

平成 31 年度第 1 回 東京都マンション施策推進会議における主な意見の概要

- 東京都では、分譲マンションの駐車場附置義務を緩和することができるよう、東京都駐車場条例に係る技術的助言を発出した。想定する対象は、附置されている駐車場より近年の利用実績が少ない高経年のマンションなどである。居住者の高齢化が進み、自動車を使わなくなったようなマンション等から相談を受けることが増えたことに対応したものである。
- 東京都住宅供給公社では、建替え等を検討されている管理組合に対して、マンション再生のコンサルティングサービスを実施している。建替えも含めたマンション再生について、今後とも管理組合をご支援していきたい。
- 再開発コーディネーター協会では、マンションの建替えに関する専門家の育成や、管理組合からの相談の受付やセミナーの開催等を行っている。
- 現在日本住宅管理組合協議会では、全国の駐車場の現状を調査しており、管理組合から駐車場を減らしたいという意見も聞こえている。一方で、駐車場からの収入を大規模修繕の費用に組み入れているマンションも多い。駐車場の収入が減るということは、大規模修繕に使用できる資金も減るということになる。単に車が減ったというだけではなく、色々なところへ波及する問題である。
- 日本住宅管理組合協議会では、管理組合の大規模修繕工事実施に係る相談が多く、8年で40件ほどの設計・施工業者の選定の手伝いを行う事業を実施してきた。「不適切コンサル」の問題もあり、注目されてきている。
- 住宅金融支援機構は、公庫時代からマンションの管理組合の大規模修繕工事に対する共用部分リフォーム融資を実施してきており、昭和60年ごろから約8,000組合に対して融資を実施してきた。また、20年ごろ前から「マンションすまい・る債」として、修繕積立金の積み立て制度も行っている。
- 住宅金融支援機構は、昨今のマンションの課題として、高経年マンションが増加すると、修繕積立金の不足等から必要な大規模修繕が困難になっていくことも想定される中、共用部分リフォームローン市場が非常に脆弱であることに問題意識を持ち、勉強会を立ち上げて検討してきた。本年2月には取りまとめ結果として最終報告書をお示ししている。