

参考資料: 専門家による老朽度判定の基準

1. 構造安全性

構造安全性については、躯体の架構が持つ構造性能としての「耐震性能」、構造躯体の材料性能に関する「材料劣化」、及び竣工後の構造躯体の変形等に関する「構造不具合」、非構造部の落下や破損に伴う危険性等に関する「非構造部の材料劣化」に着目し、当該マンションの耐震性能・劣化状況を評価・判定することとします。

(1) 耐震性

耐震改修促進法第4条第1項に基づき、国土交通大臣が定めた「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)に耐震診断の指針として示されている耐震診断の方法、または、平成31年1月1日付国住指第3107号「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について(技術的助言)」にて認定された認定診断法により確認します(詳細は参考資料を参照)。

耐震診断の結果、以下のように判定することとします。

◆判定の考え方…現状における躯体の耐震性について判定する。グレードCに該当する場合は、必ず所要の耐震改修工事を行うものと位置づける。(グレードCの場合で耐震改修が実施できない条件にあるもの、又は耐震改修を実施しても必要な耐震性能を確保できない場合は、建替えを行うべきストックと位置づける。)

★グレードの考え方

グレードA: 現状において、想定する地震動に対して所要の耐震性能を確保しており「安全」なもの

グレードC: 現状において、想定する地震動に対して所要の耐震性能が不足しており耐震性に「疑問あり」と思われるもの

【耐震性に係る評価・判定基準】

大項目	グレードA :問題なし	グレードB :やや劣る	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由
耐震性 Is : 構造耐震指標 Iso: 構造耐震判定 指標 q: 保有水平耐力に 係る指標	以下ア、イのいずれかに該当 ア: 新耐震基準(建築確認日が 1981年6月1日以降) イ: $Is \geq Iso(0.6)$ かつ $q \geq 1.0$ (※) (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る)		グレードA以外 (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)	建築確認 済証等の 確認 耐震診断	●

※ ただし、地域や地盤の状況により補正される

(2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合

構造安全性の判定においては、耐震性の評価・判定について、構造躯体の「材料劣化」及び「構造不具合」の評価・判定を行うこととします。

これまでに材料劣化診断を実施したマンションについては、その診断結果を本老朽度判定に活用することができるものとします。原則として、概ね過去3年以内に実施した場合としますが、3年以上前に実施したものについても、診断結果の数値や経年による劣化の進行等を勘案し、問題がないと思われる場合はその診断結果を活用できるものとします。

また、耐震診断において算定する経年指標(T)の値は、ひび割れ等により劣化を考慮して低減する係数であることから、「材料劣化」及び「構造不具合」の項目のいくつかは、耐震診断の項目と重複するものがあります。このため、耐震診断を行ったマンションの「材料劣化」及び「構造不具合」の評価・判定にあたっては、耐震診断で診断された数値結果を活用して、判定作業を行うことができるものとします。

構造躯体の材料劣化及び構造不具合についての具体的評価項目と評価基準を以下に示します。

◆判定の考え方…現状における躯体の材料劣化や構造不具合の程度について評価・判定する。グレードCに該当する場合には、必ず修繕・改修工事の対象と位置づける。また、「強度と中性化」又は「強度と塩分濃度」が同時にグレードBに該当する場合についても、必ず修繕・改修工事の対象と位置づける。(修繕・改修工事が実施できない条件にあるもの、又は修繕・改修工事を実施しても必要な性能を確保できない場合は、建替え等を行うべきストックと位置づける。)

★グレードの考え方

グレードA: 材料劣化や構造不具合に問題がないもの

グレードB: 材料劣化や構造不具合がやや見られるもの

グレードC: 材料劣化や構造不具合が著しいもの

【構造躯体の材料劣化・構造不具合に係る評価・判定基準】

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB :やや劣る	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由	
材料 劣化	構造 躯体	コンクリート強度 (F_c : 設計基準 強度)(※1)	推定強度の最小値 が F_c 以上	推定強度の最小 値が $0.8F_c$ 以上 ~ $1.0F_c$ 未満	推定強度の最小値 が $0.8F_c$ 未満、又 は、平均値が F_c 未 満	サンプル調 査等	—
		中性化深さ (外壁) (※2) C: 中性化深さ 測定値 D: かぶり厚さ	$C < D$ であり、か つ、中性化速度が 著しくない	$C < D$ であるが、 中性化速度が著 しい	$C \geq D$ であり、か つ、中性化速度が 著しい	サンプル調 査等	—
		塩分濃度 (塩化物イオン 量換算)(※3)	フレッシュコンク リートの基準値 0.3 kg/m^3 未満	$0.3 \text{ kg}/\text{m}^3$ 以上 $1.2 \text{ kg}/\text{m}^3$ 未満	限界塩化物イオン 量の基準値 $1.2 \text{ kg}/$ m^3 以上	サンプル調 査等	—
		鉄筋腐食によ	鉄筋腐食による外		鉄筋腐食による外	目視等	●

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB :やや劣る	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由
	る外壁等剥落 危険性(※4)	壁等の剥落の危険 性がない		壁等の剥落の危険 性がある		
	凍害や骨材の アルカリシリカ 反応等による ひび割れ(※5)	凍害や骨材のアル カリシリカ反応等 によるひび割れが生 じていない		凍害や骨材のアル カリシリカ反応等 によるひび割れが生 じている	目視等	● ※
	雨漏り・漏水(※6)	雨漏り・漏水が生じ ていない		雨漏り・漏水が頻繁 に生じている	目視	—
構造 不具合	基礎の沈下(※7)	100mm 未満	100mm 以上 200mm 未満	200mm 以上	目視 実測	—
	壁、柱、床等の傾斜 (※8)	3/1000 未満	3/1000 以上 6/1000 未満	6/1000 以上	目視 実測	—

※ 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場合、要除却等認定の対象となる。

<評価・判定の考え方>

※1 コンクリート強度

コンクリート強度は、躯体コンクリートの設計基準強度(F_c)を満足しているか否かを主な判断基準とする。

推定強度の最小値が $0.8F_c$ 未満あるいは平均値が F_c 未満の場合は、明らかに設計基準強度を満たしていないものとしてグレードCと判定する。評価の目安としている $0.8F_c$ は、ばらつきの正規偏差を 1.73 とし、不良率を4%と想定した場合の設計基準強度に対する最小限界値の割合である。なお、調査対象マンションの設計基準強度が不明の場合は、建設当時の一般的な設計基準強度を評価の目安とする(下表参照)。

□竣工年別の一般的な設計基準強度の推計値(独立行政法人建築研究所調べ)

竣工年	設計基準強度(kgf/cm ²)
昭和28年以前	135
昭和29年～33年	150
昭和34年～44年	180
昭和45年～49年	210

この場合、診断手法は、反発硬度法(シュミットハンマー)、超音波法による非破壊検査とコア抜きによるサンプル調査があるが、検査精度を考慮すると、コア抜きによるサンプル調査が望ましい。マンションでは、共用部分を対象とすることになるため、標準径コア(直径 75mm 程度以上)が採取できる部材を選択することが難しい場合は、小径コアを採用することが有用な方法であると考えられる。小径コアサンプルの採取深さは、なるべくコンクリートの表層部分とし、その深さは統一することが望ましい。建物1棟あたりの標準的なサンプル数は、小径コア法で3箇所(6～9本)であるが、特定の階や方位で劣化が見られる場合は、その劣化部からそれぞれ1箇所ずつサンプルを追加する。また、1棟の建物においても、設計基準強度が異なる場合やコンクリート種類が異なる場合は、それぞれについて3箇所(6～9本)のサンプル数を標準とする。

※2 中性化深さ

中性化深さについては、調査時点における中性化深さの測定値(C)と中性化速度の両面から評価することとし、中性化深さが鉄筋位置にまで達しており、かつ、中性化速度が著しい場合はグレードCと判定する。

中性化深さと鉄筋のかぶり厚さ(D)の関係は、屋外では鉄筋位置に中性化領域が達した時点で鉄筋の腐食が始まるのが一般的に報告されていることから、 $C \geq D$ を評価の目安としている。

