



国総動指第45号
平成22年2月15日

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 会長 殿

国土交通省 総合政策局 不動産課



既存公共賃貸住宅における墨出し用床開口部の未閉塞を踏まえた対応について

昨年6月に発生した大阪府営住宅における墨出し用床開口部の未閉塞に伴う火災延焼事故を受け、国土交通省の依頼により地方公共団体が既存公共賃貸住宅を対象にサンプル調査を実施したところ、墨出し用床開口部が存置されている住戸が全国的に確認されました。

このため、別紙1のとおり、本日付けで、国土交通省住宅局建築指導課長から各都道府県建築主務部長あてに通知が発出され、特定行政庁に対して、公共賃貸住宅以外の建築物に関しても、建築物の規模、構造や建設時期等を考慮の上、建築物の所有者等の協力を得て空き住戸等を対象とした調査を行うことの検討等について要請がなされました。

つきましては、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対して、本件事案及び別紙通知の趣旨等を周知いただくとともに、特定行政庁による調査等に協力いただきますよう、お願いいたします。

(別紙1) 国土交通省住宅局建築指導課長通知 (別添1、2略)

(別紙2) 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長通知 (別紙1、2、3略)

(別紙3) 大阪府営住宅建設時の床仮設開口部の調査等について (大阪府報道提供資料)

(別紙4) 墨出し用床開口部の補修工事の例

国住指第 4292 号
平成 22 年 2 月 15 日

各都道府県建築主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

既存公共賃貸住宅における墨出し用床開口部の未閉塞を踏まえた対応について

昨年 6 月に大阪府営住宅で発生した火災に関し大阪府が当該住宅を調査したところ、建設時に墨出し用に使われた開口部が閉塞されていない状態が確認されました。これを踏まえ、国土交通省の依頼により地方公共団体が既存公共賃貸住宅を対象にサンプル調査を行ったところ、全国的に墨出し用床開口部が存置されている住戸が確認されました。

このような状況は公共賃貸住宅のみに発生しているとは限らず、また、建築基準法に抵触するおそれがあります。

つきましては、貴職におかれては、住宅主管部局と連携し、以下の①及び②について取り組むとともに、貴管内特定行政庁に対してサンプル調査の結果を情報提供し、以下の①及び②について要請していただきますようお願いいたします。

- ① 公共賃貸住宅以外の建築物に関しても、建築物の規模、構造や建設時期等を考慮の上、建築物の所有者等の協力を得て空き住戸等を対象とした調査を行うことなどを検討すること。
- ② ①の調査の結果、開口部が存置されていることが判明した場合には、速やかに閉塞工事の指導を行うなど必要な措置を講じること。

なお、サンプル調査の結果を踏まえ、本日付で、国土交通省住宅局住宅総合整備課長から都道府県及び指定都市の住宅主務部長宛て及び国土交通省住宅局民間事業支援調整室長から都市再生機構住宅経営部長宛てで、現在管理中の公営住宅等を対象とした調査を要請する通知が発出されていることを申し添えます。(別添 1, 別添 2 参照)

国住マ第64号
平成22年2月15日

財団法人マンション管理センター 理事長
一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会長
非営利特定活動法人全国マンション管理組合連合会 会長

あて

国土交通省住宅局
市街地建築課マンション政策室長

墨出し用床開口部の未閉塞の危険性に関する分譲マンションの
管理組合等への周知について

別紙1のとおり、墨出し用床開口部の未閉塞に伴う火災延焼事故が発生しております。本来は、別紙2のとおり、開口部をモルタル等で埋めて閉塞しなければならないものです。

このため、別紙3のとおり、本日付けで、国土交通省住宅局建築指導課長から各都道府県建築主務部長宛てに、通知が発出されております。

分譲マンションにおいても同様の事例があるおそれがあることから、貴団体におかれては、分譲マンションの管理組合等への周知方よろしくをお願いします。

(別紙1) 大阪府営住宅建設時の床仮設開口部の調査等について (大阪府報道提供資料)

