

要除却認定調査実務者講習

火災安全性不足について

1. 要除却認定基準の概要

基本的な考え方

「**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**であり、**除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるもの**を対象とする。

分類		基準概要
生命・身体への危険性がある マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象	(参考)耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上 耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの (Is値が0.6未満のもの)
	火災安全性不足	建築基準法の 防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの (防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など)
	外壁等剥落危険性	鉄筋に沿ったひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの (劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71)÷調査箇所数≥ 0.34 など
住宅の基本的条件である生活インフラが不十分 容積率緩和特例の対象	配管設備腐食等	スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの
	バリアフリー不適合	建物出入口から 多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等に至る一の経路が、建築物移動等円滑化基準に準じた基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの (階段・段を設けない(1階分の上下の移動に係る部分を除く)、廊下の幅が120cm以上 など)

2. 調査資格者の要件

分類	内容	調査に係る資格	
定期報告に係る調査・検査に準じたもの	外壁等剥落危険性	外壁の劣化状況の調査	一級建築士 二級建築士
	配管設備腐食等	排水管の腐食等による漏水の調査	一級建築士 二級建築士
法適合の確認を行うもの	火災安全性不足	建築基準法令への適合性の確認	建物の構造・規模に応じた建築士 建築基準適合判定資格者
	バリアフリー不適合	バリアフリー法令への適合性の確認	建物の構造・規模に応じた建築士 建築基準適合判定資格者
(参考)			
一定の専門知識を要するもの	耐震性不足	耐震診断 (+耐震改修)	建物の構造・規模に応じた建築士資格+講習を修了 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

3. 法律の規定と告示の関係について

○マンション建替円滑化法の改正条文(除却の必要性に係る認定関係)

(除却の必要性に係る認定)

第二条 マンションの管理者等(中略)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(中略)に規定する特定行政庁(中略)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。

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。

○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

一～十四として、建築基準法の防火避難規定等に基づく基準を定めている。

- ・告示では、対象となるマンションが**一～十四で定める基準に適合するものであることが確かめられることを基準**としている。
- ・**一～十四のいずれかの基準に不適合な箇所がある場合に、要除却認定の対象**となる。

4. 基準 基準の概要と関連法令

- ・各基準の適用にあたっては、関連する建築基準法令の適用条件に該当するかどうかを確認する必要があります。
- ・八号、十二号、十三号については特定の非住宅用途を含む複合型マンションに適用されます。
- ・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。なお、特定行政庁が取扱いを定めている場合には、それによります。

分類	告示の号	建築基準法令	概要
耐火構造関係	一号	法第27条	特殊建築物について、建物規模等により主要構造部に要求される耐火性能に関する制限への適合
	三号	法第61条	防火地域・準防火地域内のマンションについて、主要構造部に要求される耐火性能に関する制限への適合
	四号	法第67条第1項 第5項、6第	特定防災街区整備地区内のマンションについて イ 主要構造部に要求される耐火性能に関する制限への適合 ロ 壁面の位置、間口率・高さの最低限度への適合
防火区画関係	五号	令第112条第1項、第 4項、第5項	面積区画が適用されるマンションについて、区画面積及び区画を構成する床又は壁の構造の適合
	六号	令第112条第7項	高層区画が適用されるマンションについて、区画面積及び区画を構成する床又は壁の構造の適合
	七号	令第112条第11項	竪穴区画が適用されるマンションについて、区画を構成する床又は壁の構造の適合
	八号	令第114条第2項	令第114条2項に規定する用途に供するマンションの当該用途に供する部分について、防火上主要な間仕切壁を所定の構造とすることへの適合

4. 基準 基準の概要と関連法令

分類	告示の号	建築基準法令	概要
避難施設関係	二号	令第129条の13の3	非常用エレベーターの設置及び構造に関する規制への適合状況
	九号	令第120条第1項	マンションの居室の各部分から直通階段までの歩行距離に関する規制への適合状況
	十号	令第121条第1項、第3項	2以上の直通階段の設置及び直通階段への歩行距離の重複部分の距離に関する規制への適合状況
	十一号	令第122条第1項	15階以上又は地下3階以下の階を有するマンションについて、特別避難階段の構造等に関する規制への適合状況
	十二号	令第122条第2項	マンションが 物品販売業を営む店舗の用途 に供する建築物である場合に、2以上の直通階段を設け、当該部分の規模に応じて必要となる避難階段等の構造等に関する規制への適合状況
	十三号	令第124条第1項 令第125条第3項	マンションが 物品販売業を営む店舗の用途 に供する建築物である場合に イ 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 ロ 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に関する規制への適合状況
	十四号	令第125条第1項	・避難階に通ずる階段を有するマンションにあつては、階段から屋外への出口に至る歩行距離に関する規制への適合状況 ・避難階に居室を有するマンションにあつては、居室から屋外の出口に至る歩行距離に関する規制への適合状況

