

要除却認定基準の概要

(第1回検討会等を踏まえた修正案)

要除却認定基準の概要

基本的な考え方

「**生命・身体への危険性がある**」又は「**住宅の基本的条件である生活インフラが不十分**」なマンションのうち、**簡易な修繕で改善することが困難**であり、**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**を対象とする。

分類		基準概要
生命・身体への危険性がある マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象	(参考) 耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上 耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの (Is値が0.6未満のもの)
	火災安全性	建築基準法の 防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの (防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など)
	外壁等剥落	鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの $\left[(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数} \geq 0.34 \text{ など} \right]$
住宅の基本的条件である生活インフラが不十分 容積率緩和特例の対象	配管設備腐食等	「複数の個所で」から 会議後に修正 スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの
	バリアフリー	建物出入口から 多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等に至る一の経路が、移動等円滑化経路に適用される全ての基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの (階段・段を設けない(1階分の上下の移動に係る部分を除く)、廊下の幅が120cm以上 など)

マンション建替え円滑化法改正条文(除却の必要性に係る認定関係)

○マンション建替え円滑化法の改正条文(除却の必要性に係る認定関係)

(除却の必要性に係る認定)

第二条 マンションの管理者等(中略)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(中略)に規定する特定行政庁(中略)に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

新設

二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分(中略)が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備(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省令で定めるものに限る。)の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号)第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3 (略)

特定要除却認定

(敷地売却・敷地分割の対象)

要除却認定

(容積率特例の対象)

①火災安全性

○基準の考え方

- ・ 共同住宅は住戸ごとに区画されているため火災が拡大しにくいと言われている一方で、火災を覚知するまでに時間を要する、避難に時間を要する、消火活動が容易でないという課題もある。
- ・ 建築基準法の防火・避難規定の強化は、昭和30年代～40年代を中心に行われており、高経年マンションの中には、これらの規定に適合していないものもある。
- ・ 長期間にわたってマンションを安心して使っていくためには、現行の基準に合うよう改修を行うことが望ましいが、規定によっては、改修によって対応することが難しいものもある。
- ・ このため、建築基準法の防火・避難関係規定に不適合のマンションのうち、簡易な修繕で基準に適合させることが困難なものを対象とする。

○基準案

次のいずれかの規定に不適合なもので簡易な修繕で基準に適合させることが困難なもの

- 一 建築基準法第27条、第34条、第61条、第62条、第67条
- 二 建築基準法施行令第70条、第112条、第120条、第121条、第122条、第123条、第126条の6

火災による負傷者発生状況（H30.1～12）

用途別	人数	構成比
一般住宅	2,304	44.5%
共同住宅	1,063	20.6%
特定複合用途	383	7.4%
工場・作業場	277	5.4%
非特定複合用途	200	3.9%
併用住宅	164	3.2%
飲食店	113	2.2%
事務所等	53	1.0%
倉庫	43	0.8%
旅館・ホテル等	26	0.5%
学校	24	0.5%
病院等	23	0.4%
神社・寺院等	15	0.3%
物品販売店舗等	14	0.3%
社会福祉施設等	13	0.3%
その他の用途の建物火災	457	8.8%
計	5,172	100%

出典：消防統計（火災統計）

①火災安全性

耐火構造関係 主要構造部 に関するものに限る。

- イ 建築基準法第27条 【耐火建築物としなければならない特殊建築物】
- ロ 建築基準法第61条 【防火地域及び準防火地域内の建築物】
- ハ 建築基準法第62条 【屋根】
- ニ 建築基準法第67条 【特定防災街区整備地区】
- ホ 建築基準法施行令第70条 【柱の防火被覆】

防火区画関係 令112条のうち、過去の法改正により強化された項に限定する。

- イ 建築基準法施行令第112条第4項 【面積区画500m²】
- ロ 建築基準法施行令第112条第11項 【竪穴区画】
- ハ 建築基準法施行令第112条第16項 【スパンドレル】

避難施設等関係 ロからニについては、建築基準法施行令第117条で規定する適用の範囲に限る。

- イ 建築基準法第34条(非常用昇降機に限る) 【非常用昇降機】
- ロ 建築基準法施行令第120条 【直通階段の設置】
- ハ 建築基準法施行令第121条 【二以上の直通階段の設置、重複距離】
- ニ 建築基準法施行令第122条(15階以上の階又は地下3階以下の階に通ずる直通階段で建築基準法施行令第123条第3項の規定による特別避難階段とする必要がある場合に限る。) 【特別避難階段の設置】
- ホ 建築基準法施行令第126条の6 【非常用進入口】