(別紙2) 墨出し用床開口部の補修工事の事例

(別紙3) 国土交通省住宅局建築指導課長通知 (別添1、別添2略)

報道提供資料

平成21年7月3日

〈連絡先〉	
住宅まちづくり部住宅経営室住宅管理課	
担当者	施設管理グループ
	課長補佐 吉森・主査 吉田
内線	3059
直通	06-6944-6292
メール	jutakukeiei@sbox.pref.osaka.lg.jp
大阪府住宅供給公社 保全企画課	
担当者	課長 八島・課長補佐 上甲
直通	06-6203-5457
メール	t-zyoukou@osaka-kousha.or.jp

大阪府営住宅建設時の床仮設開口部の調査等について

- 平成21年6月8日未明、大阪府吹田市の府営千里古江台住宅22棟の4階住戸で火災が発生し、その上の5階の住戸に延焼した。

吹田消防署の現場検証の結果、5階への延焼は、建設時の仮設の床開口部（15cm×15cm程度）が原因と確認された。

- このため大阪府では6月12日、当該住宅の全空き住戸51戸を調査した。

その結果、妻側住戸の開口部において以下の状況であることを確認した。

- ・ 開口部あり 6箇所（3住戸）
- ・ 開口部がふさがれていたもの 11箇所（7住戸）

