

要除却認定実務マニュアル

令和3年12月

令和6年6月改訂

国土交通省

目 次

1	マニュアル策定の目的と位置づけ	1
1.1	マニュアル策定の目的	1
1.2	マンション建替円滑化法の改正	1
1.2.1	改正の背景	1
1.2.2	改正概要	2
1.3	マニュアルの適用範囲	3
1.4	要除却認定制度の活用にあたっての留意事項	4
1.5	要除却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	4
2	要除却認定基準の概要と調査・判定方法	5
2.1	火災安全性不足	5
2.1.1	基準概要	5
2.1.2	調査資格者	7
2.1.3	調査・判定方法	8
2.2	外壁等剥落危険性	32
2.2.1	基準概要	32
2.2.2	調査資格者	36
2.2.3	判定式による調査・判定方法	36
2.2.4	判定式によらない方法の例	50
2.3	配管設備腐食等	51
2.3.1	基準概要	51
2.3.2	調査資格者	53
2.3.3	調査・判定方法	53
2.4	バリアフリー不適合	58
2.4.1	基準概要	58
2.4.2	調査資格者	59
2.4.3	調査・判定方法	60
2.5	耐震性不足	73
2.6	デジタル技術を活用した調査・判定方法	73
3	要除却認定の申請手続き	74
3.1	専門家の選定	74
3.2	要除却認定申請のための決議	75
3.3	認定の申請	76
3.3.1	共通事項	76
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）	78

4	要除却認定の審査手順.....	88
4.1	共通事項.....	88
4.2	各認定事項.....	88
4.2.1	火災安全性不足.....	88
4.2.2	外壁等剥落危険性.....	90
4.2.3	配管設備腐食等.....	91
4.2.4	バリアフリー不適合.....	92
4.2.5	耐震性不足（参考）.....	93
5	申請様式等.....	94
5.1	認定申請様式.....	94
5.2	調査報告様式（参考様式）.....	98
6	関係法令.....	102

改訂履歴

注：本ガイドラインで用いる用語について

○本文中、次の法令等については、以下のように記載しています。

- ・「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は「マンション建替円滑化法」と略記し、その条文の引用にあたっては、円法〇条〇項と記しています。
- ・「除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示」は「要除却認定基準告示」と略記しています。
- ・「建物の区分所有等に関する法律」は「区分所有法」と略記し、その条文の引用にあたっては、区法〇条〇項と記しています。
- ・「建築基準法」は、その条文の引用にあたっては、建基法〇条〇項と記し、同法施行令については、建基令〇条〇項と記しています。
- ・「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」は「バリアフリー法」と略記し、その条文の引用にあたってはバリアフリー法〇条〇項と記し、同法施行令については、バリアフリー法施行令〇条〇項と記しています。
- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」は「耐震改修促進法」と略記しています。

○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 マニュアル策定の目的と位置づけ

1. 1 マニュアル策定の目的

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、除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）の対象となるマンションとして、地震に対する安全性の基準に適合していないと認められるものに加え、以下の①～④が新たに定められました（改正後の円法102条2項2～5号）。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④バリアフリー法14条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

これを受けて、本マニュアルは、新たに定められた要除却認定基準への該当性に係る調査・判定方法、要除却認定申請手続きの方法、特定行政庁による審査手順等を解説することにより、要除却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。

1. 2 マンション建替円滑化法の改正

1. 2. 1 改正の背景

分譲マンションのストックは、令和2年末現在で約675万戸（推計）に達し、国民の1割超（約1,573万人）が居住する重要な居住形態として定着しています。その中で築後40年を超える高経年マンションは約103万戸あり、10年後には現在の約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸になると推計されるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれます。マンション建替えの実績は、令和3年4月現在までの累計で263件、約21,900戸であり、国民の生命を保護する等の観点から、老朽化を抑制し周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

マンション建替円滑化法は、平成26年に改正され、耐震性不足により特定行政庁から要除却認定を受けたマンションについて、当該マンションの区分所有者等の5分の4以上の同意により、当該マンション及びその敷地を売却することができるマンション敷地売却制度が創設されています。しかしながら、今後、マンションの高経年化が進む中で、空き住戸の増加、建替え等に関心の低い区分所有者の増加、事業採算性の低下等から、耐震性の有無に関わらず建替え等が困難なマンションが増加することが懸念されています。

こうしたことから、令和2年のマンション建替円滑化法の改正において、要除却認定

の対象を拡充するとともに、建替え等の合意形成が難しいとされる団地型マンションの再生の円滑化を図るため、多数決により敷地の分割を可能とする制度（団地における敷地分割制度）が創設されています。

1. 2. 2 改正概要

(1) 要除却認定の対象の拡充

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ため、要除却認定の対象を拡充し、生命・身体に危険性があると認められるマンションや、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として新たに4類型を追加しています。

要除却認定の対象は、生命・身体に危険性があると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）と生活インフラに問題があると認められるもの（配管設備腐食等、バリアフリー不適合）とに大別されます。前者に対する認定を特に「特定要除却認定」と位置づけています。

要除却認定を受けた場合には、マンションの建替えの際に容積率の緩和特例の適用対象となります。特定要除却認定を受けた場合には、これに加えて、マンション敷地売却事業（区分所有者等の5分の4以上の同意で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地の売却が可能となります。）及び団地型マンションにおける敷地分割事業（後述の（2）参照）の対象となります。

■要除却認定の対象と活用できる制度

要除却認定の対象 【円法 102 条】		容積率緩和 の特例 【円法 105 条】	マンション 敷地売却事 業 【円法 108 条～】	団地におけ る敷地分割 事業 【円法 115 条の 4～】
要 除 却 認 定	特定 要 除 却 認 定	耐震性の不足 【円法 102 条 2 項 1 号】	○	○
	火災に対する安全性の不足 【円法 102 条 2 項 2 号】	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危 害を生ずるおそれ 【円法 102 条 2 項 3 号】	○	○	○
	給排水管の腐食等により著し く衛生上有害となるおそれ 【円法 102 条 2 項 4 号】	○	—	—
	バリアフリー基準への不適合 【円法 102 条 2 項 5 号】	○	—	—

(2) 団地における敷地分割制度の創設

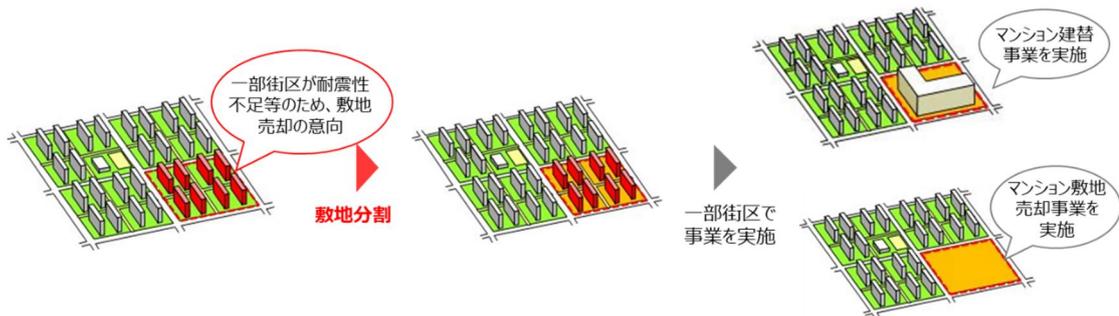
団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度が新たに創設されています。

団地の敷地分割を行うためには、これまでは民法の原則に基づき区分所有者全員の

同意が必要とされていましたが、令和2年の法改正によって、特定要除却認定を受けたマンションを含む団地では、敷地を共有する団地建物所有者等の5分の4以上の同意により敷地の分割が行えることとなりました。これにより、棟や区画ごとのニーズに応じ、団地の一部棟を存置しながらその他の棟の建替えや敷地売却を行うことを可能としています。

なお、団地における敷地分割制度の詳細については、「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」（国土交通省）を参照して下さい。

<敷地分割制度を活用した事業のイメージ>



1. 3 マニュアルの適用範囲

本マニュアルは、要除却認定の対象項目のうち、令和2年のマンション建替円滑化法の改正により新たに追加された、「火災に対する安全性の不足(円法 102 条 2 項 2 号)」、「外壁等の剥落により周辺に危害が生じるおそれ(同項 3 号)」、「配管設備の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ(同項 4 号)」、「バリアフリー基準への不適合(同項 5 号)」に係る認定を検討している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

- ・要除却認定基準に該当することが確認されたマンションの認定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

- ・要除却認定に係る審査業務を円滑に進めるため、要除却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。

1. 4 要除却認定制度の活用にあたっての留意事項

要除却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（容積率緩和の特例、マンション敷地売却事業、団地における敷地分割事業）を活用することが合理的と判断される等の場合が考えられます。

容積率緩和等を必要としない通常の建替えや、修繕・改修を行うことが合理的と判断される等の場合には、要除却認定を取得する必要はありませんが、要除却認定を前提とした特例を受けない場合であっても、要除却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。

また、要除却認定の基準は、マンションを除却しなければならない基準ではなく、除却することも合理的な選択肢の一つとして考えられるものであることから、マンションの再生にあたっては、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。要除却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、マンションの将来像を検討し、再生方針等を決めていくことが考えられます。

要除却認定の取得にあたっては、耐震性不足（円法 102 条 2 項 1 号）、火災安全性不足（同項 2 号）、外壁等剥落危険性（同項 3 号）、配管設備腐食等（同項 4 号）、バリアフリー不適合（同項 5 号）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、活用したい特例制度等を踏まえつつ、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。

なお、要除却認定を受けたマンションの区分所有者には、当該マンションについての除却の努力義務がかり（円法 103 条）、都道府県知事等は除却が行われていないと認めるときは、指示及び公表ができることとしています（円法 104 条）ので、このような制約を受けることも十分に踏まえた上で、要除却認定制度の活用を検討する必要があります。

1. 5 要除却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

要除却認定を受けた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 要除却認定基準の概要と調査・判定方法

要除却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、除却することも合理的な選択肢の一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 火災安全性不足

2.1.1 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されている一方で、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設され、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27条第1項各号、第2項各号又は第3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34条第2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25年政令第338号）第129条の13の3第2項、第3項（第一号、第二号、第四号、第七号及び第八号に限る。）及び第4項から第6項まで</p> |
|---|

