



オーナーズ Owners

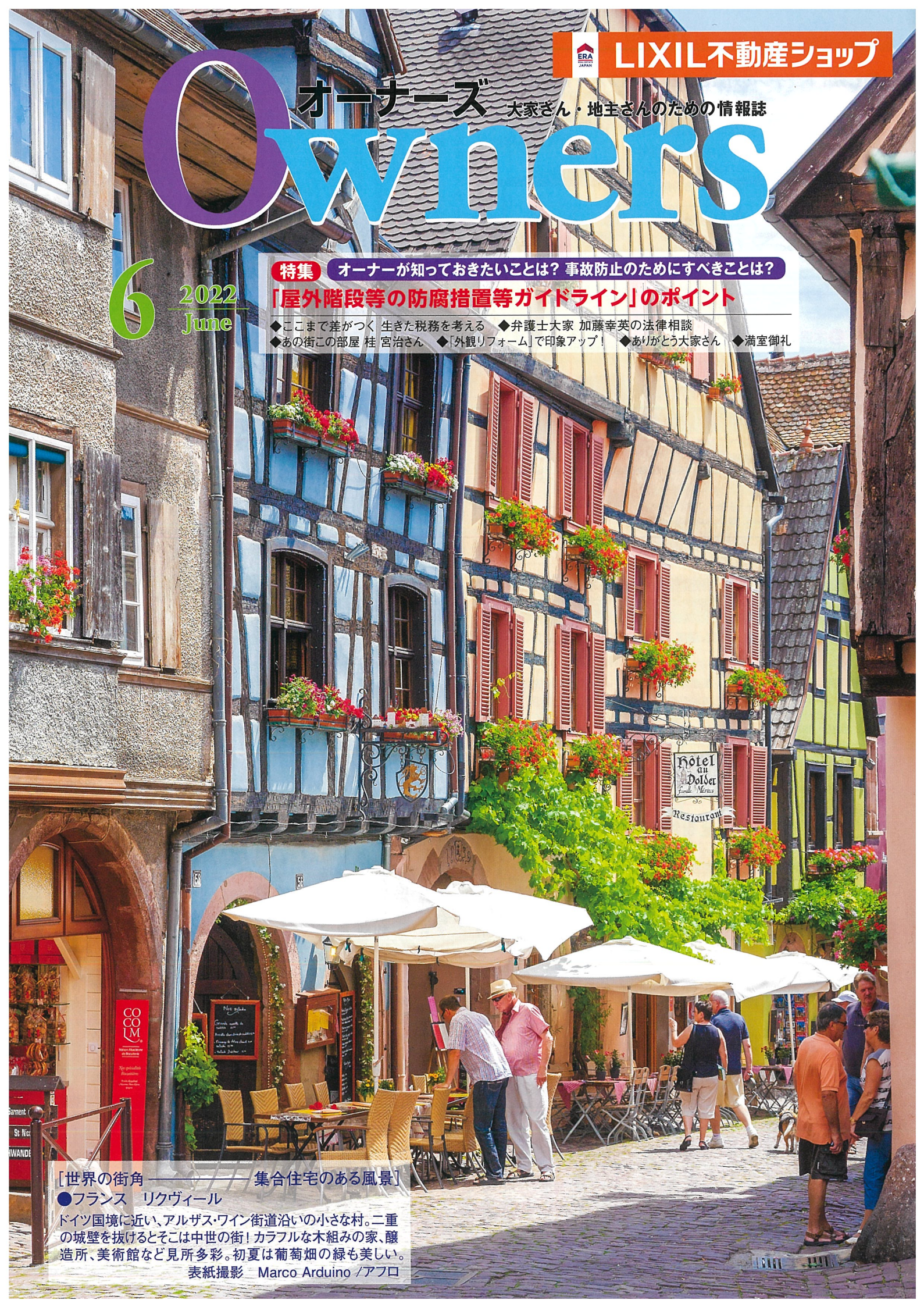
大家さん・地主さんのための情報誌

6 2022
June

特集 オーナーが知っておきたいことは？ 事故防止のためにすべきことは？

「屋外階段等の防錆措置等ガイドライン」のポイント

- ◆ここまで差がつく 生きた税務を考える ◆弁護士大家 加藤幸英の法律相談
- ◆あの街この部屋 桂 宮治さん ◆「外観リフォーム」で印象アップ! ◆ありがとう大家さん ◆満室御礼