建基令117条による共通の適用条件などがあります。

4. 基準 耐火構造関係(告示一号の基準)

○特殊建築物の主要構造部に対する制限(建築基準法第27条関係)

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、その主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

建築基準法第27条により耐火建築物等としなければならない建築物であるか

【適合を求める基準(法27条)】

条項	対象となる特殊建築物	規制内容
第1項	法別表第1(イ)欄(1)～(4)	建築基準法施行令第110条で定める基準とする。
第2項	法別表第1(イ)欄(5)、(6)	耐火建築物とする。
第3項	法別表第1(イ)欄(5)、(6) 危険物貯蔵庫等	耐火建築物または準耐火建築物とする。

・主要構造部への具体的な要求性能について、施行令及び告示に定められた技術基準に適合すること。

判断基準

- ・マンションの主要構造部のいずれかの部位において、必要とされる耐火性能への不適合が確認された場合、要除却認定の対象となります。
- ・本基準では、主要構造部への規制のみを対象とし、**防火設備の設置に関する規制は対象となりません。**

4. 基準 耐火構造関係(告示一号の基準)

○特殊建築物の主要構造部に対する制限(建築基準法第27条関係)

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、その主要構造部がそれぞれ同条各項の規定に適合すること。

【例：3階建て共同住宅の場合】

○建築基準法第27条第1項第一号に該当するため、**建築基準法施行令第110条**及び**平成27年国土交通省告示第255号**において主要構造部が取り得る**技術基準**を確認します。

○主要構造部が取り得る技術基準は次の通り。

令第110条第1項	技術基準
第一号	①避難時倒壊防止構造 ②1時間準耐火構造
第二号	③耐火構造 ④令108条の3(耐火性能検証法)

○火災安全性不足に関する告示第一号の**基準に適合していないことを証するためには、原則、対象となるマンションが取り得る全ての技術基準について、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、それぞれの技術基準を選択するためには、それぞれ主要構造部の耐火性能以外の諸条件があり、これに該当しないことが明らかな場合は、そのことを示せば、主要構造部の不適合については確認を要しません。

○また、④の耐火性能検証法については、設計時に当該検証法を用いた場合にのみ、確認を要することとします。

○確認が必要な技術基準について、網羅的に確認し、**全ての技術基準において、主要構造部の不適合がある場合に、本基準に不適合と判断し、要除却認定の対象となります。**

○上記の考え方については、耐火構造関係である告示三号及び四号イ基準でも共通の考え方となります。

4. 基準 耐火構造関係(告示三号の基準)

○防火地域・準防火地域内の建築物の主要構造部に対する制限(建基法61条関係)

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、その主要構造部が建築基準法第61条の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

・防火地域又は準防火地域内に存する建築物であるか

【適合を求める基準(法61条)】

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						

・主要構造部への具体的な技術基準については、上表に示す通り、建築されている地域、延べ面積、階数により、建基令136条の2及び令和元年国土交通省告示第194号に定められているため、これに適合すること

判断基準

- ・告示一号基準の場合と同様に、**調査対象のマンション**が取り得る**全ての技術基準**について網羅的に確認する必要があります。
- ・その結果、**全ての技術基準**において、**主要構造部の不適合**がある場合に、**本基準に不適合と判断**し、要除却認定の対象となります。
- ・本基準では、主要構造部への規制のみを対象とし、**防火設備の設置に関する規制は対象となりません**。
- ・マンションが防火地域又は準防火地域とこれらの地域に指定されていない区域にわたる場合若しくは防火地域及び準防火地域にわたる場合にあっては、建基法65条を適用します。

4. 基準 耐火構造関係(告示四号の基準)

○特定防災街区整備地区内の建築物の主要構造部に対する制限(建基法67条1項関係)

