

要除却等認定実務マニュアル

令和3年12月

令和6年6月改訂

令和8年3月改訂

国土交通省

目次：

1	本マニュアルの目的と位置付け	1
1. 1	本マニュアルの目的と位置づけ	1
1. 2	要除却等認定への見直しの全体像	3
1. 3	改正区分所有法の客観的事由との関係	5
1. 4	本マニュアルの適用範囲	7
1. 5	要除却等認定制度の活用にあたっての留意事項	8
1. 6	要除却等認定を受けて新たに建築されるマンションに関する留意事項	8
2	要除却等認定基準の概要と調査・判定方法	9
2. 1	耐震性不足	9
2. 1. 1	基準概要	9
2. 1. 2	調査資格者	10
2. 1. 3	調査・判定方法	10
2. 2	火災安全性不足	12
2. 2. 1	基準概要	12
2. 2. 2	調査資格者	14
2. 2. 3	調査・判定方法	15
2. 3	外壁等剥落危険性	40
2. 3. 1	基準概要	40
2. 3. 2	調査資格者	44
2. 3. 3	判定式による調査・判定方法	44
2. 3. 4	判定式によらない方法の例	58
2. 4	配管設備腐食等	59
2. 4. 1	基準概要	59
2. 4. 2	調査資格者	61
2. 4. 3	調査・判定方法	61
2. 5	バリアフリー不適合	66
2. 5. 1	基準概要	66
2. 5. 2	調査資格者	67
2. 5. 3	調査・判定方法	68
2. 6	デジタル技術を活用した調査・判定方法	81
3	要除却等認定の申請手続き	82
3. 1	専門家の選定	82
3. 2	要除却等認定申請のための決議	83
3. 3	認定の申請	85
3. 3. 1	共通事項	85

3. 3. 2	国土交通大臣の定める基準に適合していないこと又は該当することを証する書類（参考様式）	87
4	要除却等認定の審査手順	97
4. 1	共通事項	97
4. 2	各認定事項	97
4. 2. 1	耐震性不足	97
4. 2. 2	火災安全性不足	98
4. 2. 3	外壁等剥落危険性	100
4. 2. 4	配管設備腐食等	101
4. 2. 5	バリアフリー不適合	102
5	要除却等認定マンションに対する努力義務等	104
5. 1	区分所有者の除却等の努力義務	104
5. 2	都道府県知事等による除却等に係る指導・助言、指示等	104
6	要除却等認定マンションに対する特例	108
6. 1	容積率又は高さ制限の緩和（マンション再生型総合設計制度）	108
6. 2	独立行政法人住宅金融支援機構による除却等資金への融資	109
7	申請様式等	110
7. 1	認定申請様式	110
7. 2	調査報告様式（参考様式）	114
8	関係法令	118

改訂履歴

凡例

(1) 略号

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載しています。

法令等の名称	略記	引用時の表記
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7年法律第47号）	改正マンション関係法	—
建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）	区分所有法	区法○
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律*（平成14年法律第78号）	マンション再生円滑化法	再法○
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14年国土交通省令第116号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○
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（令和3年国土交通省告示第1522号）	要除却等認定基準告示	—
建築基準法（昭和25年法律第201号）	建築基準法	建基法○
建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）	建築基準法施行令	建基令○
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18年法律第91号）	バリアフリー法	—
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18年政令第379号）	バリアフリー法施行令	—
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）	耐震改修促進法	—

※ マンション関係法の改正により、法律の名称自体も変更されています。

(2) 条項の記載方法

全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記しています。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記しています。

(例) 区分所有法第62条第2項第三号 → 区法62②Ⅲ

区分所有法第64条の6第3項により読み替えて準用する同法第63条第1項

→ 区法64-6③、63①

(3) その他

管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現しますが、マンション管理や 団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現しています。

1 本マニュアルの目的と位置付け

1. 1 本マニュアルの目的と位置付け

マンションは、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっていますが、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が深刻化しています。

こうした課題に対応するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理・再生の円滑化等を図ることが必要です。そのため、「管理の円滑化等の推進」、「再生の円滑化等の推進」、「地方公共団体の取組の充実」の3本柱で構成される「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案」が第217回国会に提出され、令和7年5月23日に可決・成立、5月30日に公布されました。

この改正マンション関係法のうち、区分所有法の改正により、多数決による区分所有建物の再生・区分所有関係の解消を可能とする新たな仕組みが設けられています。具体的には、従来の建替え決議に加えて、区分所有建物を再生するための仕組みとして建物更新決議及び再建決議が、区分所有関係を解消するための仕組みとして建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が、そして、区分所有建物を取り壊す仕組みとして取壊し決議が設けられました。また、マンション建替円滑化法の改正により、マンション再生円滑化法として、区分所有法に基づくこれらの決議に対応した事業手続きが整備されました。これらの措置は令和8年4月1日から施行されるところで

す。

マンション建替円滑化法では、除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）の対象として、以下の①～⑤の事由が定められていました。この要除却認定は、生命・身体に危険性があると認められるマンション（①～③）や、住宅における生活の基本的条件であるインフラに問題があると認められるマンション（④及び⑤）を対象に、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの建替え等の円滑化を図る制度として運用されてきました。

- ①地震に対する安全性に係る建築基準法令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もの（耐震性不足）
- ②火災に対する安全性に係る建築基準法令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もの（火災安全性不足）
- ③外壁等が剥離し、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もの（外壁等剥落危険性）
- ④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国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるもの（配管設備腐食等）
- ⑤バリアフリー法第14条第5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もの（バリア

フリー不適合)

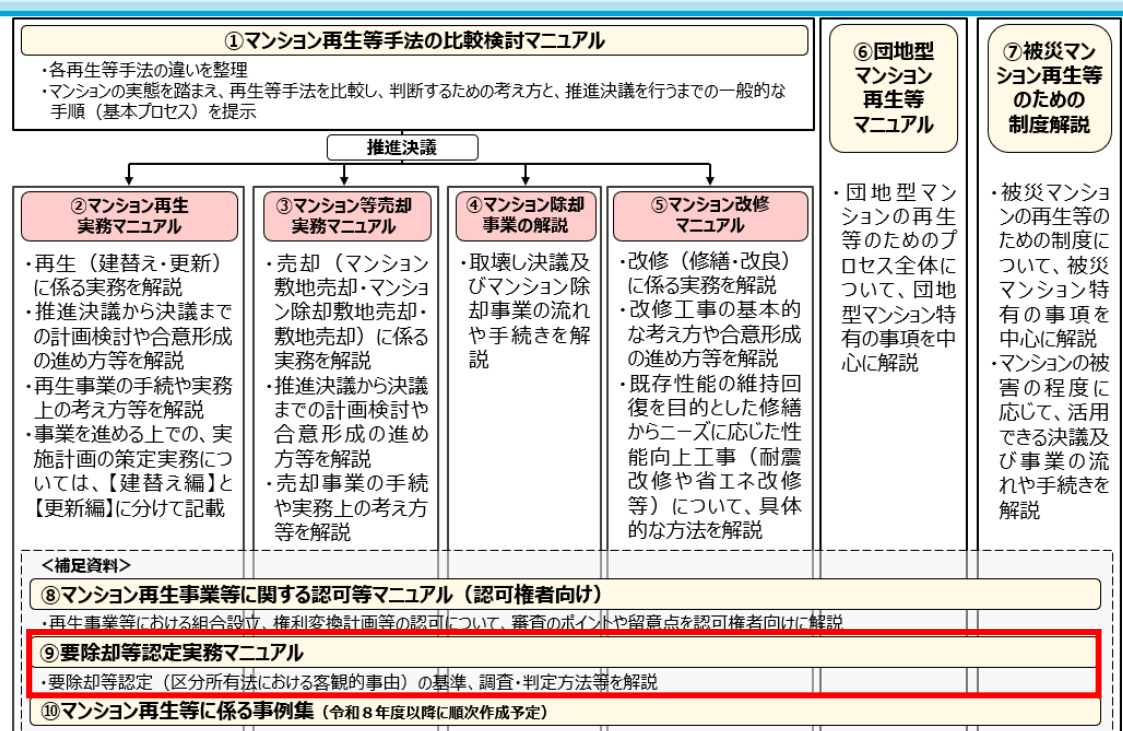
今回のマンション再生円滑化法への改正により、要除却認定の名称が「要除却等認定」に変更となったほか、その位置付けが大きく見直されたこと等を踏まえ、本マニュアルでは、改正マンション関係法による要除却等認定への見直しの全体像、要除却等認定基準への該当性に係る調査・判定方法、要除却等認定申請手続きの方法、特定行政庁による審査手順、要除却等認定を受けたマンションに対する特例等を解説することにより、要除却等認定制度の的確かつ円滑な運用に資することを目的とします。

なお、国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するための各マニュアルを作成・公表してきましたが、今回の法改正を踏まえ、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」(委員名簿、開催状況等は別添のとおり)を開催し、下図に示すとおり、各マニュアル等についても更新、統合再編、新規作成等を行っています。

要除却等認定は、マンションの再生等を円滑に進めるための制度であることから、要除却等認定を受け、それぞれの手法で再生等を進める場合には、各マニュアル等を参照してください。

■マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)

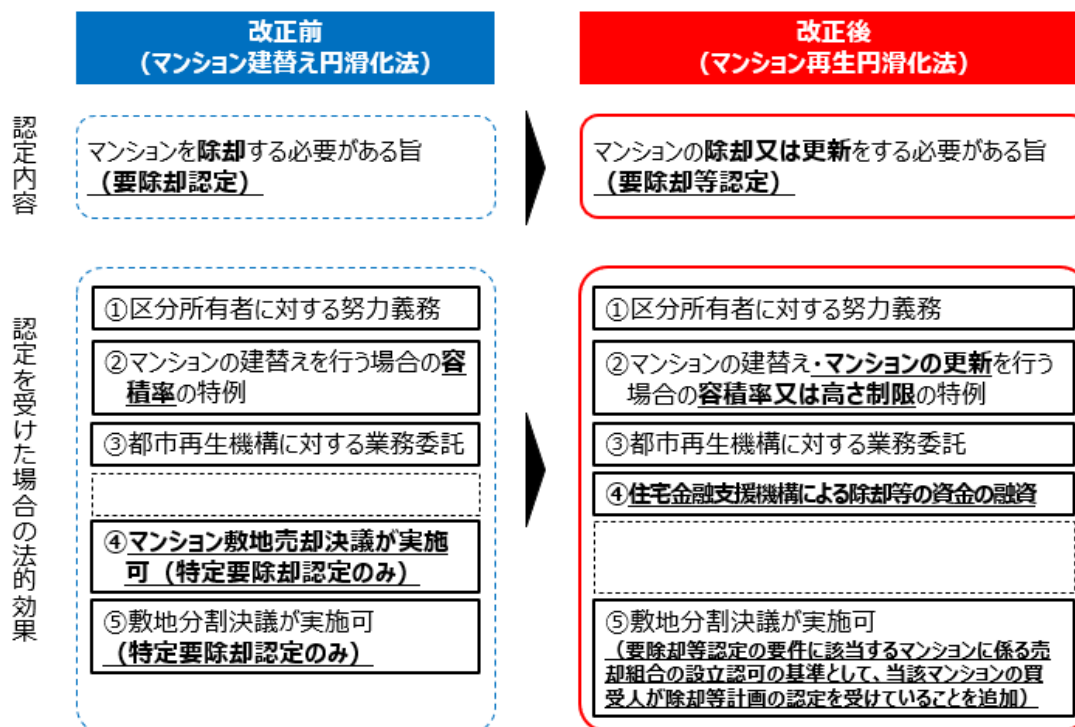


1. 2 要除却等認定への見直しの全体像

今回の改正マンション関係法により、要除却認定の位置付けが大きく見直されたところですが、特に大きな変更項目について、以下のとおり記載します。

なお、要除却認定の5つの基準（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等及びバリアフリー不適合）は、今回の改正マンション関係法の施行以降においても変更がありません。

■要除却等認定への見直しの全体像



<認定内容の拡充>

改正マンション関係法のうち、マンション再生円滑化法により、従来の要除却認定を解消する方法として、マンションの除却に加え、「マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事」（以下「除却又は当該工事」を「除却等」という。）が追加されるとともに、略称も「要除却等認定」に改められました。

この国土交通省令で定める工事としては、

- ・マンション再生円滑化法第81条に規定する更新工事
- ・建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をし、マンション以外の建物とする工事が規定されています（再省76-26）。

このため、要除却等認定事由を解消するために、「マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事」を行う場合には、必ずしも当該工事後の建物がマンション

であることを求めるものではありません。所有形態を区分所有形態から単独所有に変更した上で賃貸住宅として活用することや、住宅以外の用途に変更することも可能です。ただし、マンション以外の建物とする場合には、一部の特例の対象外となることにも留意する必要があります。

なお、「マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事」を行い、工事後もマンションとして活用する場合、当該工事を「マンションの更新」といい、以下同様とします。

<認定を受けた場合の法的効果の変更>

①区分所有者の努力義務

マンション建替円滑化法では、要除却認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、当該マンションの除却に努める必要がありましたが、マンション再生円滑化法においても、要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の除却等に努める必要があります。

②要除却等認定マンションに対する特例の拡充

マンション建替円滑化法では、要除却認定マンションの建替えにおいては、特定行政庁の許可による容積率制限の緩和の特例が措置されていましたが、マンション再生円滑化法では、建築基準法第 55 条の絶対高さ制限及び第 56 条の斜線制限の高さ制限の緩和の特例が追加されることとなりました。

また、新たにマンションを建て替えないマンションの更新についても、壁の耐震補強等（壁を分厚くする等）に伴い、容積率又は高さ制限の緩和の特例が必要となる場面が想定されることから、マンションの更新についても、容積率又は高さ制限の緩和の特例が認められることとなりました。

まとめると、マンション再生円滑化法への改正により、要除却等認定マンションの建替え又は更新のいずれにおいても、容積率制限の緩和に加え、特定行政庁の許可による高さ制限の緩和の特例が措置されることとなりました。

③独立行政法人都市再生機構に対する業務委託の範囲の拡充

マンション建替円滑化法においては、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）において、要除却認定の申請者又は要除却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができることとされてきました。

マンション再生円滑化法では、マンションの更新、マンション除却敷地売却及びマンションの除却についても新たに事業手続きが定められることとなりましたが、新たな各種事業手続きに対しても、都市再生機構は、必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができることとなりました。

④独立行政法人住宅金融支援機構による除却等の資金融資

改正区分所有法により取壊し決議等、マンションの建築を前提としない仕組みが創設され、今後はマンションの除却とマンションの建築がセットにならない事業の増加も見込まれるところです。これを踏まえ、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）により、新たに、要除却等認定マンションの除却等に係る資金融資等の措置が講じられることとなりました。

⑤マンション敷地売却決議・敷地分割決議の位置付けの見直し

改正区分所有法により全てのマンションについて、マンション及びその敷地の売却が多数決決議により実施可能となることに伴い、要除却認定を受けたマンションのみを対象としていたマンション建替円滑化法におけるマンション敷地売却決議に係る規定は削除されました。

なお、改正区分所有法により、全てのマンションについて多数決決議による売却が可能となりましたが、何らの措置も規定しない場合、要除却等認定事由となる5要件（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等及びバリアフリー不適合）に該当するような危険なマンションが市場に流通するおそれがあることから、当該要件に該当するマンションについて組合を設立して売却を行おうとする場合は、買受人がそのマンションについて除却等計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けていることを組合設立の認可の条件とすることとなりました。

また、改正前区分所有法における敷地分割決議については、特定要除却認定（耐震性不足、火災安全性不足及び外壁等剥落危険性の要件に該当するものとして受けた要除却認定）を受けたマンションを含む団地において、敷地を共有する団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決により実施可能としていました。

しかし、改正区分所有法により、配管設備腐食等及びバリアフリー不適合に該当する場合にも、建替え等を促進する必要があると整理されたことを踏まえ、要除却等認定マンションを含む団地に対象が拡充されるとともに、多数決割合が5分の4以上から4分の3以上に引き下げられました。

1. 3 改正区分所有法の客観的事由との関係

改正区分所有法により、建替え決議等の要件について、原則的な多数決割合は改正前の規定（5分の4以上）を維持しつつ、一定の客観的事由に該当する場合には、4分の3以上に引き下げられました。

客観的事由については、改正区分所有法第62条第2項（建物敷地売却決議については、同法第64条の6第3項において準用、建物取壊し敷地売却決議については、同法第64条の7第3項において準用）において、以下の事由が規定されています。

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

- ② 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法務大臣が定める基準に適合していないとき。
- ③ 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法務大臣が定める基準に該当するとき。
- ④ 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法務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法務大臣が定める基準に該当するとき。
- ⑤ 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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

客観的事由に係る法務大臣が定める基準としては、基本的には^{*}、要除却等認定基準と同様の内容が規定されています。ただし、改正区分所有法における客観的事由の該当性に関して、要除却等認定を受けることは必須ではありません。

他方で、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、決議に先立って客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たいという場合には、要除却等認定を受けておくことが考えられます。

■客観的事由に係る基準の概要

分類	基準	調査資格者の要件
① 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)	耐震診断資格者等
② 火災安全性不足	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)	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者
③ 外壁等剥落危険性	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 (劣化グレード 3 の観測数+劣化グレード 2 の観測数×0.71) ÷ 調査箇所数 ≥ 0.34 など	一級建築士・二級建築士
④ 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 [*] 専有部分の天井裏に直上階の専有部分又は共用部分の給水又は排水のための配管設備を設ける方式。	一級建築士・二級建築士

⑤ バリアフリー不適合	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120 cm以上など）	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者
-------------	---	-----------------------------

※ ③外壁等剥落危険性について、要除却等基準においては、「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マンションについて目視その他の方法により調査を行った結果、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」と規定されているところ（要除却等認定基準告示第3第2号）、客観的事由に係る基準においては、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三の五十六第二項第三号に該当するものとして同条第一項の認定を受けたものであること。」と規定されています（令和8年法務省告示第21号第3第2号）。このため、③外壁等剥落危険性の事由については、要除却等認定を受けているのであれば、区分所有法第62条の2第2項第3号に該当することとなり、建替え決議等の多数決割合を引き下げることができます。

1. 4 本マニュアルの適用範囲

本マニュアルは、要除却等認定の対象となる5項目（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等及びバリアフリー不適合）に係る認定を検討している全てのマンションを対象としています。

本マニュアルで想定している主な利用対象者は、次のとおりです。

●建築士等の専門家

- ・要除却等認定基準への該当性調査を円滑に進めるため、本マニュアルにおいてマンションの調査・判定方法等を具体的に示しています。

●マンションの管理者等

- ・要除却等認定基準に該当することが確認されたマンションについて、要除却等認定に係る申請を円滑に進めるため、本マニュアルにおいて申請手続きの方法等を具体的に示しています。

●特定行政庁

- ・要除却等認定に係る審査業務を円滑に進めるため、要除却等認定に係る申請の受理にあたり、本マニュアルにおいて確認すべき事項や留意する事項等を示しています。

●都道府県知事等

- ・要除却等認定マンションの除却等に係る指導・助言、指示等を円滑に進めるため、本マニュアルにおいてその基本的な流れ等を示しています。

1. 5 要除却等認定制度の活用場面と留意事項

要除却等認定の取得が検討されるケースとしては、マンションの再生を円滑に進めるための特例制度（容積率又は高さ制限の緩和の特例、JHFによる除却等の資金融資等）を活用することが合理的と判断される場合や、改正区分所有法の客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たい場合等が考えられます。

要除却等認定の取得に当たっては、耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剝落危険性、配管設備腐食等及びバリアフリー不適合のうちいずれかの基準に該当することが必要とされているため、対象マンションにおける再生の方針や建物の劣化状況等を踏まえて、調査・判定に係る管理組合の負担が少ない認定基準を選定して手続きを進めていくことが効率的と考えられます。上記の活用方法のほか、要除却等認定基準への該当性を指標として、マンションの老朽化等をチェックすることも有効であると考えられます。要除却等認定基準への該当性調査を行う一級建築士等の専門家を適宜活用し、マンションの老朽化等の状況を踏まえて、マンションの将来像を検討し、再生等方針を決めていくことが考えられます。マンションの再生等方針の検討に当たっては、建替え等のみならず、改修による長寿命化等についても検討することが重要です。

1. 6 要除却等認定を受けて新たに建築されるマンションに関する留意事項

要除却等認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションについては、将来、再び要除却等認定の基準に該当することのないようにすることが重要です。特に配管設備の整備やバリアフリー化については、建替え段階で適切な整備をしておかないと、修繕で対応することが難しいことがあるため、専有部分の天井裏に直上階の専有部分又は共用部分の給水又は排水のための配管設備を設ける「スラブ下配管方式」としないこと、また、建物だけでなく敷地内通路も含めたバリアフリー化を行うことに努める必要があります。

2 要除却等認定基準の概要と調査・判定方法

要除却等認定の基準については、「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、除却等をすることも合理的な選択肢の1つと考えられるマンションを当該認定の対象とするという共通の考え方のもとに設定しています。

要除却等認定は、住棟単位で行いますので、団地型の場合には住棟ごとに調査・判定することとなります。

2. 1 耐震性不足

2. 1. 1 基準概要

(1) 基準の考え方

- ・我が国の建築物の耐震性に関する法令は、過去の震災の教訓等をもとに何度か見直しが行われています。近年における最も大きな見直しは、1981年（昭和56年）の建築基準法改正であり、これに基づく新しい耐震基準が同年6月1日から施行されました。これ以前に建築されたマンションについては、耐震性が不十分な可能性があります。
- ・要除却等認定基準としては、耐震診断の結果、大規模の地震（震度六強から七に達する程度）で倒壊・崩壊する危険性のあるマンションが認定対象となるよう、耐震改修促進法第25条（区分所有建物の耐震改修の必要性に係る認定）と同様の基準を定めています。

(2) 認定基準

- ・耐震性不足の認定基準は、マンション再生円滑化法第163条の56第2項第1号において、「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」と規定されています。
- ・当該基準は、要除却等認定基準告示により、「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（平成25年国土交通省告示第1062号）」とされています。
- ・具体的には、2. 1. 2に掲げる調査資格者が、耐震改修促進法第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるものとして判定されたもの（構造耐震指標（ I_s 値）が0.6未満など）となります。

○建築物の耐震改修の促進に関する法律第二十二條第二項及び第二十五條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 25 年国土交通省告示第 1062 号）（抄）

※ 平成 25 年 11 月 25 日施行時点の条文

建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成七年建設省令第二十八号）第五条第一項各号のいずれかに掲げる者が建築物の耐震改修の促進に関する法律第四条第二項第三号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項※に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。ただし、国土交通大臣が認める場合には、同規則第五条第一項各号のいずれかに掲げる者が耐震診断を行うことを要しない。

※ 「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」は、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）」の（別添）において規定されています。

2. 1. 2 調査資格者

- 耐震性不足の認定に係る調査・判定については、建築士（建物の構造・規模に応じた建築士（下図参照））であって、耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を修得させるための講習として国土交通大臣の登録を受けたものを修了した者（耐震診断資格者）等が実施することを要件としています（平成 25 年国土交通省告示第 1062 号）。

■建築士の業務範囲

延べ面積：S（㎡）	木造 高さ≤13mかつ 軒高≤9m			木造以外 高さ≤13mかつ 軒高≤9m		全ての構造 高さ>13m 又は 軒高>9m
	階数1	階数2	階数3以上	階数2以下	階数3以上	
S≤30	誰でも可			誰でも可		一級のみ可
30<S≤100	誰でも可			誰でも可		
100<S≤300	一級、二級、木造のみ可			一級、二級のみ可		
300<S≤500	一級、二級のみ可			一級のみ可		
500<S≤1000	一級のみ可			一級のみ可		
特定※	一級のみ可			一級のみ可		
1000<S	一級、二級のみ可			一級のみ可		
特定※	一級のみ可			一級のみ可		

注：「一級」は一級建築士、「二級」は二級建築士、「木造」は木造建築士を指す。

※特定：学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーデトリウムを有する集会場、百貨店を指す。

2. 1. 3 調査・判定方法

(1) 耐震診断の方法

- 2. 1. 2に掲げる調査資格者により、耐震改修促進法に基づき定められた「建築物

の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」に従って耐震診断が行われることが必要となります。

- ・具体的には、当該方針に定められた指針に基づく方法のほか、国土交通大臣が当該指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法（耐震性のないことを判断することができる認定診断法）で耐震診断が行われることが必要となります。
- ・後者の方法としては、「一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第 2 次診断法」及び「第 3 次診断法」などがあります。これらの基準に定める「第 1 次診断法」などについては、耐震性のないことを判断することができる認定診断法ではないことから、適用できません。

（2）耐震診断による評価・判定の考え方

- ・建物の保有する耐震性能は、構造耐震指標 I_s という数値を算出し、構造耐震判定指標 I_{so} と比較をすることにより評価します。

建物の保有する耐震性能を、終局強度、靱性、形状、経年変化等から構造耐震指標 (I_s) で求め、地震動の大きさ、地域、地盤、用途等から算出した構造耐震判定指標 (I_{so}) と比較し、

$I_s \geq I_{so}$ であれば、「想定する地震動に対して耐震性を確保しており、安全である」

$I_s < I_{so}$ であれば、「耐震性に疑問あり」

と判定する。なお、

構造耐震指標 $I_s =$ 保有性能基本指標 (E_0) \times 形状指標 (S_D) \times 経年指標 (T)

保有性能基本指標 (E_0): 診断計算値

構造耐震判定指標 $I_{so} =$

耐震判定基本指標 (E_s) \times 地域指標 (Z) \times 地盤指標 (G) \times 用途指標 (U)

耐震判定基本指標 (E_s) = 0.8 (一次診断)、0.6 (二次診断、三次診断)

(鉄筋コンクリート造の場合)

- ・こうした考え方に基づき、 $I_s < I_{so}$ (0.6) であれば、「耐震性に疑問あり」、すなわち、地震に対して安全な構造であることが確認できないものと判定します。
- ・耐震診断の詳細については、共通参考資料「耐震診断の方法」を参照してください。

2. 2 火災安全性不足

2. 2. 1 基準概要

(1) 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ります。
- ・建築基準法令の防火・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、これらの規定の適用を受けずに建築され、適合していないものもあります。
- ・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、現行の規定に適合するよう改修を行うことが望ましいですが、規定によっては、改修による対応が難しいものもあります。
- ・このため、建築基準法令の防火・避難関係規定(過去の改正により強化されたもの等)のうち、簡易な修繕で規定に適合させることが困難なものを対象とし、これに不適合なものを認定対象としています。
- ・建築物の防火・避難規定については、建築基準法令で定める内容を補足するため、日本建築行政会議が「建築物の防火避難規定の解説 2016(第2版)」を作成しており、基準の適否の判断においてはこれを参考とすることが考えられます。特定行政庁が取扱いを定めている場合には、それに従います。

(2) 認定基準

- ・マンションが次の各号のいずれかに不適合な場合、認定の対象となります。

- | |
|---|
| <p>一 マンションが建築基準法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三項各号に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、その特定主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。</p> <p>二 マンションが建築基準法第三十四条第二項に規定する建築物である場合にあっては、非常用の昇降機であるエレベーターを設け、かつ、その設置及び構造が建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二百九条の十三の三第二項、第三項(第一号、第二号、第四号、第七号及び第八号に限る。)及び第四項から第六項までの規定に適合すること。</p> <p>三 マンションが防火地域又は準防火地域内にある建築物である場合にあっては、その主要構造部(建築基準法施行令第三百三十六条の二第一号に該当するマンションにあっては、特定主要構造部)が建築基準法第六十一条第一項の規定に適合すること。</p> <p>四 マンションが特定防災街区整備地区内にある建築物である場合にあっては、</p> |
|---|

次のイ及びロに適合すること。

イ 次の(1)又は(2)のいずれかに適合すること。ただし、建築基準法第六十七条第一項各号に該当するマンションは、この限りではない。

(1) マンションの主要構造部が建築基準法施行令第七條の二各号又は同令百九條の三第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するもの(特定主要構造部が同令第七條各号又は第八條の四第一項第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するものを含む。)であつて、かつ、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

(2) マンションの主要構造部が建築基準法施行令百三十六條の二第二号ロに掲げる基準に適合するもの(特定主要構造部が同條第一号ロに掲げる基準に適合するものを含む。)であつて、かつ、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

ロ マンションが建築基準法第六十七條第五項及び第六項の規定に適合すること。

五 マンションが建築基準法施行令百十二條第一項、第四項又は第五項に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、それぞれ当該各項(床又は壁に係るものに限る。)の規定に適合すること。

六 マンションに建築基準法施行令百十二條第七項に規定する部分がある場合にあっては、当該部分が同項(床又は壁に係るものに限る。)の規定に適合すること。

七 マンションが建築基準法施行令百十二條第十一項に規定する建築物である場合にあっては、同項(床又は壁に係るものに限る。)の規定に適合すること。

八 マンションが建築基準法施行令百十四條第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、当該用途に供する部分が同項の規定に適合すること。

九 マンションが避難階(直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。以下同じ。)以外の階(地下街におけるものを除く。以下同じ。)に居室を有する建築物である場合にあっては、建築基準法施行令百二十條第一項の規定に適合すること。

十 マンションの避難階以外の階が建築基準法施行令百二十一條第一項各号に規定するもののいずれかである場合にあっては、同項及び同條第三項の規定に適合すること。

十一 マンションが十五階以上の階又は地下三階以下の階を有する建築物である

場合にあつては、これらの階に通ずる直通階段が建築基準法施行令第百二十三条第三項（第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。）の規定に適合すること。

