



今週の フラッシュ

「建築確認申請支援センター」など設置へ

～ 国交省、改正建築基準法の円滑施行で追加対策

国土交通省は、改正建築基準法により一層の円滑な運用を目指し、「建築確認申請支援センター」の設置をはじめ、建築確認に係る「関係団体連絡協議会」の設置など4項目からなる新たな追加対策を策定した。

改正建築基準法の円滑化をめぐるっては、自民党の国土交通部会と住宅土地調査会、公明党が6日に「改正建築基準法の施行の円滑化に向けた取組み強化」についての要望書を冬柴鐵三・国土交通大臣に提出している。こうした要望・提言を受けて国交省では、新たな追加対策を講じることにしたものの。

《新たな追加対策》(1)建築確認申請支援センターの設置 = 「建築確認申請支援センター」を各都道府県に設置していく。同センターでは、建築確認申請に混乱をきたしている中小事業者への技術的支援を行うため、面談方式で相談に応じ、建築確認申請図書の作成などを個別にアドバイスしていく。

(2) 関係団体連絡協議会の設置 = 特定行政庁や指定確認検査機関など「審査側」と、建築設計などを行う関係団体など「確認申請側」が参加する「関係団体連絡協議会」も都道府県ごとに設置する。同協議会では、地域の実情を踏まえつつ、建築確認手続きを円滑化するため、課題や対応策を定期的に協議していく。

(3) 効率的な構造計算適合性判定の構築 = 構造計算適合性判定(ピアチェック)について、現状2人体制で行っているものを、単純な構造建築物の場合は1人で行えるように基準を設けていくこととし、効率的な審査体制を構築することにより、今後申請が増大する構造計算適合性判定に備える。

(4) セーフティネット貸付などに関する説明会の開催 = 政府系金融機関等による中小事業者向けのセーフティネット貸付や、同保証等の周知徹底を図るため、今後、都道府県ごとに説明会を開催していく。

フリープラン等への対応で計画変更ガイドラインや「間違い事例集」策定へ

更に国土交通省では、改正建築基準法の円滑な施行に向けた追加対策として、「計画変更の円滑化のためのガイドライン」を策定する。また、法改正後の確認審査・適合性判定の実態を踏まえ、「間違い事例集」も作成する。

同ガイドラインでは、マンションにおけるフリープランへの対応やテナントビル、先端工場などにおける計画変更などを想定し、(1)計画変更手続を要しない軽微な変更(2)あらかじめ幅のある計画内容について確認を受けておくことによって計画変更

手続を不要とする方法 についての参考事例・手順などを示す。また、間違い事例集については、実際の確認審査業務を通じて見受けられる典型的な間違いを収集していく考えで、これにより設計者の適正な図書作成を促していく。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071207_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

政策動向

JSCA、8日から建築確認申請に係るサポートセンターを設置

(社)日本建築構造技術者協会(JSCA)では、国土交通省が7日に打ち出した改正建築基準法の円滑な施行に向けた追加の取り組みのうち、構造基準の見直しへの対応や、新しい申請図書の作成方法などを面談方式などで直接アドバイスする「サポートセンター」の設置方針を受け、その皮切りとして、関東甲信越支部サテライト(JSCA 神奈川)において、10日から受付を開始した。今後、その他のエリアにおいても逐次設置していく方針。なお、相談費用は無料。相談窓口の設置期間は来年3月まで。

〔URL〕http://www.jsca.or.jp/vol2/23news_release/200712/JSCA20071208.html

【問合せ先】同協会事務局 03 - 3262 - 8498

国交省、建築士制度小委、構造1級建築士確保で「みなし講習」を提言

国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会の下に設置されている建築士制度小委員会(小委員長=村上周三・慶応義塾大学教授)は、来年秋施行予定の改正建築士法で創設される「構造設計1級建築士」などの新たな建築士制度のあり方を示す「小委員会最終報告」のとりまとめ作業に入った。最終報告は、19日開催の基本制度部会に提出する予定である。

最終報告では、建築士に義務付ける定期講習や新設する構造設計1級建築士の資格を付与するための講習など「講習制度の基本的な枠組み」、学歴要件の見直しや指定科目の変更などを図る「建築士試験の受験資格の見直し」などを盛り込んでいく。

