

要除却認定調査実務者講習

配管設備腐食等について

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 \geq 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)

第百二条 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。

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。**

○マンション建替円滑化法施行規則

(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。

○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。

- ・施行規則及び告示(第六)で、対象となる配管設備を、いわゆる**スラブ下配管方式の排水管**として規定。
- ・このうち、**床スラブに埋設された部分から排水立て管までの部分**が対象。

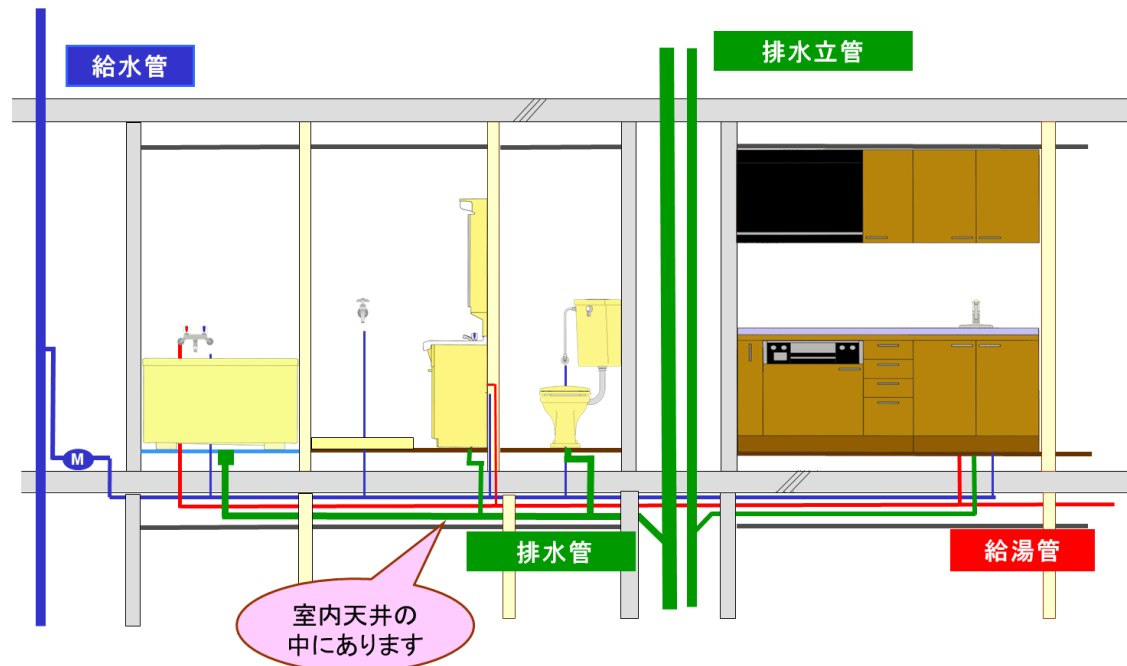
3. 法律の規定と告示の関係について

○除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示

第四 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百二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

(中略)規則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。

- ・**専有部分の天井裏にある排水管（スラブ下配管で、床スラブに埋設された部分から排水立て管までの部分）において、2以上の箇所で漏水が発生したことが確かめられることを基準とし、これに該当する場合に認定の対象となる。**

