



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 土地の境界、立ち会いなしでも確定「みなし確定」国土交通省！

国土交通省は3月13日、土地の境界や面積を確定する「地籍調査」の迅速化に向けた報告書案を取りまとめた。所有者に調査への協力を求めても反応がない場合、一定の手続きを経て確認したとみなす仕組みを2024年度中にも整える。再開発や災害時の復興事業での土地取得を円滑にする狙いだ。導入には所有者への丁寧な周知が必要になる。

同省は、所有者に連絡しても返答がない場合、市区町村が特定の手順を踏めば所有者が確認したとみなす制度を設ける。

新制度では所有者へ地籍調査の実施を確実に知らせることが重要になる。国交省は立ち会いの協力を求める通知を3回程度出し、少なくとも1回は書留などの方法をとることを想定する。

測量図など客観的な資料に基づいて作成した境界案の送付から20日間過ぎても意見がなければ、確認があったとみなす流れを検討しており、詳細を今後詰める。

一方、所有者から立ち会いへの拒否や境界案に同意しないという意思表示があれば新制度の対象とはせず、基本的に境界を定めないまま調査を終える。その後に境界を決める必要が生じた場合には、所有者らの費用負担で再度測量するなどの手続きを踏む必要がある。

3月13日の検討会で同省担当者は、「(新制度の導入時に問題が起こらないようマニュアルなどを整え、地域での説明も含め混乱しないようにしたい」と述べた。

「所有者不明の土地でも、測量図などの資料がある場合は市区町村と法務局が協議し境界案を作成できる。資料がない場合でも、20年からは市区町村が法務局に境界の特定を申請できるようになった。調査の加速に向けてこうした既存の仕組みを活用する。

土地の境界を定める手続き

■ 通常の地籍調査



■ 所有者の返答がない場合(新たな制度)



■ 所有者不明の場合



(日本経済新聞 2024. 3. 14)

2. 京阪HD、枚方市駅前、5月に複合ビル完成再開発に500億円

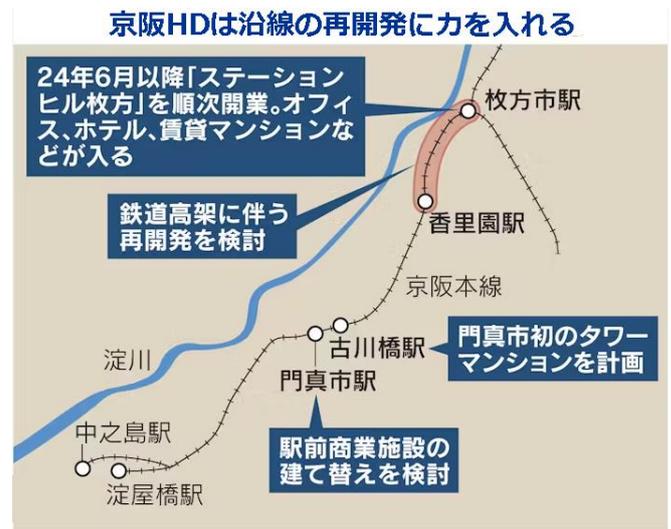
京阪ホールディングス(HD)は2025年度までに500億円超を投じて沿線主要駅周辺の再開発を進める。このうち280億円をかけて枚方市駅(大阪府枚方市)前に大型複合ビルを5月に完成させる。門真市駅(大阪府門真市)前などでも商業施設やタワーマンションを整

備する。乗降客の多い駅を中心に快適で利便性の高いまちづくりを急ぎ、沿線の魅力向上につなげる。4月11日、建設中の「ステーションビル枚方」を公開した。京阪HDなどは枚方市駅前でエリア面積が約2万9000㎡の再開発を手掛けている。京阪HDはそのなかで最も大きい約1万5000㎡の街区で延べ床面積約9万4000㎡大型複合ビルとして5月31日に竣工し、6月から順次開業する。

大型複合ビルは3棟からなる。高さ約126m、地上2階のオフィス・ホテル棟には、オフィスエリアに京阪電気鉄道が本社を移転するほか、大手の金融機関や地元のメーカーが入居する。貸し床面積の8割以上が内定したという。

19～26階には「カンデオホテルズ大阪枚方」が入る。全139室を備え、最上階には露天風呂を設ける。想定する客室単価は2万5000円から3万円で、ビジネスホテルとシティホテルの間の方の需要を開拓する。

門真市駅前では駅前商業施設「門真プラザ」の再整備事業に参画する。古川橋駅(大阪府門真市)北側の中学校跡地で住友不動産などとタワーマンションの建設を計画している。京阪本線の高架に伴う再開発も計画を詰めていく。こうした再開発に500億円超を投じる計画だ。(日本経済新聞 2024. 4. 12)



3.大阪モノレール、延伸4年遅れ軟弱地番で駅舎工法変更!

