

# 要除却認定実務マニュアル骨子案

---

# 要除却認定実務マニュアル骨子案

## ◆実務マニュアル策定の目的

要除却認定申請のための建物等の調査・診断方法、マンションの管理者等による申請手続きの方法、特定行政庁による審査手順等を、写真・図表を用いながら具体的に解説することにより、要除却認定の実務を円滑化させることを目的とする。

## ◆目次（案）

1. マニュアル策定の目的と位置付け	} <b>マニュアルの 目的、法改正 概要等を 解説</b>	4. 要除却認定の審査手順	} <b>特定行政庁に よる審査手順 について解説</b>
1. 1 マニュアル策定の目的		4. 1 共通事項	
1. 2 マンション建替円滑化法の改正 改正の背景 改正概要		4. 2 認定事項 火災安全性不足 外壁等剥落危険性 配管設備腐食 バリアフリー不適合 耐震性不足（参考）	
1. 3 適用範囲			
2. 要除却認定基準の概要と調査・診断方法	} <b>基準概要と調 査方法について 写真・図表を用 いながら解説</b>	5. 申請書等記入例	} <b>申請様式・調査 様式の記入例に ついて解説</b>
2. 1 火災安全性不足		5. 1 認定申請様式	
2. 2 外壁等剥落危険性		5. 2 調査様式	
2. 3 配管設備腐食			
2. 4 バリアフリー不適合			
2. 5 耐震性不足（参考）			
3. 要除却認定の申請手続き	} <b>管理組合等の 認定申請に係 る手続き等を 解説</b>		
3. 1 専門家の選定			
3. 2 要除却認定申請のための決議			
3. 3 認定の申請			

# 基準概要と調査・診断方法のページ(イメージ)

【配管】の記載例 ※下記は記載イメージであり、内容については、今後変更となる可能性があります。

## 2. 3. 2 調査・診断方法

### (1) 対象

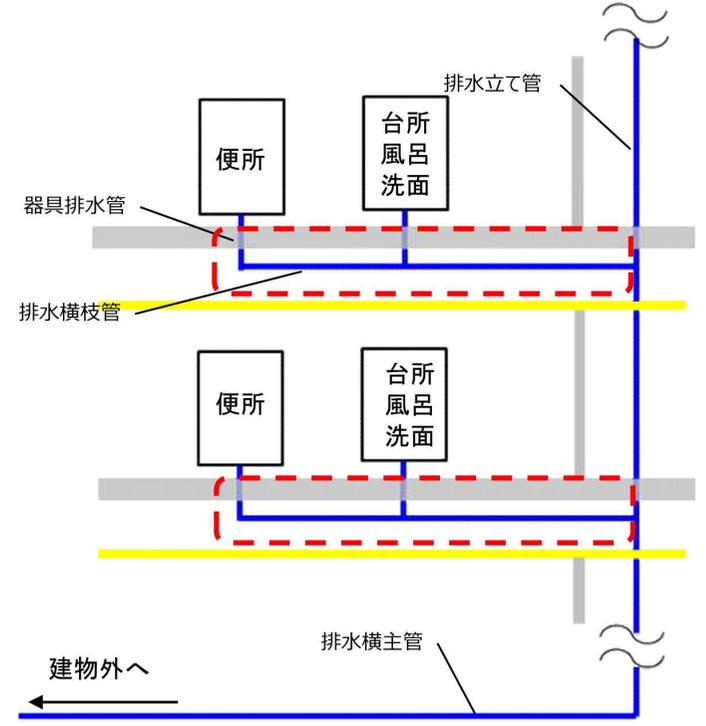
マンションの専有部分の排水のための排水管（污水管及び雑排水管）で、その配管経路が当該専有部分の下階の天井裏を通過するもののうち、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る経路の部分を漏水の対象部分とします。（右図の□内の排水管を対象）

### (2) 調査者 (略)

### (3) 実施方法

#### チェック項目

調査項目	確認内容
1) 住戸内排水管のスラブ下配管方式の該当の別	<input type="checkbox"/> スラブ下配管方式である <input type="checkbox"/> スラブ下配管方式でない
2) スラブ下配管方式の確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 竣工図 <input type="checkbox"/> 改修履歴あり <input type="checkbox"/> 改修履歴なし <input type="checkbox"/> その他 ( )



調査項目	確認内容
3) 住戸内排水管の漏水発生の有無と発生箇所の状況	<input type="checkbox"/> 漏水発生事例あり <input type="checkbox"/> 一の排水横枝管又はこれに繋がる器具排水管のみで漏水 <input type="checkbox"/> 二以上の排水横枝管で漏水 <input type="checkbox"/> 漏水発生事例なし
4) 漏水発生の確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 修繕履歴 <input type="checkbox"/> 保険適用履歴 <input type="checkbox"/> その他 ( )

