

マンション(新築)認定基準

建物の性能(ハード面)

当該マンションが、次に掲げるすべてを満たしていること。

- 1 建築基準法第6条第4項又は第6条の2第1項に規定する確認済証、同法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証等の交付を受けていること。ただし、当該マンションが同法第7条の3第1項の規定が適用される場合は、同条第5項又は第7条の4第3項に規定する中間検査合格証等の交付を受けていること。

なお、交付は、確認済証にあつては仮認定時、中間検査合格証及び検査済証等にあつては、本認定時までとする。

- 2 品確法施行規則第4条第1項に規定する設計住宅性能評価書及び同規則第7条第1項に規定する建設住宅性能評価書の交付を受け、かつ、下表の全ての項目において、その項目に該当する等級を満たしていること。

なお、交付は、設計住宅性能評価書にあつては仮認定時、建設住宅性能評価書にあつては本認定時までとする。

項	目	等級	内	容
1 構造の安定に関する事	-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊防止)		地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ	
		1	構造躯体が、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して倒壊、崩壊等しない程度の耐震性能を有していること	
	-2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)		地震に対する構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさ	
		1	構造躯体が、稀に(数十年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの)に対して損傷を生じない程度の耐震性能を有していること	
	-3 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)		暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)の生じにくさ	
		2	極めて稀に(500年に一度程度)発生する暴風による力(建築基準法施行令第87条に定めるものの1.6倍)の1.2倍の力に対して倒壊、崩壊等せず、稀に(50年に一度程度)発生する暴風による力(同条に定めるもの)の1.2倍の力に対して損傷を生じない程度	
2 火災時の安全に関する事	-1 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部))		延焼のおそれのある部分の開口部に係る火災による火災を遮る時間の長さ	
		2	火災を遮る時間が20分相当以上	
	-2 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部以外))		延焼のおそれのある部分の外壁等(開口部以外)に係る火災による火熱を遮る時間の長さ	
		4	火熱を遮る時間が60分相当以上	
3 劣化の軽減に関する事	-1 劣化対策等級 (構造躯体等)		構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を延伸するため必要な対策の程度	
		2	構造躯体等が、通常想定される自然条件及び維持管理の条件下でおおむね50~60年まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を延伸するため必要な対策が講じられていること	
4 維持管理への配慮に関する事	-1 維持管理対策等級 (共用配管)		共用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度	
		2	共用の配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられていること	
5 高齢者等への配慮に関する事	-1 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)		共同住宅等の主な建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度	
		3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するための基本的な措置が講じられている	

管理規約等（ソフト面）

管理組合及び管理規約等が、下表のすべてを満たしていること。

1 管理組合	区分所有者による集会を開き、管理規約及び管理者を定めているものであること。				
2 管理規約	<p>(1) 管理規約が、中高層共同住宅標準管理規約（平成9年2月7日付けの住宅地審議会答申）に準じたものであること。</p> <p>(2) 管理規約に、次に掲げるすべてを定めたものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理規約の対象となる建物並びに建物の敷地等及び共用部分等の範囲を規定する 二 区分所有者が、管理費及び特別修繕費を管理組合に納入しなければならない旨を規定する 三 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる旨を規定する。ただし、このほかに修繕積立金を取り崩すことができる旨を規定する場合にあっては、建物の敷地等及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理に要する費用に充当する場合に限る 四 修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならない旨を規定する 五 管理組合の業務に、管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕及び変更を含む旨を規定する 六 次のアからウまでに掲げるすべての事項が、管理組合の集会の議決事項である旨を規定する <ul style="list-style-type: none"> ア 収支決算及び収支予算 イ 管理費、特別修繕費及び使用料の額並びに当該費用の賦課及び徴収の方法 ウ 第3号に規定する修繕又は特別に必要となる管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し 				
3 長期修繕計画	<p>次に掲げるすべてを定めた長期修繕計画を有していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 原則として、対象とする期間が20年以上 二 原則として、外壁、屋根、給水管及び排水管の補修工事が予定され、かつ、当該工事に係る予定時期及び予定費用を明記 				
4 修繕積立金	<p>修繕積立金が、次に掲げるすべてに適合したものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 修繕積立金が、管理費と区分して経理されていること。 二 住宅に係る修繕積立金の1戸当たりの平均月額が、当該マンションの平均専有面積に応じて、次表に定める金額以上である旨を定めていること。 <table border="1" data-bbox="584 1552 1163 1711"> <tr> <td data-bbox="584 1552 874 1630">平均専有面積が 55㎡以上</td> <td data-bbox="874 1552 1163 1630">平均専有面積が 55㎡未満</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1630 874 1711">6,000円以上</td> <td data-bbox="874 1630 1163 1711">5,700円以上</td> </tr> </table>	平均専有面積が 55㎡以上	平均専有面積が 55㎡未満	6,000円以上	5,700円以上
平均専有面積が 55㎡以上	平均専有面積が 55㎡未満				
6,000円以上	5,700円以上				

