

要除却認定基準に関する検討会（第3回）議事要旨

日 時：令和3年8月27日（金）10:00～11:10

会議方式：Web 会議

出席者：委員名簿 参照（大塚委員は欠席）

- 議 事：（1）パブリックコメントへの対応方針について
（2）要除却認定基準案について
（3）実務マニュアル骨子案について

議事要旨：

○議事に係る説明・意見等については、次のとおり。

- （1）パブリックコメントへの対応方針について
 - 事務局より、資料2を説明
- （2）要除却認定基準案について
 - 事務局より、資料3を説明
- （3）実務マニュアル骨子案について
 - 事務局より、資料4を説明

<委員からの主な意見等>

（パブリックコメントへの対応方針について）

- ・事務局より示された対応方針について、本検討会として了承する。

○調査資格者について

- ・今後予定される要除却認定基準に関する講習会はどのような属性の方を対象としたものとなるのか。

⇒（事務局回答）

- ・調査資格者となる建築士がまずは受講の対象になってくるが、マンションの建替え等に関する基礎的な知識に関することについては、建築士以外も含めて周知を図っていきたい。

（要除却認定基準案について）

○火災安全性不足

- ・精査中ということで条文が列挙されている状況であるが、条文を個々に考えると改修容易性の判断にはばらつきがあると思う。これについてマニュアルで丁寧に示すことが必要と考える。

⇒（事務局回答）

- ・基準への該当性について客観的に判断できるよう告示を作成するとともに、実務マニュアルの中で例示を行っていくこととしたい。

○外壁等剥落危険性

- ・「直接外気に開放されている廊下」について、寒冷地では共用廊下にも窓があり、外気に開放されていることの判断に迷うことも考えられるが、どのように解釈することになるのか

⇒（事務局回答）

- ・「直接外気に開放されている廊下」は、外壁剥落の危険性がある外側に面している廊下を対象とするという趣旨である。質問いただいた内容等を含め、取り扱いをマニュアルに示していきたい。

（実務マニュアル骨子案について）

○マニュアル全体について

- ・認定取得前の合意形成等の手続き等について記載しておく必要がある。

⇒（事務局回答）

- ・要除却認定申請時点でマンションの将来像についても検討することが望ましいことから、ご指摘いただいた点等についてマニュアルに記載することとする。また、要除却認定基準は除却しなければならない基準ではなく、除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるものであって、改修や除却等の対策をとる必要があるというものという趣旨についても記載したいと思う。
- ・下手をするとスクラップアンドビルドを推進するという捉え方をされる危険性もあるため、要除却認定基準の趣旨をしっかりと書いていただくことが大変重要である。

- ・様々な種類の基準がある中で、調査方針の立て方を指南する内容があってもよい。

⇒（事務局回答）

- ・管理組合が持つ問題意識に対応し、どのような手順で検討を進めていけば良いかという点について可能な範囲で解説していきたい。

○外壁等剥落危険性

- ・判定式の係数の根拠など、疑問に思われることが他の3つの基準と比べると多いため、調査者が納得して調査できるようマニュアルに丁寧に書く必要がある。

⇒（事務局回答）

- ・最終的には管理組合内で納得して認定申請をしてもらう必要もあることから、グリッド分け等の調査方法の解説に加え、判定式の考え方についても参考として紹介することを検討する。

以上