

○法務省告示第二十一号

建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第六十二条第二項各号及び建物の区分所有等に関する法律施行規則（平成十五年法務省令第四十七号）第八条の規定に基づき、同法第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び同令第八条の法務大臣が定めるものを次のとおり定める。

令和八年三月二十五日

法務大臣 平口 洋

建物の区分所有等に関する法律第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条の法務大臣が定めるものを定める件

第一 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）第六十二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（昭和二十五年法律第二百一号）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 建物の区分所有等に関する法律第六十二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

法第六十二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（以下「一級建築基準適合判定資格者」という。）又は除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和三年国土交通省告示第千五百二十二号。以下「要除却等認定基準告示」という。）第二の規定に基づき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（同法第二条第三項に規定する二級建築士をい

う。以下同じ。））、建築基準法第七十七条の五十八第一項の登録を受けている者（以下「建築基準適合判定資格者」という。）又は要除却等認定基準告示第二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又は要除却等認定基準告示第二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、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 建物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つては、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 建物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つては、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 建物が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第五号の防火地域又は同号の準防火地域

内にある建築物である場合にあつては、その主要構造部（建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部をいう。以下同じ。）（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建物にあつては、特定主要構造部（建築基準法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部をいう。以下同じ。））が同法第六十一条第一項の規定に適合すること。

四 建物が密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十一条第一項の特定防災街区整備地区内にある建築物で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(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建物は、この限りでない。

(1) 建物の主要構造部が建築基準法施行令第七十二条の二各号又は第九十二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七十二条各号又は第九十二条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ものを含む。）であつて、かつ、要除却等認定基準告示第

二第四号イ(1)の構造方法を用いるもの又は要除却等認定基準告示第二第四号イ(1)の規定に基づき国

国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

(2) 建物の主要構造部が建築基準法施行令第百二十六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ものを含む。)であつて、かつ、要除却等認定基準告示第二第四号イ(2)の構造方法を用いるもの又は要除却等認定基準告示第二第四号イ(2)の規定に基づき国土交通大臣の認定を受けたものとなっていること。

ロ 建物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 建物が建築基準法施行令第百十二条第一項、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 建物が建築基準法施行令第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 建物が建築基準法施行令第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 建物が建築基準法施行令第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 建物が避難階（建築基準法施行令第十三条第一号に規定する避難階をいう。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、同令第二百二

十条第一項の規定に適合すること。

十 建物の避難階以外の階が建築基準法施行令第二百二十一条第一項各号に規定するもののいずれかである  
場合にあつては、同項及び同条第三項の規定に適合すること。

十一 建物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二百二十三条第三項（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 建物が建築基準法施行令第二百二十二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つて  
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、これが同令第二百二十三条第一項  
（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 建物が建築基準法施行令第二百二十四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 当該建物における避難階段（建築基準法施行令第二百二十三条第一項の規定による屋内の避難階段及び同条第二項の規定による屋外の避難階段をいう。）、特別避難階段（同条第三項の規定による特別避難階段をいう。）及びこれらに通ずる出入口の幅が同令第二百二十四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二百二十五条第三項の規定に適合すること。

十四 建物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二百二十五条第一項の規定に適合すること。

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	$\frac{\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.80}{\text{調査箇所数}}$	○・五〇
十五箇所以上二十九箇所以下の場合	$\frac{\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.71}{\text{調査箇所数}}$	○・三四
三十箇所以上の場合	$\frac{\text{劣化グレードBの観測数} + \text{劣化グレードAの観測数} \times 0.67}{\text{調査箇所数}}$	○・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も、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つては一級建築士、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つては一級建築士、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つては一級建築士、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（二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 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。）を設ける場合にあつては、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 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、各専有部分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（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十九条第二項第五号イに規定する籠をいう。）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。

へ 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の促進に関する法律施行令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 建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条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

規則第八条に規定する法務大臣が定めるものは、専有部分又は共用部分（法第二条第四項に規定する共用部分をいう。）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、令和八年四月一日から施行する。