



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.162 H20.7.29

知 識 情 報

◆設備設計一級建築士と構造設計一級建築士が新設される

09年5月以降の大規模建築物には両建築士の関与が必要となる。しかし設備設計士の不足が指摘されており、又建築確認遅れの再来となるのではと心配されている。

◆本当に大丈夫か、高層マンションの地震対策

このところ、地震が多発している。地球全体が活動期に入ったのかも知れない。一方マンションの高層化はすごいスピードで進んでいる。今や大規模再開発の目玉が超高層マンション。倒壊はしないと思うが、その後の障害をあまり想定していない。行政の最近の指導例。千代田区・・・エレベーターに閉じ込められた際の防災用品を配布。簡易トイレや飲み水、懐中電灯等。中央区・・・新築マンションに非常用備蓄倉庫を義務化。都の試算では阪神大震災並みだと、都内では9200台のエレベーター閉じ込め事故が発生するとしている。そうなればとても消防やエレベーター会社は駆けつけてくれない。何十時間も狭く、暗い中を過ごすことを想像すれば、必要なものは数多くある。世界1の地震国で、かつこれだけのエレベーターが存在する国として世界1の対策を施しているとは言い難い。やはり事故がおきないと対策を立てないのが日本の官僚。予防医学的観点からの行政を期待したい。

◆国交省のアスベスト調査結果

工場や大規模ビルを対象として調査。使用実態調査結果。調査は半年に1度。1956年～89年に施工された延べ1,000㎡以上の建物が対象。全国259,000棟吹き付けアスベストが露出したままが14,832件・・・うち飛散防止が施されていないものは46%もある。しかしまだまだ調査そのものに協力していない建物が多い。

◆悲惨指数＝インフレ率＋失業率

こんな数値がある。国民生活の困窮度を示す経済指標。10を超すと国民の不満が高まると言われている。日本はインフレ率は1%あるかないかで失業率も4%台。従って不満の限界10の半分であるが、現在米国は9.7、ドイツ9.8、フランス10.8で相当不満が溜まっている。

◆今度は生コン偽装

国交省が発表。生コンクリートにごみの焼却灰（溶解スラグ）を混ぜていた業者を処分。コンクリートがはがれてしまう恐れが生じる。サンプル試験では本物とすり替え悪質。確信犯。神奈川のトンネルにも大量に使われていたり、マンションにも使われ

ており、追求すれば問題は大きくなる。このコンクリートを柱等に使った建物は建築基準法違反となる。違法建物と認定、そうなれば銀行は違法建物には融資をしてはいけない、ローンの付かない住宅価値は限りなく価値がなくなる、そして購入者や建築者は大損害等複雑な問題を提起する。どこで線引きをするのか試される。これだけ偽者が多くなると、今後は調査会社のニーズが高まる。施工や設計だけでなく、材料の中身まで検査する必要が生じている。監督官庁の検査体制の甘さもあるのではないか。不作為の責任をもっと自覚して欲しい。

◆二子玉川駅周辺再開発構想

既に東急電鉄グループが着手。二子玉川は田園都市線や大井町線と交差する人気の駅。既に07年4月から工事はスタート。150mクラスの超高層マンションが5棟も建つ。衣食住の理想のタウンが出現する。全面開業は今後5年はかかるが楽しみな再開発である。

◆特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行

住宅瑕疵担保履行法が平成21年10月に施行される。同法は、住宅の発注者や買主を保護するため、新築住宅の売主や請負人である宅建業者や建設業者に対し、保険への加入又は保証金の供託（資力確保措置）を義務付けるもの。適用される住宅は、平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅で、戸建て、分譲マンションを問わず、すべてが対象となる。ただし、竣工後1年を経過した住宅や、新築住宅であっても買主又は発注者が宅建業者であり自らが賃貸する場合には対象とならない。請負契約又は売買契約が平成21年10月より前でも引渡しは平成21年10月以降となる場合には保険への加入又は保証金の供託が必要となる。特に保険加入の場合は、工事中に検査を受けなければならないので、着工前に申し込むことが必要だ。また、保険加入に当たっては、工事の遅延や売れ残り等にも十分留意することが求められる。

◆幽霊が出る？らーめん店の訴訟騒ぎ

栃木県の日光で「店に幽霊が出る」との噂が原因で、裁判沙汰になる騒動が起きている。借主が建物を借りる際に「幽霊が出る説明を受けていない」として、土地の持主を相手取り、約500万円の賠償を求めて提訴した。物理的な瑕疵だけではなく、歴史的な要因に基づいて人々が嫌悪を抱くような心理的な要素、主観的な瑕疵も、瑕疵の一つとされている判例もある。幽霊やいわゆる霊的な現象について、その有無の確認は困難であると思うが、瑕疵に位置付けることができるのかどうか、訴訟の行方が気になるところである。

TRAからのお知らせ

◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03（3222）3808