十二 マンションが建築基準法施行令第百二十二条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあつては、各階の売場及び屋上広場に通ずる二以上の直通階段を設け、かつ、これが同令第百二十三条第一項（第一号及び第七号に限る。）、第二項（第三号に限る。）又は第三項（第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。）の規定に適合すること。

十三 マンションが建築基準法施行令第百二十四条第一項に規定する用途に供する建築物である場合にあつては、次のイ及びロに適合すること。

イ 当該マンションにおける避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅が建築基準法施行令第百二十四条第一項各号の規定に適合すること。

ロ 物品販売業を営む店舗（床面積の合計が千五百平方メートルを超えるものに限る。）の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計が建築基準法施行令第百二十五条第三項の規定に適合すること。

十四 マンションが避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室（避難上有効な開口部を有するものを除く。）を有する建築物である場合にあつては、建築基準法施行令第百二十五条第一項の規定に適合すること。

2. 2. 2 調査資格者

・火災安全性の認定に係る調査・判定については、建築基準法（防火・避難関係規定）への適合状況を調査する観点から、次に掲げる者が実施することを要件としています。

○建物の構造・規模に応じた建築士（下図参照）

○建物の構造・規模に応じた建築基準適合判定資格者※

※ 建築基準適合判定資格者の業務範囲は、以下のとおり各級の建築士の業務範囲に準じます。

・一級建築基準適合判定資格者 → 一級建築士

・二級建築基準適合判定資格者 → 二級建築士

■ 建築士の業務範囲（再掲）

延べ面積：S (㎡)	木造		木造以外		全ての構造 高さ>13m 又は 軒高>9m
	高さ≤13mかつ 軒高≤9m		高さ≤13mかつ 軒高≤9m		
	階数 1	階数 2	階数 3 以上	階数 2 以下	階数 3 以上
S ≤ 30	誰でも可			誰でも可	
30 < S ≤ 100	誰でも可				
100 < S ≤ 300	一級、二級、木造のみ可		一級、二級のみ可		
300 < S ≤ 500					
500 < S ≤ 1000				一級のみ可	
特定※					
1000 < S	一級、二級のみ可				
特定※					

注：「一級」は一級建築士、「二級」は二級建築士、「木造」は木造建築士を指す。

※特定：学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーディトリウムを有する集会場、百貨店を指す。

2. 2. 3 調査・判定方法

(1) 対象

- ・火災安全性不足において、調査の対象となるマンション及びその調査内容の概要は、次表に示すとおりです。
- ・建築基準法令の規定については、規模等の適用条件が定められているものがあります。調査対象とするマンションの規模等に応じて、適合するか否かの検討対象となる項目をあらかじめ整理し、調査対象項目を定めることが必要となります。

告示の号	主な対象	主な調査内容	備考
一号	・共同住宅の場合にあつては、階数が3以上又は2階の床面積の合計が300㎡以上のもの(その他の用途については法別表第一等を参照)	・建築基準法第27条による特定主要構造部に関する規制への適合状況	耐火構造関係
二号	・高さ31mを超えるもの(建築基準法施行令第129条の13の2で定めるものを除く)	・非常用の昇降機であるエレベーター(以下「非常用エレベーター」という。)の設置及び構造に関する規制(設置台数、乗降ロビーの構造、昇降路の区画、昇降路の出入口から屋外出口までの歩行距離、籠及び出入口の寸法、籠の積載量等)への適合状況	避難施設等関係
三号	・防火地域又は準防火地域内に存するもの	・建築基準法第61条第1項による主要構造部(建築基準法施行令第136条の2第1号に該当する	耐火構造関係

告示の号	主な対象	主な調査内容	備考
		マンションにあつては、特定主要構造部)に関する規制への適合状況	
四号	・特定防災街区整備地区内に存するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準第67条による主要構造部に関する規制への適合状況 ・壁面の位置に関する規制への適合状況(都市計画において定められている場合のみ) ・間口率及び建築物の高さに関する規制への適合状況(都市計画において定められている場合のみ) 	耐火構造関係
五号	①主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物等で、延べ面積が1,500㎡を超えるもの	・面積区画(床面積1,500㎡ごと)に関する規制への適合状況	防火区画関係
	②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)、同法第61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)等により、準耐火建築物等としなければならないもの(一時間準耐火基準等に適合するものを除く)で延べ面積が500㎡を超えるもの	・面積区画(床面積500㎡ごと)に関する規制への適合状況	防火区画関係
	③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)、同法第61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)等により、準耐火建築物等としなければならないもの(一時間準耐火基準等に適合するものに限り)で延べ面積が1,000㎡を超えるもの	・面積区画(床面積1,000㎡ごと)に関する規制への適合状況	防火区画関係
六号	・建築物の11階以上の部分で、各階の床面積の合計が100㎡	・高層区画に関する規制への適合状況	防火区画関係

告示の号	主な対象	主な調査内容	備考
	(建築基準法施行令第 112 条第 10 項に該当するものを除く。) を超えるもの		
七号	・主要構造部を準耐火構造とした建築物で、地階又は 3 階以上の階に居室があるもの	・堅穴区画 (吹抜け、階段、昇降機の昇降路、ダクトスペース等) に関する規制の適合状況	防火区画関係
八号	・学校、病院、診療所 (患者の収容施設を有しないものを除く。)、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿、寄宿舎又はマーケットの用途に供する建築物の当該用途に供する部分	・防火上主要な間仕切壁に関する規制への適合状況	防火区画関係
九号	・避難階以外の階に居室を有するもの	・居室の各部分から各直通階段までの歩行距離に関する規制への適合状況	避難施設等関係
十号	・建築基準法施行令第 121 条第 1 項により各階から避難階又は地上までの 2 以上の直通階段を設ける必要があるもの	・ 2 以上の直通階段の設置に関する規制への適合状況 ・居室の各部分から各直通階段までの歩行距離における重複距離に関する規制への適合状況	避難施設等関係
十一号	・ 15 階以上又は地下 3 階以下の階を有するもの	・特別避難階段の構造等 (バルコニー又は付室を通じた階段室と屋内との連絡、階段室、バルコニー及び付室の壁の構造、階段の構造、階段室とバルコニー又は付室の床面積の合計等) に関する規制への適合状況	避難施設等関係
十二号	・ 3 階以上の階を物品販売業を営む店舗 (床面積の合計が 1,500 m ² を超えるものに限る。) の用途に供する建築物であるもの	・各階の売場に通ずる直通階段に関する規制への適合状況	避難施設等関係
十三号	・物品販売業を営む店舗 (床面積の合計が 1,500 m ² を超えるものに限る。) の用途に供する建	・避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅に関する規制への適合状況	避難施設等関係

告示 の号	主な対象	主な調査内容	備考
	建築物であるもの	・避難階に設ける屋外への出口の幅に関する規制への適合状況	
十四号	・避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室を有する建築物であるもの	・階段から屋外への出口の一に至る歩行距離及び居室（避難上有効な開口部を有するものを除く。）の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離に関する規制への適合状況	避難施設等関係

(2) 実施方法

- ・マンション建築後の法改正の情報等をもとに、適合性が疑われる基準を対象として、設計図書等を基に現地調査を行い、目視や現場計測によりその適否を確認します。
- ・現地調査は、現地で調査資格者の立入りが可能な場所において、歩行等通常の手段により移動できる範囲で行うこととします。
- ・各基準の調査・判定方法は、次ページ以降のとおりとなります。

調査等により確認します。

- ・三号基準（建基法 61①関係）では、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 5 号に規定する防火地域又は準防火地域内に存するマンションであることが調査の前提となるため、都市計画図等によりこれを確認します。
- ・四号基準（建基法 67 関係）では、都市計画法第 8 条第 5 号の 2 に規定する特定防災街区整備地区に存するマンションであることが調査の前提となるため、都市計画図等によりこれを確認します。

2) 主要構造部の耐火要求性能の適合の別（一号、三号、四号イ基準の対象となる場合）

✓ 基準に不適合な主要構造部

- ・マンションの主要構造部（建築基準法第 2 条第 5 号の規定による壁、柱、床、梁、屋根、階段）の耐火性能を調査し、基準への適合性が疑われる主要構造部がある場合には、建築物の規模等に応じて主要構造部において必要とされる耐火性能との照合確認を行います。

✓ 当該主要構造部の耐火要求性能

- ・一号基準の対象となる場合は、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）に基づき、特定主要構造部において必要とされる耐火性能を把握します。同条第 1 項各号のいずれかに規定する建築物である場合は、建築基準法施行令第 110 条及び平成 27 年国土交通省告示第 255 号第一に規定されています。また、同条第 2 項に規定する建築物である場合は耐火建築物とし、同条第 3 項に規定する建築物である場合は耐火建築物又は準耐火建築物（別表第一（イ）欄（六）項に掲げる用途に供するものにあつては、建築基準法施行令第 2 条第 9 号の 3 ロに該当する準耐火建築物のうち政令で定めるものを除く。）とする必要があります。なお、本基準においては、防火設備についての適合は求めません。
- ・原則、調査対象となるマンションが取り得る全ての耐火性能について網羅的に不適合であることを確認する必要があります。ただし、耐火性能検証法による基準への適否の確認については、当該検証法に基づき設計されたマンションに限り確認を要することとします。
- ・例えば、2 階建て 600 m²（1 階 300 m²、2 階 300 m²）の共同住宅であるマンション（設計時に耐火性能検証法は適用していないもの。）については、建築基準法施行令第 110 条第 1 号、平成 27 年国土交通省告示第 255 号第一の第 1 項第一号又は第二号に定める基準及び建築基準法施行令第 110 条第 2 号に定める耐火構造について、適否を確認します（耐火性能検証法による設計ではないため、同検証法による適否の確認は不要です）。同告示の第一号に関しては、基準適用の前提条件（直通階段の基準等）があるため、これに該当しないことが確認できた時点で当該基準への適否の確認は不要となります。

- ・三号基準の対象となる場合は、建築基準法第 61 条第 1 項（防火地域及び準防火地域内の建築物）に基づき、主要構造部において必要とされる耐火性能を把握します。具体的には、建築基準法施行令第 136 条の 2 及び令和元年国土交通省告示第 194 号に規定されています。なお、建築基準法施行令第 136 条の 2 第 1 号に該当するマンションにあっては、特定主要構造部において必要とされる耐火性能を把握します。また、マンションが防火地域又は準防火地域とこれらの地域に指定されていない区域にわたる場合若しくは防火地域及び準防火地域にわたる場合にあっては、建築基準法第 65 条を適用します。
- ・下表のとおり、建築される地域やマンションの規模等によりマンションの構造が制限されます。このうち、調査対象となるマンションが取り得る全ての耐火性能について網羅的に不適合であることを確認する必要があります。ただし、耐火性能検証法による基準への適否の確認については、当該検証法に基づき設計されたマンションに限り確認を要することとします。

防火地域、準防火地域等による規制

階数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
4以上	令136条の2第1号イ・ロ			令136条の2第1号イ・ロ		
3						
2	令136条の2第2号イ・ロ			○木造 令136条の2第3号イ・ロ ○非木造 令136条の2第4号イ・ロ	令136条の2第2号イ・ロ	
1						

- ・四号イ基準の対象となる場合は、建築基準法第 67 条第 1 項（特定防災街区整備地区）に基づき、主要構造部において必要とされる耐火性能を把握します。具体的には建築基準法第 67 条第 1 項で規定される耐火建築物等及び準耐火建築物等は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号イ及びロに規定されるものであり、それぞれ耐火建築物、準耐火建築物であること又はこれらと同等の性能を有するものとして建築基準法施行令第 135 条の 20 各項等で規定されています。基準への適否の確認については、一号基準及び三号基準と同様に調査対象となるマンションが取り得る全ての耐火性能について網羅的に不適合であることを確認します。ただし、耐火性能検証法による基準への適否の確認については、当該検証法に基づき設計されたマンションに限り確認を要することとします。なお、マンションが特定防災街区整備地区と特定防災街区整備地区として指定されていない区域にわたる場合にあっては、建築基準法第 67 条第 2 項を適用します。

✓マンションにおける当該主要構造部の耐火性能

- ・基準への適合性が疑われる主要構造部について、設計図書等により耐火性能の状況を

把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

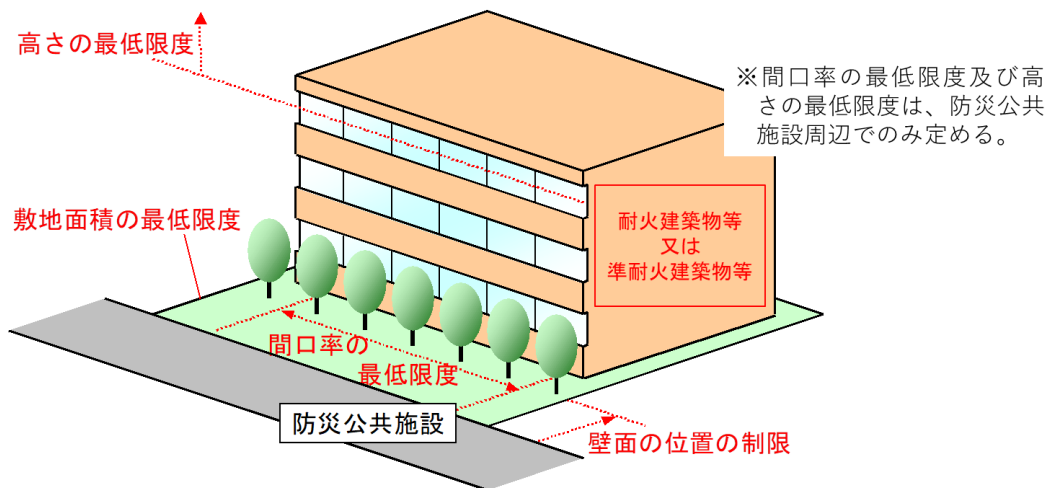
3) 特定防災街区整備地区に関する都市計画の適合の別（四号口基準の対象となる場合）

✓都市計画による規制の不適合内容

- ・特定防災街区整備地区においては、壁面の位置の制限（壁面後退）、建築物の防災都市計画施設に係る間口率（建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合）の最低限度、建築物の高さの最低限度について、必要に応じて都市計画で定めるものとされています。したがって、四号口基準の対象となるためには、都市計画でこれらの事項が定められていることを確認する必要があります。
- ・これらの事項が都市計画で定められている場合、それぞれの規制値に対する適合性を設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

■特定防災街区整備地区内の建築制限の概要

密集市街地における特定防災機能の確保及び土地利用の合理化・健全化を図るため、防火地域又は準防火地域内の一定の区域について、都市計画の地域地区として定め、以下の建築制限が行われます。四号口基準においては、このうち壁面の位置の制限、間口率の最低限度、建築物の高さの最低限度を対象としています。



判断基準

○主要構造部の耐火要求性能の適合の別（一号、三号、四号イ基準）

- ・マンションの主要構造部のいずれかにおいて、必要とされる耐火性能への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○特定防災街区整備地区に関する都市計画の適合の別（四号口基準）

- ・都市計画で定められている壁面の位置の制限（壁面後退）、建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度、建築物の高さの最低限度において、いずれかの規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

②防火区画関係

チェック項目

調査項目	確認内容
1) 調査対象となる基準	<input type="checkbox"/> 五号（面積区画） <input type="checkbox"/> ①令112条1項に規定する建築物で、延べ面積が1,500㎡超 <input type="checkbox"/> ②令112条4項に規定する建築物で、延べ面積が500㎡超 <input type="checkbox"/> ③令112条1項に規定する建築物で、延べ面積が1,000㎡超 <input type="checkbox"/> 六号（高層区画） <input type="checkbox"/> 建築物の11階以上の部分で、各階の床面積の合計が100㎡超（建基令112条10項に該当するものを除く） <input type="checkbox"/> 七号（堅穴区画） <input type="checkbox"/> 主要構造部を準耐火構造とした建築物又は令136条の2一号ロ若しくは二号ロに掲げる基準に適合する建築物で、地階又は3階以上の階に居室がある <input type="checkbox"/> 八号（防火上主要な間仕切壁） <input type="checkbox"/> マンションが、学校、病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿、寄宿舎又はマーケットの用途に供する建築物である
2) 面積区画の適合の別 （五号の対象となる場合）	<input checked="" type="checkbox"/> 区画面積 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input checked="" type="checkbox"/> 区画の構造に不適合な主要構造部 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床 ※五号②の場合にあつては防火上主要な間仕切壁を含む
3) 高層区画の適合の別 （六号の対象となる場合）	<input checked="" type="checkbox"/> 区画面積 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input checked="" type="checkbox"/> 区画の構造に不適合な主要構造部 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床
4) 堅穴区画の適合の別 （七号の対象となる場合）	<input checked="" type="checkbox"/> 区画の構造が不適合な部分 <input type="checkbox"/> 吹抜け <input type="checkbox"/> 階段 <input type="checkbox"/> 昇降機の昇降路 <input type="checkbox"/> ダクトスペース <input type="checkbox"/> その他（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 区画の構造に不適合な主要構造部 <input type="checkbox"/> 壁 <input type="checkbox"/> 床
5) 防火上主要な間仕切壁の適合の別 （八号の対象となる場合）	<input checked="" type="checkbox"/> 防火上主要な間仕切壁が必要な部分 （ ） <input checked="" type="checkbox"/> 不適合の内容 <input type="checkbox"/> 壁の仕様 <input type="checkbox"/> 小屋裏又は天井裏への到達

調査方法

1) 調査対象となる基準

- ・防火区画関係（防火設備については対象としない）の基準を基に、マンションが防火区画関係の調査対象となるか否かを確認します。
- ・五号①基準（1500 m²面積区画）では、マンションの主要構造部を準耐火構造（特定主要構造部を耐火構造としたものを含む）とした建築物などの建築基準法施行令第112条第1項で定める建築物で、延べ面積が1,500 m²を超えていることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。なお、延べ面積からは、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除きます。
- ・五号②基準（500 m²面積区画）では、建築基準法施行令第112条第4項で定める建築物で、延べ面積が500 m²を超えていることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。なお、延べ面積からは、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除きます。
- ・五号③基準（1,000 m²面積区画）では、建築基準法施行令第112条第5項で定める建築物で、延べ面積が1,000 m²を超えていることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。なお、延べ面積からは、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除きます。
- ・六号基準（高層区画）では、マンションの11階以上の部分で各階の床面積の合計が100 m²を超えるものがあることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。なお、これに該当していても、建築基準法施行令第112条第10項の規定（階段室の部分若しくは昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）、廊下その他避難の用に供する部分又は床面積の合計が200 m²以内の共同住宅の住戸で、耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（同条第7項の規定により区画すべき建築物にあつては、建築基準法第2条第9号の2ロに規定する防火設備）で区画されたもの。）に該当する場合には、高層区画に関する規制は適用されません。
- ・七号基準（竪穴区画）では、主要構造部を準耐火構造としたマンション又は建築基準法施行令第136条の2第一号ロ若しくは第二号ロに掲げる基準に適合するマンションで、地階又は3階以上の階に居室があるものが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。

- ・八号基準（防火上主要な間仕切壁）では、学校、病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿、寄宿舍又はマーケットの用途に供する建築物の当該用途に供する部分がマンションに存することが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。

2) 面積区画の適合の別（五号①～③基準の対象となる場合）

✓ 区画面積の適合

- ・適用される五号①～③の基準に応じ、床面積 1,500 m²、500 m²、1,000 m²以内ごとに区画することが必要です。所定の面積以内ごとに区画されているかどうかを確認します。なお、区画面積からスプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の 1 / 2 に相当する床面積を除きます。

✓ 区画の構造に不適合な主要構造部

- ・それぞれの面積規制に応じた区画を構成する床又は壁（防火設備については対象としない）の耐火性能を調査し、基準への適合性が疑われる床若しくは壁がある場合には、基準で定められている耐火要求性能（建築基準法施行令第 112 条第 1 項、第 4 項、第 5 項、いずれも同令第 112 条第 2 項に規定する 1 時間準耐火構造である。）と、マンションにおける当該主要構造部の耐火性能との照合確認を行います。
- ・また、五号②の基準においては、上記に加え、防火上主要な間仕切壁について調査し、基準への適合性が疑われる間仕切壁がある場合には、基準で定められている耐火要求性能（準耐火構造）で小屋裏又は天井裏に達しているかについて、照合確認を行います。
- ・マンションにおける当該主要構造部の耐火性能について、設計図書等によりその状況を把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

3) 高層区画の適合の別（六号基準の対象となる場合）

✓ 区画面積の適合

- ・建築基準法施行令第 112 条第 7～9 項の適用の別に応じ、床面積 100 m²、200 m²、500 m²以内ごとに区画することが必要です。所定の面積以内ごとに区画されているかどうかを確認します。なお、区画面積からスプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の 1 / 2 に相当する床面積を除きます。

✓ 区画の構造に不適合な主要構造部

- ・区画を構成する床若しくは壁（防火設備については対象としない）の耐火性能を調査し、基準への適合性が疑われる床又は壁がある場合には、基準で定められている耐火要求性能（耐火構造）と、マンションにおける当該主要構造部の耐火性能との照合確認を行います。
- ・マンションにおける当該主要構造部の耐火性能については、設計図書等によりその状

況を把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

4) 堅穴区画の適合の別（七号基準の対象となる場合）

✓区画が必要な吹抜け部分

- ・建築基準法施行令第 112 条第 11 項に規定する堅穴部分（長屋又は共同住宅の住戸でその階数が 2 以上であるもの、吹抜きとなっている部分、階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む）、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分をいう。）については、当該堅穴部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）と区画しなければなりません。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する堅穴部分については、堅穴区画に関する規制は適用されません。

ア．避難階からその直上階又は直下階のみに通ずる吹抜きとなっている部分、階段の部分その他これらに類する部分でその壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ったもの

イ．共同住宅の住戸のうちその階数が 3 以下で、かつ、床面積の合計が 200 m²以内であるものにおける吹抜きとなっている部分、階段の部分、昇降機の昇降路の部分その他これらに類する部分

✓区画の構造に不適合な主要構造部

- ・堅穴区画が必要となる建築物の部分の区画を構成する床若しくは壁（防火設備については対象としない）の耐火性能を調査し、基準への適合性が疑われる床又は壁がある場合には、基準で定められている耐火要求性能（建築基準法施行令第 112 条第 11 項より床及び壁ともに準耐火構造）と、マンションにおける当該主要構造部の耐火性能との照合確認を行います。
- ・マンションにおける当該主要構造部の耐火性能について、設計図書等によりその状況を把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

5) 防火上主要な間仕切壁の適合の別（八号基準の対象となる場合）

✓防火上主要な間仕切壁の構造

- ・建築基準法施行令第 114 条第 2 項に規定する用途に供する建築物の当該用途に供する部分については、その防火上主要な間仕切壁（自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。）を準耐火構造とし、建築基準法施行令第 112 条第 4 項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないとされています。基準への適合性が疑われる間仕切壁がある場合には、これに適合するかどうかについて確認

を行います。

- ・防火上主要な間仕切壁は、火災時に人々が安全に避難できること、火災の急激な拡大を抑えること等を目的に一定単位ごとの区画及び避難経路とその他の部分との区画をするものです。その範囲については法令で定められていないため、日本建築行政会議が作成する「建築物の防火避難規定の解説 2016（第2版）」を参考にして確認することが考えられます。
- ・マンションにおける当該間仕切壁の構造について、設計図書等によりその状況を把握するとともに、調査資格者の立ち入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

判断基準

○面積区画の適合の別（五号①～③基準）

- ・面積区画を構成するいずれかの主要構造部において、区画面積又は耐火要求性能への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。
- ・五号②基準においては、防火上主要な間仕切壁について不適合が確認された場合も火災安全性不足の認定対象となります。

○高層区画の適合の別（六号基準）

- ・建築基準法施行令第 112 条第 7 項に規定する高層区画を構成するいずれかの主要構造部において、区画面積又は耐火要求性能への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。
- ・同条第 8～10 項に規定する緩和等が適用される場合には、これらを踏まえ判断します。

○縦穴区画の適合の別（七号基準）

- ・建築基準法施行令第 112 条第 11 項に規定する縦穴区画が必要となる建築物の部分において、縦穴区画を構成するいずれかの主要構造部で耐火要求性能への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○防火上主要な間仕切壁の適合の別（八号基準）

- ・建築基準法施行令第 114 条第 2 項に規定する建築物における防火上主要な間仕切壁において、その耐火性能要求又は設置の範囲について不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

③避難施設等関係

チェック項目

調査項目		確認内容
1) 対象となる基準		<input type="checkbox"/> 二号 <input type="checkbox"/> 建築物の高さが31m超 <input type="checkbox"/> 九号 <input type="checkbox"/> 避難階以外の階に居室を有する <input type="checkbox"/> 十号 <input type="checkbox"/> 建築基準法施行令121条1項各号のいずれかに該当する(第 号に該当) <input type="checkbox"/> 十一号 <input type="checkbox"/> 建築物の階数が15階以上又は地下3階以下 <input type="checkbox"/> 十二号 <input type="checkbox"/> 3階以上の階を物品販売業を営む店舗(床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。)の用途に供する建築物である <input type="checkbox"/> 十三号 <input type="checkbox"/> マンションが物品販売業を営む店舗(床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。)の用途に供する建築物である <input type="checkbox"/> 十四号 <input type="checkbox"/> 避難階に通ずる階段を有する建築物である <input type="checkbox"/> 避難階に居室(避難上有効な開口部を有するものを除く。)を有する建築物である
2) 非常用エレベーターの構造等の適合の別(二号の対象となる場合)	台数	<input checked="" type="checkbox"/> 高さ31mを超える部分の床面積が最大の階における床面積(1,500㎡以下:1台、1,500㎡超:2台以上) <input type="checkbox"/> 1,500㎡以下 <input type="checkbox"/> 1,500㎡超 (m ²)
	乗降ロビー	<input checked="" type="checkbox"/> 専用の乗降ロビーの有無 <input type="checkbox"/> あり(専用) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり(特別避難階段の付室と兼用) <input checked="" type="checkbox"/> 各階での屋内への連絡状況 <input type="checkbox"/> 屋内に連絡している <input type="checkbox"/> 屋内に連絡していない <input type="checkbox"/> 適用除外項目に該当 <input type="checkbox"/> 適用除外項目に非該当 (階) <input checked="" type="checkbox"/> バルコニーの有無(専用の乗降ロビーがある場合) <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 床及び壁の構造(専用の乗降ロビーがある場合) <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () <input checked="" type="checkbox"/> 床面積(専用の乗降ロビーがある場合) <input type="checkbox"/> 10㎡以上/台 <input type="checkbox"/> 15㎡以上/台 <input type="checkbox"/> 10㎡未満/台 (m ² /台) <input checked="" type="checkbox"/> 消火設備の設置の可否(専用の乗降ロビーがある場合) <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
	昇降路の区画	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降路の区画状況 <input type="checkbox"/> 2基以内ごとに耐火構造の床及び壁で区画されている <input type="checkbox"/> 2基以内ごとに耐火構造の床及び壁で区画されていない
	歩行距離	<input checked="" type="checkbox"/> 非常用昇降機から屋外までの歩行距離 <input type="checkbox"/> 30m以下 <input type="checkbox"/> 30m超 (m)
	出入口寸法、積載量	<input checked="" type="checkbox"/> 籠及び出入口の有効寸法(幅100cm以上、高さ210cm以上) 幅 : <input type="checkbox"/> 100cm以上 <input type="checkbox"/> 100cm未満 (cm) 高さ : <input type="checkbox"/> 210cm以上 <input type="checkbox"/> 210cm未満 (cm) <input checked="" type="checkbox"/> 籠の積載量(1,150kg以上) <input type="checkbox"/> 1,150kg以上 <input type="checkbox"/> 1,150kg未満 (kg)

調査項目	確認内容
3) 直通階段までの歩行距離の適合の別 (九号の対象となる場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 居室の各部分から直通階段までの歩行距離 不適合となる居室から一の直通階段までの歩行距離 (m) 歩行距離の規制値 (m)
4) 2以上の直通階段の設置及び重複距離の適合の別 (十号の対象となる場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 2以上の直通階段の設置 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 2以上の直通階段に至る歩行距離の重複部分の距離 重複距離 (m) 重複距離の規制値 (m)
5) 特別避難階段の構造の適合の別 (十一号の対象となる場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 屋内と階段室を経由する付室等の有無 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 壁の構造 階段 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () 付室 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () バルコニー <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () <input checked="" type="checkbox"/> 階段の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () <input checked="" type="checkbox"/> 付室等と階段室の床面積 <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 当該階の居室の床面積 (m ²) 必要な面積 (m ²)
6) 物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置の適合の別 (十二号の対象となる場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 2以上の直通階段の設置 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 3階以上の売場に通ずる直通階段 → 避難階段又は特別避難階段 <input checked="" type="checkbox"/> 5階以上の売場に通ずる直通階段 → 一以上を特別避難階段 <input checked="" type="checkbox"/> 15階以上の売場に通ずる直通階段 → すべてを特別避難階段
屋内避難階段	<input checked="" type="checkbox"/> 階段室の壁の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () <input checked="" type="checkbox"/> 階段の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 ()
屋外避難階段	<input checked="" type="checkbox"/> 階段の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 ()
特別避難階段	※5) のチェック項目と同じ。
7) 避難階段等の幅及び物品販売業を営む店舗の避難階における屋外への出口幅の適合の別 (十三号の対象となる場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 各階における避難階段及び特別避難階段の幅の合計 不適合な階における測定値 (cm) 規制値 (cm) <input checked="" type="checkbox"/> 各階における避難階段及び特別避難階段に通ずる出入口の幅の合計 不適合な階における測定値 (cm) 規制値 (cm) <input checked="" type="checkbox"/> 物品販売業を営む店舗の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計 屋外への出口幅の合計 (cm) 規制値 (cm)
8) 屋外への出口への歩行距離の適合の別 (十三号の対象となる場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 避難階における階段から屋外への出口への歩行距離 実測値 () cm 規制値 () cm <input checked="" type="checkbox"/> 避難階における居室から屋外への出口への歩行距離 実測値 () cm 規制値 () cm