[構造設計1級建築士の資格を付与するための講習] 講習=講義(2~3日)と修了考査(1日) 講義の内容=建築基準法などの法規や法的合成確認、設計実務、職業倫理など(告示等で明示) 修了考査=択一方式・記述方式・図面作成などで判定。

[実務経験審査について] (1)建築士として5年間(60カ月)の実務経験(2)構造設計に携わった建築物ごとに、その内容(物件名称・構造・規模・担当業務など)を提出(3)建築物ごとの実務経験の第三者による証明などを課す(4)資格付与後は3年ごとの講習受講を義務付ける。

なお、小委員会では、法施行時に構造設計1級建築士が不足し、建築設計が滞るとの懸念があることを踏まえ、「大臣が定める『みなし講習』の活用により、必要な技術者の確保に十分配慮すべき」との提言を最終報告に盛り込む。

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

国交省、集成材などの品質強度・耐久性基準などの告示改正で意見募集

国土交通省では、建築基準法に基づく集成材などの品質の強度・耐久性に関する基準などに係る関係告示について、集成材の日本農林規格の全部改正に伴い、所要の改正を予定している。

このほど、関係9項目の告示の改正案を策定したことから、それに対する一般からの意見(パブリックコメント)を今月21日(金)まで募集している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt132_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111内線39537

調査統計

国交省、10月の建設工事受注動態調査、不動産業発注が半減

国土交通省が11日公表した10月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、不動産業からの建設工事等の発注は前年同月比50.2%減の1291億8200万円と半減し、2カ月連続の減少(前9月は22.5%減)となった。こうした大幅な落ち込みについて、国交省では「前年10月の不動産業発注は対前年同月比59.8%増と6割近い伸びを示しており、改正建築基準法の影響もあるだろうが、前年の反動減という要素の方が強い」と分析。

[建築工事等の発注者別動向] 製造業 = 692億1300億円(前年同月比31.8%減) と、不動産業と同様減少している半面、卸売・小売業 = 380億8600万円(同4.0%増) サービス業 = 952億300万円(同10.0%増) 情報通信業 = 102億6000万円(同36.7%増) のように増加している業種もあり、「改正建築基準法の影響が強いのであれば、不動産業だけでなく、他の業種の発注工事にもそれは表れてくるはず」(国交省)とコメントしている。

[工事種別の受注状況] 住宅 = 1024億5500万円(前年同月比45.0%減) 事務所 = 509億4300万円(同45.4%減) と減少している半面、店舗 = 484億1400万円(同27.8%増) 宿泊施設(ホテル等) = 257億5600万円(同173.3%増) と増加している。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/doutaitoukei.htm>

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111内線28621

市場調査

三鬼調べ、東京都心5区オフィス市況、空室率は連続低下、賃料強含み

三鬼商事がまとめた今年11月末時点の「東京・都心5区のオフィスビル市況」(調査対象 = 100坪以上のオフィスビル、新築32棟、既存2587棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比0.06ポイント(P)低下し2.49%となり、5カ月連続して低下し、改善している。平均賃料は坪当たり2万1713円で、

前年同月比 12.96% (2492 円)の上昇。同社では「平均空室率が 2%半ばの低水準で推移し、貸手市場が続いている」と分析し、「強含みの賃料相場が持続する」との見方を示している。

[大型新築ビル(32 棟)] 平均空室率 = 3.58% (前年同月比 4.24 P 減)に改善した。同社は「今年竣工したビルが満室や高稼働しており、大企業や中堅企業のオフィス需要には底堅さが感じられる」と分析。

[大型既存ビル(2587 棟)] 平均空室率 = 2.46% (同 0.34 P 減)で、「大型既存ビルの成約が相次いだため、この 1 カ月間に大型既存ビルの募集面積が約 6000 坪減少。需給逼迫の中でもテナント企業の前向きな移転の動きが続き、拡張移転や統合移転などのオフィス需要は旺盛な状況」と分析。

[都心 5 区全体の平均坪賃料] 平均賃料/坪 = 2 万 1713 円(前年同月比 12.96%、2492 円の上昇)、うち 大型新築ビル = 3 万 6607 円(同 28.10%、8029 円の上昇) 大型既存ビル = 2 万 1415 円(同 11.97%、2290 円の上昇)。

