

TRF 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／中村 裕昌
編集／広報事業部
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—

下北沢駅周辺を買物・住宅・文化区域に 再開発概要を発表

小田急電鉄と世田谷区は、小田急線下北沢駅周辺に計画する再開発の概要を発表した。東北沢、下北沢、世田谷代田の各駅を今春地下化したことで生まれた線路跡を3つのゾーンに分け、商業施設や賃貸住宅などを整備するほか、防災機能を備えた広場や緑地も設ける。対象は地上の線路跡約2kmで面積は約2万7500㎡。「シモキタショッピングゾーン」「文化発信ゾーン」「世田谷ライフ発信ゾーン」の3つにゾーン分けし、それぞれ関連施設を整備する。本格的な着工時期は周辺の連続立体交差と複々線事業が終わる2018年度以降となる見通し。

改正耐震改修促進法施行 マンションの耐震改修をやすく

改正耐震改修促進法が施行された。今回の改正では耐震改修促進に重点が置かれ、大規模建築物や避難路沿いの建築物の耐震診断を義務付け結果を公表する一方で、改修工事の工法やマンションなど区分所有建築物の決議要件を緩和した。住民の同意形成を円滑にする目的で設ける区分所有法の特例措置として、これまで住民の4分の3の賛成が必要だった大規模改修が、改正後は過半数の賛成で実施できる。耐震性を確保した建物がその旨を表示できる制度も創設。

機械式立体駐車場で相次ぐ事故 法整備を含めて対策を検討へ

マンションなどの機械式立体駐車場の事故で2007年以降24人が死傷したことが、国土交通省のまとめで分かった。事故が相次いでいることを受け、同省は有識者らの検討委員会を開き、法整備も含めた安全対策の検討に着手。今年度内に指針をまとめる。

2007年6月～今年9月に物損も含めて205件の事故が発生。機械に体を挟まれるなどして子供3人を含む9人が死亡し、15人が骨を折るなどの重傷を負った。駐車場の構造基準や安全対策は駐車場法で規定しているが、現在は時間貸パーキングなど公共利用の駐車場が対象。

三崎・猿楽町に「神田」名復活か？ 千代田区が住居表示審議会開催

千代田区は34年ぶりに住居表示審議会を開催した。三崎町と猿楽町の町名の頭に神田を付ける是非について審議した。これらの地名はかつて「神田三崎町」など「神田」の名称がついていたが、1960年代後半に相次ぎ簡略化された。江戸開府400年

を迎えた2003年以降、古い地名に関心が高まり、復活について議論されるようになった。審議会に法的拘束力はなく、町名変更にはコストもかかるため区内でも賛否が分かれているが、次回以降も審議会を開催する方向。

公共施設の集約化案が固まる 埼玉県鶴ヶ島市

埼玉県鶴ヶ島市では、公共施設の具体的な集約化計画を盛り込んだ「公共施設利用計画」案を固めた。公民館など3施設を「地域拠点」として統合するなど計61施設を最大34%減の40施設に減らす。施設の一本化には建替えで対応する。同市では公共施設の更新・大規模改修へ充当可能な財源は毎年度1億1900万円あるが、この額では全施設の更新・改修費用の半分強しか賄えず、財源不足解消には施設を大幅に削減する必要があった。同様の課題解決を迫られる多くの自治体に影響を与えそうだ。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(33)

【相談者】アパートの賃貸借契約の媒介をする業者【内容】アパートの賃貸借契約の申込者が未成年であった。【考え方】未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならず、同意を得ない法律行為は取り消すことができる（民法5条）とされているので、法定代理人の同意を得ないで締結された賃貸借契約は、取り消される可能性のある法律行為となる。未成年者の法定代理人は原則として親権者の父母（同法818条）なので、契約に際しては親権者である父母が契約書に署名押印するという方法を採用するが、他に「親権者を賃貸借契約の連帯保証人とする」または「親権者が契約に同意している旨を証する書面を取り付ける」等の方法により親権者の同意を確認して取り消しリスクを回避する。親権は、父母の婚姻中は父母が共同で行う（同法818条）が、離婚した夫婦の場合はどちらか一方が親権者となる（同法819条）。父母が共同して親権を行う場合に、父母の一方が「共同の名義」で子に代わって法律行為をしたとき、または、子がこの行為に同意したときは、他の一方の意思に反していてもその効力は妨げられない（同法825条）とされる。なお、未成年者が売買契約の当事者であるようなときに、親と子の利益が相反する場合には、家庭裁判所に特別代理人の選任を請求し、特別代理人によって法律行為を行う必要がある（同法826）。親が利用する住宅ローンの抵当権を子の共有持分に設定する場合のように「親の利益だが子には不利益となる行為」がこれに当たる。その他に「親権に服する子相互の間で一人にとっては利益だが他者には不利益となる行為」もこれに該当する。親と子または子同士の利益が相対立すると思われるときは、弁護士に確認する等の慎重な対応が望まれる。利益の相反する行為の代理行為は「無権代理（代理権のない者によってなされた代理行為）」となるので注意が必要。