①火災安全性

○ 防火・避難関係規定の主な強化内容（簡易な修繕では基準に適合させることが困難なもの）

改正年	改正内容	現在の条文	備考
1956年(S31年)	外壁へのスパンドレル設置	令第112条	外壁を広範囲にわたって改修する必要がある
	避難階に通ずる直通階段の設置	令第120条	直通階段がない場合、新たに設置する必要がある
1959年(S34年)	耐火建築物又は簡易耐火建築物の義務化 (3階以上のもの、2階が床面積300㎡以上のもの)	法第27条	外壁等を広範囲にわたって改修する必要がある
	3階以上の建築物の柱の防火被覆【鉄骨造等】	令第70条	建物内部の柱全体に防火被覆をすることは難しい
	面積区画に簡易耐火建築物の500㎡区画を追加	令第112条	床や壁が耐火構造でない木造等の場合には、対応が難しい
1964年(S39年)	15階以上に通じる避難階段を特別避難階段に強化	令第122条、第123条	避難階段を全面的に作り変える必要がある
1969年(S44年)	縦穴区画の制定	令第112条	吹き抜けや階段が防火区画となっていない場合、大規模な改修が必要
	2以上の直通階段に係る重複距離の制限	令第121条	重複距離が長く、かつ、避難上有効なバルコニーがない場合、大規模な改修が必要
1970年(S45年)	非常用昇降機の設置	法第34条	専用の乗降ロビーが必要であり、大規模な改修が必要
	非常用進入口の確保	令第126条の6	進入口を設ける外壁面に開口部がない場合には対応が困難
1973年(S48年)	2以上の直通階段が必要な建築物の適用拡大 (6階以上の階は面積に関わらず必要)	令第121条	避難上有効なバルコニー、屋外避難階段がない場合には、大規模な改修が必要
1998年(H10年)	単体規定の性能規定化、 法第38条に基づく大臣認定の廃止（H12.6施行、2年の経過措置）	—	大臣認定を受けた構造方法等を使用していた場合には、再認定等を受ける必要がある
—	防火地域・準防火地域・特定防災街区整備地区の指定	法第61条、第62条、第67条	外壁等の大規模な改修が必要

※内装制限(法第35条の2、令第128条の5)、非常用照明の設置(令第126条の4、第126条の5)等については改修によって対応可能と考えられるため、対象外とする。

②外壁等剥落(基準の考え方)

○基準の前提

① 技術者が目視のみで判定することを可能とする。

(コア抜き等の破壊検査、専用の機械等を要する非破壊検査、詳細な図面等を要する判定基準としない。)

② RC造及びSRC造を検討の対象とする。

(除却等の対象となりうる築年数のマンションについては、ほとんどがRC造。また、S造や木造については目視による判定が困難。SRC造の壁面等についてはRC造と同等。)

③ 剥落等が発生する蓋然性が高く、「除却することも合理的な選択肢の一つ」と考えられることを判定の基準とする。

(改修等により剥落等の危険性を回避できないことや、改修等が建替えと比較して費用的に不利であることまでを求めない。)

④ 建物全体が老朽化していなくても、ある一面の老朽化が進み、剥落等の危険性が高まっている可能性があることから、判定は部位単位(四面の外壁それぞれ、階段室、バルコニー、片廊下、ひさしの計8部位)で行う。

(外壁はそれぞれの面ごとに判定することとする。)

○基準の考え方

実物のRC造マンションの現地調査から、一定の鉄筋腐食が発生している場合に、どのような劣化事象が観測されたのかがデータとして得られている。これを元に、ある劣化事象が目視で観測された場合に、一定の鉄筋腐食が発生している可能性が高いことを判定する基準とする。

○基準案

調査箇所数に応じ、次の式により判定することとする。計8部位のうち、少なくとも1部位が下式を満たすこととする。

調査箇所数が8以上14以下の場合： $(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.80) \div \text{調査箇所数} \geq 0.50$

調査箇所数が15以上29以下の場合： $(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数} \geq 0.34$

調査箇所数が30以上の場合： $(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.67) \div \text{調査箇所数} \geq 0.27$

②外壁等剥落(基準の考え方)

○判定式の適用条件

イ 調査対象とする構造方法

鉄筋コンクリート構造又は鉄骨鉄筋コンクリート構造とする。

ロ 調査部位

調査部位は、外壁(東面、南面、西面及び北面の方位別)、階段室、バルコニー、直接外気に開放されている廊下、ひさしとする。

ハ 調査箇所

鉛直方向については階で区分し、水平方向については調査部位ごとに次のとおり区分したものを一の調査箇所とする。

(1)外壁 桁行方向は一住戸を一区分、梁間方向は一住戸を二区分とする。

(2)階段室 一の階段室を一区分とする。

(3)バルコニー、直接外気に開放されている廊下、ひさし 一住戸を一区分とする。

ニ 劣化グレード

劣化グレードは目視によって観測される劣化事象に応じて表2より決定する。一の調査箇所において複数の劣化事象が観測される場合、最大の劣化グレードを当該調査箇所の劣化グレードとする。