- 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）が建築基準法第61条第1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場合にあつては、次のイ及びロに適合すること。
- イ 次の各号いずれかに掲げる基準に適合すること。ただし、建築基準法第67条第1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107条の2各号又は同令109条の3に掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が同令第107条各号又は第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合する場合を含む。）となっていること。
- (2) マンションの主要構造部が令136条の2第2号ロに掲げる基準に適合するもの（特定主要構造部が令136条の2第1号ロに掲げる基準に適合する場合を含む。）であつて、かつ法第61条に規定する構造方法を用いるもの又は同条の規定による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67条第5項及び第6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112条第1項、第4項又は第5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。
- 六 マンションに建築基準法施行令第112条第7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。
- 七 マンションが建築基準法施行令第112条第11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。
- 八 マンションが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。
- 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120条第1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121条第1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3項の規定に適合すること。
- 十一 マンションが15階以上の階又は地下3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123条第3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122条第2項に規定する用途に供する建

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2以上の直通階段を設け、かつ、これが同令第123条第1項（第一号及び第七号に限る。）、第2項（第三号に限る。）又は第3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124条第1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124条第1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1,500㎡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125条第3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125条第1項の規定に適合すること。

2. 1. 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、以下の通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			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						
特定※				一級のみ可		
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. 1. 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)	・建基法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(建基令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	・建基法61条第1項による主要構造部(建基令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)に関する規制への適合状況	耐火構造関係
四号	・特定防災街区整備地区内に存するもの	・建基法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

2 要除却認定基準の概要と調査・判定方法

2.1 火災安全性不足

告示の号	主な対象	主な調査内容	備考
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建基法第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建基法第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㎡（建基令112条10項に該当するものを除く）を超えるもの	・高層区画に関する規制への適合状況	防火区画関係
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

2 要除却認定基準の概要と調査・判定方法

2.1 火災安全性不足

告示の号	主な対象	主な調査内容	備考
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	・建基令 121 条 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。）の用途に供する建築物であるもの	・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	避難施設等関係
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

(3) 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、歩行等通常的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 61 条第 1 項関係）では、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）8 条 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 条関係）では、都市計画法 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（建基法 2 条 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、建基法 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 1 項各号のいずれかに規定する建築物である場合は、建基令 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 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 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、建基令 2 条 9 号の 3 口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、建基令 110 条 1 号、平成 27 年国土交通省告示第 255 号第一の 1 項一号又は二号に定める基準及び建基令 110 条 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、建基法 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、建基令 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、建基第 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つては、建基法 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、建基法 67 条 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。具体的には建基法 67 条 1 項で規定される耐火建築物等及び準耐火建築物等は、建基法 53 条 3 項 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基令 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つては、建基法 67 条 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。

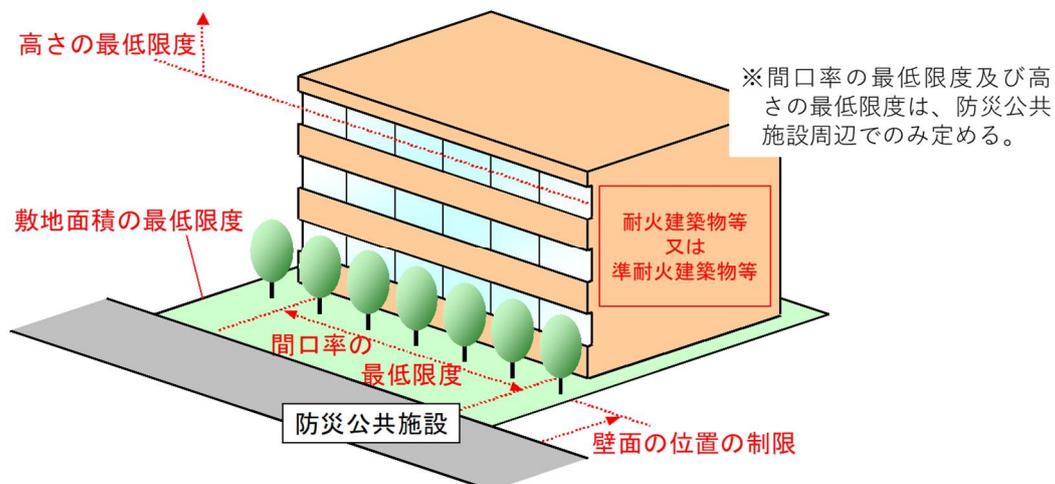
3) 特定防災街区整備地区に関する都市計画の適合の別（四号口基準の対象となる場合）

✓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基令 112 条 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に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、建基令 112 条 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に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（1000 m²面積区画）では、建基令 112 条 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に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、建基令 112 条 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 7 項の規定により区画すべき建築物にあっては、建基法 2 条 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基令 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 1500 m²、500 m²、1000 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（建基令 112 条 1 項、4 項、5 項、いずれも同令 112 条 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

- ・建基令 112 条 7 項～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

- ・建基令 112 条 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（建基令 112 条 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

- ・建基令 114 条 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、建基令 112 条 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）

- ・建基令 112 条 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 8 項から 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。

○堅穴区画の適合の別（七号基準）

- ・建基令 112 条 11 項に規定する堅穴区画が必要となる建築物の部分において、堅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）

- ・建基令 114 条 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。

2 要除却認定基準の概要と調査・判定方法

2.1 火災安全性不足

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)	✓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)	✓2以上の直通階段の設置 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし ✓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)	✓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 ✓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 () ✓階段の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () ✓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)	✓2以上の直通階段の設置 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし ✓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 ✓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 ✓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	✓階段室の壁の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 () ✓階段の構造 <input type="checkbox"/> 耐火構造 <input type="checkbox"/> その他 ()
屋外避難階段	✓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)	✓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 ✓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 ✓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)	✓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 ✓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、建基令117条1項に規定する適用の範囲とし、同条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、マンションが建基令 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、建基令 121 条 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 2 項及び 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 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基法 2 条 9 号の 2 ロ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 m²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 m²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、建基令 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 条の 13 の 3 第 3 項関係）

✓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（同項一号）

- ・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基令 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（同項二号）

- ・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、建基令 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（同項四号）

- ・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（同項七号）

- ・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㎡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（同項八号）

- ・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条の13の3第4項）

✓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条の13の3第5項）

✓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4m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条の13の3第6項）

✓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 条各項）

- ・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、建基令 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 階数 内装	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
		14階以下		15階以上		
			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

※表では建基令 120 条 2 項及び 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）

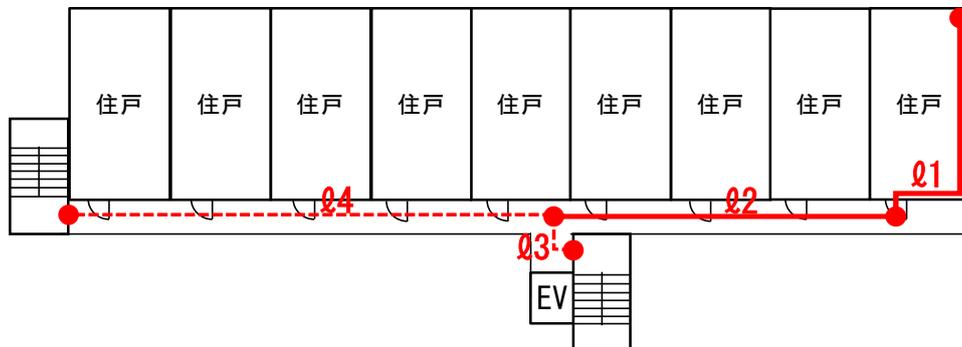
✓ 2 以上の直通階段の設置（建基令 121 条 1 項）

- ・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 121 条第 3 項）

- ・2 以上の直通階段の重複距離（歩行経路の重なる部分）が、建基令 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. 1. 3 (3) 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 = $l1 + l2$
- ・歩行距離① = $l1 + l2 + l3$
- ・歩行距離② = $l1 + l2 + l4$

■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 m^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123条3項1号）

- ・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123条3項3号）

- ・階段室、バルコニー及び付室が建基令123条3項六号の開口部、同項八号の窓又は同項十号の出入口の部分（建基令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123条3項11号）

- ・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123条3項12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、その床面積の合計が、当該階における居室の床面積に法別表第一（イ）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122条2項及び3項)
- ・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123条1項1号）

- ・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123条1項7号）

- ・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123条2項3号）

- ・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124条1項1号）

- ・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、建基令124条2項及び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124条1項2号）

- ・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㎡につき、地上階にあっては27cm、地階にあっては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、建基令 124 条 2 項及び 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 125 条 3 項）

- ・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 125 条 1 項）

- ・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基令 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 125 条 1 項）

- ・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基令 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。

2.2 外壁等剥落危険性

2.2.1 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。

■外壁等剥落危険性の判定式・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

注：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

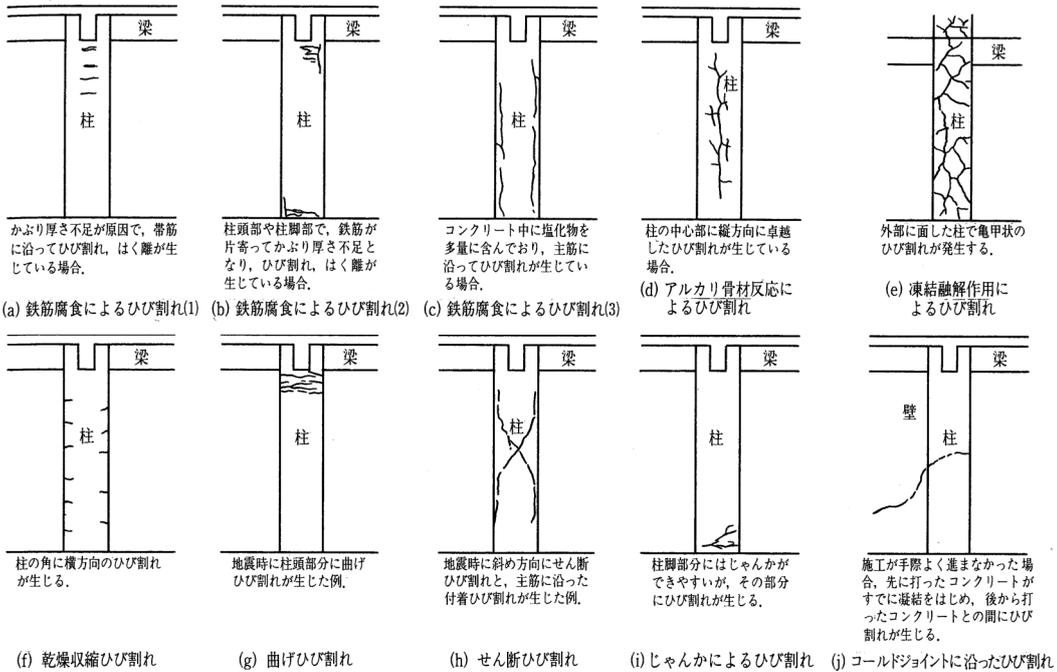
劣化グレード	劣化事象
A	鉄筋に沿ったひび割れ ^(※) 、錆汁
B	コンクリートの浮き又は剥離、鉄筋露出

