



## 2003.3月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

分譲マンションにおけるシックハウス対策の課題～現状と建築基準法改正に向けた動き～

## Q シックハウスに対する取り組み状況は？

1996年以降、様々な研究会などで設計施工上の指針やユーザー向けガイドなどが作成され、シックハウス対策が推進されています。ホルムアルデヒドについては、1997年に厚生労働省(当時の厚生省)より指針値が発表され、低ホルムアルデヒド化やその他の化学物質も考慮した製品も普及し始めていますが、法的な規制がないのが現状です。

## Q 住宅性能表示制度との関係は？

2000年にスタートした住宅性能表示制度の中には、空気環境に関する項目としてホルムアルデヒド対策、換気対策等が盛り込まれています。同制度は任意の制度ではありますが、デベロッパーや建設会社では化学物質の放散量が少ない建築材料の採用や、24時間換気設備の設置など安全な住環境の提供を目指す動きが既に始まっています。

## Q 建築基準法改正による対策は？

改正建築基準法は2003年7月1日着工物件から施行され、シロアリ駆除剤のクロルピリホスとホルムアルデヒドの2物質を規制します。クロルピリホスは使用禁止となり、ホルムアルデヒドについては、発散するおそれのある建築材料の使用制限などの規制に向けて、JIS・JASの規格改正や大臣認定品の調査、制定の準備が進められています。

## Q 今後の課題は？

今回の基準法改正はシックハウス対策の一段階であり、今後、データ蓄積や発散材料の特定にともなってトルエン・キシレンなどの化学物質に関しても規制がかかる可能性があります。そのため、シックハウスに対しては常に問題意識と正確な情報や知識を持ち、安全で快適な生活ができる住空間を提供していくことが望まれます。

## HOT ANGLE

## 改正区分所有法の要点① 法務省に聞く

## 建替え円滑化のための要点は？

建替え要件の1つであった「費用の過分性」がなくなり、人数要件である「区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成」だけで、建替えできるようになりました。

さらに「敷地の範囲・建物の使用目的の同一性の要件」の緩和・撤廃、「団地内の建物の一括建替え決議制度」の導入なども盛り込まれました。

## 今回の改正で建替えは進みますか？

建替え決議に関する紛争は起こりにくくなったと思いますが、これで建替えの難しかったケースが一気に前進するわけではありません。建替えを推進するには広く区分所有者の理解と納得が得られる工夫が必要であり、事業者には正確かつ合理性を持った支援を行う役割がこれまで以上に求められると思います。

(法務省民事局・吉田 徹参事官)

## Market Watching

## 市場分析②

## 都内23区・大阪市での供給状況

2002年も首都圏・近畿圏ともに大量供給が継続し、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心地となりました。

都内23区における供給戸数は1,147件3万1,574戸と、4年連続で3万戸を上回りました。地域別にみると、山手エリアでは前年比11.6%減の524件1万2,865戸に減少しましたが、下町エリアでは江東区での供給が大幅に増加したため、同比8.2%

増の623件1万8,709戸となりました。

大阪市の供給戸数は204件9,008戸と、前年比2.0%減ではありますが、2年連続で9,000戸を上回る大量供給となりました。大阪市内でも超高層物件・大規模物件の供給が相次ぎ、北区や中央区、西区といった都心部で依然として高水準の供給が継続しています。

## DATA FILE

## データファイル

## 2003年1月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

分譲中戸数は10,658戸。前月末比953戸の減少。5ヶ月ぶりに分譲中戸数が減少

新規供給戸数 3,327戸 (前年同月比) -2.8%

初月販売率 70.4% (前年同月比) 3.7ポイント

平均価格 3,974万円 (前月比) -4.7%

分譲㎡単価 527千円 (3.3㎡単価) (前月比) -1.5%

## 近畿圏

新規供給戸数、初月販売率ともに低調。在庫圧縮に注力し、2ヶ月連続で減少。

新規供給戸数 1,085戸 (前年同月比) -11.4%

初月販売率 64.9% (前年同月比) 4.2ポイント

平均価格 3,062万円 (前月比) -7.3%

分譲㎡単価 407千円 (3.3㎡単価) (前月比) -2.9%