

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
事務局 長 米 山 篤 史

## 木造の屋外階段等の維持管理等について

標記について、国土交通省から周知依頼がありましたのでお知らせいたします。  
なお、詳細は別添資料をご参照ください。

### 記

#### 1. 概 要

国土交通省は、令和3年4月に発生した木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、同様の事故発生を防止するため、再発防止策を講ずることとした。これにともない、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令」等は、令和4年1月18日に公布され、令和4年4月1日から施行（一部を除く）されることとなった。

加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化や、適切な維持管理のため、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」をとりまとめた。

については、都道府県に対しても別紙のとおり周知しているところではあるが、当協会所属会員企業に対しても周知をお願いしたい。

#### 2. 通知資料

- (1) 【事務連絡】 木造の屋外階段等の維持管理等について（周知依頼）
- (2) (別 添) 木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）
- (3) (別 添 1) 木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン
- (4) (別 添 2) 賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン

※(2)～(4)については、全住協HPへ掲載しますので、HPにてご確認ください。

[https://www.zenjukyo.jp/archives/new\\_info/gyosei/data/220118mokuzo\\_okugai.pdf](https://www.zenjukyo.jp/archives/new_info/gyosei/data/220118mokuzo_okugai.pdf)

#### 3. 問 合 せ 先 (一社)全国住宅産業協会 担当：杉原 TEL 03-3511-0611

以 上

事 務 連 絡  
令和 4 年 1 月 18 日

賃貸住宅関係団体の長 殿  
宅建業関係団体の長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長  
参事官 (建築企画担当)

### 木造の屋外階段等の維持管理等について (周知依頼)

令和 3 年 4 月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、国土交通省では、同様の事故の発生を防止するため、社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会における議論等を踏まえて、「設計時における防腐措置等の内容の明確化」、「工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保」及び「適切な維持管理の確保」からなる再発防止策を講ずることとしたところです。

これにともない、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令 (令和 4 年国土交通省令第 4 号)」等について令和 4 年 1 月 18 日に公布され、一部を除き、令和 4 年 4 月 1 日から施行されることとなりました。加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化や、適切な維持管理のため、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」をとりまとめました。

今般、改正後の「建築基準法施行規則 (昭和 25 年建設省令第 40 号)」等の運用に関し、添付のとおり、都道府県等に周知しているところですので、ご参考までに送付いたします。

木材の有効な防腐措置等が適切に行われている場合であっても、経年によってその効果は低下することから、日々の点検等、適切な維持管理を行うことが重要となります。木造の屋外階段がある建築物の所有者、管理者等におかれましては、建築物の維持保全の観点から、「維持保全計画」(別添「第 3 適切な維持管理の確保」(1)を参照ください。)を作成し、適切な維持管理に努めていただくようお願いいたします。その際、別添 1 の「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」の 5. 等を参考にしながら、日頃から定期的な点検を行っていただき、劣化等がみられる場合には、必要に応じ、当該物件の設計や工事監理を行った建築士等の専門家に相談するなどして、適切に調査、修繕等を行うようにしてください。

貴団体におかれましては、貴団体所属の事業者等に周知いただきますようお願いいたします。

別添

国住指第 1469 号  
国住参建第 3179 号  
令和 4 年 1 月 18 日

都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長  
参事官(建築企画担当)  
(公印省略)

木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について(技術的助言)

令和 3 年 4 月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、国土交通省では、同様の事故の発生を防止するため、社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会における議論等を踏まえて、「設計時における防腐措置等の内容の明確化」、「工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保」及び「適切な維持管理の確保」からなる再発防止策を講ずることとしたところです。

これにともない、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令(令和 4 年国土交通省令第 4 号。以下「省令」という。)」並びに、「建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を定める件の一部を改正する件(令和 4 年国土交通告示第 109 号)」及び「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件を改正する件(令和 4 年国土交通省告示第 110 号)」は、令和 4 年 1 月 18 日に公布され、令和 4 年 4 月 1 日(令和 4 年国土交通省告示第 110 号のうち、避難施設等の改正規定は令和 5 年 1 月 1 日)から施行されることとなりました。加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化や、適切な維持管理のため、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」(以下「防腐措置等ガイドライン」という。)をとりまとめました。

つきましては、改正後の「建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。)」等の運用について、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、適切な業務の推進に努められますようお願いいたします。

貴職におかれましては、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対してもこの旨を周知いただきますようお願いいたします。

なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨を周知していることを申し添えます。

記

## 第1 設計時における防腐措置等の内容の明確化

### (1) 建築確認申請時に必要な添付図書の明確化

#### ① 建築確認申請時に必要な添付図書の明確化（改正後の規則第1条の3関係）

建築確認申請時の添付図書として、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第121条の2の規定に適合することの確認に必要な図書を位置づけるとともに、明示すべき事項として、令第121条の2の規定の適用を受ける直通階段で屋外に設けるもの（以下「屋外階段」という。）が木造である場合（屋外階段の一部の部材（仕上げ材等を除く。）が木材により構成される場合を含む。）における当該屋外階段の構造及び防腐措置を明確化することとした。

令第121条の2の規定への適合性審査においては、引き続き、木造とする部位（木材の使用箇所）、準耐火構造、防腐措置等の具体的な仕様のほか、必要に応じて、防腐措置等の妥当性の根拠についても確認するよう留意されたい。

#### ② 建築確認申請時の様式の見直し（改正後の規則別記第2号様式関係）

規則別記第2号様式「確認申請書（建築物）」第4面の【19.備考】欄に係る記載の際の注意事項に、屋外階段が木造である場合には、その旨を記載すべき旨を追加することとした。

このとき、屋外階段であって、一部の部材（仕上げ材等を除く。）が木材で構成される場合についても、備考欄への記載が必要になることに留意されたい。なお、改正に伴う経過措置として、附則に基づき、省令の施行の際現にある省令改正前の様式による用紙は、当分の間、これに上記注意事項の記載があるものとして、必要事項を【19.備考】欄に記載することにより、暫定的にこれを使用することができることを申し添える。

### (2) 防腐措置等ガイドラインについて

木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容を明確化するため、学識経験者等による検討会（「屋外階段の防腐措置等検討TG」）を設置して検討を行い、今般、建築物の設計者、施工者、建築主、管理者等に対する設計・施工段階及び使用段階の留意事項について、防腐措置等ガイドラインを別添1のとおりとりまとめた。

防腐措置等ガイドライン「6.劣化対策の観点から避けるべき設計・施工・維持管理事例」

(1) 1) 及び2) においては、木造の屋外階段について、令第121条の2に規定されている「有効な防腐措置」が講じられていないと考えられる場合を示しており、同条の審査に当たっての参考とされたい。その他、同ガイドライン「3.防腐措置等及び維持管理の基本的な考え方」(1) 並びに「4.設計・施工段階の防腐措置等に関する具体的な留意事項」において、防腐措置に関して推奨すべき事項を示しているため、あわせて参考とされたい。

なお、同検討会において、引き続き、防腐措置等ガイドラインを補完する事例集を作成しており、今年度中を目途にとりまとめることとしていることを申し添える。

## 第2 工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保

### (1) 中間検査及び完了検査の様式の見直し等（改正後の規則別記第19号及び第26号様式関係）

規則別記第19号様式「完了検査申請書」第4面及び別記第26号様式「中間検査申請書」第4面の「備考」欄に係る記載上の注意事項に追加したとおり、屋外階段がある場合には、当該屋外階段が木造であるか否かについて備考欄に記載するほか、当該屋外階段が木造である場合は、当該屋外階段に用いる材料の種類並びに当該屋外階段の構造、防腐措置及び施工