中性化速度は、中性化深さが時間の平方根に比例すると仮定した場合の中性化速度係数(A)より判断することとし、次式で算定される。

$$A = C / \sqrt{t} \quad C: \text{測定した中性化深さの平均値(mm)} \quad t: \text{建築後の経過年数(年)}$$

ここで、 $A \geq 2.0$ の場合を中性化速度が著しい場合とする。評価の基準とした中性化速度係数は、水セメント比が 65%の打放し仕上げコンクリートについて、既往の提案式等によって求められる係数を一応の判断の目安とした。なお、中性化深さの測定は、「コンクリートの中性化深さの測定方法(JISA1152)」を標準的な方法として用いる。ただし、この方法で標準径コアの採取等が困難な場合は、ドリル粉末法(「ドリル削孔粉を用いたコンクリート構造物の中性化深さ試験方法」)が有効である。その他、はつりによる調査がある。

※3 塩分濃度

コンクリート中の塩分濃度は、鉄筋を腐食させ、コンクリート構造物を劣化させる大きな要因となることから、躯体コンクリート中の塩化物イオン量が、限界塩化物イオン量 1.2kg/m^3 未満であるか以上であるかによって評価を行うこととし、限界塩化物イオン量 1.2kg/m^3 以上の場合はグレードCと判定する。

この場合、診断手法は、ドリル粉(表面の仕上げ材料が入らないようにコンクリートの粉末試料を採取する)又はコア抜き(小径コア、標準コア等を併用)がある。採取位置はコンクリート強度試験と同様であるが、特にコンクリート中に塩化物が含まれている可能性が考えられる場合は雨水の当たらない箇所とし、外来塩分の危険性が高い場合は塩化物が最も飛来する面とする。

※4 鉄筋腐食による外壁等剥落危険性

ひび割れの原因は、コンクリートの乾燥収縮によるもの、鉄筋のさびによるもの、アルカリ骨材反応によるもの、構造的な問題によるものなど様々である。また、仕上げ材だけの場合やコンクリート躯体までひび割れているものなどその程度も様々である。

このうち、コンクリート躯体に鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁、コンクリートの浮き又は剥離等の劣化事象が一定程度以上であると、鉄筋腐食が発生している可能性が極めて高いため、鉄筋腐食による外壁等のコンクリートの剥落危険性について評価を行うこととし、鉄筋腐食による外壁等の剥落の危険性がある場合(要除却等認定基準に該当する場合は)グレードCと判定する。具体的には、次のように評価する(詳細は、要除却等認定実務マニュアル「2.3 外壁等剥落危険性」を参照のこと)。

(1) 評価

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

表1 調査箇所数に応じた判定式と判定値

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

(2) 評価の方法

イ 調査部位

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

ロ 調査箇所

鉛直方向については階で区分し、水平方向については調査部位に応じて次のとおり区分した部分を一つの調査箇所とする。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する。

- ①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する。
- ②階段室 : 一の階段室を一区分とする。
- ③バルコニー: 一住戸を一区分とする。
- ④直接外気に開放されている廊下: 一住戸を一区分とする。
- ⑤ひさし : 一住戸を一区分とする。

ハ 劣化グレード

劣化グレードは調査箇所ごとに観測される劣化事象に応じて表2より決定する。一つの調査箇所において複数の劣化事象が観測される場合、最大の劣化グレードを当該調査箇所の劣化グレードとする。

表2 劣化グレードと劣化事象

劣化グレード	劣化事象
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剥離、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ない。

なお、コンクリートの収縮乾燥によりひび割れが生じている場合であっても、そこから雨水が浸入することなどにより鉄筋の腐食を引き起こす危険があるので注意を要する。

※5 凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ

凍害(凍結融解)や骨材のアルカリシリカ反応等による鉄筋腐食に伴うひび割れも建物の耐久性に影響を及ぼすため、凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れがある場合はグレードCと判定する。

凍害によるひび割れは、細かなひび割れ、スケーリング(表面が薄片状に剥落する)、ポップアウトなどの症状が起こる。

また、骨材のアルカリシリカ反応によるひび割れは、亀甲状のひび割れやポップアウトなどの症状が起こる。(詳細は、要除却等認定実務マニュアル「2.3 外壁等剥落危険性」を参照のこと)

●外壁等剥落危険性に係る要除却等認定について

外壁等剥落危険性の調査の結果、マンション再生円滑化法第 163 条第2項第3号に基づき国土交通大臣が定める基準に該当していると認められるときは、要除却等認定を受けることができます。

具体的な基準は、建築士(一級建築士又は二級建築士)が、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を行い、調査箇所数に応じて設定された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。

構造躯体の材料劣化・構造不具合に係る評価・判定基準の「鉄筋腐食による外壁等剥落危険性(※4)」が「グレードC」のマンションが、外壁等剥落の危険性があるマンションとして要除却等認定の対象に相当すると考えられます。

なお、その他、「凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ(※5)」などにより、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マンションについても当該認定の対象と考えられます。

詳細は「要除却等認定実務マニュアル」を参照ください。

要除却認定を受けたマンションについては、マンション建替え又は更新時に、マンション再生円滑化法第 163 条の 59 の規定に基づく容積率等の緩和特例の対象ともなります。

※6 雨漏り・漏水

屋根、外壁、床等から、漏水や雨漏りが頻繁に生じている場合をグレードCとしている。

※7 基礎の沈下

基礎が沈下した場合には、ある程度の不同沈下を伴うことが多く、この不同沈下は、建築物に構造的な障害と、生活上の障害を発生させることになる。200mm以上の沈下が生じている場合をグレードCとしている。

建物の沈下の診断手法としては、レベルによる測定法がある。

なお、不同沈下が生じている場合は、大きな壁などに逆八字型のひび割れが生じる場合がある。

※8 壁、柱、床等の傾斜

壁、柱の傾斜についても、建築物に構造的な障害と、生活上の障害を発生させる。6/1000 以上の傾斜が生じている場合をグレードCとしている。傾斜の診断手法としては、下げ振りを用いた傾斜角の測定法、床については勾配計による測定などがある。

(3) 非構造部の材料劣化

●判定の考え方…非構造部の材料劣化の程度について評価・判定する。非構造部材であるためグレードCは設けない。

グレードA : 非構造部材の材料劣化に問題がないもの

グレードB : 非構造部材の材料劣化がやや見られるもの

グレードC : 非構造部材の材料劣化が進んでいるもの

【非構造躯体の材料劣化に係る評価・判定基準】

大項目	細項目	グレードA : 問題なし	グレードB : やや劣る	グレードC : 問題あり	診断 手法	客観的 事由
非構造部の材料劣化	仕上げ材料の劣化 (※1)	劣化していない	部分的に劣化している	大規模に劣化している	目視 実測	—
	外部鉄骨階段、バルコニー及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化	さびが生じておらず、劣化していない	塗装が剥げ、さびが生じている部分がある	さびが著しく生じており、触ると揺れたり、変形したりするほど劣化している	目視 実測	—

<評価・判定の考え方>

※1 仕上げ材料の劣化

コンクリートの劣化等により仕上げ材と躯体との接着性が失われて、タイルやモルタル等の仕上げ材料に浮きや剥落等が生じている場合であって、それが大規模にわたる場合をグレードCとしている。大規模か部分かの判断は調査者の判断によるものとするが、大まかな目安としては、当該部位の面積の概ね 20%以上の面積にわたって、仕上げ材料の欠損、浮き、はらみ、剥離等の劣化が生じている状態を大規模であると想定している。

2. 防火・避難安全性

防災安全性の評価については、①建築物の周囲で発生した火災により延焼を受ける危険性、②建築物の内部で発生した火災により延焼を受ける危険性、③火災時の避難に支障が生じる危険性、による評価が考えられます。マンションのほとんどはRC造及びSRC造の耐火建築物であることが想定されるため、建設時に法令に適合しているならば、基本的に外壁構造、開口部設備、屋根材等の「耐火性」については、一定の性能を有していると考えられます。ただし、建築時期の古いマンションや施工状況によっては、主要構造部の耐火性能、防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上危険があるものも想定されます。また、マンションは、多数の区分所有者が居住する共同住宅であることから、避難の安全性の観点が重要となります。