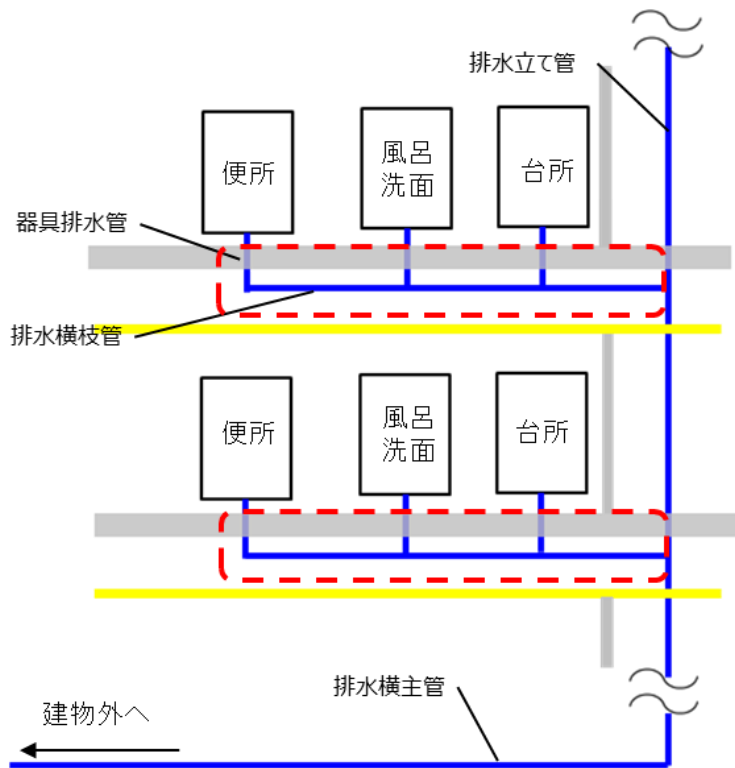


スラブ下配管方式のイメージ

4. 基準

①対象とする配管

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。



漏水の対象とする配管

【参考】

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のことをいう。

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、トラップから他の排水管までの間の管のことをいう。



スラブ下配管の例

排水立て管

一以上の排水横枝管からの排水を受けて、排水横主管に導く排水管のことをいう。

排水横主管

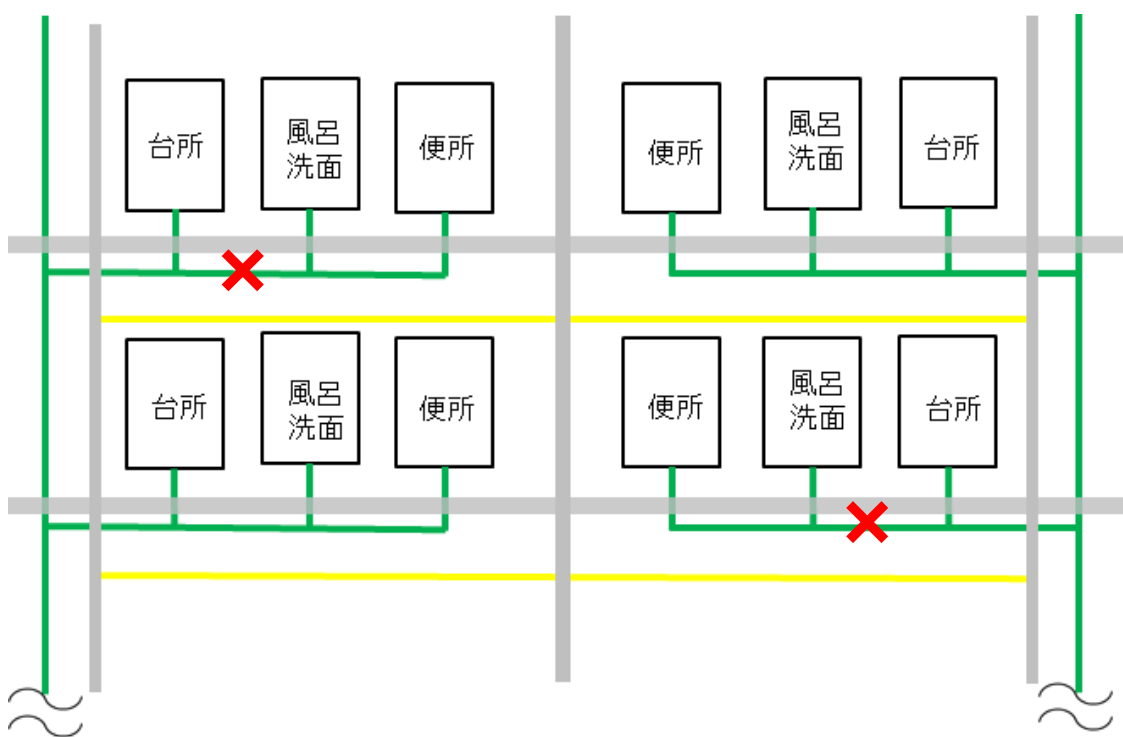
建物内の排水を集めて、屋外排水設備に導く横引き管のことをいう。

4. 基準

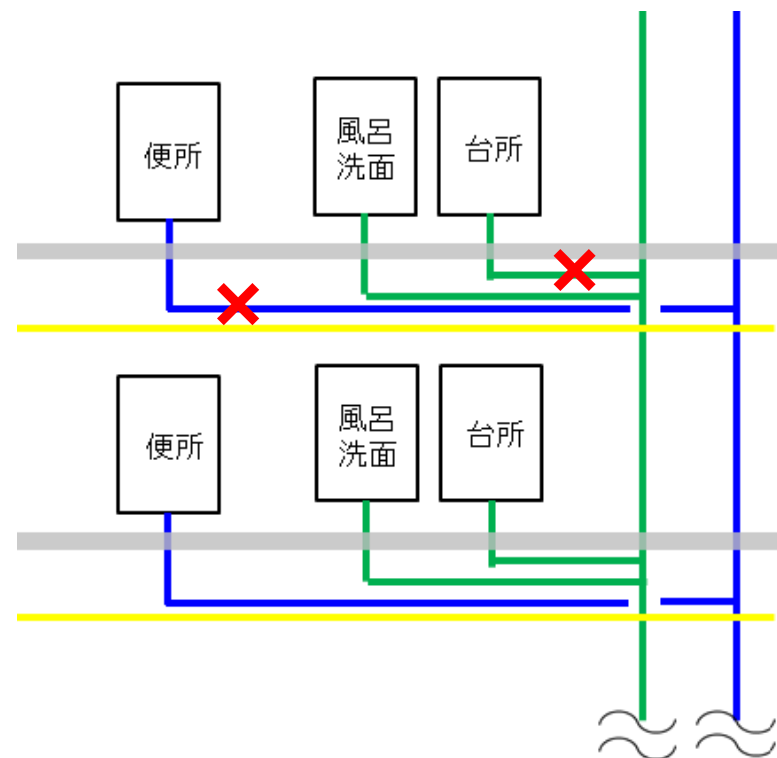
②2以上の漏水箇所の考え方

- ・対象となる排水管の部分において、**二箇所以上で漏水が生じているもの（過去に漏水が生じていたものも含む。）**を、衛生面で有害となるおそれが高いマンションと判定します。
- ・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一箇所と数えるもの**とします。

