

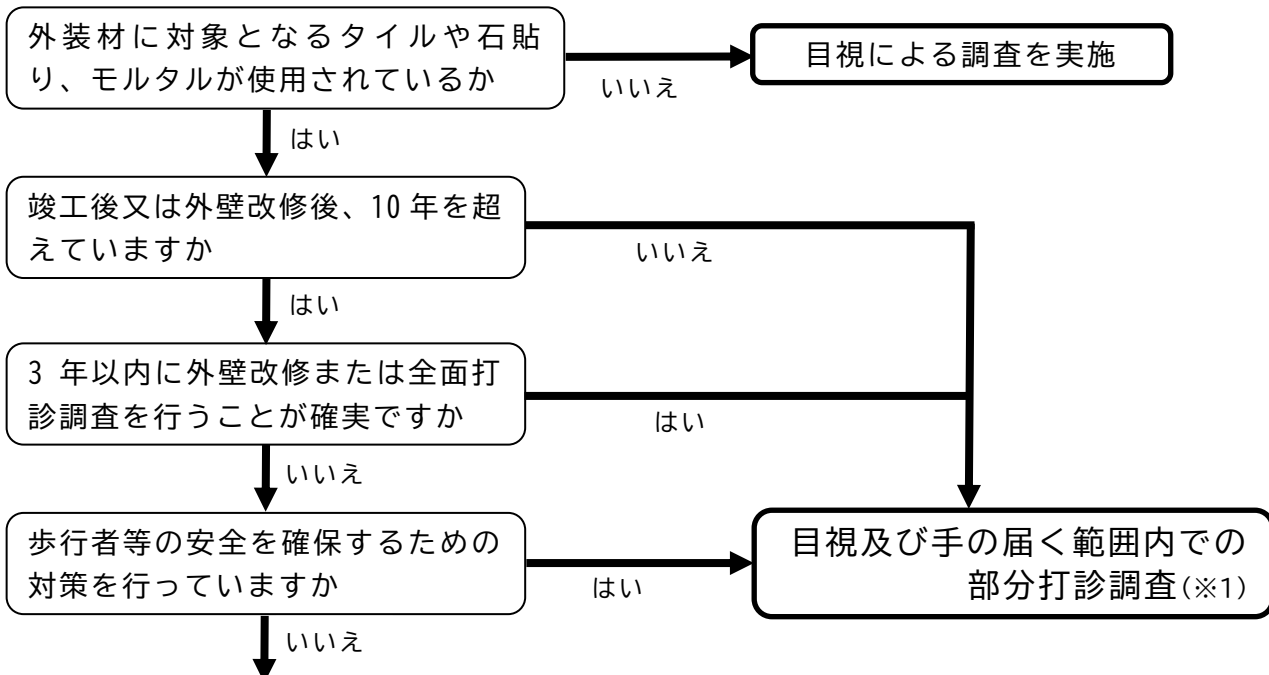
建築物の外装材のタイル、石貼り等に関するQ & A

1. 対象となる外壁は？

仕上げ材の下地材としてコンクリート、プレキャストコンクリート、パネル、ALC パネルなどにモルタル又は接着剤等で張り付けられたタイル、石貼り等現場、工場等でコンクリートなどと同時に打ち込まれたもの。

2. どのような場合、全面打診等調査が必要となるのか？

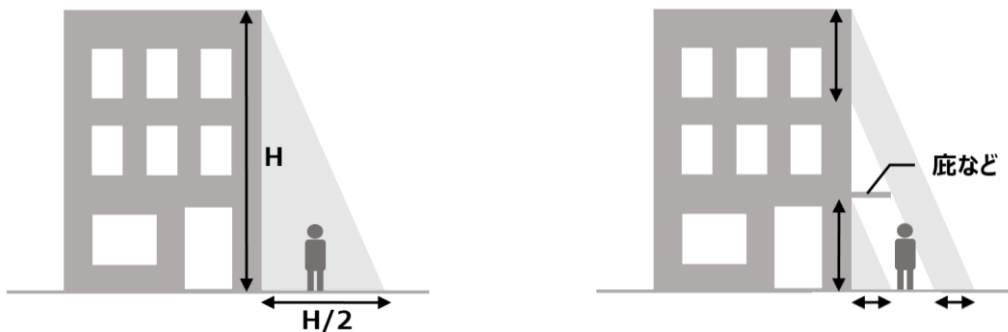
下記フローに当てはまる場合、全面打診等調査が必要となります。



落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分(※2)のすべてを全面打診等調査

※1 目視や部分打診調査により異常が認められた場合は、全面打診等調査の実施が必要

※2 「落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分」とは下図の ←→ 部分です。



● 落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分 根拠

【平成20年4月1日 国住指第2号 建築基準法施行規則の一部改正等の施行について(技術的助言)より抜粋】
 当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面(ただし、壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防御施設(屋根、ひさし等)が設置され、又は植込み等により影響角(タイル等のはく落の危険のある外壁の各部分について、縦2、横1の割合のこう配で引き下した斜線と壁面とのなす角)が完全に遮られ、被災の危険が判断される部分を除く。)をいう。

