

TRAI一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人/会長 中村裕昌
編集/広報事業部部長 鳥居正勝
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

東京圏戦略特区 33件を認定

政府が成長戦略の柱とする国家戦略特区の東京圏（東京都と神奈川県全域、千葉県成田市）で33事業が特区認定を受け本格始動した。特区の運用が進んでいるのは東京都心の再開発で、JR東京駅八重洲口でのバスターミナル整備や虎ノ門での地下鉄新駅整備に合わせた超高層ビル建設など9事業が認定を受けた。都はこれらを含む計22事業を特区プロジェクトと位置付けている。さらに2015年度中には30事業前後まで増やす方針。ハード整備と並行し、経済活性化に欠かせない規制改革も急ぐ。

大江戸線 増発へ

東京都は、都営地下鉄大江戸線の混雑緩和の対策として、2018年度中をめぐりに車両の編成を3編成増やして輸送力を増強する。中でも特に混雑が問題になっている月島-汐留間の運行本数を増やし、勝どき駅（中央区）のホームを増設するなど合わせて約150億円を投じる。

周辺ではマンションの建設が続き、今後も乗客数の増加が見込まれる。国土交通省は鉄道の混雑緩和に向け、混雑率を150%以下に下げるとの目標を掲げている。都交通局は、五輪後の混雑率は160%を超えると予測しており、あらかじめ輸送力の増強を講じた。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介（56）

【相談者】中古住宅売買の媒介依頼を受けた業者

【内容】敷地と道路の間に水路がある。

【考え方】水路は建基法上の道路に該当せず、敷地と道路の間に水路がある場合には接道していないことになる。水路が外形的には道路と一体と見えても、道路敷に設けられた側溝等とは異なり道路として扱うことはできない。水路のほとんどは地番が付いていない公有地だが、私人所有の水路もあり、登記上の地目は「用悪水路（ようあくすいり）」である。水路の多くは、地方分権化の推進により国より譲与された市町村が管理しているが、国有のまま財務省の財務局が管理しているものもある。重要事項説明書には「接道義務を満たしていない」、「建物の建築はできない（建築確認不可）」と記載のうえ説明する。敷地に建物が存在している場合は、建基法43条1項のただし書の適用を受けて建築されたものと推定されるが、確認及び説明が必要。ただし書の適用による許可は、申請された建物だけに適用されるもので、再建築に際しては再度許可を得る必要がある。水路上に水路占有許可を得た幅員2m以上の通路（橋）が確保されているような場合には再建築が認められることがあるので、事前に建築指導課等の見解を確認し、確認内容を重説に記載して説明する。建基法43条1項のただし書が適用され

る要件は「特定行政庁が交通上・安全上・防災上支障がないと認めて建築審査会の同意を得る」ことだが、東京都は「（要旨）敷地と避難及び通行上支障がない道路との間に、水路占有許可・承諾又は同意が得られた有効に接続する幅員2m以上の通路（橋）が確保されている」とときには「43条1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準」に該当するとして、建築審査会の同意なしで建築確認の審査をする。

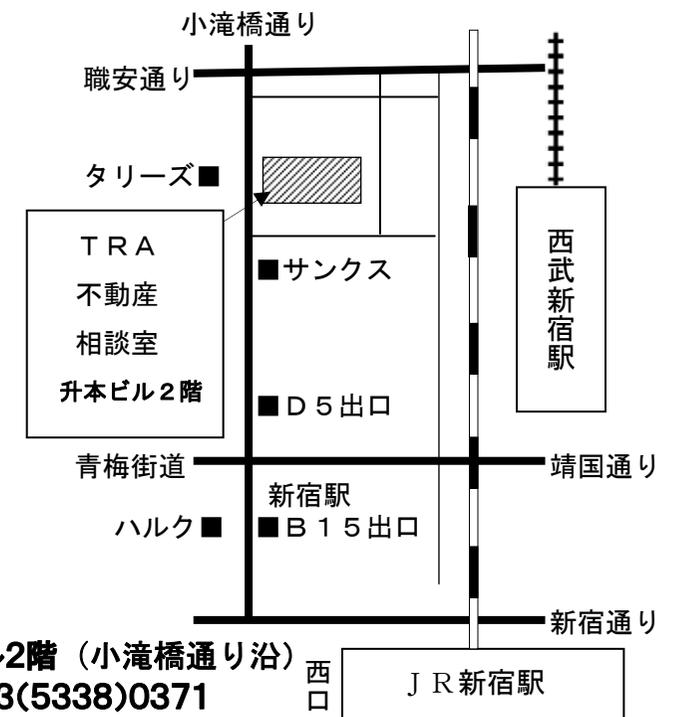
TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00~16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談（電話）
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談（面談）
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

12月

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 |
|--|----------|----------|----------|----------|
| | 1 面談 | 2 電話 | 3 面談 | 4 電話 |
| 7 電話 | 8 面談 | 9 電話 | 10 面談 | 11 電話 |
| 14 電話 | 15 面談 | 16 電話 | 17 面談 | 18 電話 |
| 21 電話 | 22 面談 | 23 休み | 24 面談 | 25 電話 |
| 12月28日～1月5日まで 不動産相談室は相談業務をお休みさせていただきます。 | | | | |



～不動産保証協会東京都本部からのお知らせ～

不動産保証協会は、宅建業法64条の6に基づく「法定研修会」を実施しています。会員の方は、年間4回（本部主催1回、支部・ブロック主催3回）「法定研修会」を必ず受講してください。テーマ等の詳細は東京都本部HPをご覧ください。

| 支部名 | 開催日時 | 会場 | 他支部 会員受講 |
|-----|--------------------------|-----------------|-------------|
| 港 | 12月2日（水） 13:30～16:00 | 全日東京会館 2階ホール | 不可 |
| 多摩南 | 12月22日（火） 14:00～16:10 | 八王子労政会館 ホール | 可 （名刺持参） |