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 マンションの主要構造部が建築基準法第67条第1項の規定に適合すること。

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。

【調査対象となるかの判断】

特定防災街区整備地区内に存する建築物であるか

【適合を求める基準(法67条1項)】

- ・特定防災街区整備地区内にある建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならないこととされており、マンションの主要構造部がこれらの建築物に要求される主要構造部の技術基準に適合すること
- ・「耐火建築物等」「準耐火建築物等」は建基法53条3項一号イ及びロに規定されており、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。

判断基準

- ・告示一号基準の場合と同様に、**調査対象のマンションが取り得る全ての技術的基準について網羅的に確認する必要があります。**その結果、**全ての技術基準において、主要構造部の不適合がある場合に、本基準に不適合と判断し、要除却認定の対象となります。**
- ・本基準では主要構造部への規制のみを対象とし、**防火設備の設置に関する規制は対象となりません。**
- ・特定防災街区整備地区と特定防災街区整備地区に指定されていない区域にわたる場合にあっては、建基法67条2項を適用します。

4. 基準 耐火構造関係(告示四号口の基準)

○特定防災街区整備地区内の建築物の壁面の位置、間口率・高さの最低限度に関する制限(建基法67条5項及び6項関係)

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 マンションの主要構造部が建築基準法第67条第1項の規定に適合すること。

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。

【調査対象となるかの判断】

- ・特定防災街区整備地区内に存する建築物であるか
- ・壁面の位置、間口率の最低限度、高さの最低限度について、都市計画において定められているか

【適合を求める基準(建基法67条5項及び6項)】

○第5項(壁面の位置)

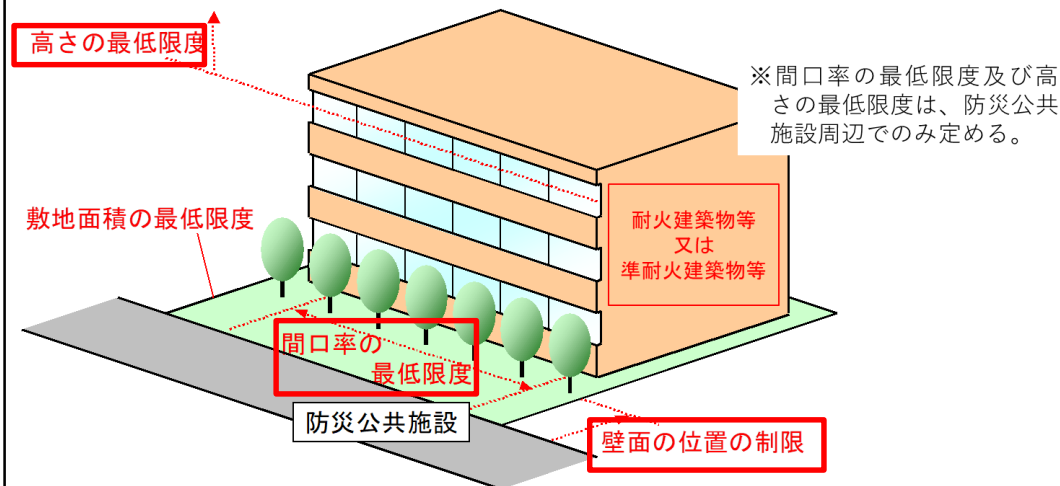
- ・建築物の壁又はこれに代わる柱は、**特定防災街区整備地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分を除き、当該壁面の位置の制限に反して建築していないこと**

○第6項(間口率、高さの最低限度)

- ・間口率(※)及び建築物の高さは、**特定防災街区整備地区に関する都市計画において建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上であること**

※ 間口率

防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の当該防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合をいう



防災街区整備地区内の建築物への規制

判断基準

これらのいずれかに不適合が確認された場合に、要除却認定の対象となります。

4. 基準 防火区画関係(告示五号の基準)

○面積区画に関する制限(建基令112条1項、4項又は5項関係)

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。

【調査対象となるかの判断】

第1項: マンションの主要構造部を耐火構造とした建築物など、建基令112条1項で定める建築物で、延べ面積が1,500㎡超

第4項: 建基令112条4項で定める建築物で、延べ面積が500㎡超

第5項: 建基令112条5項で定める建築物で、延べ面積が1,000㎡超

(※延べ面積からは、スプリンクラー設備等で自動式のもの設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除く。)

