

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項各号の規定
に基づく国土交通大臣が定める基準の改正について（概要）

I. 背景

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）により改正されたマンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項各号の規定に基づき、要除却認定の対象となるマンションの基準として、新たに以下の①から④について基準を定める必要がある。

- ①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
- ②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国土交通大臣が定める基準
- ③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国土交通大臣が定める基準
- ④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）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

II. 概要

1. マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項に基づき除却の必要性に係る認定の対象となるマンションは、「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」なもののうち、簡易な修繕で改善することが困難であり、除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるものとする。

①火災安全性に係る基準 生命・身体への危険性

建築基準法の制定後に強化された防火・避難関係規定のうち、簡易な修繕で基準に適合させることが困難なものとして、次の一から三の規定に適合しないこと

一 耐火構造関係 次のイからホの規定。ただし、主要構造部に関するものに限る。

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

二 防火区画関係 次のイからハの規定

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

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

- イ 建築基準法第34条（非常用昇降機に限る） 【非常用昇降機】
- ロ 建築基準法施行令第120条 【直通階段の設置】
- ハ 建築基準法施行令第121条 【二以上の直通階段の設置、重複距離】
- ニ 建築基準法施行令第122条（特別避難階段に限る） 【特別避難階段の設置】
- ホ 建築基準法施行令第126条の6 【非常用進入口】

②外壁等剥落危険性に係る基準 生命・身体への危険性

一又は二に該当するものとする。

一 鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上生じ、剥落等の危険性が高いと考えられる鉄筋腐食グレード4以上が発生している可能性が高いものとして、少なくとも一の調査部位が下表の判定式に該当すること

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

- イ 調査対象とする構造方法は、鉄筋コンクリート構造又は鉄骨鉄筋コンクリート構造とする。
- ロ 調査部位は、外壁（東面、南面、西面及び北面の方位別）、階段室、バルコニー、直接外気に開放されている廊下、ひさしとする。
- ハ 鉛直方向については階で区分し、水平方向については調査部位ごとに次のとおり区分した部分を一の調査箇所とする。
 - (1) 外壁 桁行方向は一住戸を一区分、梁間方向は一住戸を二区分とする。
 - (2) 階段室 一の階段室を一区分とする。
 - (3) バルコニー、直接外気に開放されている廊下、ひさし 一住戸を一区分とする。

劣化グレードと劣化事象

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

(参考) 鉄筋腐食グレードと評価基準

鉄筋腐食グレード	症状
1	腐食が無い状態、または表面にわずかな点さびが生じている状態
2	表面に点さびが広がっている状態
3	点さびが広がって面さびとなり、部分的に浮きが生じている状態
4	浮きさびが広がって生じ、コンクリートにさびが付着し、断面積で20%以下の欠損を生じている箇所がある状態
5	厚い層状のさびが広がって生じ、断面積で20%を超える著しい欠損を生じている箇所がある状態

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

③配管設備腐食等に係る基準 生活インフラが不十分

給水、排水その他の配管設備（改修に関する工事を行うことが困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る（※））で、2箇所以上で漏水が生じたこととする。ただし、一の排水横枝管につながる排水管のみで漏水が生じている場合を除く。

（※） 対象とする排水管としては、マンションの専有部分の排水のための排水管（器具排水管及び排水横枝管）で、その配管経路が当該専有部分の下階の天井裏を通過するものうち、床版に埋設された部分から排水立て管に至る経路の部分等を想定している。

④バリアフリーに係る基準 生活インフラが不十分

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律における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、修繕により容易に適合させることができないこととする。

（ただし、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準 9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分) 等級3を満たすものはこの限りではない。）

具体的には、一に定める移動等円滑化経路等について、二に定める基準に適合しないこと

一 移動等円滑化経路等 イからニまでに定める経路（ただし、一階分を移動するための階段を除く。）とする。

イ 建物出入口から各住戸までの経路

ロ マンションに、多数の者が利用する居室（以下「利用居室」という。）を設ける場合にあっては、建物出入口から当該利用居室までの経路

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。）を設ける場合にあっては、建物出入口等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っては、当該車椅子使用者用駐車施設から建物出入口等までの経路

二 移動等円滑化経路等の基準

イ 階段、段を設けないこと（傾斜路又はエレベーターを併設する場合はこの限りではない）

ロ 出入口の幅が80センチメートル以上であること（住戸の玄関の幅は75センチメートル以上）

ハ 廊下の幅が120センチメートル以上であること

ニ 傾斜路の幅が120センチメートル以上であること（階段に併設する場合は90センチメートル以上）

ホ 傾斜路の勾配が12分の1以下であること（高さが16センチメートル以下の場合は8分の1以下）

ヘ エレベーターのかご及び昇降路の出入口の幅が80センチメートル以上であること

ト エレベーターの乗降ロビーの幅及び奥行きが150センチメートル以上であること

チ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律第14条第3項に基づく条例により義務づけられる基準

2. ①～④に掲げる基準に該当するかどうかの調査は、基準の区分に応じ、下表に掲げる資格を有する者が行うこととする。

なお、「建物の規模・構造に応じた建築士」は、建築士法第3条に規定する建築物にあっては一級建築士、同法第3条の2に規定する建築物にあっては一級建築士又は二級建築士、その他の建築物にあっては一級建築士、二級建築士又は木造建築士とする。

調査を行う基準	資格
①火災安全性に係る基準	建物の規模・構造に応じた建築士及びこれと同等以上の知識・経験を有すると認められる者

②外壁等剥落危険性に係る基準	一級建築士、二級建築士、建築物調査員資格者証（特定建築物調査員資格者証に限る。）の交付を受けている者及びこれらと同等以上の知識・経験を有すると認められる者
③配管設備腐食等に係る基準	一級建築士、二級建築士、建築設備等検査員資格者証（建築設備検査員資格者証に限る。）の交付を受けている者及びこれらと同等以上の知識・経験を有すると認められる者
④バリアフリーに係る基準	建物の規模・構造に応じた建築士及びこれと同等以上の知識・経験を有すると認められる者

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

公布 令和3年12月

施行 令和3年12月