状況に関する照合内容、照合方法並びに照合結果について、あわせて同欄に記載することとした。

このとき、屋外階段がある場合には、当該階段が木造でない場合においても、当該階段が木造でない旨について備考欄への記載が必要になるほか、当該階段の一部の部材（仕上げ材等を除く。）が木材で構成される場合についても、当該階段の木材以外の部分も含めた照合結果等について備考欄への記載が必要になることに留意されたい。なお、改正に伴う経過措置として、附則に基づき、省令の施行の際現にある省令改正前の様式による用紙は、当分の間、これに上記注意事項の記載があるものとして、必要事項を「備考」欄に記載することにより、暫定的にこれを使用することができることを申し添える。

## （２）中間検査及び完了検査における工事監理の状況の確認

木造の屋外階段について、工事と設計図書との照合及び確認方法等を別添２の「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」（令和元年 10 月 1 日策定。令和 4 年 1 月 18 日改定。）（以下「工事監理ガイドライン」という。）に追記、明示することとした。

中間検査及び完了検査を行う検査員は、確認図書、建築計画概要書、工事監理者への関連状況の聴取や、規則別記第 19 号様式「完了検査申請書」第 4 面又は規則別記第 26 号様式「中間検査申請書」第 4 面の「備考欄」の記載内容等により、屋外階段が木造であるか否かを確認めるとともに、屋外階段が木造である場合は、工事監理ガイドラインに準拠して工事監理者により適切に工事監理が実行されていることを確かめること。その際、必要に応じて、工事監理者に対して工事監理状況について説明を求めるなど、確認を行うこと。

## （３）屋外階段が被覆されている場合の留意事項

木造の共同住宅では鉄骨造の屋外階段として計画されることが一般的であるところ、鉄骨造の屋外階段であって階段裏側が被覆されるケースは、意匠上被覆されるケースなど限定的と考えられることから、検査時に、設計図書上、屋外階段が木造である旨の記載がない場合であっても、屋外階段の裏側が被覆されていることが認められる場合には、木造の屋外階段である可能性があることにも留意の上、工事監理者に確認するなど、特に注意して検査を行うこと。

## 第 3 適切な維持管理の確保

### （１）維持保全指針への木造の屋外階段に関する留意事項の追加（改正後の昭和 60 年建設省告示第 606 号関係）

共同住宅等の所有者、管理者等は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 8 条に基づき、国土交通大臣が定める維持保全の指針に従い、建築物の維持保全に関する準則又は計画（以下「維持保全計画」という。）を作成し、適切な維持管理に努めることとされている。

今般、屋外階段が木造である建築物について、所有者又は管理者が維持保全計画を作成する際の留意事項として、維持保全の実施体制、点検時期、点検に当たっての判断基準、結果の報告等、修繕工事の実施等、図書の作成・保管等、その他必要な使用制限の周知等について定めることとした。

このうち、点検時期、点検の判断基準については、防腐措置等ガイドライン「5. 使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項」に、維持保全計画の作成に当たって留意することが

望ましい事項が示されているので、あわせて参考とされたい。

特定行政庁においては、屋外階段が木造である建築物の所有者又は管理者に対し、維持保全計画の作成について普及・啓発を行い、積極的に維持保全計画の作成の指導に努められたい。

## (2) 定期調査報告の強化

### ① 共同住宅の定期調査報告対象への追加検討（要請）

共同住宅については、法第 12 条の規定により、特定行政庁が定期調査報告の対象に指定することができる場所である。

共同住宅を定期調査報告の対象として指定していない特定行政庁においては、管内の建築物の建築の動向、所有者又は管理者における維持保全計画の策定状況その他の事情を勘案しつつ、共同住宅の定期調査報告対象への指定について検討されたい。なお、定期調査報告対象への指定に当たっては、所有者等の負担軽減等の観点から、指定対象を屋外階段を有する共同住宅に限定することや、調査項目を木造の屋外階段の各部の劣化及び損傷に限定すること等が考えられる。

### ② 定期調査報告制度における木造の屋外階段等の調査基準の明示（改正後の平成 20 年国土交通省告示第 282 号関係）

共同住宅等について定期報告の対象に指定した際の、木造の屋外階段等に係る「階段各部の劣化及び損傷の状況」に関する調査方法及び判定基準を追加することとした。

また、防腐措置等ガイドライン「5. 使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項（2）専門家による定期的な点検」に、定期調査報告制度のための調査とあわせて行うことが望ましい、より専門的な観点による調査について、その方法を示しているので、あわせて参考とされたい。

### ③ 建築計画概要書様式の見直し（改正後の施行規則別記第 3 号様式関係）

特定行政庁における定期調査報告の指導の実効性を高めるため、第 1（1）②建築確認の様式の見直しに加えて、規則別記第 3 号様式「建築計画概要書」第 2 面に記載すべき事項として、「建築基準法第 12 条第 1 項の規定による調査の要否」を追加することとした。なお、改正に伴う経過措置として、附則に基づき、省令の施行の際現にある省令改正前の様式による用紙は、当分の間、「建築基準法第 12 条第 1 項の規定による調査の要否」を「19. その他必要な事項」欄に記載すること等により、暫定的にこれを使用することができることを申し添える。

なお、各特定行政庁が指定する定期調査報告の対象建築物については、一般財団法人日本建築防災協会のホームページ（<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/teikihoukoku-web>）においてまとめて掲載することとしている。

## (3) 所有者等からの相談への対応

屋外階段等の安全性について、所有者、居住者、管理者等からの相談があった場合には、必要な修繕や維持管理等について所有者に助言を与えるほか、必要に応じて、地域の建築士会や建築士事務所協会等、専門的な観点から調査等ができる団体等を紹介すること。

# 木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン

令和 4 年 1 月  
屋外階段の防腐措置等検討 T G

はじめに

令和3年4月17日、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段（木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段<sup>1)</sup>）が崩落し、住民が亡くなる事故が発生した。

この事故を受け、国土交通省から特定行政庁に対し、本事案の施工業者が施工した他の共同住宅の屋外階段について現地調査を実施し、調査結果に応じて、共同住宅の所有者等に以下の対応を求めるよう要請した。

- 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

また、同様の事故の発生を防止するため、国土交通省では、以下の対策を講じることとし、令和4年1月18日に建築基準法施行規則及び関係告示の改正等を行ったところである。

- ①設計時における防腐措置<sup>\*</sup>等の内容の明確化
- ②工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保
- ③適切な維持管理の確保

これらのうち、①設計時における防腐措置等の内容の明確化及び③適切な維持管理の確保に関し、令和3年8月31日に設置した学識経験者等からなる「屋外階段の防腐措置等検討TG」（委員長：福山洋 国立研究開発法人建築研究所理事）において、学識経験者及び関連業界団体等からなる屋外階段の防腐措置等検討WGでの議論を踏まえ、今後の屋外階段の防腐措置等の参考となるよう本ガイドラインをとりまとめたところである。

なお、本ガイドラインでは、木造の屋外階段に加えて、木造共同住宅において一般的に用いられる鉄骨造の屋外階段、並びに崩落事故の発生した木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段についても取り扱うこととし、防腐措置等及び維持管理の基本的な考え方とこれに基づく具体的な留意事項をとりまとめた。ただし、木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段については、様々な仕様の組合せが考えられ、それぞれについて材料特性の違いに基づく措置が必要となることから、防腐措置等の措置が特別な調査・研究によることを基本とし、既存のもの改修に限って、防腐措置等に関する具体的な留意事項をとりまとめた。

今後、本ガイドラインが広く周知・活用されることにより、屋外階段に適切な防腐措置等が講じられ、その他の対策とあわせて屋外階段の崩落防止が図られることが期待される。

#### ※防腐措置

建築基準法施行令第121条の2において、屋外階段は原則として木造としてはならないとされているが、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されている。