表 劣化グレード

劣化グレード	劣化事象
0	なし
1	外装の浮き、仕上げの劣化(塗材の劣化を除く)、コンクリート表層のひび割れ、エフロレッセンス、白華
2	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁
3	鉄筋に沿った浮き・剥離、鉄筋露出

※判定式によるものの他、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあり、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も対象とする。

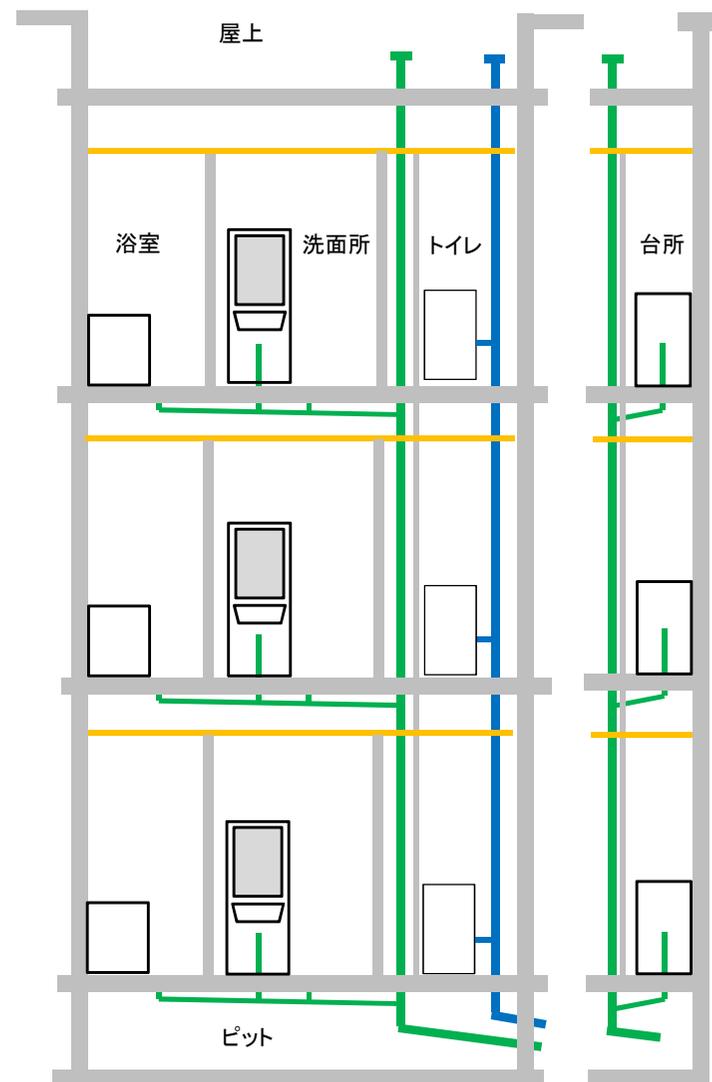
③配管設備腐食等

○基準の考え方

- ・ 台所、洗面所、風呂、便所から出る汚水が、床下にあるコンクリートスラブを貫通し、階下の天井裏に配された枝管を通じて共用部分である縦管に流される、いわゆる『スラブ下配管方式』の排水配管は、階下の住戸に立ち入らないと修繕できないほか、漏水箇所の特定が難しく、修繕にあたって天井を広範囲にわたって撤去することが必要である。
- ・ マンションを長期間にわたって健全に使うためには、排水計画を見直すことが望ましいが、スラブ上配管に切り替える際の排水勾配の確保や、ユニットバス等の専有部分の改修状況が住戸ごとに異なることへの対応などから、改修計画が複雑となり、費用負担も含めて合意形成を図ることが一般的に難しい。
- ・ また、排水管からの漏水について適切な対応が取られずに放置された場合、衛生面で有害となるおそれが高い。
- ・ このため、スラブ下配管方式の排水管で、老朽化により漏水が生じ、更新が必要となっているものを対象とする。

