

要除却認定基準案

(パブリックコメント等を踏まえた案)

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	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)

(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(基準案)

以下で定める基準に適合しないものを認定の対象とする。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百二条第二項第二号の規定に基づき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定める基準は、建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第三条第一項各号に規定する建築物にあっては一級建築士(建築士法第二条第二項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。)、建築基準適合判定資格者(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第七十七条の六十に規定する建築基準適合判定資格者をいう。以下同じ。)又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が、同法第三条の二第一項各号に規定する建築物にあっては、一級建築士、建築基準適合判定資格者、二級建築士(建築士法第二条第三項に規定する二級建築士をいう。以下同じ。)又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が、その他の建築物にあっては、一級建築士、建築基準適合判定資格者、二級建築士、木造建築士(建築士法第二条第四項に規定する木造建築士をいう。以下同じ。)又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が調査を行った結果、次に掲げる基準【精査中】に適合することが確かめられることとする。

- 一 建築基準法第27条 【耐火建築物等としなければならない特殊建築物】
- 二 建築基準法第34条 【非常用昇降機】
- 三 建築基準法第61条 【防火地域及び準防火地域内の建築物】
- 四 建築基準法第67条 【特定防災街区整備地区】
- 五 建築基準法施行令第70条 【柱の防火被覆】
- 六 建築基準法施行令第112条 【防火区画(面積区画、高層区画、竪穴区画)】
- 七 建築基準法施行令第121条 【二以上の直通階段】
- 八 建築基準法施行令第122条、第123条 【特別避難階段】

②外壁等剥落(基準案)

以下に定める基準に該当するものを認定の対象とする。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百二条第二項第三号の規定に基づき外壁、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るものとして定める基準は、一級建築士、二級建築士又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が調査を行った結果、次の一又は二に該当することが確かめられることとする。

- 一 調査対象とする部位(以下本項において「調査部位」という。)のいずれかにおいて、表1の調査箇所数欄の区分に応じた判定式により算出した数値が、判定値欄の数値以上となること。

表1 調査箇所数に応じた判定式と判定値

調査箇所数	判定式	判定値
8箇所以上14箇所以下の場合	$(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.80) \div \text{調査箇所数}$	0.50
15箇所以上29箇所以下の場合	$(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数}$	0.34
30箇所以上の場合	$(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.67) \div \text{調査箇所数}$	0.27

②外壁等剥落(基準案)

(前頁からのつづき)

表1に掲げる式の適用にあたっては次のイからニに従うこととする。

イ 調査対象とする構造

鉄筋コンクリート造の建築物若しくは建築物の構造部分又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物若しくは建築物の構造部分とする。

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又はひさしとする。

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に応じて次のとおり区分した部分を一の調査箇所とする。なお、住宅以外の用途の部分にあつては近接する住戸と同等の長さで区分した部分とする。

- (1)外壁 桁行方向は住戸で区分した部分とし、張り間方向は住戸を二分した部分とする。
- (2)階段室 一の階段室の部分とする。
- (3)バルコニー 直接外気に開放されている廊下又はひさし 住戸で区分した部分とする。

ニ 劣化グレード

劣化グレードは調査箇所ごとに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2 劣化グレードと劣化事象

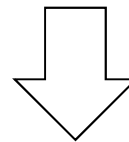
劣化グレード	劣化事象
0	なし
1	外装材の浮き、仕上げの劣化(仕上塗材の劣化を除く)、コンクリート表層のひび割れ、エフロレッセンス・白華
2	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁
3	鉄筋に沿った浮き又は剥離、鉄筋露出

ニ 外壁、外装材その他これらに類する建築物の部分が剥離し、落下することにより周囲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であること。

③配管設備腐食等(基準案)

以下で定める基準に該当するものを認定の対象とする。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百二条第二項第四号の規定に基づき給水、排水その他の配管設備の損傷、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定める基準は、給水、排水その他の配管設備(改修に関する工事を行うことが困難なものとしてマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則(平成十四年国土交通省令第百十六号)で定めるものに限る。)で、一級建築士、二級建築士又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が調査を行った結果、当該排水管の二以上の箇所でも漏水が生じたことが確かめられることとする。ただし、一の排水横枝管又は当該排水横枝管に繋がる器具排水管のみで漏水が生じている場合を除く。



スラブ下配管方式が対象であることを省令で規定

(給水、排水その他の配管設備で改修に関する工事を行うことが著しく困難なもの)
法第百二条第二項第四号における給水、排水その他の配管設備で改修に関する工事を行うことが著しく困難なものは、マンションの専有部分のための排水のための排水管であって、その配管経路が当該専有部分の下階の専有部分の天井裏を通過するもののうち、床スラブ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。

④バリアフリー(基準案)

以下で定める基準に適合しないものを認定の対象とする。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百二条第二項第五号の規定に基づき高齢者、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定める基準は、建築士法第三条第一項各号に規定する建築物にあっては一級建築士、建築基準適合判定資格者又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が、同法第三条の二第一項各号に規定する建築物にあっては、一級建築士、建築基準適合判定資格者、二級建築士又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が、その他の建築物にあっては、一級建築士、建築基準適合判定資格者、二級建築士、木造建築士又はこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると国土交通大臣が認める者が調査を行った結果、次の一のイからニまでに定める経路(以下「対象経路」という。)のうちそれぞれ一以上について、二に掲げる基準に適合することが確かめられることとする。

一 対象経路

イ マンションの出入口(以下「建物出入口」という。)から各住戸までの経路(一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。)を設ける場合であって、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つては、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使用者用便房(住戸内に設けられているものを除く。以下同じ。)を設ける場合にあつては、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。二において同じ。)から当該車椅子使用者用便房までの経路

ニ マンションに車椅子使用者用駐車施設を設ける場合にあつては、当該車椅子使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（基準案）

（前頁からのつづき）

二 対象経路の基準

イ 当該対象経路上に階段又は段を設けないこと。ただし、傾斜路又はエレベーターその他の昇降機を併設する場合は、この限りではない。

ロ 当該対象経路を構成する出入口の幅が八十センチメートル以上であること。ただし、住戸の出入口の幅にあつては七十五センチメートル以上であること。

ハ 当該対象経路を構成する廊下の幅が百二十センチメートル以上であること。

ニ 当該対象経路を構成する傾斜路が次に掲げるものであること。

(1) 幅が百二十センチメートル以上であること。ただし階段に併設する場合は九十センチメートル以上であること。

(2) 勾配が十二分の一を超えないこと。ただし、高さが十六センチメートル以下のものにあつては、八分の一を超えないこと。

ホ 当該対象経路を構成するエレベーター及びその乗降ロビーが次に掲げるものであること。

(1) 籠（人を乗せ昇降する部分をいう。）及び昇降路の出入口の幅が八十センチメートル以上であること。

(2) 乗降ロビーの幅及び奥行きが百五十センチメートル以上であること。

ヘ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律第十四条第三項に基づく条例により付加された事項（高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律施行令（平成十八年政令第三百七十九号）第六条第一号から第五号に規定する建築物特定施設に係る寸法、幅、奥行き、勾配又は配置に関する事項に限る。）に適合していること。

○特定行政庁による許可（容積率緩和）

バリアフリー基準について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に示す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こととする。