

令和3年11月26日  
社会資本整備審議会建築分科会  
建築物等事故・災害対策部会（第29回）

資料1

# 共同住宅における屋外階段崩落事故 に関する再発防止策(案)

---

## 共同住宅における屋外階段崩落事故に関する経緯

○ 八王子市内の共同住宅の屋外階段が崩落し、住民が亡くなる事故が発生(4月17日)

○ 同様の事故の発生を防止すべく、国土交通省から東京都及び神奈川県に対し、本事案の施工業者が施工した他の共同住宅を洗い出し、その屋外階段について現地調査を実施するよう要請(4月28日)

・ 各都県の特定行政庁が5月末までに計241件の現地調査を実施

※ 5月12日までに166件を把握

※ その後、施工業者の代表者等の個人名で建築確認手続きが行われた物件を対象に追加

・ うち6件について、外観上、劣化等による危険がみられたため、特定行政庁より所有者等が応急の安全対策を進めるよう指導(仮設の柱(支保工)の設置など)

※ 八王子市5件、厚木市1件(5月16日に建築研究所等の専門家による現地調査を実施)

○ ・ 調査結果のプレス公表(6月1日)

・ 国土交通省から東京都及び神奈川県に通知(6月1日)

⇒ 特定行政庁から所有者等に対し、以下の対応を求めているところ

① 建築士等による詳細調査

② 屋外階段(自立する鉄骨造であるものを除く)の改修計画の提出及び改修の実施

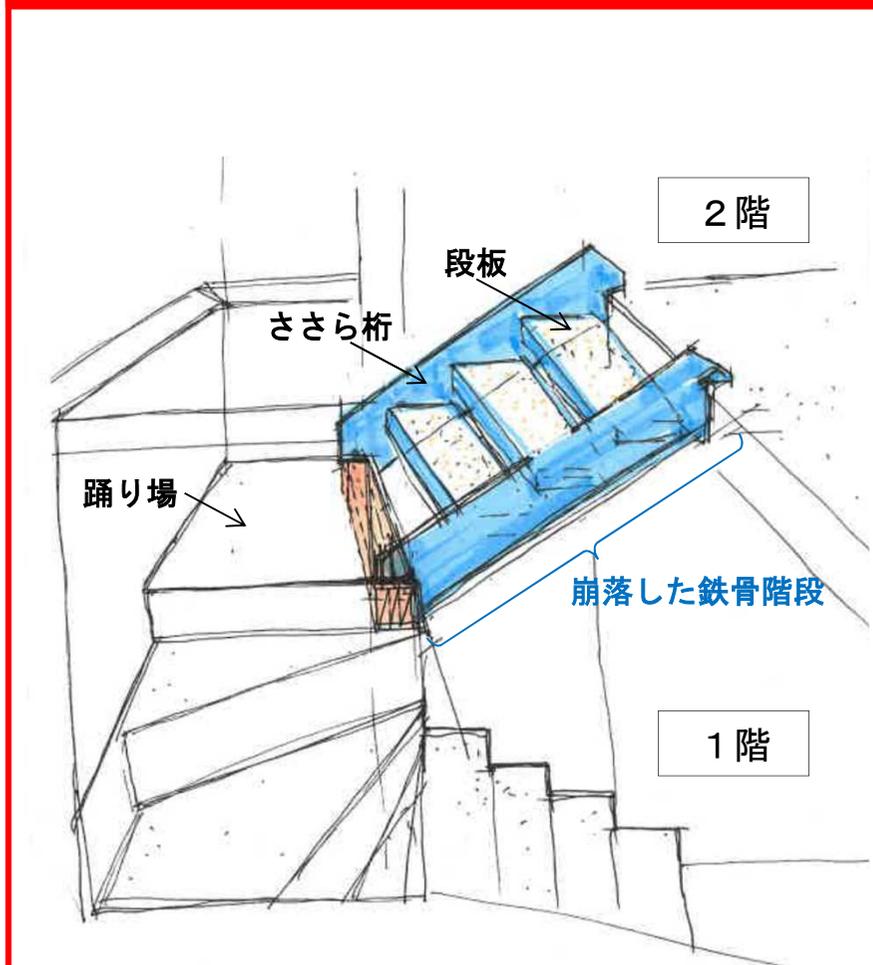
③ 改修完了までの間、当該屋外階段の定期的な点検及び特定行政庁への報告

※ 応急の安全対策が必要な危険な状態にあると判断されたものは現段階で6件のみ

※ 対象は、町田市で新たに判明した1件を含む、214件

# 事案概要：崩落した屋外階段(イメージ)、関連物件での劣化状況例

## 事故事案における 崩落した屋外階段のイメージ



※八王子市提供のスケッチに追記

## 本事案の施工業者が施工した共同住宅の劣化状況例 (※事故事案以外)



階段踊り場(天井裏)



階段廻りの大梁



階段踏み板(1階)

※所有者提供の写真に追記

## 関連物件(214件)の状況

(令和3年11月8日時点)

	対象件数※1	指導中※2 (定期点検中)	改修済等※3
東京都	40	22	18