○基準案

スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの



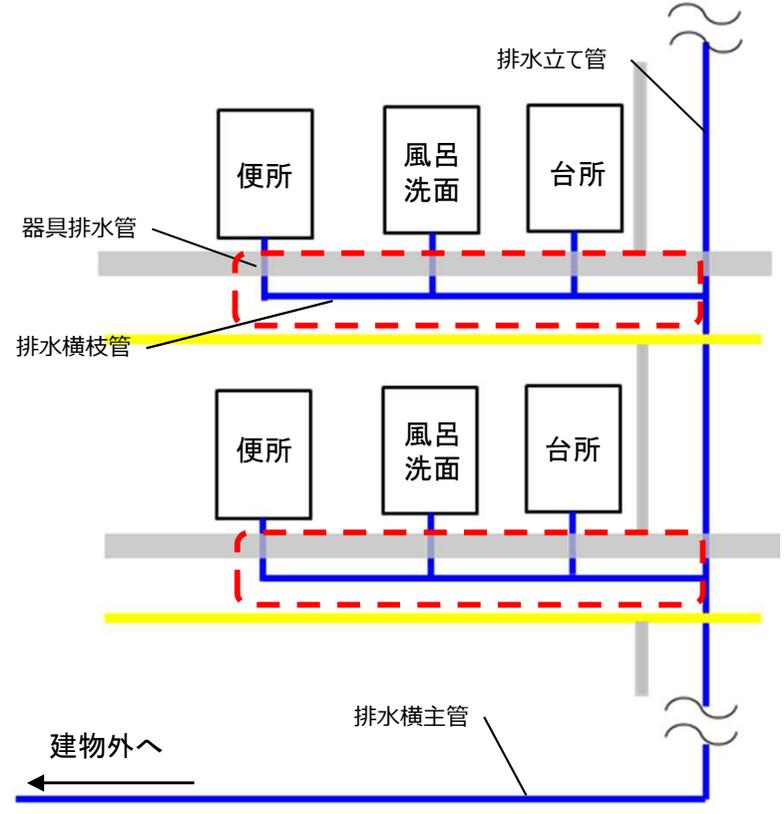
基準に該当するマンションのイメージ
(共用部分の排水管が天井裏にあり、漏水が発生)

③配管設備腐食等(調査の対象とする排水管の整理)

会議後に図を修正
(風呂・洗面系統と台所系統を別とした)

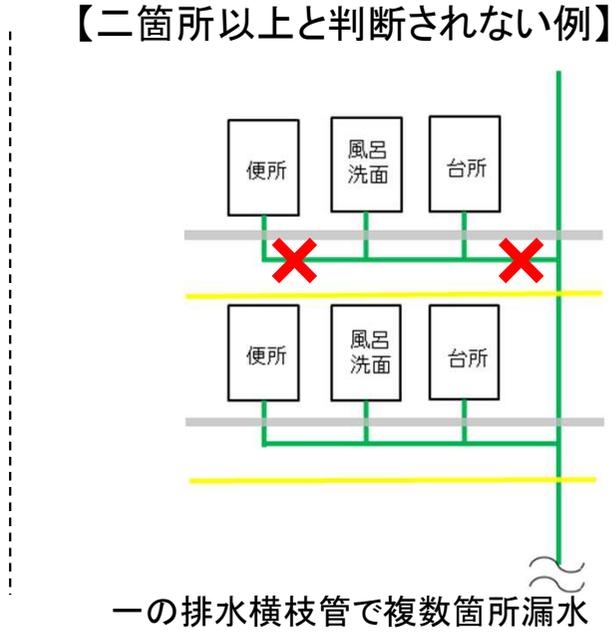
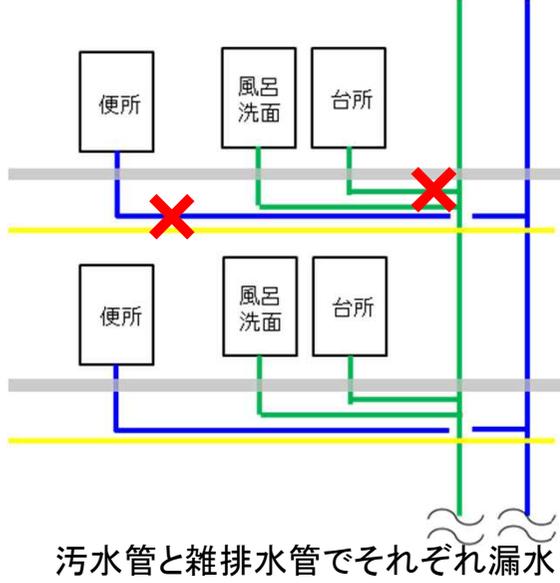
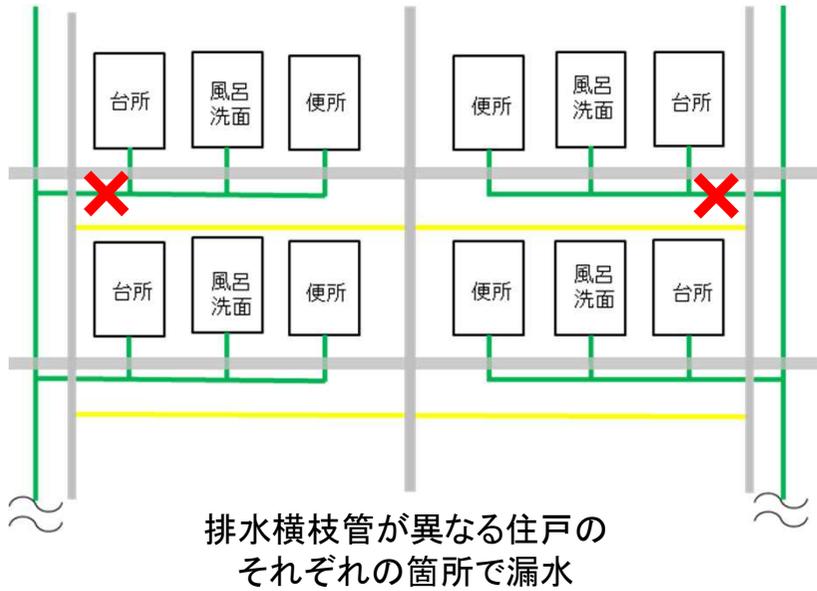
○調査の対象とする排水配管