このため、防災安全性については、「主要構造部の耐火性能」、防火上必要な防火区画、各戸の界壁等に係る「内部延焼に対する防火性」と、火災等の災害発生時における居住者の円滑な避難経路の確保に係る「避難の安全性」の観点から評価を行なうこととします。具体的評価項目と評価基準について以下に示します。

◆判定の考え方…建築基準法や消防法の基準への適合状況から、躯体の防火・避難安全性について評価・判定する。グレードCに該当する場合には、必ず修繕・改修工事の対象と位置づける。(修繕・改修工事が実施できない条件にあるもの、又は修繕・改修工事を実施しても必要な性能を確保できない場合は、建替えを行うべきストックと位置づける。)

★グレードの考え方

グレードA: 躯体の防火・避難安全性に問題がないもの

グレードC: 躯体の防火・避難安全性に著しい問題があるもの

【防火・避難安全性に係る評価・判定基準】

項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由
主要 構造部の 耐火性能	耐火構造 (※1)	主要構造部のすべての部位において必要とされる耐火性能に適合している		主要構造部のすべて又はいずれかの部位において必要とされる耐火性能に適合していない	図面 目視	●
内部延焼 に対する 防火性	面積区画 (※2)	面積区画が必要となるマンションにおいて、区画の面積及び構造が建築基準法令に適合している		面積区画が必要となるマンションにおいて、区画の面積又は構造が建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	高層区画 (※3)	高層区画が必要となるマンションにおいて、区画の面積及び構造が建築基準法令に適合している		高層区画が必要となるマンションにおいて、区画の面積又は構造が建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	堅穴区画 (※4)	堅穴区画が必要となるマンションのすべての部分において、区画の構造が建築基準法令に適合している		堅穴区画が必要となるマンションのいずれかの部分において、区画の構造が建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	防火上主要 な間仕切壁 (※5)	防火上主要な間仕切壁の構造が建築基準法令に適合している		防火上主要な間仕切壁の構造が建築基準法令に適合していない	図面 目視	●

項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由
避難の 安全性 及び 容易性	非常用 エレベーター (※6)	非常用エレベーターの設置が必要となるマンションにおいて、台数、乗降ロビー、昇降路の区画、歩行距離、出入口寸法・積載量のすべてが建築基準法令に適合している		非常用エレベーターの設置が必要となるマンションにおいて、台数、乗降ロビー、昇降路の区画、歩行距離、出入口寸法・積載量のいずれかが建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	居室から直通 階段までの 歩行距離 (※7)	マンションの居室から直通階段までの歩行距離が建築基準法令に適合している		マンションの居室から直通階段までの歩行距離が建築基準法令に適合していない	図面 計測	●
	2以上の直通 階段の設置 及び重複距離 (※8)	2以上の直通階段を設置する必要があるマンションにおいて、直通階段の設置及び居室の各部分から直通階段に至る重複距離が建築基準法令に適合している		2以上の直通階段を設置する必要があるマンションにおいて、直通階段の設置又は居室の各部分から直通階段に至る重複距離のいずれかが建築基準法令に適合していない	図面 計測	●
	特別避難階段 (※9)	特別避難階段を設置する必要があるマンションにおいて、付室等及び階段室の構造、付室等及び階段室の面積のすべてが建築基準法令に適合している		特別避難階段を設置する必要があるマンションにおいて、付室等又は階段室の構造、付室等又は階段室の面積のいずれかが建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	物品販売業を 営む店舗の直 通階段等の 設置及び構造 (※10)	マンションの3階以上に物品販売業を営む店舗が存する場合の直通階段等の設置及び構造が建築基準法令に適合している		マンションの3階以上に物品販売業を営む店舗が存する場合の物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置又は構造が建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	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 (※11)	マンションにおいて、物品販売業を営む店舗が存する場合の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅が建築基準法令に適合している		マンションにおいて、物品販売業を営む店舗が存する場合の避難階段等の幅、又は、避難階における屋外への出口幅のいずれかが建築基準法令に適合していない	図面 目視	●
	屋外への出口 への歩行距離 (※12)	避難階における階段から屋外への出口への歩行距離及び避難階における居室から屋外への出口への歩行距離が建築基準法令に適合している		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のいずれかが建築基準法令に適合している	図面 目視	●

項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由
	避難上有効な バルコニー・ 屋外通路 (※13)	バルコニー及び屋外通路の 構造等が避難上有効である		バルコニー又は屋外通路の 構造等が避難上有効ではな い	図面 目視	—
	バルコニーの 形式・仕切り 板構造・垂直 避難設備 (※14)	①独立バルコニー形式の場 合、垂直避難設備がある ②連続したバルコニー形式 の場合、隣戸との仕切板 が容易に破壊できる、又 は、垂直避難設備がある		①独立バルコニー形式の場 合、垂直避難設備がない ②連続したバルコニー形式 の場合、隣戸との間に容易 に破壊できる仕切り板がな く、かつ、垂直避難設備が ない	図面 目視	—
	階段室型住棟	共用階段 の幅員 (※15)	①屋外階段の場合、900 mm 以上 ②屋内階段の場合、750 mm 以上 (地上階で直上階の居室 の床面積の合計が 200 m ² を超える階の場合は、 1200 mm以上)	①屋外階段の場合、900 mm未 満 ②屋内階段の場合、750 mm未 満 (地上階で直上階の居室の床 面積の合計が 200 m ² を超える 階の場合は、1200 mm未満)	図面 実測	—
		共用階段 の勾配 (※16)	①地上階で直上階の居室の 床面積の合計が 200 m ² を 超える階の場合、蹴上が 200 mm以下、かつ踏面が 240 mm以上 ②その他の場合、蹴上が 220 mm以下、かつ、踏面が 210 mm以上	①地上階で直上階の居室の 床面積の合計が 200 m ² を 超える階の場合、蹴上が 200 mm超、又は、踏面が 240 mm未満 ②その他の場合、蹴上が 220 mm超、又は、踏面が 210 mm 未満	図面 実測	—
	廊下型住棟	共用階段 の幅員 (※17)	①屋外階段の場合、900 mm 以上 ②屋内階段の場合、地上階 で直上階の居室の床面積 の合計が 200 m ² を超える 階の場合は、1200 mm以上 ③屋内階段で上記以外の場 合は、750 mm以上	①屋外階段の場合、900 mm未 満 ②屋内階段の場合、地上階 で直上階の居室の床面積 の合計が 200 m ² を超える階 の場合は、1200 mm未満 ③屋内階段で上記以外の場 合は、750 mm未満	図面 実測	—
		共用階段 の勾配 (※18)	①地上階で直上階の居室の 床面積の合計が 200 m ² を 超える階の場合、蹴上が 200 mm以下、かつ、踏面が 240 mm以上 ②その他の場合、蹴上が 220 mm以下、かつ、踏面が 210 mm以上	①地上階で直上階の居室の 床面積の合計が 200 m ² を 超える階の場合、蹴上が 200 mm超、又は、踏面が 240 mm未満 ②その他の場合、蹴上が 220 mm超、又は、踏面が 210 mm 未満	図面 実測	—

項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB	グレードC :問題あり	診断 手法	客観的 事由
	共用廊下の幅員 (※19)	①両側に居室がある場合、 1600 mm以上 ②居室が片側の場合、1200 mm以上		①両側に居室がある場合、 1600 mm未満 ②居室が片側の場合、1200 mm未満	図面 実測	—
避難 経路の 防煙性	階段室型住棟 の共用階段の 防煙性 ※20	階段室が外気開放されて いる、又は、排煙設備があ る又はスプリンクラーがある		スプリンクラーがなく、階段 室が外気開放されていな い、かつ、排煙設備がない	図面 目視	—
	廊下型住棟の 共用廊下の 防煙性 ※21	共用廊下が外気開放され ている、又は、排煙設備が ある		共用廊下が外気開放されて いない、かつ、排煙設備が ない	図面 目視	—

<評価・判定の考え方>

※1 耐火構造

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)の耐火性能が、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を満たしているかどうかで評価・判定する。