【適合を求める基準(令112条1項、4項又は5項)】

○区画面積の適合

・適用される項(建基令112条1項、4項又は5項)の別に応じ、床面積1500㎡、500㎡、1000㎡以内ごとに区画すること

(※区画面積からは、スプリンクラー設備等で自動式のもの設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除く。)

○区画の構造の適合

・区画を構成する床又は壁について、一時間準耐火基準に適合する準耐火構造であること

・第4項が適用されるマンションについては、防火上主要な間仕切壁について、準耐火構造であること及び当該間仕切壁が小屋裏又は天井裏に達していること

判断基準

・区画面積又は面積区画を構成するいずれかの主要構造部における耐火要求性能への不適合が確認された場合、要除却認定の対象となります。

・500㎡面積区画においては、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認定対象となります。

・区画を構成する主要構造部への規制のみを対象とし、防火設備の設置に関する規制は対象なりません。

4. 基準 防火区画関係(告示六号の基準)

○高層区画に関する制限(建基令112条7項関係)

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。

【調査対象となるかの判断】

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㎡を超えるもの

(※床面積の合計からは、スプリンクラー設備等で自動式のもの設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除く。)

【適合を求める基準(令112条7項)】

○区画面積の適合

- ・適用される項(建基令112条7項、8項又は9項)の別に応じ、床面積100㎡、200㎡、500㎡以内ごとに区画すること
(※区画面積からは、スプリンクラー設備等で自動式のもの設けた部分の床面積の1/2に相当する床面積を除く。)

○区画の構造の適合

- ・区画を構成する床又は壁について、耐火構造であること

判断基準

- ・区画面積又は建基令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ける耐火要求性能への不適合が確認された場合、要除却認定の対象となります。
- ・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。
- ・区画を構成する主要構造部への規制のみを対象とし、防火設備の設置に関する規制は対象となりません。

4. 基準 防火区画関係(告示七号の基準)

○ 縦穴区画に関する制限(建基令112条11項関係)

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っては、同項の規定（床又は壁に係るものに限る。）に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

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2一号口若しくは二号口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

【適合を求める基準(令112条11項)】

○ 縦穴部分の区画

・ 建基令112条11項に規定する縦穴部分について、当該縦穴部分以外の部分と区画されていること
(※同項ただし書きで規定される縦穴部分については適用除外)

○ 区画の構造の適合

・ 区画を構成する床又は壁について、準耐火構造であること

判断基準

- ・ 建基令112条11項に規定する**縦穴区画を構成するいずれかの主要構造部における耐火要求性能への不適合が確認された場合、要除却認定の対象**となります。
- ・ 区画を構成する主要構造部への規制のみを対象とし、**防火設備の設置に関する規制は対象となりません。**

4. 基準 防火区画関係(告示八号の基準)

○非住宅用途に係る防火上主要な間仕切壁に関する制限(建基令114条2項関係)

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っては、当該用途に供する部分が同行の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

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であること

【適合を求める基準(令114条2項)】

○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、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していること。

※防火上主要な間仕切壁の設置の範囲については、法令上の定めがないため、「建築物の防火避難規定の解説」を参考とすることや、特定行政庁の取り扱いによることとなります。

判断基準

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、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示二号の基準)

○非常用エレベーターの設置及び構造に関する制限(建基令129条の13の3関係)

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1号、第2号、第4号、第7号及び第8号に限る。)及び第4項から第6項までの規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

- ・マンションの高さが31mを超えていること
- ・マンションが建基令129条の13の2(非常用の昇降機の設置を要しない建築物)に規定する建築物のいずれかである場合は対象外

【適合を求める基準(令129条の13の3)】

○第2項(設置台数)

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必要台数
(一)1500㎡以下の場合	1台
(二)1500㎡超の場合	3000㎡以内を増すごとに(一)の数に1台を加えた数

○第3項(乗降ロビー)

- 第一号 各階において屋内と連絡すること。
(同号イ～ホのいずれかに該当するもの及び避難階は除く。)
- 第二号 バルコニーを設けること。
(同項第13号に適合する場合は設置を要しない。)
- 第四号 床及び壁の構造が耐火構造であること。
(窓若しくは排煙設備又は出入口を除く。)
- 第七号 床面積は、非常用エレベーター一基につき10㎡以上
- 第八号 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ものとする。