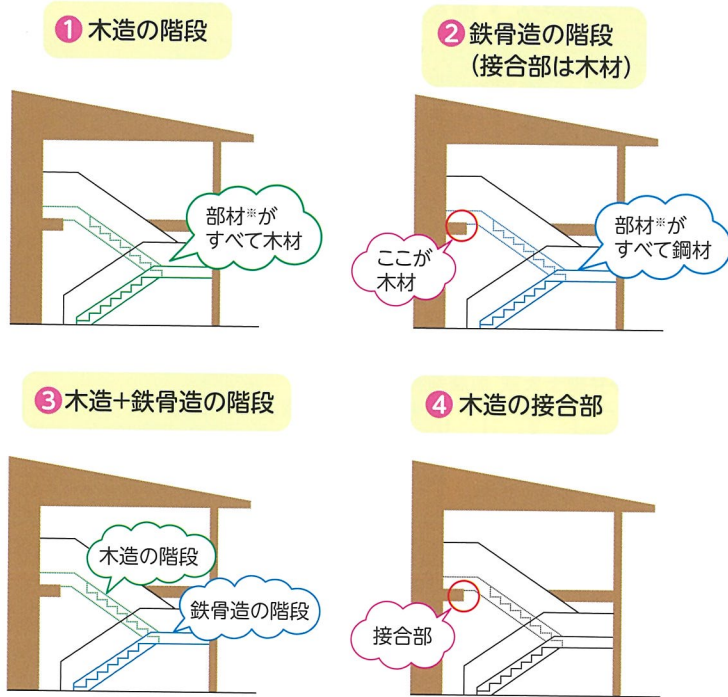
【世界の街角】—— 集合住宅のある風景

●フランス リクヴィール

ドイツ国境に近い、アルザス・ワイン街道沿いの小さな村。二重の城壁を抜けるとそこは中世の街！カラフルな木組みの家、醸造所、美術館など見所多彩。初夏は葡萄畑の緑も美しい。

表紙撮影 Marco Arduino /アフロ

図1.ガイドラインの対象となる「木造アパートの屋外階段」



※部材とは、段板、側板、蹴込み板、踊り場など。
 出典：国土交通省「木造の屋外階段等の防錆措置等ガイドライン」より。

表1. 設計・施工段階の「防錆措置」— 基本的な考え方

項目	考え方のポイント
階段の設置環境	温度、湿度、風通し、日照などをチェック
部材の防錆・防錆措置	以下の措置を施す 特に重要! ● 雨がかりの低減 ● 水分の滞留防止 ● 防水処理 ● 耐久性の確保
点検への配慮	適切な点検が行える構造にする
「支持」方法	階段の重み、人や物の荷重に耐えられること

日常の管理が
 大切!

建物の安全を保つための心得

- 事故は突然起きる！点検を怠るべからず！
- 「雨水」は大敵！水はけを良くしよう！
- 建物のかかりつけ医を持とう！



「ガイドライン」の目的は、木造アパートに設置された屋外階段の劣化（腐食、腐朽、錆びつき、虫食いなど）による崩落事故を防ぐことです。
 劣化の最大の要因は「雨水」です。屋外階段は構造的に雨にさらされる部分（雨がかり）が多いため、部材の腐朽、腐食などが起きやすくなります。
 アパートを建てる際は、雨がかりを極力生じさせない構造にすること、また、雨水や結露をいつまでも滞留させないことが重要になります。