主要構造部の耐火構造関係の基準に応じて、対象となるマンションの耐火要求性能への適合状況について確認する。

- ① 3階以上の階に住宅の用途に供する部分があるマンション、又は住宅の用途に供する2階の床面積の合計が300㎡以上であるマンション(ただし、階数が3で延べ面積が200㎡未満のものは対象外)の場合: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確認する。具体的には、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る。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とする必要がある。
- ② 都市計画法第8条第5号に規定する防火地域又は準防火地域内に立地するマンションの場合:建築される地域や階数・規模等によりマンションの構造が制限されるため、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確認する。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号に規定されている。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つては、特定主要構造部において必要とされる耐火性能を把握する。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は、建築基準法第65条を適用する。
- ③ 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立地するマンションの場合:マンションの主要構造部が建築基準法第67条第1項の規定に適合する場合は、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確認する。すなわち、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るため、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確認する。

※2 面積区画

区画の面積や構造などが、建築基準法施行令第112条関係の規定に合致しているかどうかで評価・判定する。

区画の面積については、適用される基準に応じて、以下への適合性を確認する。なお、延べ面積及び区画の面積からは、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設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除く。

- ① 主要構造部を準耐火構造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㎡超のマンションの場合:床面積1,500㎡ごとに区画することが必要。

② 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超のマンションの場合:床面積 500 m²ごとに区画することが必要。

③ 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超のマンションの場合:床面積 1,000 m²ごとに区画することが必要。

区画の構造については、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外)の耐火要求性能(建築基準法施行令第 112 条第 1 項、4 項、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)への適合状況について確認する。

また、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、照合確認を行う。

※3 高層区画

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超のマンションは高層区画の対象となる。区画の面積や構造などが、建築基準法施行令第 112 条関係の規定に合致しているかどうかで評価・判定する。

区画の面積については、建築基準法施行令第 112 条第7項の適用を受ける場合には、床面積 100 m²以内ごとに区画する必要がある。なお、同上第8項又は第9項の緩和を受ける場合にはそれぞれ床面積 200 m²、500 m²ごとに区画すれば足りる。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で設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除く。

区画の構造については、それぞれの面積規制に応じた区画を構成する床又は壁(防火設備及び開口部については対象外)の耐火要求性能(耐火構造)への適合状況について確認する。

※4 堅穴区画

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堅穴区画の対象となる。

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らず、適合状況について確認する。

なお、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ない。

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

また、区画の構造については、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(防火設備は対象外)の耐火性能の耐火要求性能(建築基準法施行令第 112 条第 11 項、床及び壁ともに準耐火

構造)への適合状況について確認する。

※5 防火上主要な間仕切壁

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、同令第 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る。このため、防火上主要な間仕切壁について、基準への適合状況について確認する。

※6 非常用エレベーター

マンションの高さが 31m 超の場合(建築基準法施行令第 129 条の 13 の 2 で定めるものを除く)、非常用エレベーターの設置対象となるため、設置及び構造に関する規制への適合状況について確認する。具体的には、設置台数(建築基準法施行令第 129 の 13 の 3 第 2 項)、乗降ロビーの構造(建築基準法施行令第 129 の 13 の 3 第 3 項関係)、昇降路の区画(建築基準法施行令第 129 の 13 の 3 第 4 項)、非常用エレベーターから屋外までの歩行距離(建築基準法施行令第 129 の 13 の 3 第 5 項)、籠及び出入口の有効寸法及び籠の積載量(建築基準法施行令第 129 の 13 の 3 第 6 項)等への適合状況について確認する。

※7 居室から直通階段までの歩行距離

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)までの歩行距離の建築基準法施行令第 120 条で定める規制への適合状況について確認する。

なお、歩行距離は、居室の種類、内装及び主要構造部の構造(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かそれ以外の場合か)等によって異なっている。

※8 2以上の直通階段の設置及び重複距離

建築基準法施行令第 121 条第1項により避難階以外の各階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設ける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状況について確認する。

また、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の1/2以下であることが必要とされており、適合状況について確認する。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に避難ができる場合は、重複距離の規制は適用されない(避難上有効なバルコニー・屋外通路については※13 で解説)。

※9 特別避難階段

15 階以上又は地下3階以下の階を有するマンションについては、特別避難階段の設置対象となるため、設置及び構造に関する規制への適合状況について確認する(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 m²(共同住宅の住戸にあっては、200 m²)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 m²以下のものに設けられる建築基準法第2条第9号の2口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ない)。

具体的には、屋内と階段室を経由するバルコニー又は付室の有無(建築基準法施行令第 123 条第 3 項第 1 号)、階段室、バルコニー及び付室の壁の構造(建築基準法施行令第 123 条第 3 項第 3 号)、階段の構造(建築基準法施行令第 123 条第 3 項第 11 号)、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(建築基準法施行令第 123 条第 3 項第 12 号)等に関する規制への適合状況について確認する。

※10 物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及び構造

マンションの3階以上に物品販売業を営む店舗(床面積の合計が 1,500 m²超の場合に限る。)が存する場合の直通階段等の設置及び構造の建築基準法令への適合状況について確認する。建築基準法施行令第 122 条第 2 項及び第 3 項により、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する。

※11 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

マンションにおいて、物品販売業を営む店舗(床面積の合計が 1,500 m²超の場合に限る。)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状況について確認する。具体的には、避難階段及び特別避難階段の幅の合計(建築基準法施行令第 124 条第1項第1号)、避難階段及び特別避難階段に通ずる出入口の幅の合計(建築基準法施行令第 124 条第 1 項第 2 号)、避難階に設ける屋外への出口幅の合計(建築基準法施行令第 125 条第 3 項)に関する規制への適合状況について確認する。

※12 屋外への出口への歩行距離

避難階に通ずる階段を有するマンション又は避難階に居室を有するマンションについて、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適合状況について確認する。具体的には、避難階における階段から屋外への出口への歩行距離(建築基準法施行令第建基令第 125 条第1項)、避難階における居室から屋外への出口への歩行距離(建築基準法施行令第建基令第 125 条第1項)に関する規制への適合状況について確認する。

●火災安全性不足に係る要除却等認定について

マンションの規模・構造に応じた建築士(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が調査した結果、次の表の基準に適合しないと認められるときは、マンション再生円滑化法第 163 条の 56 第 2 項第 2 号に基づく国土交通大臣が定める基準に適合していないものとして、要除却等認定を受けることができます。

- 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 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三百六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、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一百十二条第一項、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一百十二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一百十二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一百四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。

火災安全性に係る評価・判定基準の「耐火構造(※1)」、「面積区画(※2)」、「高層区画(※3)」、「縦穴区画(※4)」、「防火上主要な間仕切壁(※5)」、「非常用エレベーター(※6)」、「居室から直通階段までの歩行距離(※7)」、「2以上の直通階段を設ける場合の重複距離(※8)」、「特別避難階段(※9)」、「物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及び構造(※10)」、「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(※11)」、「屋外への出口への歩行距離(※12)」のいずれかが「グレードC」のマンションが、火災安全性が不足しているマンションとして要除却等認定の対象に相当すると考えられます。

詳細は「要除却等認定実務マニュアル」を参照ください。

要除却認定を受けたマンションについては、マンション建替え又は更新時に、マンション再生円滑化法第163条の59の規定に基づく容積率等の緩和特例の対象ともなります。

※13 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2025(日本建築行政会議)」に準ずることとなる。

※14 バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備

バルコニー側からの避難の可否に関する「2方向避難」について評価する。垂直避難設備の有無、又は、隣戸との間のバルコニーの仕切り板を容易に突破して避難できるか否かで判断する。

※15 階段室型住棟の共用階段の幅員

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、階段室型住棟の共用階段の幅員について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※16 階段室型住棟の共用階段の勾配

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、階段室型住棟の共用階段の勾配について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※17 廊下型住棟の共用階段の幅員

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、廊下型住棟の共用階段の幅員について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※18 廊下型住棟の共用階段の勾配

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、廊下型住棟の共用階段の勾配について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※19 廊下型住棟の共用廊下の幅員

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、廊下型住棟の共用廊下の幅員について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※20 階段室型住棟の共用階段の防煙性

階段室型住棟において避難経路となる共用階段における防煙性について、消防法における「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年総務省令第 40 号)」に適合しているか否かで評価する。なお、スプリンクラーが設置されており、本省令の特例の適用を受けていない場合は、該当しないことに注意する必要がある。 階段室型住棟の共用階段の防煙性について判定を行う必要はない。