3. 外壁の全面打診調査はいつ、どのように行えばよいか？

平成 20 年度より、建築物の外装材にタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）やモルタル等を使用している場合、落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分について、全面打診調査が必要となりました。調査範囲や実施時期については Q2 のフロー図を参考に判断ください。なお、全面打診調査の調査方法については、令和 4 年 1 月 18 日付け「平成 20 年国土交通省告示第 282 号」の一部改正により、全面打診調査以外の調査方法として、無人航空機による赤外線調査を用いた調査方法も可能となりました。

調査方法の概要については、国土交通省のホームページに掲載されていますのでご参照ください。

【国交省ホームページ】

定期報告制度における外壁のタイル等の調査について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000161.html（外部サイト）

4. 外壁の全面打診調査の方法や結果の判定基準について参考となるものはないか？

方法や結果の判定基準については「平成 20 年国土交通省告示第 282 号」に基づいて行ってください。その他、一般財団法人日本建築防災協会が発刊している「特定建築物定期調査業務基準（2025 年改訂版）」にも検査表 2(11)に関する調査の方法や判定基準について記載がありますので参考としてください。

5. ピンネット工法で外壁改修をした場合、その後外壁の全面打診調査は不要となるか？

ピンネット工法については具体的な技術基準等ないため、将来にわたって全面打診が不要となりません。3 年ごとの通常の調査（目視と部分打診）を行い、劣化の状況等を記録した上で、10 年後に調査者が保証メーカーと協議の上、必要な調査を行ってください。（その時点で全面打診調査が不要となる判断をされる場合はその根拠を事前に相談ください。）

また、報告時には、ピンネット工法で改修した履歴を記載し、技術的な内容や調査内容、今後必要となる調査等についても所有者や管理者に十分ご説明ください。

6. 「外壁の全面打診等調査及び報告」の通知があり、すぐに全面打診調査できないが問題ないか？

定期報告いただいた建築物で、

- ① 前回全面打診等を行ってから 13 年以上経過しているもの
- ② 前回全面打診等を行ってから 10 年を超え 13 年未満のもので 3 年以内に全面打診等の計画がないもの
- ③ 報告時の部分打診において調査者が要是正として報告しているもの

については、報告時に「歩行者等の安全を確保するための対策を講じた上で、外壁の全面打診等調査を早急に行い、結果を報告してください」と指導しています。

なお、経過年数による指摘が著しい劣化による要是正なのかなど、外壁の報告内容については調査者に詳しく確認ください。

すぐに全面打診できないとの問合せいただくケースが多々ありますが、上記①～③においては外壁が著しく劣化している場合があります、万が一タイルの落下等で歩行者等が怪我等された場合は管理者責任を問われることにもなりますので、著しい劣化があれば安全対策を実施の上、早急に全面打診を行うようお願いします。

7. れんがや石材を用いて組積したものは、全面打診調査の対象か？

「平成 20 年国土交通省告示第 282 号」2 (11) に記載のとおり、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）やモルタル等を使用している場合に全面打診調査が必要となります。

レンガや石材については、2 (7) に調査基準、判定基準が示されています。その他、一般財団法人日本建築防災協会が発刊している「特定建築物定期調査業務基準（2025 年改訂版）」にも、調査の方法や判定基準について記載がありますので参考としてください。

8. 外壁の全面打診はどのような調査結果になると、「外壁の全面打診等調査及び報告」の通知が送付されるのか？

報告書（3 履歴事項）に以下の内容が記載された場合の必要な処置となります。

3 履歴事項 (F 欄)	3 履歴事項 (B 欄)	4 検査表	報告書表紙	外壁の全面打診等 調査及び報告
全面打診から の経過年数	今回の部分打診 の結果	2 (11) の調査結果	指導内容	
13 年超	要是正有	要是正	5 ① 歩行者等の安全を確保するための対策を講じた上で、外壁の全面打診等調査を早急に行い、結果を報告してください。	必要
	要是正無	要是正		必要
10 年を超え 13 年 以内	要是正有	要是正		必要
	要是正無 (3 年以内に外壁改修等又は歩行者等の安全を確保するための対策が未定)	要是正		必要
	要是正無 (3 年以内に外壁改修等がおこなわれることが確実な場合又は歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合)	その他	5 ② 起算時から 10 年を経過した時点より 3 年以内に外壁改修又は外壁の全面打診等を行ってください。	不要 次回報告による確認
10 年以内	要是正有	要是正	5 ①	必要
	要是正無 (次回起算時より 10 年超える場合)	指摘なし	6 ③ 次回、起算時から 10 年を超える報告となる場合は、外壁の全面打診等を行った上で報告してください。	不要 次回報告による確認
	要是正無 (次回も起算時より 10 年超えない場合)	指摘なし	なし	不要