

マンション(新築)認定基準

I 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、確認済証にあっては仮認定時、中間検査合格証及び検査済証にあっては、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っては仮認定時、建設住宅性能評価書にあっ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こと	-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊防止)	1	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ	
			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)	1	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	
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)	2	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		
		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こと	-1 耐火等級 (延焼のおそれのある部分(開口部))	2	延焼のおそれのある部分の開口部に係る火災による火炎を遮る時間の長さ	
			火炎を遮る時間が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))	4	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		
		火熱を遮る時間が60分相当以上		
3 劣化の軽減に関すること	-1 劣化対策等級(構造躯体等)	2	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伸長するため必要な対策の程度	
			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こと	-1 維持管理対策等級(共用配管)	2	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	
			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 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	-1 断熱等性能等級	4	外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度	
			熱損失等の大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号)に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられていること	
6 高齢者等への配慮に関すること	-1 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	3 (一部を除く)	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	
			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こと(共用廊下の手すりの基準を除く)	

II 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、マンション標準管理規約（昭和57年1月28日住宅地審議会答申）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、管理費及び修繕積立金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、修繕等の履歴情報の整備及び保管する旨を規定する 六 次のアからエ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、修繕積立金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 エ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 七 総会・理事会の議事について、議事録を作成する旨を規定する
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30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 修繕積立金の月額が、下記算出式（※）に当てはめた金額以上であること。 <p style="text-align: center;">（※）修繕積立金＝専有床面積当たりの目安となる額×専有床面積 （＋機械式駐車場がある場合の加算額）</p> <p style="text-align: center;">国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より 詳細は別紙のとおり</p>
5 設計図書等	<p>適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書（国土交通省令で定める図書）を、区分所有者または利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・付近見取図 ・各階平面図 ・基礎伏図 ・構造詳細図 ・配置図 ・四面の立面図 ・各階床伏図 ・構造計算書 ・仕様書（仕上げ表含む） ・断面図又は矩計図 ・小屋伏図

※新築住宅のため、「大規模修繕工事」・「法定点検」・「修繕履歴情報」の三項目は項目から外した

○専有床面積当たりの目安となる額

階数/建築延床面積		目安となる額
15階未満	5,000㎡未満	165円/㎡・月
	5,000以上10,000㎡未満	140円/㎡・月
	10,000㎡以上	135円/㎡・月
20階以上		170円/㎡・月

(機械式駐車場がある場合の加算額)

加算額 = 機械式駐車場 1 台当たりの修繕工事費 × 台数

○機械式駐車場の 1 台当たりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	7,085円/台
3段(ピット2段)昇降式	6,040円/台
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540円/台
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165円/台

マンション(既存)認定基準

I 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又は建築確認台帳の記載事項証明書^{※1}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	<input type="checkbox"/> 幅が0.5mm以上のものその他著しいひび割れ <input type="checkbox"/> 深さが20mm以上のものその他の著しい欠損 <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡	計測又は目視 目視
		(2) モルタル等塗り仕上げの場合	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ・欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ部分の著しい浮き・剥がれ <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡	計測又は目視 目視
		(3) タイル仕上げの場合	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ・欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい浮き・剥がれ <input type="checkbox"/> シーリング材の破断及び接着破壊 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡	計測又は目視 目視
		(4) その他の仕上げの場合	<input type="checkbox"/> (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	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ・欠損 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡	目視
		(2) モルタル等塗り仕上げの場合	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ・欠損 <input type="checkbox"/> 漏水等の跡 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい割れ・欠損 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の著しい剥がれ <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> (1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	※2
部分	バルコニー等及び階段	(1) アスファルト防水(保護層あり)の場合	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 防水層の破断 <input type="checkbox"/> 表層 ^{ルーフ} の接合部の剥離	目視
		(3) シート防水の場合	<input type="checkbox"/> 防水層の破断 <input type="checkbox"/> シートの接合部の剥離	目視
		(4) その他の防水の場合	<input type="checkbox"/> (1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	※2
その他の部分	手摺(廊下、階段室、転落防止等)	<input type="checkbox"/> 手摺又はこれを支持する部分の著しい腐食等 <input type="checkbox"/> 手摺の著しいぐらつき	※3	
		給水設備	<input type="checkbox"/> 給水管等の漏水及び著しい腐食 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 排水管等の漏水及び著しい腐食 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。

II 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、マンション標準管理規約（昭和57年1月28日住宅地審議会答申）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、管理費及び修繕積立金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、修繕等の履歴情報の整備及び保管する旨を規定する 六 次のアからエ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、修繕積立金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 エ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 七 総会・理事会の議事について、議事録を作成する旨を規定する
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25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 修繕積立金の月額が、下記算出式（※）に当てはめた金額以上であること。 <p style="text-align: center;">（※）修繕積立金＝専有床面積当たりの目安となる額×専有床面積 （+機械式駐車場がある場合の加算額）</p> <p style="text-align: center;">国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より 詳細は別紙のとおり</p> <p>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> 三 前項の規定は、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

5 大規模修繕工事	<p>次に掲げるすべての要件を満たして大規模修繕工事を実施していること。</p> <p>一 原則として、外壁及び屋上防水の補修工事は築20年以内であること</p> <p>二 適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて、計画された工事の要否、実施する工事内容等を決め、実施している</p>
6 法定点検	<p>建築基準法等の関連法令に基づく建物・設備の法定点検について、年間計画を作成し、区分所有者に周知した上で実施している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定建築物定期調査報告 ・ 消防用設備等点検報告 ・ 建築設備定期検査報告 ・ 簡易専用水道の検査 ・ 昇降機定期検査報告 ・ 防火設備定期検査報告
7 修繕履歴情報	<p>継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。</p>
8 設計図書等	<p>適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書（国土交通省令で定める図書）を、区分所有者または利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 付近見取図 ・ 配置図 ・ 仕様書（仕上げ表含む） ・ 各階平面図 ・ 四面の立面図 ・ 断面図又は矩計図 ・ 基礎伏図 ・ 各階床伏図 ・ 小屋伏図 ・ 構造詳細図 ・ 構造計算書

(別紙)

○専有床面積当たりの目安となる額

階数/建築延床面積		目安となる額
15階未満	5,000㎡未満	165円/㎡・月
	5,000以上10,000㎡未満	140円/㎡・月
	10,000㎡以上	135円/㎡・月
20階以上		170円/㎡・月

(機械式駐車場がある場合の加算額)

加算額 = 機械式駐車場 1 台当たりの修繕工事費 × 台数

○機械式駐車場の 1 台当たりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1 台当たり月額)
2 段 (ピット 1 段) 昇降式	7,085円/台
3 段 (ピット 2 段) 昇降式	6,040円/台
3 段 (ピット 1 段) 昇降横行式	8,540円/台
4 段 (ピット 2 段) 昇降横行式	14,165円/台