

## 購入しようと考えている中古住宅の敷地の安全性などが心配

相談内容	<p>市街地周辺の傾斜地にある 30 年ほど前に建築された鉄骨系プレハブ住宅を不動産業者の仲介で購入しようと考えている。生活するには場所が良いと思い、現地を確認したが、傾斜地のため、周辺には高さ 2 m ほどの現場打のコンクリート擁壁が施工されている。</p> <p>敷地は、業者が宅地造成を行ったと聞いているが、隅の部分にひび割れが発生している。また、敷地の低い位置には水路があり、土砂災害や出水も心配される。購入したいと思うが、擁壁が崩壊しないか心配であり、安全性をどのように判断すればよいのか、どこに相談したらよいかアドバイスしてほしい。さらに敷地に接する道路は行き止まりであり、公道であるか疑問がある。どこで調査したらよいか。</p> <p>購入後には住宅をリフォームしたいと考えているが、断熱性能がどの程度あるのか、断熱性能を高めるためにはどの程度の費用が必要なのか、それによっても購入の判断をしたい。どこに相談すべきか。</p>
回答内容	<p>敷地の安全性の判断をする方法として、現地を確認することは当然ですが、まず法的規制区域の状況を調査することをお勧めします。敷地の安全性に関する法的規制区域としては、地滑りや土砂災害に関しては、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）」、「地滑り防止法」、「急傾斜地の崩壊に関する災害の防止に関する法律」、あるいは「砂防法」などがあります。</p> <p>このほかに、「河川法」や法的な規制ではありませんが、「ハザードマップ」における出水エリアなどが表示されたものもあります。これらの規制区域などは、市町村の関係窓口において情報確認ができ、ホームページ上からも確認できます。また、長野県のホームページ「くらしのマップ」からも様々な情報が地図上で確認することができます。</p> <p>これらの情報については、宅地建物取引業法において、土砂災害防止法における特別警戒区域（いわゆる「レッドゾーン」）などは、物件の売買にあたっての重要事項説明に記載しなければならないこととなっておりますので確認すべきです。</p> <p>これらの規制区域に該当する場合は、敷地や住宅そのものに一定の安全性を確保するための基準が設けられていますので、その内容を建築士などの専門家や行政機関に確認してみてください。購入後に増築したくてもできない場合や建て替えに制限が発生する場合がありますので、よく確認しておくことが必要です。</p> <p>そのうえで、現地において確認された擁壁の安全性については、まず、擁壁の施工状況について確認する方法として、造成された敷地であるとすれば、一定の規模の場合都市計画法に基づく開発行為の許可を受けている場合があります。その敷地がこの許可を受けているか否かを確認し、受けている敷地であれば、行政の審査が行われているため、法的規制に基づく築造となっていることと思われます。まずは、不動産業者から経過の説明を受けるか、市町村あるいは県の担当窓口で経過を調査してみたいかがでしょうか。許可を受けていない擁壁であるとすれば、施工業者などに安全性を確認すべきではありませんが、古いものは確認が難しいと思われます。</p> <p>特に、購入しようとする敷地内ではない、隣地所有者の擁壁の場合は所有者の了解を得ての調査など、対応が非常に難しいこととなります。</p> <p>現地での確認とすれば、擁壁に傾きがないか、はらんでいないか、ひび割れはないか、ひび割れがあったとすると、その隙間がどの程度かを確認することが必要です。また、水抜き穴があるか、その穴から実際に水が出ているかについても確認する必要があります。一般に 30 年を経過している築造物には何らかの経年劣化が生じます。その劣化の状況が</p>

構造上の安全性に支障があるか否かを判断するには専門家の調査が必要であり、場合によっては地質やコンクリートの強度試験や鉄筋探査なども必要となります。

安全性を確認するには、費用が掛かりますが、本来であればその安全性を示すのは売り手である物件の所有者や不動産業者が行うべきものです。まずは、不動産業者に相談されてはいかがでしょうか。

道路に関しては、市町村の関係窓口で確認できます。場合によっては開発行為を行った区域となると、公道ではなく不動産業者が管理する道路の場合もあります。この場合は、維持管理が適正に行われるか疑問があります。

次に、断熱性能については不動産業者より建築当時の設計図が入手できるのであれば一定程度の断熱性能の判断は可能です。なお、長野県では昨年度から省エネサポート事業を行っておりますので、簡易なものではありますが、省エネの診断と断熱性能向上のためのアドバイスも行っておりますので活用をお勧めします。