

苫小牧市共同住宅等の

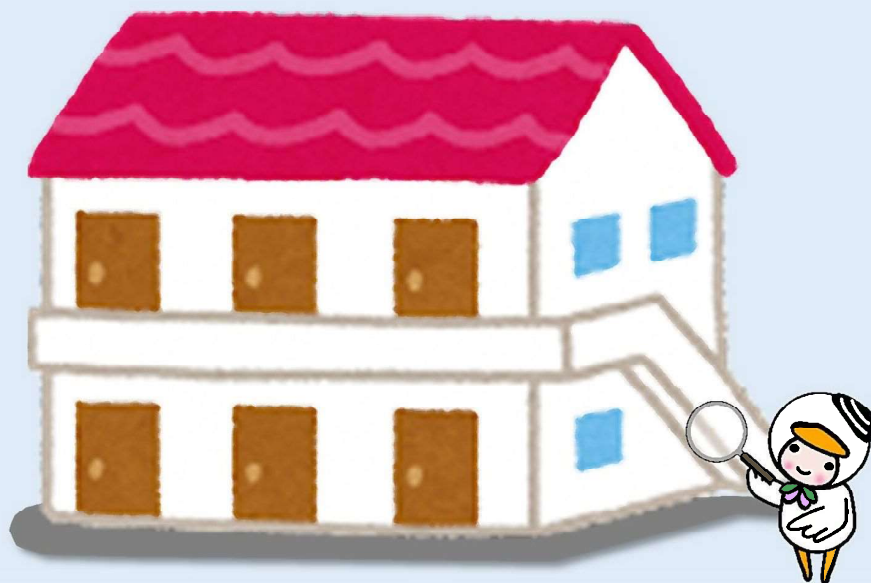
屋外階段等の維持保全に関する指導要綱

解説



とまちヨッピー
2024.10.14

維持保全計画書 作成の手引き



とまちヨッピー
2024.10.14

苫小牧市都市建設部建築指導課

はじめに

令和2年10月に市内で木造2階建ての共同住宅の外廊下の床が抜け、複数の方が負傷する事故が発生しました。また、令和3年4月には東京都八王子市において、木造3階建ての共同住宅の階段の一部が崩落し、1名の方が亡くなる事故が発生しています。

このような事故を未然に防止するためには、日頃からの点検により建物を適切に維持保全することが重要です。

本市では、共同住宅等の屋外階段等が適切に維持保全されることを期待して、「苫小牧市共同住宅等の屋外階段等の維持保全に関する指導要綱」並びに「屋外階段等の維持保全計画書 参考様式」を作成しました。

共同住宅等の所有者、管理者の皆様におかれましては、これらの要綱等を参考に適切な維持保全に努められるようお願いいたします。



要綱の目的

共同住宅等の屋外階段等の維持保全に関して必要な事項を定め、共同住宅等における居住環境の保全の推進を図ることを目的とします。

要綱の対象

屋外階段等を有する共同住宅等が対象となります。ただし、建築基準法第12条第1項の定期報告の対象となる建築物は除きます。

屋外階段等の点検等

(1) 維持保全計画書の作成

共同住宅等の所有者等は、国土交通大臣が定める指針に従って共同住宅等の屋外階段等の維持保全に関する準則又は計画を作成し、適切な維持管理に努めなければなりません。

📄 「屋外階段等の維持保全計画書 参考様式」（記入例）をご覧ください。
(P4～)

(2) 日常的な点検

所有者等は、日常的に屋外階段等の部材の劣化等の状況について目視等により点検するよう努めなければなりません。

(3) 定期的な点検

所有者等は、竣工からおおむね1年以内に初期不良の点検、その後、おおむね3年以内ごとに屋外階段等の部材の劣化等の状況について専門家の点検を受けるよう努めなければなりません。