※21 廊下型住棟の共用廊下の防煙性

廊下型住棟において避難経路となる共用廊下における防煙性について、上記※20 と同様に、消防法における「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年総務省令第 40 号)」に適合しているか否かで評価する。なお、本省令の適用を受けていない場合は、該当しないことに注意する必要がある。

3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性

躯体に規定される居住性については、躯体の架構やスラブの設置状況によって規定される居住性に着目し、居住空間の高さ方向の寸法や広さに関する「空間規模」、床スラブや戸境壁の厚さ等に関する「遮音性」、段差や手摺りの設置可能性に関する「バリアフリー性」で構成される。なお、躯体に規定される居住性については、「共用部分」である躯体の性能に係る項目と、架構やスラブの設置が規定する「専有部分」の居住性に係る項目に区分して評価することとする。また、断熱仕様による省エネルギー性についても評価する。

居住性に関する項目については、構造安全性や避難安全性のように居住者の人命に直接関わる項目ではないことから、修繕・改修工事を必ず実施しなければならないものと位置づけるグレードCは設けず、グレードAとBで判定していくものとし、管理組合のニーズに応じて修繕・改修工事の対象を定めることとする。また、グレードの考え方については、居住性の程度により、必要に応じて、グレードBを細分化したグレード「B⁺」「B⁻」を設定する。

躯体に規定される居住性に関する具体的評価項目と評価基準について以下に示します。

◆判定の考え方…現在の新築マンションの一般的レベルからみた当該マンションの居住性に関する水準の低下状況を評価・判定する。

★グレードの考え方

グレードA : 躯体及び断熱仕様に規定される居住性が問題のない水準のもの

グレードB⁺ : 躯体及び断熱仕様に規定される居住性がやや劣る水準のもの

グレードB⁻ : 躯体及び断熱仕様に規定される居住性がかなり劣る水準、又は、問題のある水準のもの

(1) 共用部分

【躯体及び断熱仕様に規定される居住性に係る評価・判定基準】

大項目	細目	グレードA : 新築並み	グレードB ⁺ : やや劣る	グレードB ⁻ : かなり劣る	診断手法	客観的事由
階高	スラブ [※] 下躯体高さ (※1)	2650 mm以上	2550 mm以上	2550 mm未満	図面 (実測)	—
	梁下躯体高さ (※2)	2100 mm以上	2050 mm以上	2050 mm未満	図面 (実測)	—
遮音性	スラブ [※] 厚 (※3)	200 mm以上	180 mm以上	180 mm未満	図面 (実測)	—
	戸境壁厚 (※4)	180 mm以上	150 mm以上	150 mm未満	図面 (実測)	—
バリアフリー性	建物出入口部分の段差 (※5)	マンションの外部から出入口部分への経路上に階段又は段差がない(5mm未満の段差は除く)、又は、階段等がある場合はスロープが設置されている		マンションの外部から出入口部分への経路上に階段又は段差がある	図面 実測	—
	対象経路における階段・段差 (※6)	マンションの出入口から各住戸等の対象経路上に階段又は段差がない又は、階段又は段差がある場		対象経路上に階段又は段差がある、又は、階段又は段差がある場合に設置されているスロープ又	図面 実測	●

大項目	細目	グレードA :新築並み	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法	客観的事由
		合は基準に適合したスロープ又はエレベーターが設置されている		はエレベーターが基準に適合していない		
	対象経路における出入口の幅 (※7)	①建物出入口、多数の者が利用する居室出入口、車椅子使用者用便房出入口の場合:有効幅800mm以上 ②住戸玄関出入口の場合:有効幅750mm以上		①建物出入口、多数の者が利用する居室出入口、車椅子使用者用便房出入口の場合:有効幅800mm未満 ②住戸玄関出入口の場合:有効幅750mm未満	図面実測	●
	対象経路における廊下の幅員 (※8)	①両側に居室がある場合、1600mm以上 ②居室が片側の場合、1200mm以上		①両側に居室がある場合、1600mm未満 ②居室が片側の場合、1200mm未満	図面実測	●
	スロープの幅員・傾斜 (※9)	有効幅が1200mm以上(階段に併設する場合は900mm以上)であり、かつ、勾配が1/12(高さが160mm以下の場合は1/8)以下である		幅が1200mm未満(階段に併設する場合は900mm未満)である、又は、勾配が1/12(高さが160mm以下の場合は1/8)を超えている	図面実測	●
	エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法 (※10)	次の①、②を満たしている。 ①エレベーターのカゴ及び昇降路の出入口の幅が80cm以上 ②乗降ロビーの幅及び奥行きが150cm以上		次の①、②のいずれか、又は両方を満たしていない。 ①エレベーターのカゴ及び昇降路の出入口の幅が80cm以上 ②乗降ロビーの幅及び奥行きが150cm以上	図面実測	●
	共用階段への補助手すりの設置(屋内階段及び屋外階段) (※11)	共用階段の片側に補助手すりが設置されており、かつ、両側に補助手すりを設置しても避難経路の最低有効幅員が確保される躯体間寸法である	共用階段の片側に補助手すりが設置されている又は設置が可能であるが、両側に設置すると避難経路の最低有効幅員が確保することが困難な躯体間寸法である	共用階段に補助手すりが設置されていないもの、又は、補助手すりを設置すると避難経路の最低有効幅員を確保することが困難な躯体間寸法である	図面実測	—
	共用廊下への補助手すりの設置 (※12)	共用廊下に補助手すりが設置されているもの、又は補助手すりを設置しても避難経路の最低有効幅員が確保される躯体間寸法である		共用廊下に補助手すりが設置されていないもの、又は補助手すりを設置すると避難経路の最低有効幅員を確保することが困難な躯体間寸法である	図面(目視)	—

大項目	細目	グレードA :新築並み	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法	客観的事由
省エネルギー性	外壁等の断熱性能 (省エネルギー基準への適合) (※13)	外壁等の断熱性能が平成28年に制定された省エネルギー基準に適合する(断熱等性能等級が等級4相当) (2030年度以降は新築住宅でZEH相当の水準(断熱等性能等級5以上)が義務化の予定)		外壁等の断熱性能が平成4年に制定された省エネルギー基準に適合する程度である(断熱等性能等級が等級3相当)、又は、昭和55年に制定された省エネルギー基準に適合する程度である、又は、無断熱である(断熱等性能等級が等級2相当又は等級1相当)	図面実測	—
	建具の材質及び仕様 (省エネルギー基準への適合) (※13)	窓等の建具の材質及び仕様が平成28年に制定された省エネルギー基準に適合する(断熱等性能等級が等級4相当) (2030年度以降は新築住宅でZEH相当の水準(断熱等性能等級5以上)が義務化の予定)		窓等の建具の材質及び仕様が平成4年に制定された省エネルギー基準に適合する程度である(断熱等性能等級が等級3相当)、又は、昭和55年に制定された省エネルギー基準に適合する程度である、又は、無断熱である(断熱等性能等級が等級2相当又は等級1相当)	図面目視実測	—

<評価・判定の考え方>

※1 スラブ下躯体高さ

スラブ下躯体高さとは、各階の床版の上面から上階の床版の下面までの寸法、すなわち階高からスラブ厚を引いた寸法である。この居住空間の高さ方向の寸法は居住性に影響を及ぼすとともに、高さ寸法が十分でない場合は、バリアフリー改修等を実施する上での制約となる場合がある。

現在のUR賃貸住宅や最近の新築マンションの一般レベル、長期優良住宅認定基準との比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。

※2 梁下躯体高さ

梁下躯体高さについても、現行のUR賃貸住宅標準や新築分譲マンション(一般レベル)との比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。梁下躯体高さは、2100 mmが現行のUR賃貸住宅標準(建具H=1900 mm確保)であるが、昭和50年代までは2000mmが標準であった。

※3 スラブ厚さ

スラブ厚さについても、現行のUR賃貸住宅標準や新築分譲マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。スラブ厚さ200 mm(ボイドスラブは240 mm以上)が現行のUR賃貸住宅標準である。昭和40年代前半では、公的集合住宅は130mm以下が多く、その後も150mmが一般的であった。

※4 戸境壁厚

戸境壁厚についても、現行のUR賃貸住宅標準や新築分譲マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。戸境壁厚180 mmがUR賃貸住宅の現行標準である。