神奈川県	174	155	19
計	214	177	37

※1 「対象件数」計214件は、令和3年6月1日付け国土交通省プレスリリースを行った241件のうち、事故物件、自立型の鉄骨階段、屋内階段物件を除く213件のほか、町田市で新たに判明した1件を含む。

※2 特定行政庁から所有者等に対して、屋外階段の改修等を指導したもので、改修完了までの間、当該屋外階段の定期的な点検等を行うよう、指導したもの。

※3 安全性に問題ないことが特定行政庁において確認されたもの19件、解体されたもの1件を含む。

# 屋外階段崩落事故に関する課題と再発防止策(案)

屋外階段に対する確認検査等の状況を踏まえ、屋外階段での不適切な施工が生じないように、チェックの仕組みを強化する。

(注)「木造屋外階段」:一部又は全部の部材(仕上げ材等を除く。)が木材により構成されるもの

## 1. 設計時における防腐措置等の内容の明確化

〈課題〉木造屋外階段の防腐措置についての確認図書が明確に定められていない。

〈対応〉・木造屋外階段について、確認審査時の提出図書に、構造や防腐措置の明示を求める。(施行規則改正)

・木造屋外階段等について、防腐措置や支持方法についてのガイドラインを作成※し、周知

※建築研究所などの専門家による委員会を設置し、とりまとめ

## 2. 工事監理及び完了検査時における屋外階段のチェック内容の明確化

〈課題〉工事監理時における屋外階段のチェック内容が明確に位置づけられていない。

〈対応〉・完了検査時に提出する工事監理状況の報告様式に、屋外階段について、木造部分の有無、防腐措置の設計図書との照合の方法、結果等を記載するよう明示(施行規則改正)した上で、検査時に確認する。

・木造屋外階段の工事監理時における照合方法等の留意点について、ガイドラインに追記(工事監理ガイドライン追補)

・屋外階段が被覆されている場合、木造の可能性があるので留意し、特に注意して完了検査を行うよう注意喚起

## 3. 適切な維持管理の確保

〈課題〉木造屋外階段の維持管理に関する指針等が定められていない。

〈対応〉・国が定める維持保全の指針に、木造屋外階段に関する内容を位置付ける(告示改正)とともに、上記(1.)ガイドライン中に維持管理に関する留意事項を定め、建築物の所有者等による適切な管理を促す。