調査方法

1) 調査対象となる基準

- ・避難施設等関係 (九から十四号の基準の適用については、建築基準法施行令第117条第1項に規定する適用の範囲とし、同条第2項に規定する建築物の部分はそれぞれ別の建築物として適用する。) の基準を基に、マンションが避難施設等関係の調査対象となるか否かを確認します。

- ・二号基準 (非常用エレベーター) では、マンションの高さが 31mを超えていること

が調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。ただし、マンションが建築基準法施行令第129条の13の2に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、二号基準の対象となりません。

- ・九号基準（階段までの歩行距離）では、マンションが避難階（直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。以下同じ。）以外の階（地下街におけるものを除く。以下同じ。）に居室を有する建築物であることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。
- ・十号基準（2以上の直通階段の設置及び直通階段までの歩行距離の重複部分の距離）では、マンションの避難階以外の階が、建築基準法施行令第121条第1項各号に規定するもののいずれかに該当することが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。なお、確認するにあたっては、同条第2項及び第4項の規定を考慮して行います。
- ・十一号基準（特別避難階段の設置）では、マンションの階数が15階以上又は地下3階以下であることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。ただし、主要構造部が耐火構造である建築物（階段室の部分、昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）及び廊下その他の避難の用に供する部分で耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画されたものを除く。）で床面積の合計100㎡（共同住宅の住戸にあっては、200㎡）以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（直接外気に開放されている階段室に面する換気のための窓で開口面積が0.2㎡以下のものに設けられる建築基準法第2条第9号の2に規定する防火設備を含む。）で区画されている場合においては、特別避難階段の設置に関する規制は適用されません。
- ・十二号基準（物品販売業を営む店舗における避難階段等の設置）では、マンションが3階以上の階を物品販売業を営む店舗（床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。）の用途に供する建築物であることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。
- ・十三号基準（物品販売業を営む店舗における避難階段等の幅、避難階における出入口幅）では、マンションが物品販売業を営む店舗（床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。）の用途に供する建築物であることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によりこれを確認します。
- ・十四号基準（屋外への出入口への歩行距離）では、マンションが避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室（避難上有効な開口部を有するものを除く。）を有する建築物であることが調査の前提となるため、設計図書若しくは現地調査等によ

りこれを確認します。

2) 非常用エレベーターの構造等の適合の別（二号基準の対象となる場合）

<設置台数>

✓高さ 31mを超える部分の床面積が最大の階における床面積

- ・高さ 31mを超える部分の床面積が最大の階における床面積及び非常用エレベーターの台数について、設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。
- ・非常用エレベーターの台数は、建築基準法施行令第 129 条の 13 の 3 第 2 項より、高さ 31mを超える部分の床面積が最大の階における床面積に応じて、次の表に定める数以上とされています。

高さ 31mを超える部分の床面積が最大の階の床面積	非常用エレベーターの台数
(一) 1,500 m ² 以下の場合	1 台
(二) 1,500 m ² を超える場合	3,000 m ² 以内を増すごとに (一) の数に 1 台を加えた数

<乗降ロビー>（建基令 129-13-3③関係）

✓乗降ロビーの有無

- ・非常用エレベーターにおける乗降ロビーの有無について、設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。
- ・乗降ロビーがある場合には、以下の事項について確認を行います。

✓各階における屋内との連絡（建基令 129-13-3③ I）

- ・乗降ロビーが各階において屋内と連絡していることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。ただし、屋内と連絡する乗降ロビーを設けることが構造上著しく困難である階で建築基準法施行令第 129 条の 13 の 3 第 3 項第一号のイからホまでのいずれかに該当するもの及び避難階については適用されません。

✓バルコニーの有無（建基令 129-13-3③ II）

- ・乗降ロビーに、バルコニーが設けられていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。ただし、建築基準法施行令第 129 条の 13 の 3 第 13 項に該当する場合、バルコニーの設置は要しません。

✓床及び壁の構造（建基令 129-13-3③ IV）

- ・乗降ロビーの床及び壁の構造が、非常用エレベーターの昇降路の出入口、排煙のため

の開口部等を除き、耐火構造の床及び壁で囲まれていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓床面積（建基令 129-13-3③Ⅶ）

- ・乗降ロビーの床面積が、非常用エレベーター 1 基につき 10 m²以上であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓消火設備の設置の可否（建基令 129-13-3③Ⅷ）

- ・乗降ロビーに、屋内消火栓、連結送水管の放水口、非常コンセント設備等の消火設備を設置できることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。屋内消火栓等の消火設備の設置スペースがなく、結果としてこれらの設備が設置されていない場合に認定の対象となることが考えられます。

<昇降路の区画>（建基令 129-13-3④）

✓耐火構造の床及び壁による昇降路の区画の有無

- ・非常用エレベーターの昇降路が、非常用エレベーター 2 基以内ごとに、乗降ロビーに通ずる出入口及び機械室に通ずる主索、電線その他のものの周囲を除き、耐火構造の床及び壁で囲まれていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

<歩行距離>（建基令 129-13-3⑤）

✓非常用エレベーターから屋外までの歩行距離

- ・避難階における非常用エレベーターの昇降路の出入口又は乗降ロビーの出入口から屋外への出口（道又は道に通ずる幅員 4 m 以上の通路、空地その他これらに類するものに接しているもの）の一に至る歩行距離が、30m 以下であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

<出入口寸法、積載量>（建基令 129-13-3⑥）

✓籠及び出入口の有効寸法

- ・非常用エレベーターの籠及び出入口の有効寸法について、幅が 100cm 以上、高さが 210cm 以上（昭和 46 年建設省告示第 112 号、日本産業規格 A4130）であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓籠の積載量

- ・非常用エレベーターの籠の積載量が、1, 150kg 以上（昭和 46 年建設省告示第 112 号、

日本産業規格 A4130) であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立ち入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

3) 直通階段までの歩行距離の適合の別 (九号基準の対象となる場合)

✓ 居室から直通階段までの歩行距離 (建基令 120 各項)

- ・居室の各部分から避難階又は地上に通ずる直通階段 (傾斜路を含む。) までの歩行距離は、**建築基準法施行令第 120 条**により、居室の種類及び主要構造部の構造等に応じて、次の表に定める数値以下とする必要があります。
- ・当該歩行距離がこの数値以下であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立ち入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

居室の種類		構造	主要構造部が準耐火構造であるか又は不燃材料で造られている場合		その他の場合		
		階数	14階以下			15階以上	
			内装	準不燃		準不燃	準不燃
①	建基令116条の2第1項第一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は法別表第一(イ)欄(四)項に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する居室	30m	40m	20m	30m	30m	
②	法別表第一(イ)欄(二)項に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する居室	50m	60m	40m	50m	30m	
③	①②以外の居室	50m	60m	40m	50m	40m	

※ 表では建築基準法施行令第 120 条第 2 項及び第 3 項も加味しています。

※ 同条第 4 項が適用される場合には、当該規定により判断します。

※ 内装は床上 1.2m 以下の部分を除く。

4) 2 以上の直通階段の設置及び重複距離の適合の別 (十号基準の対象となる場合)

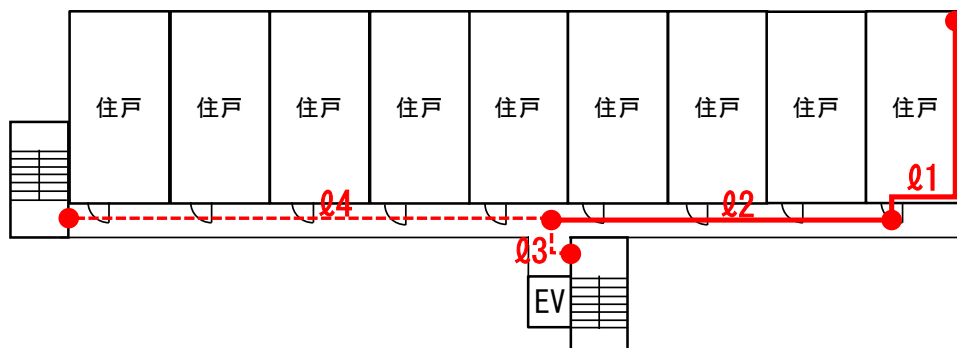
✓ 2 以上の直通階段の設置 (建基令 121①)

- ・マンションの避難階以外の階から避難階又は地上へ通ずる 2 以上の直通階段が設けられていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立ち入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓ 2 以上の直通階段に至る重複距離 (建基令 121③)

- ・2 以上の直通階段の重複距離 (歩行経路の重なる部分) が、**建築基準法施行令第 120 条**で定める居室の各部分から直通階段に至る歩行距離 (2. 2. 3 (2) ③3) 掲載の表参照) の 1 / 2 以下であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立ち入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。ただし、居室の各部分から、当該重複区間を経由しないで、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものができる場合は、重複距離の規制は適用されません。

■居室から2以上の直通階段の距離と重複距離



- ・重複距離 = $\ell_1 + \ell_2$
- ・歩行距離① = $\ell_1 + \ell_2 + \ell_3$
- ・歩行距離② = $\ell_1 + \ell_2 + \ell_4$

■避難上有効なバルコニー、屋外通路

- ・避難上有効なバルコニー、屋外通路の構造については、建築基準法における明確な規定がないため、特定行政庁ごとの建築基準法の取扱いに従うこととなり、特定行政庁において定めがない場合には、一般的に「建築物の防火避難規定の解説 2016（第2版）（日本建築行政会議）」に準ずることとなります。
- ・避難上有効なバルコニー、屋外通路の一般的な構造は、次のとおりです。

（参考：避難上有効なバルコニー）

- ・バルコニーの位置は、直通階段の位置とおおむね対称の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡すること。
- ・バルコニーは、その1以上の側面が道路等または幅員75cm以上の敷地内通路に面し、かつ、タラップその他の避難上有効な手段により道路等に安全に避難できる設備を有すること。
- ・バルコニーの面積は、2㎡以上（当該バルコニーから安全に避難する設備の部分を除く。）とし、奥行きは75cm以上とすること。
- ・バルコニー（共同住宅の住戸等に付属するものを除く。）の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造（準耐火建築物にあつては準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合は、特定防火設備または両面20分の防火設備を設けること。
- ・屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は75cm以上、高さは180cm以上及び下端の床面からの高さは15cm以下とすること。
- ・バルコニーは十分外気に開放されていること。
- ・バルコニーの床は耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。

(参考：避難上有効な屋外通路)

- ・屋外通路の位置は、当該階の外壁面に沿って設けられ、かつ、直通階段と概ね対象の位置で屋内と連絡すること。
- ・当該階の各部分と容易に連絡すること。
- ・幅は 60cm 以上とし、手すりその他安全に通行できるための措置を講じること。
- ・通路の一端は直通階段に連絡し、他端はタラップその他の避難上有効な手段により安全な場所に通じること。ただし、直通階段に連絡することが困難でやむを得ない場合にあっては、両端に避難上有効な手段を設けること。
- ・屋内部分との区画、出入口の戸及び構造について、バルコニーにおける場合と同様のものであること。ただし、出入口の戸の幅は 60cm 以上とし、窓その他の開口部は避難上支障のない位置に設けること。

5) 特別避難階段の構造の適合の別（十一号基準の対象となる場合）

✓屋内と階段室を経由する付室等の有無（建基令 123③Ⅰ）

- ・屋内と階段室を経由するバルコニー又は付室の有無について、設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓階段室、付室等の構造（建基令 123③Ⅲ）

- ・階段室、バルコニー及び付室が建築基準法施行令第 123 条第 3 項第六号の開口部、同項第八号の窓又は同項第十号の出入口の部分（建基令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する非常用江エレベーターの昇降路の出入口の部分を含む。）を除き、耐火構造の壁で囲まれていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓階段の構造（建基令 123③Ⅺ）

- ・階段の構造が、耐火構造で避難階まで直通していることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓付室等の床面積（付室等がある場合）（建基令 123③Ⅻ）

- ・屋内と階段室を経由するバルコニー又は付室がある場合には、その床面積の合計が、当該階における居室の床面積に法別表第一（い）欄（一）項又は（四）項に掲げる用途に供する居室にあっては 8/100、その他の居室にあっては 3/100 を乗じたものの合計以上であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

6) 物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及びその構造の適合の別（十二号基準の対象となる場合）

- ・各階の売場及び屋上広場に通ずる2以上の直通階段を設け、これが避難階段又は特別避難階段とされていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。このとき、5階以上の売場に通ずるものは、その1以上が、15階以上の売場に通ずるものはそのすべてが特別避難階段であることを確認します。（建基令122②③）
- ・避難階段については、以下に示す内容が、特別避難階段については、5)で示す内容が確認の対象となります。

<屋内避難階段>

✓屋内避難階段の壁の構造（建基令123①Ⅰ）

- ・階段室の壁の構造が、開口部、窓、出入口を除き、耐火構造の壁で囲まれていることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓屋内避難階段の階段の構造（建基令123①Ⅶ）

- ・階段の構造が、耐火構造で避難階まで直通していることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

<屋外避難階段>

✓屋外避難階段の階段の構造（建基令123②Ⅲ）

- ・階段の構造が、耐火構造で地上まで直通していることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

7) 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅の適合の別（十三号基準の対象となる場合）

✓避難階段及び特別避難階段の幅の合計（建基令124①Ⅰ）

- ・各階における避難階段及び特別避難階段の幅の合計が、その直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）のうち床面積が最大の階における床面積100㎡につき60cmの割合で計算した数値以上であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。このとき、建築基準法施行令第124条第2項及び第3項を考慮して確認を行います。

✓避難階段及び特別避難階段に通ずる出入口の幅の合計（建基令 124①Ⅱ）

- ・各階における避難階段及び特別避難階段に通ずる出入口の幅の合計が、各階ごとにその階の床面積 100 m²につき、地上階にあつては 27cm、地階にあつては 36cm の割合で計算した数値以上であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。このとき、建築基準法施行令第 124 条第 2 項及び第 3 項を考慮して確認を行います。

✓避難階に設ける屋外への出口幅の合計（建基令 125③）

- ・物品販売業を営む店舗の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計が、床面積が最大の階における床面積 100 m²につき 60cm の割合で計算した数値以上であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

8) 屋外への出口への歩行距離の適合の別（十四号基準の対象となる場合）

✓避難階における階段から屋外への出口への歩行距離（建基令 125①）

- ・避難階において、階段から屋外への出口の一に至る歩行距離が建築基準法施行令第 120 条に規定する数値以下であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

✓避難階における居室から屋外への出口への歩行距離（建基令 125①）

- ・避難階において、居室（避難上有効な開口部を有するものを除く。）の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離が建築基準法施行令第 120 条に規定する数値の 2 倍以下であることを設計図書等により把握するとともに、調査資格者の立入りが可能な範囲において設計図書等と現地の照合による確認を行います。

判断基準

○非常用エレベーターの構造等の適合の別（二号基準）

- ・非常用エレベーターの構造等において、設置台数、乗降ロビー、昇降路の区画、避難階における歩行距離、出入口幅、積載量に関するいずれかの規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○直通階段までの歩行距離の適合の別（九号基準）

- ・居室の各部分から避難階又は地上に通ずる直通階段（傾斜路を含む。）までの歩行距離に関する不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○2以上の直通階段の設置及び重複距離の適合の別（十号基準）

- ・2以上の直通階段の設置の必要があるマンションにおいて、2以上の直通階段の設置又は居室の各部分から2以上の直通階段に至る歩行距離の重複部分の距離に関する規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○特別避難階段の構造の適合の別（十一号基準）

- ・特別避難階段の構造において、付室等、階段室に関するいずれかの規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置の適合の別（十二号基準）

- ・2以上の直通階段の設置又は直通する売場の存する階数に応じて必要となる階段に関するいずれかの規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅の適合の別（十三号イ・ロ基準）

- ・物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物における避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅、若しくは避難階に設ける屋外への出口の幅に関するいずれかの規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

○屋外への出口への歩行距離の適合の別（十四号基準）

- ・避難階における階段から屋外への出口への歩行距離又は避難階における居室から屋外への出口への歩行距離に関するいずれかの規制への不適合が確認された場合、火災安全性不足の認定対象となります。

2. 3 外壁等剥落危険性

2. 3. 1 基準概要

(1) 基準の考え方

- ・簡易な修繕では改善が困難なものとして、鉄筋腐食によるコンクリートの剥落を想定し、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建物（混構造の鉄筋コンクリート造部分及び鉄骨鉄筋コンクリート造部分を含む。）を対象とします。
- ・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁等におけるコンクリートの剥落は、鉄筋腐食が進行すると発生する可能性が高くなることがわかっています。また、目視により確認される劣化事象が一定程度以上であると、鉄筋腐食が一定以上進行している可能性が極めて高いことがわかっています。
- ・劣化事象の観測数が一定の条件を満たす場合に、コンクリート剥落の要因となる鉄筋腐食が一定以上進行している可能性が極めて高くなることから、部分的な修繕で対応することは難しく、除却することも合理的な選択肢の一つとなると考え、要除却等認定の対象と判定します（周辺への危害を防止するための暫定的な補修が行われている場合には、補修前の信頼のできる記録等に基づき判定することも可能です）。
- ・なお、外壁等剥落危険性は、居住者のみならず周辺住民にも危害を生ずるおそれのあるものを対象としていることから、外気に接する建物の部位を判定の対象とします。

(2) 認定基準

- ・認定基準は、a) 調査対象とする部位の劣化事象の観測数に基づき、要除却等認定基準告示の判定式により判定する方法（判定式による調査・判定方法）が基本となりますが、b) 管理組合から提出される根拠資料に基づき判定式によらず特定行政庁が認める方法（判定式によらない方法）もあります。

a) 判定式による方法

- ・建物を8つの調査部位（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た廊下、ひさし）に区分して、調査部位ごとに判定します。
- ・対象とする調査部位を一定の範囲ごとに分割し、分割したそれぞれの範囲を「調査箇所」と呼びます。調査箇所数に応じて設定された次表の判定式により算定する数値が、判定値以上となる部位が1以上ある場合に、鉄筋腐食が進行している蓋然性が高く、外壁等剥落の危険性がある建物と判定します。
- ・判定式中の劣化グレードについては、次ページの劣化グレードと劣化事象の表に従い、観測される劣化事象に応じて決定します。
- ・本基準で示す判定式は、コンクリートの劣化状況が確認できることが前提であるため、原則として外壁仕上げがモルタル塗り仕上げなどでコンクリートと一体となって接着しており、躯体の劣化状況が確認できる場合に適用できます。ただし、乾式工法の外壁や弾性のある材料を用いている外装材等に覆われている場合に、これを取

り除くなどして確認できるようにして適用することは可能です。

■外壁等剝落危険性の判定式・判定値

調査箇所数	判定式	判定値
8箇所以上 14箇所以下	(劣化グレードBの観測数+劣化グレードAの観測数 ×0.80) ÷ 調査箇所数	≥0.50
15箇所以上 29箇所以下	(劣化グレードBの観測数+劣化グレードAの観測数 ×0.71) ÷ 調査箇所数	≥0.34
30箇所以上	(劣化グレードBの観測数+劣化グレードAの観測数 ×0.67) ÷ 調査箇所数	≥0.27

※ 判定式の計算結果が判定値以上となった場合、鉄筋腐食が一定以上進行し、「鉄筋コンクリート造建築物の耐久性調査・診断および補修指針(案)・同解説(日本建築学会)」による鉄筋腐食グレード4以上の箇所が95%超の確率で発生していることを表しています。

■劣化グレードと劣化事象

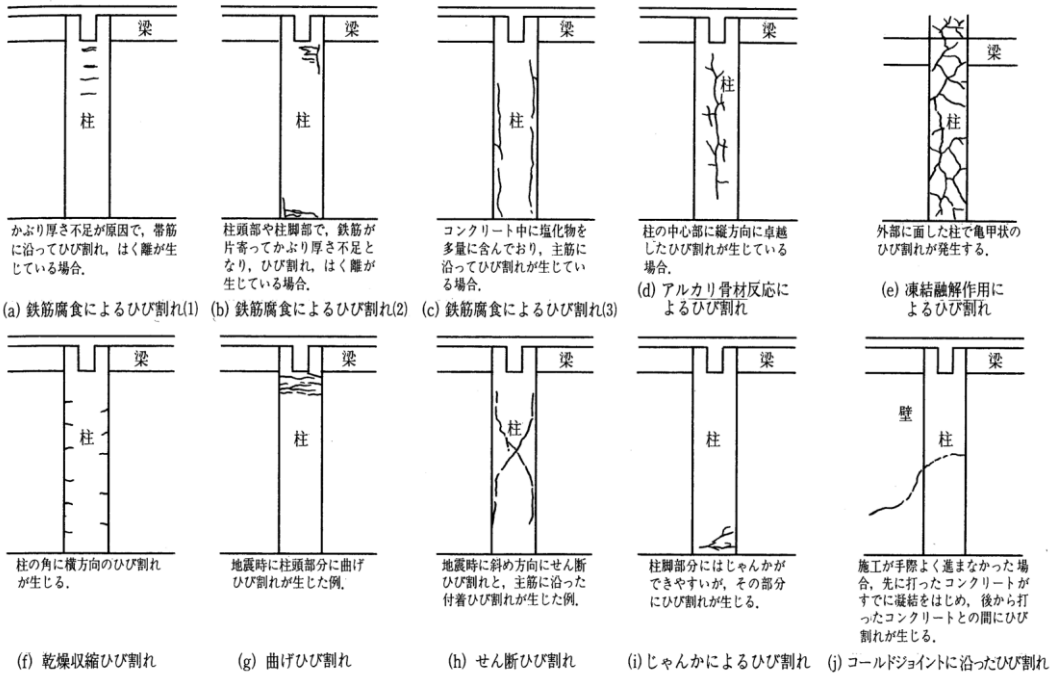
劣化グレード	劣化事象
A	鉄筋に沿ったひび割れ※、錆汁
B	コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出

※ 上表に記載のない外装材の浮き、仕上げ材の劣化、コンクリート表層のひび割れ、エフロレッセンス、白華等の劣化事象等については、鉄筋腐食が発生している可能性が高いとは言えないことから、要除却等認定の判定に当たって考慮しません。

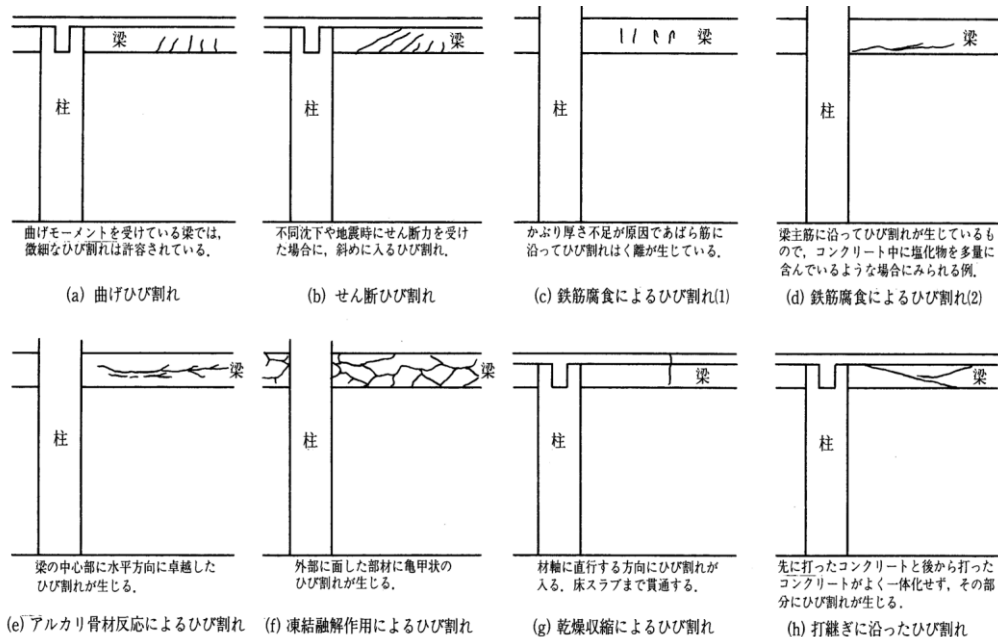
※ ひび割れの形態と推測される原因

コンクリートのひび割れは様々な要因により発生しますが、ひび割れの形態によりその原因が推測できる場合があります。調査によって実際に観測されたひび割れが、下図に示す「鉄筋腐食によるひび割れ」と同様な形態であるかどうかを劣化グレードの判断の参考としてください。

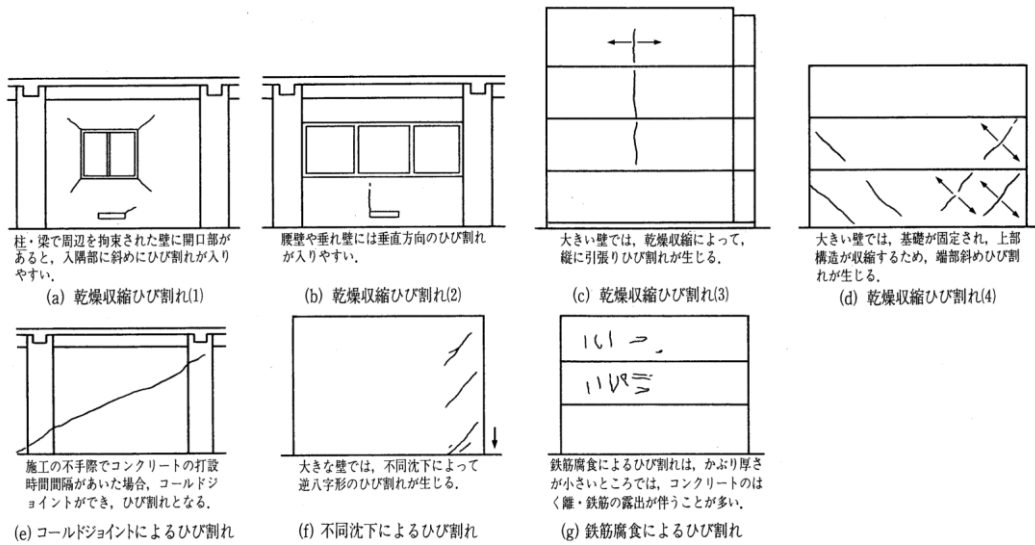
<柱に生じるひび割れ>



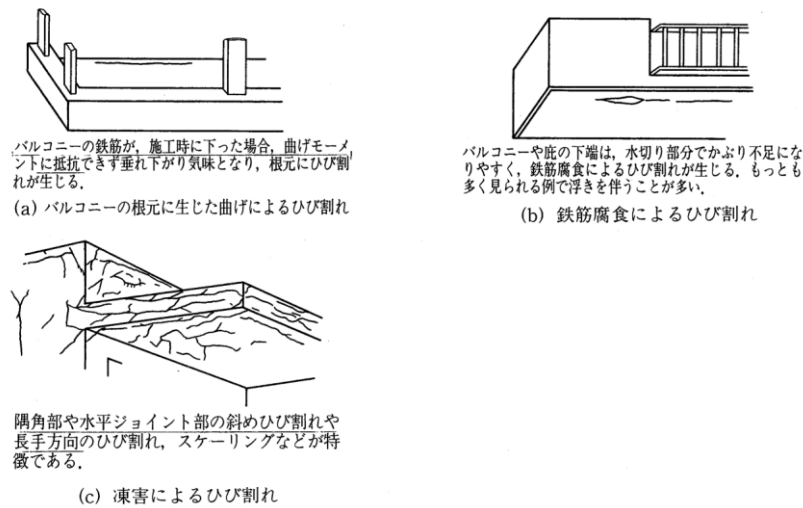
<梁に生じるひび割れ>



<壁・開口部に生じるひび割れ>



<バルコニー・ひさしに生じるひび割れ>



(出典：一般社団法人日本建築学会『鉄筋コンクリート造建築物の耐久性調査・診断および補修指針(案)・同解説』第1版第1刷)

b) 判定式によらない方法

- ・上記に示す判定式による方法の他、外壁や外装材、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要除却等認定の対象となります(2.2.4参照)。

2. 3. 2 調査資格者

- ・外壁等剥落危険性の認定に係る調査・判定については、建築物の調査に関する知識を有する、次に掲げる者が実施することを要件としています。建築基準法第12条に基づく定期報告に係る建築物の調査同様、二級建築士であってもすべてのマンションの調査を行うことができます。

- 一級建築士
- 二級建築士

2. 3. 3 判定式による調査・判定方法

(1) 対象

- ・調査対象マンションは、前述のとおり鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建物（建築物の部分がこれらの構造であるものを含む。）となります。

(2) 実施方法

- ・外壁等剥落危険性の調査手順及び調査方法は、以下のとおりです。

手順1：調査部位の設定

- ・認定基準で定める調査部位の区分に基づき、マンションの状況に応じた調査部位を設定します。

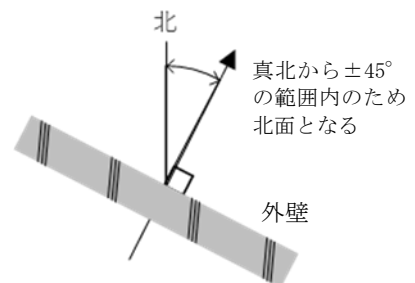
判定における調査部位

- ・外壁の各面（東面、南面、西面、北面）※¹
- ・階段室※²
- ・バルコニー
- ・直接外気に開放されている廊下※³（以下「開放廊下」という。）
- ・ひさし