(4) 適切な措置

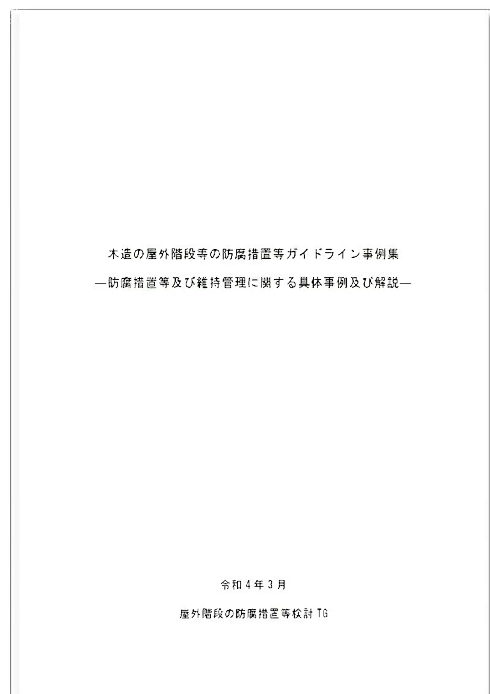
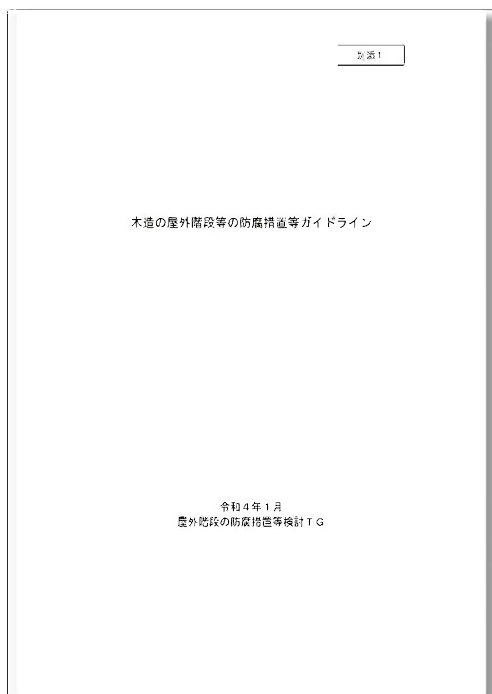
点検の結果、異常が確認された場合には、所有者等は、屋外階段等の部材に対して適切な措置を講じなければなりません。

また、必要に応じて屋外階段等の部材の劣化等の状況並びに屋外階段等の使用制限等について、当該共同住宅等の利用者へ周知しなければなりません。

③点検方法については、下記を参考にしてください。

- 木造の屋外階段等の防腐蚀措置等ガイドライン（国土交通省HP）
- 木造の屋外階段等の防腐蚀措置等ガイドライン事例集（国土交通省HP）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000151.html



屋外階段等の維持保全計画書の参考様式（記入例）

「維持保全計画書」は、本来、建築物全体について作成すべきものですが、この参考様式は、木造2階建ての共同住宅をモデルとして、屋外階段等の部分に着目して作成しています。

作成者：共同 太郎

作成日：2023年 4月 1日

更新日： 年 月 日

様式 1

1 建築物の基本情報				
建築物の名称	〇〇ハイツ			
所在地	苫小牧市〇〇町〇丁目〇番〇号			
用途	共同住宅			
建物所有者	苫小牧 太郎			
管理者	〇〇不動産株式会社			
敷地面積	543.21 m ²			
建築面積	210.98 m ²			
延べ面積	416.96 m ²			
構造・規模	木造 地上 2 階			
建築確認番号	2022年 6月 1日 確認番号 〇〇〇 号			
竣工年月日	2023年 4月20日竣工 検査済番号 〇〇〇 号			
各 階 床 面 積 及 び 用 途				
階 別	階別床面積		主な用途	備考
1 階	208.48	m ²	共同住宅	
2 階	208.48	m ²	共同住宅	
合 計	416.96	m ²		
2 維持保全を行うための組織				
建築物の点検に関する責任者				
氏 名	所 属		連絡先	
管理 次郎	〇〇不動産株式会社 営繕課		TEL：0144-〇〇-〇〇〇〇〇 住所：旭町〇丁目〇番〇号	