**腐食、腐朽、錆びつきなど
 による事故を防ぐ**

「ガイドライン」の対象は、2階建てから5階建て程度の木造アパートに設置された屋外階段です。
 階段は、段板、側板、蹴込み板、踊り場などで構成されています（以下、まとめて「部材」といいます）。部材は①木材のみ、②鋼材のみ、③木材と鋼材、④接合部にも木材が使用されている階段の4種類が対象となつていきます（図1）。ちなみに、事故が起きた階段は③でした。

対象となる階段の種類

**二度と階段崩落事故を
 起こさないために**

昨年、八王子市で発生した木造アパートの屋外階段崩落事故は、入居者が亡くなるという痛ましい結果となり、社会に大きな衝撃を与えました。

その後、問題の階段には防錆処理が施されていなかったこと、また、階段と踊り場の接合部材が腐食していたことなどが明らかになり、適切な防錆処理の重要性が再認識されました。実はこれまで、防錆処理の内容や方法、劣化を防ぐための維持管理の基準などについて、目安となるものはありませんでした。
 そこで国は、二度と同様の事故を起こさ

ないために「木造の屋外階段等の防錆措置等ガイドライン」（以下「ガイドライン」）を策定しました（2022年1月18日）。
 今回は、「ガイドライン」の内容を踏まえつつ、オーナー様が物件を安全に維持管理するために、必要なポイントについてお話しします。屋外階段のある木造アパートをお持ちのオーナー様だけでなく、RC造や鉄骨造の物件をお持ちのオーナー様にも是非知っておいていただきたいと思えます。

● **オーナーが知っておきたいことは？・事故防止のためにすべきことは？**
「屋外階段等の防錆措置等ガイドライン」のポイント
 八王子のアパート外階段崩落事故から約1年。国は再発防止に向けて「ガイドライン」を策定し、屋外階段の適切な維持管理の基準を提示。そのポイントとオーナーへの影響について一級建築士の宮坂氏に伺う。

株式会社環境建築設計 代表取締役／一級建築士 宮坂正寛

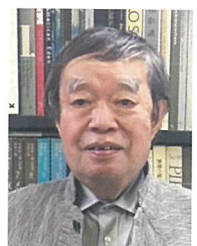


表2. 日常的に点検できる「屋外階段のポイント」

点検箇所	具体的な内容
階段の部材	<input type="checkbox"/> 傾斜や不自然な変形はないか? <input type="checkbox"/> カビ、変色、虫害はないか? <input type="checkbox"/> 歩行時のさしみ、たわみ、揺れはないか?
防水層	<input type="checkbox"/> 変色、はがれはないか?
水分の滞留 水漏れ	<input type="checkbox"/> 滞留、水漏れはないか? <input type="checkbox"/> 滞留の痕跡はないか?
その他	<input type="checkbox"/> 塗装のはがれ、変色はないか? <input type="checkbox"/> ひび割れ、欠損はないか?(手すり、踏面) <input type="checkbox"/> 接合部にゆるみ、変色はないか?

表3. 専門家の点検が必要なケース

劣化の種類	劣化の内容・程度
木材の腐朽、 損傷	<input type="checkbox"/> 蟻道の発生、食害 <input type="checkbox"/> 割れ、軟化、子実体(キノコ)の発生 <input type="checkbox"/> 著しい傾斜、不自然な変形 <input type="checkbox"/> 歩行時の著しい変形、揺れ
防水層の損傷	<input type="checkbox"/> 著しいはがれ
塗装面の異常	<input type="checkbox"/> 著しいふくれ、はがれ
水分の滞留、 水漏れ	<input type="checkbox"/> 著しい水分の滞留、水漏れ



点検の時期と内容

では、「早期発見」「早期治療」を実現するためには何を、どのように行えばよいのでしょうか?