※5 建物出入口部分の段差

建物外部から建物出入口部分への経路上の階段又は段差の有無について評価・判定を行う。「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」の住宅の専有部分に係る指針に準拠し、段差のない構造には、5mm以下の段差が生じるものを含む。

※6 対象経路における階段・段差

対象経路とは次をいう(以下、同様とする)。

- 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

基準への適合の確認は、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、目視等により確認する。建物出入口から各住戸までの経路及び建物出入口から利用居室までの経路については、それぞれ1階分の階段の上下の移動は許容している。

なお、階段・段に併設している傾斜路又は昇降機については、※9、※10 に示す基準への適合性を別途それぞれ確認する。

※7 対象経路における出入口の幅

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。)を確認する。

※8 対象経路における廊下の幅員

対象経路における廊下の幅について、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する。

※9 スロープの幅員・傾斜

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する。

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 18 あつては 1/8 以下)であるか否かを確認する。

※10 エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法

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は、その幅(有効内法幅)が 80cm 以上であるか否かを確認する。

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する。

●バリアフリー不適合に係る要除却等認定について

マンションの規模・構造に応じた建築士(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がバリアフリー基準への適合性について調査した結果、マンション再生円滑化法第 163 条の 56 第 2 項第 5 号に基づく国土交通大臣が定める基準に適合していないものとして認めるときは、要除却等認定を受けることができます。

具体的な基準は、次のイ)からへ)に示すとおりであり、このすべての基準に適合しないものをバリアフリー不適合と判定します。

- 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。
- 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 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。

躯体及び断熱仕様に規定される居住性に係る評価・判定基準の「※6 対象経路における階段・段差」、「※7 対象経路における出入口の幅」、「※8 対象経路における廊下の幅員」、「※9 スロープの幅員・傾斜」又は「※10 エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法」のいずれかが「グレードB-」のマンションは、バリアフリー不適合のマンションとして要除却等認定の対象に相当すると考えられます。

詳細は「要除却等認定実務マニュアルを参照ください。

要除却等認定を受けたマンションについては、マンション建替え又は更新時に、マンション再生円滑化法第 163 条の 59 の規定に基づく容積率等の緩和特例の対象となります。

※11 共用階段への補助手すりの設置(屋内階段及び屋外階段)

避難経路の最低有効幅員を確保できる下記の「躯体間寸法」を有すること。ただし、補助手すりを設置するのに必要な寸法を80mmと仮定する。「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」による。なお、建築基準法上は、施行令第23条第3項の階段有効幅員算定の緩和を用いれば、グレードB⁻の場合でも階段に補助手すりをつけることは可能である。

		グレードA	グレードB ⁺	グレードB ⁻
階段室型住棟	屋外階段	1060mm以上	980mm以上 1060mm未満	900mm以上 980mm未満 【建築基準法に準拠】
	屋内階段 (下記以外)	910mm以上	830mm以上 910mm未満	750mm以上 830mm未満 【建築基準法に準拠】
	屋内階段 (地上階で直上階 の居室の床面積の 合計が200㎡を超 える階の場合)	1360mm以上	1280mm以上 1360mm未満	1200mm以上 1280mm未満 【建築基準法に準拠】
廊下型住棟	屋外階段	1060mm以上	980mm以上 1060mm未満	900mm以上 980mm未満 【建築基準法に準拠】
	屋内階段 (地上階で直上階 の居室の床面積の 合計が200㎡を超 える階の場合)	1360mm以上	1280mm以上 1360mm未満	1200mm以上 1280mm未満 【建築基準法に準拠】
	屋内階段 (上記以外)	910mm以上	830mm以上 910mm未満	750mm以上 830mm未満 【建築基準法に準拠】

※12 共用廊下への補助手すりの設置

上記※11と同様、避難経路の最低有効幅員を確保できる下記の「躯体間寸法」を有すること。

	グレードA	グレードB ⁺	グレードB ⁻
共用廊下 (両側に居室が ある場合)	1680mm以上		1600mm以上 1680mm未満 【建築基準法に準拠】
共用廊下 (居室が片側の 場合)	1280mm以上		1200mm以上 1280mm未満 【建築基準法に準拠】

※13 外壁等(※1)の断熱性能、建具(※2)の材質及び仕様(建築物エネルギー消費性能基準(省エネルギー基準)への合致)

「建築物エネルギー消費性能基準(省エネルギー基準)」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成27年法律第53号)に基づく基準をいい、住宅においては「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」の2つの基準がある。主に外皮性能は「建築による手法」の技術により、一次エネルギー消費量は「設備による手法」によって、達成すべき基準を定めている。この基準を引用し、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)に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)では、断熱材の仕様等が大きく影響する外皮性能の等級として、「断熱等性能等級」を定め、断熱等性能等級4に

規定する基準が建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)相当である。なお、断熱等性能等級は、暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度を示すものであり、等級7～等級1に分類されている。

- ・等級6、等級7:ZEH 水準を上回るさらなる断熱措置を講じた住宅
- ・等級5:ZEH 水準に適合する程度の断熱措置を講じた住宅
- ・等級4:平成 28 年に制定された基準(通称「28 年基準」)に適合する程度のエネルギー削減が得られる対策を講じた住宅
- ・等級3:平成 4 年に制定された基準(通称「4 年基準」)に適合する程度のエネルギー削減が得られる対策を講じた住宅
- ・等級2:昭和 55 年に制定された基準(通称「55 年基準」)に適合する程度のエネルギー削減が得られる対策を講じた住宅
- ・等級1:その他

※1 屋根、天井、外壁、床、界壁、下階側界床、上階側界床

※2 窓、ドア

(2) 専有部分(及び専用使用权のある共用部分)

【躯体及び断熱仕様に規定される居住性に係る評価・判定基準】

大項目	細目	グレードA :新築並み	グレードB+ :やや劣る	グレードB- :かなり劣る	診断 手法
面積のゆとり	住戸面積 (※1)	余裕がある		余裕がない	ヒアリング 図面
		40㎡台程度～80㎡台程度の住戸がある		50㎡台までの住戸のみ	図面
	洗濯機置場	あり		なし	目視
バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差(※2)	20mm以下		20mmを超える	図面 目視
	靴ずりと玄関土間の段差(※3)	5mm以下		5mmを超える	
	玄関上がり框の段差(※4)	110mm以下		110mmを超える	
	浴室出入口の段差(※5)	20mm以下の単純段差としたもの、又は、浴室内外の段差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、手すりが設置されているもの		グレードAを満たさないもの	図面 実測
	バルコニー出入口の段差(※6)	180mm以下の単純段差としたもの、又は、250mm以下の単純段差とし、手すりが設置できるようにしたもの		グレードAを満たさないもの	図面 実測
内部仕上	床	きしみ、反り、汚れ、剥がれ、割れ等がない		きしみ、反り、汚れ、剥がれ、割れ等がある	目視

大項目	細目	グレードA :新築並み	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断 手法
	壁	汚れ、剥がれ、割れ等がない		汚れ、剥がれ、割れ等がある	目視
	天井	汚れ、剥がれ等がある		汚れ、剥がれ等がある	目視
その他	バルコニーの有無	あり		なし	目視
	屋外機置場の有無	あり		なし	目視

<評価・判定の考え方>

※1 住戸面積

「余裕がある／ない」の判定については、世帯人数や暮らし方にもよるため、現行の居住者における主観的評価となる。

一方、子育て世帯や多人数世帯も含む、様々な世帯への対応として、住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月)別紙3の「都市居住型誘導居住面積水準」を参考に、40㎡台程度～80㎡台程度の住戸面積のバリエーションの有無を確認する。

※2 靴ずりと玄関外側の段差

玄関の靴ずりと玄関外側との高低差のことをいう。この段差が20mm以下は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※3 靴ずりと玄関土間の段差

玄関の靴ずりと玄関内側の玄関土間との高低差のことをいう。この段差が5mm以下は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※4 玄関上がり框の段差

玄関上がり框の段差が11mm以下は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※5 浴室出入口の段差

浴室の出入口の段差が「20mm以下の単純段差としたもの、又は、浴室内外の段差を120mm以下、またぎ高さを180mm以下とし、手すりが設置されているもの」は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※6 バルコニー出入口の段差

