大阪市マンション除却等の必要性に係る認定運用要領

（趣旨）

第１条　マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「法」という。）第４章の２第１節の規定に基づく除却等等の必要性に係る認定の運用については、別に定めがあるものを除くほか、この運用要領の定めるところによる。

（建築物耐震診断概要書）

第２条　大阪市マンションの再生等の円滑化に関する法律施行細則（平成 26 年大阪市規則第 213 号。以下「施行細則」という。）第２条第１項第１号の耐震診断の概要を記載した書類は、別記様式第１号の建築物耐震診断概要書によるものとする。ただし、建築物耐震診断概要書に記載すべき事項がすべて記載された書類で、かつ大阪市長（以下「市長」という。）が認める場合は、当該書類をもって建築物耐震診断概要書に代えることができる。

（市長が適切であると認めた者）

第３条　施行細則第２条第１項第３号の市長が適切であると認めた者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1)既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会規約（平成７年４月 21 日制定）第３条第１項に規定する構成団体であって、同規約第８条第１項の規定により耐震判定委員会を設置し、かつ当該耐震判定委員会を既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している者

(2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 77 条の 56 第２項に規定する指定性能評価機関

（除却等の必要性に係る認定の申請に係る添付書類の省略）

第４条　マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号。以下「施行規則」という。）第 76 条の 25 第１項の申請書の提出に当たり、次の各号のいずれかに該当するときは、施行細則第２条第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に規定する書類の添付を省略することができる。

(1)「建築物の耐震改修の促進に関する法律第 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」（平成 25 年国土交通省告示第 1062 号。以下「準ずる基準」という。）の国土交通大臣が認める場合に該当するとき

(2)準ずる基準附則第２項の規定により、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成７年建設省令第 28 号。以下「耐震改修促進法施行規則」という。）第５条第１項各号のいずれかに掲げる者に耐震診断を行わせたとみなされるとき

（除却等の必要性に係る認定の申請の取下げ）

第５条　法第 163 条の 56 第１項の認定を申請した者は、当該認定を受けるまでの間は、別記様式第２号の除却等の必要性に係る認定申請取下書を市長に提出することにより当該申請を取り下げることができる。

（除却等完了届出書）

第６条　法第 163 条の 56 第２項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の管理者等（法第 163 条の 56 第１項に規定する管理者等をいう。）又は要除却等認定マンションを買受けた者は、当該要除却等認定マンションの除却等（法第 163 条の 56 第１項に規定する除却等をいう。）が完了したときは、別記様式第３号の除却等完了届出書に次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める書類を添えて、その旨を市長に届け出るものとする。

(1) 当該要除却等認定マンションの除却が完了した場合　除却後の土地利用の計画概要がわかる書類

(2) 当該要除却等認定マンションの更新工事（施行規則第76条の26各号のいずれかに該当する工事をいう。）が完了した場合であって、当該認定を受けたときに該当した号が法第163条の56第２項第１号である場合　次に掲げるいずれかの書類

ア　耐震改修促進法施行規則第34条第１項の規定による認定通知書の写し

イ　耐震改修促進法施行規則第30条第１項の規定による認定通知書の写し及び、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第123号。）第17条第３項の規定による認定を受けた建築物の耐震改修の計画による工事を完了し、建築基準法第７条第５項、第７条の２第５項若しくは第18条第16項の規定により交付された検査済証の写し又はこれに代わる書類

ウ　建築基準法第６条第４項、第６条の２第１項若しくは第 18 条第３項の規定により交付された確認済証の写し又はこれに代わる書類及び、建築基準法第７条第５項、第７条の２第５項若しくは第18条第16項の規定により交付された検査済証の写し又はこれに代わる書類

(3) 当該要除却等認定マンションの更新工事が完了した場合であって、当該認定を受けたときに該当した号が法第 163 条の 56 第２項第２号である場合　次に掲げるいずれかの書類

ア　前号ウに掲げる書類

イ　施行細則第２条第２項第１号に規定する書類及び法第 102 条第２項第２号に該当しないものとなったことを証明するに足る書類

(4) 当該要除却等認定マンションの更新工事が完了した場合であって、当該認定を受けたときに該当した号が法第 163 条の 56 第２項第３号から第５号までのいずれかである場合　次に掲げるすべての書類

