



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

日頃は、弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回は、建物の「用途変更について」お話をさせて頂きます。

倉庫を倉庫以外の用途（イベント会場・飲食業等）で使用したいというテナント様が増えてきていますが、法律上申請時倉庫の用途で申請した建築物は倉庫の用途以外の用途で使用をする場合には、申請時の「確認通知書」及び「検査済書」が必要になります。

又、建築基準法上用途変更手続きが必要なものとしては、用途変更後の面積が100㎡（以下は必要無し）を超えるものは確認申請が必要になります。

用途変更申請を要しない建築物もあります。「類似の用途」11項目ありますが、代表的な物として、ホテルを旅館に変更又は、逆の場合。劇場を映画館。病院（入院ベッドがあるもの）を共同住宅。百貨店をスーパーマーケット。博物館を図書館等は類似用途なので必要ありません。

用途変更確認申請手続きとして、「確認通知書」及び「検査済書」があり、その後の増改築も含め適法であることが前提です。構造体をいじらなければ旧耐震建物であっても新耐震への適合は要求されません。但し一部に2階を造る等、確認申請が必要となる場合は新耐震の適合が求められます。

その他「用途変更」に伴い変更工事が必要となる場合があります。「倉庫」（常時人が居ない用途）を他の用途（常時人が居る用途）に変更する場合は、「人」に対する防災等の配慮が必要になります。（建築基準法）。常時「人」が居る用途の場合に必要な設備等（消防法）により変わります。

例として、排煙設備・非常用照明・避難誘導灯・自動火災報知器・避難設備（梯子等）冒頭述べました書類「検査済書」がない場合はどうするのか。国交省は2014年に「検査済書」の無い建築物のガイドラインを公表し、「検査済書」の無い建築物を増改築あるいは用途変更する場合は、国交省へ届け出を行った指定確認検査機関がガイドラインののって調査する事が新たに設けられましたが法適合状況結果を「適合」「既存不適格」「不適格」「不明」の4つに分けて報告します。現実的には費用と時間は建物規模にもよりますがかなり係ります。

今後建築物を増改築（賃貸含む）をする場合は、「確認通知書」及び「検査済書」とそれと「工事完成図」（竣工図）が必要になってきますので、大切に保管して下さい。

筆者 荒井

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 273件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場(印刷会社)	400坪	300坪	江東区エリア	相場	即検討
倉庫・工場(写真スタジオ)	100坪	50坪	新木場・辰巳	相場	有れば検討
倉庫・工場(文具卸)	200坪	100坪	市川市内	相場	有れば検討
倉庫・工場(配送センター)	150坪	100坪	新木場・辰巳	月額/60万円	有れば検討
倉庫・工場(飲料保管配送場)	400~500坪	200坪	湾岸エリア	相場	9月1日
倉庫・工場(セントラルキッチン)	400坪	200~300坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫・倉庫(梱包作業場)	1000坪位	800坪	江東区内	坪/5000円	有れば検討
倉庫(食器洗浄ライン)	500坪	300坪	市川・船橋市内	相場	有れば即検討
倉庫・工場(自動車整備工場)	200坪	100坪	新木場周辺	相場	有れば検討
倉庫・工場(写真スタジオ)	100坪	50坪	新木場・辰巳	相場	有れば検討
倉庫・工場(運送業)	300坪	200坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(印刷会社)	300坪	200坪	江戸川区内	相場	有れば検討
事業用地(外車専門整備工場)	200~1000坪	—	湾岸エリア	相場	12月1日
駐車場(トラック駐車場)	50坪位	—	東雲・潮見エリア	月額/40万円	即検討

都市木造 その4

木造によるビル建設は海外の方が日本より進んでいます、日本でも木造による高層建物へのチャレンジが進んでいます。

国内で初めての5階建て木造マンションの着工が新潟市内で始まりました。建設場所は準防火地域に指定されている場所で、建築基準法により耐火建築物が要求されるので、上階から数えて4階までは1時間耐火の建物にすれば良いのですが、5階建てでは1階が上から数えて5階になるので1階部分のみ2時間耐火が必要になります。2時間耐火の木材は少ないのですが、「COOL WOOD」という製品が2時間耐火の認定を取れたので、1階部分だけ2時間耐火、2階からは1時間耐火という組み合わせで建築が可能になったということです。

2時間耐火を取得した木材の建材は、核となる木材を石膏ボードで包み、燃え止まり層としてその外側を木材で覆った建材だそうです。火災時には石膏ボードから発生する水蒸気が消火効果を発揮する仕組みだそうです、2時間耐火建材を使用すると建築基準法的には14階建てまで可能となります。

木材の耐火建材の需要が広がれば建材の価格も下がり、木材建材の利点からコスト的にも鉄筋コンクリートに負けないレベルまで可能となると考えられます。日本ではCLTの価格がまだ安くないので、量産と技術開発によりさらに木材建材を使用しやすい状況になることが望まれています。

管理物件のテナント紹介 第144回 株式会社 ジェネレーション・エックス 様

株式会社ジェネレーション・エックスは、商業施設・テーマパーク・演劇用舞台設置などの企画・デザイン・設計・施工までを一貫してとりおこなうプロフェッショナル集団です。

「できない理由を考えるより、できる方法を考える」を原点にし、日本全国の商業施設・テーマパークでモノづくりを初めて20年になります。ヒトの成長が企業の成長ととらえ日々精進し、新しい領域・分野にチャレンジするベンチャーとしての意識を持ち続けるために、このたびこの江東区新木場に新たに制作工場を出店いたしました。今後よろしくお願い致します。

◆東京都江東区新木場3丁目8番24号（住居表示）