【二箇所以上と判断する例】



排水横枝管が異なる住戸等のそれぞれの箇所で漏水

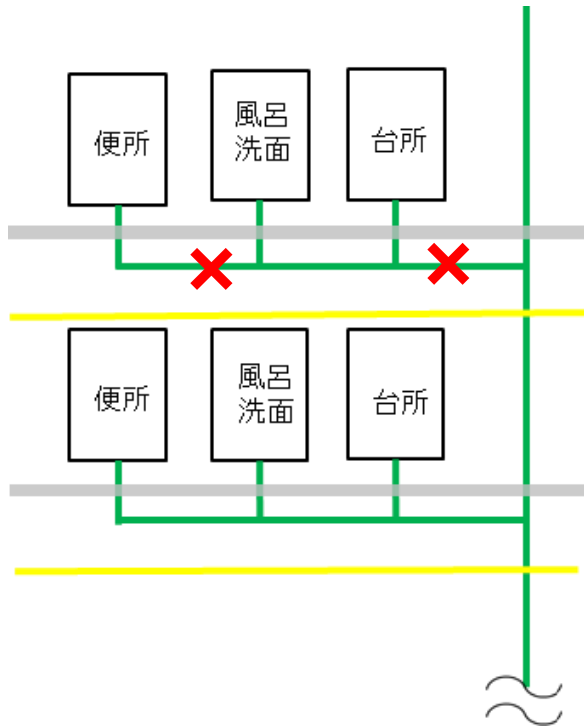


汚水管と雑排水管でそれぞれ漏水

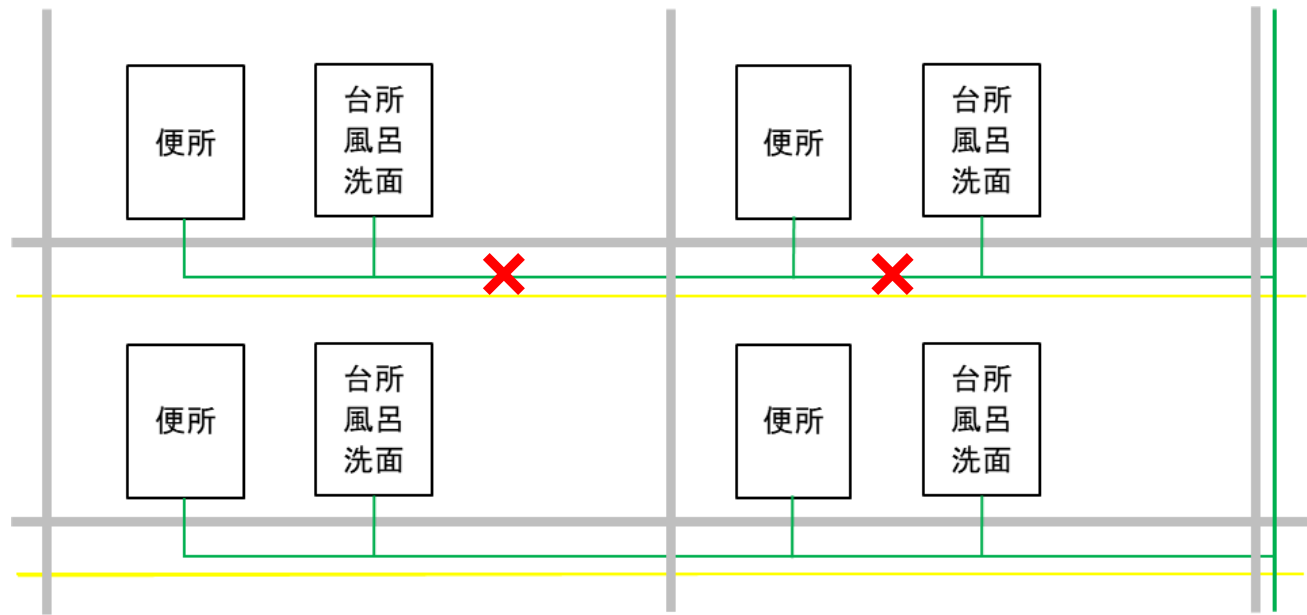
4. 基準

②2以上の漏水箇所の考え方

【二箇所以上と判断されない例】



一の排水横枝管で複数箇所漏水



複数住戸等の排水が同一の排水横枝管に合流し、当該排水管で複数箇所漏水

4. 基準

チェック項目

| 調査項目 | 確認内容 |
|----------------------|--|
| 1) 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"/> 配管が専有部分の天井裏に設けられている <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) 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"/> 一の排水横枝管等のみで漏水 <input type="checkbox"/> 二以上の排水横枝管等で漏水 ※一の排水横枝管又はこれに繋がる器具排水管をまとめて「一の排水横枝管等」という。 <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 () |

調査方法

手順 1 : 排水管の配管方式の確認

- ・**排水管がスラブ下配管方式（直上階の排水管が専有部分の天井裏にあるもの）となっていることを現地調査で確認**します。
- ・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と判断します。

手順 2 : 漏水の発生箇所の状況の確認

- ・排水管がスラブ下配管方式で、排水管からの漏水が発生している場合には、二以上の排水横枝管等で漏水が発生していることを、現地調査、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。