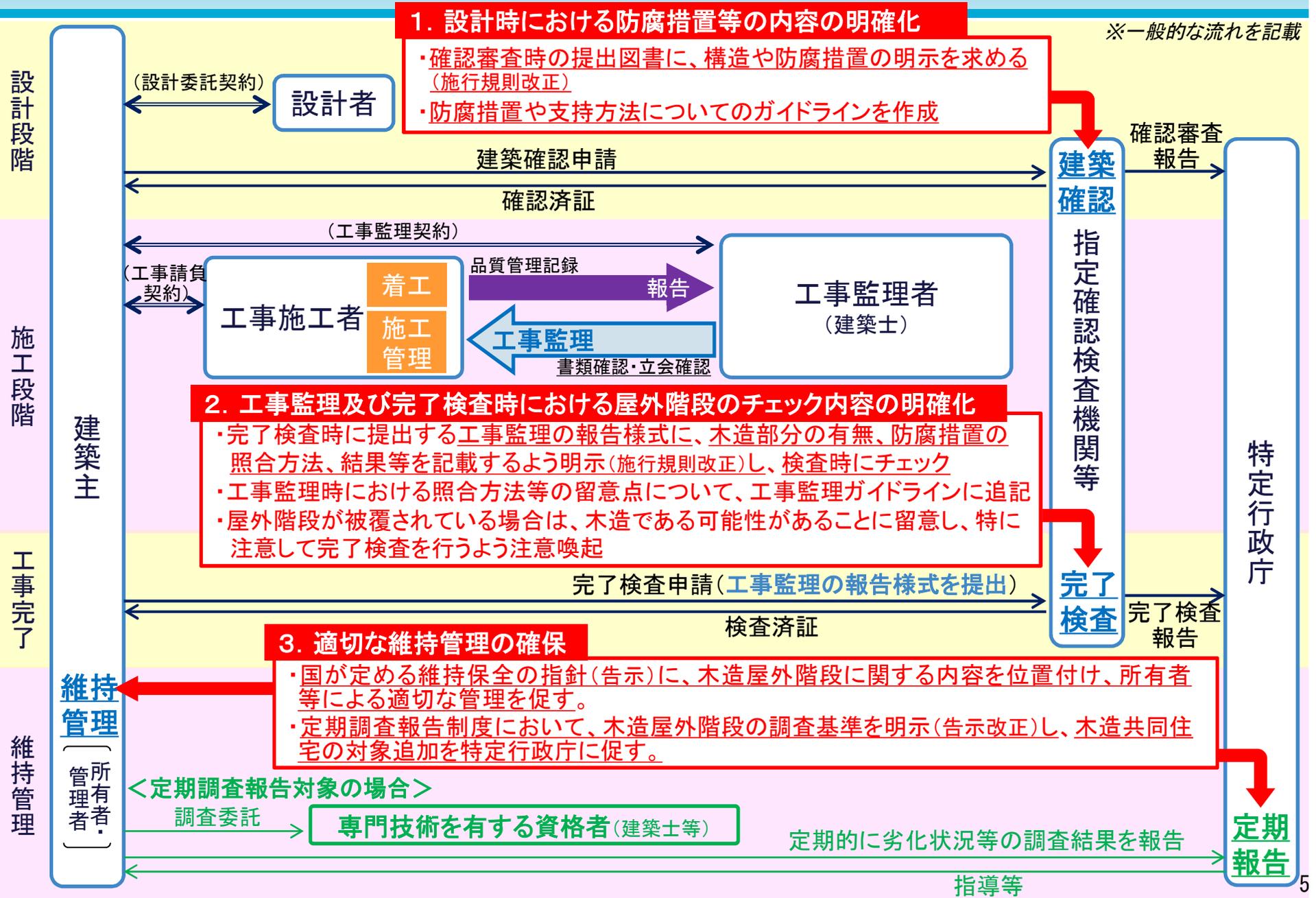
・さらに、資格者による調査を前提とする定期調査報告制度において、木造屋外階段の調査基準を明示(告示改正)するとともに、木造共同住宅の定期調査報告対象への追加を特定行政庁に促す。