<sup>1)</sup> 具体的には、鉄骨造の屋外階段を木造の屋外階段における踊り場部分等で支持。



## 目次

1. 目的	3
2. 適用範囲	3
3. 防腐措置等及び維持管理の基本的な考え方	4
(1) 設計・施工段階の防腐措置等に関する基本的な考え方	4
(2) 使用段階の維持管理に関する基本的な考え方	4
4. 設計・施工段階の防腐措置等に関する具体的な留意事項	5
(1) 木造の屋外階段を設置・改修する場合	5
(2) 鉄骨造の屋外階段を設置・改修する場合	6
(3) 木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段を設置・改修する場合	7
(4) その他の屋外階段を設置・改修する場合	8
5. 使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項	8
(1) 所有者、管理者等による適切な維持管理	9
(2) 専門家による定期的な点検	9
6. 劣化対策の観点から避けるべき設計・施工・維持管理事例	10
(1) 避けるべき設計・施工事例	10
(2) 避けるべき維持管理事例	10
参考資料	11

## 1. 目的

建築物に設置される木造の屋外階段（すべての部材（仕上げ材等を除く。）が木材により構成される階段をいう。以下同じ。）、建築物の木造部分との接合部を有する鉄骨造の屋外階段（すべての部材（仕上げ材等を除く。）が鋼材により構成される階段をいう。以下同じ。）及び木造と鉄骨造を併用する屋外階段について、木材の腐朽又は鋼材の腐食等による屋外階段の脱落等を防止するため、防腐・防錆措置、支持方法（以下「防腐措置等」という。）及び維持管理の基本的な考え方と、これに基づく建築物の設計者、施工者、所有者、管理者等に対する設計・施工段階及び使用段階の留意事項をとりまとめ、屋外階段の安全確保の徹底を図ることを目的とする。

## 2. 適用範囲

本ガイドラインは、2階建てから5階建て程度の建築物に設置される屋外階段について以下の①から④までの部分に適用する。

- ① 木造の屋外階段の段板、側板、蹴込み板、踊り場等の階段を構成する部材及び部材同士の接合部（以下「階段部材」という。）
- ② 建築物の木造部分との接合部を有する鉄骨造の屋外階段の階段部材
- ③ 木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段の階段部材
- ④ ①、②及び③の屋外階段と建築物の木造部分との接合部

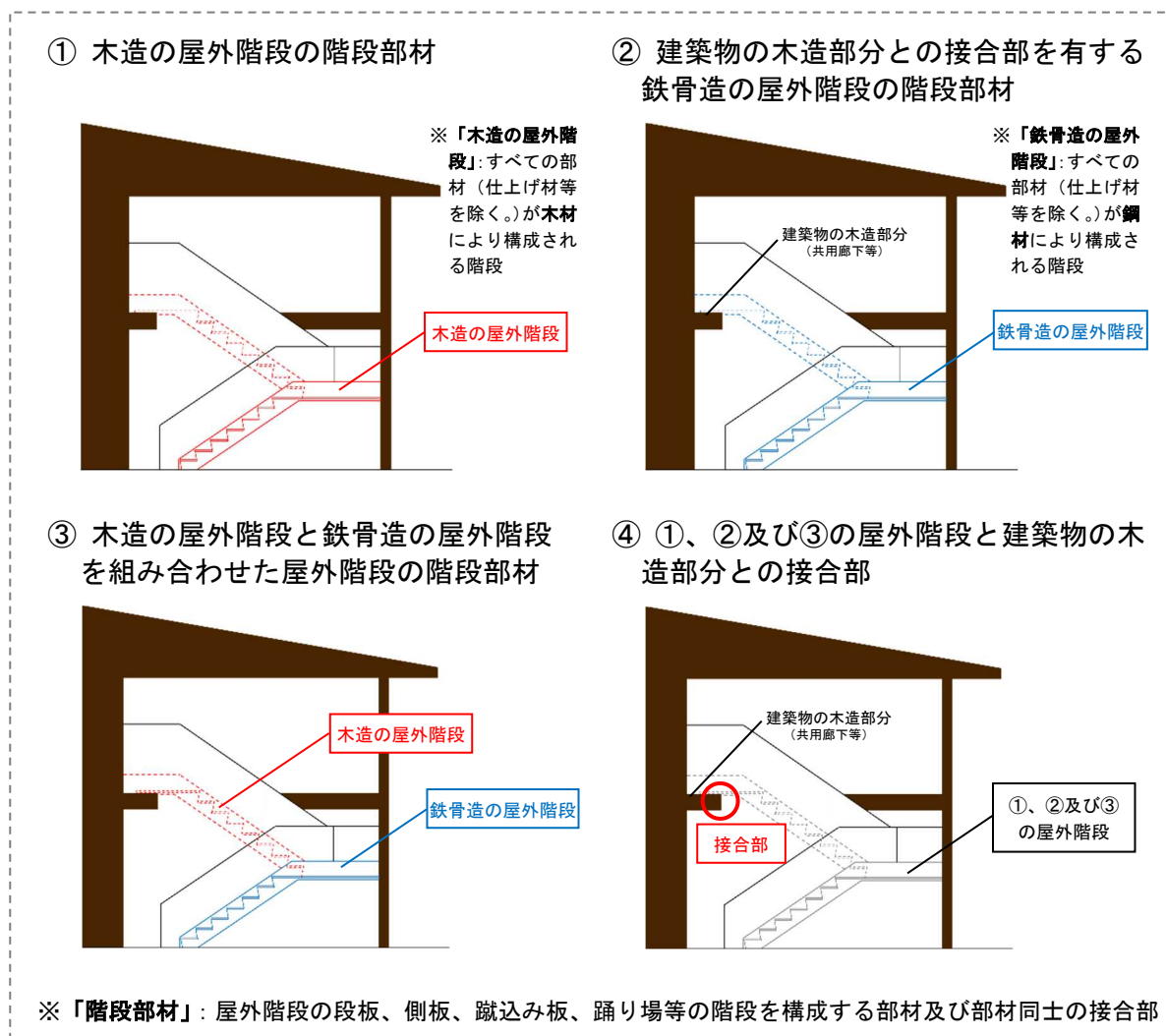


図 1 適用範囲（イメージ図）

### 3. 防腐措置等及び維持管理の基本的な考え方

屋外階段の防腐措置等及び維持管理については、以下の基本的な考え方に基づき、屋外階段の構造ごとに定める次項のそれぞれの措置によることが望ましい。

なお、木造の屋外階段について、建築基準法施行令第121条の2に規定されている「有効な防腐措置」がとられているかの考え方については、6.(1)1)又は2)に該当する場合は、有効な防腐措置が講じられていないものと考えられる。

また、既存建築物に設けられた木造の屋外階段に関し、「屋外階段に対する安全対策の実施等について」（令和3年6月1日付け国住安第14号建築安全調査室長通知）において、「有効な防腐措置」がとられているかの判断については、以下のような部分が確認されないこととされているが、これらは、最低限の安全性確認の観点であり、このような部分が確認されない場合であっても、「有効な防腐措置」が講じられていない可能性があることに留意する必要がある。

- ・木造部分に通常使用時の支障となるような著しい腐朽状態がみられる
- ・雨風にさらされる場所や雨水・湿気が滞留しやすい場所に木造部分があり、かつ、一定の腐朽状態がみられ、放置すると著しい腐朽状態となることが想定される

#### (1) 設計・施工段階の防腐措置等に関する基本的な考え方

屋外階段の設計者、施工者等は、防腐措置等について、次の観点から有効な対策を検討する。

##### 【設置環境への配慮】

- 1) 防腐・防錆措置の検討に当たっては、階段を設置する場所の温度、湿度、風通し、日照等の条件を確認する。

##### 【階段部材の防腐・防錆措置】

- 2) 階段部材や建築物の木造部分との接合部への水分の浸入を防ぐための防水処理を施す。
- 3) 階段部材の腐朽・腐食等を防止するため、材料の耐久性確保のための措置を講じる。
- 4) 階段への雨がかりを低減する措置を講じる。
- 5) 階段への流入水分に対して排水・乾燥を促進する水分の滞留防止措置を講じる。