マンションの専有部分の排水のための排水管で、その配管経路が当該専有部分の下階の天井裏を通過するもののうち、床版に埋設された部分から排水立て管に至る経路の部分とする。
(右図の [] 内の排水管が対象)



○漏水箇所数の考え方

衛生器具から排水立て管に至る排水管の二箇所以上で漏水が生じること。(ただし、一の排水横枝管のみで二箇所以上の漏水が生じている場合を除く。)



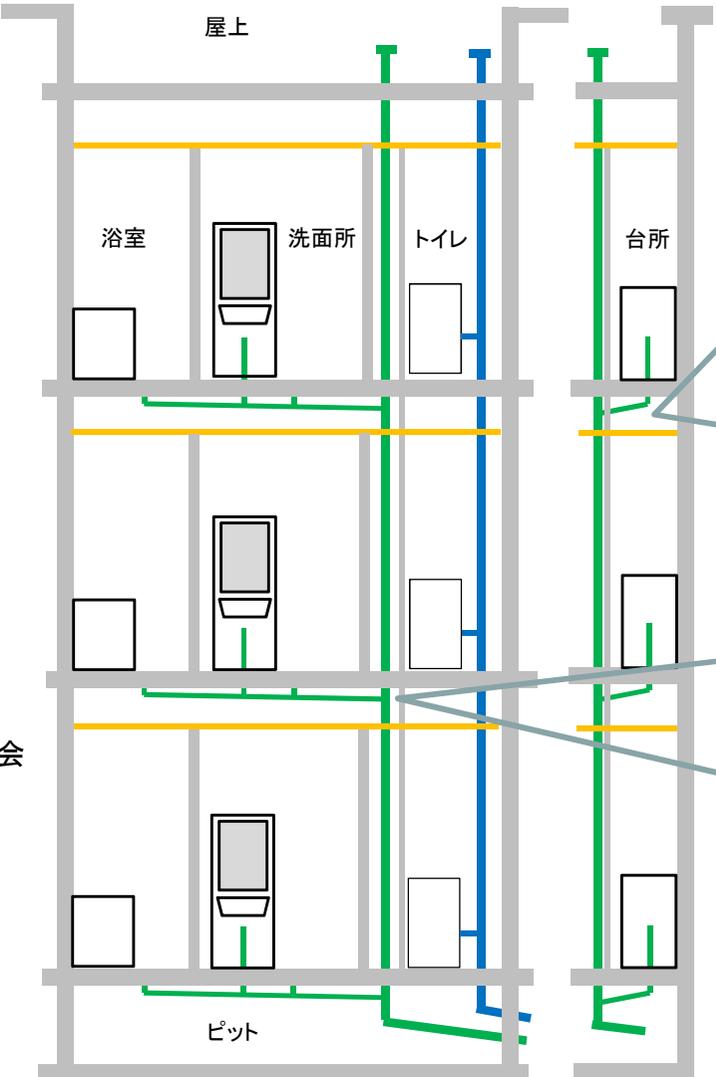
③配管設備腐食等

(参考)排水管の耐用年数

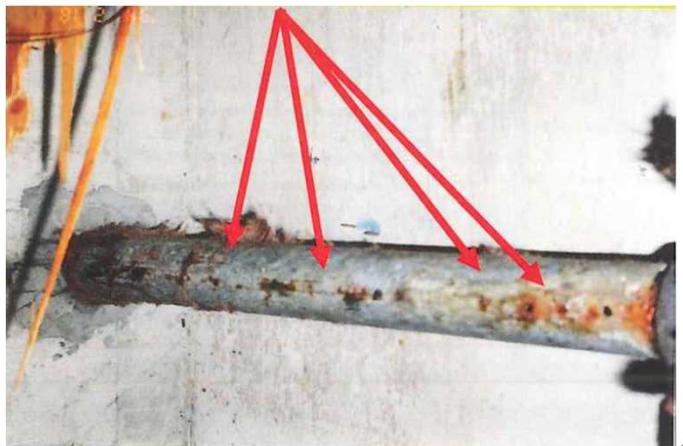
管種	一般耐用年数
炭素鋼鋼管(白)	20年
排水用硬質塩化ビライニング鋼管	30年
鋳鉄管	40年
耐火二層管	25年
硬質ポリ塩化ビニル管	25年
ヒューム管	25年

