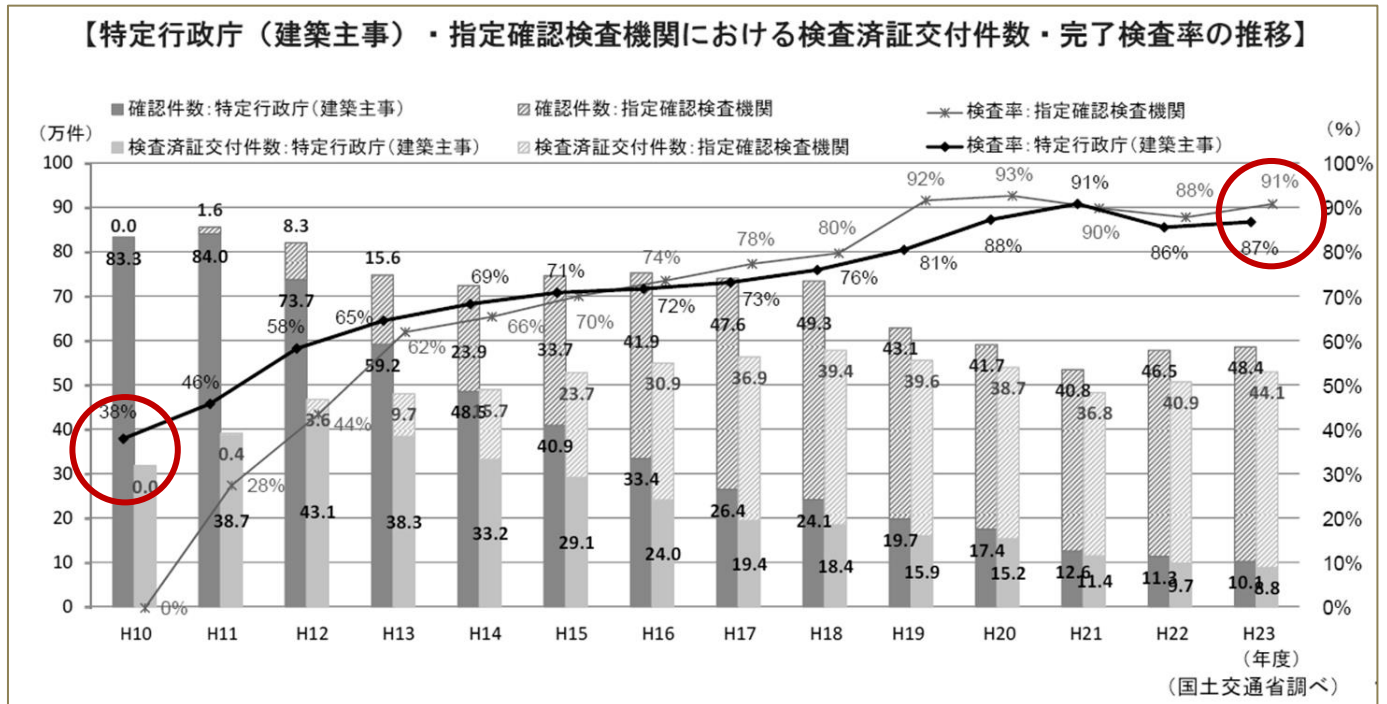
1981年以降に建設された建物は、耐震診断が原則不要

遵法化コンサルティング

Legal compliance consulting

9.検査済証交付件数・完了検査率の推移

近年でこそ確認申請数に対する完了検査実施数の比率は約9割を占めますが、平成10年時点では4割を切っていました。およそ6割の建物は検査済証を受けていなかったことになり、法に適合していない可能性はその分高くなります。



出典：国土交通省「効率的かつ実効性ある確認検査制度等のあり方の検討」

株式会社 日立建設設計

東京都千代田区内神田三丁目11番7号 〒101-0047

Tel: +81-3-6757-7100

www.hae.co.jp

Copyright © Hitachi Architects & Engineers Co., Ltd. All rights reserved.