

# 地域活性化ワーキング・グループ関連

提案事項名	該当頁
1 - 実態上道路として使われていない道路を廃止する際の行政手続きについて	…………… 1
2 - マンション標準管理規約第22条における管理組合の責任の軽減について	…………… 1
3 - マンション標準管理規約第22条における対象工事範囲の拡大について	…………… 2
4 - 貸切バス事業者安全性評価の運賃制度への反映	…………… 2

番号	受付日	所管省庁 への検討 要請日	提案事項	提案の具体的内容等	提案 主体	所管 官庁
1	27年 1月14日	27年 2月18日	実態上道路として使 われていない道路を 廃止する際の行政 手続きについて	<p>現状の規制下においては、形質上「道路」ではあるものの道路として使われていない土地について、新築計画において道路を建築敷地に取り込み、一体的な建築計画をたてる場合は、たとえ私道であって二項道路でない等の道路であっても、単に道路を廃止する(開発許可が不要)のではなく、土地の用途を「道路」から「宅地」へ変えることになり、都市計画法でいうところの「区画」、「形」、「質」の変更のうち、「質」の変更にあたりと解釈され開発行為の許可が必要とされる。については、道路(私道であって二項道路でないもの等)を廃道し宅地へ変更する場合の開発許可の必要の有無については、形式上の用途だけではなく、実態の利用状況を踏まえて判断するよう制度の変更を要望する。</p> <p>(具体的な要望)実態上道路として使われていない道路(私道であって二項道路でないもの等)を廃止し、マンションや戸建て等の宅地に変更する場合、使用されていない道路である以上、開発行為にあたらぬとした上で、開発許可は不要とすることを要望する。</p>	(一社)日本経済団体連合会	国土交通省
2	27年 4月3日	27年 7月21日	マンション標準管理 規約第22条におけ る管理組合の責任 の軽減について	<p>共同住宅において、修繕工事や防音・断熱・防犯のみならず、バリアフリー工事、窓・ドア工事、界床や界壁への内装工事等の住宅資産価値の向上に資する工事を行う際、強度や耐久性能等を低下させない技術的・工学的判断を、管理組合に要求されるケースが多く見られる。しかし、内容を判断できる管理組合が少なく、リフォーム工事を断念せざるをえない事が存在する。</p> <p>そのため、リフォーム工事を行う際、管理組合が当該工事に係る技術的・工学的判断にあたって、一定の手続き(建築士の確認書取得など専門家・有識者の知見をとる)を踏めば管理組合の責任は軽減される条項をマンション標準管理規約に折り込むと共に、手続きを平準化するために責任の軽減事項の策定と、建築士が可否判断できる工学的知見によるガイドラインの作成と周知を提案する。</p> <p>マンション等の維持管理、居住者の良好なコミュニティ形成のため、各マンション等に管理組合を設置し運用されている。</p> <p>窓や玄関ドアなど、防犯、防音、断熱等の性能向上に資する工事については、管理組合の責任と負担において、計画修繕として、当該工事を実施することが出来るほか、定期修繕が先で速やかに実施できない場合や、資金が不足で全棟で実施できない場合は、各区分所有者の責任において当該工事を実施することが出来る旨、細則で決められている。</p> <p>また、区分所有者は理事長の書面による承認を受ければ、その専有部分について修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行うことができる。</p> <p>さらに承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行う事ができる。</p> <p>しかしながら、エアコンの穴一つ空けたり、ビス打ちするにしても躯体強度や耐久性が落ちない事の判断を求められた場合、管理組合では技術的・工学的判断が出来ず、工事を断念、先送りしてしまうケースがある。</p> <p>リフォーム工事を行う際、技術的・工学的判断を求められた場合、一定の手続きを踏めば管理組合の責任は軽減されるという細則がマンション標準管理規約に加われれば、管理組合の負担を軽減することになり、リフォームが促進され、住宅資産価値の向上とリフォーム市場の拡大が期待できる。</p> <p>建築士が可否判断を可能にし確認書取得を平準化する上で、有識者による工学的・専門的知見によるガイドラインやマニュアルの作成と周知を要望する。</p>	(一社)日本建材住宅設備産業協会	国土交通省