※1 建物外壁における方位の考え方

建物外壁の方位については、下表に従って、方位を決定します。

方位	適用	備考
北	真北±45°	北東、北西は「北」とする。
東	真東±45°	南東は「東」とする。
西	真西±45°	南西は「西」とする。
南	真南±45°	



※2 階段室については、直接外気に接する部分を対象とします。

※3 「直接外気に開放されている廊下」は、建築基準法の取扱いによります。

調査部位の設定方法

- ・外壁については、方位ごとのマンションの立面を基本として、平面図等を参考としながら、東面、南面、西面、北面の4つの調査部位に区分します（マンションの形がコの字型やロの字型等の場合であっても、各方位の立面（投影部分）を調査部位とします。）。なお、バルコニーや開放廊下の手摺り壁（立ち上がり部分）は、外壁として扱います。
- ・階段室については、方位に関係なく全ての階段室を1つの調査部位とします。
- ・バルコニー、開放廊下、ひさしについては、方位に関係なく、それぞれを1つの調査部位とします。

■調査部位の区分

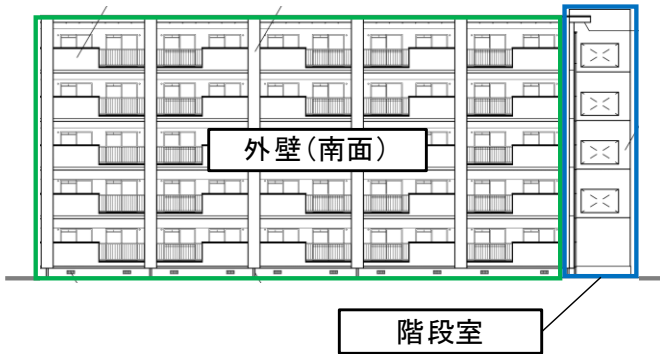
調査部位	備考
外壁（東面）	バルコニーや開放廊下の壁（立ち上がり部分）を含む。
外壁（南面）	
外壁（西面）	
外壁（北面）	
階段室	<ul style="list-style-type: none">・外壁のほか、階段室に付属するひさしは階段室を含む。・階段室内が外気に接する場合には、階段室内の壁、手摺壁、階段の上裏も対象とする。
バルコニー	
開放廊下	
ひさし	

■調査部位の設定例

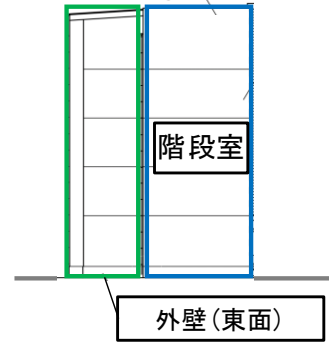
<外壁・階段室：片廊下型の例>



南面



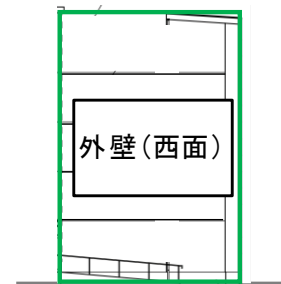
東面



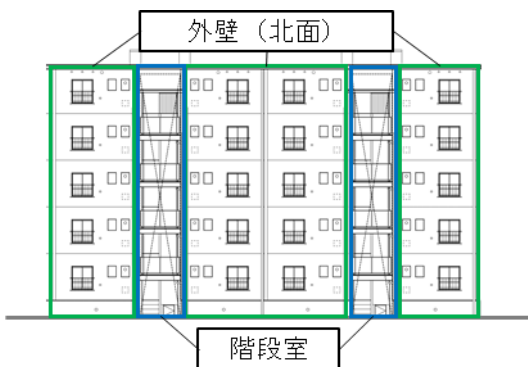
北面



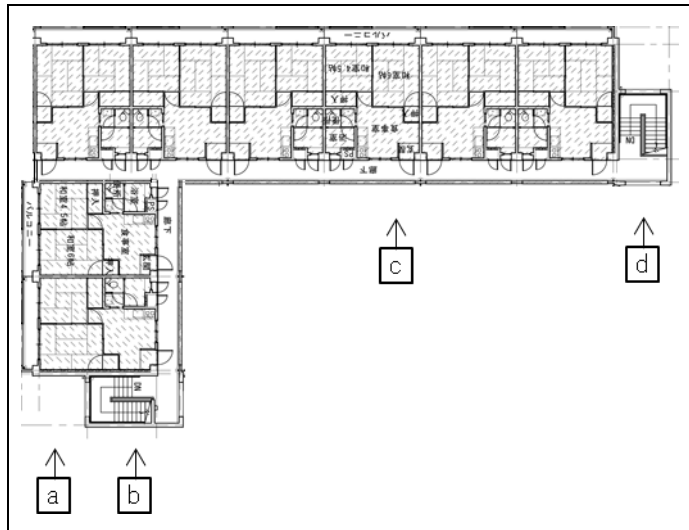
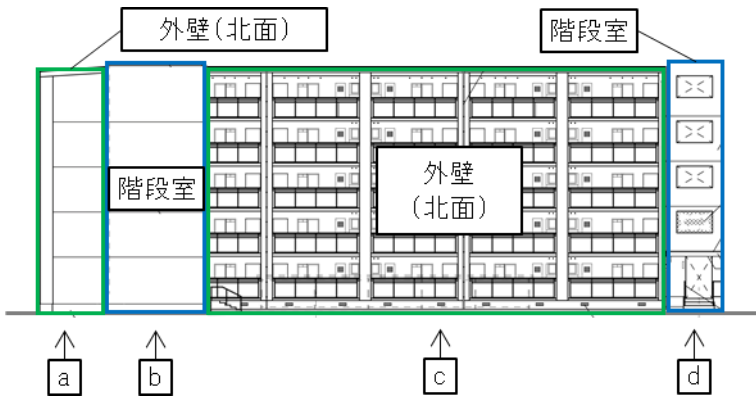
西面



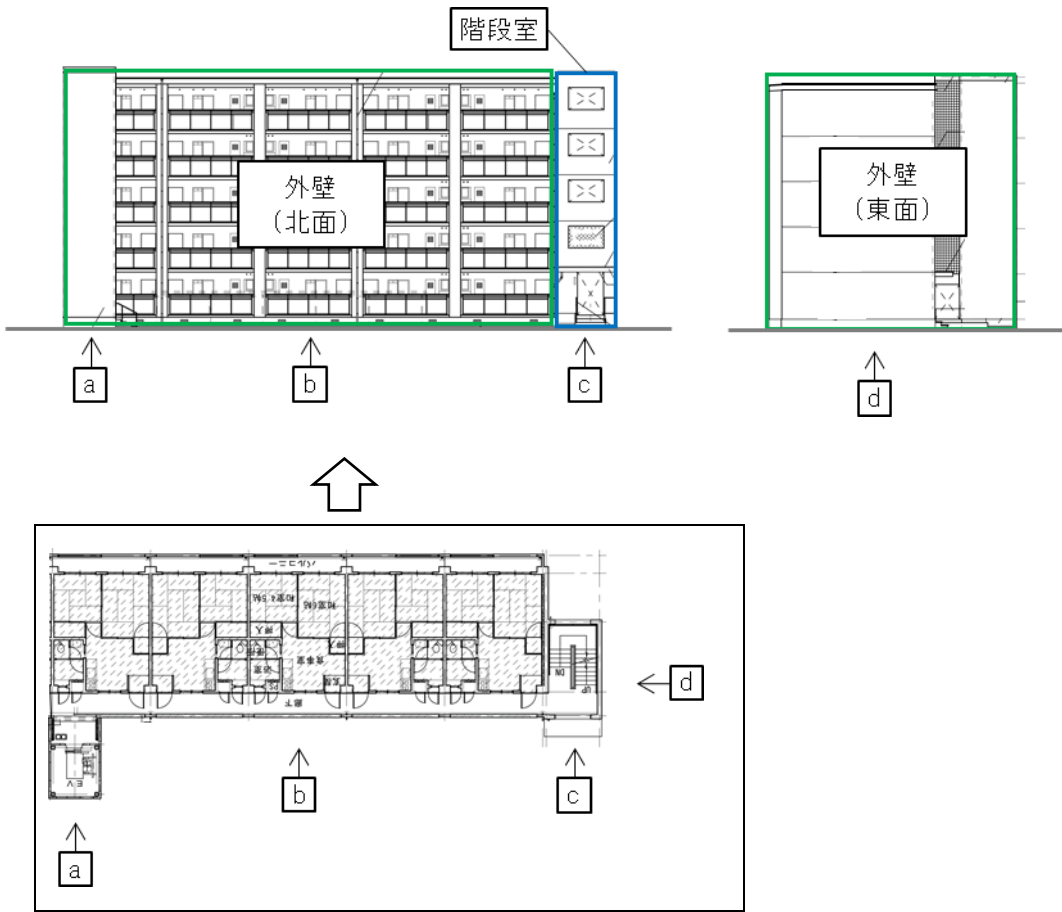
<外壁・階段室：階段室型の例>



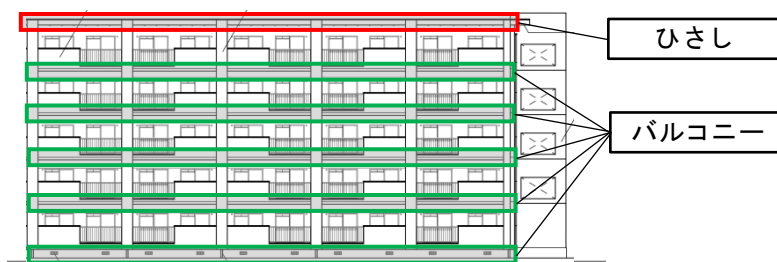
<外壁・階段室：L字型住棟の例>



<外壁・階段室：エレベーター付き住棟の例>



<バルコニー・ひさし>



<開放廊下・ひさし>



手順 2：調査箇所の設定

- ・判定の対象となる調査部位ごとに、マンションの平面図や立面図等をもとに、調査箇所を設定します。

調査箇所の設定方法

- ・判定の対象となる各調査部位について、次の方法により鉛直方向及び水平方向に区分して、調査箇所を設定します。

○鉛直方向

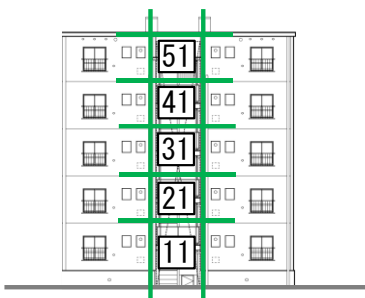
- ・各階で区分します。

○水平方向

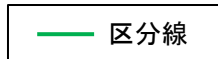
- ・外壁：桁行方向は一住戸を一区分、張り間方向は一住戸を二区分とします。
- ・階段室：一の階段室を一区分とします。
- ・バルコニー：一住戸を一区分とします。
- ・開放廊下：一住戸を一区分とします。
- ・ひさし：一住戸を一区分とします。

なお、住宅以外の用途の部分にあっては、近接する住戸と同等の長さで区分した部分とします。

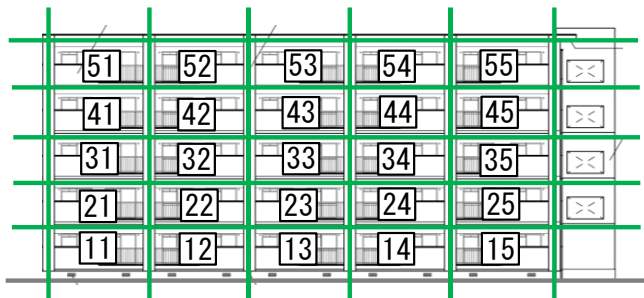
- ・上記の鉛直方向と水平方向の区分線により格子状に分割した、一のマス目を一の調査箇所とします。
- ・調査箇所数が 8 箇所未満となる調査部位については、判定式の対象としません。
(例：5 階建てで階段室の両側に 1 つずつ住戸のあるマンション（計 10 戸）の「階段室」は、調査箇所数が 5 となるため判定式の対象とならない。)



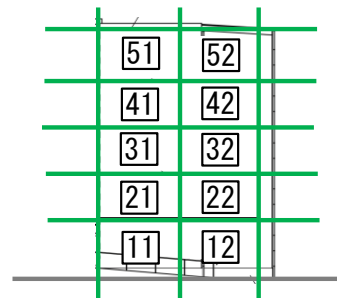
■調査箇所の設定例



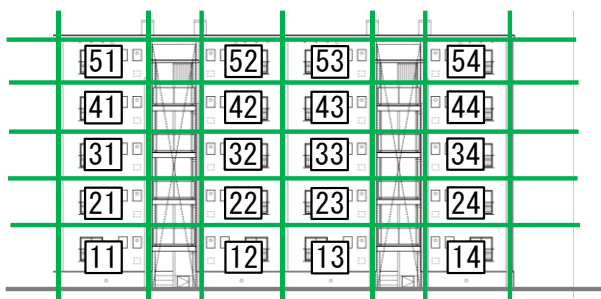
<外壁：桁行方向の例>



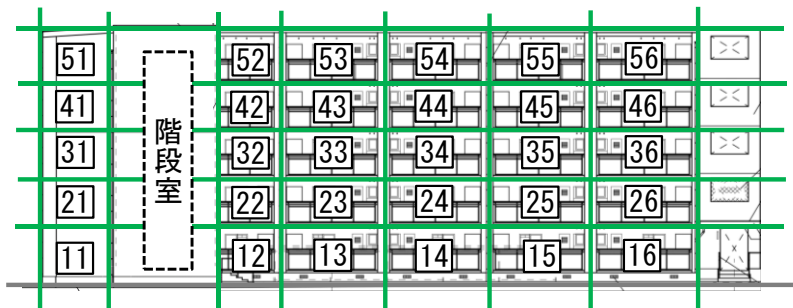
<外壁：張り間方向の例>



<外壁：階段室型の例>



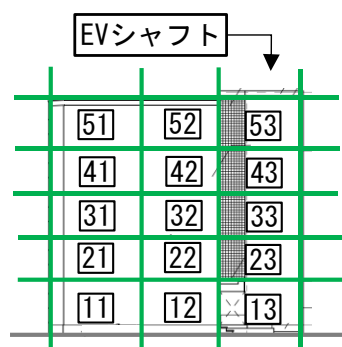
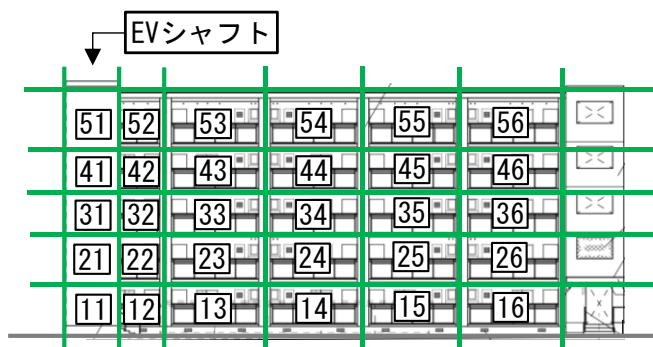
<建物外壁：L字型の例>



<建物外壁：エレベーター付き住棟の例>

北面

東面



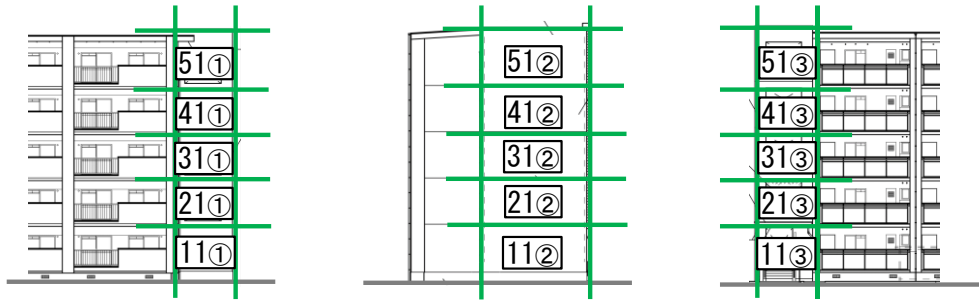
<階段室：片廊下型の例>

— 区分線

南面

東面

北面



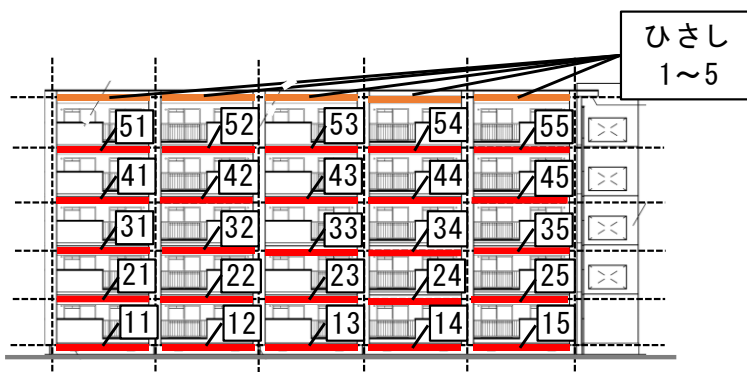
※ 階段室は方位ごとに分けませんが、便宜的に①～③を記載。

<階段室：階段室型の例>



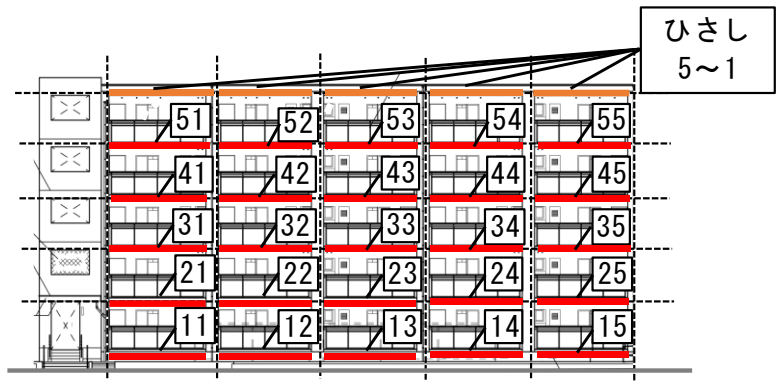
<バルコニー・ひさし>

— バルコニー調査箇所 — ひさし調査箇所



<開放廊下・ひさし>

— 開放廊下調査箇所 — ひさし調査箇所



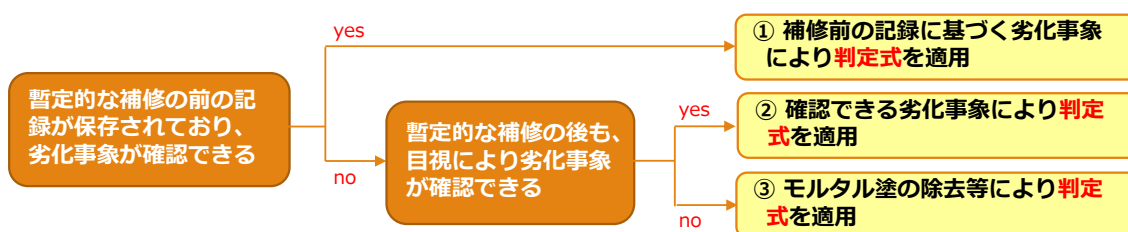
手順3：外壁等剥落危険性の判定

- ・調査部位ごとに各調査箇所の劣化事象を目視その他の方法により観察し、判定式を用いて外壁等剥落危険性を判定します。


目視その他の方法による観察

- ・目視の方法は、できる限り近接目視によるものとし、敷地や建物の形状等によりやむを得ない場合には遠望目視により行うこととします。また、近接目視を行う場合には、打音による調査（浮き・剥離の打音による把握）も併せて行うことが考えられます。
- ・把握された劣化事象については、調査箇所ごとに記録します。
- ・ひび割れ等の劣化事象の範囲が大きく、複数の調査箇所にまたがっている場合には、それぞれの調査箇所の劣化事象として記録します。
- ・なお、外壁等の劣化に対し暫定的な補修が行われている場合については、次の考え方に従い劣化事象を把握することとします。

■外壁等の暫定的な補修が行われている場合の基本的考え方



■劣化グレード別劣化事象の参考事例

劣化グレード	参考事例
A	<p>●劣化グレードA－事例1（外壁における鉄筋に沿ったひび割れ）</p> 

劣化グレード	参考事例
A	<p data-bbox="507 293 1110 331">●劣化グレードA－事例2（外壁における錆汁）</p>  <p data-bbox="507 987 1110 1025">●劣化グレードA－事例3（外壁における錆汁）</p> 

劣化グレード	参考事例
A	<p>●劣化グレードA－事例4（バルコニーにおける鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁）</p> 
B	<p>●劣化グレードB－事例1（外壁におけるコンクリートの浮き・剝離、鉄筋露出）</p>  <p>●劣化グレードB－事例2（外壁におけるコンクリートの浮き・剝離、鉄筋露出）</p> 

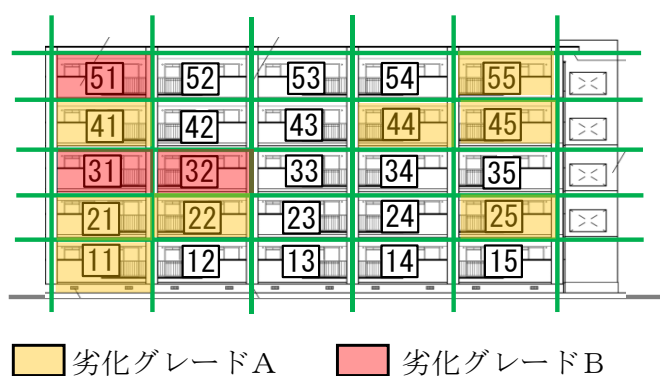
劣化グレード	参考事例
B	<p data-bbox="507 271 1353 349">●劣化グレードB－事例3（バルコニーにおけるコンクリートの剝離、鉄筋露出）</p>  <p data-bbox="507 869 1353 947">●劣化グレードB－事例4（開放廊下におけるコンクリートの剝離、鉄筋露出）</p> 

判定

- ・目視その他の方法により確認された調査箇所ごとの劣化事象を、調査箇所数に応じた判定式に当てはめ、対象とした調査部位の劣化グレードの観測割合を算出します。
- ・一の調査箇所において劣化グレードAとBの両方が観測される場合には、劣化グレードBを当該調査箇所の劣化グレードとします。

■判定式による計算例

- ・外壁（南面）を調査部位とした判定例を示す。
- ・調査箇所数は、各階（鉛直方向）と一住戸（水平方向）で区分して 25 箇所。
- ・観察により、劣化グレードBが 3 箇所、劣化グレードAが 8 箇所。
- ・調査箇所数 15 箇所以上 29 箇所以下の判定式における劣化グレードAの係数は 0.71



- ・調査箇所数 15 箇所以上 29 箇所以下の判定式
 $(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数}$
 に劣化グレードBの観測数、劣化グレードAの観測数、調査箇所数を代入すると
 0.3472 となる（判定式の計算結果について四捨五入等を行わない）。0.3472 は調査
 箇所数 15 箇所以上 29 箇所以下の判定式における判定値である 0.34 以上となるた
 め、要除却等認定の対象となる。

区分		調査結果	判定値
調査部位		建物外壁（南面）	
調査箇所数（箇所）	【a】	25	
劣化事象の観測数（箇所）	劣化グレードB 【b】	3	
	劣化グレードA 【c】	8	
劣化グレードAの係数	【d】	0.71	
判定式により算出された値	【e】	0.3472	≥ 0.34

※ $e = (b + c \times d) / a$

判断基準

- ・判定式により算出された値が、判定値以上となる調査部位が 1 つでもあれば、外壁等剥落危険性の基準に該当していると判断します。

2. 3. 4 判定式によらない方法の例

- ・外壁等の剥落の要因に関わらず、現に外壁や外装材の落下が頻繁に発生するなど、居住者や周辺住民の生命・身体に危害を及ぼすおそれが高く、簡易な修繕では改善が困難と認められる場合には、判定式を満たさない場合にも、調査資格者の調査に基づきマンション管理組合から提出される根拠資料を基に特定行政庁において認定することが考えられます。
- ・例えば、凍害（凍結融解）や骨材のアルカリシリカ反応等といった鉄筋の腐食に伴う劣化とは異なるメカニズムにより劣化するものも認定の対象となり得ます。
- ・コンクリートの凍害は、判定式で示した鉄筋の腐食に伴う建物劣化とは異なり、細かなひび割れ、スケーリング（表面が薄片状に剥落する）、及びポップアウトなどの症状が起こります。
- ・コンクリート中の骨材のアルカリシリカ反応は、判定式で示した鉄筋の腐食に伴う建物劣化とは異なり、亀甲状のひび割れやポップアウトなどの症状が起こります。
- ・これらの症状は、簡易な修繕では改善が難しく、鉄筋の腐食を促進させ、コンクリートとしての機能を果たさないこともありうるため、調査資格者の調査に基づきマンション管理組合から出された資料等を基に特定行政庁において認定することも考えられます。

2. 4 配管設備腐食等

2. 4. 1 基準概要

(1) 基準の考え方

- ・台所、洗面所、風呂、便所等の雑排水又は汚水が、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排水横枝管を通じて共用部分である排水立て管に流される、いわゆる『スラブ下配管方式』の排水管は、階下の住戸等の専有部分に立ち入らないと修繕できないといった問題があります。また、これを修繕するにあたっては、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となります。
- ・マンションを長期間にわたって健全に使用するためには、排水計画を見直すことが望ましいですが、排水管をスラブ上に切り替える際の勾配の確保や、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とされています。
- ・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状況にあります。
- ・このため、スラブ下配管方式の排水管で、漏水が頻発していると考えられるマンションを認定の対象とします。

(2) 認定基準

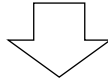
- ・マンションの専有部分の天井裏に設けられた排水管（排水管を有する階の直上階の専有部分又は共用部分の排水に使用するものに限る。）で、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る2箇所以上の経路で漏水が生じているもの（過去に漏水が生じていたものを含む。）を、衛生面で有害となるおそれが高い建物と判定します。
- ・漏水箇所数は、一の排水横枝管又はこれに繋がる器具排水管（以下まとめて「一の排水横枝管等」という。）を単位として数えます。一の排水横枝管等で複数箇所の漏水が生じた場合等は1箇所と数えるものとします。
- ・排水立て管に至るまでの排水経路において、複数住戸等の排水が合流する場合、当該排水管は一の排水横枝管等とします。

■省令及び要除却等認定基準告示の規定

○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14年国土交通省令第116号）（抄）

（改修に関する工事を行うことが著しく困難な配管設備）

第七十六条の二十七 法第六十三条の五十六第二項第四号の国土交通省令で定めるものは、マンションの専有部分の天井裏に設ける配管設備（当該配管設備を有する階の直上階の専有部分又は共用部分の給水又は排水のために設けるものに限る。）であって、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通大臣が定めるものとする。



○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（令和3年国土交通省告示第1522号）（抄）

第四 マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三條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

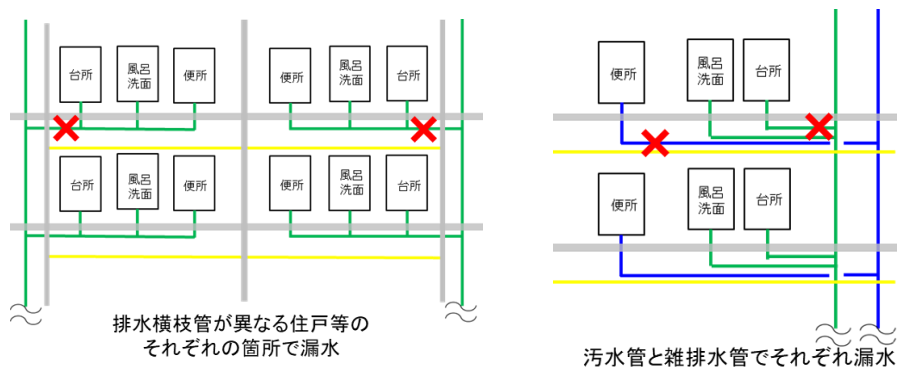
法第六十三條の五十六第二項第四号の規定に基づき給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして定める基準は、一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第七十六條の二十七で定める配管設備について目視その他の方法により調査を行った結果、当該配管設備の二以上の箇所で漏水が生じたことが確かめられることとする。ただし、排水立て管に連結された配管設備のうち、一の配管設備のみで二以上の箇所の漏水が生じている場合を除く。

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條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

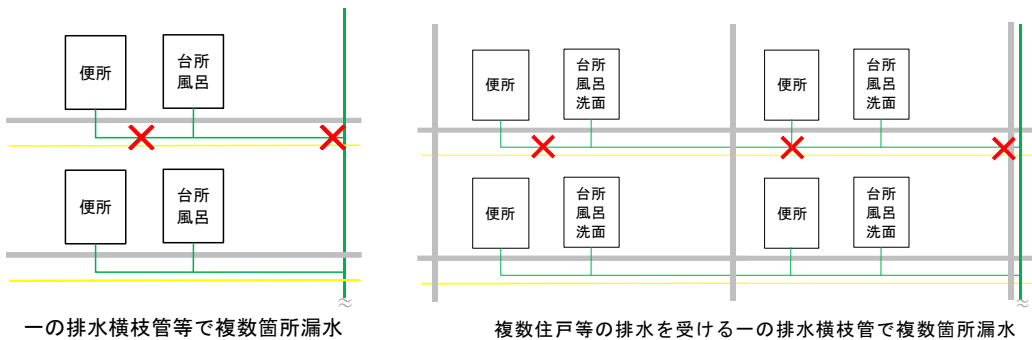
規則第七十六條の二十七に規定する国土交通大臣が定めるものは、マンションの専有部分又は共用部分の排水に使用する排水管であって、床スラブに埋設された部分から排水立て管までの部分とする。