# 基準概要と調査・診断方法のページ(イメージ)

【配管】の記載例 ※下記は記載イメージであり、内容については、今後変更となる可能性があります。

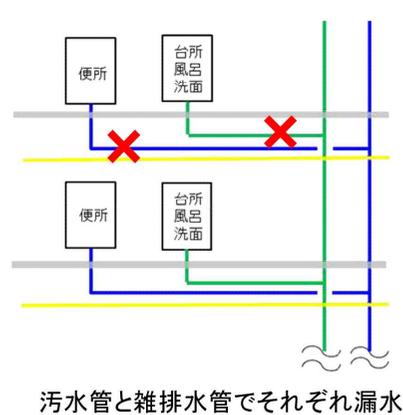
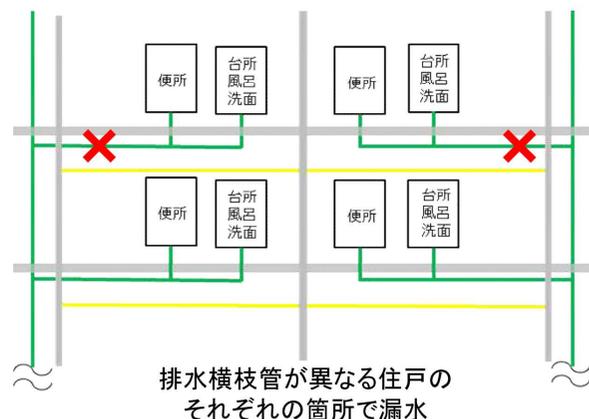
## 調査方法

### 手順1：住戸内排水管の配管方式の確認

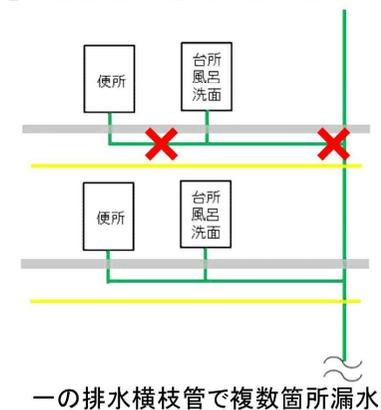
- ・住戸（専有部分）の排水管がスラブ下配管方式となっていることを現地調査で確認します。
- ・住戸内排水管がスラブ上に敷設されている場合は、配管設備腐食等の認定基準に該当していないものと考えます。

### 手順2：漏水の発生と状況の確認

- ・住戸内排水管がスラブ下配管方式で、排水管からの漏水が2箇所以上で発生している場合には、二以上の排水横枝管で漏水が発生していることを、現地調査とともに、修繕履歴や漏水による保険適用履歴等（漏水箇所がわかるものに限る）により把握します。
- ・一の住戸において、污水管と雑排水管を別系統で設けている場合には、それぞれを一の排水横枝管とします。
- ・一の排水横枝管又はこれに繋がる器具排水管において、2箇所以上で漏水が発生している場合には、漏水の発生箇所数は一とします。下図参照。
- ・漏水が1箇所又は発生事例なしの場合には、配管設備腐食等の認定基準に適合していないものと考えます。



#### 【二箇所以上と判断されない例】



# 基準概要と調査・診断方法のページ(イメージ)

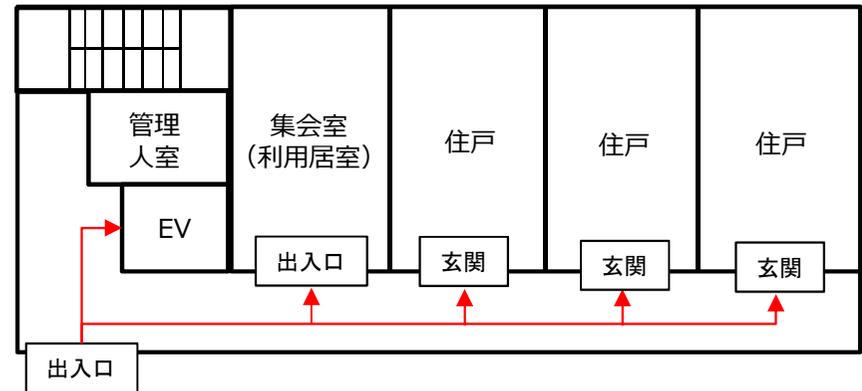
【バリアフリー】の記載例 ※下記は記載イメージであり、内容については、今後変更となる可能性があります。

## 2. 4. 2 調査・診断方法

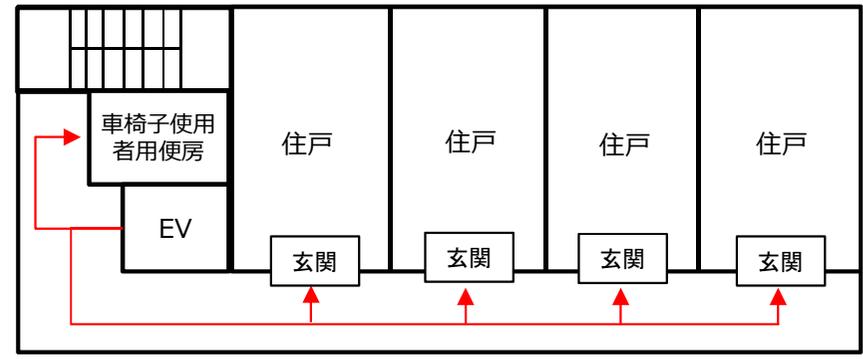
### (1) 対象

バリアフリーに係る基準の対象とする経路「対象経路」は次の通りです。

- 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。）を設ける場合にあっては、建物出入口から当該利用居室までの経路（直接地上へ通ずる出入口のある階（以下「地上階」という。）又はその直上階若しくは直下階のみに利用居室を設ける場合にあっては、当該地上階とその直上階又は直下階との間の上下の移動に係る部分を除く。）
- ハ 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。）を設ける場合にあっては、利用居室（マンションに利用居室が設けられていないときは、建物出入口。二において同じ。）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っては、当該車椅子使用者用駐車施設から利用居室までの経路



1階平面図



基準階平面図

→ 移動等円滑化経路等

### (2) 調査者 (略)

⇒次ページへ続く