番号	受付日	所管省庁への検討要請日	提案事項	提案の具体的内容等	提案主体	所管官庁
3	27年 4月3日	27年 7月21日	マンション標準管理規約第22条における対象工事範囲の拡大について	<p>【具体的内容】</p> <p>マンション標準管理規約第17条、及び第22条の改正(バリアフリー工事、高齢者対応工事、省エネ設備工事、創エネ設備工事、空調設備工事など対象工事範囲の拡大)とその周知活動促進を提案する。</p> <p>昭和37年の区分所有法(法務省)制定以降、法改正やマンション標準管理規約の改正がなされてきた。</p> <p>平成16年マンション標準管理規約に第22条が新設され、窓や玄関ドアなど、防犯、防音、断熱等の性能向上に資する工事について、管理組合の責任と負担において、計画修繕として、当該工事を実施することが出来る。</p> <p>また、定期修繕が先で速やかに実施できない場合や、資金が不足で全棟で実施できない場合は、各区分所有者の責任において当該工事を実施することが出来る旨、細則で決められている。</p> <p>また第17条では理事長より書面による承認を受ければ、区分所有者はその専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け、若しくは取替えを行なう事ができると決められている。</p> <p>(一社)住宅リフォーム推進協議会が平成25年度に行った調査では、1位好み・使い勝手を良くするための変更 2位老朽化対策 3位高齢者対応 4位省エネ・冷暖房工事 10位防犯</p> <p>22条に定める工事に、バリアフリー工事、高齢者対応工事、省エネ設備工事等が加われば、性能向上だけでなく、安全性の向上、間取り変更により住宅取引価格が上昇するなど、リフォーム、中古流通がさらに促進され、住宅資産価値の向上とリフォーム市場の拡大が期待できる。</p> <p>22条について平成16年改正前の旧マンション標準管理規約で運営している管理組合では、せっかくの緩和条項である22条の周知・導入が進んでおらず、住民間の調整のために管理組合が過大な責任が科されるなどで、リフォームを諦めるケースが頻発している。</p> <p>国において周知・導入が進むような施策策定を提案する。</p> <p>上記措置を講じることにより、中古流通・リフォーム市場倍増という政府が掲げる再興戦略とも目指すべき方向性が合致するものとする。</p> <p>具体的な工事は、共用部分のうち各住戸の界壁や界床に付随するバリアフリー工事、高齢者対応工事(出入口等)、省エネ設備工事、間取り変更工事、空調工事、屋根に取り付けるソーラーパネル設置工事の住宅性能の向上、安全性の向上、住宅資産価値の向上に資するもの。</p>	(一社)日本建材・住宅設備産業協会	国土交通省
4	27年 7月9日	27年 7月27日	貸切バス事業者安全性評価の運賃制度への反映	<p>【提案の具体的内容】</p> <p>地方への貸切バスツアーによる観光客誘致を促進するため、日本バス協会が行う「貸切バス事業者安全性評価認定制度」において高い水準で安全性が確保でき、また、運転者の労働環境が整っていると判断される事業者には、点検時間の短縮 や公示運賃の下限額の引き下げなど貸切バスの運賃制度を緩和すること。</p> <p>【具体的な支障事例】</p> <p>平成24年4月に発生した高速ツアーバス事故等により、貸切バスの安全性向上を図る取組の一環として貸切バスの運賃制度が平成26年4月から見直されたが、貸切バスの運賃制度の改正に伴い、貸切バスツアーの料金が上がり日帰りバスツアーが減少したほか、境港クルーズ船寄港時など一度に多数の貸切バスを利用する際の台数確保に支障をきたしている。</p> <p>観光客を呼び込み地域に活力を生むために貸切バスの運賃制度を緩和することが必要である。</p>	鳥取県	国土交通省