

平成 21 年 9 月 18 日

住まいづくり支援建築会議 情報事業部会 戸建 WG 議事録

日 時：2009 年 9 月 18 日（金）18：00～20：00

場 所：本会会議室（308）

出席者：主 査 水津牧子

幹 事 小檜山雅之（記録）

委 員 加藤晃敏，楠山登喜雄，松本真理，吉川徹

■資料

No.4-1. 議事録案

No.4-2. 重要事項説明書（集合住宅の例）**取扱注意**

No.4-3. 重要事項説明書（市販されている一般の様式）

No.4-4. 重要事項説明書（四会推奨の様式）

No.4-5. 重要事項説明書（不動産売買の場合）

No.4-6. 重要事項の説明

■議事

1. 議事録の確認を行った。内容について承認された。
2. 住まいづくり市民セミナーについて
 - ・ 住まいづくり市民セミナー@仙台が 8 月 30 日に開催された。参加者が 83 名（関係者を含む）と盛況であった。
 - 今後、講演スライドなどを活用し、市民セミナーのホームページを作成する。
 - ・ 来年度大会での開催に向けた活動状況について、小檜山幹事から報告があった。
 - (財)富山県建築住宅センター小林英俊専務理事と 8 月 12 日に打合せ。10 月上旬に企画案を送付する予定。
 - 新潟大学中村友紀子講師（鉄筋コンクリート構造）、福井大学吉田伸治准教授（環境工学）に協力していただけることになった。
 - 調査事業部会浦江幹事より、ブリーフィングに関して調査事業部会のメンバーが講演可能との話があった。
 - 企画案に戸建 WG の活動成果について講演可能である旨を記載する。
3. 重要事項説明書について（資料No.4-2～4-6）
 - ・ 土地に関わる重要事項説明で示される内容は複雑な場合があり、理解して判断することが難しいケースもある。
 - ・ 土地の売主は所有者本人であることを確認しなければならない。
 - ・ 登記簿上の境界は私法上の境界とは異なる場合がある（時効所得の場合）。所有者が合意した内容は筆界確認書に記載される。
 - ・ 判断が難しいグレーゾーンの事項には次のようなものがある。

- 都市計画道路や都市計画公園がかかっている場合。
- 前面道路が位置指定道路で、その土地の所有者が道路の所有者と異なる場合（水道、ガス管工事の許可をもらう必要がある。無償で通行できない場合がある）
- 道に関する協定書（建築指導課で閲覧可能）に全員の押印がない場合。
- 囲繞地^{いにょうち}通行権がある場合。公道に接していない土地は、公道に出るためにその土地を取り囲む土地を必要最小限の方法により有償で通る権利がある。
- 地区計画で壁面後退の必要がある場合。
- 床面積の計算方法。ロフトのような階高の低い空間の扱いが自治体により異なる。
- 旗竿敷地の道路斜線制限。敷地に接する道路の扱いが自治体により異なる。
- 建物があっても、また建築できるとは限らない。
 - 建っているものが違法建築の場合、まったく建てられないこともありうる。
 - 建売住宅でも建て替えできない場合があるので注意が必要。
- 完了検査済証は戸建住宅では無いことが多い。検査済証がないと、売るときに価格が安くなってしまう。
- 隣地境界と接する場合、採光上有効な窓は、法的に有効なものと、住んでみて本当に有効なものとは異なる。
 - 照明や機械換気である程度は補える場合もある。
 - 通風の配慮も必要。
 - 特に狭小敷地の場合、快適性が設計者の能力に左右される。
- 地盤については慎重な調査が必要。
 - 不同沈下は品確法の10年瑕疵担保責任の対象であるが、住宅瑕疵担保履行法の保険の対象となるかは個別の判断となる。
 - 不同沈下は修繕費用が大きく、保険が適用されない場合、瑕疵担保責任を果たせない場合もありうる。
 - 住宅保証機構などで地盤に関して別個に保険を提供している。基礎工事の第三者チェックが行われる。
- 本WGではグレーゾーンの詳細には踏み込まない。市民に対し、このような場合はグレーゾーンであるとわかるような情報提供を目指す。

4. 今後の作業について

- 建物（新築・中古）売買時の重要事項説明のグレーゾーンについてまとめる（委員全員）。
- 土地売買時の重要事項説明のグレーゾーンについてまとめる（吉川委員）。
- 設計の重要事項説明のグレーゾーンについてまとめる（橋本委員）。
- 施工の重要事項説明のグレーゾーンについてまとめる（水津主査）。
- 重要事項説明に関する作業の後、性能表示の弊害についても検討を行う。
 - 以前の仕様規定では、寸法が図面でわかり、建築主の理解に役立ったが、現在の等級表示では建物の詳細を理解することが難しくなった。
 - 建築主の責任の自覚を促す必要がある。

以上