## その他(建築・建設部局間連携の推進と通報窓口の周知)

・監督処分を受けるなど問題のある施工業者の情報を建築行政・建設業許可部局間で情報共有するなど是正指導等における連携を推進するとともに、工事監理者向けの通報窓口、建設業法違反に関する通報窓口について改めて周知

# 建築確認・検査等の各段階における再発防止策(案)

※一般的な流れを記載



# 1. 設計時における防腐措置等の内容の明確化①

## (確認審査時の提出図書、防腐措置の明確化)

① 確認審査時の提出図書において、屋外階段を木造とする場合はその旨を明示するとともに、具体的な防腐措置を明示することを求める。 ※施行規則第1条の3改正

※階段に関する確認審査時の提出図書(施行規則第1条の3(現行制度))

図書の書類	明示すべき事項
各階平面図	階段の配置及び構造
二面以上の断面図	直通階段の構造

階段についての詳細な確認  
図書は明示されていない



(見直し方針)

図面等において、木造とする  
部位、防腐措置の具体的な  
仕様等の明示を求める

② 設計時における防腐措置等の内容の明確化のため、「屋外階段の防腐措置等検討TG(タスクグループ)」を設置し、設計者等の参考となるようガイドラインをとりまとめ。

### 木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン(概要)

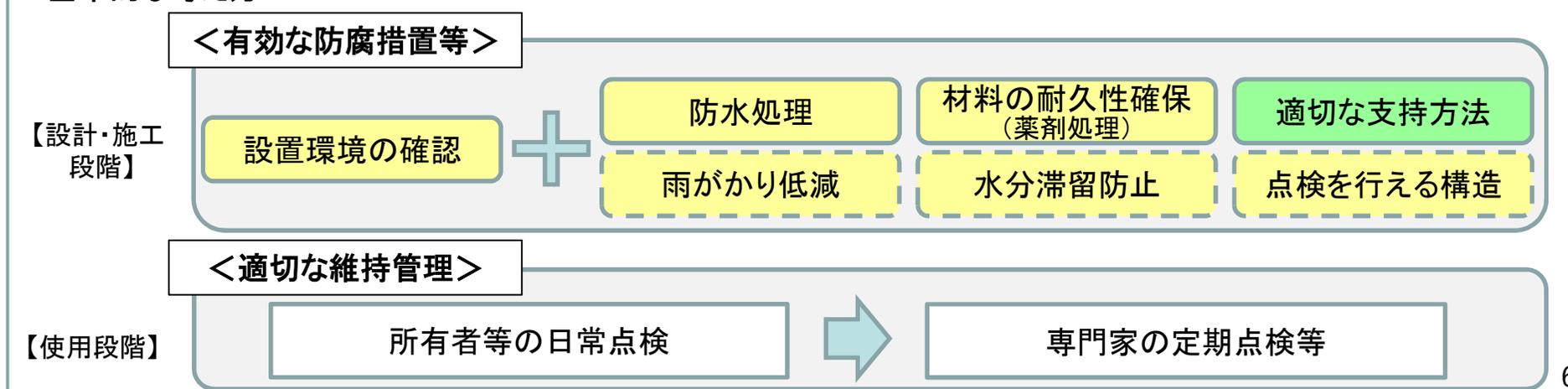
#### <屋外階段の防腐措置等検討TG 検討体制>

委員長 福山洋(国立研究開発法人建築研究所理事)

有識者 齋藤宏昭(足利大学工学部教授)、清家剛(東京大学大学院新領域創成科学研究科教授)  
中島史郎(宇都宮大学地域デザイン科学部教授)、本橋健司(芝浦工業大学名誉教授)