出典:「建物の耐用年数ハンドブック」
 出版:中央経済社 編集:(公社)ロングライフビル推進協会

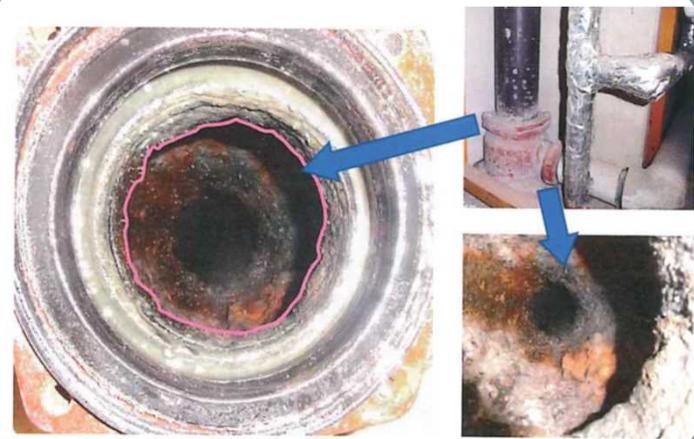
(参考)排水管の劣化状況



台所下部(排水横管)に発生したピンホール



縦管合流部の腐食



写真出典:「完全保存版 マンション給排水モデル事例集」(一財)経済調査会

④バリアフリー

○基準の考え方

- ・マンションは、建築等に際してバリアフリー化の努力義務があり、条例で特別特定建築物に追加することにより基準の義務づけが可能となる。また、条例で住戸までの経路を移動等円滑化経路等に位置付けることにより、住戸までの経路についてバリアフリー化の義務づけをすることが可能となる。
- ・高経年マンションの居住者には高齢者が多いことを考慮し、建物出入口から多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等までの経路が、バリアフリー法の移動等円滑化経路に適用される建築物移動等円滑化基準に適合しないもののうち、容易に修繕ができないものを要除却認定の対象とする。 ※視覚障害者誘導用ブロックや手すりの設置は対象外
- ・なお、「高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するための基本的な措置が講じられている」とされる高齢者等配慮対策等級(共用部分)等級3の基準を超えるものについては原則対象としない(条例で建築物移動等円滑化基準を強化している地方公共団体にあつては、当該強化した基準を適用)。

○基準案

建物出入口から多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等に至る一の経路が、次の全ての基準に適合するものを基準とし、これに該当していないものを認定の対象とする。

①次の各号のいずれかの基準

- ・階段・段を設けない(エレベーター、傾斜路併設の場合はこの限りではない)
- ・出入口の幅80cm以上(住戸の玄関の幅は75cm以上)
- ・廊下の幅が120cm以上
- ・傾斜路の幅が120cm以上(階段併設の場合は90cm以上)
- ・傾斜路の勾配が1/12以下(高さ16cm以下は1/8以下)
- ・エレベーターのかご及び昇降路の出入口の幅が80cm以上
- ・エレベーターの乗降ロビーの幅及び奥行きが150cm以上

②高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律 第14条第3項に基づく条例により義務づけられた基準(容易に修繕できないものに限る)

※バリアフリー基準不適合で要除却認定を受けて建替えを行った場合、建て替えられたマンションが上記基準及び移動等円滑化経路における敷地内通路の基準を満たさない場合には、容積率緩和特例の対象としない。

④ バリアフリー

対象とする経路を「移動等円滑化経路等」として次のとおり整理する。

イ 建物出入口から各住戸までの経路(1階分の上下の移動に係る部分を除く。)

ロ マンションに、多数の者が利用する居室(以下「利用居室」という。)を設ける場合にあっては、建物出入口から当該利用居室までの経路(直接地上へ通ずる出入口のある階(以下「地上階」という。)又はその直上階若しくは直下階のみに利用居室を設ける場合にあっては、当該地上階とその直上階又は直下階との間の上下の移動に係る部分を除く。)

ハ マンションに車椅子利用者用便房(住戸内に設けられているものを除く。以下同じ。)を設ける場合にあっては、利用居室(マンションに利用居室が設けられていないときは、建物出入口。ニにおいて同じ。)から当該車椅子利用者用便房までの経路