■漏水箇所数の考え方

【2箇所以上と判断される例】図中の×は漏水箇所を示す。



【2箇所以上と判断されない例】図中の×は漏水箇所を示す。



2. 4. 2 調査資格者

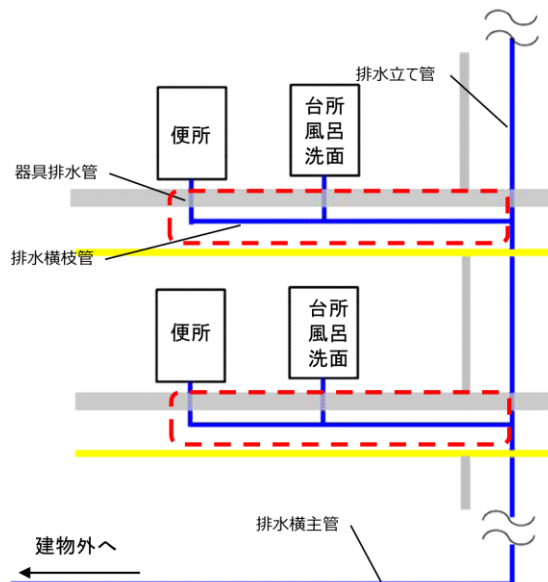
配管設備腐食等の認定に係る調査・判定については、建築設備の調査に関する知識を有する、次に掲げる者が実施することを要件としています。建築基準法第12条の定期報告に係る建築設備の検査同様、二級建築士であってもすべてのマンションの調査を行うことができます。

- 一級建築士
- 二級建築士

2. 4. 3 調査・判定方法

(1) 対象

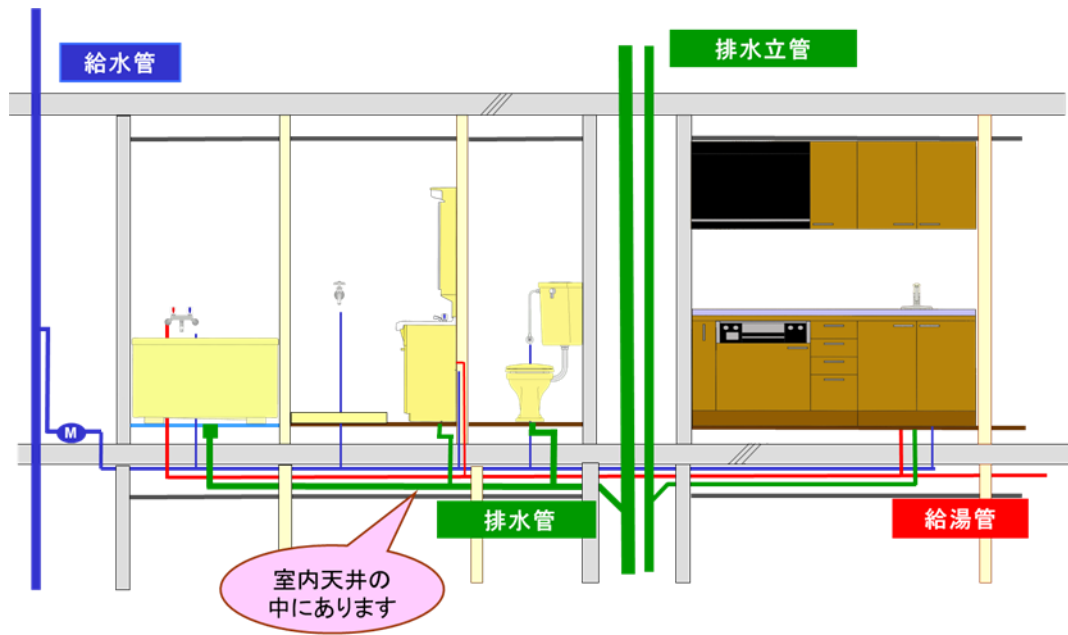
- ・マンションの専有部分の天井裏に設けられた排水管（排水管を有する階の直上階の専有部分又は共用部分の排水に使用するものに限る。）で、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る部分（下図の赤破線内の排水管）を漏水の対象部分とします。



排水横枝管：一以上の器具排水管からの排水を受けて、排水立て管又は排水横主管に導く排水管。

器具排水管：衛生器具に付属又は内蔵するトラップに接続する排水管で、トラップか

■スラブ下配管方式の例



■スラブ下配管の事例

<事例 1 >



<事例 2>



<事例 3>



2. 5 バリアフリー不適合

2. 5. 1 基準概要

(1) 基準の考え方

- ・マンション（共同住宅）は、バリアフリー法において、特定建築物に位置付けられており、新築等に際して建築物移動等円滑化基準への適合の努力義務が課せられています。また、地方公共団体が、同法第14条第3項に基づく条例により、共同住宅を特別特定建築物に追加することにより基準適合への義務付けが可能となるほか、建築物移動等円滑化基準に必要な事項を付加することができるため、住戸までの経路のバリアフリー化を義務付けている場合もあります。
- ・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、原則として建物出入口から多数の者が利用する居室（集会室等）又は各住戸までの経路等（以下「対象経路」という。）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のうち修繕で容易に対応できない規定に不適合な場合に要除却等認定の対象としています。このため、修繕により比較的容易に適合させることができると考えられる視覚障害者誘導用ブロックや手すりの設置等については対象としていません。
- ・なお、バリアフリー法における建築物移動等円滑化基準は、共同住宅以外の用途も対象として定められた基準であることから、要除却等認定においては、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）において「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）の等級3の基準を超えるものについては原則対象としないという考えのもと、基準を策定しています。

(2) 認定基準

- ・2.5.3(1)で示す対象経路が次のイ～への全てに適合することを基準とし、これに適合しないマンションを認定対象としています。
- ・なお、マンションの出入口から各住戸までの経路が複数あるなど、各対象経路に該当する経路がそれぞれ2以上ある場合には、そのうち1以上の経路について次のイ～への全てに適合することを基準とし、これに適合しないマンションを認定対象としています。

イ 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 対象経路を構成する出入口の幅が80cm以上であること。ただし、各住戸の出入口の幅にあっては75cm以上であること。

ハ 対象経路を構成する廊下の幅が120cm以上であること。

ニ 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120cm以上であること。ただし階段に併設する場合にあっては90cm以

上であること。

- (2) 勾配が 1/12 を超えないこと。ただし、高さが 16cm 以下の場合にあっては、1/8 を超えないこと。

ホ 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 80cm 以上であること。
 (2) 乗降ロビーの幅及び奥行きが 150cm 以上であること。

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 14 条第 3 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 18 年政令第 379 号）第 6 条第 1 号から第 5 号までに規定する建築物特定施設に関する事項であって、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。

2. 5. 2 調査資格者

バリアフリーの認定に係る調査・判定については、建築基準関係規定であるバリアフリー法の建築物移動等円滑化基準に準ずる基準への適合状況を調査する観点から、次に掲げる者が実施することを要件としています。

○建物の構造・規模に応じた建築士（下図参照）

○建物の構造・規模に応じた建築基準適合判定資格者*

※ 建築基準適合判定資格者の業務範囲は、以下のとおり各級の建築士の業務範囲に準じます。

- ・一級建築基準適合判定資格者 → 一級建築士
- ・二級建築基準適合判定資格者 → 二級建築士

■建築士の業務範囲

延べ面積：S（㎡）	木造			木造以外		全ての構造 高さ>13m 又は 軒高>9m
	高さ≤13mかつ 軒高≤9m			高さ≤13mかつ 軒高≤9m		
	階数 1	階数 2	階数 3 以上	階数 2 以下	階数 3 以上	
S ≤ 30	誰でも可			誰でも可		
30 < S ≤ 100	誰でも可					
100 < S ≤ 300	一級、二級、木造のみ可		一級、二級のみ可			
300 < S ≤ 500						
500 < S ≤ 1000				一級のみ可		
	特定※					
1000 < S	一級、二級のみ可					
	特定※					

注：「一級」は一級建築士、「二級」は二級建築士、「木造」は木造建築士を指す。

※特定：学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーディトリウムを有する集会場、百貨店を指す。

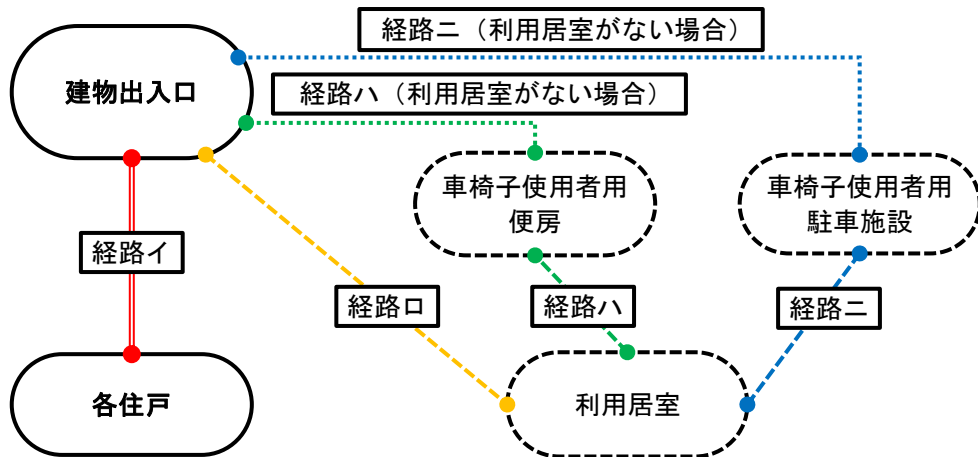
2. 5. 3 調査・判定方法

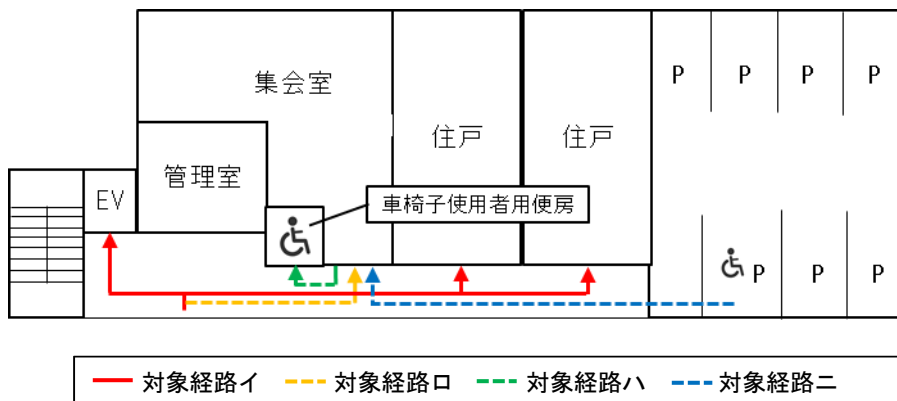
(1) 対象経路

・対象経路は、次のとおりです。

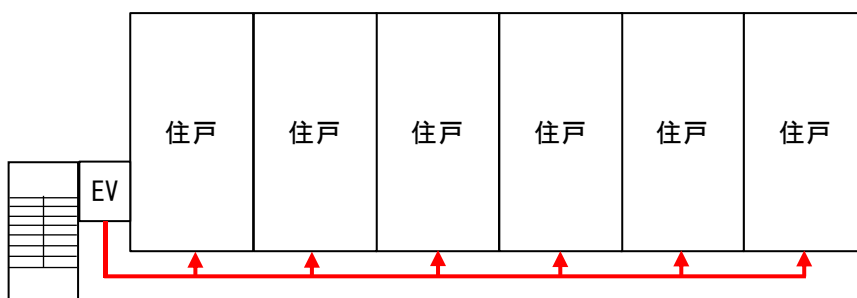
- イ マンションの出入口（以下「建物出入口」という。）から各住戸までの経路（1階分の上下の移動に係る部分を除く。）
- ロ マンションに、多数の者が利用する居室（以下「利用居室」という。）を設ける場合にあつては、建物出入口から当該利用居室までの経路（直接地上へ通ずる出入口のある階（以下「地上階」という。）又はその直上階若しくは直下階のみに利用居室を設ける場合にあつては、当該地上階とその直上階又は直下階との間の上下の移動に係る部分を除く。）
- ハ マンションに車椅子使用者用便房（住戸内に設けられているものを除く。以下同じ。）を設ける場合にあつては、利用居室（マンションに利用居室が設けられていない場合にあつては、建物出入口。）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（マンションに利用居室が設けられていない場合にあつては、建物出入口。）までの経路

■対象経路の考え方





地上階平面図



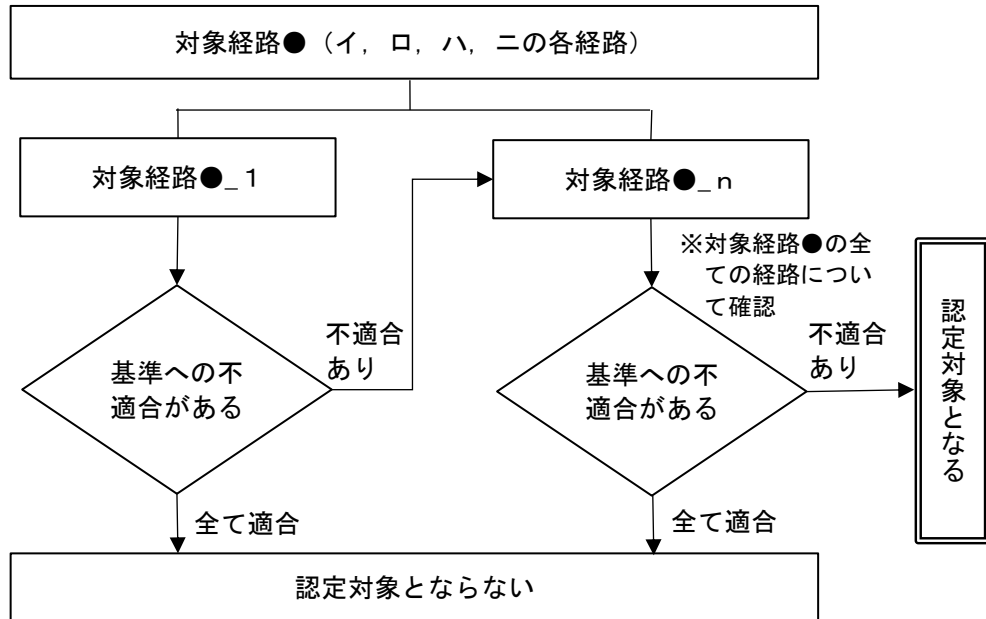
基準階平面図

- ※ 経路の考え方は、バリアフリー法の経路と似ていますが、「建物出入口」が起点となっていることに注意する必要があります。
- ※ 利用居室は、マンションの住棟内に設けられたものを対象とし、例えば、集会所棟等のように別棟で設けられている利用居室への経路については対象としていません。
- ※ 車椅子使用者用駐車施設から利用居室までの経路（対象経路ニ）の車椅子使用者用駐車施設はマンション内に当該駐車施設が存する場合に対象となり、同一敷地内の屋外駐車場等からの経路については対象となりません。これはマンション再生円滑化法第2条第1項第1号で定めるマンションが建築物を指し、敷地は含んでいないことによります。

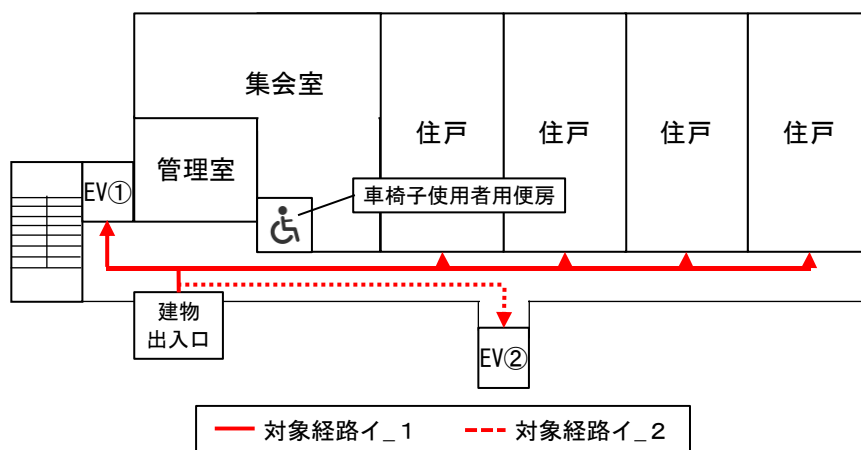
(2) 実施方法

- ・基準への適合性が疑われる対象経路について、設計図書等を基に現地調査を行い、目視や現場計測等によりその適否を確認します。
- ・建物出入口からある住戸までの経路が複数存在する等、イ～ニのいずれかに該当する対象経路が複数存在する場合には、そのすべての経路について基準への適否を確認する必要があります。

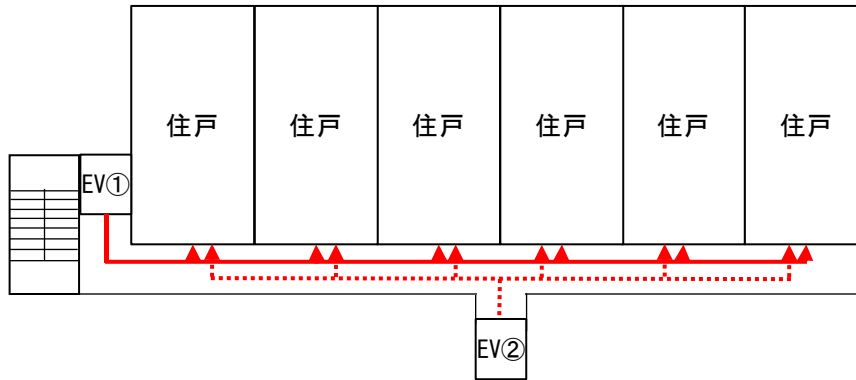
■対象経路が複数存在する場合の確認方法



■認定対象の考え方 (建物出入口から各住戸までの経路 (対象経路イ)、対象経路上のエレベーターの出入口幅 (基準ホ (1)) の例)



地上階平面図



基準階平面図

<認定基準ホ（１）エレベーターの籠及び昇降路の出入口の幅>

	EV①の出入口の幅	EV②の出入口の幅	認定対象の適否
パターン１	80cm 未満	80cm 未満	認定対象となる
パターン２	80cm 未満	80cm 以上	認定対象とならない
パターン３	80cm 以上	80cm 未満	認定対象とならない
パターン４	80cm 以上	80cm 以上	認定対象とならない

- ・各基準の調査・判定方法は、以下のとおりとなります。

①対象経路における階段・段の有無

チェック項目

調査項目	確認内容
1) 調査対象経路	<input type="checkbox"/> 対象経路イ <input type="checkbox"/> 対象経路ロ <input type="checkbox"/> 対象経路ハ <input type="checkbox"/> 対象経路ニ
2) 対象経路における階段・段の有無	<input type="checkbox"/> 階段・段がある <input type="checkbox"/> 傾斜路又は昇降機を併設していない <input type="checkbox"/> 傾斜路又は昇降機を併設している 併設した傾斜路又は昇降機の基準への適合 <input type="checkbox"/> 適合している <input type="checkbox"/> 適合していない <input type="checkbox"/> 階段・段がない

調査方法

1) 調査対象経路

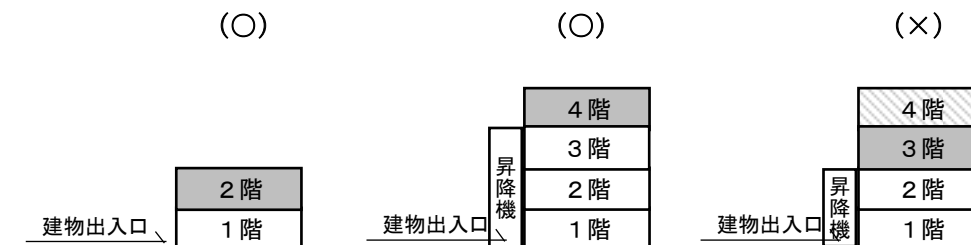
- ・調査対象とした対象経路を明示します。
- ・調査結果は、対象経路イ～ニのどの経路が不適合なのかを明確にするため、経路ごとに示す必要があります。

2) 対象経路における階段・段の有無

- ・対象経路において階段・段が設けられているか否か、階段・段がある場合には傾斜路又は昇降機を併設しているか否かについて、目視等により確認します。
- ・ただし、階段・段に併設している傾斜路又は昇降機については、本節の④⑤に従い、基準への適合性を別途それぞれ確認することとなります。
- ・建物出入口から各住戸までの経路（対象経路イ）及び建物出入口から利用居室までの経路（対象経路ロ）については、それぞれ1階分の垂直移動は階段の使用を許容しています。ただし、以下のとおりそれぞれ許容の仕方が異なるため、注意が必要です。

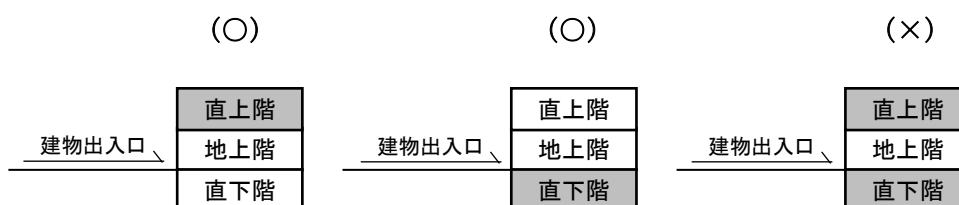
(建物出入口から各住戸までの経路 (対象経路イ))

- ・階数に関わらず、経路中のどこかで1階分の階段による垂直移動を許容します。



(建物出入口から利用居室までの経路 (対象経路ロ))

- ・利用居室の位置が地上階の直上階又は直下階のみの場合に、その垂直移動について階段による垂直移動を許容します。



判断基準

- ・対象経路において階段・段があり、かつ、所定の基準に従った傾斜路又は昇降機を併設していない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。

②対象経路における出入口の幅の適合の別

チェック項目

調査項目	確認内容
3) 対象経路における出入口の幅の適合の別	<p>✓建物出入口の幅（有効80cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm）</p> <p><input type="checkbox"/>対象なし</p> <p>✓利用居室出入口の幅（有効80cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm）</p> <p><input type="checkbox"/>対象なし</p> <p>✓車椅子使用者用便房出入口の幅（有効80cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm）</p> <p><input type="checkbox"/>対象なし</p> <p>✓住戸玄関出入口の幅（有効75cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm）</p> <p><input type="checkbox"/>対象なし</p>

調査方法

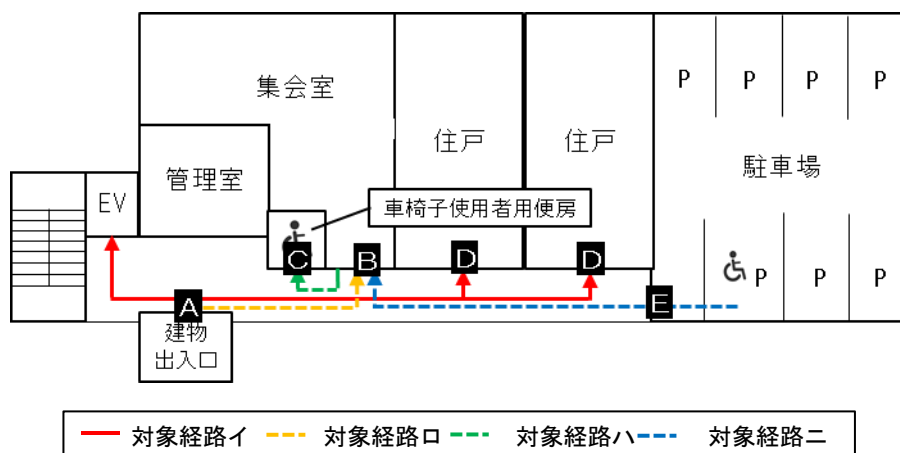
- ・対象経路における出入口の幅について、それぞれの基準に適合しているか否かを現場計測等により把握します。
- ・建物出入口、利用居室出入口、車椅子使用者用便房出入口においては、その幅（有効内法幅）が80cm以上、住戸玄関出入口においては、その幅（有効内法幅）が75cm以上であるか否か（開き戸については建具の厚み、引き戸については引き残しを勘案した通行上有効な幅員とします。）を確認します。
- ・対象経路の途中に出入口がある場合においては、当該出入口の幅も基準への適否の調査対象となります。

判断基準

- 対象経路における出入口において、その幅の基準に適合しない出入口が一つでもある場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。

(例)

- 建物出入口から各住戸までの経路（対象経路イ）の場合
■又は■のいずれかの幅が基準に適合しない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。
- 建物出入口から利用居室までの経路（対象経路ロ）の場合
■又は■のいずれかの幅が基準に適合しない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。
- 利用居室から車椅子使用者用便房までの経路（対象経路ハ）の場合
■又は■（利用居室がない場合は■又は■）のいずれかの幅が基準に適合しない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。
- 車椅子使用者用駐車施設から利用居室までの経路（対象経路ニ）の場合
■又は■（利用居室がない場合は■又は■）のいずれかの幅が基準に適合しない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。



③対象経路における廊下の幅の適合の別

チェック項目

調査項目	確認内容
4) 対象経路における廊下の幅の適合の別	<p>✓建物出入口から各住戸までの経路（対象経路のイ、有効120cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 適合している</p> <p><input type="checkbox"/> 適合していない（ 部分、 cm）</p> <p><input type="checkbox"/> 対象なし</p> <p>✓建物出入口から利用居室までの経路（対象経路のロ、有効120cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 適合している</p> <p><input type="checkbox"/> 適合していない（ 部分、 cm）</p> <p><input type="checkbox"/> 対象なし</p> <p>✓利用居室又は建物出入口から車椅子使用者便房までの経路（対象経路のハ、有効120cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 適合している</p> <p><input type="checkbox"/> 適合していない（ 部分、 cm）</p> <p><input type="checkbox"/> 対象なし</p> <p>✓車椅子使用者用駐車施設から利用居室又は建物出入口までの経路（対象経路のニ、有効120cm以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 適合している</p> <p><input type="checkbox"/> 適合していない（ 部分、 cm）</p> <p><input type="checkbox"/> 対象なし</p>

調査方法

- ・対象経路における廊下の幅について、対象経路のイからニのそれぞれの廊下の幅が、基準に適合しているか否かを現場計測等により把握します。
- ・廊下の幅については、全ての経路において、その幅が120cm以上であるか否かを確認します。なお、適合していない部分がある場合には、その部分について図などを用いて明確に示す必要があります。

判断基準

- ・対象経路において、廊下の幅の基準に適合しない部分が一箇所でもある場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。

④対象経路における傾斜路の適合の別

チェック項目

調査項目	確認内容
5) 対象経路における傾斜路の適合の別	<input checked="" type="checkbox"/> 傾斜路の位置付け <input type="checkbox"/> 階段に代わるもの <input type="checkbox"/> 階段に併設するもの <input checked="" type="checkbox"/> 傾斜路の幅（階段に代わるもの有効120cm以上、階段に併設するもの有効90cm以上） <input type="checkbox"/> 適合している <input type="checkbox"/> 適合していない（ 部分、 cm） <input checked="" type="checkbox"/> 傾斜路の勾配（1/12以下（高さが16cm以下の場合1/8以下）） <input type="checkbox"/> 適合している <input type="checkbox"/> 適合していない（ 部分、 / ）

調査方法

✓傾斜路の有無

- ・対象経路において傾斜路を設けているか否かについて、設計図書や目視等により確認します。
- ・対象経路において傾斜路を設けていない場合には、本項目は対象となりません。

✓傾斜路の幅

- ・対象経路において傾斜路を設けている場合には、傾斜路の幅について、基準に適合しているか否かを現場計測等により把握します。
- ・傾斜路の幅については、その幅が階段に代わるものにあつては120cm以上、階段に併設するものにあつては90cm以上であるか否かを確認します。なお、適合していない部分がある場合には、その部分について図などを用いて明確に示す必要があります。

✓傾斜路の勾配

- ・対象経路において傾斜路を設けている場合には、傾斜路の勾配について、基準に適合しているか否かを現場計測等により把握します。
- ・傾斜路の勾配については、その勾配が1/12以下（ただし、高さが16cm以下のものにあつては1/8以下）であるか否かを確認します。なお、適合していない部分がある場合には、その部分について図などを用いて明確に示す必要があります。

判断基準

- ・対象経路に傾斜路を設けている場合において、傾斜路の幅又は傾斜路の勾配が基準に適合していない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。

⑤対象経路におけるエレベーターの適合の別

チェック項目

調査項目	確認内容
6) 対象経路におけるエレベーターの適合の別	<input checked="" type="checkbox"/> かご及び昇降路の出入口の幅（有効80cm以上） <input type="checkbox"/> 適合している <input type="checkbox"/> 適合していない（ cm） <input checked="" type="checkbox"/> 乗降ロビーの幅及び奥行き（150cm角以上） <input type="checkbox"/> 適合している <input type="checkbox"/> 適合していない（幅 cm×奥行き cm）

調査方法

✓エレベーターの有無

- ・対象経路においてエレベーターを設けているか否かについて、設計図書や目視等により確認します。
- ・対象経路においてエレベーターを設けていない場合には、本項目は対象となりません。