##### 【点検を行える構造】

- 6) 階段部材及び建築物の木造部分との接合部について適切な点検を行える構造とする。

##### 【支持方法】

- 7) 階段の自重や人・物の通行を考慮した積載荷重等に耐えられる適切な支持方法とする（このとき、通行時の繰り返し荷重による影響を必要に応じて考慮する）。

#### (2) 使用段階の維持管理に関する基本的な考え方

一定の防腐・防錆措置等を行った場合でも、物理的、化学的、生物学的要因により劣化が生じる。特に木材については、水分、温度等の条件によっては、数ヶ月で急速に腐朽が進む場合もある。

このため、屋外階段の使用段階においては、階段部材や建築物の木造部分との接合部の劣化等を早期に発見し必要な措置が行えるよう、建築物の所有者、管理者等

は、次の観点から適切な維持管理を実施する。

- 1) 所有者、管理者等により日常的に点検を行うとともに、階段部材及び建築物の木造部分との接合部の劣化につながる現象が確認された場合には、速やかに劣化等に関する専門的な知見を有する者（以下「専門家」という。）による点検を依頼する。
- 2) 初期不良の早期発見及び劣化状況の定期的な把握のため、専門家による点検を定期的に行う。

#### **4. 設計・施工段階の防腐措置等に関する具体的な留意事項**

木造又は鉄骨造の屋外階段を設置・改修するにあたっては、その構造種別に応じて、(1)～(4)に留意して防腐措置等を講じることが望ましい。

##### **(1) 木造の屋外階段を設置・改修する場合**

木造の屋外階段に対し、以下の事項に沿って設計・施工を行う。

###### **【設置環境への配慮】**

###### **1) 設置環境への配慮**

- ・ 階段の設置は、水分が滞留せず乾燥しやすい場所とする等、環境の条件に配慮する。

###### **【木造の階段部材及び建築物の木造部分との接合部の防腐措置】**

###### **2) 防水処理**

- ・ 階段部材に FRP 防水、シート防水等の防水処理を施す。
- ・ 防水層は、防水層裏面に漏水しない納まりとする。
- ・ 建築物の木造部分との接合部は、建築物の木造部分における水平面の防水層に欠損を与えない接合方法とする。

###### **3) 材料の耐久性確保**

- ・ 建築物の木造部分との接合部に使用する木材には、木材の腐朽等を防止するための薬剤処理を施す。階段部材に使用するすべての木材にも同様の薬剤処理をすることが推奨される。

###### **4) 雨がかりに対する措置**

- ・ 階段に雨がかりが極力生じないように配慮する。

###### **5) 水分の滞留防止措置**

- ・ 階段部材に水分が常時滞留することがないように配慮する。
- ・ 建築物の木造部分との接合部は接合金物に生じる結露水が常時滞留することがないように配慮する。

###### **【点検を行える構造】**

###### **6) 点検のための措置**

- ・ 階段部材及び建築物の木造部分との接合部の構造方法については、専門家が点検できるよう配慮する。

###### **【支持方法】**

###### **7) 適切な支持方法**

- ・ 次のイ、ロに掲げるいずれかの構造とする。
  - イ 階段が自立する構造（階段の荷重を鋼材の柱等（階段以外の建築物の構造躯体へ荷重を伝えないものに限る。）により支えるものをいう。以下同じ。）

とする。

- 階段を建築物の木造部分で支持する場合は、次の i. 及び ii. の点に留意する。
  - i. 階段の自重や人・物の通行によって生じる荷重に対して安全に支持するものとする。
  - ii. 建築物の木造部分との接合部は、階段及び建築物の構造躯体に使用する材料について重量等の材料特性の違いを考慮し、接合部分の存在応力を伝えるように緊結され、かつ上記 2) ~ 6) の措置に支障が生じないよう配慮されたものとする。

## (2) 鉄骨造の屋外階段を設置・改修する場合

鉄骨造の屋外階段に対し、以下の事項に沿って設計・施工を行う。

### 【設置環境への配慮】

#### 1) 設置環境への配慮

- ・階段の設置は、水分が滞留せず乾燥しやすい場所とする等、環境の条件に配慮する。

### 【鉄骨造の階段部材の防錆措置及び建築物の木造部分との接合部の防腐措置】

#### 2) 防水処理

- ・防水層を施す場合は、防水層裏面に漏水しない仕上げとする。
- ・建築物の木造部分との接合部は、建築物の木造部分に施された水平面の防水層に欠損を与えない接合方法とする。

#### 3) 材料の耐久性確保

- ・階段部材及び建築物の木造部分との接合部に使用される接合金物には、適切な塗装、めっき処理その他の防錆措置を講じる。
- ・階段部材に使用される鋼材と防腐・防蟻薬剤処理を施した木材その他の材料との接触により、階段部材の鋼材の表面仕上げ面が構造耐力上支障のある腐食を生じるおそれのある場合には、鋼材と鋼材以外の材料との間に有効な防錆措置を講じる。

#### 4) 雨がかりに対する措置

- ・階段への雨がかりが少なくなるよう配慮する。階段に雨がかりが生じる場合は、1) 及び 5) において、当該雨がかりを考慮した措置を講じるよう配慮する。

#### 5) 水分の滞留防止措置

- ・階段部材に水分が常時滞留することがないように配慮する。

### 【点検を行える構造】

#### 6) 点検のための措置

- ・階段部材及び建築物の木造部分との接合部の構造方法については、専門家が点検できるよう配慮する。

### 【支持方法】

#### 7) 適切な支持方法

- ・次のイ、ロに掲げるいずれかの構造とする。
  - イ 階段が自立する構造とする。
  - ロ 階段を建築物の木造部分で支持する場合は、次の i. 及び ii. の点に留意する。
    - i. 階段の自重や人・物の通行によって生じる荷重に対して安全に支持するものとする。

- ii. 建築物の木造部分との接合部は、階段及び建築物の構造躯体に使用する材料について重量等の材料特性の違いを考慮し、接合部分の存在応力を伝えるように緊結され、かつ上記2)～6)の措置に支障が生じないよう配慮されたものとする。

**(3) 木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段を設置・改修する場合**

木造の屋外階段と鉄骨造の屋外階段を組み合わせた屋外階段は、様々な仕様の組合せが考えられ、それぞれについて材料特性の違いに基づく措置が必要となることから、4.(1)、(2)も参考にしつつ、特別な調査又は研究の結果に基づき、階段の構造種別に応じて必要な防腐・防錆措置を講じるとともに適切な支持方法を選択する等屋外階段の脱落を防止する措置を講じるなど、慎重な検討を要する。

なお、建築物に設置されたこのような屋外階段を撤去して鉄骨造の屋外階段等を設置することが難しく、既存の屋外階段の改修を行う場合は、以下の事項に沿って設計・施工を行う。