1 建築物の基本情報

確認申請書等の記載事項をもとに、「建築物の基本情報」を記載してください。

2 維持保全を行う組織

「建築物の点検に関する責任者」を記載してください。本例では、管理を委託している不動産会社の担当者を「建築物の点検に関する責任者」として計画していますが、管理を委託しない場合には、所有者が「建築物の点検に関する責任者」となることが考えられます。

様式 2

1 点検結果の報告等	
以下の点検項目について、点検を終えて後、点検結果を記録して責任者に報告する。 点検に当たっての判断基準 ①屋外階段等の部材のひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害の状況について ②防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等の状況について	
2 修繕工事の実施等	
点検に当たっての判断基準に該当するときは、必要に応じ、修繕、防腐措置その他の適切な措置を講ずる。	
3 点検結果を記録した図書等の保管期限等	
①保管場所	〇〇不動産株式会社の事務所内の書類保管庫
②保管期限	6年間
③保管方法	点検結果を記録した書類を保管する。
4 維持保全を行うために必要な事項	
点検に当たっての判断基準に該当するときは、屋外階段等の各部の劣化及び損傷の状況並びに必要な使用制限について建築物の利用者に周知する。	

- 1 点検結果の報告等
点検に当たっての判断基準、責任者への報告について記載してください。
- 2 修繕工事の実施等
点検に当たっての判断基準に該当するときの措置について記載してください。
- 3 点検結果を記録した図書等の保管期限等
点検結果の保管場所、保管期限、保管方法について記載してください。
- 4 維持保全を行うために必要な事項
点検に当たっての判断基準に該当するときの建築物の利用者への周知について記載してください。

様式 3

屋外階段等に係る点検リスト【日常的な点検(1回/6ヶ月)】

点検に当たっての判断基準

- ①屋外階段等の部材にひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害がないか
- ②防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等が生じてないか

点検日：2023年 5月 1日

点検担当者：〇〇不動産 営繕課 管理 次郎

点検箇所	点検に当たっての判断基準	点検に当たっての判断基準に 該当した場合の措置
屋外階段A	① ☐ 有 ☒ 無	
	② ☐有 ☐ 無	
屋外階段B	① ☐ 有 ☒ 無	
	② ☐有 ☐ 無	
屋外廊下	① ☐ 有 ☒ 無	
	② ☐ 有 ☒ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	

点検の時期、点検に当たっての判断基準について記載してください。点検に際しては、点検日、点検担当者を記入し、点検の当たっての判断基準への該当の有無をチェックし、点検に当たっての判断基準に該当した場合は、その後の措置について記入してください。

様式 4

屋外階段等に係る点検リスト【定期的な点検(1回/3年)】

点検に当たっての判断基準

- ①屋外階段等の部材にひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害がないか
- ②防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等がないか

点検日：2024年 5月 1日

点検担当者：〇〇工務店 専門 三郎

点検箇所	点検に当たっての判断基準	点検に当たっての判断基準に 該当した場合の措置
屋外階段A	① ☐ 有 ☒ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
屋外階段B	① ☐ 有 ☒ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
屋外廊下	① ☒ 有 ☐ 無	柱脚のサビ落とし後、錆止塗装の上、耐候性塗料塗り
	② ☐ 有 ☒ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	

点検の時期、点検に当たっての判断基準について記載してください。点検に際しては、点検日、点検担当者を記入し、点検の当たっての判断基準への該当の有無をチェックし、点検に当たっての判断基準に該当した場合は、その後の措置について記入してください。

付 録



㊦屋外階段等の維持保全計画書の参考様式

様式1：建築物の基本情報、維持保全を行うための組織

様式2：点検結果の報告等

様式3：日常的な点検リスト

様式4：定期的な点検リスト

㊦要綱・指針

- ・ 苫小牧市共同住宅等の屋外階段等の維持保全に関する指導要綱
- ・ 建築基準法第十二条第一項に規定する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