マンション(中古)認定基準

建物の性能 (ハード面)

当該マンションが、次の掲げるすべてを満たしていること。

- 1 建築基準法(現行、第7条第5項又は第7条の2第5項)に規定する検査済証の交付を受けていること。
- 2 建築基準法施行令第88条第2項及び第3項に規定する耐震性能を有していること。
- 3 下表の対象部位欄に該当するすべてにおいて、認定機関が実施する現況検査により、劣化事象等(1)欄の事象が認められないものであること。

対象部位(共用部分)		劣化事象等	検査方法	
構造耐力	柱・梁・壁及び床	(1) コンクリート直仕上げの場合	幅が0.5mm以上のものその他著しいひび割れ 深さが20mm以上のものその他の著しい欠損 シーリング材の破断及び接着破断 漏水等の跡	計測又は目視
		(2) モルタル等塗り仕上げの場合	著しいひび割れ・欠損 仕上げ部分の著しい浮き・剥がれ シーリング材の破断及び接着破断 漏水等の跡	計測又は目視
		(3) タイル仕上げの場合	著しいひび割れ・欠損 仕上げ材の著しい浮き・剥がれ シーリング材の破断及び接着破断 漏水等の跡	計測又は目視
		(4) その他の仕上げの場合	(1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	2
主要な部分	天井及び軒裏	(1) コンクリート直仕上げの場合	著しいひび割れ・欠損 漏水等の跡	目視
		(2) モルタル等塗り仕上げの場合	著しいひび割れ・欠損 漏水等の跡 仕上げ部分の著しい浮き・剥がれ	目視
		(3) サイディングボード等の板状仕上げの場合	仕上げ材の著しい割れ・欠損 仕上げ材の著しい剥がれ 仕上げ材(金属)の著しい腐食	目視
		(4) その他の仕上げの場合	(1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	2
部分	屋根	(1) アスファルト防水(保護層あり)の場合	コンクリート保護層の著しいせり上がり	目視
		(2) アスファルト防水(保護層なし)又は改質アスファルト防水の場合	防水層の破断 表層ルーフingの接合部の剥離	目視
		(3) シート防水の場合	防水層の破断 シートの接合部の剥離	目視
		(4) その他の防水の場合	(1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	2
	階段	構造体の著しい欠損・腐食等 踏面の著しい沈み・欠損・腐食等	計測又は目視	
その他の部分	手摺(廊下、階段室、転落防止等)	手摺又はこれを支持する部分の著しい腐食等 手摺の著しいぐらつき	3	
	給水設備	給水管等の漏水及び著しい腐食 受水槽及び給水ポンプ等の著しい損傷・腐食	目視	
	排水設備	排水管等の漏水及び著しい腐食 浄化槽等の著しい損傷・腐食及び作動不良	目視	
	すべての部位等	鉄筋の著しい露出	目視	

