

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

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、新築の建物を建てる時の手続きの流れについてお話したいと思います。

1. 確認申請から竣工まで

- ・「建築確認」とは、新築予定の建物が建築基準法その他に適合していることを「確認」する行為で、受けないと将来賃貸する場合に困ります。昨今の借主は法令遵守重視の傾向にありますのでいざ賃貸をする際、借主が付かないという状況になりうる事が有ります。建築主は申請書により建築確認を受け確認済書の交付を受けて建築して下さい。
- ・確認申請書は記載事項が正しいものとして審査される
記載事項が建築基準法に適合していれば確認は下りる。確認審査は、書類に記載してある「建築主」「土地所有者」が正しいかどうかの審査は行わない。
- ・確認申請の提出先
 - ①特定行政庁（江東区の場合は江東区、延べ面積が1万㎡を超える建築物、工作物は、区で受付後東京都で審査確認、確認後確認済証を区で交付）
 - ②指定確認検査機関（国の指定を受けた確認審査ができる民間会社）

<手続きの流れ>

建築計画の作成→建築確認→建築着工→建築工事→中間審査→工事完了→完了検査→完成・使用開始

2. 登記

登記をするために必要な書類

- ・所有権証明書として、建築確認済証と検査済証を添付。
- ・建築確認済証と検査済証に代わるものとして工事業者の建築工事完了引渡証明書などで登記出来る。
- ・建物や土地が現にそこにあるかどうかを確認するだけで登記は可能。

※確認申請をおこなっていない建物を登記できるか。

- ・登記は可能、確認申請をしてない建物でも不動産であるため現状を明示し権利関係を明らかにしておく必要がある。
 - ・不動産登記法では、建物が合法か違法かというより、不動産の現況と権利関係を明確に公示し、取引の安全を図るのが目的であるため、登記可能。
- 尚、設計に係る確認申請書類、検査済証は大事に保管して下さい。

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 366件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・作業所(自動車修理)	30坪	25坪	江東・江戸川・足立区	20万円	即日
倉庫(家電製品保管)	100~200坪	70~150坪	川口周辺	50~70万	即日
倉庫(芝居小屋)	100~150坪	50~100坪	江東・墨田区	50~100坪	即日
倉庫(出版会社)	150~200坪	100~150坪	江東区	100~150万	即日
倉庫(リサイクル品保管)	200坪位	100坪	新木場・辰巳地区	相場	有れば検討
倉庫・工場(印刷工場)	200坪	150坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(クリーニング工場)	400坪位	300坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(インターネットサービス)	300坪	200坪	新木場・辰巳地区	相場	有れば検討
倉庫・工場(食品関係)	1000坪	600坪	湾岸エリア	4500円/坪	有れば検討
倉庫作業所(産廃業)	200坪	150坪位	湾岸エリア	5500円/坪	6月1日
倉庫作業所(引越業)	400坪位	350坪	湾岸エリア	5600円/坪	有れば検討
倉庫・工場(弁当業)	250坪	200坪	湾岸エリア	5500円/坪	有れば検討
事業用地(運送業)	200坪	—	江東区木場周辺	相場	有れば検討
駐車場(特殊車両)	30~50坪	—	江東区内	4万円/台	即日

安全 その5

地球温暖化に伴って、日本でも各地で大雨が降ったというニュースが流れることが多くなりました。過去に経験したことのない大量の雨が、洪水となって押し寄せて来るという事態をテレビ等で目にします。洪水に対しては個別の対策は難しく、地域全体の対策が欠かせません。建物がある場所の状況をよく把握しておき、いざとなったら近所の高い建物に避難することが大切です。

江東区等は以前地下水のくみ上げによって地盤沈下がおこり、地域全体が低くなっています。普段は地域を取り巻く水門によって川の水位を下げていますので、現在の位置の標高に注意しましょう。地下鉄の出入口等に標高を示した表示板があります。

今年の夏は、今まで何ともしなかった建物でも雨漏りの情報が入ってくるという経験をしました。大量の雨が長時間にわたって降ることで、建物の排水機能を超えてしまったことに依るものです。雨樋のサイズが想定している雨量を超えてしまい、水があふれてしまいました。普段から軒樋の状態に注意を払い、軒樋や屋上の排水溝に草が生えないよう掃除しておく必要があります。植物の根は先端が弱酸性になっていて、根が伸びるとき建物を少しづつ壊し、長い間には雨漏りの原因になります。割れ目から入った水は毛細管現象によってどこまでも伝わります。長雨や多雨の時は水が伝わる距離や高さが伸びて雨漏りの原因になります。

また、建物外部の排水管は、管の中に土や根が入り込む可能性があるため、定期的な清掃が望まれます。

管理物件のテナント紹介 第126回

ユナイト株式会社 様

ユナイト株式会社では、タイヤローラー、パワージョベル、ブルドーザー、ショベルカー、グレーダーなど大型機械から、水中ポンプ、発電機などの小型機材まで、道路・一般土木関連工事機械のレンタルを中心に、全国30カ所において事業を展開しております。

地域社会への貢献とユーザーニーズにきめ細かく対応するため、先進の機械・機材を取り揃え、技術や工法の高度化を目指しています。

- ◆東京都江東区新木場3-5-1 (住居表示) 平成 6年5月入居
- ◆東京都江東区新木場3-6-6 (住居表示) 平成27年9月入居