【設置環境への配慮】	
1) 設置環境への配慮 ・階段の設置は、水分が滞留せず乾燥しやすい場所とする等、環境の条件に配慮する。	
【木造の階段部材及び建築物の木造部分との接合部の防腐措置】	【鉄骨造の階段部材の防錆措置】
2) 防水処理 ・階段部材に FRP 防水、シート防水等の防水処理を施す。 ・防水層は、防水層裏面に漏水しない納まりとする。 ・建築物の木造部分との接合部は、建築物の木造部分における水平面の防水層に欠損を与えない接合方法とする。	2) 防水処理 ・防水層を施す場合は、防水層裏面に漏水しない仕上げとする。
3) 材料の耐久性確保 ・建築物の木造部分との接合部に使用する木材には、木材の腐朽等を防止するための薬剤処理を施す。階段部材に使用するすべての木材にも同様の薬剤処理をすることが推奨される。	3) 材料の耐久性確保 ・階段部材及び建築物の木造部分との接合部に使用される接合金物には、適切な塗装、めっき処理その他の防錆措置を講じる。 ・階段部材に使用される鋼材と防腐・防蟻薬剤処理を施した木材その他の材料との接触により、階段部材の鋼材の表面仕上げ面が構造耐力上支障のある腐食を生じるおそれのある場合には、鋼材と鋼材以外の材料との間に有効な防錆措置を講じる。

4) 雨がかりに対する措置 ・ 階段に雨がかりが極力生じないように配慮する。	4) 雨がかりに対する措置 ・ 階段への雨がかりが少なくなるよう配慮する。階段に雨がかりが生じる場合は、1) 及び5) において、当該雨がかりを考慮した措置を講じるよう配慮する。
5) 水分の滞留防止措置 ・ 階段部材に水分が常時滞留することがないように配慮する。 ・ 建築物の木造部分との接合部は接合金物に生じる結露水が常時滞留しないよう配慮する。	5) 水分の滞留防止措置 ・ 階段部材に水分が常時滞留することがないように配慮する。
<b>【点検を行える構造】</b>	
6) 点検のための措置 ・ 階段部材及び建築物の木造部分との接合部の構造方法については、専門家が点検できるよう配慮する。	
<b>【支持方法】</b>	
7) 適切な支持方法 ・ 木造の屋外階段及び鉄骨造の屋外階段それぞれが自立する構造とする。	

#### (4) その他の屋外階段を設置・改修する場合

(1) から (3) 以外の屋外階段とする場合は、特別な調査又は研究の結果に基づき、階段の構造種別に応じて必要な防腐・防錆措置を講じるとともに適切な支持方法を選択する等屋外階段の脱落を防止する措置を講じる必要がある。

### 5. 使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項

共同住宅等(※1)の所有者、管理者等(※2)は、建築基準法第8条に基づき、国土交通大臣が定める維持保全指針(※3)に従い建築物の維持保全に関する準則又は計画(以下「維持保全計画」という。)を作成し、適切な維持管理に努めることとされている。

(※1) 建築基準法施行令第13条の3に規定される法別表第一(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供する床面積100㎡超(200㎡以下のものは階数3に限る。)の特殊建築物等

(※2) 維持保全計画の作成主体は所有者又は管理者(建築物を維持保全する主体は所有者、管理者又は占有者)

(※3) 建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を定める件(昭和60年建設省告示606号)

今般、この維持保全指針が改正され、屋外階段を木造とした建築物についての維持保全計画の作成に当たって留意すべき事項として、①維持保全の実施体制、②点検時期、③点検の判断基準、④結果の報告等、⑤修繕工事の実施等、⑥図書の作成、保管等の内容が規定されたところである<sup>2</sup>。

このうち、②点検時期、③点検の判断基準については、以下の(1)及び(2)に留意して維持保全計画を作成し、適切な維持管理を実施することが望ましい。

<sup>2</sup> 屋外階段を木造とした建築物についての維持保全計画の作成に当たって留意すべき事項として、以下を規定。

②点検時期：管理者等による日常の点検、木材の腐朽・損傷・虫害等に関する知識及び経験を有する者による定期的な点検について、それぞれ点検時期を定めること

③点検の判断基準：屋外階段各部の木材に腐朽、損傷、虫害等、防水層の損傷等があることを定めること

## 【維持管理・点検の方法】

### (1) 所有者、管理者等による適切な維持管理

#### 1) 日常的な点検

- ・建築物の所有者、管理者等は、日常的に、屋外階段の階段部材にひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害、防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等が生じていないかを目視により確認し、必要に応じて、専門家による点検、交換・改修等の措置を講じる。

#### 2) 専門家の点検を要する場合

- ・日常的な点検において、屋外階段の階段部材に著しい汚れや摩耗、変形、赤錆の発生、塗膜面のふくれ又ははがれ、蟻道の発生や昆虫による食害等の著しい劣化現象、腐朽による軟化等の劣化が疑われる不具合又は著しい水分の滞留、水漏れ等が確認された場合は、専門家の点検を受ける。

### (2) 専門家による定期的な点検

#### 1) 点検の頻度

- ・専門家により、竣工から概ね1年以内に初期不良の点検、定期調査報告制度の頻度等も踏まえ、概ね3年以内毎に定期的な点検を受ける。

#### 2) 点検の方法

- ・専門家による点検の方法は以下の i. 及び ii. によるものとする。点検の結果、モルタル等の仕上げ材におけるひび割れ、鋼材における錆又は腐食、木材の腐朽、損傷、虫害、防水層の損傷又は劣化につながるような水分の滞留、水漏れ等が確認された場合には、適切な措置をとる。
  - i. 点検口が設けられている場合は、点検口から目視点検等を行い総合的に判断する。
  - ii. 点検口が設けられていない場合は、目視点検のほか、ファイバースコープによる点検、ドライバー等による触診等を行う。その結果、劣化のおそれが認められる場合は、階段の被覆材を取り外して、目視、触診、含水率測定等を行い総合的に判断する。

加えて、建築基準法第12条第1項に基づく定期調査報告制度(※4)の調査基準(※5)が改正され、木造の屋外階段を念頭に、以下の調査方法、判断基準が明確化されたところである。

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、触診、設計図書等により確認する。	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、 <u>木材に腐朽、損傷又は虫害があること、防水層に損傷があること等により安全上支障が生ずるおそれがあること又は安全上支障が生じていること。</u>

(※4) 対象建築物は、平成28年国土交通省告示第240号に定める建築物のほか、法別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する床面積100㎡超(200㎡以下のものは階数3に限る。)の特殊建築物等で、特定行政庁が指定するもの

(※5) 建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件(平成20年国土交通省第282号)



なお、定期調査報告制度は、建築物全体を対象に、概観的、外形的、一般的な技術的判断に基づき調査する性質のものであることから、木造の屋外階段については、これとあわせて、上記【維持管理・点検の方法】の（２）に示す専門的な観点からも調査を行うことが望ましい。

このほか、鉄骨造の屋外階段の維持管理にあたっては、上記【維持管理・点検の方法】の（１）及び（２）に留意して点検等を実施することが望ましい。

## 6. 劣化対策の観点から避けるべき設計・施工・維持管理事例

以下のような設計・施工・維持管理は、階段の劣化等による脱落等が発生するおそれが高いため、回避すべきである。ただし、特別な調査又は研究の結果により必要な防腐措置等を講じる場合は、この限りでない。

### （１）避けるべき設計・施工事例

避けるべき設計・施工事例	劣化対策上の問題
1) 防水処理	
水平面に施した防水層の上からビスを打っている。	階段部材へ水分が継続的に浸入する原因となる。
防水層端部の立ち上がりが不十分である。	
2) 材料の耐久性確保	
木造現しの屋外階段で、階段部材及び建築物の木造部分との接合部に腐朽等を防止するための薬剤処理が施されていない。	木材の腐朽等が急速に進行するおそれがある。
腐朽等を防止するための薬剤処理が施されている木材に鉄骨造の屋外階段のめっき処理面が接触している。	鋼材の腐食が急速に進行するおそれがある。
3) 支持方法	
木造と鉄骨造を併用する屋外階段で、鉄骨造の階段部材の荷重を木造の階段部材で支持している。	木材の腐朽等が進行した場合、階段が脱落するおそれがある。