注：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。

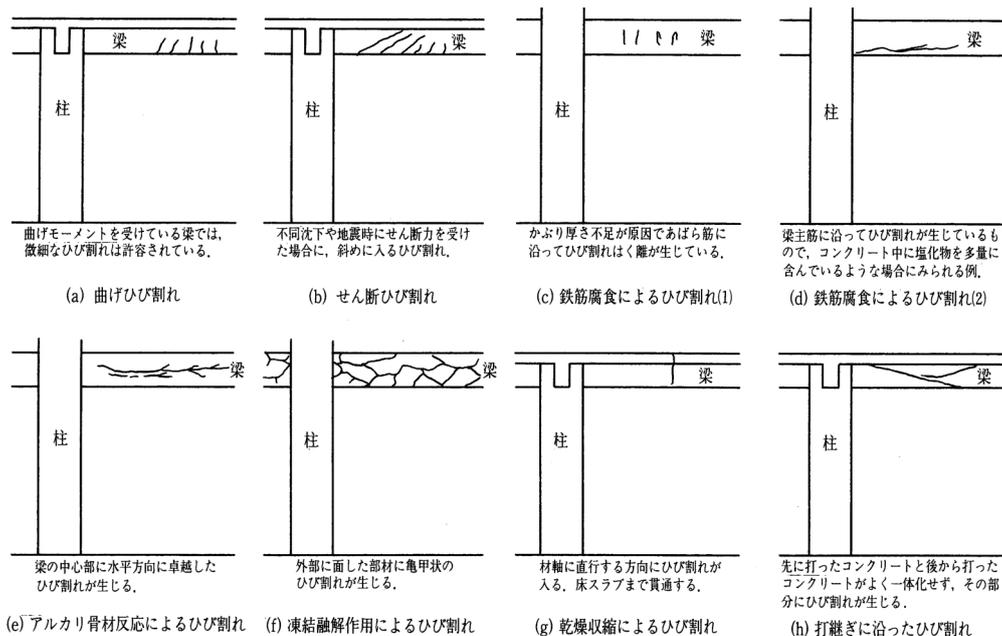
(※) ひび割れの形態と推測される原因

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。

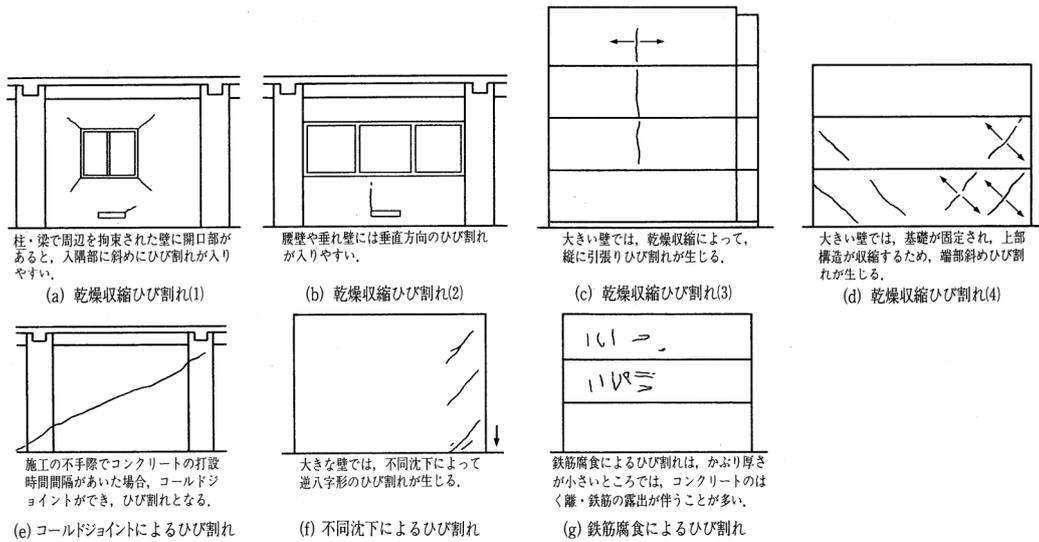
<柱に生じるひび割れ>



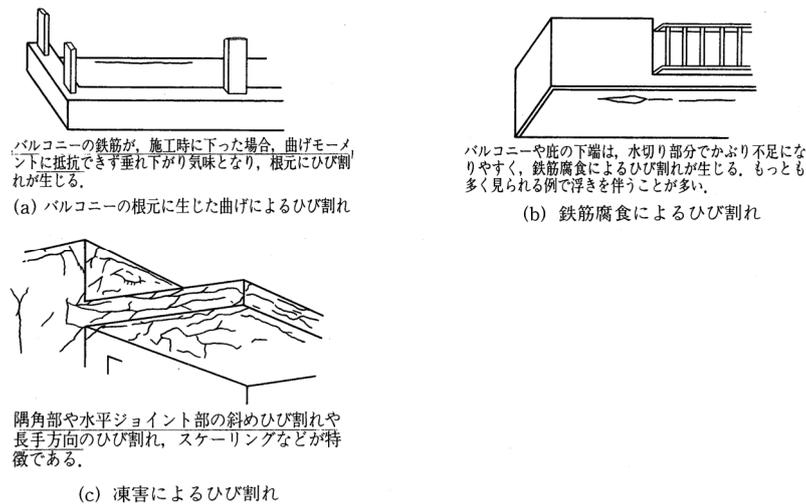
<梁に生じるひび割れ>



<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認定の対象となります(2.2.4参照)。

2.2.2 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。建基法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

2.2.3 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。

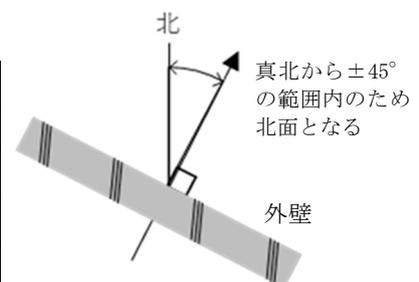
判定における調査部位

- ・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、建築基準法の取り扱いによります。

調査部位の設定方法

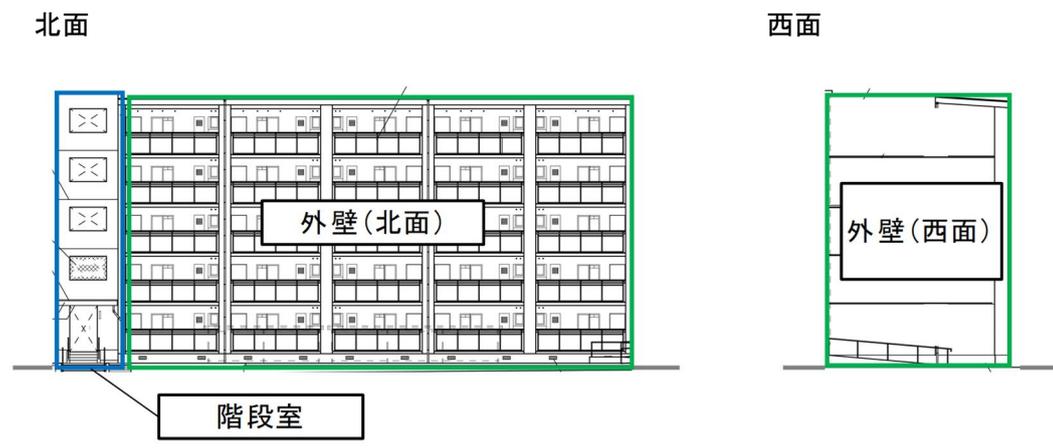
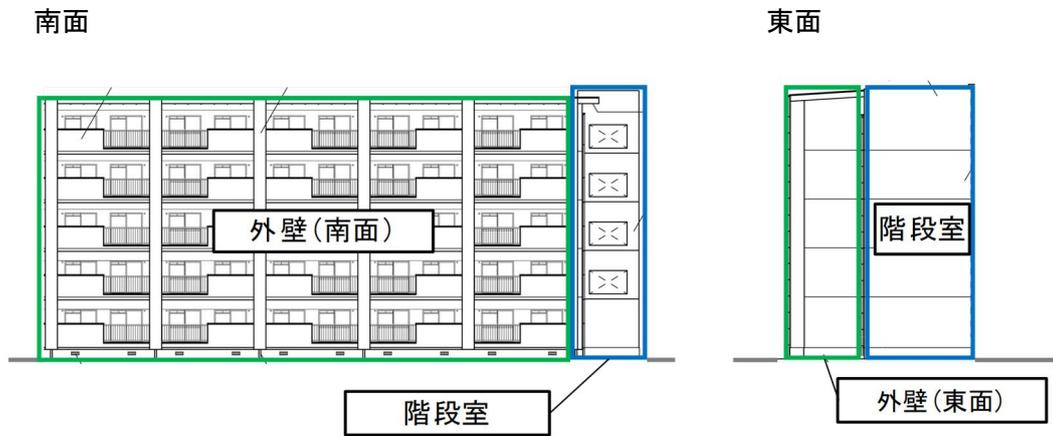
- ・外壁については、方位ごとのマンションの立面を基本として、平面図等を参考としながら、東面、南面、西面、北面の4つの調査部位に区分します（マンションの形がコの字型やロの字型等の場合であっても、各方位の立面（投影部分）を調査部位とします。）。なお、バルコニーや開放廊下の手摺り壁（立ち上がり部分）は、外壁として扱います。
- ・階段室については、方位に関係なく全ての階段室を1つの調査部位とします。
- ・バルコニー、開放廊下、ひさしについては、方位に関係なく、それぞれを1つの調査部位とします。

■調査部位の区分

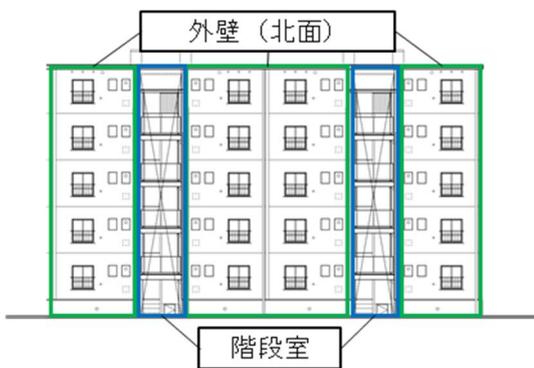
調査部位	備考
外壁（東面）	バルコニーや開放廊下の壁（立ち上がり部分）を含む。
外壁（南面）	
外壁（西面）	
外壁（北面）	
階段室	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁のほか、階段室に付属するひさしは階段室を含む。 ・階段室内が外気に接する場合には、階段室内の壁、手摺壁、階段の上裏も対象とする。
バルコニー	
開放廊下	
ひさし	

