

平成 21 年 11 月 27 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 11 月 27 日（金）17：00～19：45

場 所：本会会議室（306）

出席者：主 査 水津牧子

幹 事 小檜山雅之（記録）

委 員 吉川徹，渡邊朗子

■資料

No.5-1. 議事録案

No.5-2. 施工の重要事項説明のグレーゾーンについて

No.5-3. 戸建住宅・重要事項説明書・土地に関して留意すべき点

■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. 施工の重要事項説明のグレーゾーンについて（資料No.5-2）
 - ・ 施工者が行う重要事項説明：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）の住宅瑕疵担保責任保険（または住宅建設瑕疵担保保証金の供託）について説明する必要がある。
 - ・ 2009 年 7 月に住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準が統一され 10 月 1 日より運用が開始された。
 - 保険支払額が大きい地盤・基礎，トラブルが多い雨漏りに関する項目が主に設計施工規準に規定。
 - 設計施工基準に準拠していたが施工ミスが原因で瑕疵が生じた場合は，設計施工基準に反しているということで保険金が支払われない懸念がある。
 - ◇ 今後の運用を注視する必要あり。
 - 設計施工基準では壁量などの建築基準法上の仕様規定に関する規定はない。
 - ◇ 確認申請時にチェックがあることを前提としているため。
 - ◇ 建築士が設計した小規模な木造建物は確認申請の審査を簡略化可能（4 号特例）で，壁量計算などの書類が提出不要となる。壁量計算を行わない倫理欠如が起りうるので，4 号特例廃止や見直しが検討されていたが，実施されない可能性大。
3. 土地の重要事項説明のグレーゾーンについて（資料No.5-3）
 - ・ 赤道，青道，水路の不法占拠となっていないかは公図（登記所に備え付けられていた旧土地台帳法所定の土地台帳附属地図）で調べられる。
 - 赤道：かつてのあぜ道などで，国有地として認定されたものが多い（大部分は平成 12 年 4 月 1 日に施行された「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等」

関する法律」(地方分権一括法)に基づき区市町村に譲与)。不法占拠していなければ、所定の手続きを経て払い下げを受けられる。

- 青道：かつての河川または水路。赤道同様に国有地として認定されたものが多い。
- 道路の幅員や隅切りは防災上の観点から規定されている。
- 建築基準法 42 条 1 項 2 号の開発道路，同 5 号の位置指定道路には注意が必要。
 - 位置指定道路は建築指導課に書類がある。廃止するには周り全員の同意が必要。
- 私道は負担があるほうが権利を主張できるのでよい。負担がないと何が起こるかわからない。
 - 私道は道に関する協定書を作成する際に，水道・ガス等の引き込みの承認など明記するとよい。
 - 私道の修繕は所有者に依頼する必要があるが，市に管理を委託することもできる。市の側としては自由に通行できる道が増えるため，歓迎している。

4. 今後の作業について

- 重要事項説明に関する情報発信は，まずウェブを通じて行う。
 - 土地については情報がよくまとまったサイトが多く存在するので，リンクを張って紹介する。
- 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）。
- 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）。
- 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