

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第36回

【学生の目】

浦安市の住宅街で1棟の集合住宅が目に入った。アパートと思えるその建物は1階がビロティで上階が住戸になっているが、賑わいがなく空き家のように見えた。よく見ると使っている住戸もあり、完全な空き家ではない。しかし1階ビロティの天井は一部剥がれ、全体的に管理が十分でない印象を受ける。



大田 茉莉奈
不動産学部1年

鉄筋コンクリート造りか鉄骨造りか判断できないので、天井裏が露出する部分で確認しようと近づくと、床はデッキプレートで梁は耐火被覆

不動産の不思議

不動産のふしぎ

不動産の不思議

不動産のふしぎ

アスベスト情報の開示

安全安心なまちのために

されていたので鉄骨造りとわかった。あまり見ない鉄骨の耐火被覆を見て勉強になった反面、材料が気になった。かつてアスベストが耐火被覆の材料だったと聞いていたからだ。閑静な住宅街の通学路に面した敷地でアスベストが疑われる部材が無造作に露出していることに、安全性に深く疑問を感じた。

対策には様々な方法があるが、対策時に飛散してしまう問題もありむやみに対処できないのも現実。また、封じ込めや無効化しても建物が倒壊すると大量のアスベストの粉塵が発生する。実際に東日本大震災で多くの建物が失われたが、その際もアスベストの問題が浮上した。地震国の日本では一時しのぎの対策では不十分と思われる。

国土交通省によると、アスベスト処理費用(1㎡あたり)の目安は処理面積300㎡以下で

断熱、耐火素材として世界的に多用されたが、健康被害が問題となり新規使用は禁止された。しかし禁止前の負の遺産は今なお多く存在している。健康被害はアスベストの繊維を吸い込むことで起き、石綿肺・肺癌・悪性中皮腫など、生命を脅かす病気を発症する。特に吹付けタイプの耐火被覆は飛散・浮遊しやすく課題が大きい。

2・0万〜8・5万円、300〜1000㎡で1・5万〜4・5万円、1000㎡以上で1・0万〜3・0万円である。費用はかかるが一部を援助する制度を使い除去することを望みたい。そのためには支援制度に加えて対策を確実に実行する仕組みをつくる必要があるか。

今回の建物は新築推定期からアスベストではない可能性が高いが、それが確実でない限り本当の安心はない。管理不十分で飛散が懸念される場合は公的組織が職権で調査し、アスベストではない場合は、その旨を公示する制度を提案したい。

【教員のコメント】

環境汚染による健康被害の立証は容易ではない。費用も時間もかかる。仮に立証できたとしても原因者に補償等の資力があるとは限らない。若い世代のために不動産に関連する環境汚染にかかる平易で包括的な調査・公示が推進されてほしい。



耐火被覆材料が分からない現実がある

総合