■調査部位の設定例

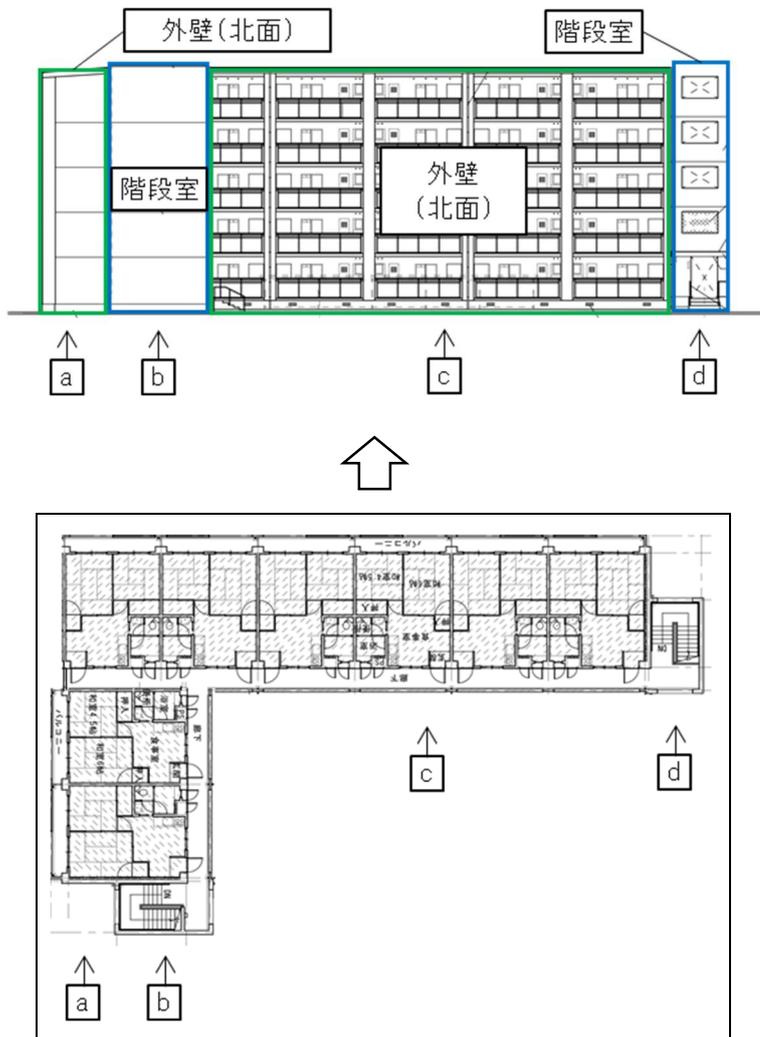
<外壁・階段室：片廊下型の例>



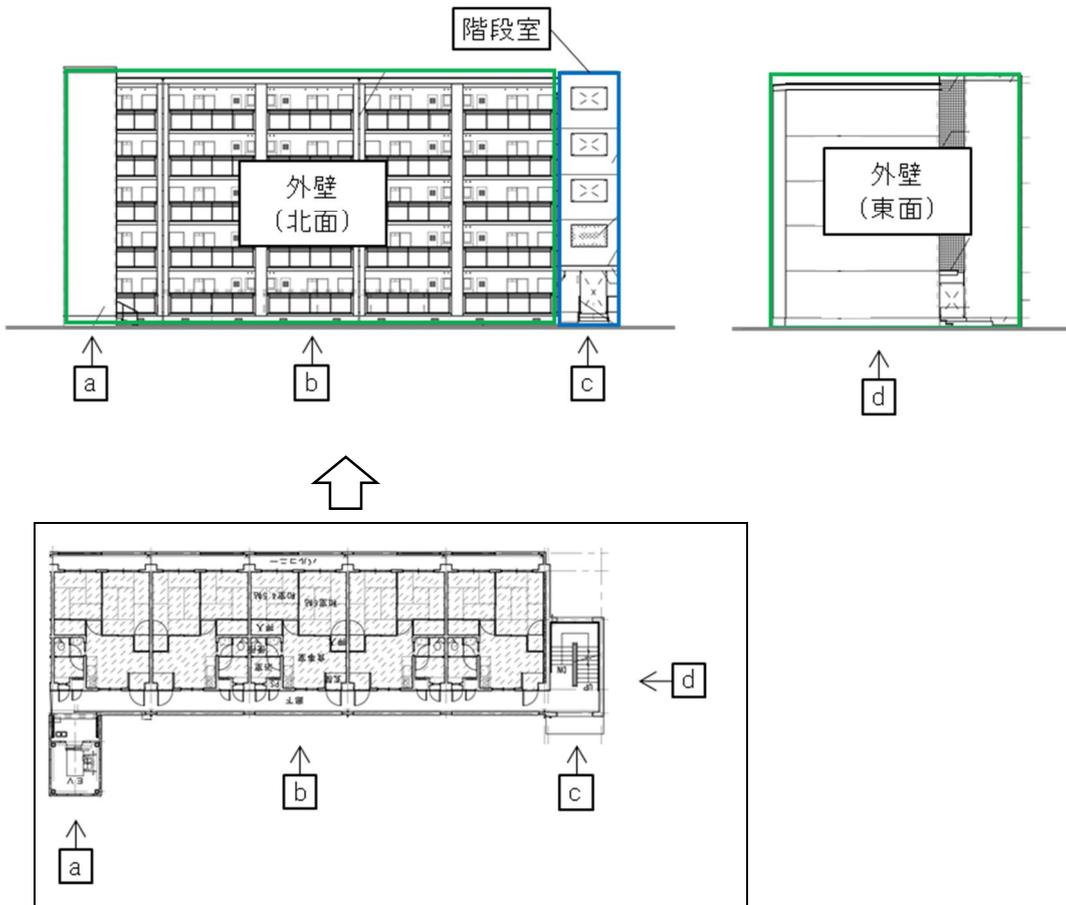
<外壁・階段室：階段室型の例>



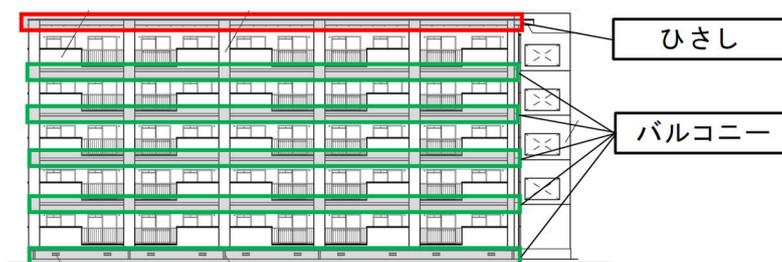
<外壁・階段室：L字型住棟の例>



<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

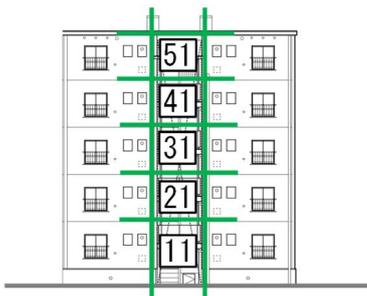
- ・各階で区分します。

○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。

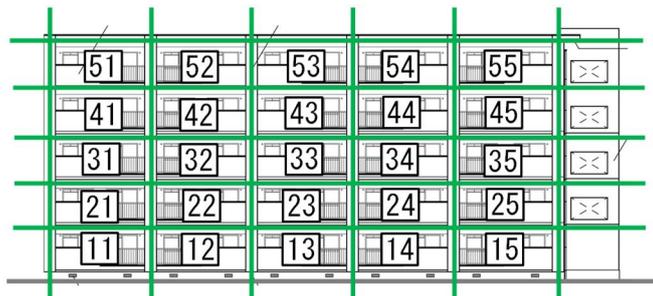
- ・上記の鉛直方向と水平方向の区分線により格子状に分割した、一のマス目を一の調査箇所とします。
- ・調査箇所数が8箇所未満となる調査部位については、判定式の対象としません。
(例：5階建てで階段室の両側に1つずつ住戸のあるマンション(計10戸)の「階段室」は、調査箇所数が5となるため判定式の対象とならない。)



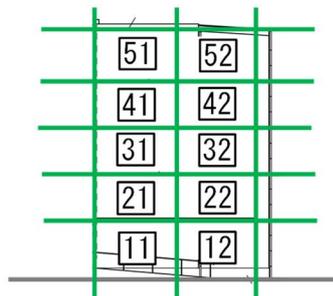
■調査箇所の設定例



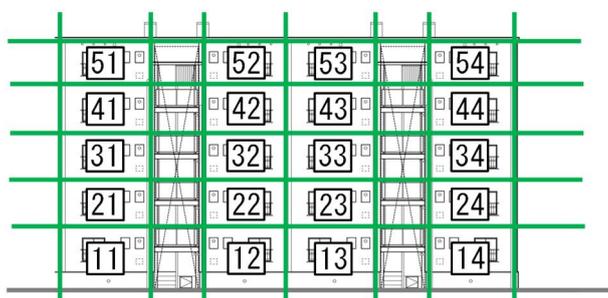
<外壁：桁行方向の例>



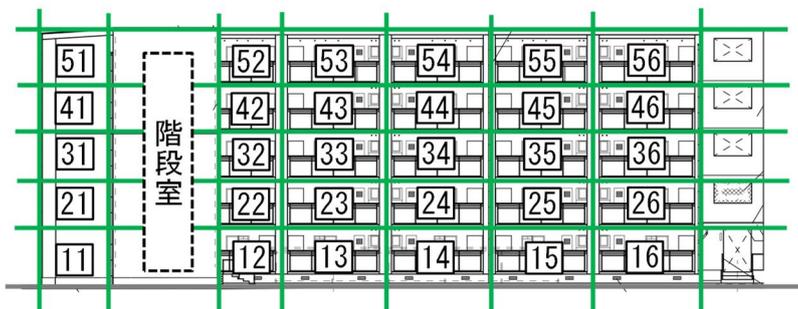
<外壁：張り間方向の例>



<外壁：階段室型の例>



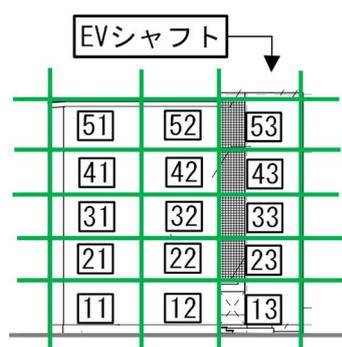
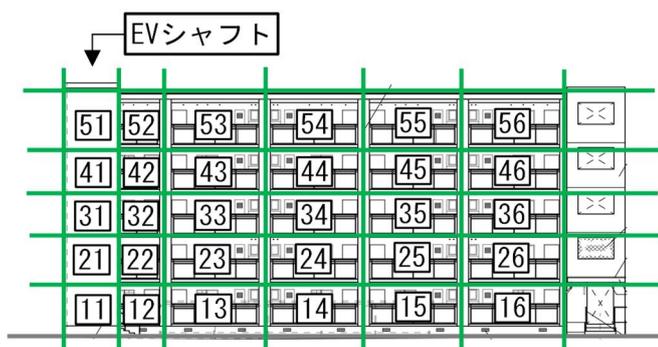
<建物外壁：L字型の例>



