

パブリックコメントにおける主な意見と対応方針(案)

パブリックコメントにおける主な意見と対応方針（案）

パブリックコメント実施期間：令和3年6月24日～7月26日

意見数：計16の個人・団体から27件の意見

1. 各類型の基準について（11件）

項目	主な意見	対応方針(案)
火災安全性に係る基準	既存不適格建築物のほか、違反建築物も認定の対象とするのか。既存不適格建築物であることの確認のため、指定確認検査機関による建築基準法適合状況調査を活用してはどうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格建築物であることの確認は、申請を行う管理組合、審査を行う地方公共団体の双方にとって負担が大きいため、要除却認定の基準上求めないこととする。 ・なお、違反建築物については、要除却認定の手続きとは別に、必要に応じて、建築基準法に基づく措置を講じていくことが考えられる。
外壁等剥落危険性に係る基準	<p>調査すべき箇所や劣化状況の教え方のイメージがわかる補足資料を公開して欲しい。</p> <p>「簡易な修繕で改善することが困難であるものとして、特定行政庁が認めるもの」を特定行政庁が判断することは難しい。国から技術的助言が出されるのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・要除却認定申請のための調査方法等について解説した実務マニュアルを作成することを検討する。 ・要除却認定に関する実務マニュアル等において、運用の考え方を示すことを検討する。
配管設備腐食等に係る基準	「2箇所以上で漏水が生じたこと」に加え、「排水管の耐用年数を超過したもの」についても要除却認定の対象としてはどうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管の使用状況等によっては、耐用年数を経過していても著しく衛生上有害となるおそれがあるとは言えないケースも考えられるため、「耐用年数の超過」のみで要除却認定の対象とはしないこととする。

パブリックコメントにおける主な意見と対応方針（案）

2. 調査資格者について（12件）

主な意見	
要除却認定基準への該当性の調査は、基準の区分に応じ、以下の資格を有する者が行うこととすべきではないか。	
火災安全性に係る基準	建物の規模・構造に応じた建築士
外壁等剥落危険性に係る基準	既存住宅状況調査技術者（建物の規模・構造に応じた建築士）
配管設備腐食等に係る基準	既存住宅状況調査技術者（建物の規模・構造に応じた建築士）
バリアフリーに係る基準	建物の規模・構造に応じた建築士

また、「同等以上の知識・経験を有すると認められる者」は、削除すべきではないか。

（理由）
 要除却認定基準に該当するか否かの調査結果は、マンションの区分所有者や居住者の権利に重大な影響を与えるものである。
 マンションを除却すべきか、修繕・改良を施し継続して利用すべきかについては、建築に関する高度に専門的な技術・知識に裏打ちされた調査が必要である。
 また、適切な調査が行われることを法律上も担保するため、調査ができる資格者は、建築士法に監督・懲戒の規定が設けられている建築士に限るのが適当である。
 住宅の劣化状況等を調査する資格者として、既存住宅状況調査技術者が2万人以上登録されていることから、当該資格者を活用するのが適切である。



対応方針(案)
<ul style="list-style-type: none"> 要除却認定は、マンション敷地売却事業や容積率緩和特例の適用の前提となる手続であり、申請前に建築・まちづくりの専門家の意見も聞きながらマンションの将来像について検討することが望ましい。 マンション建替え等の着手件数は現時点ではそれほど多くないことから、マンションの将来像の検討と要除却認定基準への該当性調査の一体的な実施を促進することを念頭に、当面調査資格者を建築士に限定して運用することとする。 （パブリックコメントで提示した「建築物調査員資格者証の交付を受けている者」、「建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者」を調査資格者から削除する。） また、「同等以上の知識・経験を有すると認められる者」の活用については、制度の運用状況等を踏まえつつ、慎重に対応していく。 なお、マンション建替え等に関する専門的知識を有する技術者を育成するため、建築関係団体と連携しながら、拡充した要除却認定基準等に関する講習を実施することを検討する。

3. その他（4件）

省令の規定内容や容積率加算の仕組みに対する意見等