作成者：_____
作成日：_____
更新日： 年 月 日

様式 1

1 建築物の基本情報				
建築物の名称				
所在地				
用途				
建物所有者				
管理者				
敷地面積		m ²		
建築面積		m ²		
延べ面積		m ²		
構造・規模		地上 階		
建築確認番号		年 月 日 確認番号 号		
竣工年月日		年 月 日竣工 検査済番号 号		
各階床面積及び用途				
階別	階別床面積		主な用途	備考
1階		m ²		
2階		m ²		
合計		m ²		
2 維持保全を行うための組織				
建築物の点検に関する責任者				
氏名	所属		連絡先	
			TEL：	
			住所：	

- 1 建築物の基本情報
- 確認申請書等の記載事項をもとに、「建築物の基本情報」を記載してください。
- 2 維持保全を行う組織
- 「建築物の点検に関する責任者」を記載してください。本例では、管理を委託している不動産会社の担当者を「建築物の点検に関する責任者」として計画していますが、管理を委託しない場合には、所有者が「建築物の点検に関する責任者」となることが考えられます。

様式 2

1 点検結果の報告等	
以下の点検項目について、点検を終えて後、点検結果を記録して責任者に報告する。	
点検に当たっての判断基準	
①屋外階段等の部材のひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害の状況について	
②防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等の状況について	
2 修繕工事の実施等	
点検に当たっての判断基準に該当するときは、必要に応じ、修繕、防錆措置その他の適切な措置を講ずる。	
3 点検結果を記録した図書等の保管期限等	
①保管場所	
②保管期限	年間
③保管方法	
4 維持保全を行うために必要な事項	
点検に当たっての判断基準に該当するときは、屋外階段等の各部の劣化及び損傷の状況並びに必要な使用制限について建築物の利用者に周知する。	

- 1 点検結果の報告等
点検に当たっての判断基準、責任者への報告について記載してください。
- 2 修繕工事の実施等
点検に当たっての判断基準に該当するときの措置について記載してください。
- 3 点検結果を記録した図書等の保管期限等
点検結果の保管場所、保管期限、保管方法について記載してください。
- 4 維持保全を行うために必要な事項
点検に当たっての判断基準に該当するときの建築物の利用者への周知について記載してください。

様式 3

屋外階段等に係る点検リスト【日常的な点検(1回/ ヶ月)】

点検に当たっての判断基準

- ①屋外階段等の部材にひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害がないか
- ②防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等が生じてないか

点検日： 年 月 日

点検担当者： _____

点検箇所	点検に当たっての判断基準	点検に当たっての判断基準に 該当した場合の措置
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	

点検の時期、点検に当たっての判断基準について記載してください。点検に際しては、点検日、点検担当者を記入し、点検の当たっての判断基準への該当の有無をチェックし、点検に当たっての判断基準に該当した場合は、その後の措置について記入してください。

様式 4

屋外階段等に係る点検リスト【定期的な点検(1回/ 年)】

点検に当たっての判断基準

- ①屋外階段等の部材にひび割れ、錆又は腐食、腐朽、損傷、虫害がないか
- ②防水層の損傷等の劣化現象及び水分の滞留、水漏れ等がないか

点検日： 年 月 日

点検担当者：

点検箇所	点検に当たっての判断基準	点検に当たっての判断基準に 該当した場合の措置
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	
	① ☐ 有 ☐ 無	
	② ☐ 有 ☐ 無	

点検の時期、点検に当たっての判断基準について記載してください。点検に際しては、点検日、点検担当者を記入し、点検の当たっての判断基準への該当の有無をチェックし、点検に当たっての判断基準に該当した場合は、その後の措置について記入してください。

令和5年4月

【お問合せ先】

苫小牧市都市建設部建築指導課指導係

TEL：0144-32-6527

FAX：0144-32-2882