4. 基準 避難施設関係(告示二号の基準)

○非常用エレベーターの設置及び構造に関する制限(建基令129条の13の3関係)

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1号、第2号、第4号、第7号及び第8号に限る。)及び第4項から第6項までの規定に適合すること。

【適合を求める基準(令129条の13の3)】

○第4項(昇降路の区画)

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。

○第5項(避難階における屋外への出口までの歩行距離)

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。

○第6項(出入口寸法、積載量)

【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

【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

判断基準

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、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示九号の基準)

○直通階段への歩行距離に関する制限(建基令120条関係)

九 マンションが避難階（直接地上へ通ずる出口のある階をいう。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120条第1項の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

・マンションが避難階以外の階に居室を有する建築物であること

【適合を求める基準(令120条1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条各項により、居室の種類及び主要構造部の構造等に応じて、次の表の通り整理され、これに適合することが求められます。

居室の種類		構造	主要構造部が準耐火構造であるか又は不燃材料で造られている場合				その他の場合
		階数	14階以下		15階以上		
			内装	準不燃	準不燃	準不燃	
①	建基令116条の2第1項第一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は法別表第一(い)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(い)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	

※表では令120条2項及び3項の内容を加味しています。 ※内装は床上1.2m以下の部分は除きます。
 ※令120条4項が適用される場合には、当該規定により判断します。

判断基準

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、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示十号の基準)

○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に関する制限(建基令121条関係)

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っては、同項及び同条第3項の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

・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

【適合を求める基準(令121条)】

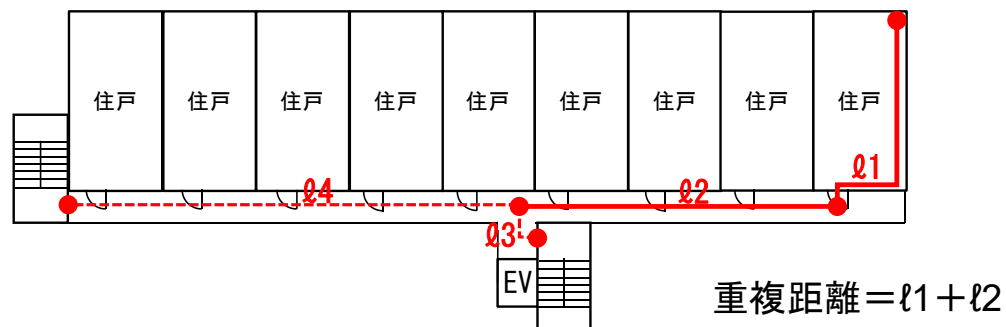
○第1項(2以上の直通階段の設置)

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

○第3項(重複距離)

・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(前頁の表参照)の1/2以下であること

・居室の各部分から、当該重複区間を経由しないで、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難ができる場合は、重複距離の規制は適用されない



判断基準

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、要除却認定の対象となります。**

4. 基準 避難施設関係(告示十一号の基準)

○特別避難階段の設置及びその構造に関する制限(建基令122条1項関係)

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123条第3項(第1号、第3号、第11号及び第12号に限る。)の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

・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

【適合を求める基準(令122条1項)】

○マンションの階数が15階以上又は地下3階以下である場合に、これらの階に通ずる特別避難階段が次の規定に適合すること

特別避難階段の構造(令123条3項)

○第1号(バルコニー又は付室の設置)

屋内と階段室とは、バルコニー又は付室を通じて連絡すること

○第3号(階段室等の壁の構造)

階段室、バルコニー及び付室は耐火構造の壁で囲むこと

○第11号(階段の構造)

階段は、耐火構造とし、避難階まで直通すること

○第12号(階段室等の面積)

建築物の15階以上の階又は地下3階以下の階に通ずる特別避難階段の15階以上の各階又は地下3階以下の各階における階段室及びこれと屋内とを連絡するバルコニー又は付室の床面積(バルコニーで床面積がないものにあつては、床部分の面積)の合計は、当該階に設ける各居室の床面積に、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つては8/100、その他の居室にあつては3/100を乗じたものの合計以上とすること

判断基準

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、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示十二号の基準)

○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に関する制限(建基令122条2項及び3項関係)

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1号及び第7号に限る。)、第2項(第3号に限る。)又は第3項(第1号、第3号、第11号及び第12号に限る。)の規定に適合すること。

