



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人／堤 智 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.197 H22.2.25

知 識 情 報

◆省エネ法の解説

*化石燃料の消費量を抑えるのがこの法律の目的。従って太陽電池や風力発電での電気は、この法律の対象エネルギーではない。あくまで化石燃料である。

*CO2削減義務・・・90年比▲6%。06年では逆に+6.2%増えている。

*1973年～06年の33年間でGDPは2.3倍に対し、産業部門は省エネで1.0倍。民生部門（業務・家庭）が2.5倍。運輸部門が2.1倍。

*今回の法改正は業務部門の規制を強化。工場や事業所を規制。

*事業所全体の年間使用量が1,500k1以上の場合、届け出必要。対象にはコンビニで30～40店舗、ホテルで300～400室、以上が該当。

*住宅や建築物にも規制がかかる。2,000㎡以上の第1種特定建築物の新築・増改築には届け出が必要。

*300㎡以上の第2種特定建築物の新築増改築には、届け出が必要。

*150戸以上の供給を行う住宅事業主に対して、性能向上について勧告、公表、命令を行う。

◆皇居ランナー向けの施設が開業

皇居はランナーが多数集まり走っている。着替えやシャワー、ロッカー等のニーズがある。これに目をつけ、専用施設がオープンした。この様にちょっとしたニーズは多い。犬が集まる公園脇のドックカフェ、サイクリングコース用の自転車道、子供づれ専用の騒いでもよいレストラン、猫好きのための猫カフェ、書齋に徹した喫茶店等、従来にないニーズは多い。需要は消えたのではなく形を変えているだけ。新しいニーズに対応した提供をもっと真剣に考えるべき。

◆隣接地への落雪は許されないと、防雪柵の設置を命じる判決

落雪の責任を巡る裁判で、東京地裁は平成21年11月、具体的に防雪柵の設置を命じた珍しい判決を言い渡した。被告となった別荘の所有者は、既存の別荘の至近距離に建てたペンションの方に問題があるとして、防雪柵の設置や損害賠償を支払う義務はないと主張した。しかし、判決は、確かにペンションは別荘と最も近い所で64cmしか離れてはいないものの、ペンションの屋根は、融雪方式を採用して地上に雪が落ちないように配慮しており問題はないと判断。その上で、「自分の敷地に降った雪は、自分の敷地内で処理するのが原則」との考えを示し、別荘の所有者に防雪柵の設置を命じたものである。雪国では雪害は大きな恐怖となっており、除雪管理の重要性を指摘する判決といえよう。

TRA第7回理事会報告:公益法人制度改革への対応について

平成20年12月に公益法人制度改革関連の新3法が施行され、5年以内に「公益社団法人」か「一般社団法人」に移行することが求められている中、公益法人改革等特別委員会で慎重に協議を重ね、全日東京都本部との合同会議も行った上で、第7回理事会（2月5日開催）に諮りました。その結果、①TRAの現状から将来の姿を創造したときに、全日東京都本部と役割分担を明確にし、会員支援事業に徹することが望ましい。②仮に「公益社団法人」に移行した場合、何らかの理由で公益認定が取り消された場合、TRAの財産を失う（類似団体への寄付または国等への没収）リスクを常に負うことになる。③「一般社団法人」に移行した場合、全日総本部、全日都本部の動向如何によって「公益社団法人」へ改めて移行することもでき、柔軟な対応が可能となるといった理由から、TRAは「一般社団法人」に移行することが望ましいとの方向性に至りました。新法人申請にあたっては、定款変更をはじめ各種規定の整備、公益目的支出計画の策定などの事務作業はもとより、「一般社団法人」としての会員支援事業の具体的検討を進める必要があります。3月23日の予算総会で会員の皆様へ方向性を示し、ご審議いただくこととなりました。

◆ビジネスの宝庫、高齢単身世帯

75才以上の単身世帯は現在でも250万世帯。これが15年後の2025年には400万世帯となる。75才以上は介護の必要が高まる。しかし要介護に適した住宅は少ない。高齢者住宅は住宅という箱物だけでなく、介護と食事のソフトが必要。不動産業界は箱物は得意だがソフトが弱い。そこで異業種とコラボで高齢者住宅を提供すべきである。遊休地や有効利用についても、不動産業界はテナント誘致や店舗運営等ソフトを学ぶか、ソフトを持った専門チームと協業の時代である。それほど現代は高度化、専門化された競争の時代に突入している。

◆「たぬきの森」マンションの建築確認に対する違法判決【続】

かつて狸も生息していた新宿区内の住宅跡地への3階建てマンションの建築を巡り、新宿区の上告を棄却した判決の詳報。当該敷地はがけや塀に囲まれ、長さ約34m、最小幅4mの通路のみで外の道路に通じている。マンションは9割方完成していたが、判決後の平成22年1月に工事はストップしている。最高裁は、「安全認定が行われた上で建築確認がされている場合、安全認定が取り消されていなくても、建築確認の取消訴訟において、安全認定が違法であるために接道義務の違反があると主張することは許されると解するのが相当である」とした上で、「幅8mの通路がある場合と同程度の安全性はなく、例外を認める根拠はない」と指摘した区側が逆転敗訴した二審の東京高裁判決の判断は「正当として是認できる」と述べ、新宿区の上告を棄却したものである。

※ 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