

要除却認定基準に関する検討会（第1回）議事要旨

日時：令和3年5月13日（木）15:00～16:15

会議方式：Web 会議

出席者：委員名簿 参照

- 議事：（1）検討会設置の趣旨
（2）マンション建替円滑化法の改正概要
（3）要除却認定基準案の方向性・概要

議事要旨：

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

- （1）検討会設置の趣旨
○事務局より、資料2を説明
- （2）マンション建替円滑化法の改正概要
○事務局より、資料3を説明
- （3）要除却認定基準案の方向性・概要
○事務局より、資料4を説明

<委員からの主な意見等>

（基準全体の考え方について）

- ・除却の対象になるようなものは少なくとも現行基準には適合していない、既存不適格かもしれないというのが前提だと思うが、違法なものについて、この基準の対象とするのか、それとも、いったん既存不適格の状態まで違法状態を解消させて法的には存在してもよいという状態に戻してから、この基準で除却することになるのか。
- ・違法建築物の取扱いについて、対外的な説明の仕方等を整理しておくべき。
- ・各基準について、調査を実施する技術者の要件はどのように考えているのか。
- ・マンションストックが増加する中で、社会からの要求レベルも変化してくるとなる、基準についても見直しを行っていかなければならないのだと思う。
- ・これまでに外壁補修やスラブ下配管方式の配管を床下から出す改修を行っているマンションについて、建替えを行いたいとなった場合に、改修をしてしまったがために容積率緩和特例が受けられなくなるといったことが今後生じるのではないのか。

（類型ごとの基準の考え方等について）

○外壁等剥落危険性

- ・調査箇所数はどのようなルールにより設定するのか。

- ・鉄筋腐食によるコンクリートの剥落を考えているが、地域によっては凍害等の他の劣化現象でコンクリートが剥落する場合がある。こういったものについて将来的に検討する必要があるのではないか。

○火災安全性

- ・要除却認定申請のための調書は誰が作成し、誰が判断をするのか。
- ・明快な判断基準であると思う。

○配管劣化

- ・「複数の個所で漏水が生じているもの」という基準について、定量性が述べられていないが、これはどのように判断すればよいのか。配管内部の劣化診断ではなく、あくまでも外観目視で判断するという事となるのか。
- ・海外ではウィルスが排水系統から侵入するため、衛生上の問題がかなり問われている。日本の場合、最近のマンションは良いが、築古のマンションは諸外国と類似するものがあるということを考えれば、衛生性にメスが入ったということは、劣化したものを改善していくということとともに、非常に重要な提案であると思う。
- ・区分所有の考え方からして、他の権利者の住戸内に排水系統を敷いていること自体がおかしな話である。また、スラブ下配管であることという基準は明快であるので、複数箇所でも漏水していなくても1箇所でも十分ではないか。

○バリアフリー

- ・出入口幅について、高齢者等配慮対策の等級3では75cm以上であることが求められているが、出入口幅についての基準は設ける必要はないか。75cm未満の場合は、車椅子利用者の使用が難しくなるため、検討いただきたい。
- ・敷地内通路については、建替えられた場合に敷地内通路の基準を満たしたものを容積率緩和の対象とするという説明であったが、要除却認定基準としても敷地内通路の基準を検討すべきではないか。

○その他

- ・過去のストックの問題点として階高が低いということが挙げられる。階高が低いマンションをどうしていくのか、その価値をどう判断するのかといったことも含めて、将来的には階高が何らかの判断基準に入っても良いのではないか。

以上