- 1 現況検査は、外部から確認できる部分に限る。
- 2 検査方法は、(1)～(3)に準じる。
- 3 目視又は通常の使用において想定される力を加える。

管理規約等（ソフト面）

管理組合及び管理規約等が、下表のすべてを満たしていること。

1 管理組合	区分所有者による集会を開き、管理規約及び管理者を定めているものであること。		
2 管理規約	<p>(1) 管理規約が、中高層共同住宅標準管理規約（平成9年2月7日付けの住宅地審議会答申）に準じたものであること。</p> <p>(2) 管理規約に、次に掲げるすべてを定めたものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理規約の対象となる建物並びに建物の敷地等及び共用部分等の範囲を規定する 二 区分所有者が、管理費及び特別修繕費を管理組合に納入しなければならない旨を規定する 三 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる旨を規定する。ただし、このほかに修繕積立金を取り崩すことができる旨を規定する場合にあっては、建物の敷地等及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理に要する費用に充当する場合に限る 四 修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならない旨を規定する 五 管理組合の業務に、管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕及び変更を含む旨を規定する 六 次のアからウまでに掲げるすべての事項が、管理組合の集会の議決事項である旨を規定する <ul style="list-style-type: none"> ア 収支決算及び収支予算 イ 管理費、特別修繕費及び使用料の額並びに当該費用の賦課及び徴収の方法 ウ 第3号に規定する修繕又は特別に必要となる管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し 		
3 長期修繕計画	<p>次に掲げるすべてを定めた長期修繕計画を有していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 原則として、対象とする期間が20年以上 二 原則として、外壁、屋根、給水管及び排水管の補修工事が予定され、かつ、当該工事に係る予定時期及び予定費用を明記 		
4 大規模修繕	原則として、当該マンションが竣工してから経過年数が20年を超える場合、外壁及び屋根の補修工事に係る大規模修繕を実施していること。		
5 修繕積立金	<p>修繕積立金が、次に掲げるすべてに適合したものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 修繕積立金が、管理費と区分して経理されていること。 二 収支会計の期間に、住宅に係る修繕積立金として積み立てる費用の住戸1戸当たりの金額を、修繕積立金に係る収支会計の期間の月数で除したもの（次表において「修繕積立金の1戸当たりの平均月額」という。）が、当該建物の平均専有面積及び経過年数に応じて、次表に定める金額以上であること。 <p style="margin-left: 2em;">なお、修繕積立基金（分譲時に徴収する一時金）については、修繕積立金の一部とみなすことができる</p> 		
	経過年数	平均専有面積が 55㎡以上	平均専有面積が 55㎡未満
	5年未満	6,000円以上	5,700円以上
	5年以上10年未満	7,000円以上	6,650円以上
	10年以上17年未満	9,000円以上	8,550円以上
	17年以上	10,000円以上	9,500円以上
	<ul style="list-style-type: none"> 三 前記の規定は、調査会計期間の収支予算及び前会計期間の収支決算について適用する。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合にあっては、前会計期間の収支決算については問わない <ul style="list-style-type: none"> ア 前会計期間の収支予算における修繕積立金として積み立てる費用に対する同時期の収支決算における当該積立金として積み立てられた費用が、95%以上である場合 イ 経過年数が原則として1年未満である場合 		

6 法定点検	<p>次の報告等が、すべて（該当する場合に限る。）を満たしていること。</p> <ul style="list-style-type: none">一 過去3年6ヶ月以内に建築基準法第12条第1項に規定する特殊建築物等定期調査報告を実施し、防災上支障がないと認められるもの二 過去2年以内に建築基準法第12条第1項に規定する建築設備定期検査報告を実施し、防災上支障がないと認められるもの三 過去2年以内に建築基準法第12条第2項に規定する昇降機及び昇降機等定期検査報告を実施四 過去3年6ヶ月以内に消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等点検報告を実施五 過去2年以内に水道法第34条の2第2項に規定する簡易専用水道の検査を実施
--------	--