

＜要除却認定基準(案)のパブリックコメントにおける主なご意見とそれに対する考え方＞

※計16の個人・団体より、27件のご意見を頂きました。
 ※同趣旨のご意見はまとめて掲載しております。

No	意見関係箇所	いただいたご意見の概要(同一意見をまとめたもの)	ご意見に対する考え方
1	火災安全性に係る基準	火災安全性に係る基準に「簡易な修繕で基準に適合させることが困難なものとして、次の一から三の規定に適合しないこと」とあるが、一から三の規定の「いずれかに」適合しないことという認識で良いか。	令和3年12月15日に公布した「除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示」第二の規定のいずれかに適合していないと認められる場合に、要除却認定の対象となります。
2	火災安全性に係る基準	既存不適格建築物であることを確認するため、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。既存不適格建築物の他、違反建築物も認定の対象とするのか。	生命・身体に危険を及ぼすおそれがあるなどの課題があるマンションについては、既存不適格建築物かどうかに関わらず除却等を進める必要があるため、既存不適格建築物であることを確認することは求めておりません。違反建築物については、これまでも建築基準法に基づき必要な措置が講じられているところであり、要除却認定の手続きとは別に、必要に応じて特定行政庁が建築基準法に基づき適切に対処することが考えられます。
3	外壁等剥落危険性に係る基準	外壁等剥落危険性の基準について、調査すべき箇所や数え方のイメージがつくような補足資料を公開してほしい。	令和3年12月15日に公表した「要除却認定実務マニュアル」の中で調査箇所の設定方法や劣化グレードの数え方等について解説しています。
4	外壁等剥落危険性に係る基準	外壁等剥落危険性の基準として「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であること」とあるが、国から技術的助言が出されるのか。特定行政庁が判断することは難しいため、削除が望ましいのではないか。	本基準は、外壁等剥落危険性の判定式に該当しないものの、外壁等が剥落する危険性が明らかに高いものについて要除却認定を行うことを可能とするものです。令和3年12月15日に公表した「要除却認定実務マニュアル」において、運用の考え方を示しています。
5	外壁等剥落危険性に係る基準	老朽化を抑制し、維持・管理を適正に実施すること、老朽化が進んで修繕が困難なマンションを再生させることなどの取組を強化することが求められる。外壁等剥落危険性について詳細に基準が設けられており、要除却認定の対象となるマンションの基準として明確で分かりやすい。	本案にご異議ないものとして承ります。
6	配管設備腐食等にかかる基準	配管設備腐食等の基準について、「2箇所以上で漏水が生じたこと」となっているが、「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。	排水管の使用状況等によっては、耐用年数を超過していても、衛生上有害となるおそれがあるとは言えないことも考えられることから、「排水管の耐用年数を超過」することのみをもって要除却認定の対象とすることは難しいと考えております。
7	調査資格者	「同等以上の知識・経験を有すると認められる者」は、誰がどのように判断するのか。	「除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示」に規定する「その他国土交通大臣が定める者」は、制度の運用状況等を踏まえ、必要に応じて定めることを想定しているものであり、その要件等は国土交通省が決めることを考えています。
8	調査資格者	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、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。このことから、建築士の種別ごとに設計できる建築物が定められているのと同様に、要除却認定基準に係る調査についても建物の規模・構造に応じた建築士が行うこととする必要がある。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。マンション等の住宅の劣化状況等を調査する資格者として、既存状況調査技術者が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。 このため、要除却認定の基準に該当するかどうかの調査は、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。 ①火災安全性に係る基準 → 建物の規模・構造に応じた建築士 ②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) ③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) ④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。	「除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示」において、火災安全性不足、バリアフリー不適合に係る基準への該当性については、建築基準法令等への適合性を確認するものであるため、建物の規模・構造に応じた建築士、建築基準適合判定資格者等が調査することを要件とします。 また、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等に係る基準への該当性については、建築基準法に基づく定期報告に係る調査及び検査同様、建築物又は建築設備の損傷、腐食その他の劣化の状況を調査し、確認するものであるため、定期報告の調査・検査資格に依い、一級建築士、二級建築士等が調査することを要件とします。 なお、同告示に規定する「その他国土交通大臣が定める者」の活用については、制度の運用状況等を踏まえつつ、慎重に対応してまいります。
9	その他	認定申請書の添付図書として、各基準に適合していないことを証するものとして特定行政庁が規則で定める書類、もしくは添えることを要しない旨を施行規則に含めていただきたい。	要除却認定の申請に係るマンションの法第102条第2項第2号から第5号への該当等を確認するための添付書類として、特定行政庁が規則で定める書類を規定しております。