

TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／石原 弘
編集／会員支援事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

知識情報

東京直下の地震が起きた場合 23区東部ほど断水率高い見込み

東京湾北部でマグニチュード7.3の地震が起きた場合、東京都の想定では水道が止まる「断水率」は都内平均で35%、23区は46%、多摩地区は11%と予想。23区の中でも液状化の発生などが予想される東部地域ほど水道管への被害が大きくなると予測している。このため、都は東部地域を優先して水道管の耐震化工事を進める方針。都による想定「断水率」は以下のとおり。墨田区…80%、江東区…79%、葛飾区…74%、江戸川区…73%、足立区…73%、荒川区…70%、中央区…69%、武蔵野市…37%、三鷹市…21%、調布市…19%

都内のゲリラ豪雨 23区西部で起きやすい 小高い地形が原因

筑波大学と東京都環境科学研究所の研究チームは、東京都で過去15年に発生した「ゲリラ豪雨」を分析し、中野区や練馬区など23区西部で起きやすいことを突き止めた。東からやってくる水蒸気を含んだ海風が標高50m前後の小高い地形で押し上げられて上昇し、局地的に激しい雨が突然降ると考えられる。同地区のゲリラ豪雨の総雨量は、江東区などの沿岸部の2～4倍に達している。

これからの季節 ヒートショックに高齢者は警戒を

これからの寒い季節、急激な温度変化に伴って起きる体調不良「ヒートショック」に要注意だ。入浴時に血圧が乱高下し、意識障害や心筋梗塞を引き起こす。入浴中の急死者は年間1万人を超えるとも言われている。冬場の暖房が効いた部屋を出て、寒い脱衣所で服を脱ぐと体温が一気に下がる。体温を調節するために血管が収縮し、血圧や脈拍が上がる。寒い脱衣所や浴室から急に熱い湯に入ると、今度は血管が拡張し血圧が下がる。高血圧の人は体の調整機能が過剰に働き、血圧の下降幅が大きくなる。脳の血流量が減って意識障害が起こり、浴室での転倒や溺れにつながる。入浴後も寒い脱衣所に出ると再び血圧が上がり心筋梗塞などのリスクが高まる。

ヒートショックの解消は、室内各室の温度差を3度以内に収めるのが理想。暖房設備のほか浴室マットやスノコの設置、浴槽の蓋を開けておくことも有効である。湯の温度も41度以下のぬるめとし、湯船につかる前に手足など心臓から離れた部位から順番に湯をかけて体を温める。高齢者が入浴する時には、様子に充分注意を払い、人の目が多い公衆浴場利用も一つの手である。

世田谷区 子供医療費助成や保育料の区民負担上げへ

世田谷区は、子供医療費や保育料等の利用者負担を見直す方向で検討に入った。中学

生までの医療費を無料化する子ども医療費助成制度の自己負担導入や、保育料の引き上げ等を検討する。世田谷区では高額所得者が多い等から、23区内では比較的豊かな財政状況にあったが、高齢化の進展等からこの5年間で高齢者や子ども、生活保護関連支出は1.4倍に拡大。これまでは、各区が競って子ども関連の助成を拡大してきたが、今後は財政状況が厳しくなっている他の市区町村にも影響を与えそうだ。

電気料金が安いマンション

三井不動産レジデンシャルは、入居者の電気料金を約5%押さえられるというマンションを建設する。家庭向けの低圧電力に比べ1～2割安い高圧電力をマンション管理組合が一括して購入、変電設備で家庭向けに変圧し、各世帯に届ける。まず来年8月に完成する西東京市のマンションで採用し、今後首都圏で建設する60戸以上のファミリー向けマンションに原則導入する方針。太陽光発電や蓄電池も組み合わせ、一般世帯の年間電気料金の約5%に相当する約5000円削減できる見込み。

液状化対策費 宅地の個人負担を最大半減

国土交通省は、年内にも個人が宅地の液状化対策をとる場合の負担を最大で半減する新たな制度を導入する。道路や下水道などの公共施設の地盤強化の際に一体的に宅地の地盤も強化し、個人の費用負担を通常より大幅に軽減する。公共施設の地盤強化事業費は全額国が負担し、自治体や個人の取り組みを後押しする。新制度の対象となるのは、市町村が手がける3000平米以上の液状化対策事業。同時に宅地の液状化対策を一体的に行うことで、個人負担も大幅に減らすことができる。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度始まる<国土交通省情報>

高齢者住まい法が改正され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が10月20日から始まった。背景には、①高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加、②要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている状況、③高齢者住宅は諸外国と比較し不足していることにより、介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進する必要があると判断されたことがある。サービス付き高齢者向け住宅は、従来の高円賃、高専賃、高優賃を廃止・一本化し、都道府県知事の登録を受けるといったもの。登録要件としては、①床面積が原則25㎡以上、②構造・設備が一定の基準を満たすこと、③バリアフリー構造となっていることとされている。加えて、少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供する必要がある。さらに、①長期入院を理由に事業者から一方的な解約ができないこと、②敷金・家賃・サービス対価以外の金銭を徴収しないこと、③前払金に関して入居者保護が図られていることが必要である。支援措置としては、新築の場合1/10（上限100万円）の補助の他、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の軽減、不動産取得税の減額等が受けられる。国土交通省は、今後10年間で約60万戸の供給を目指している。不動産業界としては、新たなビジネスチャンスとして捉えられているが、一方で、トラブル防止のためのルールづくりも急務となっている。