大阪府は4月24日、府などが出資する第三セクターが運行する大阪モノレールの延伸計画が大幅に遅れ、開業目標が従来の2029年から33年ごろにずれ込むと発表した。新設駅の一部で地盤が想定より軟弱なことが判明し、駅舎の工法の見直しが必要となった。物価・資材高などの影響で建設にかかる事業費も従前から約650億円増額する。

計画では門真市駅から南に約8.9キロ延伸し、新たに松生町▷門真南▷鴻池新田▷荒本▷瓜生堂一の5駅(いずれも仮称)をつくる。大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)の長堀鶴見緑地線やJR片町線(学研都市線)などに乗り換えが可能となる。

新設はもともと4駅の予定だったが、21年に松生町駅の設置に関係者で基本合意し、のちに計画に加えた。

府によると、新設駅のうち瓜生堂駅のボーリング調査を23年に実施したところ、想定より地盤が軟弱だったことが判明。駅舎の安全確保のため基礎工法の変更が必要となり、全体の開業が4年ほど遅れることとなったという。

東大阪市の野田義和市長は4月24日、「当初の完成予定であった29年を前提にまちづ



(注)延伸区間は破線、新駅名は仮称

くりを進めてきており、計画の見直しも必要で非常に残念」とコメントを発表した。地元でも落胆の声が広がる。

吉村氏は増額分の8割は「昨今の物価高や資材価格の高騰、人件費の増加が理由だ」と説明した。

従来の全体事業費、約1113億円のうち駅舎などの建設費は約786億円。松生町駅の整備費を除く約740億円を国と大阪府・市、東大阪市が、松生町駅の部分は国と門真市、守口市が負担する計画だ。今回の見直しで駅舎などの建設費は約650億円増え、8割増の約1430億円となる。

府によると、増額分は国や府などで負担する。(日本経済新聞 2024.4.25)

4.大阪堂島浜タワー完成、地上32階「水都」シンボルへ！

三菱地所など4社は4月22日、大阪三菱ビル跡に建設中だった複合ビル「大阪堂島浜タワー」が15日に完成したと発表した。御堂筋と堂島川の結節点に立地し、高さ約143mの地上32階で、オフィス、ホテル、商業施設や健康診断センターなどが入る。水都のシンボルとなる新たなランドマークをめざすとしている。

大阪堂島浜タワーの商業ゾーンは4月、カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが旗艦ホテルと位置付ける「カンデオホテルズ大阪ザ・タワー」や展望施設は7月から順次開業する予定だ。4~15階部分にあたるオフィスフロアには、法律事務所や大手企業の支店などが入居予定だ。8割は既に内定しているという。

2024年は大阪市内でオフィスビルが多く供給され、市況が軟化する可能性を指摘する声もある。3月には大阪中央郵便局跡地に地上3階建ての「JPタワー大阪」が完成した。11月末にはJR大阪駅北側で開発中のグラングリーン大阪内で総貸室面積が約11万㎡で関西最大級となる見込みのオフィスビルの竣工が予定される。(日本経済新聞 2024.4.23)



5.空き家率最高13.8%、放置20年で1.8倍 建替えに障害！！

総務省が4月30日発表した2023年10月時点の住宅・土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.8%だった。18年の前回調査から0.2ポイント上昇した。空き家の数も5年間で50万戸増の899万戸と過去最多になった。

都道府県別にみると空き家率が最も高かったのは和歌山県と徳島県(21.2%)で、次いで山梨県(20.5%)、鹿児島県(20.4%)、高知県(20.3%)が続いた。

全国の空き家のうちマンションやアパートなどの共同住宅は502万3500戸と過半を占めた。共同住宅の総戸数のうち16.7%が空き家という計算になる。

マンションで居住者がいない物件が増加すると大規模な修繕や解体に必要な住人の合意形成が難しくなる。

たとえば高齢者が孤独死した後、所有者が分からない事案が起きやすい。管理費や修繕積立金などを支払っていないケースではマンションが必要な資金を計画通りに積み立てられなくなる。

マンションの空き家問題がここに来て深刻さを増すのは古い建物が増えているためだ。全国でおよそ125万戸ある築40年超のマンションは20年後には3.5倍に膨らむ見通しだ。15年に施行された「空き家対策特別措置法」は倒壊する恐れがある危険な空き家を対象に、自治体が指導や勧告をして改善を求めることができる。空き家対策の切り札と位置づけられる。

国土交通省によると、これまで指導や勧告などの対象となったのは4万件。命令に従わなければ解体する権限もある。 (日本経済新聞 2024. 5. 1)

空き家率ランキング

1位	和歌山	21.2%	25	石川	15.6%
	徳島	21.2		北海道	15.6
3	山梨	20.5	27	福井	15.5
4	鹿児島	20.4	28	新潟	15.3
5	高知	20.3	29	福島	15.2
6	長野	20.0	30	熊本	15.0
7	愛媛	19.8	31	富山	14.7
8	山口	19.4	32	奈良	14.6
9	大分	19.1	33	佐賀	14.5
10	香川	18.5	34	大阪	14.3
11	岩手	17.3	35	茨城	14.1
	長崎	17.3	全国平均 13.8		
13	島根	17.0	36	兵庫	13.8
14	栃木	16.9	37	山形	13.5
15	群馬	16.7	38	京都	13.1
	青森	16.7	39	宮城	12.4
17	静岡	16.6	40	福岡	12.3
18	岡山	16.4		千葉	12.3
		三重	16.4	42	滋賀
20	宮崎	16.3	43	愛知	11.8
21	岐阜	16	44	東京	11.0
22	鳥取	15.8	45	神奈川	9.8
	広島	15.8	46	埼玉	9.4
24	秋田	15.7	47	沖縄	9.3

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない

(御名前)