### （２）避けるべき維持管理事例

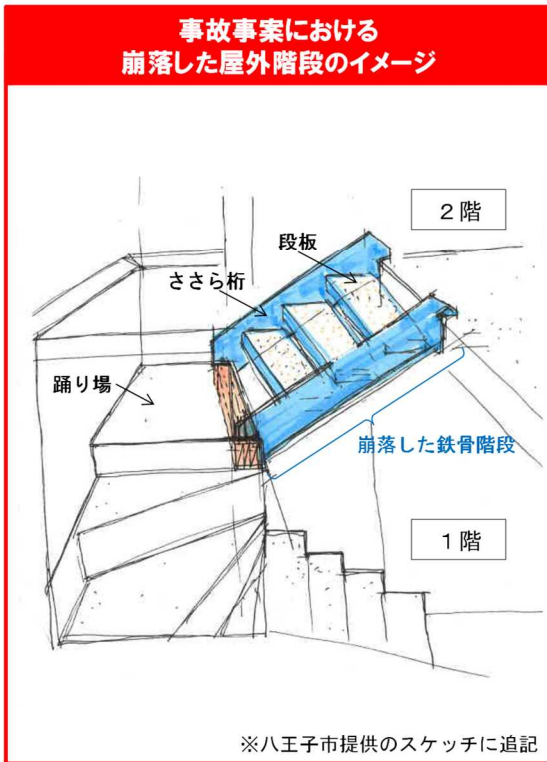
避けるべき維持管理事例	劣化対策上の問題
所有者、管理者等による日常的な点検に関する方針が定められておらず、結果的に点検が行われていない。	階段の性能が損なわれる劣化等の発見ができない。

## 参考資料

### 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（概要）



#### 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



#### 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）



※所有者提供の写真に追記



## 屋外階段崩落事故に関する課題と再発防止策(概要)

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適切な照合・適合確認の確保

＜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、木造であるか否か、防腐措置等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。

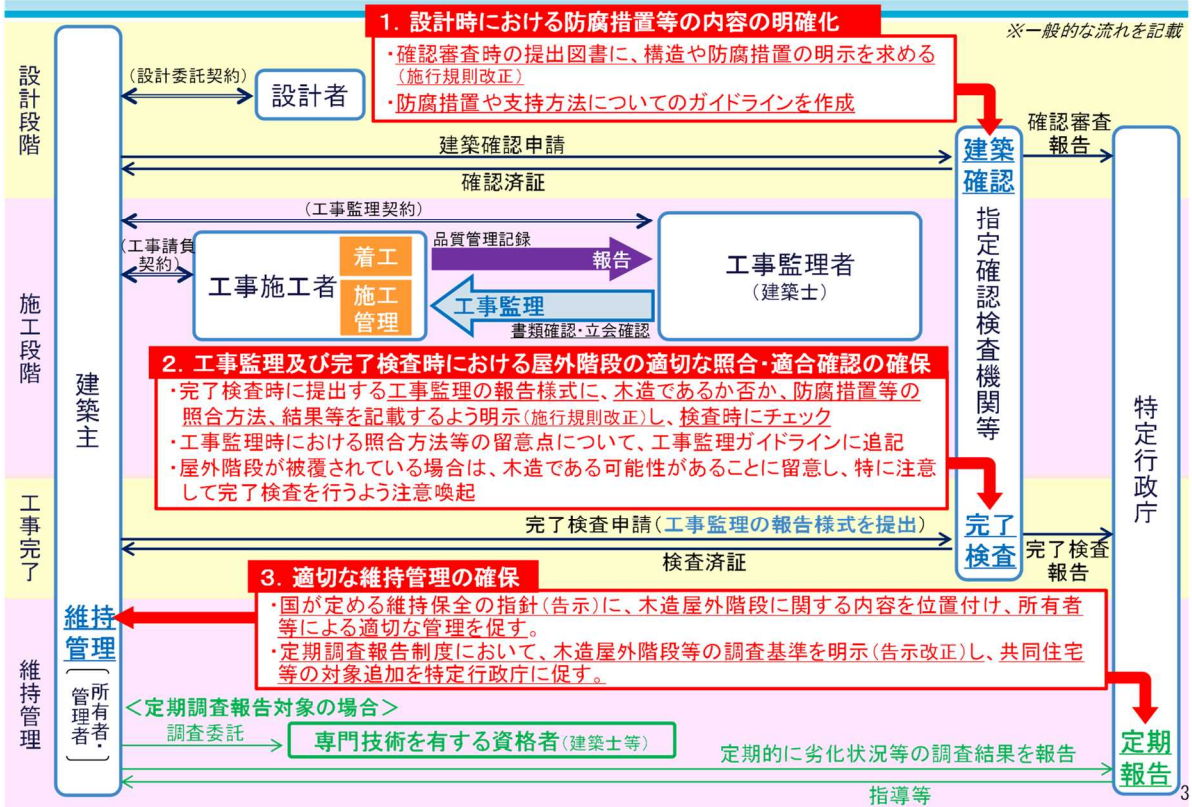
＜対応＞・国が定める維持保全の指針に、木造屋外階段に関する内容を位置付ける(告示改正)とともに、上記(1.)ガイドライン中に維持管理に関する留意事項を定め、建築物の所有者等による適切な管理を促す。

・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、木造屋外階段等の調査基準を明示(告示改正)するとともに、共同住宅等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する

# 建築確認・検査等の各段階における再発防止策(概要)



## 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

(見直し内容)  
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

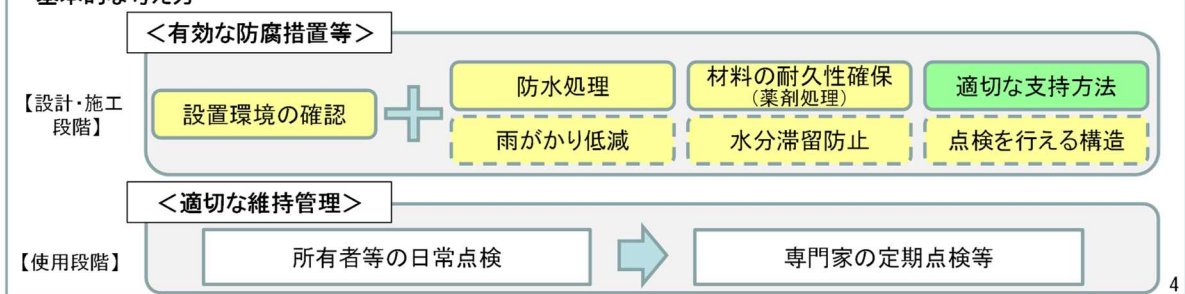
②設計時における防腐措置等の内容の明確化のため、「屋外階段の防腐措置等検討TG(タスクグループ)」を設置し、設計者等の参考となるようガイドラインをとりまとめ。

### 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 日本建築行協会、(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

—基本的な考え方—



## 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—

<p><b>防水処理</b></p> <p>FRP防水、シート防水等の防水処理を施す。</p>  <p>防水層及び層端部の立ち上げ</p>	<p><b>材料の耐久性確保</b></p> <p>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。</p>  <p>防腐・防蟻薬剤処理の様子 出典: 日本しろあり対策協会HP <a href="https://www.hakutaikyo.or.jp/">https://www.hakutaikyo.or.jp/</a></p>	<p><b>適切な支持方法</b></p> <p>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。</p>  <p>②-1 屋外階段階段部 自立 ②-2 屋外階段踊り場部 自立</p>
<p><b>雨がかり低減</b></p> <p>雨がかりが極力生じない構造とする。</p>  <p>屋根 腰壁</p>	<p><b>水分滞留防止</b></p> <p>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。</p>  <p>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 <a href="https://tajima.jp/viewgista/">https://tajima.jp/viewgista/</a></p>	<p><b>点検を行える構造</b></p> <p>専門家により点検できる構造とする。</p>   <p>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 <a href="https://kantokens.co.jp/publics/index/29/">https://kantokens.co.jp/publics/index/29/</a> 出典(右): (公財)日本木材保存協会HP <a href="http://www.mokuzaihozon.org/info/rekka/kensyu/index07.html">http://www.mokuzaihozon.org/info/rekka/kensyu/index07.html</a></p>

