

○国土交通省告示第二百四十三号

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和七年法律第四十七号）及び老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和八年国土交通省令第三号）の施行に伴い、並びにマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第百六十三条の五十六第二項各号及びマンションの再生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）第七十六条の二十七の規定に基づき、除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示の一部を改正する告示を次のように定める。

令和八年二月二日

国土交通大臣 金子 恭之

除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示の一部を改正する告示

除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和三年国土交通省告示第千五百二十二号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。

改 正 後

除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示

第一 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十六第二項第一号の規定に基づき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定める基準

〔マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号。以下「法」という。）第百六十三条の五十六第二項第一号の規定に基づき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定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二十二条第二項及び第二十五条第二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（平成二十五年国土交通省告示第千六十二号）とする。〕

第二 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十六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

〔法第百六十三条の五十六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掲げる建築物にあっては一級建築士（同法第二条第二項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の五十八第一項の登録（同条第二項（同条第二項の一級建築基準適合判定資格者登録簿への登録に限る。）を受けていきを受けている者（以下「一級建築基準適合判定資格者」という。）その他国土交通大臣が定める者が、建築士法第三条の二第一項各号に掲げる建築物

改 正 前

除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示

第一 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一号の規定に基づき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定める基準

〔マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第百二条第二項第一号の規定に基づき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定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二十二条第二項及び第二十五条第二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（平成二十五年国土交通省告示第千六十二号）とする。〕

第二 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一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

〔法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掲げる建築物にあっては一級建築士（同法第二条第二項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の五十八第一項の登録（同条第二項（同条第二項の一級建築基準適合判定資格者登録簿への登録に限る。）を受けていきを受けている者（以下「一級建築基準適合判定資格者」という。）その他国土交通大臣が定める者が、建築士法第三条の二第一項各号に掲げる建築物

掲げる建築物にあつては一級建築士、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。）、建築基準法第七十七条の五十八条の五十八第一項の登録を受けている者（以下「建築基準適合判定資格者」という。）その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあつては一級建築士、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。）、建築基準適合判定資格者その他の建築物に定める者が目視、簡易な計測機器等による測定その他の方法により調査を行った結果、次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。

#### 一〇十四（略）

第三 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十六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

法第百六十三条の五十六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、次に掲げる基準のいずれかに適合することが確かめられることとする。

一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がイで定める調査対象について口で定める調査部位ごとに、目視その他の方法により調査を行った結果、当該調査部位のいずれかにおいて、ハの表1で定める調査箇所数欄の区分に応じた判定式により算出される値が、判定値欄の値以上となること。

イ・ロ（略）

ハ 判定式と判定値

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
-------	-----	-----

にあつては一級建築士、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。）、建築基準法第七十七条の五十八条の五十八第一項の登録を受けている者（以下「建築基準適合判定資格者」という。）その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあつては一級建築士、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。）、建築基準適合判定資格者その他の建築物に定める者が目視、簡易な計測機器等による測定その他の方法により調査を行った結果、次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。

#### 一〇十四（略）

第三 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

法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、次に掲げる基準のいずれかに適合することが確かめられることとする。

一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がイで定める調査対象について口で定める調査部位ごとに、目視その他の方法により調査を行った結果、当該調査部位のいずれかにおいて、ハの表1で定める調査箇所数欄の区分に応じた判定式により算出される値が、判定値欄の値以上となること。

イ・ロ（略）

ハ 判定式と判定値

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
-------	-----	-----

この表において、劣化グレードについては、調査箇所ごとに発見された劣化事象に応じて表2に定めるところにより決定する。一の調査箇所において複数の劣化事象が発見された場合であつて、当該調査箇所において劣化グレードBの事象が発見された場合は、当該調査箇所の劣化グレードを劣化グレードB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
(略)	コンクリートの浮き又は剥離、 鉄筋露出

二級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションについて目視その他の方法により調査を行つた結果、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、特定行政庁が認めるものであること。

第四 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十六  
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

この表において、劣化グレードについては、調査箇所ごとに発見された劣化事象に応じて表2に定めるところにより決定する。一の調査箇所において複数の劣化事象が発見された場合であつて、当該調査箇所において劣化グレードBの事象が発見された場合は、当該調査箇所の劣化グレードを劣化グレードB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
(略)	コンクリートの浮き又は剥離、 鉄筋露出

二級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションについて目視その他の方法により調査を行つた結果、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、特定行政庁が認めるものであること。

第四 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

法第百六十三条の五十六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、二級建築士その他の国土交通大臣が定める者がマンションの再生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。以下「規則」という。）第七十六条の二十七で定める配管設備について目視その他の方針により調査を行った結果、当該配管設備の二以上の箇所で漏水が生じたことが確かめられることとする。ただし、排水立て管に連結された配管設備のうち、一の配管設備のみで二以上の箇所の漏水が生じている場合を除く。

第五 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十六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

法第百六十三条の五十六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掲げる建築物については一級建築士、一級建築基準適合判定資格者その他の国土交通大臣が定める者が、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物については一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物については一級建築士、二級建築士、木造建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者が目視、簡易な計測機器等による測定その他の方法により調査を行った結果、第一号イからニまでに定める経路（以下「対象経路」という。）のうち、それぞれ一以上のものが、第二号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。

二 基準（略）

法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、一級建築士、二級建築士その他の国土交通大臣が定める者がマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第四十九条の二で定める配管設備について目視その他の方法により調査を行った結果、当該配管設備の二以上の箇所で漏水が生じたことが確かめられることとする。ただし、排水立て管に連結された配管設備のうち、一の配管設備のみで二以上の箇所の漏水が生じている場合を除く。

第五 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、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律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

法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掲げる建築物については一級建築士、一級建築基準適合判定資格者その他の国土交通大臣が定める者が、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物については一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物については一級建築士、二級建築士、木造建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者が目視、簡易な計測機器等による測定その他の方法により調査を行った結果、第一号イからニまでに定める経路（以下「対象経路」という。）のうち、それぞれ一以上のものが、第二号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。

二 基準（略）

イヽホ (略)

へ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進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の促進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までに規定する建築物特定施設に関する事項であつて、その改修に関する工事を行うことと著しく困難なものに限る。）に適合していること。

第六 マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則第七十六条の二十七の規定に基づき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定める配管設備

規則第七十六条の二十七に規定する国土交通大臣が定めるものは、マンションの専有部分又は共用部分の排水に使用する排水管であつて、床スラブに埋設された部分から排水立て管までの部分とする。

イヽホ (略)

へ 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までに規定する建築物特定施設に関する事項であつて、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものに限る。）に適合していること。

第六 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第四十九条の二の規定に基づき改修に関する工事を行うことが著しく困難ものとして定める配管設備

規則第四十九条の二に規定する国土交通大臣が定めるものは、マンションの専有部分又は共用部分の排水に使用する排水管であつて、床スラブに埋設された部分から排水立て管までの部分とする。

附 則

この告示は、令和八年四月一日から施行する。