なお、妻側住戸以外の41戸には開口部はなかった。

開口部は妻側住戸に限定されたため、墨だし用開口部（施工のための基準線を明示する作業に必要）と断定した。

当該開口部は本来、墨だし作業終了後ふさぐものだが、ふさがれていなかった。

※妻側住戸とは、住棟の両端部にある住戸

- 大阪府の対応

- 千里古江台住宅について

入居中の妻側住戸を7月8日～15日に調査を行い、開口部が確認されれば直ちにふさぐ。

- 他の府営住宅について

- ・ 妻側の空き住戸を対象に、すでに調査を開始し、開口部が確認されれば直ちにふさぐ。
- ・ 上記調査結果により、全ての妻側住戸への調査拡大を判断する。

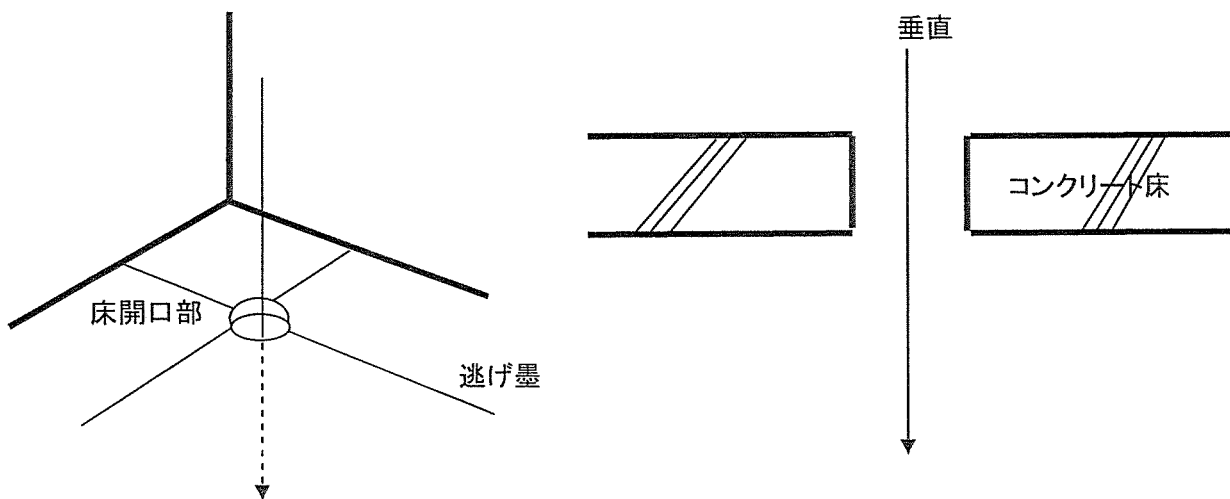
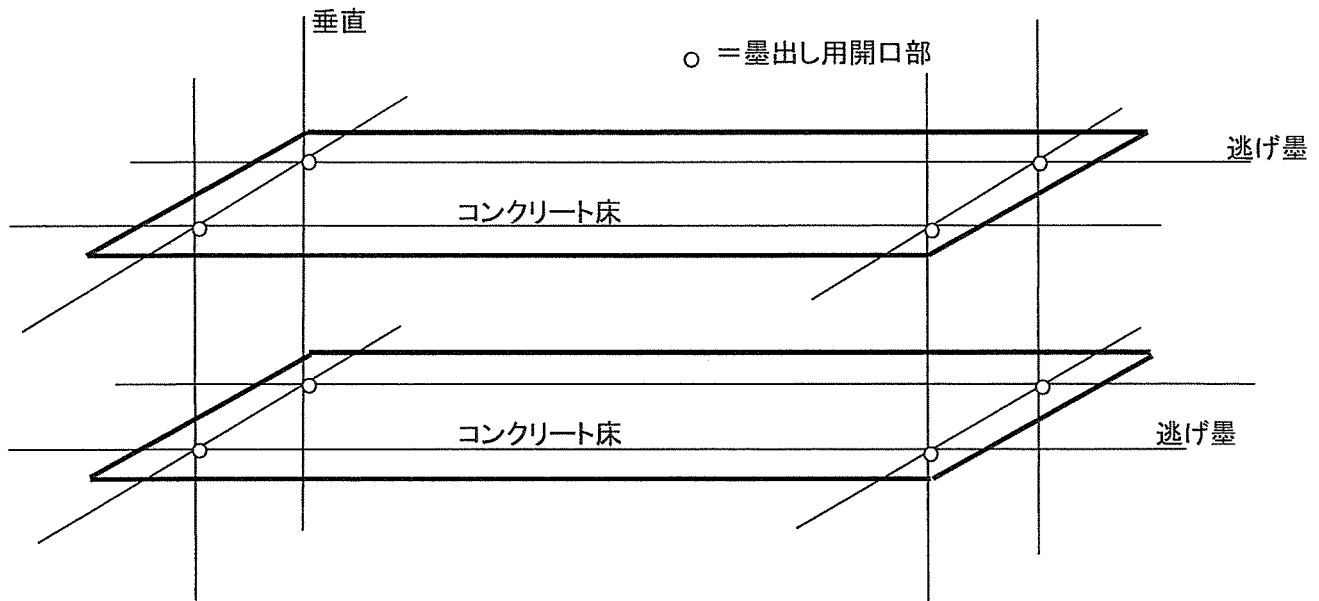
- 大阪府住宅供給公社賃貸住宅について

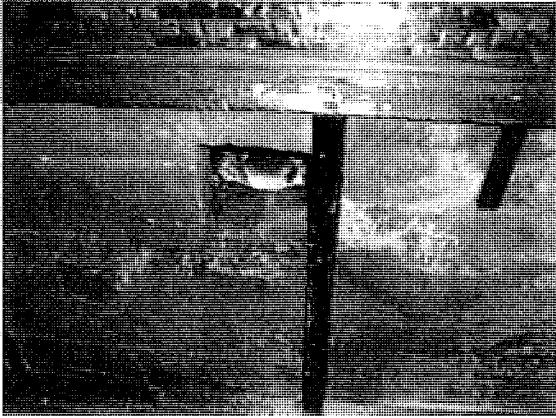
妻側の空き住戸を対象に調査を開始している。

【墨出し】 コンクリート工事において、型枠を外した後仕上げ作業のために壁・柱・床などに心の位置仕上げ面の位置、またはそれらの逃げ墨などを印すること。（建築大辞典より）