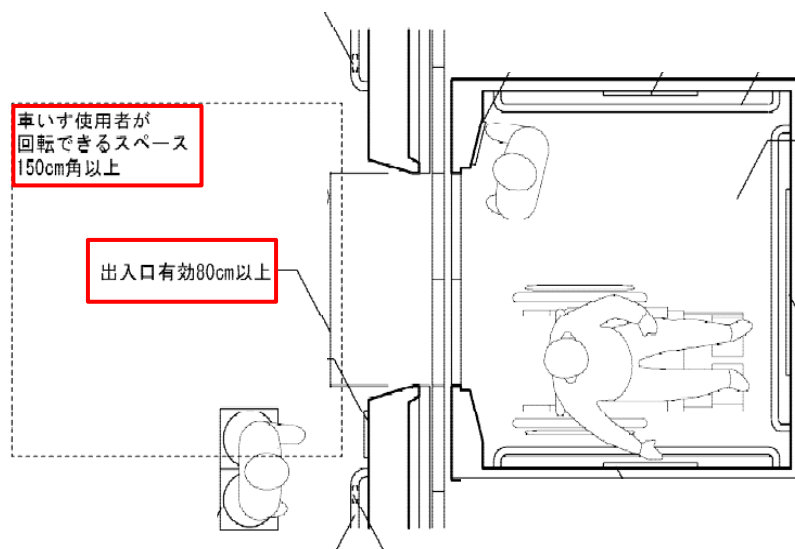
✓かご及び昇降路の出入口の幅

- ・対象経路においてエレベーターを設けている場合には、かご及び昇降路の出入口の幅について、基準に適合しているか否かを設計図書や現場計測等により把握します。
- ・かご及び昇降路の出入口の幅については、その幅（有効内法幅）が80cm以上であるか否かを確認します。

✓乗降ロビーの幅及び奥行き

- ・対象経路においてエレベーターを設けている場合には、乗降ロビーの幅及び奥行きについて、基準に適合しているか否かを設計図書や現場計測等により把握します。
- ・乗降ロビーの幅及び奥行きについては、その幅及び奥行きとも内法で150cm以上（内法150cm角以上の広さ）であるか否かを確認します。

■エレベーターの基準



判断基準

- 対象経路にエレベーターを設けている場合において、かご及び昇降路の出入口の幅又は乗降ロビーの幅及び奥行きが基準に適合していない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。

⑥バリアフリー法第 14 条第 3 項に基づく条例が定められている場合

- ・マンションが存する地方公共団体においてバリアフリー法第 14 条第 3 項に基づく条例が定められており、共同住宅が特別特定建築物に追加され、調査対象のマンションが当該条例で定める義務付け対象の規模要件に該当する場合には、条例で定める建築物移動等円滑化基準に適合していない場合も認定の対象となります。
- ・バリアフリー法施行令第 6 条第 1 号から 5 号までに規定する建築物特定施設とは、出入口、廊下その他これに類するもの、階段（踊場を含む。）、傾斜路（踊場を含む。）、エレベーターを指します。
- ・改修に関する工事を行うことが著しく困難なものは、条例で定める建築物移動等円滑化基準のうち、寸法、幅、奥行き、勾配、配置に係るものが考えられます。（「配置」については、車椅子の転回場所の配置が定められている場合などが考えられます。）
- ・条例が定められた地域の特別特定建築物については、条例の基準に適合していることが一般的であるという趣旨から本規定を定めています。

2. 6 デジタル技術を活用した調査・判定方法

要除却等認定基準告示上では、「目視、簡易な計測機器等による測定その他の方法」又は「目視その他の方法」と規定されているとおり、要除却等認定に係る調査・判定方法として目視が挙げられていますが、調査資格者が現地に赴くことなく、遠隔で調査・判定を行うことも可能となっています。遠隔で調査・判定を行う際には、「デジタル技術を活用した建築基準法に基づく完了検査等の検査者の遠隔実施に係る運用指針」（令和6年4月、国土交通省住宅局建築指導課）等を参考にすることが考えられます。

3 要除却等認定の申請手続き

3. 1 専門家の選定

●認定対象に応じた調査資格者を選定し、当該調査資格者によりマンションの調査・判定が行われたことを証することが必要となります。

要除却等認定の申請に係るマンションの調査・判定については、各認定項目に応じて次表に掲げる資格を有する者が行うことと定められています。このため、要除却等認定の申請にあたっては、該当する認定対象に応じた適切な専門家を選定し、当該専門家によりマンションの調査・判定が行われたことを証することが必要となります。

なお、外壁等剥落危険性及び配管設備腐食等の申請のための調査における建築士資格については、建築基準法第12条で定められた定期報告制度に準じて、一級建築士又は二級建築士であれば、建物の構造・規模を問わずにマンションの調査・判定を行うことができます。

■要除却等認定に係るマンションの調査・判定を行うことができる調査資格者

認定対象	調査資格者	備考
耐震性不足	耐震診断資格者等	
火災安全性不足	・建物の規模・構造に応じた建築士 ・建物の規模・構造に応じた建築基準適合判定資格者※	※ 「2. 2. 2 調査資格者」参照
外壁等剥落危険性	・一級建築士 ・二級建築士	
配管設備腐食等	・一級建築士 ・二級建築士	
バリアフリー不適合	・建物の規模・構造に応じた建築士 ・建物の規模・構造に応じた建築基準適合判定資格者※	※ 「2. 5. 2 調査資格者」参照

上記の他、要除却等認定基準告示上は、各基準で定める調査資格者と同等以上の知識・経験を有すると国土交通大臣が定める者を規定していますが、令和8年4月の改正マンション関係法施行時点において、これに該当するものは定められていません。

3. 2 要除却等認定申請のための決議

●要除却等認定の申請を行うことを管理組合で意思決定し、管理組合の意思決定に基づき申請することを証することが必要となります。

要除却等認定の申請にあたっては、当該認定の申請が、管理組合の意思決定に基づくものであることを証することが必要となります。このため、管理組合の総会において、要除却等認定の申請に係る決議を得るか、管理規約で要除却等認定の申請に係る別段の定めをしておくことが必要となります。

要除却等認定の申請に係る決議は、当該認定により除却等が決まるものではないことから、区分所有法上の管理行為（区法 18④）に相当するものです。このため、当該認定の申請には、総会の普通決議（出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各過半数。以下同じ。）が必要となります。

また、要除却等認定を受けると、そのマンションの区分所有者に除却等の努力義務が課される（再法 163-57）とともに、除却等が行われていないと都道府県知事等が認めるときは指示及び公表が行われる（再法 163-58）等の制約が生じることとなるため、このような点にも十分に留意して進める必要があります。

また、改正区分所有法における客観的事由の該当性に関して要除却等認定を受けることは必須ではありませんが、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、決議に先立って客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たという場合には、要除却等認定を受けておくことが考えられます。

ただし、上述のとおり、要除却等認定マンションとなった場合には、当該マンションの区分所有者に対して除却等の努力義務が課されることから、要除却等認定の必要性、効果等について十分な説明を行い、可能な限り多数の合意を得た上で申請することが、その後の段階における円滑な合意形成に資するものと考えられます。

なお、マンション再生円滑化法上、要除却等認定を取得するタイミングは特段規定されていないことを踏まえ、決議前に要除却等認定を受けることが難しい場合には、決議後であっても、要除却等認定を受けることが可能です。

要除却等認定の申請は、マンション再生事業、マンション等売却事業又はマンション除却事業の一環として行われるものであるため、これらの事業の推進決議に併せて、当該推進決議が成立することを前提に、要除却等認定の申請に係る議案を2号議案として提案することも考えられます。

(団地型の場合)

団地型マンションでは、単棟型マンションとは異なり、全棟一括管理により各棟を団地総会の管理対象としている場合、団地管理規約又は各棟管理規約に各棟の総会規定を有し棟総会で各棟の管理を行っている場合、団地に管理者がいない場合など様々なパターンがあります。

全棟一括管理により各棟を団地総会の管理対象としている場合には、団地管理組合

の総会の普通決議により決議することが可能です。

団地管理規約又は各棟管理規約に各棟の総会規定を有し、棟総会で各棟の管理を行っている場合は、各棟の総会の普通決議により決議します。

各棟に管理者がない場合は、区分所有者の5分の1以上の者であって議決権の5分の1以上を有するものが区分所有法第34条第5項に基づき棟集会を招集し、棟の総会の普通決議により決議します。

3. 3 認定の申請

●認定申請書は棟単位で作成し、管理組合での意思決定が行われていること及び認定対象の基準を満たすことを証する書類を添えて、棟単位で申請します。

3. 3. 1 共通事項

要除却等認定は、マンション再生円滑化法第 163 条の 56 の規定に基づく認定です。当該認定において確認される内容は、申請されたマンションが、国土交通大臣が定める基準に適合していないこと又は基準に該当することの事実と、当該認定の申請を行うことについて管理組合の総会で決議が行われていることです。

要除却等認定の申請は、区分所有法上の棟単位で、棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者が、建築基準法第 2 条第 35 号に規定する特定行政庁に対して行います。区分所有法の棟単位の判断は、建築基準法の建築確認申請や構造の単位に関わらず、一般に社会通念上における、建築構造上の一体性、外観上の一体性、建物機能の一体性、用途ないし利用上の一体性に従って決定されるものとされています。

認定申請書は棟単位で作成し、棟単位で申請を行いますが、各棟に関する必要な図書又は書類の添付があれば、各棟について連名で申請を行うことも可能です。

団地型マンションにおいては、団地の管理方式によって要除却等認定の申請に係る手続きも異なるものとなりますが、一般的に想定される認定申請のパターンは次表のとおりです。

■団地型マンションにおける認定申請のパターン

団地の管理方式	申請を行う旨の決議	申請者	申請の単位
全棟一括管理	団地集会の普通決議	棟の総会で指定された区分所有者	原則として、認定申請書は棟単位で作成し、棟単位で認定申請を行う。
各棟管理	棟集会による普通決議	各棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者	
管理者がいない場合	区分所有法第 34 条第 5 項により、各棟の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の 1/5 以上の者であって議決権の 1/5 以上を有するものが棟集会を召集し、普通決議	各棟の総会で指定された区分所有者	

本マニュアルで対象とする 5 分類に関する特定行政庁への認定申請の際には、除却等の必要性に係る認定申請書（省令別記様式第 25 の 7）にマンション再生円滑化法施行規則第 76 条の 25 で規定されている以下の図書又は書類を添付して提出します。

■耐震性不足の場合

根拠条文	添付図書・書類	備考
再省 76-25① I	当該認定の申請を決議した総会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合は、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）	
再省 76-25① II	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則第 28 条第 2 項の表に掲げる事項を明示し構造計算書	特定行政庁が規則により、当該構造計算書を添えることを要しない旨を規定している場合があります。
再省 76-25① III	第三者機関による耐震診断の判定を受けた旨の証明書等、特定行政庁が規則で定める書類	

■耐震性不足以外の 4 分類の場合

根拠条文	添付図書・書類	備考
再省 76-25② I	当該認定の申請を決議した総会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合は、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）	
再省 76-25② II	当該マンションが国土交通大臣の定める基準に適合していないこと又は該当することを証する書類	参考様式参照
再省 76-25② III	特定行政庁が規則で定める書類	

①マンション名称

- ・マンションの名称を記入します。団地型マンションの場合には、棟の名称まで分かるように記入します。

②土地に関する事項

- ・マンションが建築されている敷地について、【敷地面積】、【防火地域】の指定状況、【その他の地区】の指定状況（特定防災街区整備地区に該当する場合で、壁面位置の制限、間口率の最低限度の指定状況についても示します。）を示します。

③適合していない基準

- ・火災安全性不足について、適合していない基準とその内容を簡潔に示します。

記入例：建築基準法施行令第121条第3項で定める、2以上の直通階段に至る歩行距離の重複部分の距離が32mであり、基準に適合していない。（第十号関連）

④確認項目（判断理由）

- ・③適合していない基準で示した不適合の状況について、その調査方法及び結果等を具体的に示します。

記入例：

（2以上の直通階段の制限）

マンションの用途が共同住宅で、2階～5階の各階における居室の床面積の合計が280㎡であることから、2以上の直通階段の設置が必要であり、これを別添の設計図書及び現地調査により確認した。

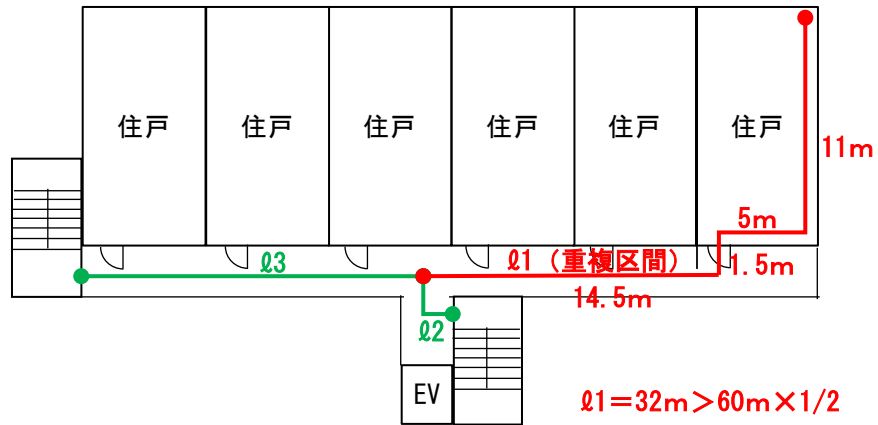
（重複距離）

設計図書により2以上の直通階段に至る歩行距離の重複部分の距離を計測したうえで、現地計測による照合確認を行った結果、重複距離が32m（5階建共同住宅で、主要構造部を耐火構造、マンション全体の内装を不燃材料としているため、重複距離を30m以内とする必要がある。）であることを確認した。

⑤根拠資料

- ・調査を行った箇所について、基準に適合していない状況が明瞭に分かり得る資料として、図面の写しや写真等を添付します。なお、別紙によることを記載して、根拠となる資料を添付することも考えられます。

（根拠資料の記入例）



⑥備考

- ・火災安全性不足に係る調査報告に際して、特定行政庁の審査者へ伝達すべき事項等がある場合に必要内容を記入します。

(2) 外壁等剥落危険性

外壁等剥落危険性に係る申請を行う場合には、国土交通大臣の定める基準に該当することを証する書類として、次の事項を記載した資料を添付します。特定行政庁が様式を定めている場合には、それに従います。以下では、判定式による調査・判定方法の場合について説明します。

<参考様式>

外壁等剥落危険性に係る調査報告書																																																	
調査年月日 年 月 日																																																	
①マンション名称																																																	
②該当する調査部位																																																	
③調査箇所の設定	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; width: 80%; margin: auto;"> 調査部位の区分・調査箇所の設定図など </div>																																																
④劣化事象	<p>【調査箇所別の結果】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">調査箇所 No.</th> <th style="width: 10%;">劣化グ レード</th> <th style="width: 60%;">観察された劣化事象</th> <th style="width: 20%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr> <tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr> <tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr> <tr><td>n</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>【劣化事象の目視観察の結果】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">劣化グレード</th> <th style="width: 50%;">観察された箇所数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>箇所</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>箇所</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>箇所</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 20px; width: 80%; margin: 20px auto;"> 観察された劣化事象（グレードA、グレードB）の写真など </div>	調査箇所 No.	劣化グ レード	観察された劣化事象	備考	1				2				3				4				5				・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	n				劣化グレード	観察された箇所数	A	箇所	B	箇所	合計	箇所
調査箇所 No.	劣化グ レード	観察された劣化事象	備考																																														
1																																																	
2																																																	
3																																																	
4																																																	
5																																																	
・	・	・	・																																														
・	・	・	・																																														
・	・	・	・																																														
n																																																	
劣化グレード	観察された箇所数																																																
A	箇所																																																
B	箇所																																																
合計	箇所																																																
⑤判定結果	<p>【判定式】</p> <p>【判定式により算出した値】 【判定値】</p> <p style="text-align: center;">≥</p>																																																
⑥備考																																																	

①マンション名称

- ・マンションの名称を記入します。団地型マンションの場合には、棟の名称まで分かるように記入します。

②該当する調査部位

- ・調査を行った部位のうち、判定式により算出した値が判定値以上となる部位のいずれかを記入します。(記入例：外壁（南面）)

③調査箇所の設定

- ・外壁等剥落危険性の調査方法（「2. 3. 3 判定式による調査・判定方法」参照）に準じて設定した、判定の調査対象とした部位、調査箇所（グリッド）の設定図を示します。様式に収まらない場合は別紙で示すことも考えられます。

④劣化事象

【調査箇所別の結果】

- ・目視その他の方法により観測された調査箇所別の劣化事象と、これに対応した劣化グレードを整理して明示します。

【劣化事象の目視観察の結果】

- ・劣化グレード別の観測数を整理して明示します。
- ・劣化グレードA及び劣化グレードBの劣化事象が観測されたものについては、その状況が明瞭に分かり得る資料として、劣化状況の写真等を添付します。様式に収まらない場合は、調査箇所との対応関係が分かる形で別紙に示すことも考えられます。

⑤判定結果

- ・調査箇所数に応じた判定式及び当該判定式に劣化グレード別の観測数を代入して求めた値が、判定値以上となることを示します。

⑥備考

- ・外壁等剥落危険性に係る調査報告に際して、特定行政庁の審査者へ伝達すべき事項等がある場合に必要な内容を記入します。

①マンション名称

- ・マンションの名称を記入します。団地型マンションの場合には、棟の名称まで分かるように記入します。

②スラブ下配管の確認方法

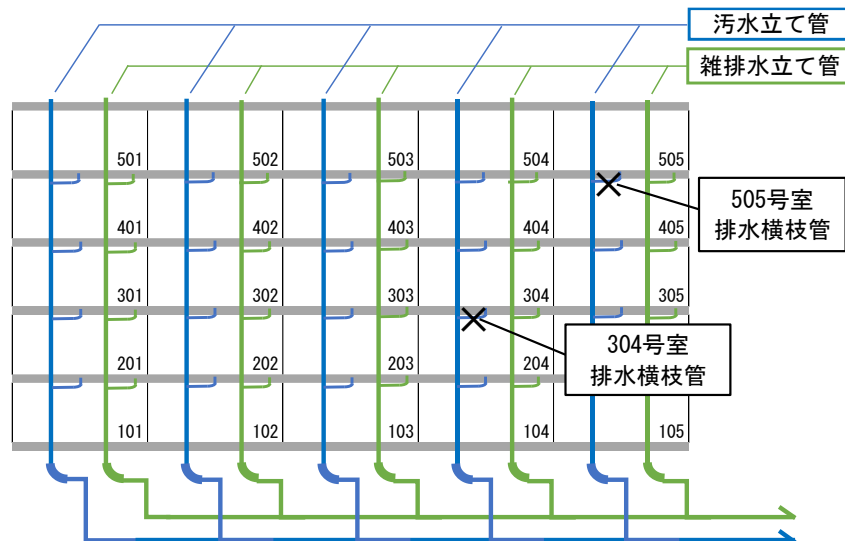
- ・マンションの排水管がスラブ下配管方式であることの確認方法を示します。
記入例：当該マンションの排水管について、竣工図によりスラブ下配管であることを確認した。また、●年●月の●号室の漏水補修工事において、スラブ下配管であることを確認している。

③漏水の発生状況

【発生箇所】

- ・漏水の発生箇所について、具体的に示します。排水系統図やこれに代わる図面等で示すことが考えられます。このときスラブ下配管方式であること、当該配管が専有部分の天井裏を通過していることが示されていると効率的です。

(漏水発生箇所の記入例)



【漏水の状況】

- ・漏水発生箇所の写真や過去の漏水の修繕履歴の記録などにより、基準の対象とする排水管において漏水が発生している又は発生した経歴があることを示すとともに、その確認方法として、漏水箇所の写真、修繕履歴、保険適用履歴等の写しを添付します。

④備考

- ・配管設備腐食等に係る調査報告に際して、特定行政庁の審査者へ伝達すべき事項等がある場合に必要内容を記入します。

(4) バリアフリー不適合

バリアフリー不適合に係る申請を行う場合には、国土交通大臣の定める基準に適合していないことを証する書類として、次の事項を記載した資料を添付します。特定行政庁が様式を定めている場合には、それに従います。

<参考様式>

バリアフリー不適合に係る調査報告書	
調査年月日 年 月 日	
① マンション名称	
② 適合していない基準と対象経路	<p>【適合していない基準】</p> <p>【対象経路】</p> <p><input type="checkbox"/>イ (マンション出入口から各住戸に至る経路)</p> <p><input type="checkbox"/>ロ (マンション出入口から利用居室に至る経路)</p> <p><input type="checkbox"/>ハ (利用居室から車椅子利用者用便房に至る経路)</p> <p><input type="checkbox"/>ニ (車椅子利用者用駐車施設マンション出入口に至る経路)</p> <p>※ハ、ニについて、利用居室が設けられていない場合はマンションの出入口</p>
③ 確認項目 (判断理由)	
④ 根拠資料	<div style="border: 1px solid black; width: 80%; margin: auto; padding: 20px;"> <p>該当する箇所の図面・写真など</p> </div>
⑤ 備考	

①マンション名称

- ・マンションの名称を記入します。団地型マンションの場合には、棟の名称まで分かるように記入します。

②適合していない基準と対象経路

【適合していない基準】

- ・バリアフリー不適合について、国土交通大臣が定める基準に適合していないことを簡潔に示します。

記入例：マンション出入口（1階）から各住戸（3～5階）に至る経路（対象経路イ）において、経路上に階段があり、エレベーター、傾斜路等も併設されていない。

【適合していない規定が存する対象経路】

- ・上記で示した適合していない規定の存する対象経路を示します。
 - イ マンション出入口から各住戸に至る経路
 - ロ マンション出入口から利用居室に至る経路
 - ハ 利用居室（利用居室が設けられていない場合はマンション出入口）から車椅子使用者用便房に至る経路
 - ニ マンション内の車椅子使用者用駐車施設から利用居室（利用居室が設けられていない場合はマンション出入口）に至る経路

③確認項目（判断理由）

- ・②適合していない基準と対象経路で示した不適合の状況について、その調査方法及び結果等を具体的に示します。

記入例：

（経路数）

マンション出入口（1階）から各住戸に至る経路について、設計図書により把握した上で現地による照合確認を行った結果、各住戸とも経路が1つであることを確認した。

（不適合の状況）

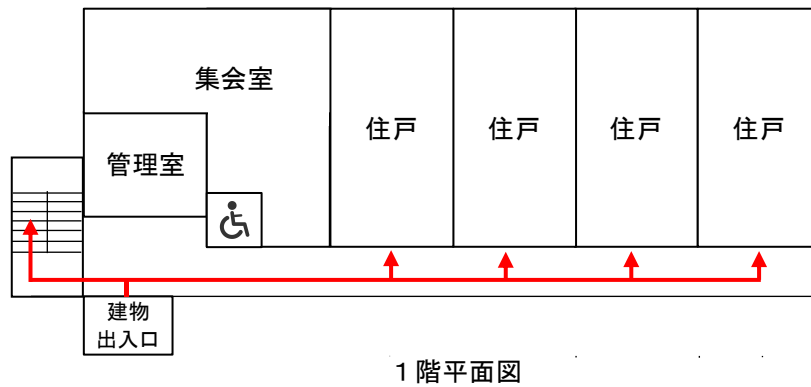
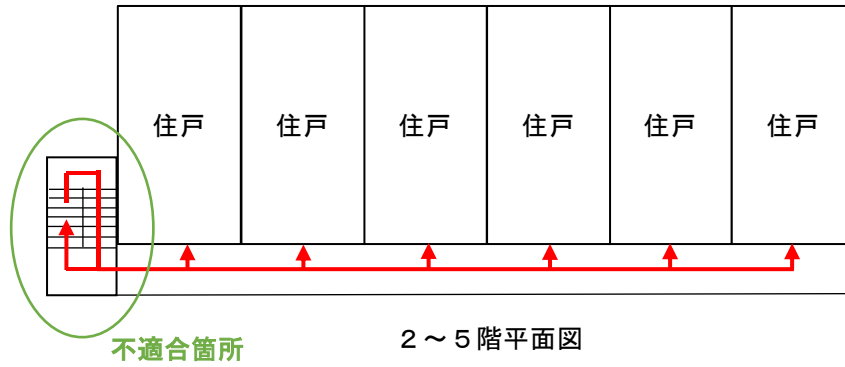
当該確認において、3階以上の住戸に至る経路に階段があり、エレベーター、傾斜路等も併設されていないことを確認した。

④根拠資料

- ・調査対象とした経路について、基準に適合していない状況が明瞭に分かり得る資料として、図面の写しや写真等を添付します。なお、別紙によることを記載して、根拠となる資料を添付することも考えられます。
- ・昇降機が未設置であることを示すためには、図面だけではなくマンションの全景や平面図を補完する形で建物内部を撮影した写真を添えることが審査者へ不適合状況を伝達するのに効果的と考えられます。

- ・寸法の不備により不適合であることを示すためには、寸法の計測個所とそれに対応した寸法計測状況の写真を添えることが審査者へ不適合状況を伝達するのに効果的と考えられます。

記入例：建物出入口から各住戸までの経路（対象経路イ）が不適合の場合



⑤備考

- ・バリアフリー不適合に係る調査報告に際して、特定行政庁の審査者へ伝達すべき事項等がある場合に必要な内容を記入します。

4 要除却等認定の審査手順

4. 1 共通事項

要除却等認定申請の受理時には、以下の確認を行うことが必要です。特定行政庁は、要除却等認定の申請があった場合には、以下の確認を行った上で、要除却等認定基準のいずれかに該当すると認められるときは、その旨の認定をすることとなっています（再法 163-56②）。すなわち、形式的に要除却等認定基準に適合していると認められる場合には、特定行政庁に認定の裁量性はなく、必ず認定をしなければならないという拘束的性格を有することを意味しています。

①申請書類の照合

- ・除却等の必要性に係る認定申請書（再省別記様式 25-7）の正本及び副本に、次に掲げる書類又は図書を添えて提出されていることを確認します。
 - 当該認定の申請を決議した総会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合は、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）
 - 当該マンションが国土交通大臣の定める基準に適合していないこと（火災安全性不足又はバリアフリー不適合の場合）又は該当すること（外壁等剥落危険性又は配管設備腐食等の場合）を証する書類
 - その他特定行政庁が規則で定める書類

②正本及び副本の整合性等の確認

- ・正本及び副本について、法律上必要な書類が揃っていること、正副の内容に齟齬がないことを確認します。

③認定申請単位及び申請者の適切性の確認

- ・認定の申請単位が棟単位であること、申請者が棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者であることを確認します。
- ・連名による申請の場合は、棟ごとに棟単位の申請に準じた確認を行います。

④当該認定の申請の決議の有効性の確認

- ・当該認定の申請の決議が、区分所有法第 18 条第 1 項の規定に適合していること（認定申請することについて、総会の普通決議（出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数）が必要。）を確認します。

4. 2 各認定事項

4. 2. 1 耐震性不足

- ・耐震性不足については、4. 1 で示す共通事項のほか以下の事項について確認します。

①耐震診断の方法の確認

- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」に定められた指針に基づく方法又は耐震性のないことを判断することができる認定診断法で耐震診断が行われていることを確認します。

②耐震診断の結果の確認

- ・耐震診断の結果、地震に対して安全な構造でないことを確認します。

《コメント》

- ・耐震性不足に係る基準は、申請に係るマンションが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ことを要件としており、申請に係るマンションが既存不適格建築物であることについては、認定基準としていないことに留意する必要があります。

③耐震性不足の調査資格者の適切性の確認

- ・耐震性不足に係る調査・判定の実施における調査資格者が、建物の規模・構造に応じた建築士であって、耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を習得させるための講習として国土交通大臣の登録を受けたものを修了した者（耐震診断資格者）等であることを確認します（平成 25 年国土交通省告示第 1062 号）。

《コメント》

- ・建築士の場合は、除却等の必要性に係る認定申請書第三面 4. ①により、耐震診断を実施する建物の規模・構造に応じた建築士であること及び登録資格者講習を修了していることを確認します。

4. 2. 2 火災安全性不足

- ・火災安全性不足については、4. 1 で示す共通事項のほか以下の事項について確認します。

①不適合の状況が認定対象に該当することの確認

- ・申請された不適合の内容が、火災安全性不足の認定対象（「2. 2. 1 (2) 認定基準」参照）であることを確認します。

②認定基準への適合性の確認

- ・不適合であると申請された箇所が、火災安全性不足の基準に適合していないことを、提出された調査報告書の記載事項、添付資料等により確認します。

《コメント》

- ・火災安全性不足に係る基準は、申請に係るマンションが一定の建築基準法令の規定に適合していないことを要件としており、申請に係るマンションが既存不適格建築物であることについては、認定基準としていないことに留意する必要があります。

③火災安全性不足の調査資格者の適切性の確認

- ・火災安全性不足に係る調査・判定の実施における調査資格者が、要除却等認定基準告示で定められている建物の規模・構造に応じた建築士又は建築基準適合判定資格者

のいずれかであることを確認します。

《コメント》

- ・要除却等認定基準告示において、講習等の受講について調査資格者の要件としていないため、資格を有していることについて確認すれば足够了。
- ・要除却等認定基準告示において、建物の規模・構造に応じた建築士又は建築基準適合判定資格者のほか国土交通大臣が定める者も調査資格者となることが規定されていますが、当該者については令和8年4月の改正マンション関係法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 3 外壁等剥落危険性