[U R L] http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F0712_T0.pdf

【問合先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

資格試験

管理協、区分所有管理士試験の日程決定、試験は 3 月 11 日実施

(社)高層住宅管理業協会は、2007 年度の区分所有管理士資格認定試験を来年 3 月 11 日(火)に全国 7 試験地で実施する。

この区分所有管理士は、マンションを含む区分所有建物の企画・設計・運営に関わる専門的な業務を、総合的にマネジメントする人材、また都市再生を支援する人材の育成などを目的に 1996 年度から実施している協会認定の資格。これまでの認定資格者は 4203 名。

試験日 = 2008 年 3 月 11 日(火) 受験申込受付期間 = 2007 年 12 月 3 日(月) ~ 2008 年 2 月 15 日(金) 受験資格 = (1)区分所有建物(マンション)の管理業務に従事し、3 年以上の実務経験を有する者(2)マンション管理業者の従業員で、管理・監督職以上の地位にある者など 試験地 = 東京、大阪、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡(同日実施) 受験料 = 1 万 2600 円(消費税込み) 試験方法 = 択一式試験(四肢択一式、全 50 問)と記述式試験(全 5 問) 合格発表 = 2008 年 5 月 7 日(水)。

[U R L] <http://www.kanrikyo.or.jp/>

【問合先】区分所有管理士試験係 03 - 3500 - 2720

セミナー案内

不動産経済、建築確認問題と住宅市場で 1 月 24 日に大阪緊急セミナー

不動産経済研究所は、当協会など住宅・不動産業界団体 7 団体の後援を得て、来年

1月24日(木)午後1時30分から、大阪市南御堂難波別院研修ホールで、緊急実践セミナー「建築確認・検査問題と住宅・マンション市場の行方～建築基準法不況はどこまで広がるか？」を開催する。

テーマと講師 = (1)新建築基準法改正とその対応策 = 笹井俊克・(財)日本建築センター専務理事(2)供給減少続く住宅・マンション市場 = 石丸敏之・(株)不動産経済研究所大阪事務所所長(3)法改正と確認申請におけるポイント = 此川和夫・日本E R I (株)確認企画部長

受講料 = 1万5750円/人(税込み)、テキスト付き。ただし、当協会会員など後援団体会員は2割引の1万2600円(税込み) 申込締切 = 定員(100名)になり次第、締切。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/>

【申込・問合せ先】セミナー係 03 - 3225 - 5301

会員動向

中央住宅、共有空間設けた戸建分譲「越谷ゆいまーる」全8棟を発売

(株)中央住宅は、埼玉・越谷市の「西大袋土地地区画整理地」内の住宅地B地区(敷地面積1571.65㎡)において、各戸が敷地の一部を供出して共有スペースを形成した戸建分譲住宅「越谷ゆいまーる」全8棟をこのほど発売した。

このプロジェクトは、越谷市が昨年、同区画整理地内で行った「住宅開発提案競技(コンペ)」において、同社の企画案が優勝し、実現したもので、「ゆいまーる」(沖縄の方言で「円を廻らす」「仲間」「支え合う」)をコンセプトに、独自の建築協定、住民協定によって各戸の敷地の一部を供出してもらうことで、街区の中央に全体の約25%を占めるセミ・パブリックスペース「コモン」を創出し、8棟の玄関アプローチと駐車場を全て「コモン」に向けて配置。また、地区計画で定めた道路境界線、隣地境界線から建物外壁の1m以上をセットバックした部分をグリーンベルトとして保持することも住民協定で定めた。さらに、建築物総合環境性能評価システム「CASEE」の自主評価で全8棟がAランク以上を満たすようにした。

同物件は東武伊勢崎線大袋駅から徒歩24分。土地面積は156.57～227.73㎡、建物面積は108.05～119.23㎡。間取りは3LDK+納戸+外部物入～4LDK+2W+外部物入、在来木造2階建て、販売価格は4360万～4790万円。

[URL] http://www.polus.jp/kodate-ko/koshigaya_yuimaru/

協会だより

2008年新年賀会、1月11日ホテルニューオータニで開催

当協会は、2008年新年賀会を1月11日(金)17時30分から、ホテルニューオータニ『鳳凰の間』で開催する。