バルコニーの出入口の段差が「180mm以下の単純段差としたもの、又は、250mm以下の単純段差とし、手すりが設置できるようにしたもの」は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

4. 設備の水準

設備の水準による居住性については、共用設備による居住性への影響に着目し、「共用部分」に係る項目と、「専有部分」の居住性に係る項目に区分して評価することとする。

本項目についても、躯体が規定する居住性と同様、その内容が居住者の人命に直接関わる項目ではないことから、修繕・改修工事を必ず実施しなければならないものと位置づけるグレードCは設けず、グレードAとBで判定していくものとし、管理組合のニーズに応じて修繕・改修工事の対象を定めることとする。また、グレードの考え方については、居住性の程度により、必要に応じて、グレードBを細分化したグレード「B⁺」「B⁻」を設定する。

設備の水準による居住性に関する具体の評価項目と評価基準を以下に示します。

◆判定の考え方…現在の一般的な新築レベルからみた当該マンションの居住性に関する水準の低下状況を判定する。

★グレードの考え方

グレードA :設備の水準に問題がないもの

グレードB⁺:設備の水準にやや問題があるもの、又は、やや劣る水準のもの

グレードB⁻:設備の水準に問題があるもの、又は、かなり劣る水準のもの

なお、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』の排水管の有無及び漏水の状況については、「排水横枝管の保全容易性」・「排水横枝管からの漏水」にて確認を行います。

「スラブ下配管方式」の排水横枝管は、共用部分に区分されることが一般的と考えられますが、共用部分と専有部分のどちらに区分されているか、マンションの管理規約にて、確認を行ってください。

ここで示す老朽度判定の細項目「排水横枝管の保全容易性」・「排水横枝管からの漏水」は、(1)共用部分と(2)専有部分、両方に同じ内容を記載してありますので、マンションの状況に応じて該当する方を活用してください。

(1) 共用部分

【設備の水準に係る評価・判定基準】

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法	客観的事由
消防設備	既存不適格の有無(※1)	既存不適格がない	/	既存不適格がある	図面 目視	—
	消火管の経年劣化	腐食がなく残存寿命も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等のおそれがある	目視 診断	—
給水設備	既存不適格の有無(※2)	既存不適格がない	/	既存不適格がある	図面 目視	—
	水量・水圧・水質等の性能劣化	水量、水圧、水質のいずれにも支障がない	水量、水圧、水質のいずれかに支障がある	水量、水圧、水質(赤水)のすべてに支障がある	目視 計測	—
	共用給水管の保全容易性(※3)	共用給水管が共用部 PS 又はピット内に設置されており、点検・修繕等が容易にできる	共用給水管が専用部 PS、天井裏、床下内等に設置されており、点検・修繕等にやや不都合がある	共用給水管がコンクリート躯体内に埋め込まれている、又は下階の専有部分の天井裏を通過しているなどにより、点検・修繕等が困難である	目視 図面	—
	共用給水管の劣化	樹脂管である、又は腐食がみられない	腐食がややみられる	腐食が激しく、漏水のおそれがある又は漏水している	目視 診断	—
排水設備	既存不適格の有無(※4)	既存不適格がない	/	既存不適格がある	図面 目視	—
	共用排水管の流れ性状	流れ性状に支障がない	流れ性状にときどき不都合がある	流れ性状に常に不都合が多い	ヒアリング 目視	—
	共用排水管の保全容易性(※3)	共用排水管が共用部分 PS 又はピット内に設置されており、点検・修繕等が容易にできる	共用排水管が専用部分内PSに設置されており、点検・修繕等にやや不都合がある	共用排水管がコンクリート躯体内に埋め込まれており、点検・修繕等が困難である	図面 目視	—
	共用排水管の劣化	樹脂管である、又は腐食がみられない	腐食がややみられる	腐食が激しく、漏水のおそれがある又は漏水している	目視 診断	—
	排水横枝管の保全容易性(※5)	排水横枝管が当該専有分の天井裏、床下内等を通過している。	/	排水横枝管が下階の専有部分の天井裏を通過しており、点検・修繕等が困難である	図面 目視	● ※
	排水横枝管か	漏水がみられない	漏水のおそれがある	排水横枝管におい	図面	●

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断 手法	客観的 事由
	らの漏水 (※5)		る	て、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	ヒアリング 目視	※
	浄化槽設備の 劣化	劣化はない	劣化がやや見られ る	劣化が著しく支障 がある	ヒアリング 目視	—
ガス管	ガス管の保全 容易性	共用ガス管が共用 部 PS 又はピット内 に設置されており、 点検・修繕等が容 易にできる	共用ガス管が専用 部 PS、天井裏、床 下内等に設置され ており、点検・修繕 等にやや不都合が ある	共用ガス管がコン クリート躯体内に埋 め込まれているな どにより、点検・修 繕等が困難である	図面 目視	—
給湯設備	共用給湯管の 保全容易性	樹脂管である、又 は共用給湯管が共 用部分 PS 又はピッ ト内に設置されて おり、点検・修繕等 が容易にできる	共用給湯管が専用 部分内 PS、天井 裏、床下内等に設 置されており、点 検・修繕等にやや 不都合がある	共用給湯管がコン クリート躯体内に埋 め込まれているな どにより、点検・修 繕等が困難である	図面 目視	—
電気設備	既存不適格の 有無 (※6)	既存不適格がない		既存不適格がある	図面 目視	—
	全住戸への供 給可能電気容 量 (※7)	全住戸に対して 50 A以上の供給が可 能	全住戸に対して 30 A以上 50A未満の 供給が可能	全住戸に対して 30 A未満しか供給で きない	図面 ヒア リング	—

※「共用排水管(横枝管)の保全容易性」及び「共用排水管(横枝管)からの漏水」のいずれもが、「グレードB⁻」のマンションがスラブ下配管方式の排水管で、漏水が頻発している(衛生面で有害な状況になるおそれの高いマンション)として、要除却等認定の対象となる。

<評価・判定の考え方>

※1 消防設備の既存不適格の有無

消防法令に基づく技術上の基準への適合を確認する。「消防用設備等の点検内容等」法第 17 条の 3 の 3、規則第 31 条の 6、消防庁告示第 9 号(平成 16 年 5 月 31 日) による。

- ①階段室型住棟の場合は、消火器、非常警報設備、非常照明等について確認する。
- ②廊下型住棟の場合は、消火器、非常警報設備又は自動火災報知器、非常照明、連結送水管、屋内消火栓、廊下に面する開口部が防火設備であること等について確認する。

※2 給水設備の既存不適格の有無

建築基準法及び水道法に基づく技術基準への適合を確認する。受水槽の構造(六面点検の可能性)、給水管の材料等について確認する。

※3 給排水管その他の配管の保全容易性

給排水管をはじめとする配管の点検・修繕の容易性、劣化等がある場合の更生・更新等の改修工事の実施容易性について確認する。配管設備がコンクリート躯体内に埋め込まれている場合は、点検・修繕等が不可能であり、改修工事にあたっては外壁への露出配管等による対応が必要となり、美観上にも支障が生じることになりやすい。

※4 排水設備の既存不適格の有無

建築基準法及び水道法に基づく技術基準への適合を確認する。排水トラップ、通気の不備等について確認する。

※5 排水横枝管の保全容易性及び 排水管横枝管からの漏水

雑排水又は汚水の排水横枝管が、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「スラブ下配管方式」であるか否かを確認する。スラブ式配管方式の場合は、階下の住戸に立ち入らないと点検・修繕できないことや、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ることなどの問題がある(注)。また、排水管をスラブ上に切り替えるためには、勾配の確保が難しい場合や、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場合への対応が必要となることなどから、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る。

排水横枝管の漏水発生の有無と発生箇所の状況について、2以上の排水横枝管等で漏水が発生している(過去に漏水が生じていたものも含む。)か否かを確認する。

なお、一つの住戸において、汚水管と雑排水管を別系統で設けている場合には、それぞれを一の排水横枝管等とみなす。また、一つの排水横枝管等において、2箇所以上で漏水が発生している場合には、漏水の発生箇所数は1箇所としみなす。

