



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

153号

発行日2022年9月号

「3年毎の定期報告書に外壁タイルの検査が義務づけ」

わが国では特定建築物について、おおむね3年に一度、構造、防火性能、避難施設などの維持管理の状況について定期報告を役所に報告することが義務づけられています。特定建築物とは、マンションやホテルでは下記の規模の建物です。

◎マンションでは5階以上の床面積の合計が100平方メートルを超え、かつ、延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの

◎ホテルや旅館で3階以上の階の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの、または延べ面積が300平方メートル以上のもの(2,000平方メートルを超えるものは毎年)

特定建築物の多くは鉄筋コンクリート造の建物では外壁がタイル張りが多いのですが、タイルの外壁落下事故は過去に何度も起きており、一部の行政では事例を挙げて落下防止対策を要請しています。そこで、国土交通省は、2005年(平成17年)に「既存建築物における外壁タイル等落下防止対策について」を発出、建築基準法第12条に基づく定期報告制度を改正しました。平成20年4月1日以降から、竣工または外壁改修から10年経過した建物は全面打診等により10年毎に下記の調査をしなければなりません。日本では人気のタイル張りですが諸外国ではタイル張りは少ないことが海外旅行などで気がつくと思います。

①外装打診調査の検査対象

- ・特定建築物定期調査(部分打診や目視等による)により異常が認められたもの
- ・建築物の竣工後10年を超えるもの
- ・外壁改修後10年を超えるもの
- ・全面打診等の実施後10年を超えるもの(外壁等の落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分)

②外壁の仕上げ材

- ・タイル貼り(PC・ALC版に貼られる場合や工場で打込まれる場合も含む)
- ・石貼り(乾式工法によるものを除く)
- ・ラスモルタル(20~40mmのモルタル塗)

③調査対象の箇所

- ・落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分(当該壁面の前面かつ当該壁面高さの、おおむね2分の1の水平面内に、公道、多数の人が通行

する私道、構内通路、広場を有するもの)

- ・壁面直下に強固な落下物防御施設(屋根、庇等)が設置され、または植込み等により、影響角が完全にさえぎられ、災害の危険がないと判断される部分は除く

- ・人が通ることのない(たまにしか通らない)境界際や通路については調査対象外とできる場合がありますが、行政庁等への確認が必要です。

④調査の方法

- ・打診調査:仮設足場、ゴンドラ(ブランコ)を用いて打診用ハンマーで直接タイルを打診して打診音で浮きを確認する手法

- ・赤外線サーモグラフィ調査:地上から赤外線カメラの画像でタイルの表面温度の微妙な差を読みとり浮きを確認する手法(打診調査より少ない費用で調査ができるが精度が低く、木や隣地建物の影や太陽が当たらない北面などでは精度が悪い。(最近ではドローンにより精度が上がっています))

定期報告は提出期限が過ぎると、役所から「督促」が届くようになります。督促を無視し続けると、当然「報告をしていない」ということになるため、100万円以下の罰金が適用される結果になります。ただし、3年以内に外壁改修工事の実施が決まっている場合や歩行者等の危険が及び部分に落下を防ぐ安全策が講じられている場合は、手の届く範囲の打診調査だけでOKな場合もあるようです。

外壁タイルの落下は、人的被害がない場合などは報告がないだけで、実際には多くあるということもタイル職人から聞いています。そのため、私の事務所では、タイルを張り付けるコンクリートに凹凸をつけて付着力を強めたり、張り付け作業の方法などを詳しく仕様書に記載しています。

タイルの落下だけでなく、建物が及ぼした被害は建物所有者が一義的に責任を負うのです。建物所有者は自分のせいではなく施工業者に責任転嫁しようとするかもしれませんが、被害者と立ち向かうのは建物所有者なのです。被害額が大きな場合などは、その次に建物所有者と施工者が協議するのです。

建物所有は所有しているだけであらゆるリスクを背負っているともいえるのです。そのため施設賠償保険の加入は必要不可欠ともいえるのです。