

ご存じですか

建築物の維持管理には

努力義務

があります。



建築物 擁壁の 管理責任

万が一の事故、代償を背負うのは「あなた」です

近年、築年数の経過により経年劣化が進んだ老朽化や損傷が著しい建築物等や、高低差のある宅地の「擁壁（ようへき）：高低差のある宅地造成地や斜面地で土砂が崩れるのを防ぐためにコンクリートなどで造られた壁状の土留め構造物」の管理不全等による事故が、全国各地で相次いで発生しています。

建築物等の維持管理は、災害時に直結するため、災害への備えとしても重要です。日頃の適切な維持保全に加え、台風等の際には、事前に屋根材、外壁材、窓ガラス等の自主的な点検が欠かせません。擁壁は耐用年数が30～50年で、経年劣化による老朽化や損傷が著しい場合、豪雨による水圧で耐力の限界を超え、突如崩壊する恐れもあります。事故を未然に防ぐため、より一層適切な維持保全に努めていただくようお願いします。

自然災害が原因であっても…『仕方がなかった』で済みません！

台風や地震などの自然災害が原因で発生した事故であっても、老朽化した建築物の倒壊や外壁材等の落下・剥落、擁壁の崩壊・崩落等により、第三者の生命、身体又は財産に危害や損害を及ぼした場合、民法第717条に基づき、所有者・管理者が重い損害賠償責任を負う可能性があります。

近年の建築物等の重大事故

- 令和7年 宅地擁壁の崩壊
- 令和3年 共同住宅の屋外階段の落下による死亡事故
- 令和3年 倉庫の出入口扉が外れ、下敷きによる死亡事故
- 令和3年 空石積（からいしづみ）造擁壁の崩壊
- 令和2年 店舗の屋外階段の手すり損傷による転落死亡事故
- 令和2年 共同住宅のひさしの落下による死亡事故
- 平成30年 事務所の外壁パネルの落下による死亡事故
- 平成30年 ホテルの転落防止用手すり損傷による転落死亡事故
- 平成29年 店舗の外壁材の落下による負傷事故
- 平成25年 店舗の内壁材の崩落による下敷き負傷事故
- 平成23年 福祉施設の天井材の落下による負傷事故

お問い合わせ

福島市
都市政策部
開発建築指導課



〒960-8601 福島市五老内町 3-1

☎ 024-525-3764

<http://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市 建築物の維持保全 検索

建築物等の維持管理（安全管理）は所有者の義務です

■建築基準法

建築基準法は、国民の生命、健康、財産を守るため、地震や火災などに対する安全性（求められる性能）や、建築物の敷地、周囲の環境（市街地の安全、衛生等の確保）などに関する必要な基準が定められています。

建築物の安全、衛生を確保するための基準	地震、台風、積雪等に対する建築物の安全性の基準 火災による延焼、倒壊の防止、階段までの避難施設の設置等に関する火災時の安全性の基準 居室の採光、換気、給排水設備、衛生設備等の環境衛生に関する基準	
市街地の安全、環境を確保するための基準	敷地が一定の幅員以上の道路に接することを求める基準 都市計画において定められた用途地域ごとに建築することができる建築物に関する基準 建築物の容積率、建蔽率の制限、高さの制限、日影規制等に関する基準	
建築物の安全性などを確保するため、建築基準法のチェック	建築確認	建築物の計画が、建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかを審査 ＝「確認済証」 ※金融機関の融資に必要な場合があります。
	中間検査	安全性に深く関わる工程（特定工程）が終了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査＝「中間検査合格証」
	完了検査	工事が完了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査 ＝「検査済証」 ※金融機関の融資に必要な場合があります。

■建築基準法第8条（維持保全の義務）

建築物等は、建築確認や完了検査を経て適法状態が確保されますが、日々の維持保全が不十分であると適法状態が維持できず、建築基準法の目的を達せられなくなります。そのため、法第8条では、「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。」と定め、保全義務を課しています。

■【Point】日頃から注意、点検を実施しましょう（台風、豪雨等の自然災害に備えて十分な安全対策を）

外壁、ひさし	外壁仕上げ材等 タイル貼り モルタル塗り 石貼り	下地コンクリートの割れ、錆汁、白華現象(石灰質の物質が表面に出る) モルタルの浮き、ひび割れ、ふくらみ、はく離、はく落 タイル、石の割れ、タイルの浮き上がり、タイル、石目地の劣化、損傷、割れ 付属金物（金属）類の錆、腐食、変形、がたつき
	外壁パネル	パネル本体や塗装の劣化、損傷、ぐらつき、変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食 シーリング材等の劣化、損傷
	屋外階段	塗装のはく落、手すり腐食、損傷
窓・サッシ等	維持保全状況	開閉等の不具合、施錠不良、作動不良 ガラスの破損、網入りガラスの鉄線の錆等 建物本体と枠部との取付け状態、付属金物（金属）類の錆、故障
	劣化・損傷状況	腐食やゆるみ等による落下、外れ、き裂、破断、変形 錆、腐食、塗装面の劣化、接合部等のゆるみ
	固定状況	はめ殺し窓パテ硬化、ひび割れ
天井	吊り天井等	腐食、ゆるみ、外れ、欠損、たわみ、脱落、漏水痕
防火戸等	作動	駆動装置、自動火災報知機の感知器との連動動作、腐食、変形、作動不良
エレベーター	動作	戸開走行保護装置、損傷、段差、腐食、変形、すき間
ブロック塀	倒壊防止	ブロックのひび割れ、欠け、鉄筋の錆、塀の傾き、基準以上の高さ、控え壁
擁壁 (土留め)	劣化・損傷状況	ひび割れ（コンクリートに深い筋や、すき間が入っていないか） 壁のふくらみ（土圧によって壁の一部が出っ張ってきていないか） 壁の傾き（元々の位置から道路側などに傾いてきていないか） 水抜き穴の詰まり（3㎡に1ヶ所 内径75mm以上の耐水性パイプ等があるか）

■既存建築物等の減災対策

『大規模空間（天井高6m超かつ天井面積200㎡超の空間、質量2kg/㎡超の吊り天井、人が日常立ち入る場所に設置）の天井耐震改修』、『窓ガラス脱落防止対策』、『瓦屋根の脱落防止対策』、『外壁部材の脱落防止対策』、『家具の転倒防止対策』、『設備機器等の転倒防止対策』、『エレベーターの防災対策改修』、『エスカレーターの脱落防止措置』