関係団体等 日本建築行政会議、(独)住宅金融支援機構、(国研)建築研究所、国土技術政策総合研究所

#### ー基本的な考え方ー



# 1. 設計時における防腐措置等の内容の明確化② (木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン(概要))

## — 防腐措置等に係る具体的な留意事項 —

### 防水処理

FRP防水、シート防水等の防水処理を施す。



防水層及び層端部の立ち上げ

### 材料の耐久性確保

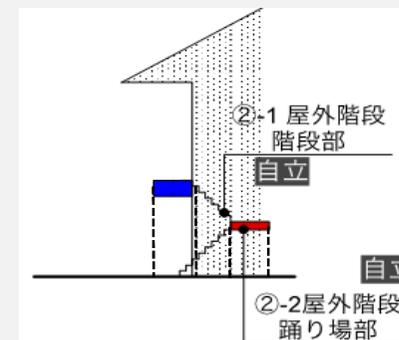
階段と廊下の接合部等に木材の腐朽を防止する薬剤処理を施す。



防腐・防蟻薬剤処理の様子  
出典：日本しるあり対策協会HP <https://www.hakutaikyoo.or.jp/>

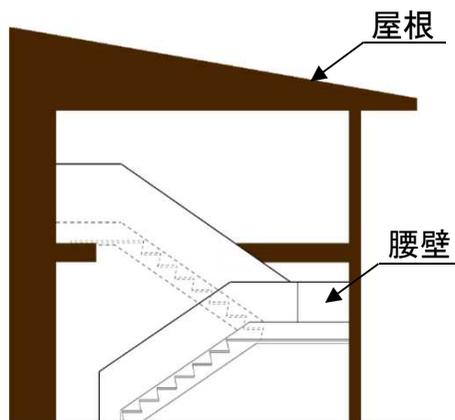
### 適切な支持方法

階段の自重や人・物の通行時の荷重に対して適切な支持方法とする。



### 雨がかり低減

雨がかりが極力生じない構造とする。



### 水分滞留防止

段板や踊り場に水分が常時滞留することのない構造とする。



排水用の溝が設けられた段板及び踊り場  
出典：田島ルーフィング株式会社HP <https://tajima.jp/viewgista/>

### 点検を行える構造

専門家により点検できる構造とする。



劣化調査用のファイバースコープ  
出典(左)：(株)関東エンジニアリングサービスHP <https://kantoueng.co.jp/publics/index/29/>  
出典(右)：(公財)日本木材保存協会HP <http://www.mokuzaihozon.org/info/rekka/kensyu/index07.html>

## 2. 工事監理及び完了検査時における屋外階段のチェック内容の明確化 国土交通省 (完了検査申請書様式改正、工事監理ガイドライン追補)

- ①工事監理状況の報告様式に、屋外階段について、木造部分の有無、防腐措置の照合方法、照合結果等を記載するよう明示した上で、完了検査時に提出・確認することとする。

### ＜改正の方針(施行規則改正)＞

○「完了検査申請書」様式※第四面の注意書きとして、以下の記載を求める旨を追記。

- ・木造屋外階段の有無について、備考欄に記載
- ・木造屋外階段がある場合には、材料の種類、構造、防腐措置及び施工状況の照合方法及び照合結果について、備考欄に記載

※「中間検査申請書」様式についても同様に改正

- ②木造屋外階段について、工事と設計図書との照合及び確認方法等を「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」に追記・明示する。

### ＜改正の方針＞

○工事と設計図書との照合及び確認方法について追記

材料・施工の確認において、木造屋外階段を確認する場合、仕上げ等が施工されることから、目視による立会い確認等だけでなく、施工時の検査記録や写真などにより、屋外階段の構造、防腐措置等が設計図書のとおりであるかの書類確認を行うことが合理的であると考えられる旨を追記

○設計図書の内容の把握についての留意事項を追記

工事監理者は、設計図書の内容を把握する際に、木造屋外階段について設計図書に明らかに記載がない又は必要な情報が不足していること等を発見した場合には、建築主に報告し、必要に応じて建築主を通じて設計者に確認する旨を追記