【調査対象となるかの判断】

・マンションが3階以上の階を物品販売業を営む店舗(床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。)の用途に供する建築物であること

【適合を求める基準(令122条2項及び3項)】

○3階以上の階を物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物は、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、売場の存する階に応じて次の階段とし、以下の各階段の規定に適合すること。

3階以上 ⇒ 避難階段又は特別避難階段

5階以上 ⇒ 1以上を特別避難階段(それ以外は避難階段)

15階以上 ⇒ すべてを特別避難階段

屋内避難階段の構造(令123条1項)

○第1号(階段室の壁の構造)

階段室は耐火構造の壁で囲むこと

○第7号(階段の構造)

階段は耐火構造とすること

屋外避難階段の構造(令123条2項)

○第3号(階段の構造)

階段は耐火構造とすること

特別避難階段の構造(令123条3項)

○前頁の各号と同じ

判断基準

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、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示十三号イの基準)

○物品販売業を営む店舗の避難階段等の幅及びその出入口幅に関する制限(建基令124条1項関係)

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1500㎡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。

【調査対象となるかの判断】

・マンションが物品販売業を営む店舗(床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。)の用途に供する建築物であること

【適合を求める基準(令124条1項)】

避難階段、特別避難階段及びこれらに通ずる出入口の幅

○第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)

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とすること

○第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)

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とすること

判断基準

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に関するいずれかの規制への不適合が確認された場合、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示十三号口の基準)

○物品販売業を営む店舗の避難階の屋外への出口幅に関する制限(建基令125条3項関係)

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1500㎡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。

【調査対象となるかの判断】

- ・マンションが物品販売業を営む店舗(床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。)の用途に供する建築物であること
- ・当該用途が避難階に存すること

【適合を求める基準】

○(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は、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とすること

判断基準

物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口の幅に関する規制への不適合が確認された場合、要除却認定の対象となります。

4. 基準 避難施設関係(告示十四号の基準)

○階段から屋外への出口に至る歩行距離及び避難階の居室から屋外への出口に至る歩行距離に関する制限(建基令125条1項関係)

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。

【調査対象となるかの判断】

- ・マンションが避難階に通ずる階段を有する建築物であること
- ・マンションが避難階に居室(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

【適合を求める基準(令125条1項)】

- (避難階における階段から屋外への出口までの歩行距離)
 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は建基令120条に規定する数値以下とすること
- (避難階の居室から屋外への出口までの歩行距離)
 避難階の居室(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は建基令120条に規定する数値の2倍以下とすること

令120条による歩行距離(再掲)

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

判断基準

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、要除却認定の対象となります。

5. 申請方法等

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以上の直通階段の設置）

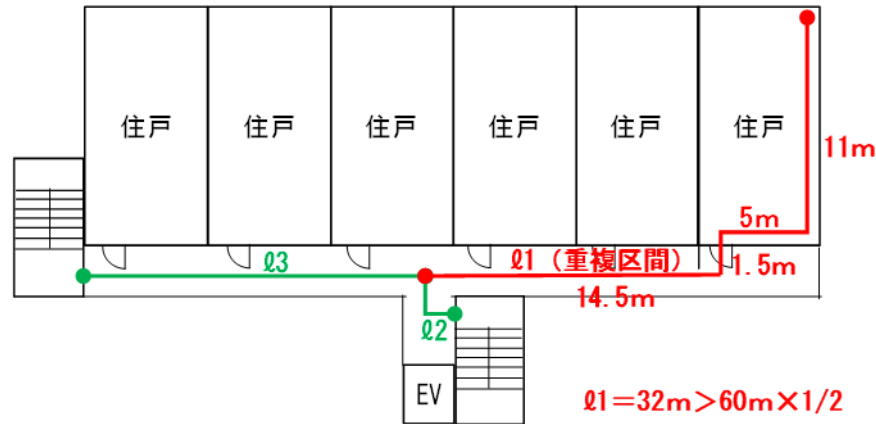
マンションの用途が共同住宅で、2階～5階の各階における居室の床面積の合計が280㎡であることから、2以上の直通階段の設置が必要であり、これを別添の竣工図書及び現地調査により確認した。

（重複距離）

竣工図書により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確に分かる資料として、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。



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などがある場合に必要な内容を記入します。