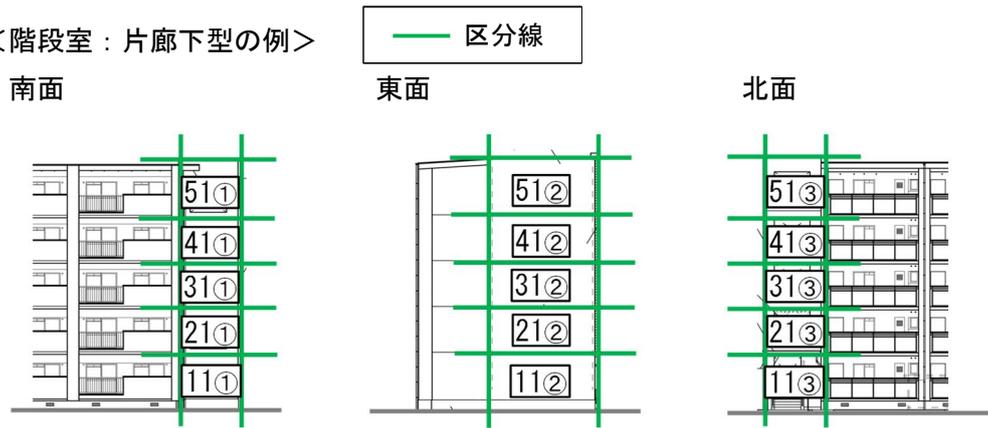
<建物外壁：エレベーター付き住棟の例>

北面

東面

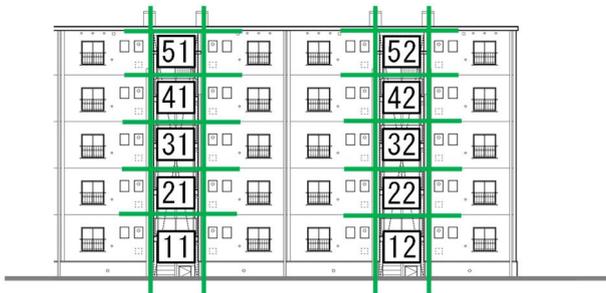


<階段室：片廊下型の例>



※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>

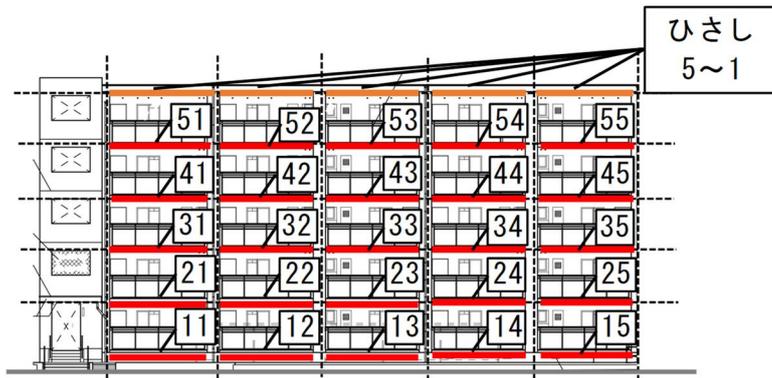


<バルコニー・ひさし>



<開放廊下・ひさし>

— 開放廊下調査箇所 — ひさし調査箇所



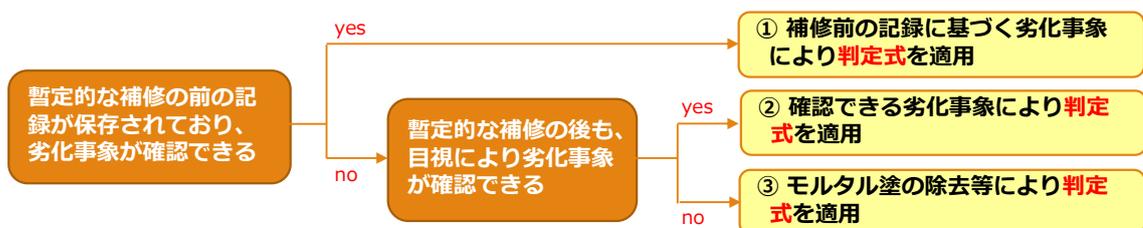
手順3：外壁等剥落危険性の判定

- ・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 1109 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 1109 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 data-bbox="507 271 1353 349">●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>  <p data-bbox="651 367 1209 786">A photograph showing a balcony with a crack along the rebar and rust stains.</p>
B	<p data-bbox="507 871 1353 949">●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・剥離、鉄筋露出）</p>  <p data-bbox="644 987 1219 1413">A photograph showing a wall with concrete delamination and rebar exposure.</p> <p data-bbox="507 1469 1353 1547">●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・剥離、鉄筋露出）</p>  <p data-bbox="624 1570 1238 2027">A photograph showing a wall with concrete delamination and rebar exposure.</p>

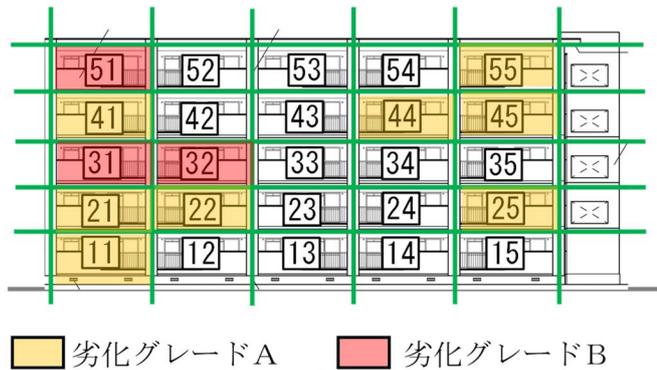
劣化グレード	参考事例
B	<p data-bbox="507 271 1353 349">●劣化グレードB－事例3（バルコニーにおけるコンクリートの剥離、鉄筋露出）</p>  <p data-bbox="507 869 1353 947">●劣化グレードB－事例4（開放廊下におけるコンクリートの剥離、鉄筋露出）</p> 

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. 2. 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。

2.3 配管設備腐食等

2.3.1 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

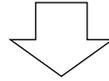
- ・マンションの専有部分の天井裏に設けられた排水管（排水管を有する階の直上階の専有部分又は共用部分の排水に使用するものに限る。）で、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る2箇所以上の経路で漏水が生じているもの（過去に漏水が生じていたものを含む。）を、衛生面で有害となるおそれが高い建物と判定します。
- ・漏水箇所数は、一の排水横枝管又はこれに繋がる器具排水管（以下まとめて「一の排水横枝管等」という。）を単位として数えます。一の排水横枝管等で複数箇所の漏水が生じた場合等は1箇所と数えるものとします。
- ・排水立て管に至るまでの排水経路において、複数住戸等の排水が合流する場合、当該排水管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

■省令及び要除却認定基準告示の規定

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則(平成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)

第四十九条の二 法第二条第二項第四号に規定する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 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第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

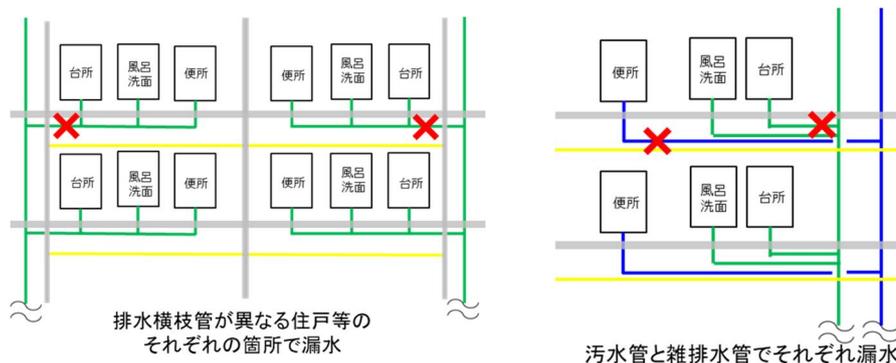
法第二条第二項第四号の規定に基づき給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして定める基準は、一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第四十九条の二で定める配管設備について目視その他の方法により調査を行った結果、当該配管設備の二以上の箇所で漏水が生じたことが確かめられることとする。ただし、排水立て管に連結された配管設備のうち、一の配管設備のみで二以上の箇所の漏水が生じている場合を除く。

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

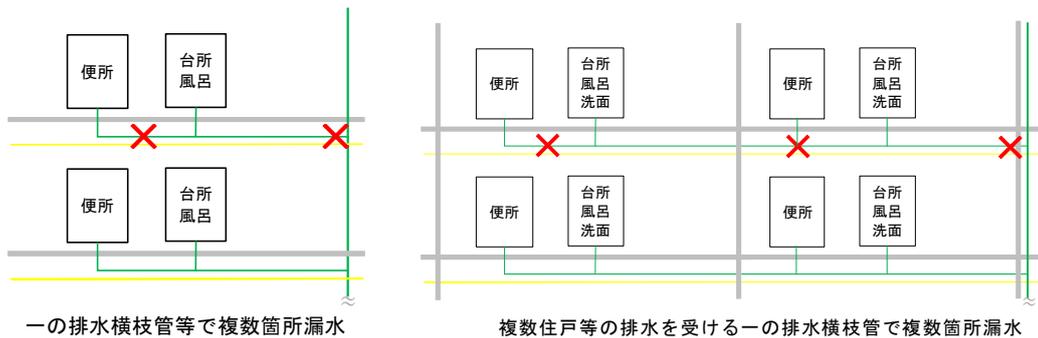
規則第四十九条の二に規定する国土交通大臣が定めるものは、マンションの専有部分又は共用部分の排水に使用する排水管であって、床スラブに埋設された部分から排水立て管までの部分とする。