- ・外壁等剥落危険性については、4. 1 で示す共通事項のほか以下の事項について確認します。

①建物劣化の調査方法等の適切性の確認

- ・調査部位及び調査箇所の設定が、本マニュアルで示す調査方法（「2. 3. 3（2）実施方法」参照）に準じて適切に行われていることを確認します。
- ・劣化状況の調査（目視観察）の結果が、該当する調査部位のものであること、観察された劣化事象と劣化グレードの判別が照応していることを確認します。

《コメント》

- ・外壁等剥落危険性は、建物の調査部位単位で判定することとしているため、調査部位の一部分のみを対象とすることや、異なる調査部位を合わせて対象とすること等は認められないことに留意する必要があります。
- ・外壁等剥落危険性については、建物のいずれかの部位が判定値を満たすことで、認定基準に該当しているものと考えため、全ての調査部位の判定結果までは必要としないことに留意する必要があります。

②採用した判定式等の適切性の確認

- ・外壁等剥落危険性の判定において、用いた判定式が調査箇所数に対応したものであること、調査部位における劣化グレード別の観測数と判定式に用いた劣化グレード別の観測数が一致していること、判定式により算出した値に誤りがないこと及び判定値以上であることを確認します。

《コメント》

- ・外壁等剥落危険性の判定に用いる判定式及び判定値は、調査箇所数に応じて定められているため、一の建築物であっても、判定する調査部位の調査箇所数によって用いる判定式及び判定値が異なることに留意する必要があります。

③外壁等剥落危険性の調査資格者の適切性の確認

- ・外壁等剥落危険性に係る調査・判定の実施における調査資格者が、要除却等認定基準告示で定められている建築士（一級、二級に限る。）であることを確認します。

《コメント》

- ・要除却等認定基準告示において、講習等の受講について調査資格者の要件としていないため、資格を有していることについて確認すれば足ります。
- ・要除却等認定基準告示において、一級建築士又は二級建築士のほか国土交通大臣が定める者も調査資格者となることが規定されていますが、当該者については令和8年4月の改正マンション関係法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 4 配管設備腐食等

- ・配管設備腐食等については、4. 1 で示す共通事項のほか以下の事項について確認します。

①排水管の配管方式の確認

- ・専有部分又は共用部分排水管がスラブ下配管であることについて、その確認のための実施方法及び確認に用いた資料等が適切なものであることを確認します。

《コメント》

- ・排水管の配管方式の確認方法としては、確認申請時や竣工時等の設計図書（給排水衛生設備図）により確認することが考えられますが、調査資格者が現地調査により確認を行った場合には、現地調査により確認（漏水補修工事の際の配管方式の確認を含む。）された結果を優先します。また、設計図書による確認の場合には、その後の修繕工事等による配管方式の変更がないことについても調査されていることを確認する必要があります。

②漏水の発生箇所数の確認

- ・漏水の発生箇所数において、スラブ下を通っている二以上の排水横枝管等（「2. 3. 3（2）3 排水管の漏水発生の有無と発生箇所の状況」参照）で漏水が発生していること、当該排水管が専有部分の天井裏に存していること、その事実を確認できる資料が備えられていることを確認します。

《コメント》

- ・漏水発生箇所数は、専有部分単位ではなく、一の排水横枝管等を基本単位として数えます。したがって、漏水の発生箇所数の確認は、二以上の排水横枝管等で漏水が生じていること及びそれを証するための漏水状況の写真、修繕履歴、保険適用履歴等の写しが備えられていることが必要となります。なお、マンションの排水系統が汚水と雑排水とに分かれており、それぞれの排水横枝管等から漏水が生じている場合には、漏水箇所数は2箇所として数えます。

③配管設備腐食等の調査資格者の適切性の確認

- ・配管設備腐食等に係る調査・判定の実施における調査資格者が、要除却等認定基準告示で定められている建築士（一級、二級に限る。）であることを確認します。

《コメント》

- ・要除却等認定基準告示において、講習等の受講について調査資格者の要件としていないため、資格を有していることについて確認すれば足ります。
- ・要除却等認定基準告示において、一級建築士又は二級建築士のほか国土交通大臣が定める者も調査資格者となることが規定されていますが、当該者については、令和8年4月の改正マンション関係法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 5 バリアフリー不適合

- ・バリアフリー不適合については、4. 1 で示す共通事項のほか以下の事項について確認します。

①不適合の状況が認定対象に該当することの確認

- ・申請された不適合の内容が、バリアフリー不適合の認定対象（「2. 5. 1（2）認定基準」参照）及び認定の対象とする経路（「2. 5. 3（1）対象経路」参照）であることを確認します。

《コメント》

- ・認定の対象とする経路については、バリアフリー法とは異なり「マンションの出入口」を起点としていることに留意する必要があります。
- ・認定の対象とする経路のうち、車椅子利用者用駐車施設からの経路については、当該施設がマンション内に設けられている場合のみ適用される（再法2①Iより「マンション」は建物を指し、敷地を含まないため。）ため、敷地内の青空駐車場からの経路は対象となりません。
- ・利用居室については、マンション内に設けられたもののみを対象とし、別棟に設けられた集会所等は対象とならないことに留意する必要があります。

②認定基準への適合性の確認

- ・不適合であると申請された箇所が、バリアフリー不適合について、国土交通大臣の定める基準に適合していないことを、提出された調査報告書の記載事項、添付資料等により確認します。

《コメント》

- ・一の対象経路において複数の経路が存在する場合には、存在する全ての経路において基準への適否を確認する必要があります。全ての経路において基準に適合しない場合に認定の対象となります。
- ・バリアフリー不適合に係る基準は、申請に係るマンションがバリアフリー法の規定に準ずる一定の基準に適合していないことを要件としており、申請に係るマンションが既存不適格建築物であることについては、認定基準としていないことに留意する必要があります。

③バリアフリー不適合の調査資格者の適切性の確認

- ・バリアフリー不適合に係る調査・判定の実施における調査資格者が、要除却等認定基準告示で定められている建物の規模・構造に応じた建築士、建築基準適合判定資格者であることを確認します。

《コメント》

- ・要除却等認定基準告示において、講習等の受講について調査資格者の要件としていないため、資格を有していることについて確認すれば足够了。
- ・要除却等認定基準告示において、建物の規模・構造に応じた建築士又は建築基準適合

判定資格者のほか国土交通大臣が定める者も調査資格となることが規定されていますが、当該者については、令和8年4月の改正マンション関係法施行時点において、該当する者はありません。

5 要除却等認定マンションに対する努力義務等

5. 1 区分所有者の除却等の努力義務

要除却等認定マンションの区分所有者には、当該マンションについて除却等の努力義務が発生することに注意が必要です（再法 163-57）。

これは、耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備等腐食等又はバリアフリー不適合の5つの事由の観点から、マンションの除却等を行う必要性が客観的に認定された以上、要除却等認定の申請の意思決定の主体である各区分所有者が、要除却等認定マンションの除却等に努める必要があるためです。

■要除却等認定マンションの区分所有者の除却等の努力義務に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

（要除却等認定マンションの区分所有者の除却等の努力）

第六十三条の五十七 要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却等認定マンションについて除却等を行うよう努めなければならない。

なお、建替え決議等に先立って要除却等認定を受けたものの、建替え決議等が不調に終わり、要除却等認定マンションの除却等に至らない場合も想定されます。この場合においても、要除却等認定の効力は維持されることから、要除却等認定マンションの区分所有者は、引き続き除却等に努める必要があります。

この場合、マンションの除却等（除却又は更新）によらずとも、要除却等認定事由を実質的に解消する工事を実施することは可能であり、当該工事により要除却等認定を受けたことによる除却等の努力義務の対象からは除外されることができると考えられます。

例えば、耐震性不足を事由とする要除却等認定を受け、マンションの除却等ではなく、マンションの耐震改修によって耐震性不足を解消した場合には、要除却等認定の基準には該当しなくなります。この場合、要除却等認定事由は実質的に解消されることから、マンションの除却等を行う努力義務も解除されるものと考えられます。

要除却等認定マンションの除却等や改修がされず、区分所有者としての努力義務が果たされていない場合、都道府県知事等による指導・助言、指示を受ける可能性に加え、正当な理由がなく、その指示に従わない場合には、自ら居住等するマンションの名称等の公表という不利益が生じ得ることについても、申請に当たって事前に十分留意する必要があります（詳細は5. 2を参照）。

5. 2 都道府県知事等による除却等に係る指導・助言、指示等

特定行政庁が要除却等認定を行った場合、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知すること

となっており、当該要除却等認定マンションの除却等の実施を担保する観点から、都道府県知事等による必要な措置が規定されています（再法 163-58）。

具体的には、都道府県知事等は、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、要除却等マンションの除却等について必要な指導及び助言をすることができます。加えて、要除却等認定マンションの除却等がされていないと認めるときは、必要な指示を行うこと、また、指示を行った場合でも、正当な理由がなく、区分所有者がその指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる規定が設けられています。

■要除却等認定マンションの除却等に係る指導・助言等に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

（要除却等認定マンションの除却等に係る指導及び助言並びに指示等）

第六十三条の五十八 都道府県知事等は、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、要除却等認定マンションの除却等について必要な指導及び助言をすることができる。

2 都道府県知事等は、要除却等認定マンションの除却等がされていないと認めるときは、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却等認定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

マンション再生円滑化法第 163 条の 58 の規定を適用する場合の前後関係は、法的には特段規定されていませんが、最終的に、当該マンションの名称等の公表という財産権の一定の制約を伴う行為につながり得る措置となっていることから、原則として、同条各項に基づく必要な指導・助言、指示及び公表の手続きを、順を経て慎重に行う必要があると考えられます。

ただし、指導・助言及び指示に係る判断の基準及び措置の流れは一律とする必要はなく、要除却等認定マンションが存する地域の実情も勘案しながら、当該マンションの除却等がされないことによる危険等の切迫性等に基づき、適宜判断することも差し支えありません。例えば、要除却等認定マンションの外壁等がすでに多数剝落している場合には、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが高いと予見されることから、指導・助言といった働きかけによる行政指導と併せて、当該マンションの除却等に向けた具体的な検討を早急に開始するよう求める指示も行うことも想定されます。

以下、要除却等認定マンションの区分所有者に対して、必要な指導・助言、指示及び公表の手続きを、順を経て行う場合の基本的な流れを示します。

（1）指導・助言を行うに当たっての基本的な流れ

指導・助言を行う場合に当たっては、相談先となり得る専門家、活用可能な融資・補

助等について、要除却等認定マンションの区分所有者が必要とする情報提供等を行い、当該マンションの除却等が円滑に進められることを目標とします。

指導・助言の内容等は、対象となる要除却等認定マンションの状態に応じて異なりますが、除却等が円滑に進められるように指導・助言するだけでなく、要除却等認定事由を実質的に解消するためには、耐震改修等の長寿命化手法もあり得ることを示した上で、耐震改修等に対する補助等を案内することも有効であると考えられます。

指導・助言を行う手段としては、口頭によることも許容されていますが、指導・助言を行った事実の有無やその時期について争いが生ずる可能性もあるため、紛争予防の観点からは、口頭ではなく、書面、電子メール等の明確に記録が残る方法で行うことが有効です。

なお、指導・助言を行う際には、要除却等認定マンションの除却等がされていないと認める場合には、除却等に向けた指示を行う可能性がある旨についてもあらかじめ区分所有者に伝えることが望ましいと考えられます。

(2) 指示を行うに当たっての基本的な流れ

除却等に向けた指示の対象となるのは、当該区分所有者が、指導・助言を受けても当該マンションの除却等がされていないと認められる状況にある要除却等認定マンションです。

指示の内容は、対象となる要除却等認定マンションの状態に応じて異なりますが、要除却等認定マンションの除却等に向けた検討や、建替え決議等を行うための集会の開催を指示することが考えられます。また、除却等に関する指示のほか、耐震改修等の実施に向けた検討やそのための集会の開催を指示することも考えられます。

指導・助言を行った後、指示を行うに当たっては、「要除却等認定マンションの除却等がされていないと認めるとき」を判断する必要があり、その目安としては、マンションの管理組合での合意形成や検討に必要な相当の猶予期間(約1年間等)が考えられます。

また、指示を行う手段としては、要除却等認定マンションの名称等の公表の可能性を見据え、紛争予防の観点から、口頭ではなく、書面、電子メール等の明確に記録が残る方法により指示を行う必要があります。

なお、指示を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、都道府県知事等により、マンション再生円滑化法第163条の58第3項の規定に基づくマンションの名称等の公表が行われる可能性があることも、指示内容とともに明確に伝える必要があります。

(3) 要除却等認定マンションの名称等の公表等を行う場合の基本的な流れ

公表の措置が規定されているのは、指示を行ったものの、要除却等認定マンションの除却等が確認できない場合、外部不経済による周辺住民への影響も大きいことから、当該マンションの名称等の公表という不利益が生じ得ることを区分所有者に認識させる

ことにより、当該指示の実効性を確保する観点によるものです。

公表を検討する場合には、指示に従わない正当な理由の有無について、任意の聞き取りにより改めて確認する必要があります。「正当な理由」としては、災害発生等の想定しなかった事態の発生が想定されています。

また、公表に先立ち、正当な理由の有無の確認の手續きに加え、公表をしようとする旨をあらかじめ通知し、意見陳述の機会を与えることも差し支えありません。

公表を行う時期は、マンション再生円滑化法上には規定されていませんが、指導・助言及び指示を行った段階において、すでに要除却等認定を行ってから一定期間が経過していることを踏まえ、周辺住民に対する不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、可能な限り速やかに公表することが考えられます。

また、公表の方法及び内容としては、都道府県等の公報への掲載、インターネットの利用その他都道府県等が適切と認める方法により、マンションの名称、所在地、公表に至った事由等を公示することが想定されます。

6 要除却等認定マンションに対する特例

6. 1 容積率又は高さ制限の緩和（マンション再生型総合設計制度）

建築基準法においては、安全で良好な市街地環境を確保するため、建物の容積率や斜線制限等の建築物の高さについて一定の制限をしています。

マンション建替円滑化法では、耐震性不足等に該当する要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションについて、当該マンションが除却されることによる公益性を評価しつつ、①市街地環境の環境改善に資するものであること及び②交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことをもって、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することが認められてきました（マンション建替型総合設計制度）。

マンション再生円滑化法においても、引き続き、上記の①②の観点を踏まえつつ、要除却等認定マンションに関する特例の範囲が拡大されており、その概要は以下のとおりです。

- 要除却等認定マンションの建替えをする場合に加え、更新をする場合についても、特例の対象となりました。
- 特定行政庁の許可による緩和の対象に、建築基準法第 55 条の絶対高さ制限及び同法第 56 条の斜線制限が追加されました。

■要除却等認定マンションに対する容積率等の特例に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

（容積率等の特例）

第百六十三条の五十九 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却等認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンション又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新がされるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとするができる。

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

これらの改正を踏まえ、制度の名称についても、マンション再生型総合設計制度と改められています。また、特定行政庁による許可の運用に当たって参考となる基準等を示すため、国土交通省住宅局市街地建築課から「総合設計許可準則」（最終改正：令和 7 年 12 月 26 日付け国住街第 125 号）が発出されています。ただし、特定行政庁ごとに許可基準は異なることから、マンション再生型総合設計制度を活用しようとする場合に

は、許可申請する予定の特定行政庁の許可基準等をあらかじめ確認した上、早期に当該特定行政庁と許可に係る相談を行うことが望ましいと考えられます。

6. 2 独立行政法人住宅金融支援機構による除却等資金への融資

今般の区分所有法改正により、マンションの建築を前提としない仕組み（建物更新決議、取壊し決議等）が創設され、今後はマンションの除却とマンションの建築がセットにならない事業（マンション更新事業、マンション除却事業等）の増加も見込まれると
 ころです。

特に、要除却等認定マンションについては、外壁等剥落による危害など、周辺住民への危険性が高く、速やかな除却等が求められます。

このため、JHF による融資制度を拡充し、要除却等認定マンションの除却等に必要な費用について、除却後にマンションが再建されない場合でも融資対象となりました。

■ JHF による要除却等認定マンションに対する除却等資金への融資

②要除却等認定マンションの除却等費用の融資の拡充（マンション建替円滑化法の規定の新設 + JHF法第13条第2項業務の追加）					
要除却等認定マンションの除却等※に必要な費用について、除却後にマンションが再建されない場合でも融資対象とする。					
現行	要除却認定マンションの除却費用は、マンション建替事業又はマンション敷地売却事業により除却後にマンションが再建される場合のみ、融資対象。				
↓					
改正後	建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議等により、除却後にマンションが再建されない場合でも、融資対象に含める。				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">融資対象</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">対象事業費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション等売却組合等</td> <td>区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等 除却費用（組合自ら除却する場合）</td> </tr> </tbody> </table> <p>※要除却等認定事由を解消する工事であれば、当該マンションを除却しない工事（他用途にコンバージョンする場合）であっても上記の事業費の融資の対象となる。</p>	融資対象	対象事業費	マンション等売却組合等	区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等 除却費用（組合自ら除却する場合）
融資対象	対象事業費				
マンション等売却組合等	区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等 除却費用（組合自ら除却する場合）				

7 申請様式等

7. 1 認定申請様式

様式第 25 の 7 (第七十六条の二十五関係)

(第一面)

除却等の必要性に係る認定申請書

年 月 日

特定行政庁 殿

申請者（管理者等）の住所又は
主たる事務所の所在地

申請者（管理者等）の氏名又は
名称及び法人にあつては、その
代表者の氏名

マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第1項の規定に基づき、マンションについて除却等をする必要がある旨の認定を申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

(本欄には記入しないで下さい。)

受 付 欄	認定番号欄	決裁欄
年 月 日	年 月 日	
第 号	第 号	
係員氏名	係員氏名	

(第二面)

1 マンション及びその敷地に関する事項

[地名地番]	
[建築物の階数]	地上 階 地下 階
[延べ面積]	m ²
[建築面積]	m ²
[構造方法]	造 一部 造
[用途]	

2 建築等の経過

年	月	日	概要 ()
年	月	日	概要 ()
年	月	日	概要 ()
年	月	日	概要 ()

(注意)

- ・ 新築、増築、改築、修繕又は模様替（以下「建築等」という。）について、古いものから順に、確認（建築基準法第6条第1項に規定する確認をいう。）を受けている場合は建築確認済証交付年月日を、受けていない場合は建築等が完了した年月日を記入するとともに、それぞれ建築等の概要を記入すること。

3. 申請の区分

<input type="checkbox"/>	マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第2項第1号
<input type="checkbox"/>	マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第2項第2号
<input type="checkbox"/>	マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第2項第3号
<input type="checkbox"/>	マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第2項第4号
<input type="checkbox"/>	マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第2項第5号
[理由]	

(注意)

- ・ 申請を行う区分について、表よりいずれか1つを選択するとともに、当該区分を選択した理由を[理由]の欄に記載すること。

(第三面)

4 調査の実施者に関する事項

[氏名のフリガナ]
[氏名]
[郵便番号]
[住所]
[電話番号]

①マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 56 第 2 項第 1 号に係る申請の場合

[建築士の場合] 【資格】 () 建築士 () 登録第 号 【勤務先】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号 【勤務先の所在地】 【登録資格者講習の種類】 【講習実施機関名】 【証明書番号】 第 号 【講習修了年月日】 年 月 日
[国土交通大臣が定める者の場合] 【勤務先】 【勤務先の所在地】

②マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 56 第 2 項第 2 号から第 5 号までに係る申請の場合

[建築士又は建築基準適合判定資格者の場合] 【資格名称】 【登録番号】 第 号 【勤務先】 【勤務先の所在地】
[国土交通大臣が定める者の場合] 【勤務先】 【勤務先の所在地】

(注意)

- 1 3で選択した申請の区分に応じて、①又は②のいずれかを記載すること。
- 2 ①について、[建築士の場合]の欄の【登録資格者講習の種類】、【講習実施機関名】、【証明書番号】及び【講習修了年月日】については、建築士が受講した登録資格者講習に係る内容を記載すること。

- 3 ①及び②について、[国土交通大臣が定める者の場合]に該当する者は、国土交通大臣が認める者であることを証する事項を別紙に記載して添えること。

7. 2 調査報告様式（参考様式）

（1）火災安全性不足

火災安全性不足に係る調査報告書

調査年月日 年 月 日

①マンション名称	
②土地に関する事項	<p>【敷地面積】 m²</p> <p>【防火地域】 <input type="checkbox"/>防火地域 <input type="checkbox"/>準防火地域 <input type="checkbox"/>指定なし</p> <p>【その他の地区】 <input type="checkbox"/>特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/>壁面位置の制限 <input type="checkbox"/>間口率の最低限度 <input type="checkbox"/>高さの最低限度</p>
③適合していない基準	
④確認項目（判断理由）	
⑤根拠資料	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;"> <p>該当する箇所の図面・写真など</p> </div>
⑥備考	

(2) 外壁等剥落危険性

外壁等剥落危険性に係る調査報告書

調査年月日 年 月 日

①マンション名称																																																			
②該当する調査部位																																																			
③調査箇所の設定	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 調査部位の区分・調査箇所の設定図など </div>																																																		
④劣化事象	<p>【調査箇所別の結果】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">調査箇所 No.</th> <th style="width: 10%;">劣化グ レード</th> <th style="width: 60%;">観察された劣化事象</th> <th style="width: 20%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr> <tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr> <tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr> <tr><td>n</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>【劣化事象の目視観察の結果】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">劣化グレード</th> <th style="width: 50%;">観察された箇所数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">箇所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">箇所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">箇所</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 20px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> 観察された劣化事象（グレードA、グレードB）の写真など </div>			調査箇所 No.	劣化グ レード	観察された劣化事象	備考	1				2				3				4				5				・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	n				劣化グレード	観察された箇所数	A	箇所	B	箇所	合計	箇所
調査箇所 No.	劣化グ レード	観察された劣化事象	備考																																																
1																																																			
2																																																			
3																																																			
4																																																			
5																																																			
・	・	・	・																																																
・	・	・	・																																																
・	・	・	・																																																
n																																																			
劣化グレード	観察された箇所数																																																		
A	箇所																																																		
B	箇所																																																		
合計	箇所																																																		
⑤判定結果	<p>【判定式】</p> <p>【判定式により算出した値】 【判定値】</p> <p style="text-align: center;">≥</p>																																																		
⑥備考																																																			

(3) 配管設備腐食等

配管設備腐食等に係る調査報告書

調査年月日 年 月 日

①マンション名称														
②スラブ下配管の確認方法														
③漏水の発生状況	<p>【発生箇所】</p> <p>【漏水の状況】</p> <table border="1" data-bbox="496 696 1318 1059"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 696 627 734">発生箇所</th> <th data-bbox="627 696 794 734">発生年月</th> <th data-bbox="794 696 1318 734">確認方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 734 627 846"></td> <td data-bbox="627 734 794 846">年 月</td> <td data-bbox="794 734 1318 846"> <input type="checkbox"/>発生箇所の写真 <input type="checkbox"/>修繕履歴 <input type="checkbox"/>保険適用履歴 <input type="checkbox"/>その他 () </td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 846 627 958"></td> <td data-bbox="627 846 794 958">年 月</td> <td data-bbox="794 846 1318 958"> <input type="checkbox"/>発生箇所の写真 <input type="checkbox"/>修繕履歴 <input type="checkbox"/>保険適用履歴 <input type="checkbox"/>その他 () </td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 958 627 1059"></td> <td data-bbox="627 958 794 1059">年 月</td> <td data-bbox="794 958 1318 1059"> <input type="checkbox"/>発生箇所の写真 <input type="checkbox"/>修繕履歴 <input type="checkbox"/>保険適用履歴 <input type="checkbox"/>その他 () </td> </tr> </tbody> </table> <div data-bbox="496 1099 1318 1615" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>発生箇所の写真、修繕履歴、保険適用履歴の写しなど</p> </div>		発生箇所	発生年月	確認方法		年 月	<input type="checkbox"/> 発生箇所の写真 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ()		年 月	<input type="checkbox"/> 発生箇所の写真 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ()		年 月	<input type="checkbox"/> 発生箇所の写真 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ()
発生箇所	発生年月	確認方法												
	年 月	<input type="checkbox"/> 発生箇所の写真 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ()												
	年 月	<input type="checkbox"/> 発生箇所の写真 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ()												
	年 月	<input type="checkbox"/> 発生箇所の写真 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ()												
④備考														

(4) バリアフリー不適合

バリアフリー不適合に係る調査報告書

調査年月日 年 月 日

①マンション名称	
②適合していない基準と対象経路	<p>【適合していない基準】</p> <p>【対象経路】</p> <p><input type="checkbox"/>イ（マンション出入口から各住戸に至る経路）</p> <p><input type="checkbox"/>ロ（マンション出入口から利用居室に至る経路）</p> <p><input type="checkbox"/>ハ（利用居室から車椅子使用者用便房に至る経路）</p> <p><input type="checkbox"/>ニ（車椅子使用者用駐車施設マンション出入口に至る経路）</p> <p>※ハ、ニについて、利用居室が設けられていない場合はマンションの出入口</p>
③確認項目（判断理由）	
④根拠資料	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;">該当する箇所の図面・写真など</div>
⑤備考	

8 関係法令

(1) 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（令和三年国土交通省告示第千五百二十二号）

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にあっては一級建築士、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っては一級建築士、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、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 マンションが建築基準法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三項各号に規定する建築物のいずれかである場合にあつては、その特定主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。

二 マンションが建築基準法第三十四条第二項に規定する建築物である場合にあつては、非常用の昇降機であるエレベーターを設け、かつ、その設置及び構造が建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二百九条の十三の三第二項、第三項（第一号、第二号、第四号、第七号及び第八号に限る。）及び第四項から第六項までの規定に適合すること。

三 マンションが防火地域又は準防火地域内にある建築物である場合にあつては、その

主要構造部（建築基準法施行令第百三十六条の二第一号に該当するマンションにあっては、特定主要構造部）が建築基準法第六十一条第一項の規定に適合すること。

四 マンションが特定防災街区整備地区内にある建築物である場合にあっては、次のイ及びロに適合すること。

イ 次の(1)又は(2)のいずれかに適合すること。ただし、建築基準法第六十七条第一項各号に該当するマンションは、この限りではない。

(1) マンションの主要構造部が建築基準法施行令第百七条の二各号又は同令百九条の三第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同令第百七条各号又は第百八条の四第一項第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合する場合を含む。）であって、かつ、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

(2) マンションの主要構造部が建築基準法施行令第百三十六条の二第二号ロに掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同条第一号ロに掲げる基準に適合する場合を含む。）であって、かつ、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

ロ マンションが建築基準法第六十七条第五項及び第六項の規定に適合すること。

五 マンションが建築基準法施行令第百十二条第一項、第四項又は第五項に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、それぞれ当該各項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。

六 マンションに建築基準法施行令第百十二条第七項に規定する部分がある場合にあっては、当該部分が同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。

七 マンションが建築基準法施行令第百十二条第十一項に規定する建築物である場合にあっては、同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。

八 マンションが建築基準法施行令第百十四条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、当該用途に供する部分が同項の規定に適合すること。

九 マンションが避難階（直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。以下同じ。）以外の階（地下街におけるものを除く。以下同じ。）に居室を有する建築物である場合にあっては、建築基準法施行令第百二十条第一項の規定に適合すること。

十 マンションの避難階以外の階が建築基準法施行令第百二十一条第一項各号に規定するもののいずれかである場合にあっては、同項及び同条第三項の規定に適合すること。

十一 マンションが十五階以上の階又は地下三階以下の階を有する建築物である場合にあっては、これらの階に通ずる直通階段が建築基準法施行令第百二十三条第三項（第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。）の規定に適合すること。

十二 マンションが建築基準法施行令第百二十二条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、各階の売場及び屋上広場に通ずる二以上の直通階段を設け、かつ、これが同令第百二十三条第一項（第一号及び第七号に限る。）、第二項（第三号に限る。）又は第三項（第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。）の規定に適合すること。

十三 マンションが建築基準法施行令第百二十四条第一項に規定する用途に供する建築

物である場合にあっては、次のイ及びロに適合すること。

イ 当該マンションにおける避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅が建築基準法施行令第百二十四条第一項各号の規定に適合すること。

ロ 物品販売業を営む店舗（床面積の合計が千五百平方メートルを超えるものに限る。）の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計が建築基準法施行令第百二十五条第三項の規定に適合すること。

十四 マンションが避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室（避難上有効な開口部を有するものを除く。）を有する建築物である場合にあっては、建築基準法施行令第百二十五条第一項の規定に適合すること。

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剝離し、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剝離し、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 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ロ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 調査対象

調査対象は、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、外壁の各面、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 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
八箇所以上十四箇所以下の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.80) \div \text{調査箇所数}$	0.50
十五箇所以上二十九箇所以下の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数}$	0.34
三十箇所以上の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.67) \div \text{調査箇所数}$	0.27

この表において、調査箇所については、鉛直方向は階で区分した部分、水平方向は調査部位に応じて次のとおり区分した部分を一とし、調査箇所の数の合計を調査箇所数とする。なお、住宅以外の用途に供する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を一の調査箇所とする。

① 外壁 桁行方向は住戸ごとに区分した部分とし、張り間方向は住戸を二分した部分とする。

② 階段室 一の階段室ごとに区分した部分とする。

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 住戸ごとに区分した部分とする。

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
A	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁
B	コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出

二 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マンションについて目視その他の方法により調査を行った結果、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、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

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ものとして定める基準は、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

る建築物にあつては一級建築士、一級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、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物にあつては一級建築士、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、その他の建築物にあつては一級建築士、二級建築士、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。

