

石綿(アスベスト)問題について

このたびは、三井のリハウスネットワークをご利用いただき誠にありがとうございます。

さて、先般来、アスベストによる健康被害が社会的に問題になっております。不動産のご売却やご購入をご計画のお客様には、アスベストの問題をよくご理解いただいたうえで、取引を行っていただくため、以下のとおりご説明いたします。

【アスベストによる健康被害と法令による規制】

アスベスト(石綿)は、天然に産出される鉱物の一種であり、耐熱性や対磨耗性等に優れていたことから、昭和40年から平成2年にかけて大量に輸入され、その多くが建材として建築物に使用されてきました。

しかし、その後、アスベストに発がん性が認められたため、様々な法令等によりアスベストの使用やアスベストを含む製品の製造等が規制されてきました。また、建築物の改修時や解体時等にはアスベストの飛散を防止するための措置等も、法令で義務付けられました。

【マンション、事務所ビルや工場等の場合】

建築物の耐火被覆材や吸音・断熱材として、鉄骨、はり、柱、壁や天井などの表面にアスベストを含む建築材料を吹き付け、施工を行ったものがあります。これが「吹き付けアスベストや吹き付けロックウール」と呼ばれるもので、劣化等により、アスベストが飛散しやすい状況となっている場合は、除去や封じ込め、囲い込みといった対策が必要となります。

吹き付けアスベストは、アスベストとセメントなどの結合材を混ぜたもので、耐火被覆用としては、鉄骨造建築物のはり、柱等の表面に、昭和38年頃から昭和50年の始めまで使用され、また、吸音・断熱用としては、機械室、ボイラー室や地下駐車場等の天井、壁について、昭和31年から昭和50年始めまで使用されてきました。

吹き付けロックウールは、昭和50年に吹き付けアスベストが原則禁止になった以降、吹き付けアスベストに代わるものとして、人造鉱物繊維のロックウールにアスベストを混ぜて使用がなされました。アスベストを混ぜて使用された期間は、昭和43年頃から55年頃までですが、一部の工法(湿式)については、63年頃まで使用されてきました。

一方、「アスベスト成型板等」が、平成16年10月まで製造され、屋根材、外壁材、天井材や壁材、床材に、広い範囲で使用されてきました。これらは、繊維が固定されているため、通常の使用では飛散することはないとされていますが、部材の破損やひび割れ等がある場合や、解体や加工等をする際には、飛散のおそれがありますので、専門業者による法令に基づいた工事が必要です。

また、アスベストを含有している保温材・耐火被覆材・断熱材が、ビルのボイラー本体やその配管等にも使用されています。

なお、事務所ビルや工場等の場合は、就業する労働者等がアスベストの粉塵にばく露しない措置、および解体や加工する際の飛散防止措置等を講ずることが、法令で義務付けられています。

【戸建の場合】

一般的な戸建の場合、「吹き付けアスベストや吹き付けロックウール」が使用されているケースはあまりありません。地下室や、鉄骨造の倉庫や車庫等がある場合は、壁や鉄骨の表面等に「吹き付けアスベストや吹き付けロックウール」が使用されていることがあります。

また、「アスベスト成型板等」も広い範囲で使用されてきました。

【解体・改修(リフォーム)の場合】

建築物の解体時や改修(リフォーム)時には、「吹き付けアスベストや吹き付けロックウール」に限らず「アスベスト成型板等」についても、アスベストが飛散しないよう、専門の業者による法令に基づいた工事が必要で、工事を発注する際には、工事の請負人に対し、その建築物などの石綿含有建材の使用状況など(設計図書など)を提供するよう努めなければなりません。また、作業を請け負った事業者が、石綿による健康被害防止のため必要な措置を取ることができるよう、労働安全衛生法などの規定が遵守できるような契約条件(解体方法、費用、工期など)となるよう配慮しなければなりません。このため、アスベスト対策を講じることが不要な場合に比べて、解体工事等の費用が多くなります。