■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。



2.3.2 調査資格者

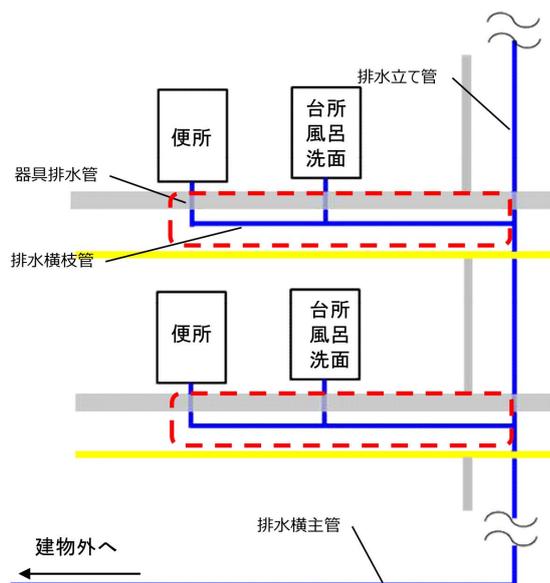
配管設備腐食等の認定に係る調査・判定については、建築設備の調査に関する知識を有する、次に掲げる者が実施することを要件としています。建基法12条の定期報告に係る建築設備の検査同様、二級建築士であってもすべてのマンションの調査を行うことができます。

- 一級建築士
- 二級建築士

2.3.3 調査・判定方法

(1) 対象

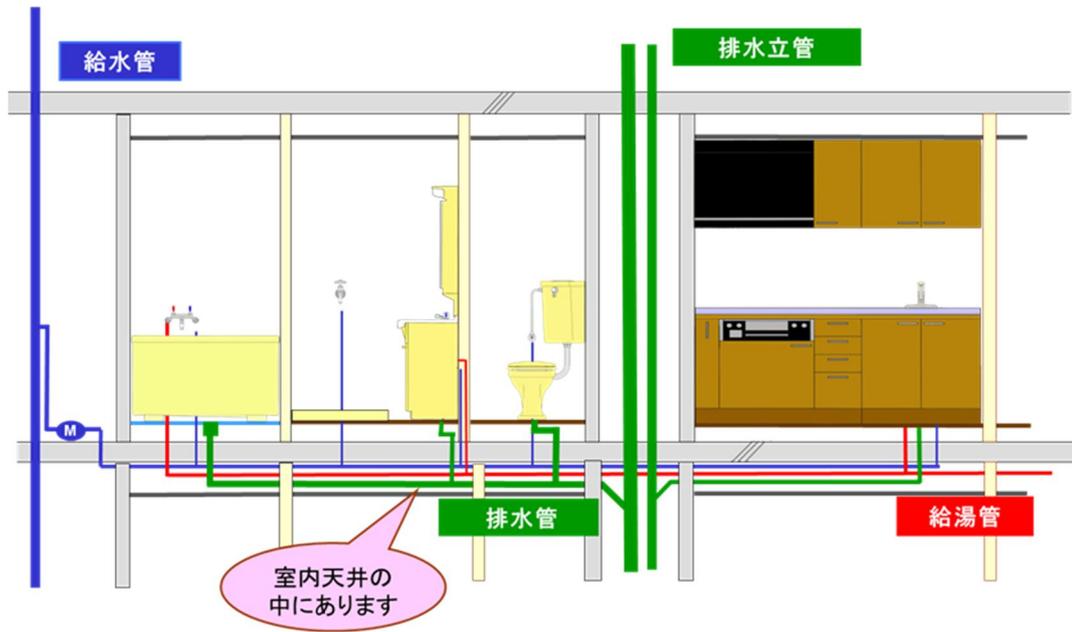
- ・マンションの専有部分の天井裏に設けられた排水管（排水管を有する階の直上階の専有部分又は共用部分の排水に使用するものに限る。）で、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る部分（下図の赤破線内の排水管）を漏水の対象部分とします。



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、トラップから

■スラブ下配管方式の例



■スラブ下配管の事例

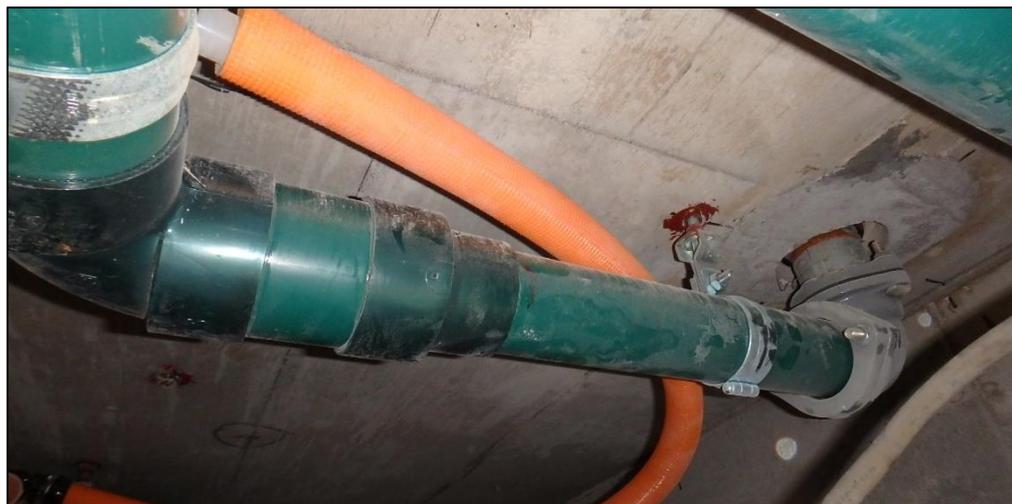
<事例1>



<事例2>



<事例3>



2.4 バリアフリー不適合

2.4.1 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、新築等の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14条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づ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、要除却認定においては、住宅の品質確保の促進等に関する法律において「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

- ・2.4.3(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

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

2.4.2 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、以下の通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 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		
30<S≤100				一級、二級のみ可		
100<S≤300	一級、二級のみ可			一級のみ可		
300<S≤500				一級のみ可		
500<S≤1000	一級のみ可			一級のみ可		
特定※				一級、二級のみ可		
1000<S	一級、二級のみ可			一級のみ可		
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。

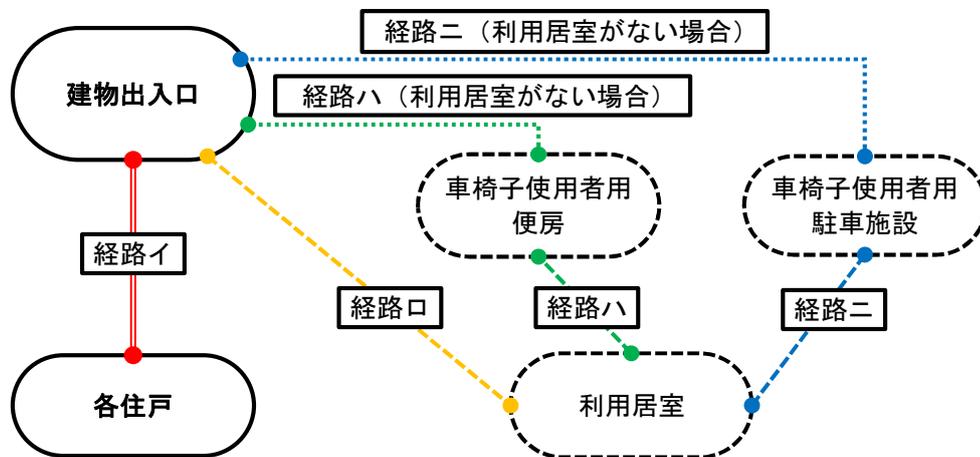
2.4.3 調査・判定方法

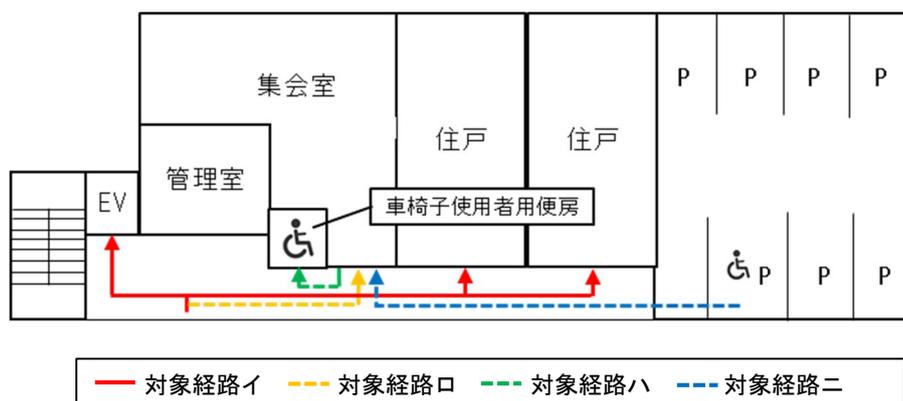
(1) 対象経路

・対象経路は、次のとおりです。

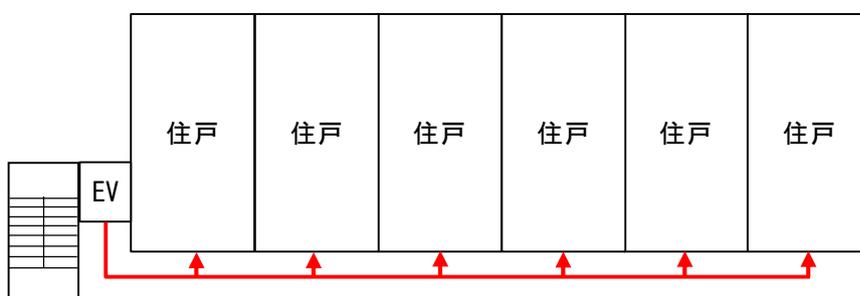
- イ マンションの出入口（以下「建物出入口」という。）から各住戸までの経路（1階分の上下の移動に係る部分を除く。）
- ロ マンションに、多数の者が利用する居室（以下「利用居室」という。）を設ける場合にあつては、建物出入口から当該利用居室までの経路（直接地上へ通ずる出入口のある階（以下「地上階」という。）又はその直上階若しくは直下階のみに利用居室を設ける場合にあつては、当該地上階とその直上階又は直下階との間の上下の移動に係る部分を除く。）
- ハ マンションに車椅子使用者用便房（住戸内に設けられているものを除く。以下同じ。）を設ける場合にあつては、利用居室（マンションに利用居室が設けられてい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