## 2. 工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保 (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、木造であるか否か、防腐措置等の照合方法、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。

<改正概要(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。

- ・屋外階段が木造であるか否かについて、備考欄に記載
- ・屋外階段が木造である場合には、材料の種類、構造、防腐措置及び施工状況の照合内容、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。

<改正概要>

○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

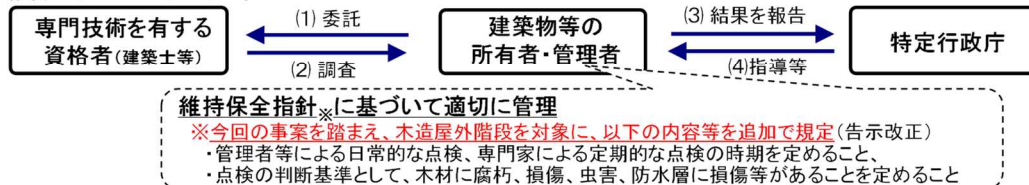
木造屋外階段については、設計図書に照らした施工図等（防腐措置を含む。）の検討を行うことを設計図書に定める旨を追記

○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。



定期調査報告制度の対象建築物		定期調査報告制度における屋外階段の調査基準								
<b>国が指定する範囲 (全国一律指定)</b> ・劇場、映画館、集会場 ・共同住宅(高齢者向け住宅等に限る。) ・病院、福祉施設 ・旅館、ホテル ・体育館、美術館、博物館 ・飲食店、物販店舗等 ※ 階数又は床面積が一定規模以上のものに限る	<b>特定行政庁が指定する範囲</b> ・学校 ・ <b>共同住宅(左記以外)</b> ・事務所 ・左記のうち小規模なもの等 ※ 100㎡以下かつ階数が2以下のもの等を除く	<b>&lt;現行の調査基準&gt;</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>調査項目</th> <th>調査方法</th> <th>判定基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>階段各部の劣化及び損傷の状況</td> <td>目視により確認する。</td> <td>歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等があること。</td> </tr> </tbody> </table>			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。
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。								
<b>特定行政庁に対し技術的助言を发出し、必要に応じ共同住宅等の定期調査報告対象への追加を検討するよう要請</b> ※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		<b>&lt;見直し方針：木造屋外階段等の調査基準を明確化(告示改正)&gt;</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>調査項目</th> <th>調査方法</th> <th>判定基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>階段各部の劣化及び損傷の状況</td> <td>目視、触診、設計図書等により確認する。</td> <td>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、木材に腐朽、損傷又は虫害があること、防水層に損傷があること等により安全上支障が生ずるおそれがあること又は安全上支障が生じていること。</td> </tr> </tbody> </table>			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、触診、設計図書等により確認する。	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、木材に腐朽、損傷又は虫害があること、防水層に損傷があること等により安全上支障が生ずるおそれがあること又は安全上支障が生じていること。
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、触診、設計図書等により確認する。	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、木材に腐朽、損傷又は虫害があること、防水層に損傷があること等により安全上支障が生ずるおそれがあること又は安全上支障が生じていること。								

### 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。

屋外階段の防腐措置等検討 TG 委員名簿

一般財団法人日本建築防災協会  
(順不同、敬称略)

委員長	福山 洋	国立研究開発法人建築研究所理事
委員	齋藤 宏昭	足利大学工学部創生工学科建築・土木分野教授
"	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	国立大学法人宇都宮大学地域デザイン科学部 建築都市デザイン学科教授
"	古瀬 浩二	独立行政法人住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術支援グループ
"	本橋 健司	芝浦工業大学名誉教授
"	槌本 敬大	国立研究開発法人建築研究所材料研究グループ上席研究員
"	沖 佑典	国立研究開発法人建築研究所建築生産研究グループ研究員
"	脇山 善夫	国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅生産研究室長
"	秋山 信彦	国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部評価システム研究室主任研究員
"	海野 令	日本建築行政会議構造部会長 (東京都都市整備局多摩建築指導事務所建築構造専門課長)
"	東國 佳子	日本建築行政会議防災部会長 (神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課副技幹)
協力委員	深井 敦夫	国土交通省住宅局建築指導課長
	今村 敬	国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)
	福井 武夫	国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付 建築設計環境適正化推進官
"	原口 統	国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付課長補佐

令和3年6月1日国住安第14号 国土交通省住宅局建築指導課建築安全調査室長通知「屋外階段に対する安全対策の実施等について」別添

(別添)

■建築基準法施行令第121条の2への適合性を確認する際のポイント

(屋外階段の構造)  
令第121条の2 前2条の規定による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。

① 屋外階段であるか

- 外気に開放されている部分がある

② (①に該当する場合) 木造部分を有するか

- 屋外階段の部分のうち、段板、段板を支えるけた等の荷重を支える部分に、木材を使用した部位(以下木造部分という。)がある
- ※ 踊場(各階の床とみなされるものを除く)を有する場合は、踊場部分を段板とみなして確認することが考えられる
  - ※ 以下の場合についても、木造として確認することが考えられる
    - ・木材を使用した段板、段板を支えるけた等の部分が、階段全体の一部である
    - ・段板、段板を支えるけた等の下地に木材が使用されている

③ (②に該当する場合) 木造部分が準耐火構造であるか

- 以下のいずれかの仕様となっている  
(建設省告示第1358号(平成12年5月24日) 準耐火構造の構造方法を定める件)

ア 段板及び段板を支えるけたに用いられている木材が厚さ6cm以上である  
イ 段板及び段板を支えるけたに用いられている木材が厚さ3.5cm以上で、  
段板の裏面やけたの外側に、せっこうボード等の防火被覆が設けられている(→別紙1)  
ウ 段板及び段板を支えるけたに用いられている木材が厚さ3.5cm未満で、  
段板の裏面やけたの外側に、せっこうボード等の防火被覆が設けられている(→別紙2)

※ 上記仕様に該当しない場合も、準耐火構造又は耐火構造の階段として大臣認定を取得した仕様となっている可能性がある

④ (②に該当する場合) 有効な防腐措置がとられているか

- 以下のような部分が確認されない
- ・木造部分に通常使用時の支障となるような著しい腐朽状態がみられる
  - ・雨風にさらされる場所や雨水・湿気が滞留しやすい場所に木造部分があり、かつ、一定の腐朽状態がみられ、放置すると著しい腐朽状態となることが想定される
  - ・その他、木造部分に有効な防腐措置が講じられていない

## 賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン

## 1. ガイドラインの目的及び位置づけ

このガイドラインは、鉄筋コンクリート造等以外の賃貸共同住宅が適切に施工されることに寄与するため、鉄筋コンクリート造等以外の賃貸共同住宅を対象に、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 22 条の 3 の 3 第 1 項及び同法第 24 条の 8 第 1 項の規定に基づく工事監理受託契約締結時の書面交付又は同法第 24 条の 7 の規定に基づく工事監理受託契約時の重要事項の説明について具体的な内容を例示するとともに、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することができる報酬の基準（平成 31 年国土交通省告示第 98 号）別添一第 2 項「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」のうち、第一号「工事監理に関する標準業務」の表第（1）欄に掲げる「工事監理方針の説明等」の業務内容に示す建築主への説明の具体的な内容の例示及び同表（3）欄に掲げる「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」の業務内容欄に示す検討の具体的な方法を例示等することを目的とする。