ア　施行細則第２条第２項第１号に規定する書類

イ　当該認定を受けたときに該当した号に該当しないものとなったことを証明するに足る書類

（除却等に代わる措置を講じた旨の届出）

第７条　要除却等認定マンションの管理者等（法第 163 条の 56 第１項に規定する管理者等をいう。）又は要除却等認定マンションを買受けた者は、当該要除却等認定マンションに除却等に代わる措置を講じることにより、当該要除却等認定マンションが法第 163 条の 56 第２項各号のうち当該認定を受けたときに該当した号に該当しないものとなった場合には、別記様式第４号の除却等に代わる措置を講じた旨の届出書に次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める書類を添えて、その旨を市長に届け出るものとする。

(1) 当該認定を受けたときに該当した号が法第102条第２項第１号である場合　次に掲げるいずれかの書類

ア　耐震改修促進法施行規則第34条第１項の規定による認定通知書の写し

イ　耐震改修促進法施行規則第30条第１項の規定による認定通知書の写し及び、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第123号。）第17条第３項の規定による認定を受けた建築物の耐震改修の計画による工事を完了し、建築基準法第７条第５項、第７条の２第５項若しくは第18条第22項若しくは第26項の規定により交付された検査済証の写し又はこれに代わる書類

ウ　建築基準法第６条第４項、第６条の２第１項若しくは第 18 条第３項若しくは第４項の規定により交付された確認済証の写し又はこれに代わる書類及び、建築基準法第７条第５項、第７条の２第５項若しくは第 18 条第 22 項若しくは第 26 項の規定により交付された検査済証の写し又はこれに代わる書類

(2) 当該認定を受けたときに該当した号が法第163条の56第２項第２号である場合　次に掲げるいずれかの書類

ア　前号ウに掲げる書類

イ　施行細則第２条第２項第１号に規定する書類及び法第 163 条の 56 第２項第２号に該当しないものとなったことを証明するに足る書類

(3) 当該認定を受けたときに該当した号が法第163条の56第２項第３号から第５号までのいずれかである場合　次に掲げるすべての書類

ア　施行細則第２条第２項第１号に規定する書類

イ　当該認定を受けたときに該当した号に該当しないものとなったことを証明するに足る書類

（補則）

第８条　この運用要領に定めるもののほか、除却等の必要性に係る認定の運用に関し必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附　則

（施行期日）

第１条　この運用要領は、平成 27 年４月１日より施行する。

附　則

（施行期日）

第１条　この運用要領は、令和３年４月１日より施行する。

附　則

（施行期日）

第１条　この運用要領は、令和４年４月１日より施行する。

附　則

（施行期日）

第１条　この運用要領は、令和６年 11 月１日より施行する。

附　則

（施行期日）

第１条　この運用要領は、令和８年４月１日より施行する。

第１号様式（第２条関係）

建築物耐震診断概要書

1 建物概要

建物名、建物区分(棟番号)	
面積(対象面積)	㎡
用途	
建築年月日、構造、階数	
建物所有者の名称	
建物の所在地	
実施内容	□耐震診断　□耐震改修計画
基礎、地盤条件	
構造上の特徴	平面(□ほぼ整形・□不整形)、立面(□ほぼ整形・□不整形) 構造形式 (X方向:　Y方向:　) 極脆性柱 (□有・□無)、下階壁抜 (□有・□無) 平面柱抜 (□有・□無)、PCa屋根 (□有・□無)

2 診断方針

診断法(計算法)	□第2次診断、□第3次診断、□応答解析、□新耐震基準(検査済証等) □その他(　)　(□手計算、□電算機)	
電算ソフト(ﾊﾞｰｼﾞｮﾝ)/(作成者)		
診断実施者名		
診断実施者の資格	(　)建築士(　)登録 第　号	修了証明書番号(　)
連絡先住所 (TEL/FAX/E-mail)	事務所名: 住所: TEL:　FAX:　E-mail:	
診断実施年月日	年　月　日	
材料調査:調査値(標準偏差) 設計値、診断使用値等 (7. 特記)	ｺﾝｸﾘｰﾄ:調査値=　設計値(Fc)=　診断使用値=　～　(N/㎟) 鉄筋:　設計値(σy)=　診断使用値=　(N/㎟) 鉄骨:　設計値(σy)=　診断使用値=　(N/㎟)	
劣化の状況	所見:(　)	

