

◇東京都 ビルの保育所転用促進へ 採光規制緩和を国に提案

都は待機児童を解消する為に、都市部の既存ビルの保育所転用を促す目的で保育所の採光に関する規制緩和を国に提案した。建物が隙間なく立ち並ぶ都市部では窓が無かったり小さかったりする部屋が多く保育所への転用が難しく、保育室は現行規定で床面積の5分の1以上の大きさの採光窓が必要だが、部屋ごとに窓を必要とする建築基準法の規制を緩和し、隣り合う複数の部屋を一室とみなし、全体として必要な採光窓面積が確保できれば窓のない部屋でも保育室として使えるようにする。

◇容積率割り増し保育所の転用要件を緩和

都は2017年度から保育所を併設し容積率の割り増しを受けた建物の転用要件を緩和する。都の制度では15年度よりオフィスビル・商業施設に保育所を整備する場合、施設整備分相当の容積率の割り増しを受けられるが、同制度で適用を受けられるのは高齢者福祉施設だけで、転用するのも同施設に限定されていた。将来の保育需要の減少など事業環境の変化に柔軟に対応できなくなるリスクが大きかったが、転用前に立地する区市町との協議にて、転用する時点での保育需要を踏まえ、転用を認めるか判断する仕組みとする。

◇都が容積率緩和 旧耐震建築の建て替え促す

「旧耐震基準」の分譲マンションを対象に、都が定める指定地区内の旧耐震マンションを、周辺との共同建て替えを条件に容積率上限の緩和を受けられるようにし、建て替え後の戸数を増やせるようにした。都内にある旧耐震基準のマンションは全体の2割の約1万2千棟に上り、全国の3分の1弱を占める。建て替えが進んでいるのは立地の良さ等で収益性が見込め、不動産会社が参加するケースに限られる。都は17年度、容積率の緩和で都市開発を誘導する「総合設計制度」の運用を見直し、「割増容積率」の上限を300%から400%へ高める。

◇公社住宅で親子近居支援 申込み優先受付 当選確率5倍

東京都住宅供給公社（JKK 東京）の賃貸住宅で、親と子の世帯が近くに住む「近居」を支援し、育児や介護で支えあう環境を整え、待機児童の解消や介護費の削減などにつなげる考えだ。公社住宅は既存物件で年間4000戸程度の空きが生じ、今後、建て替えも相次ぐ。親か子の住居が同一区内もしくは半径2km以内の公社住宅が対象で、どちらかの世帯が高齢者・子育て・障害者世帯であることを条件に、既存物件では空きが出る前でも希望物件の申込みができ、新築物件では入居者を決める抽選での当選確率を一般世帯の5倍高め優遇する。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 74)

[相談者] 家主から原状回復費清算に関する紛争解決方法の相談を受けた業者

[内容] 退去した借主に貸室内の壁毀損の修繕費用を請求したが支払いを拒絶された。裁判以外の方法で解決したい。

[考え方] 少額訴訟を含む裁判や、簡易裁判所で行う「民事調停」を避けたいならば、「裁判外紛争解決手続(ADR)」による調停を検討する。

「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(ADR法)」は、民間紛争解決手続(解決手続)において和解の仲介を実施する者(手続実施者)は、法務大臣の認証を受けられることができるとし、認証を受けた者(認証紛争解決事業者)が行う解決手続を「認証紛争解決手続」として、認証を受けていない者の表示を規制している(同法2条、5条、10条)。

民間賃貸借住宅の原状回復費の清算等に関する紛争を取扱う認証紛争解決事業者には、東京司法書士会調停センター(認証番号第22号、03-3353-8844)、行政書士ADRセンター東京(認証番号第30号、03-5489-7441)等がある。解決手続には、当事者同士の「手続実施に関する合意」が必要で、相手方が調停の実施を承諾しない場合は実施されない。

調停は、非公開で、調停人と当事者が一緒に解決策を考えて合意形成を図るといった方法で行われ、合意が成立した場合は合意書が作成される。

司法書士会のADRの費用は、申立手数料(1万円)・調停実施手数料(各当事者5千円)・合意成立手数料(合意成立の価格140万円以下の場合3万円)、調停(話し合い)時間は1~3時間程度とされる。

◇TRA 不動産相談室のご案内

当会は、下記のとおり相談事業を実施しています。会員の方は無料でご利用できますので是非ご活用下さい。

☆相談日時

- 1 不動産取引に関する電話相談
毎日(土日祝日等除く) 午後1時から午後4時
- 2 不動産取引に関する法律相談(弁護士面談・要事前予約)
毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時
- 3 不動産取引に関する税務相談(税理士面談・要事前予約)
原則第2・4水曜日 午後1時から午後4時

☆TRA不動産相談室

所在地 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 (相談室専用電話)

FAX 03(5338)0371

