



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。
さて、平成23年3月11日に東日本大震災が発生してから早3年2ヶ月がたちました。
今回のアーバンタイムスでは、当時、被害の大きかった江東区湾岸エリアの復旧状況と今後の見通しを特集させていただきます。

当時江東区内の液状化は、漣橋(潮見1丁目～辰巳2丁目)、新木場全域、新砂2-5、東雲一丁目(辰巳橋取付部)、辰巳1-10・辰巳2-1、辰巳2-9、東陽1-3・東陽2-4、豊洲3-5・豊洲5-6、若洲2丁目が発生しました。特に新木場地区では、道路、下水道施設に大きな被害があり災害復旧工事には時間がかかっておりました。

この新木場エリアの道路復旧工事が平成25年11月に「新木場二丁目2番～10番外1路線」、平成26年3月に「新木場一丁目5番～10番外2路線」及び「新木場一丁目13番～10番外4路線」が無事施工完了しました。

次に江東区では、東日本大震災によりずれてしまった土地境界の復元作業に着手しています。現在は、地積調査に基づく「公共基準点」の復元が終わり、「官民境界先行調査」が始まりました。「公共基準点」とは国土交通省が「都市再生街区基本調査」の一環として整備された測量基準点で、新木場エリアでは「街区三角点」と「街区多角点」あわせて約40数カ所道路上に設置されています。

今後の境界復元作業としては、後3年～5年を目処に

- ・現地の塀や境界標、マンホールや電柱といった官民境界に関する現況を測量し、地図に表示します(現況測量)
- ・登記所に備え付けられている公図や、地積測量図、道路台帳附図等が示す官民境界を地図に表示します。また必要に応じて地図が示す境界の位置を現地に復元(鋏やペンキ等でその位置を表示)します。(復元測量)

これらの測量成果を活用して境界の立ち会い調査など、「地籍調査(官民境界の先行調査)」を行うこととなります。

このような、都市部官民境界基本調査(官民境界の先行調査)は、国が経費を全額負担して実施している調査です。都市部官民境界基本調査の成果を将来の地籍調査で活用することで、市町村等は測量等に必要経費を削減することが可能であり、地籍調査を実施する上での負担の軽減につながります。

参照 <http://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/douro/7534/index.html>

* お問い合わせ先 江東区 土木部 管理課 境界確定係 電話03-3647-9641

筆者 張ヶ谷

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)				* 先月の問い合わせ件数 335件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
建設機械の保管	2000坪(事業用)	事務所・倉庫設置希望	湾岸エリア	予算相場	平成26年10月
総菜工場	150坪	70～100坪	大田区から江戸川区まで	予算相場	有れば即検討
イベント関係製作工場	1000坪以上	1000～2000坪	新木場・葛西・浦安	年額8000万	平成26年8月頃
電気設備工事事務所兼倉庫	150坪	60坪程度	湾岸エリア	予算相場	有れば検討
大手運送会社配送所		500坪高床式希望	川崎市内山側方面	予算相場	有れば検討
倉庫(アパレル関係保管)		100坪位	江東区	予算相場	有れば検討
バス会社営業所・駐車場	100坪	事務所10坪程度	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(自転車保管)		100坪位	品川・世田谷・中野	予算相場	有れば即検討
倉庫(食品保管)	80～100坪	冷凍・冷蔵80～120坪	江東・大田・品川区	予算相場	有れば即入居
倉庫(運送業)	150坪	100坪程度	大田区	予算相場	有れば検討
倉庫(雑貨物流拠点)		1500～2000坪	江東区・神奈川	予算相場	有れば検討
倉庫(鮮魚保管・配送)	100～200坪	100～200坪	築地に近い物件	予算相場	有れば検討
倉庫(ハウスメーカ)	1500坪	1000坪	市川・三郷方面	予算相場	有れば検討
倉庫・工場(印刷会社)		50～80坪	墨田区内準工業	予算相場	有れば検討

建物を規制するもの その2 建築基準法からはみ出したもの

建築基準法には、建築物の定義として「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの」となっています。この部分を巡って裁判になったものとして「自走式立体駐車場」と「トレーラーハウス」があります。

自走式立体駐車場は、柱を基礎無しでそのまま地上に置き、2階の床はパンチングパネルを張ってありました。そのため、業者は「柱は置いてあるだけで定着していない」「2階部分の床は雨を防げないので屋根ではない」したがってこれは「建築物ではなく建築基準法の規制を受けない」として、裁判になったものです。裁判では業者の言い分が勝ちました。また、トレーラーハウスを住宅として分譲しようとした業者があり、「車輪に支えられているので土地に定着していない」したがって建築基準法は適用されないとしたものですが、判決では「水道管がつながっている。したがって土地に定着している建築物である」とされました。

この様に次々と法の隙間を通り抜けるようなケースが発生したため、建築基準法が改正され、法文にかっこ書きで(これに類する構造のものを含む)という一文が挿入されました。このかっこ書きにより、全てのものが「建築物」に含まれることになり、あいまいな構造物はできなくなりました。

「土地に定着する」という部分で、テント構造の柱の付け根に車輪を取付けたものを見かけますが、「建築基準法に該当しない」として建設されたものですが、現在ではこの様な構造も「建築物」となり、建築基準法の適用を受けることになっています。

管理物件のテナント紹介 第108回 株式会社 ハイパーマーケティング 様

ハイパーマーケティングでは、日本を含むアジア圏で社内ビジネス軽印刷分野に特化した付加価値を想像し提案してゆきます。

具体的にはリサイクルサービス、M to M M to Pサービス及び印刷コンテンツ管理サービスを企業ユーザーを対象に提案します。

地球環境保護活動に沿った印刷分野でのソリューションを提案する印刷専門商社として付加価値を提供してまいります。

東京都江東区新木場3-6-3 平成22年9月入居

<http://www.hyper-m.co.jp>