ニ マンションに車椅子利用者用駐車施設を設ける場合にあっては、当該車椅子利用者用駐車施設から利用居室までの経路

④バリアフリー（建築物移動等円滑化基準と高齢者等配慮対策等級の比較）

【改修が困難と考えられるものを抜粋】

赤字は対応関係にある基準

		建築物移動等円滑化基準	高齢者等配慮対策（共用部分） 等級3の基準
多数の者が利用する部分	階段	・主たる階段は回り階段でないこと（回り階段以外の階段を設けることが困難であるときを除く）	
移動等円滑化経路	出入口	・幅80cm以上	・（住戸の玄関の有効幅員は75cm以上）
	廊下等	・幅120cm以上 ・50m以内ごとに車椅子転回場所 ・段を設けない（傾斜路又はエレベーターを併設する場合を除く）	・住戸から建物出入口、共用施設、他住戸等日常的に利用する空間に至る1以上の共用廊下について次の基準に適合 ①段差のない構造 ②高低差が生じる場合には勾配が1/12以下（高低差が8cm以下の場合には1/8以下）の傾斜路が設けられているか、当該傾斜路と段が併設 なお、段が設けられている場合には次の基準に適合 ・踏面が24cm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が55cm～65cm ・蹴込みが3cm以下 ・最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていない ③建築基準法に定める基準に適合
	階段	・階段を設けない（傾斜路又はエレベーターを併設する場合を除く）（地上階と直上階・直下階との間の上下移動は適用除外）	・住戸からエレベーター又は共用階段（1階分の移動に限る）を利用し、建物出入口のある階まで到達できる（EV基準を再掲） ・各階を連絡する共用階段の1以上について次の基準に適合 ①踏面が24cm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が55cm～65cm ②蹴込みが3cm以下 ③最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていない ・建築基準法に定める基準に適合
	傾斜路	・幅120cm以上（階段併設の場合は90cm以上） ・勾配1/12以下（高さ16cm以下は1/8以下） ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踊場	建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合には、次の基準に適合（EV基準を再掲） ・勾配1/12以下の傾斜路と段が併設され、それぞれ幅員90cm以上、又は、高低差8cm以下で1/8以下の傾斜路若しくは1/15以下の傾斜路で、幅員120cm以上
	エレベーター	・かご及び昇降路の出入口幅80cm以上 ・かごの奥行き135cm以上 ・乗降ロビーの幅及び奥行き150cm以上	①住戸からエレベーター又は共用階段（1階分の移動に限る）を利用し、建物出入口のある階まで到達できる ②住戸から建物出入口に至る1以上のエレベーター、エレベーターホールが次に掲げる基準に適合 (1) エレベーターの出入口の有効幅員が80cm以上 (2) エレベーターホールに1辺を150cmとする正方形の空間を確保できる (3) 建物出入口からエレベーターホールまでの経路が段差のない構造 (4) 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合には、次の基準に適合 ・勾配1/12以下の傾斜路と段が併設され、それぞれ幅員90cm以上、又は、高低差8cm以下で1/8以下の傾斜路若しくは1/15以下の傾斜路で、幅員120cm以上 ・なお、段が設けられている場合には、等級3の階段の基準に適合 ③住戸のある階でエレベーターを利用できない場合には、建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る1の共用階段の幅員が90cm以上

④ バリアフリー (建築物移動等円滑化基準)

建築物移動等円滑化基準 (一定規模以上の特別特定建築物について適合させるべき基準)【バリアフリー法第14条第5項】

条例で共同住宅が特別特定建築物に追加された場合	「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する」が「多数の者が利用する」に読み替えられ、2,000㎡以上(条例で引下げ可)のマンションについて各種基準が義務づけられる。
条例が定められていない場合	車椅子用便房等までの経路のみ、努力義務がかかる。

不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する部分に適用される基準 ⇒ 条例を定めることにより、「多数の者が利用する」に読み替え										移動等円滑化経路※に適用される基準 ※道から多数の者が利用する居室(集会所等)、車椅子用便房等に至る1以上の経路 ⇒ 条例により、各住戸までの経路を移動等円滑化経路等とすることが可能					
										地上階とその直上・直下階のみに住戸がある場合は、地上階と直上階・直下階との間の上下移動は適用除外					
出入口	廊下等	階段	傾斜路	エレベーター	便所	浴室等	敷地内通路	駐車場	標識、案内設備	出入口	廊下等	階段	傾斜路	エレベーター	敷地内通路
改修が困難と考えられるもの		・主たる階段は回り階段でないこと(回り階段以外の階段を設けることが困難であるときを除く)								・幅80cm以上	・幅120cm以上 ・50m以内ごとに車椅子転回場所 ・段を設けない(傾斜路を併設する場合を除く)	・階段を設けない(傾斜路又はエレベーターを併設する場合を除く)	・幅120cm以上(階段併設の場合は90cm以上) ・勾配1/12以下(高さ16cm以下は1/8以下) ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踊場	・かご及び昇降路の出入口幅80cm以上 ・かごの奥行き135cm以上 ・乗降ロビーの幅及び奥行き150cm以上	・幅120cm以上 ・50m以内ごとに車椅子転回場所 ・傾斜路幅120cm以上(段併設の場合は90cm以上) ・勾配1/12以下(高さ16cm以下の場合は1/8以下) ・高さ75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踊場
改修が困難とは言えないもの	・滑りにくい表面、点状ブロック	・手すり、滑りにくい表面、識別しやすい色、つまずき防止、点状ブロック	・手すり、滑りにくい表面、識別しやすい色、点状ブロック		・車椅子使用者用便房、低い小便器を1以上設ける		・滑りにくい表面 ・段や傾斜路に手すり、識別しやすい色、つまずき防止	・幅350cm以上 ・経路長さが短くなる位置	・移動等円滑化の措置がとられたエレベーター等の標識、案内板を設置	・戸は自動扉等で前後に高低差がないこと	・戸は自動扉等で前後に高低差がないこと			・ボタンの位置、昇降方向の表示等の基準	・戸は自動扉等で前後に高低差がないこと