【売主様へのお願い】

アスベストの社会問題化にともない、買主様にとっては、購入検討の不動産にアスベストがどの部位に、どのような状況で使用されているかが、関心事の一つになっています。

そのため、売主様におかれましては、ご売却予定の不動産に応じて、次に記載の内容をご一読のうえ、該当する事項があれば、契約書類の付属書類となっている「物件状況等報告書」に記載して、買主様にお知らせ下さい。

(1) マンションの場合

マンションの場合、次の点でご存知のことがあれば、買主様にお知らせ願います。

- ① マンション建築の建設会社とその連絡先
- ② 管理組合や管理会社からの報告の中で、アスベストの使用状況等について報告等があった場合はその内容
- ③ 日常利用している共用部分のうちアスベストを含む可能性がある部材の使用を目にしたことがあれば、その箇所および飛散または飛散のおそれのある場合はその事実
- ④ 専有部分内で、アスベストを含む可能性がある部材があれば、その箇所および飛散または飛散のおそれのある場合はその事実
- ⑤ その他アスベストの使用状況についてご存知のこと

*「物件状況等報告書」の記載例

記載例1: 地下駐車場の鉄骨部分にアスベストが使用されていると管理会社から報告がありました。管理組合にて同箇所のアスベストの除去・飛散防止について、対応を検討中です。

(2) 戸建の場合

戸建の場合、売主様におかれましては、次の点でご存知のことがあれば、買主様にお知らせ願います。

- ① 建物を建築した工務店とその連絡先
 - ② アスベストを含む可能性がある部材があれば、その箇所および飛散または飛散のおそれのある場合はその事実
 - ③ 地下室や、鉄骨造の倉庫や車庫等がある場合は、壁や鉄骨の表面等に「吹き付けアスベスト等」が使用されていればその事実
 - ④ その他アスベストの使用状況についてご存知のこと
- なお、買主様が、建築時の設計図書等の提示を売主様に希望する場合、売主様におかれましては、お手持ちの資料があれば、その提示をお願いいたします。