注:管理規約により「スラブ下配管方式」の排水管が専有部分とされている場合においても、上階の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている下階の区分所有者が、自らその配管の補修することを請求することが可能です。(区分所有法第6条第2項)

●配管設備腐食等に係る要除却等認定について

マンションの専有部分のための排水のための排水管であって、その配管経路が当該専有部分の下階の専有部分の天井裏を通過するもののうち、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る経路の部分について、建築設備の調査に関する知識を有する、一級建築士又は二級建築士が調査した結果、当該排水管の二以上の箇所で漏水が生じたことが確かめられた場合(一の排水横枝管又は当該排水横枝管に繋がる器具排水管のみで漏水が生じている場合を除く。)には、マンション再生円滑化法第163条の56第2項第4号に基づく国土交通大臣が定める基準に該当するものとして、要除却等認定を受けることができます。

設備の水準に係る評価・判定基準の「※5排水横枝管の保全容易性及び排水横枝管からの漏水」が「グレードB-」のマンションがスラブ下配管方式の排水管で、漏水が頻発している(衛生面で有害な状況になるおそれの高いマンション)として、要除却等認定の対象に相当すると考えられます。

詳細は「要除却等認定実務マニュアル」を参照ください。

要除却等認定を受けたマンションについては、マンション建替え又は更新時に、マンション再生円滑化法第 163 条の 59 の規定に基づく容積率等の緩和特例の対象となります。

※6 電気設備の既存不適格の有無

電気事業法に基づく技術基準、建築基準法及び消防法要求される防災設備に係る技術基準への適合について確認する。

※7 全住戸への供給可能電気容量

最近の新築マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。オール電化マンションでは 60A が望ましい。

(2) 専有部分

【設備の水準に係る評価・判定基準】

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法	客観的事由
給水設備	専用給水管の 保全容易性	専用給水管の点検・ 修繕等が容易にできる	専用給水管が他住戸 の専有部分に設置さ れている等により、点 検・修繕等にやや不 都合がある	専用給水管が下階の 専有部分の天井裏を 通過しているなどによ り、点検・修繕が困難 である	目視 図面	—
	専用給水管の 劣化	樹脂管である、又は 腐食がなく残存寿命 も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等 のおそれがある	目視 図面	—
排水設備	専用排水管の 保全容易性	専用排水管の点検・ 修繕等が容易にできる	専用排水管が他住戸 の専有部分に設置さ れている等により、点 検・修繕等にやや不 都合がある	専用排水管が下階の 専有部分の天井裏を 通過しているなどによ り、点検・修繕が困難 である	目視 図面	—
	専用排水管の 劣化	樹脂管である、又は 腐食がなく残存寿命 も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等 のおそれがある	目視 図面	—
	専用排水管の 流れ性状	流れ性状に支障がな い	流れ性状にときどき 不都合がある	流れ性状に常に不都 合が多い	ヒアリン グ 目視	—
	排水横枝管の 保全容易性 (※5)	共用排水管(横枝管) が当該専有分の天井 裏、床下内等を通 過している。		排水横枝管が下階の 専有部分の天井裏を 通過しており、点検・ 修繕等が困難である	図面 目視	●
	排水横枝管か らの漏水 (※5)	漏水がみられない	漏水のおそれがある	排水横枝管におい て、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	ヒアリン グ 目視	●
ガス管	専用ガス管の 保全容易性	専用ガス管の点検・ 修繕等が容易にできる	専用ガス管の点検・ 修繕等にやや不都合 がある	専用ガス管がコンク リート躯体内に埋め込 まれているなどによ り、点検・修繕等が困 難である	目視 図面	—
給湯設備	専有部分の給 湯設備の設置 状況	あり		なし	目視 図面 ヒアリン グ	—
	専用給湯管の 保全容易性	専用給湯管の点検・ 修繕等が容易にできる	専用給湯管の点検・ 修繕等にやや不都合 がある	専用給湯管が下階の 専有部分の天井裏を 通過しているなどによ り、点検・修繕等が困 難である	目視 図面	—

※5 排水横枝管の保全容易性 及び 排水管横枝管からの漏水

雑排水又は汚水の排水横枝管が、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「スラブ下配管方式」であるか否かを確認する。スラブ式配管方式の場合は、階下の住戸に立ち入らないと点検・修繕できないことや、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ることなどの問題がある(注)。また、排水管をスラブ上に切り替えるためには、勾配の確保が難しい場合や、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場合への対応が必要となることなどから、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る。

排水横枝管の漏水発生の有無と発生箇所状況について、2以上の排水横枝管等で漏水が発生している(過去に漏水が生じていたものも含む。)か否かを確認する。

なお、一つの住戸において、汚水管と雑排水管を別系統で設けている場合には、それぞれを一の排水横枝管等とみなす。また、一つの排水横枝管等において、2箇所以上で漏水が発生している場合には、漏水の発生箇所数は1箇所としみなす。

注:管理規約により「スラブ下配管方式」の排水管が専有部分とされている場合においても、上階の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている下階の区分所有者が、自らその配管の補修することを請求することが可能です。(区分所有法第6条第2項)

(3) その他の諸設備に関する項目

【その他の諸設備に係る評価・判定基準】

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB+ :やや劣る	グレードB- :かなり劣る	診断 手法
共用 設備	インターネット回線	高速インターネットサービスあり (光ケーブルやCATV等)		高速インターネットサービスなし	目視・図面
	共聴設備 (BS・CS等)	あり		なし	目視・図面
	オートロック等の防犯対策	あり		なし	目視・図面
	給気・換気設備	あり		なし	目視・図面
	浴室形式 (高齢者対応浴室) (※1)	高齢者対応浴室の条件(※1)①～④の全てを満たし、かつ、②は20mm以下の単純段差であるもの	高齢者対応浴室の条件のうち、②及び③の条件のみを満たす	高齢者対応浴室の条件のうち、②及び③の条件を満たさない	目視・図面

※1 浴室形式(高齢者対応浴室)

高齢者対応浴室とは、以下の4つの条件を満たすものをいう。

- ①短辺方向が1.2m以上かつ広さ1.8㎡以上とする。
- ②浴室の出入口の段差は20mm以下の単純段差とし、やむを得ない場合は、手すりを設置しつつ浴室の内外の高低差120mm以下かつまたぎ高さ180mm以下とする。
- ③出入口建具は引き戸または折れ戸を原則とし、やむを得ず内開きとする場合は、緊急時には外部から取り外せる構造のものとする。
- ④浴槽の縁の高さは300～500mmとする。(「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」で定める仕様を参照)

5. エレベーターの設置状況

エレベーターを地上階数3以上の住宅が備えるべき基本的な性能として位置づけ、エレベーターの設置状況と停止位置からみたエレベーター形式から、当該マンションの評価・判定を行う。

評価項目の具体的内容について以下に示すものとし、これらの項目に基づき当該マンションの居住性を評価・判定していくこととする。

◆判定の考え方…地上階数3以上の住棟について、エレベーターの設置状況と停止位置からみたエレベーター形式から判定する。

★グレードの考え方

グレードA :各階停止のエレベーターが設置されており、バリアフリーの点で問題がないもの

グレードB⁺:エレベーターが設置されているが、バリアフリーの点でやや劣るもの

グレードB⁻:エレベーターが設置されておらず、バリアフリーの点で問題のあるもの

【エレベーターの設置状況に係る評価・判定基準】

項目	グレードA :問題がない	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断 手法	客観的 事由
エレベーター設置状況・停止階 (※1)	各階に停止するエレベーターが設置されている	エレベーターが設置されているが、エレベーターの停止位置から住戸玄関まで階段で半階分又は1階分の上下の移動が必要である住戸がある	次のいずれかにあてはまる。 ①地上階数3以上の建物において、エレベーターが設置されていない ②エレベーターが設置されているが、エレベーター停止位置から住戸玄関まで2階分以上の上下の移動が必要である住戸がある	図面 目視	●
既存不適格の有無 (※2)	既存不適格がない		既存不適格がある	図面 目視	—

※1 エレベーター設置状況・停止階

要除却等認定実務マニュアル参照。

※2 エレベーターの既存不適格の有無

建築基準法に基づく技術基準への適合を確認する。戸開走行保護装置、地震時管制運転装置等について確認する。