高齢者等配慮対策等級【住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2】

共用部分	等級3	a. 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。 b. 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで到達するための基本的な措置が講じられていること。
	等級2	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。

共用部分に係る基準			
等級3及び2		等級3のみ	
	廊下等	階段	エレベーター等
改修が困難と考えられるもの	<ul style="list-style-type: none"> 住戸から建物出入口、共用施設、他住戸等日常的に利用する空間に至る1以上の共用廊下について次の基準に適合 ①段差のない構造 ②高低差が生じる場合には勾配が1/12以下(高低差が8cm以下の場合には1/8以下)の傾斜路が設けられているか、当該傾斜路と段が併設 なお、段が設けられている場合には次の基準に適合 ・踏面が24cm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が55cm～65cm ・蹴込みが3cm以下 ・最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていない ③建築基準法に定める基準に適合 	<ul style="list-style-type: none"> 各階を連絡する共用階段の1以上について次の基準に適合 ①踏面が24cm以上であり、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が55cm～65cm ②蹴込みが3cm以下 ③最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていない ・建築基準法に定める基準に適合 	<ul style="list-style-type: none"> ①住戸からエレベーター又は共用階段(1階分の移動に限る)を利用し、建物出入口のある階まで到達できる ②住戸から建物出入口に至る1以上のエレベーター、エレベーターホールが次に掲げる基準に適合 <ul style="list-style-type: none"> (1) エレベーターの出入口の有効幅員が80cm以上 (2) エレベーターホールに1辺を150cmとする正方形の空間を確保できる (3) 建物出入口からエレベーターホールまでの経路が段差のない構造 (4) 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合には、次の基準に適合 ・勾配1/12以下の傾斜路と段が併設され、それぞれ幅員90cm以上、又は、高低差8cm以下で1/8以下の傾斜路若しくは1/15以下の傾斜路で、幅員120cm以上 ・なお、段が設けられている場合には、等級3の階段の基準に適合 ③住戸のある階でエレベーターを利用できない場合には、建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る1の共用階段の幅員が90cm以上
改修が困難とは言えないもの	<ul style="list-style-type: none"> 住戸から建物出入口、共用施設、他住戸等日常的に利用する空間に至る1以上の共用廊下について次の基準に適合 ①段が設けられている場合には、手すりが少なくとも片側にあり、踏面の先端からの高さが70～90cm ②手すりが共用廊下の少なくとも片側にあり、床面からの高さが70～90cm(やむを得ない部分を除く) ③外部に開放されている共用廊下(1F以外)にあつては、転落防止のための手すり等 	<ul style="list-style-type: none"> 各階を連絡する共用階段の1以上について、手すりが少なくとも片側にあり、踏面の先端からの高さが70～90cm ・外部に開放されている共用階段(高さ1m以下の部分を除く)について転落防止のための手すり等 	<ul style="list-style-type: none"> 住戸から建物出入口に至る1以上のエレベーター、エレベーターホールが次に掲げる基準に適合 ・建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合には、手すりが傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面から70～90cmの高さに設けられている

※住戸の出入口となる玄関の幅員については、高齢者等配慮対策等級(専用部分)で定められており、等級3では有効幅員75cm以上とされている。(等級2は基準なし)

(参考)長期優良住宅化リフォーム推進事業では、共同住宅のバリアフリー性能(共用部分)が、高齢者等配慮対策等級3(エレベーターの基準を除く)となる改修に対して補助を行っている。
住宅金融支援機構融資では、新築住宅のバリアフリー性能(共用部分及び専用部分)が高齢者等配慮対策等級3以上の場合にフラット35S(金利Bプラン)が適用される。