第三　建物の区分所有等に関する法律第六十二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剝離し、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

法第六十二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剝離し、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、二級建築士又は要除却等認定基準告示第三第一号の規定に基づき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 | （劣化グレードBの観測数＋劣化グレードAの観測数×〇・八〇）÷調査箇所数 | 〇・五〇 |
| 十五箇所以上二十九箇所以下の場合 | （劣化グレードBの観測数＋劣化グレードAの観測数×〇・七一）÷調査箇所数 | 〇・三四 |
| 三十箇所以上の場合 | （劣化グレードBの観測数＋劣化グレードAの観測数×〇・六七）÷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。

①　外壁　桁行方向は専有部分（法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）ごとに区分した部分とし、張り間方向は専有部分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　専有部分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剝離、鉄筋露出 |

二　マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第百六十三条の五十六第二項第三号に該当するものとして同条第一項の認定を受けたものであること。

第四　建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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、二級建築士又は要除却等認定基準告示第四の規定に基づき国土交通大臣が定める者が建物の区分所有等に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第八条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。

第五　建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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、一級建築基準適合判定資格者又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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又は要除却等認定基準告示第五の規定に基づき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　建物の出入口（以下「建物出入口」という。）から各専有部分までの経路（一階分の上下の移動に係る部分を除く。）

ロ　建物に、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　建物に車椅子使用者用便房（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成十八年政令第三百七十九号）第十四条第二項に規定する車椅子使用者用便房をいい、専有部分内に設けられているものを除く。以下このハにおいて同じ。）を設ける場合にあっては、利用居室（建物に利用居室が設けられていない場合にあっては、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　建物に車椅子使用者用駐車施設（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第十八条第一項に規定する車椅子使用者用駐車施設をいう。以下このニにおいて同じ。）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