## 2. 工事監理者の役割

工事監理者は、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、設計図書のとおり実施されているかいないかを確認し、実施されていない場合には工事施工者に対してその旨を指摘し、設計図書のとおり実施するよう求め、工事施工者がこれに従わない場合は建築主へ報告することとなっている。これらの業務を適正に行うことにより、工事監理者は設計者や工事施工者とともに、適法で安全・安心な建築物の実現を担保する役割を担っている。

このように、工事監理は建築士法に「その者の責任において」とされているとおり、仮に工事監理者が属する組織の様々な指示に従うことを強いられることがあっても、工事監理に係る責任は最終的に資格者たる工事監理者が負うものであることを十分に自覚して業務に当たることが求められる。また、当該工事監理者が所属する建築士事務所についても、同様に責任を負うこととなることを十分に理解することが必要である。

## 3. 工事監理受託契約締結時の書面交付・重要事項説明及び「工事監理方針の説明等」に係る内容

## (1) 基本的な考え

工事監理受託契約締結時に交付する書面及び重要事項の説明に係る書面において記載すべき事項について法令に定めがあるが、その具体的な記載内容は(2)によることが考えられる。

また、「工事監理方針の説明等」は、工事監理の着手に先立って、工事監理体



制その他工事監理方針について建築主に説明することとされているが、その具体的な説明内容は（３）によることが考えられる。

（２）工事監理受託契約時に交付する書面及び重要事項の説明に係る書面に關する具体的な内容の例示

工事監理受託契約時に重要事項の説明を行う内容及び交付を行う書面に記載する内容は、各項目に応じ下表によることが考えられる。

記載が必要な事項		記載内容例
書面	事項	
契約時書面 /重要事項説明	工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法（法第22条の3の3第1項第2号、法第24条の7第1項第2号）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監理方針の説明等、設計図書の内容の把握等及び設計図書に照らした施工図等の検討及び報告に係る業務の実施の有無及びその方法</li> <li>・ 工事と設計図書との照合及び確認、工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等及び工事監理報告書等の提出の方法</li> <li>・ その他工事監理の実施に必要な業務の実施の有無及びその方法</li> </ul>
契約時書面 /重要事項説明	従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあってはその旨（法第22条の3の3第1項第3号、法第24条の7第1項第3号）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左欄の事項のとおり</li> </ul>
契約時書面 /重要事項説明	報酬の額及び支払いの時期（法第22条の3の3第1項第4号、法第24条の7第1項第4号）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監理に係る具体的な報酬</li> <li>・ 報酬の支払いの時期</li> </ul>
契約時書面 /重要事項説明	契約の解除に関する事項（法第22条の3の3第1項第5号、法第24条の7第1項第5号）	契約の解除事由、手続き、解除の効果

契約時 書面 /重要事 項説明	建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別(規則第17条の38第1号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面 /重要事 項説明	建築士事務所の開設者の氏名(規則第17条の38第2号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面 /重要事 項説明	契約の対象となる建築物の概要(規則第17条の38第3号、規則第22条の2の2)	建築予定地、主要用途、工事種別、規模等
契約時 書面 /重要事 項説明	業務に従事することとなる建築士の登録番号(規則第17条の38第4号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面	一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地(規則第17条の38第6号、規則第22条の2の2)	・委託する業務の内容 ・その他、左欄の事項のとおり
契約時 書面	実施の期間(規則第17条の38第7号)	左欄の事項のとおり

### (3) 工事監理方針の説明等の具体的な内容の例示

工事監理に関する業務として工事監理方針の説明等の業務を行う場合の具体的な説明事項及び当該事項に係る内容は、以下によることが考えられる。

説明事項例	説明内容例
工事監理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従事する建築士の所属(工事監理業務への専従の別を含む)</li> <li>・工事監理履行補助者を配置する場合は、当該補助者の所属、保有資格及び役割</li> </ul>

工事監理方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書の内容の把握等及び設計図書に照らした施工図等の検討及び報告に係る業務の実施の有無及びその方法</li> <li>・立会い確認の頻度及び実施時期</li> <li>・工場で組立て済みのパネルの使用の有無及び使用する場合の当該パネルと設計図書との照合方法</li> </ul>
--------	--

#### (4) 建築主への説明記録の整備

工事監理受託契約時に交付された書面、重要事項説明に係る書面及び工事監理方針の説明を行った場合の当該説明に係る書類については、建築士法第20条第3項の規定による報告書の参考資料として整備する。

### 4. 「設計図書に照らした施工図等の検討」の方法

#### (1) 基本的な考え

設計図書に照らした施工図等の検討は、設計図書の定めにより、工事施工者が作成し、提出する施工図（躯体図、工作図、製作図等をいう。）、製作見本、見本施工等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告するとともに、設計図書の定めにより、工事施工者が提案又は提出する工事材料、設備機器等（当該工事材料、設備機器等に係る製造者及び専門工事業者を含む。）及びそれらの見本が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告することとされているが、その具体的な方法等は(2)によることが考えられる。

#### (2) 具体的な方法等の例示

工事監理者は、設計図書の定めにより施工図等の検討を行う場合、以下のいずれかの方法又は併用することにより施工図、製作見本、見本施工、工事材料（見本を含む）、設備機器（見本を含む）等（以下「施工図等」という。）の検討を行う。

- ① 設計図書と施工図等とを直接照合する方法
- ② 工事監理者以外の建築士等が設計図書と施工図等とを直接照合した結果を、工事監理者が確認する方法
- ③ 施工図等が設計図書と自動的に整合が確保されるシステムが構築されていることを工事監理者が確認する方法

#### (3) 留意事項

次に掲げる事項に留意すること。

- ・ 一定程度規格化された賃貸共同住宅において工事施工者が対象建築物にかかわらず共通使用する仕様書（個別の賃貸共同住宅の設計図書に含まれる

ものを除く。)、施工マニュアル等の図書等は本ガイドラインで扱う施工図に含まれるものとする。

- ・ 一定程度規格化された賃貸共同住宅において、当該規格化されていない部分がある場合には、設計図書に照らした施工図の検討を行う必要性を設計図書に定めることが適切であると考えられる。
- ・ 木造の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こと。

#### (4) 建築主への報告記録の整備

工事監理者は、「設計図書に照らした施工図等の検討」を実施した場合、その実施方法及び実施結果を建築主に報告するとともに、その結果を記録し、建築士法第20条第3項の規定による報告書の参考資料として、「工事と設計図書との照合及び確認」として整備する。

#### 5. 「工事と設計図書との照合及び確認」に係る補足

工事監理ガイドライン（平成21年9月1日国土交通省住宅局建築指導課）の「4. 確認項目及び確認方法の例示一覧」「(2) 留意事項」の「③具体的な確認方法欄」について、工事監理の対象が賃貸共同住宅である場合には、以下のとおりとする。

##### 「③ 「具体的な確認方法」 欄

複数の確認方法が併記されている場合には、これらの確認方法のいずれか一つ又は複数の方法の組み合わせにより確認を行うこと。なお、何れの方法を採用するかについては、工事の状況や工事監理の対象となる建築物の特性に応じて、工事監理者が合理的であると判断した方法を選択すること。

なお、材料の確認において、工場で組み立て済みのパネルを確認する場合、目視による立会い確認等だけではなく、工場による検査記録や工場が発行する規格証明書などにより、パネル内部の構成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。また、材料・施工の確認において、木造の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。

また、賃貸共同住宅については、建築基準法における防火・遮音・避難関連規定への適合について、最近の施工不良事例に鑑み、界壁、外壁、天井及び屋外階段等に特に注意して確認を行うこと。

## 6. その他留意事項

工事監理者は、設計図書の内容を把握する際に、木造の屋外階段について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。