3 診断結果 (Is2又はIs3、CtSD又はqStを*欄に付記して記入、所見に判定、Is0との関係等を記入) ※6F以上は適宜行を追加

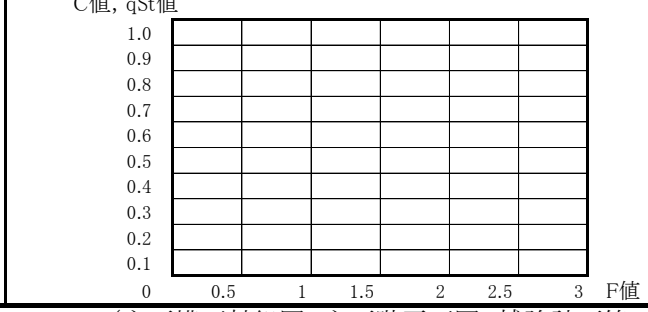
	補強前				補強後				(調査及び診断に関する所見) 目標値:
	Isx	*	Isy	*	Isx	*	Isy	*	
5F									
4F									
3F									
2F									
1F									
最小値									

4 補強計画 (補強方法別に各階の補強箇所数、合計数を記入、所見に判定、Is0との関係等を記入) ※6F以上は適宜行を追加

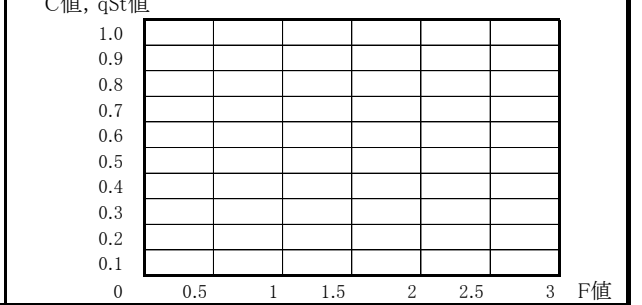
	壁増設	壁補強	袖壁増設	袖壁補強	柱増設	柱補強	ブ増設	ブ補強	スリット	基礎補強	荷重軽減	その他	(補強に関する所見) 目標値:
5F													
4F													
3F													
2F													
1F													
合計													

5 付図 I (補強前後の代表階の①Ct-F関係、主要のCt値(RC造)、又は②qSt-F値(S造)を下記に記入)

X方向〔　階〕



Y方向〔　階〕



6 付図 II (主要構面軸組図、主要階平面図、補強計画等の概要を別紙(A4、2ページ程度)として添付すること)

7 備考

・コンクリート強度試験は、各階毎、各施工時期毎に3本以上のコアを採取することを原則とする。

・コンクリートの調査値、診断使用値は全標本中の最低と最大を記す。

・建築物の耐震改修の促進に関する法律第7条、第22条第1項、第25条第1項又は附則第3条第1項に基づく報告又は申請であって、耐震改修を行う予定のない場合等は、上記4及び5については、記入を要しない。

第２号様式（第５条関係）

除却等の必要性に係る認定申請取下書

令和　　年　　月　　日

大阪市長　様

申請者の住所又は主たる事
務所の所在地
申請者の氏名又は名称及び
法人にあっては、その代表
者の氏名

令和　　年　　月　　日付け　第　　号により行った、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 56 第１項の規定に基づく除却等の必要性に係る認定の申請については、この届出をもって取り下げます。

１　申請に係るマンションについて

（１）名称

（２）位置

２　取下げの理由

第３号様式（第６条関係）

除却等完了届出書

令和　　年　　月　　日

大阪市長　様

申請者の住所又は主たる事
務所の所在地
申請者の氏名又は名称及び
法人にあっては、その代表
者の氏名

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 56 第２項の規定に基づき、令和　　年　　月　　日付け　第　　号で除却等の必要性に係る認定を受けたマンションについて、除却等を完了しましたので届け出ます。

１　除却等マンションについて

（１）名称

（２）位置

２　除却等完了日　　令和　　年　　月　　日

（注意）

除却等の必要性に係る認定の認定通知書の写しを添えてください。

第４号様式（第７条関係）

除却等に代わる措置を講じた旨の届出書

令和　　年　　月　　日

大阪市長　様

申請者の住所又は主たる事
務所の所在地
申請者の氏名又は名称及び
法人にあっては、その代表
者の氏名

マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の56第２項の規定に基づき、令和　　年　　月　　日付け　第　　号で除却等の必要性に係る認定を受けたマンションについて、次のとおり除却等に代わる措置を講じましたので、届け出ます。

この届出書に記載の事項は、事実に相違ありません。

１　除却等の必要性に係る認定を受けたマンション

（１）名称

（２）位置

２　除却等に代わる措置の内容

３　除却等に代わる措置の実施時期

令和　　年　　月　　日　～　令和　　年　　月　　日

（注意）

除却等の必要性に係る認定の認定通知書の写しを添えてください。