- ・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等とします。
- ・一の排水横枝管等において、二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（前頁参照）。
- ・漏水が一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該当していないと判断します。
- ・漏水が生じた箇所が共用部分の天井裏である場合は、当該漏水は漏水発生箇所として数えません。
- ・排水トラップ付近の防水層の破断によるもの等、排水管以外からの漏水は対象となりません。

5. 申請方法等

○認定申請書に以下の書類を添えて、特定行政庁へ申請します。

- ①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)
- ②当該マンションが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
- ③その他、特定行政庁が規則で定める書類

○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
(参考様式)

次の内容を記載することが考えられます。
特定行政庁において様式を定めている場合にはそれに従います。

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。

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 | 【発生箇所】 | | |
| | 【漏水の状況】 | | |
| | 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 () | |
| 発生箇所の写真、修繕履歴、保険適用履歴の写しなど | | | |
| ④備考 | | | |

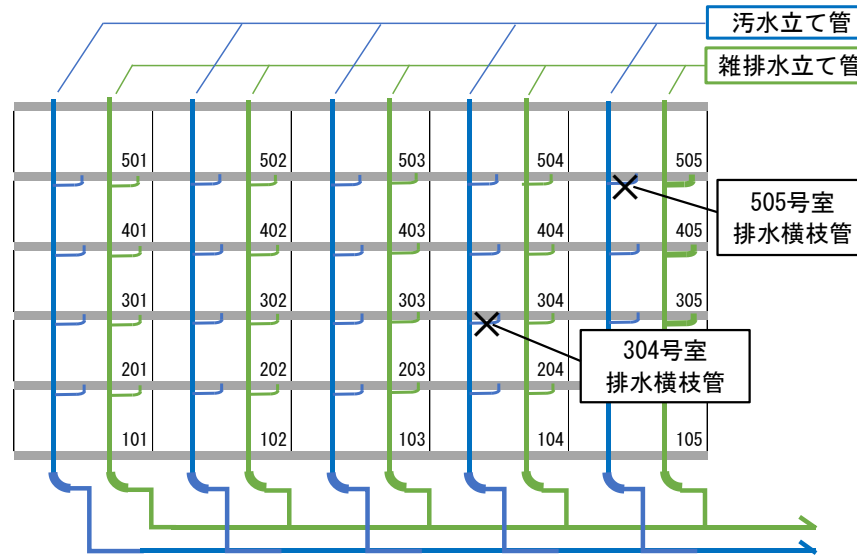
5. 申請方法等

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な内容を記入します。