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。）を設ける場合にあつては、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場合にあつては、建物出入口。ニにおいて同じ。）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

二 基準

イ 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にあつては、この限りではない。

ロ 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、各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 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 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にあつて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場合にあつては、八分の一を超えないこと。

ホ 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って、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って、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。

(2) 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）（抄）

（除却等の必要性に係る認定）

第百六十三条の五十六 マンションの管理者等（区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第百六十三条の六十において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁に対し、当該マンションの除却又は当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事（以下「除却等」という。）をする必要がある旨の認定（以下「要除却等認定」という。）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。
 - 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が剝離し、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 要除却等認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

(3) 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十六号）（抄）

（マンションの除却等の必要性に係る認定の申請）

第七十六条の二十五 法第六百六十三条の五十六第二項第一号に該当するものとして同項の認定を受けようとするマンションについて同条第一項の認定の申請をしようとする者は、木造のマンション又は木造と木造以外の構造とを併用するマンションについては別記様式第二十五の七の除却等の必要性に係る認定申請書の正本及び副本並びに別記様式第二十五の八の正本及び副本に、木造の構造部分を有しないマンションについては別記様式第二十五の七の除却等の必要性に係る認定申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書類を添えて、これらを特定行政庁に提出するものとする。

- 一 区分所有法第十八条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により当該認定の申請を決議した集会の議事録の写し（区分所有法第十八条第二項の規定により規約で別段の定めをした場合にあっては、当該規約の写し及びその定めるところにより当該認定の申請をすることを証する書類）
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成七年建設省令第二十八号）第二十八条第二項の表の上欄に掲げる建築物等の区分に応じて同表の下欄に掲げる事項を明示した構造計算書
 - 三 当該マンションが法第六百六十三条の五十六第二項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していないことを特定行政庁が適切であると認める者が証する書類その他の当該マンションが当該基準に適合していないことを証するものとして特定行政庁が規則で定める書類
- 2 法第六百六十三条の五十六第二項第二号から第五号までのいずれかに該当するものとして同項の認定を受けようとするマンションについて同条第一項の認定の申請をしようとする者は、別記様式第二十五の七の除却等の必要性に係る認定申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる書類を添えて、これらを特定行政庁に提出するものとする。
- 一 第一項第一号に掲げる書類
 - 二 当該マンションが法第六百六十三条の五十六第二項第二号若しくは第五号の国土交通大臣が定める基準に適合していないこと又は同項第三号若しくは第四号の国土交通大臣が定める基準に該当することを証する書類
 - 三 当該マンションの平面図その他の当該マンションが法第六百六十三条の五十六第二項第二号若しくは第五号の国土交通大臣が定める基準に適合していないこと又は同項第三号若しくは第四号の国土交通大臣が定める基準に該当することを証するものとして特定行政庁が規則で定める書類
- 3 特定行政庁は、第一項の規定にかかわらず、規則で、同項第二号に掲げる構造計算書を添えることを要しない旨を規定することができる。

（法第六百六十三条の五十六第一項の国土交通省令で定める工事）

第七十六条の二十六 法第六百六十三条の五十六第一項の国土交通省令で定める工事は、次に掲げるものとする。

- 一 法第八十一条に規定する更新工事
- 二 建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をし、マンション以外の建物とする工事

（改修に関する工事を行うことが著しく困難な配管設備）

第七十六条の二十七 法第六百六十三条の五十六第二項第四号の国土交通省令で定めるものは、マンションの専有部分の天井裏に設ける配管設備（当該配管設備を有する階の直上階の専有部分又は共用部分の給水又は排水のために設けるものに限る。）であって、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通大臣が定めるものとする。

（認定通知書の様式）

第七十六条の二十八 特定行政庁は、法第六百六十三条の五十六第二項の認定をしたときは、速やかに、別記様式第二十五の九の除却等の必要性に係る認定通知書に前条第一項の申請書の副本を添えて、申請者に通知するものとする。

（認定をした旨の通知書の様式）

第七十六条の二十九 法第六百六十三条の五十六第三項の規定による通知は、別記様式第二十五の十により行うものとする。

（許可申請書及び許可通知書の様式）

第七十六条の三十 法第六百六十三条の五十九第一項の規定による許可を申請しようとする者は、別記様式第二十五の十一の許可申請書の正本及び副本に、それぞれ、特定行政庁が規則で定める図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

2 特定行政庁は、法第六百六十三条の五十九第一項の規定による許可をしたときは、別記様式第二十五の十二の許可通知書に、前項の許可申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

3 特定行政庁は、法第六百六十三条の五十九第一項の規定による許可をしないときは、別記様式第二十五の十三の許可しない旨の通知書に、第一項の許可申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

(4) 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）

（建替え決議）

第六十二条 （略）

2 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

一 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和三十五年法律第二百一号）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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

二 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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

三 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法務大臣が定める基準に該当するとき。

四 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法務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法務大臣が定める基準に該当するとき。

五 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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

3～10 （略）

(5) 建物の区分所有等に関する法律施行規則（平成十五年法務省令第四十七号）（抄）
（改修に関する工事を行うことが著しく困難な配管設備）

第八条 法第六十二条第二項第四号に規定する法務省令で定めるものは、建物の専有部分（法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）の天井裏に設ける配管設備（当該配管設備を有する階の直上階の専有部分又は共用部分（法第二条第四項に規定する共用部分をいう。以下同じ。）の給水又は排水のために設けるものに限る。）であって、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務大臣が定めるものとする。

(6) 建物の区分所有等に関する法律第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条の法務大臣が定めるものを定める件（令和八年法務省告示第二十一号）

第一 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）第六十二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（昭和二十五年法律第二百一号）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 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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。）、建築基準法第七十七条の五十八第一項の登録（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。）を受けている者（以下「一級建築基準適合判定資格者」という。）又は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（令和三年国土交通省告示第千五百二十二号。以下「要除却等認定基準告示」という。）第二の規定に基づき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にあっては一級建築士、二級建築士（同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。）又は要除却等認定基準告示第二の規定に基づき国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあっては一級建築士、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又は要除却等認定基準告示第二の規定に基づき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、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 建物が建築基準法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三項各号に規定する建築物のいずれかである場合にあつては、その特定主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。

二 建物が建築基準法第三十四条第二項に規定する建築物である場合にあつては、非常用の昇降機であるエレベーターを設け、かつ、その設置及び構造が建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二百二十九条の十三の三第二項、第三項（第一号、第二号、第四号、第七号及び第八号に限る。）及び第四項から第六項までの規定に適合すること。

- 三 建物が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第五号の防火地域又は同号の準防火地域内にある建築物である場合にあっては、その主要構造部（建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部をいう。以下同じ。）（建築基準法施行令第百三十六条の二第一号に該当する建物にあっては、特定主要構造部（建築基準法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部をいう。以下同じ。））が同法第六十一条第一項の規定に適合すること。
- 四 建物が密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十一条第一項の特定防災街区整備地区内にある建築物である場合にあっては、次のイ及びロに適合すること。
- イ 次の(1)又は(2)のいずれかに適合すること。ただし、建築基準法第六十七条第一項各号に該当する建物は、この限りでない。
- (1) 建物の主要構造部が建築基準法施行令第百七条の二各号又は第百九条の三第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同令第百七条各号又は第百八条の四第一項第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するものを含む。）であって、かつ、要除却等認定基準告示第二第四号イ(1)の構造方法を用いるもの又は要除却等認定基準告示第二第四号イ(1)の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。
- (2) 建物の主要構造部が建築基準法施行令第百三十六条の二第二号ロに掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同条第一号ロに掲げる基準に適合するものを含む。）であって、かつ、要除却等認定基準告示第二第四号イ(2)の構造方法を用いるもの又は要除却等認定基準告示第二第四号イ(2)の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。
- ロ 建物が建築基準法第六十七条第五項及び第六項の規定に適合すること。
- 五 建物が建築基準法施行令第百十二条第一項、第四項又は第五項に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、それぞれ当該各項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。
- 六 建物が建築基準法施行令第百十二条第七項に規定する部分がある場合にあっては、当該部分が同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。
- 七 建物が建築基準法施行令第百十二条第十一項に規定する建築物である場合にあっては、同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。
- 八 建物が建築基準法施行令第百十四条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、当該用途に供する部分が同項の規定に適合すること。
- 九 建物が避難階（建築基準法施行令第百十三条第一号に規定する避難階をいう。以下同じ。）以外の階（地下街におけるものを除く。以下同じ。）に居室を有する建築物である場合にあっては、同令第百二十条第一項の規定に適合すること。
- 十 建物の避難階以外の階が建築基準法施行令第百二十一条第一項各号に規定するものいずれかである場合にあっては、同項及び同条第三項の規定に適合すること。
- 十一 建物が十五階以上の階又は地下三階以下の階を有する建築物である場合にあっては、これらの階に通ずる直通階段が建築基準法施行令第百二十三条第三項（第一号、第

三号、第十一号及び第十二号に限る。)の規定に適合すること。

十二 建物が建築基準法施行令第百二十二条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、各階の売場及び屋上広場に通ずる二以上の直通階段を設け、かつ、これが同令第百二十三条第一項(第一号及び第七号に限る。)、第二項(第三号に限る。)

又は第三項(第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。)の規定に適合すること。

十三 建物が建築基準法施行令第百二十四条第一項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、次のイ及びロに適合すること。

イ 当該建物における避難階段(建築基準法施行令第百二十三条第一項の規定による屋内の避難階段及び同条第二項の規定による屋外の避難階段をいう。)、特別避難階段(同条第三項の規定による特別避難階段をいう。)及びこれらに通ずる出入口の幅が同令第百二十四条第一項各号の規定に適合すること。

ロ 物品販売業を営む店舗(床面積の合計が千五百平方メートルを超えるものに限る。)の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計が建築基準法施行令第百二十五条第三項の規定に適合すること。

十四 建物が避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室(避難上有効な開口部を有するものを除く。)を有する建築物である場合にあっては、建築基準法施行令第百二十五条第一項の規定に適合すること。

第三 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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 一級建築士、二級建築士又は要除却等認定基準告示第三第一号の規定に基づき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ロ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 調査対象

調査対象は、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、外壁の各面、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 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						
八箇所以上十四箇所以下の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.80) \div \text{調査箇所数}$	0.50						
十五箇所以上二十九箇所以下の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数}$	0.34						
三十箇所以上の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.67) \div \text{調査箇所数}$	0.27						
<p>この表において、調査箇所については、鉛直方向は階で区分した部分、水平方向は調査部位に応じて次のとおり区分した部分を一とし、調査箇所の数の合計を調査箇所数とする。</p> <p>① 外壁 桁行方向は専有部分（法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）ごとに区分した部分とし、張り間方向は専有部分を二分した部分とする。</p> <p>② 階段室 一の階段室ごとに区分した部分とする。</p> <p>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 専有部分ごとに区分した部分とする。</p>								
<p>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って、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。</p> <p>表2 劣化グレードと劣化事象</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>劣化グレード</th> <th>劣化事象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出</td> </tr> </tbody> </table>			劣化グレード	劣化事象	A	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁	B	コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出
劣化グレード	劣化事象							
A	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁							
B	コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出							

二 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）第六十三条の五十六第二項第三号に該当するものとして同条第一項の認定を受けたものであること。

第四 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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、二級建築士又は要除却等認定基準告示第四の規定に基づき国土交通大臣が定める者が建物の区分所有等に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第八条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 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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あっては一級建築士、一級建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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あっては一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあっては一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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。

一 対象経路

イ 建物の出入口（以下「建物出入口」という。）から各専有部分までの経路（一階分の上下の移動に係る部分を除く。）

ロ 建物に、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 建物に車椅子使用者用便房（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）第十四条第二項に規定する車椅子使用者用便房をいい、専有部分内に設けられているものを除く。以下このハにおいて同じ。）を設ける場合にあっては、利用居室（建物に利用居室が設けられていない場合にあっては、建物出入口。ニにおいて同じ。）から当該車椅子使用者用便房までの経路

ニ 建物に車椅子使用者用駐車施設（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第十八条第一項に規定する車椅子使用者用駐車施設をいう。以下このニにおいて同じ。）を設ける場合にあっては、当該車椅子使用者用駐車施設から利用居室までの経路

二 基準

イ 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にあっては、この限りでない。

ロ 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、各専有部分の出入口の幅にあっては七十五センチメートル以上であること。

ハ 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 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にあって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場合にあっては、八分の一を超えないこと。

ホ 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（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第十九条第二項第五号イに規定する籠をいう。）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って、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 建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条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

規則第八条に規定する法務大臣が定めるものは、専有部分又は共用部分（法第二条第四項に規定する共用部分をいう。）の排水に使用する排水管であって、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。

(7) 法務省告示と要除却等認定基準告示の対照表

法務省告示	要除却等認定基準告示
<p>第一 建物の区分所有等に関する法律第六十二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</p> <p>建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）第六十二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（昭和二十五年法律第二百一十号）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。</p>	<p>第一 マンションの再生等の円滑化に関する法律第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</p> <p>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。</p>
<p>第二 建物の区分所有等に関する法律第六十二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</p> <p>法第六十二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つては一級建築士（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。）、建築基準法第七十七条の五十八第一項の登録（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</p>	<p>第二 マンションの再生等の円滑化に関する法律第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</p> <p>法第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つては一級建築士（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二百一十号）第七十七条の五十八第一項の登録（同条第二項</p>

録に限る。)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。)又は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(令和三年国土交通省告示第千五百二十二号。以下「要除却等認定基準告示」という。)第二の規定に基づき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にあっては一級建築士、二級建築士(同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。)又は要除却等認定基準告示第二の規定に基づき国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあっては一級建築士、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又は要除却等認定基準告示第二の規定に基づき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、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 建物が建築基準法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三項各号に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、その特定主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。

二 建物が建築基準法第三十四条第二項に規定する建築物である場合にあっては、非常用の昇降機であるエレベーターを設け、かつ、その設置及び構造が建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二百二十九条の十三の三第二項、第三項(第一号、第二号、第四号、第七号及び第八号に限る。)及び第四項から第六項までの規定に適合すること。

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にあっては一級建築士、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っては一級建築士、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、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 マンションが建築基準法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三項各号に規定する建築物のいずれかである場合にあっては、その特定主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。

二 マンションが建築基準法第三十四条第二項に規定する建築物である場合にあっては、非常用の昇降機であるエレベーターを設け、かつ、その設置及び構造が建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二百二十九条の十三の三第二項、第三項(第一号、第二号、第四号、第七号及び第八号に限る。)及び第四項から第六項までの規定に適合すること。

三 建物が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第五号の防火地域又は同号の準防火地域内にある建築物である場合にあつては、その主要構造部（建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部をいう。以下同じ。）（建築基準法施行令第百三十六条の二第一号に該当する建物にあつては、特定主要構造部（建築基準法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部をいう。以下同じ。））が同法第六十一条第一項の規定に適合すること。

四 建物が密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十一条第一項の特定防災街区整備地区内にある建築物である場合にあつては、次のイ及びロに適合すること。

イ 次の(1)又は(2)のいずれかに適合すること。ただし、建築基準法第六十七条第一項各号に該当する建物は、この限りでない。

(1) 建物の主要構造部が建築基準法施行令第百七条の二各号又は第百九条の三第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同令第百七条各号又は第百八条の四第一項第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するものを含む。）であつて、かつ、要除却等認定基準告示第二第四号イ(1)の構造方法を用いるもの又は要除却等認定基準告示第二第四号イ(1)の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

(2) 建物の主要構造部が建築基準法施行令第百三十六条の二第二号ロに掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同条第一号ロに掲げる基準に適合するものを含む。）であつて、かつ、要除却等認定基準告示第二第四号イ(2)の構造方法を用い

三 マンションが防火地域又は準防火地域内にある建築物である場合にあつては、その主要構造部（建築基準法施行令第百三十六条の二第一号に該当するマンションにあつては、特定主要構造部）が建築基準法第六十一条第一項の規定に適合すること。

四 マンションが特定防災街区整備地区内にある建築物である場合にあつては、次のイ及びロに適合すること。

イ 次の(1)又は(2)のいずれかに適合すること。ただし、建築基準法第六十七条第一項各号に該当するマンションは、この限りではない。

(1) マンションの主要構造部が建築基準法施行令第百七条の二各号又は同令第百九条の三第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同令第百七条各号又は第百八条の四第一項第一号若しくは第二号に掲げる基準に適合するものを含む。）であつて、かつ、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

(2) マンションの主要構造部が建築基準法施行令第百三十六条の二第二号ロに掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同条第一号ロに掲げる基準に適合するものを含む。）であつて、かつ、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は

<p>るもの又は要除却等認定基準告示第二第四号イ(2)の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。</p> <p>ロ 建物が建築基準法第六十七条第五項及び第六項の規定に適合すること。</p> <p>五 建物が建築基準法施行令第百十二条第一項、第四項又は第五項に規定する建築物のいずれかである場合にあつては、それぞれ当該各項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。</p> <p>六 建物が建築基準法施行令第百十二条第七項に規定する部分がある場合にあつては、当該部分が同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。</p> <p>七 建物が建築基準法施行令第百十二条第十一項に規定する建築物である場合にあつては、同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。</p> <p>八 建物が建築基準法施行令第百十四条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあつては、当該用途に供する部分が同項の規定に適合すること。</p> <p>九 建物が避難階（建築基準法施行令第百十三条第一号に規定する避難階をいう。以下同じ。）以外の階（地下街におけるものを除く。以下同じ。）に居室を有する建築物である場合にあつては、同令第百二十条第一項の規定に適合すること。</p> <p>十 建物の避難階以外の階が建築基準法施行令第百二十一条第一項各号に規定するもののいずれかである場合にあつては、同項及び同条第三項の規定に適合すること。</p> <p>十一 建物が十五階以上の階又は地下三階以下の階を有する建築物である場合にあつては、これらの階に通ずる直通階段が建築基準法施行令第百二十三条第三項</p>	<p>国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。</p> <p>ロ マンションが建築基準法第六十七条第五項及び第六項の規定に適合すること。</p> <p>五 マンションが建築基準法施行令第百十二条第一項、第四項又は第五項に規定する建築物のいずれかである場合にあつては、それぞれ当該各項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。</p> <p>六 マンションに建築基準法施行令第百十二条第七項に規定する部分がある場合にあつては、当該部分が同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。</p> <p>七 マンションが建築基準法施行令第百十二条第十一項に規定する建築物である場合にあつては、同項（床又は壁に係るものに限る。）の規定に適合すること。</p> <p>八 マンションが建築基準法施行令第百十四条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあつては、当該用途に供する部分が同項の規定に適合すること。</p> <p>九 マンションが避難階（直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。以下同じ。）以外の階（地下街におけるものを除く。以下同じ。）に居室を有する建築物である場合にあつては、建築基準法施行令第百二十条第一項の規定に適合すること。</p> <p>十 マンションの避難階以外の階が建築基準法施行令第百二十一条第一項各号に規定するもののいずれかである場合にあつては、同項及び同条第三項の規定に適合すること。</p> <p>十一 マンションが十五階以上の階又は地下三階以下の階を有する建築物である場合にあつては、これらの階に通ずる直通階段が建築基準法施行令第百二十三条第</p>
---	---

<p>(第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。)の規定に適合すること。</p>	<p>三項(第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。)の規定に適合すること。</p>
<p>十二 建物が建築基準法施行令第百二十二条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、各階の売場及び屋上広場に通ずる二以上の直通階段を設け、かつ、これが同令第百二十三条第一項(第一号及び第七号に限る。)、第二項(第三号に限る。)又は第三項(第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。)の規定に適合すること。</p>	<p>十二 マンションが建築基準法施行令第百二十二条第二項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、各階の売場及び屋上広場に通ずる二以上の直通階段を設け、かつ、これが同令第百二十三条第一項(第一号及び第七号に限る。)、第二項(第三号に限る。)又は第三項(第一号、第三号、第十一号及び第十二号に限る。)の規定に適合すること。</p>
<p>十三 建物が建築基準法施行令第百二十四条第一項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、次のイ及びロに適合すること。</p>	<p>十三 マンションが建築基準法施行令第百二十四条第一項に規定する用途に供する建築物である場合にあっては、次のイ及びロに適合すること。</p>
<p>イ 当該建物における避難階段(建築基準法施行令第百二十三条第一項の規定による屋内の避難階段及び同条第二項の規定による屋外の避難階段をいう。)、特別避難階段(同条第三項の規定による特別避難階段をいう。)及びこれらに通ずる出入口の幅が同令第百二十四条第一項各号の規定に適合すること。</p>	<p>イ 当該マンションにおける避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅が建築基準法施行令第百二十四条第一項各号の規定に適合すること。</p>
<p>ロ 物品販売業を営む店舗(床面積の合計が千五百平方メートルを超えるものに限る。)の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計が建築基準法施行令第百二十五条第三項の規定に適合すること。</p>	<p>ロ 物品販売業を営む店舗(床面積の合計が千五百平方メートルを超えるものに限る。)の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計が建築基準法施行令第百二十五条第三項の規定に適合すること。</p>
<p>十四 建物が避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室(避難上有効な開口部を有するものを除く。)を有する建築物である場合にあっては、建築基準法施行令第百二十五条第一項の規定に適合すること。</p>	<p>十四 マンションが避難階に通ずる階段を有する建築物又は避難階に居室(避難上有効な開口部を有するものを除く。)を有する建築物である場合にあっては、建築基準法施行令第百二十五条第一項の規定に適合すること。</p>
<p>第三 建物の区分所有等に関する法律第六十二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</p>	<p>第三 マンションの再生等の円滑化に関する法律第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</p>

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

法第六十二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 一級建築士、二級建築士又は要除却等認定基準告示第三第一号の規定に基づき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ロ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 調査対象

調査対象は、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、外壁の各面、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 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
八箇所以上十四箇所以下の場合	(劣化グレードBの観測数 + 劣化グレードAの観測数 × 0.8) ÷ 調査箇所数	0.50

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 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ロ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 調査対象

調査対象は、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、外壁の各面、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 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
八箇所以上十四箇所以下の場合	(劣化グレードBの観測数 + 劣化グレードAの観測数 × 0.8) ÷ 調査箇所数	0.50

十五箇所以上二十九箇所以下の場合	(劣化グレードBの観測数 + 劣化グレードAの観測数 × 0.71) ÷ 調査箇所数	0.34
三十箇所以上の場合	(劣化グレードBの観測数 + 劣化グレードAの観測数 × 0.67) ÷ 調査箇所数	0.27
<p>この表において、調査箇所については、鉛直方向は階で区分した部分、水平方向は調査部位に応じて次のとおり区分した部分を一とし、調査箇所の数の合計を調査箇所数とする。</p> <p>① 外壁 桁行方向は専有部分（法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）ごとに区分した部分とし、張り間方向は専有部分を二分した部分とする。</p> <p>② 階段室 一の階段室ごとに区分した部分とする。</p> <p>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 専有部分ごとに区分した部分とする。</p>		
<p>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って、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</p>		

十五箇所以上二十九箇所以下の場合	(劣化グレードBの観測数 + 劣化グレードAの観測数 × 0.71) ÷ 調査箇所数	0.34
三十箇所以上の場合	(劣化グレードBの観測数 + 劣化グレードAの観測数 × 0.67) ÷ 調査箇所数	0.27
<p>この表において、調査箇所については、鉛直方向は階で区分した部分、水平方向は調査部位に応じて次のとおり区分した部分を一とし、調査箇所の数の合計を調査箇所数とする。なお、住宅以外の用途に供する部分にあっては近接する住戸と同等の長さで区分した部分を一の調査箇所とする。</p> <p>① 外壁 桁行方向は住戸ごとに区分した部分とし、張り間方向は住戸を二分した部分とする。</p> <p>② 階段室 一の階段室ごとに区分した部分とする。</p> <p>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 住戸ごとに区分した部分とする。</p>		
<p>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って、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</p>		

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
A	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁
B	コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出

二 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)第百六十三條の五十六第二項第三号に該当するものとして同条第一項の認定を受けたものであること。

第四 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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、二級建築士又は要除却等認定基準告示第四の規定に基づき国土交通大臣が定める者が建物の区分所有等に関する法律施行規則(以下「規則」という。)第八条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。

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
A	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁
B	コンクリートの浮き又は剝離、鉄筋露出

二 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マンションについて目視その他の方法により調査を行った結果、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、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條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

法第百六十三條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は、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 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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あっては一級建築士、一級建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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あっては一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあっては一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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。

一 対象経路

イ 建物の出入口（以下「建物出入口」という。）から各専有部分までの経路（一階分の上下の移動に係る部分を除く。）

ロ 建物に、多数の者が利用する居室（以下「利用居室」という。）を設ける場合にあつては、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

第五 マンションの再生等の円滑化に関する法律第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あっては一級建築士、一級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、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物にあっては一級建築士、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、その他の建築物にあっては一級建築士、二級建築士、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。

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。）を設ける場合にあつては、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。）

<p>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。）</p> <p>ハ 建物に車椅子使用者用便房（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）第十四条第二項に規定する車椅子使用者用便房をいい、専有部分内に設けられているものを除く。以下このハにおいて同じ。）を設ける場合にあつては、利用居室（建物に利用居室が設けられていない場合にあつては、建物出入口。ニにおいて同じ。）から当該車椅子使用者用便房までの経路</p> <p>ニ 建物に車椅子使用者用駐車施設（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第十八条第一項に規定する車椅子使用者用駐車施設をいう。以下このニにおいて同じ。）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</p> <p>二 基準</p> <p>イ 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にあつては、この限りでない。</p> <p>ロ 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、各専有部分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。</p> <p>ハ 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。</p> <p>ニ 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。</p> <p>(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にあつ</p>	<p>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。）</p> <p>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場合にあつては、建物出入口。ニにおいて同じ。）から当該車椅子使用者用便房までの経路</p> <p>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</p> <p>二 基準</p> <p>イ 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にあつては、この限りではない。</p> <p>ロ 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、各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。</p> <p>ハ 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。</p> <p>ニ 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。</p> <p>(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にあつ</p>
--	---

<p>ては九十センチメートル以上であること。</p> <p>(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場合にあっては、八分の一を超えないこと。</p> <p>ホ 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。</p> <p>(1) 籠（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第十九条第二項第五号イに規定する籠をいう。）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。</p> <p>(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。</p> <p>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って、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。</p>	<p>ては九十センチメートル以上であること。</p> <p>(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場合にあっては、八分の一を超えないこと。</p> <p>ホ 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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って、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。</p>
<p>第六 建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条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</p> <p>規則第八条に規定する法務大臣が定めるものは、専有部分又は共用部分（法第二条第四項に規定する共用部分をいう。）の排水に使用する排水管であって、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。</p>	<p>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</p> <p>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って、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。</p>

改訂履歴：

	策定・改訂年月	改訂内容
1	令和3年12月策定	「要除却認定実務マニュアル」を策定しました。
2	令和6年4月改訂	「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」（令和4年法律第69号）の2年以内施行（令和6年4月1日）のために整備された防火規制に係る政省令等の内容を反映しました。
3	令和6年6月改訂	「2.6 デジタル技術を活用した調査・判定方法」を追記し、要除却認定に係る調査・判定方法として、調査資格者が現地に赴くことなく、遠隔で調査・判定を行うことも可能であることを明確化しました。
4	令和8年3月改訂	「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7年法律第47号）の施行（令和8年4月1日）に伴う要除却認定の位置付けの見直し等を踏まえた内容を加筆修正したほか、名称も「要除却等認定実務マニュアル」に変更しました。

令和7年度

「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」

1. 委員名簿

(敬称略・五十音順)

(座 長)	戎 正晴	弁護士 (戎・太田法律事務所)
(委 員)	大木 祐悟	旭化成ホームズ株式会社マンション建替え研究所 特任研究員
	金子 光良	株式会社UG 都市建築 専務取締役
	鎌野 邦樹	早稲田大学 名誉教授
	佐藤 行司	横浜市建築局住宅部住宅再生課 担当課長
	関 真弓	NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 理事長
	高橋 雅喜	弁護士 (平野総合法律事務所)
	高山 慎吾	独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり融資部 まちづくり企画グループ グループ長
	竹下 憲治	株式会社アプレイザルジャパン 代表取締役
	田中 讓	司法書士 (司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所)
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役
	遠山 重信	土地家屋調査士 (司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所)
	長谷川 洋	国立研究開発法人建築研究所 理事
	松本 貴智	三井不動産レジデンシャル株式会社 マンション再生推進部マンション再生推進室 室長
	山口 大助	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 課長
	吉村 純一	株式会社長谷工コーポレーション マンション再生1部 部長
(オブザーバー)		法務省民事局参事官室 法務省民事局民事第二課
(関係団体)		一般社団法人再開発コーディネーター協会 一般社団法人不動産協会
(事務局)		国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付

2. 開催状況

第1回：令和7年8月29日 (金)

第2回：令和7年10月31日 (金)

第3回：令和7年12月12日 (金)

第4回：令和8年1月23日 (金)

※令和8年3月5日 (木) ～令和8年3月18日 (水) まで、パブリックコメントを実施。

参考資料

(共通参考資料)

- ・ 地方公共団体や各種公益法人等の相談窓口
- ・ 国・地方公共団体による補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、税制特例
- ・ マンションの再生等に関する参考事例
- ・ マンションの再生等に係る専門家候補
- ・ マンションの再生等に係る専門家による老朽度判定の基準
- ・ 耐震診断の方法
- ・ 参考様式
 - ・ マンション再生事業
 - ・ マンション等売却事業
 - ・ マンション除却事業
 - ・ 敷地分割事業
 - ・ 要除却等認定（耐震性不足以外）に係る調査報告書
- ・ マンションの再生等に関する施行通知