

<パブリックコメントにおけるマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則の一部を改正する省令案に対する主なご意見とそれに対する考え方>

※計5の個人・団体より、5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	頂いたご意見（コピー）	頂いたご意見の理由（コピー）	ご意見に対する考え方
1	総論	しっかりと、必要書類の提示を求めることはいいのですが、すべての書類等を準備するのにどの程度の人・時間が必要と想定されているのでしょうか？		準備に要する人員や時間は、マンションの規模や関係権利者の数等によって様々であるため、一概にお示しすることは困難と考えております。
2	総論		原案であれば、少なくとも「当該マンションの平面図」は特定行政庁が定めるべきであると解釈するが、その意図でなければ、意見どおり修正を提案する。 また、仮にその意図であるとすれば、省令において位置付けるべきであるし、位置付けないとしても、特定行政庁としては(iii)号により、当然、平面図の提出を求めると考えられる。 以上から、あえて平面図を例示する必要がないから、【意見】のとおり提案する。	特定行政庁が法第102条第2項第2号から第5号までに掲げる基準への該当等を確認するために規則で定める書類としてどのような書類が想定されるかを明確化するため、例示として「当該マンションの平面図」と規定しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
3	総論	要除却認定基準に適合することを調査できる者から、建築基準適合判定資格者を削除すべき。	同資格は、建築主事又は確認検査員に任命され得る地位を付与する資格に過ぎず、同資格単独で調査者要件とすることは、建築基準法の趣旨になじまない。 (審査能力として、同資格者が適任であることには異議がない。) そもそも、適判資格者は、一級建築士試験の合格者である点において、上位資格であるといえるが、今般のマン建法改正において、一級建築士は法102条2項各号の調査ができる一方、適判資格者は同項2号、5号の調査に限られている。 そうすれば、あえて適判資格者を位置付ける理由がない。 また、調査は、建築士法23条の業務であり、適判資格者のみでの業務は、実質的に不可能と思われる。 ※原案とすれば、一級建築士の合格者であって、その登録を受けず、適判資格者登録を受けた者が存在し得る。建築士に限定すれば、DBで免許を照会できるが、適判資格者は不可能であるから、規則において調査資格を証する書面を求める必要が出てくる。	法第102条第2項第2号及び第5号への該当性を確認することができる者の対象は、申請のあったマンションの建築基準法等への適合状況を確認する能力を有するか否かによって判断しております。 御指摘のように、建築基準適合判定資格者を除いた場合、建築基準法の一部を改正する法律(平成10年法律第100号)による建築基準法の改正前に建築主事の資格検定に合格した者は、上記の適合状況を確認する能力を有する者として建築基準法で規定されているにもかかわらず、今回の資格者に含まれないこととなり、同法における建築基準適合判定資格者の取扱いとの間に齟齬が生じるため、原案のとおり、建築基準適合判定資格者も資格者に含むこととします。
4	概要①(2)	マンションの給水、排水その他の配管設備のうち、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なもの・その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通大臣が定めるものとします。とありますが、マンションの専有部分の配管が、床ンダー内に埋設しているものや共用部ではありますが、最下階の床下が、ビットでなく、埋め戻しとなっており、そこに給排水管が通っている場合なども含めて、著しく困難に該当させるべきである。	建替えが経済的、開発条件上困難なマンションが多数を占める中、行政の助成等の施策が建替えに向けたものが多いことが、広い意味でのマンション再生が進まない状況がある原因と考えております。 建替えが難しいマンションで多くの時間と費用をかけなければ建替え・修繕のどちらにするのかの結論が出せなく、立ち止まっているマンションが多いのが現状と思われます。建替え主導ではなく第三者的に再生検討のサポートができる仕組みと助成の拡充が求めます。 老朽化したマンションの再生方法として、スクラップ&ビルドだけではなく、サスティナビリティの観点も踏まえ、様々な方法を模索すべきものであると考えます。ついては、管理組合の判断が円滑に進めるために、建替えなのか、維持管理していくのかを判断するための目安や基準を明確に示すべき。	本省令において、改修に関する工事を行うことが著しく困難な配管設備として、マンションの専有部分の天井裏に設ける配管設備(直上階の住戸等の給排水のために設けるものに限る。)を定めておりますが、当該配管設備は、改修の際に当該配管設備を設けている専有部分を有する区分所有者の同意を得て行う必要があることから、改修を行うことが著しく困難であるとして、要除却認定の対象としております。 これに対して、御指摘のような、配管設備が床ンダー等の躯体の中に埋設されている場合は、当該躯体が共用部分であることから、直上階の区分所有者及び管理組合の判断によって改修を実施することが可能であるため、要除却認定の対象としておりません。 なお、マンションの建替えを行うか、改修等により維持管理を継続するかの判断にあたっては、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を公表しておりますので、ご参照ください。

No	意見関係箇所	頂いたご意見（コピー）	頂いたご意見の理由（コピー）	ご意見に対する考え方
5	概要②	<p>民間事業者等が行う書面手続のオンライン化の適用対象として、敷地分割組合の行う書面の作成等の手続を追加されることにより、事務を遂行する職員側や、民間事業者側にも手続が簡素化され、申請作業の時間短縮・省力化や、交通費や郵送費のコスト削減など事業者の負担も少なくなります。</p> <p>また、行政側の書類確認が短時間で可能になるため、双方の負担軽減になるとともに、手続のスピード化にも繋がります。</p> <p>今後もさらに法律や仕組みが改良されることで、旧来の面倒だった手続がより簡潔かつスピーディーに行なえるようになると思います。</p>		<p>本案に対しご異議ないものとして承ります。</p>