「ガイドライン」では、次の2点について、基本的な考え方を示しています。

①設計・施工における「防腐蚀措置」
屋外階段の設計者、施工者は、表1に示した各項目について、有効な防腐蚀対策などを検討することとしています。

②使用段階の「維持管理」
いかに設計・施工段階で適切な防腐蚀措置が行われたとしても、その効果は経年劣化により低下していきます。

そこで重要なのが、オーナー様による劣化の「早期発見」と、専門家による「早期治療」です。「ガイドライン」ではこの2点を非常に重視しています。

「ガイドライン」では、建物の所有者・管理者に対して、①日常的な点検を行うこと、②劣化につながる現象が確認された場合は、速やかに専門家による点検を依頼すること、③早期発見およ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こと、を明文化し要請しています。そのポイントは次の通りです。

●日常的な点検
日常的な点検は、「清掃などの日常業務にあわせて行うことが望ましい」としています。1カ月に1回など、管理会社が巡回する際に依頼するとよいでしょう。点検項目は表2をご覧ください。

●専門家の点検

専門家による定期点検は、初期不良を発見するために「竣工から1年以内」、その後はおおむね「3年ごと」に行うのが望ましいとされています。

また、日常的な点検によって表3のような劣化、異常を発見した場合は、なるべく

「維持保全計画」を立てる

早く専門家に点検を依頼するようにしましょう。

なお、私は「3年ごと」というのは最低ラインだと考えています。木材の腐朽は水分、温度などの条件によっては数カ月で急速に進むこともあるからです。理想は半年ごと、難しい場合は年1回の専門家にによる点検を行うことをおすすめします。

「ガイドライン」では所有者や管理者が「維持保全計画」を作成し、計画に沿って維持管理を行うのが望ましいとしています。

●「維持保全計画」に盛り込むこと
計画書には、①日常的な点検を行う時期、②専門家による定期点検を行う時期、③および④の点検箇所、④専門家の点検を要する場合の判断基準、などを具体的に定めて明記しておくことが大切です。管理会社と相談しながら作成し、合意を

はかしておくのがよいでしょう。

なお、管理会社が独自に定期点検の方針や項目などを決めていた場合は、その内容を聞き、特に疑問がなければそれに沿って行えばよいでしょう。

「適切な維持管理」とは何か?

今回の「ガイドライン」は、直接的には木造アパートの屋外階段を対象としたものです。しかし、内階段のあるアパートやRC造のマンションにも共通する重要な内容が含まれています。

最も重要なポイントは、「適切な維持管理」とは何かということです。

読者の皆様は、管理会社と共に建物の維持管理に取り組んでおられることとします。

そのレベルをさらに上げていくために、「建物のかかりつけ医」、つまりセカンドオピニオンとして専門家(建築士など)に相談されることをおすすめします。

日常的な点検の中で気になった箇所について修繕の方法を把握しておく、何かあった時、さらに心強いと思います。

ご興味がある方や専門家の紹介は、ぜひ管理会社に相談してみてくださいいかがでしょうか。

セカンドオピニオンを聞く時代!

れませんが、オーナー様の多くが「信頼している工務店が作った建物だから」「大手メーカーの住宅だから」「築年数がそんなに経っていないから」など、自身の安全基準(安全神話)をお持ちです。それも間違いではありませんが、点検をしなくてよいという理由にはなりません。

●「安全を守る」という意識で!

事故が起きる建物は、「誰の目にも劣化が明らかで、いかにも危険」というケースはほとんどありません。静かに劣化が進行し、ある日突然、症状があらわれます。建物は人間のように「こころが折れそうだ」「もう支えきれない」と言ってくれませんが、オーナー様が点検によって気づいてあげられないのです。

建築家の立場から言わせていただくと、事故を起こそうと思つて建物を作る人はいません。しかし、あつてはならないことです。初期不良が存在する建物はゼロとは言えません。そのような場合に早期発見を可能にするのが日常的点検なのです。