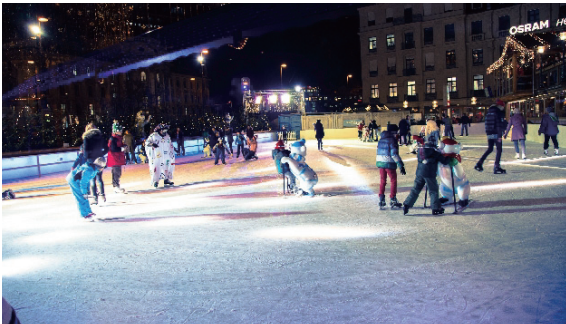


## ■用途変更とは、建築基準法上での用途を変えること



夏はプール、冬はスケート場。よく見かけますが・・・？

まず、この用途とは、そもそも建築基準法で定められた建築物の用途を指しています。つまり、ここで言われている「用途変更」とは、建築基準法の中で定められたある用途から別の用途へと変更することです。登記簿謄本に記載されている「用途」とは異なります。建築物の用途は、大きく分類した場合、たとえば、住宅等、ホテル等、学校等、事務所等、飲食店等があります。

用途変更に当たるかどうかの判断も、建築基準法の中で定められた別の用途になるかどうかを確認して行います。一見異なる用途でも、建築基準法上で類似の用途として扱われるものであれば、その類似の用途の範囲内では用途変更にはなりません。たとえば、劇場と映画館は一見異なるように思われますが、建築基準法では「興行場」という用途で括られた類似の範疇になり、用途変更には当たりません。テナントを誘致するにあたって、昨今では出店される側もコンプライアンスを重視する企業は特に慎重に扱っております。新たにテナントの募集をする際には、注意も必要です。詳しくは管轄行政の建築主事に相談するのがいいでしょう。

## ■プロパティマネジメントに求められるもの その3

### 人材育成、知識共有化の必要性

前回ご紹介した多機能な管理ソフトを導入しても、それを実際に使用し、日々現場でテナントに接することの多い管理担当者の実務能力及び人柄に、プロパティマネジメントの質は大きく関わっております。導入されている管理システムやソフトがたいしたことがなくても、専門能力や対応能力があり、設備管理だけでなくさまざまな面でテナントに適切かつ迅速に対応しているため、テナントから絶大な信頼を得ている担当者が必要であると考えられます。このような担当者を養成し、現場に配置するためには、研修等を定期的に行うことにより専門能力を高めること、さらに、通常的能力の人でも、熱意さえあれば高い水準の現場管理能力を習得できる教育システムを作りあげていくことが重要です。そのためには、マニュアルの充実、サポート体制、知識の共有化が求められます。



また、自社において各種作業・点検を行うだけでなく、外部委託した各種専門業者の業務の精度をチェックするため、有資格者の養成をし、管理会社がその業務の専門知識を持つことも必要不可欠です。

ビル管理に関する資格として、「ビル経営管理士」、「ファシリティマネージャー」、「宅地建物取引主任者」、「賃貸不動産経営管理士」があり、このような資格を取得した上で、実務に生かすことができる人が今後ますます必要になってきます。



クリックでホームページへアクセスできます



株式会社 イリオス 03(5919)3356 <http://www.irios.co.jp>



株式会社 総合施設管理 03(3357)2031 <http://www.sougou-gfm.co.jp/>