*「物件状況等報告書」に記載例

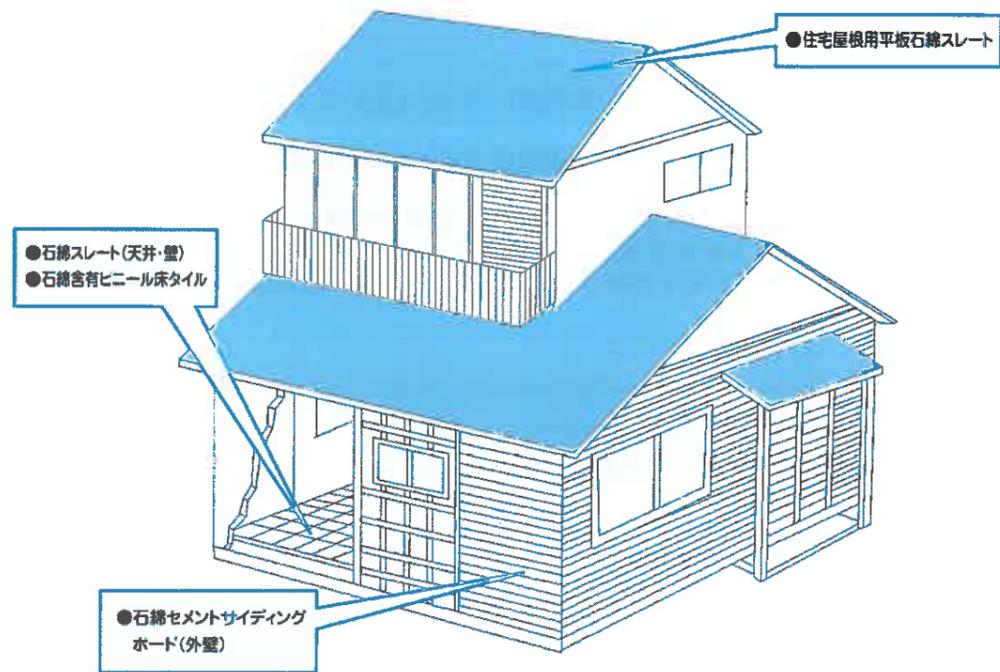
記載例2: 外壁等にはアスベストが含まれている部材が使用されています。

(3) ビル、工場、倉庫等の場合

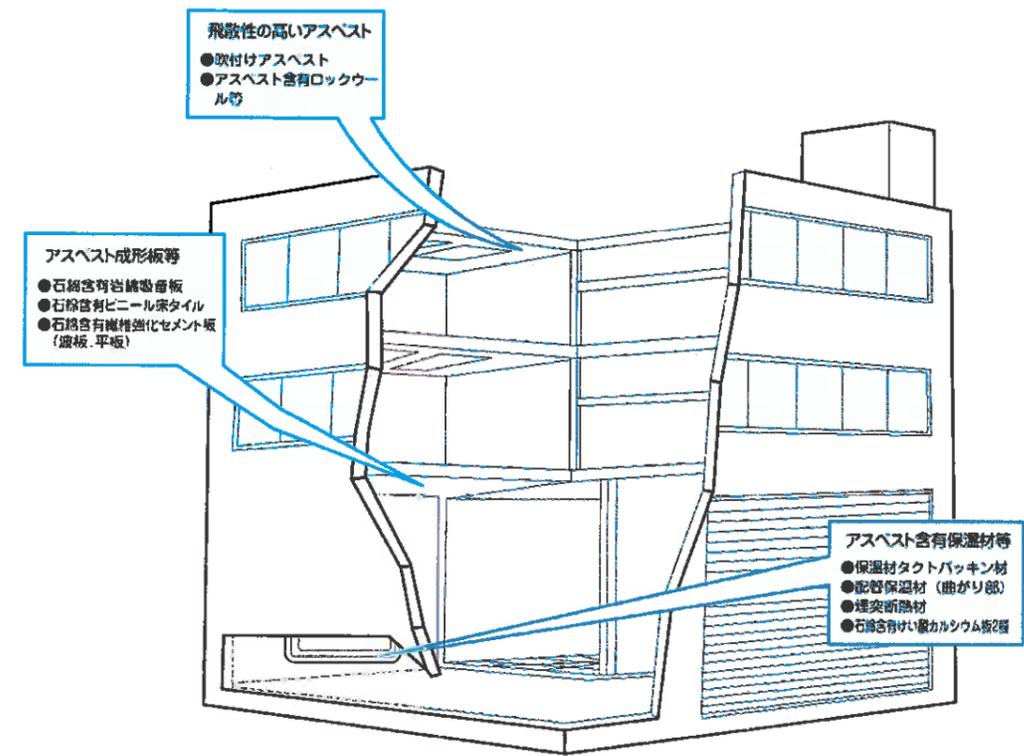
マンションや戸建の場合と同様に、アスベストの使用状況について、ご存知のことがあれば、買主様にお知らせ願います。なお、買主様からの要請として、専門の業者による調査等を条件に契約することが多いため、その場合は、調査等へのご協力をお願いいたします。

【買主様にご理解・ご了解をいただく事項】

アスベストの使用の有無等については、売主様が把握することは非常に困難です。また、仲介業者もアスベストに関する専門知識を有しておりませんので、仲介業者がアスベストの使用の有無について調査することも困難です。アスベストの使用の有無等について正確に確認を行うためには、建築時の工事業者または設計士に問い合わせるほか、専門の調査機関に調査を依頼する方法がありますが、相当の期間および費用が必要となります。



*この挿絵は、神奈川県環境農政部水質課発行「大丈夫ですか、あなたの建築物は？」より、使用の許可を頂き掲載しております。



*この挿絵は、神奈川県環境農政部水質課発行「大丈夫ですか、あなたの建築物は？」より、使用の許可を頂き掲載しております。