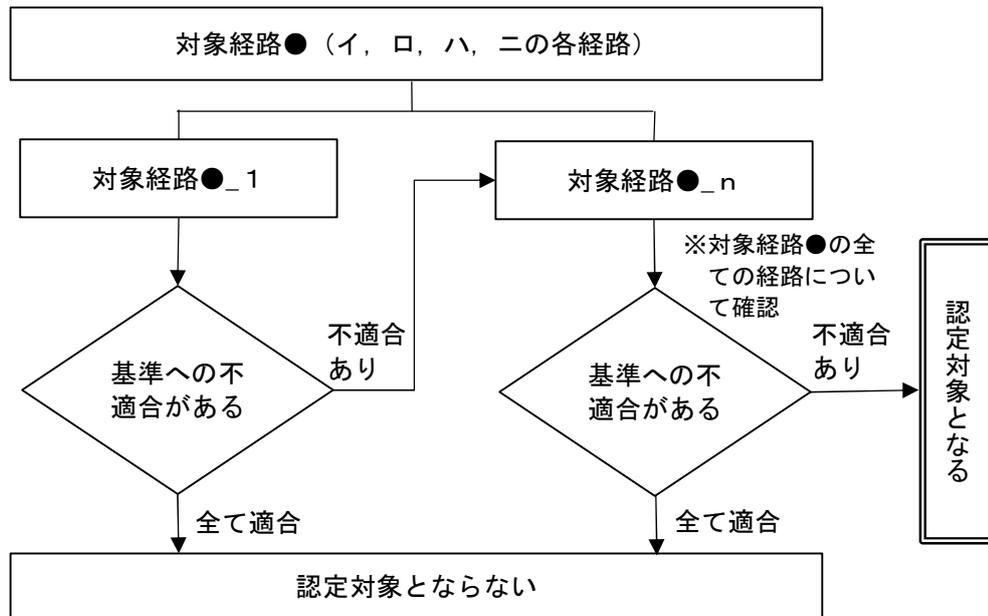
基準階平面図

- ※ 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。これは円法2条1項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。

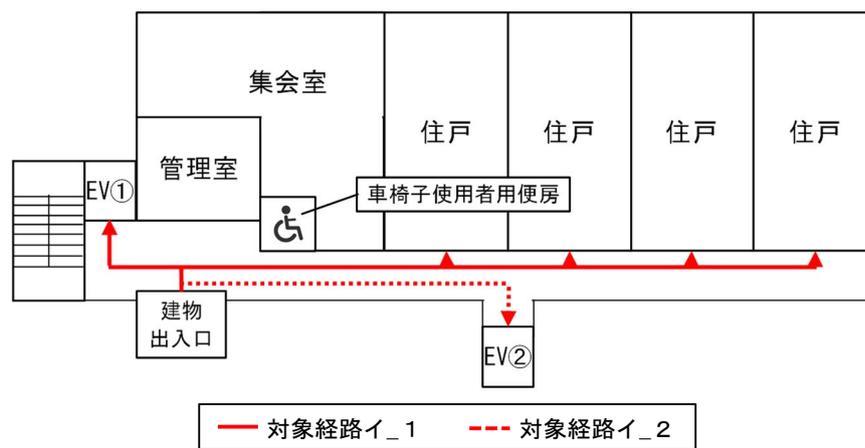
(2) 実施方法

- ・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。

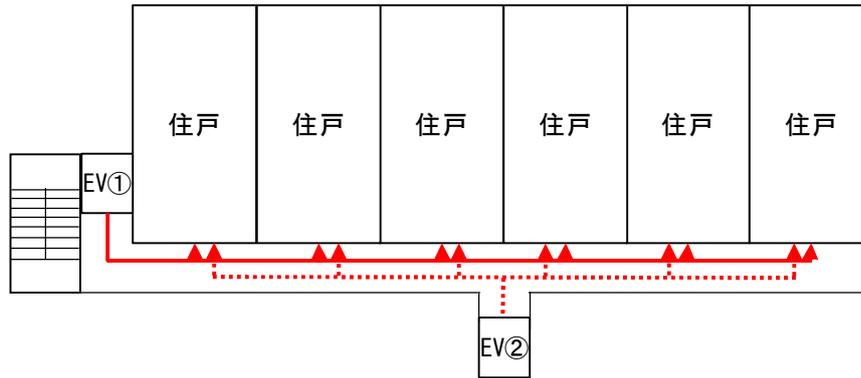
■対象経路が複数存在する場合の確認方法



■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

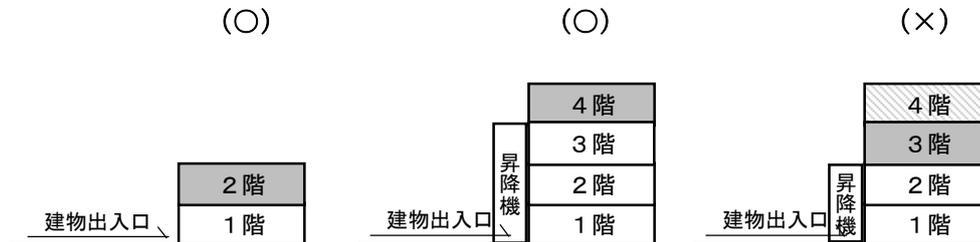
- ・調査対象とした対象経路を明示します。
- ・調査結果は、対象経路イ～ニのどの経路が不適合なのかを明確にするため、経路ごとに示す必要があります。

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） <input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm） <input type="checkbox"/>対象なし</p> <p>✓利用居室出入口の幅（有効80cm以上） <input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm） <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） <input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm） <input type="checkbox"/>対象なし</p> <p>✓住戸玄関出入口の幅（有効75cm以上） <input type="checkbox"/>適合している <input type="checkbox"/>適合していない 測定結果（ cm） <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

A又は**D**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

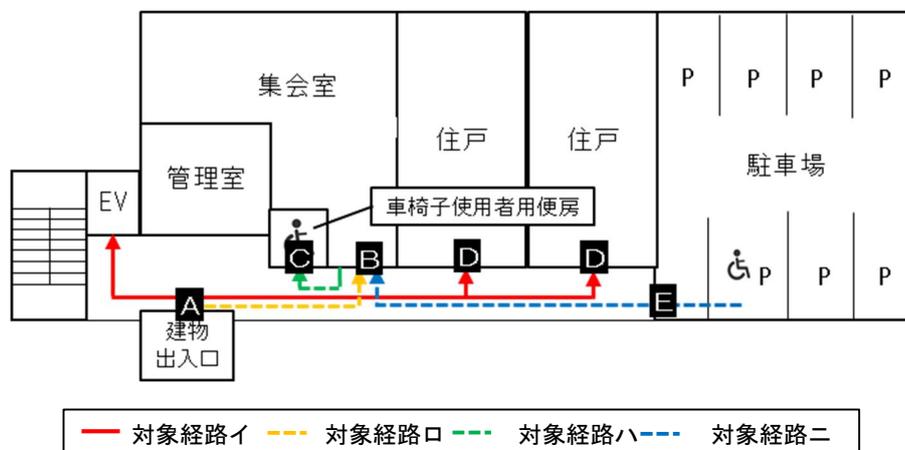
A又は**B**のいずれかの幅が基準に適合しない場合には、バリアフリーの基準に適合していないと判断します。

・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

B又は**C**（利用居室がない場合は**A**又は**C**）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

B又は**E**（利用居室がない場合は**A**又は**E**）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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 傾斜路の位置付け <ul style="list-style-type: none"> □ 階段に代わるもの □ 階段に併設するもの ✓ 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） <ul style="list-style-type: none"> □ 適合している □ 適合していない（ 部分、 cm） ✓ 傾斜路の勾配（1/12以下（高さが16cm以下の場合1/8以下）） <ul style="list-style-type: none"> □ 適合している □ 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。

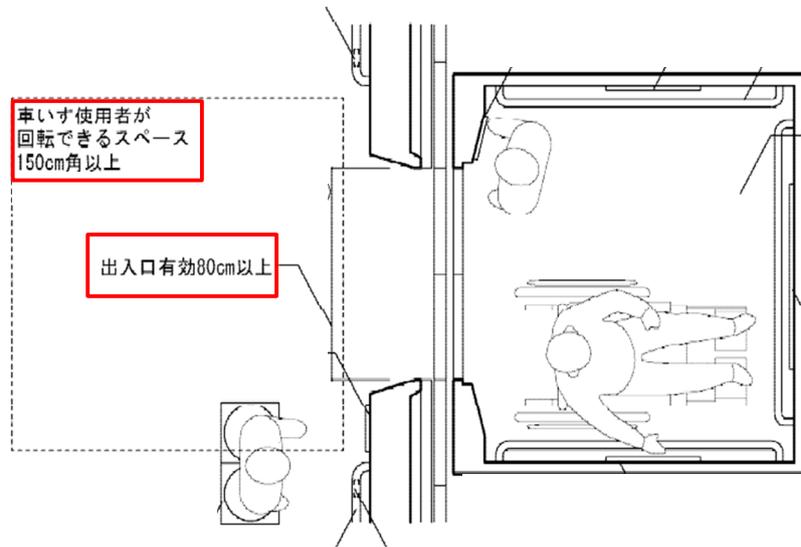
✓かご及び昇降路の出入口の幅

- ・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 14 条 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 14 条 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 6 条 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。

2.5 耐震性不足

- ・耐震性不足の認定の基準は、円法 102 条 2 項 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」と定められています。
- ・具体的には、建築士（一級建築士、二級建築士又は木造建築士）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、耐震改修促進法 4 条 2 項 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（構造耐震指標（ I_s 値）が 0.6 未満など）として判定された建築物となります。
- ・マンション建替円滑化法における要除却認定の基準は、耐震改修促進法 25 条の区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定の基準と同様となりますが、マンション建替円滑化法の基本方針では「十分に合意形成が図られた段階で管理者等がいずれかの申請を行うよう努める必要がある。」と定めています。
- ・耐震性不足における認定基準、調査方法等の詳しい内容については、「マンション耐震化マニュアル」（国土交通省）及び「マンション敷地売却ガイドライン」（国土交通省）を参照して下さい。

2.6 デジタル技術を活用した調査・判定方法

要除却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、建基法 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
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. 1. 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. 4. 2 調査資格者」参照

上記の他、要除却認定基準告示上は、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 3 年 12 月の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 要除却認定申請のための決議

●要除却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、要除却認定の申請に係る決議を得るか、管理規約で要除却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。

要除却認定の申請に係る決議は、当該認定により除却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 18 条 1 項）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（区分所有者及び議決権の各過半数）が必要となります。

また、要除却認定を受けると、そのマンションの区分所有者に除却の努力義務が課される（円法 103 条）とともに、都道府県知事等は除却が行われていないと認めるときは指示及び公表が行われる（円法 104 条）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。

なお、要除却認定の申請は、マンション建替事業、マンション敷地売却事業、敷地分割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。

各棟に管理者がいない場合は、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものが区法 34 条 5 項に基づき棟集会を召集し、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