○設計図書に照らした施工図等の検討についての留意事項を追記

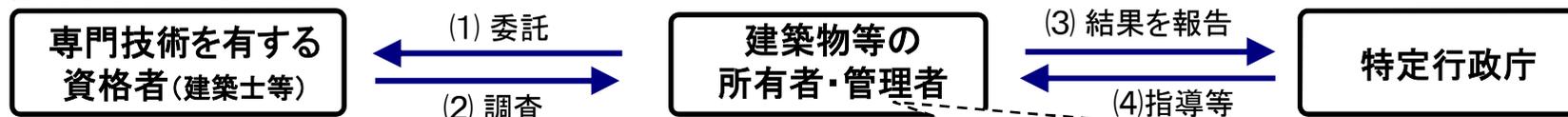
木造屋外階段については、設計図書に照らした施工図等（防腐措置を含む。）の検討を行うことを設計図書に定める旨を追記

○屋外階段については、特に注意するよう追記

### 3. 適切な維持管理の確保

#### 維持管理制度の概要(建築基準法第8条、第12条第1項)

- 建築物の所有者・管理者は、常時適法な状態に維持するよう努めなければならない、国は指針を定めることができる。
- 指定された建築物の所有者・管理者は、定期的に(通例3年に1回)、資格者に劣化の状況等を調査をさせ、特定行政庁に報告しなければならない。



#### 維持保全指針※に基づいて適切に管理

※今回の事案を踏まえ、木造屋外階段を対象に、以下の内容等を追加で規定(告示改正)

- ・管理者等による日常的な点検、専門家による定期的な点検の時期を定めること、
- ・点検の判断基準として、木材に腐朽、損傷、虫害、防水層に損傷等があることを定めること

#### 定期調査報告制度の対象建築物

国が指定する範囲 (全国一律指定)	特定行政庁が指定する範囲
<ul style="list-style-type: none"> <li>・劇場、映画館、集会場</li> <li>・共同住宅(高齢者向け住宅等に限る。)</li> <li>・病院、福祉施設</li> <li>・旅館、ホテル</li> <li>・体育館、美術館、博物館</li> <li>・飲食店、物販店舗 等</li> </ul> ※ 階数又は床面積が一定規模以上のものに限る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校</li> <li>・<b>共同住宅(左記以外)</b></li> <li>・事務所</li> <li>・左記のうち小規模なもの 等</li> </ul> ※ 100㎡以下かつ階数が2以下のもの等を除く

特定行政庁に対し**技術的助言を発出し、必要に応じ木造共同住宅の定期調査報告対象への追加を検討するよう要請**

#### 定期調査報告制度における屋外階段の調査基準

##### <現行の調査基準>

調査項目	調査方法	判定基準
階段各部の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等があること。

##### <見直し方針：木造屋外階段の調査基準を明確化(告示改正)>

調査項目	調査方法	判定基準
階段各部の劣化及び損傷の状況	目視、 <b>触診、設計図書</b> 等により確認する。	モルタル等の仕上げ材にひび割れがあること、鋼材に錆又は腐食があること、 <b>木材に腐朽、損傷、虫害があること、防水層に損傷があること</b> その他の階段各部に安全上支障をきたすおそれがあること。

※上記に係る指導の実効性を高めるため、建築計画概要書の様式に建築基準法第12条第1項の規定による調査の可否のチェック欄の追加等を措置

## 参考：関係条文(抜粋)

＜屋外階段関係＞

建築基準法施行令

(屋外階段の構造)

第121条の2 直通階段で屋外に設けるものは、木造（準耐火構造のうち有効な防腐措置を講じたものを除く。）としてはならない。

＜維持管理関係＞

建築基準法（昭和25年法律第201号）

(維持保全)

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

一 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

二 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

(報告、検査等)

第12条 第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(略)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物(略)で特定行政庁が指定するもの

(略)の所有者(略)は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者

(略)にその状況の調査(これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備(以下「建築設備等」という。))についての第三項の検査を除く。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。