要除却認定は、円法 102 条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、建基法 2 条 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	各棟の管理者又は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	区法 34 条 5 項により、各棟の区分所有者と議決権の 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 4 類型に関する特定行政庁への認定申請の際には、除却の必要性に係る認定申請書（省令別記様式第 11）に円法施行規則 49 条 2 項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。

- 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又は該当することを証する書類

○その他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

- ・マンションが建設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。

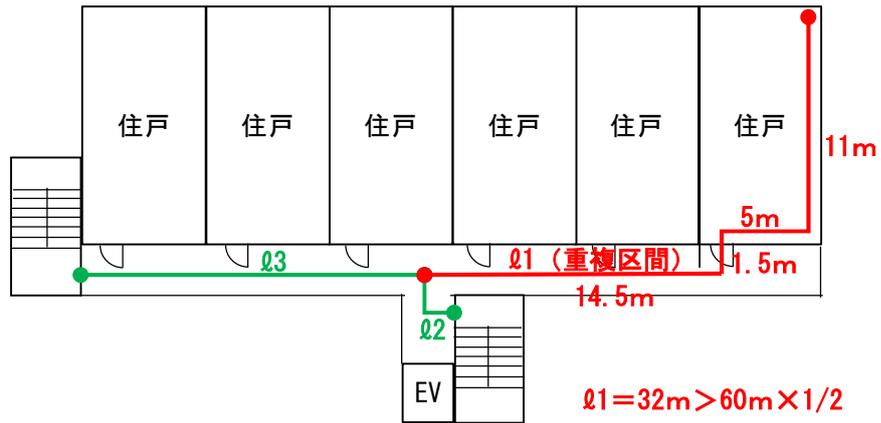
（重複距離）

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: 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; 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: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> 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(「2.2.3 判定式による調査・判定方法」)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。

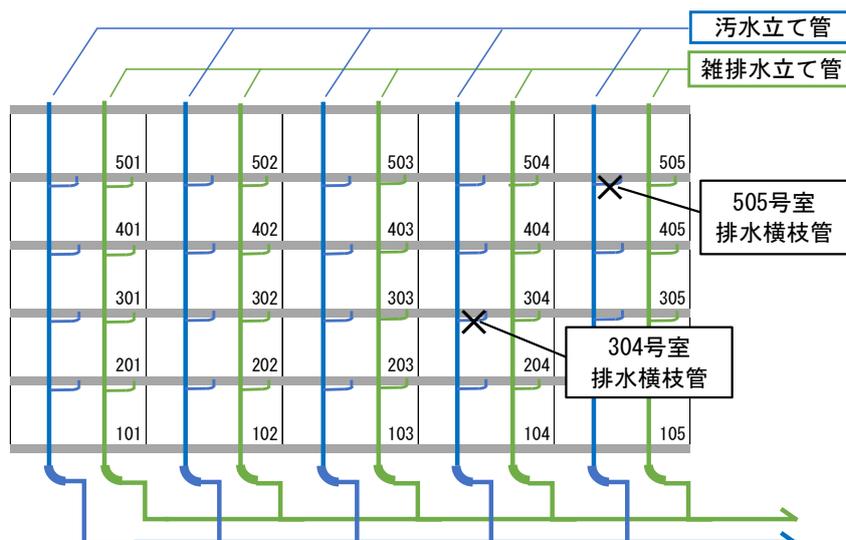
記入例：当該マンションの排水管について、竣工図によりスラブ下配管であることを確認した。また、●年●月の●号室の漏水補修工事において、スラブ下配管であることを確認している。

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: 0 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、適合していない基準を簡潔に示します。
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）

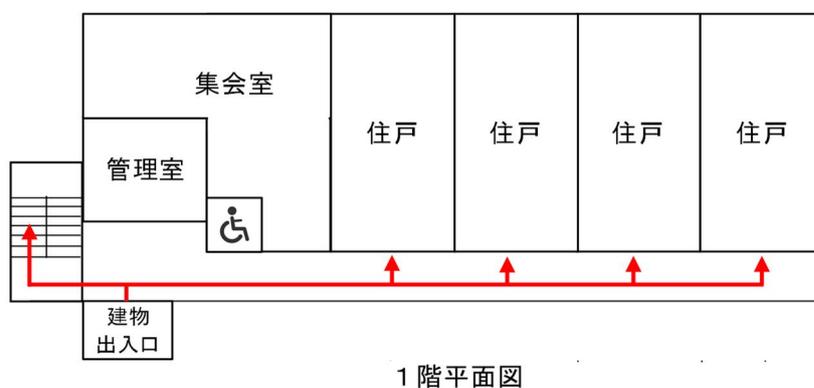
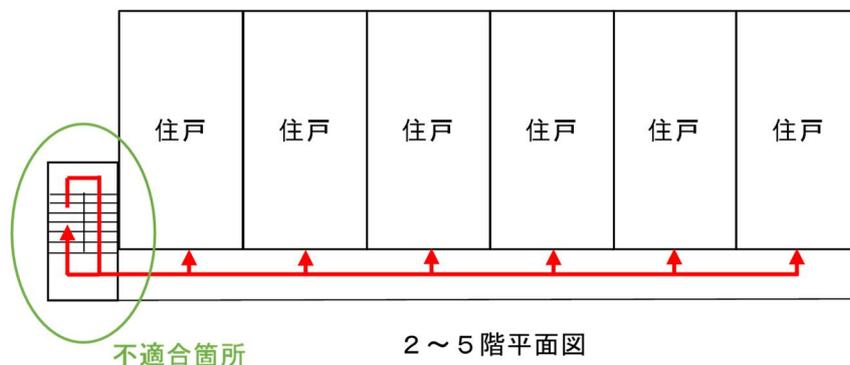
当該確認において、3階以上の住戸に至る経路に階段があり、エレベーター、傾斜路等も併設されていないことを確認した。

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 要除却認定の審査手順

4. 1 共通事項

要除却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。

①申請書類の照合

- ・除却の必要性に係る認定申請書（省令別記第 11 号様式）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、区法 18 条 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（区分所有者及び議決権の各過半数）が必要。）を確認します。

4. 2 各認定事項

4. 2. 1 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. 1. 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3年12月の法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 2 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規定されていますが、当該者については令和3年12月の法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 3 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3年12月の法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 4 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. 4. 1（2）認定基準」参照）及び認定の対象とする経路（「2. 4. 2（1）対象」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（円法2条1項1号より「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》

- ・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。

すが、当該者については、令和3年12月の法施行時点において、該当する者はありません。

4. 2. 5 耐震性不足（参考）

- ・耐震性不足については、要除却認定申請の決議の有効性の確認のほか、耐震性不足の事実（耐震診断の方法及び診断結果における国土交通大臣が定める基準への適合性、耐震診断の実施者の適切性等）について確認することとなります。
- ・耐震性不足の確認事項に関する詳しい内容については、「マンション敷地売却ガイドライン」（国土交通省）を参照して下さい。

5 申請様式等

5. 1 認定申請様式

様式第 11 (第四十九条関係)

(第一面)

除却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
名称及び法人にあっては、その
代表者の氏名

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第1項の規定に基づき、マンションについて除却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"/>	マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項第1号
<input type="checkbox"/>	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項第2号
<input type="checkbox"/>	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項第3号
<input type="checkbox"/>	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項第4号
<input type="checkbox"/>	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マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 102 条第 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マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 102 条第 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。

(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	調査部位の区分・調査箇所の設定図など																																																		
④劣化事象	<p>【調査箇所別の結果】</p> <table border="1" data-bbox="488 853 1342 1128"> <thead> <tr> <th>調査箇所 No.</th> <th>劣化グ レード</th> <th>観察された劣化事象</th> <th>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" data-bbox="488 1211 963 1348"> <thead> <tr> <th>劣化グレード</th> <th>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> <p style="text-align: center;">観察された劣化事象（グレードA、グレードB）の写真など</p>			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】 \geq 【判定値】</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;"> 発生箇所の写真、修繕履歴、保険適用履歴の写しなど </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;"> <p>該当する箇所の図面・写真など</p> </div>
⑤備考	

6 関係法令

(1) 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示

○国土交通省告示第千五百二十二号

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第二条第二項及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）第四十九条の二の規定に基づき、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第二条第二項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（平成二十六年国土交通省告示第千百六号）の全部を改正する告示を次のように定める。

令和三年十二月十五日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示

第一 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第二条第二項第一号の規定に基づき地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして定める基準

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第二条第二項第一号の規定に基づき地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二十二条第二項及び第二十五条第二項の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成二十五年国土交通省告示第千六十二号）とする。

第二 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第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（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つては一級建築士、二級建築士（建築士法第二条第三項に規定する二級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者（建築基準法第七十七条の六十に規定する建築基準適合判定資格者をいう。以下同じ。）その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあつては一級建築士、二級建築士、木造建築士（建築士法第二条第四項に規定する木造建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者その他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第三第二項、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三百三十六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 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第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	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.8) \div \text{調査箇所数}$	〇・五〇
十五箇所以上二十九箇所以下の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.7) \div \text{調査箇所数}$	〇・三四
三十箇所以上の場合	$(\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.67) \div \text{調査箇所数}$	〇・二七

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。

- 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。

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

- 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剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして、特定行政庁が認めるものであること。

第四 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第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

法第二条第二項第四号の規定に基づき給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして定める基準は、一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第四十九条の二で定める配管設備について目視その他の方法により調査を行った結果、当該配管設備の二以上の箇所でも漏水が生じたことが確かめられることとする。ただし、排水立て管に連結された配管設備のうち、一の配管設備のみで二以上の箇所の漏水が生じている場合を除く。

第五 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第二条第二項第五号の規定に基づき高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして定める基準

法第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、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。）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に関する法律第十四条第三項に基づく条例により付加された事項（高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律施行令（平成十八年政令第三百七十九号）第六条第一号から第五号までに規定する建築物特定施設に関する事項であつて、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものに限る。）に適合していること。

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

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

附 則

この告示は、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（令和二年法律第六十二号）附則第一条第三号に掲げる規定の施行の日（令和三年十二月二十日）から施行する。

(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）

（除却の必要性に係る認定）

第百二条 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（以下「区分所有者集会」という。）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。第百五条の二において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

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（第百八条第六項第二号ハ（1）において「外壁等」という。）が?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 第一項の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) マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年省令第百十六号）
（抄）

（マンションの除却の必要性に係る認定の申請）

第四十九条 法第百二条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十一の除却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十二の正本及び副本に、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十一の除却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百二条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 法第百二条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、別記様式第十一の除却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百二条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百二条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。

（改修に関する工事を行うことが著しく困難な配管設備）

第四十九条の二 法第百二条第二項第四号に規定する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。

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日施行）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。