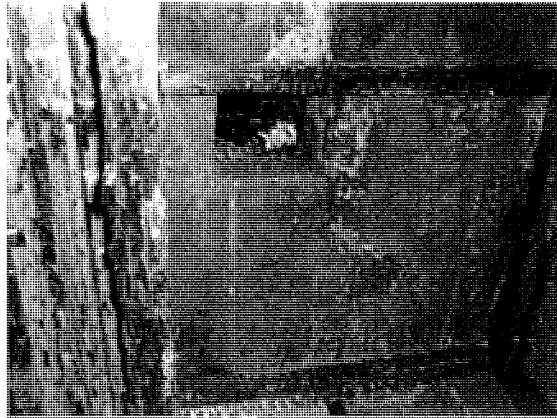
【逃げ墨】 基準になる線より一定距離を離して出した墨。

【墨出し用開口】 下階の逃げ墨の位置を、上階床に印すために、下げぶりを垂らすために開ける開口

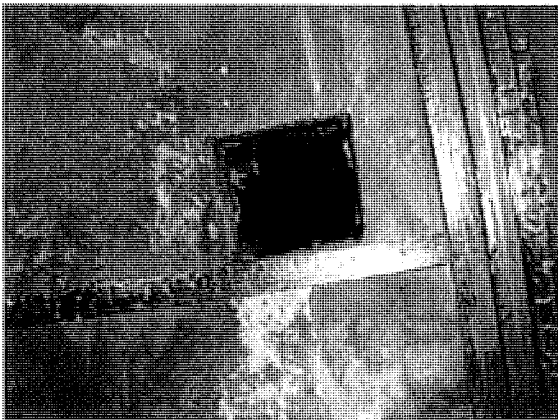




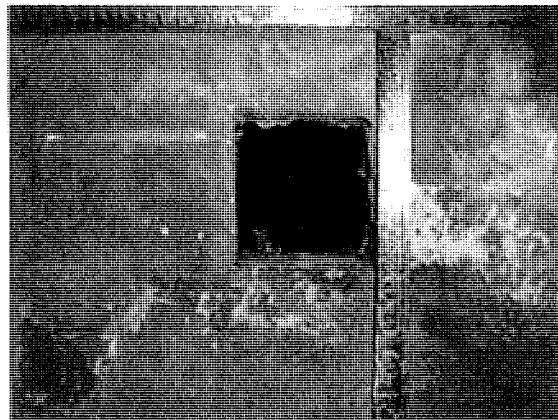
古江台22棟407号室火災 No.310



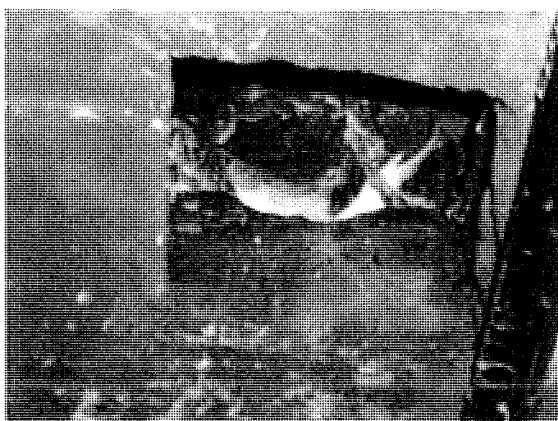
古江台22棟407号室火災 No.320



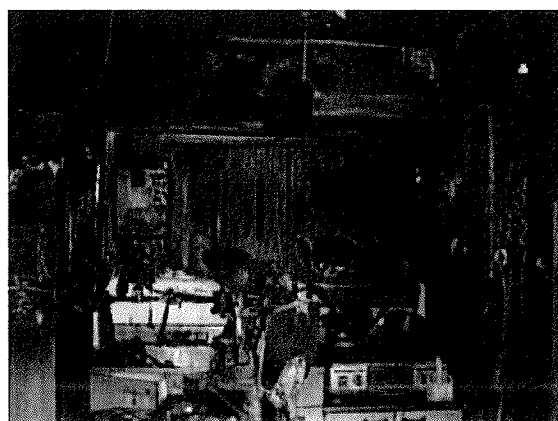
古江台22棟407号室火災 No.330



古江台22棟407号室火災 No.350

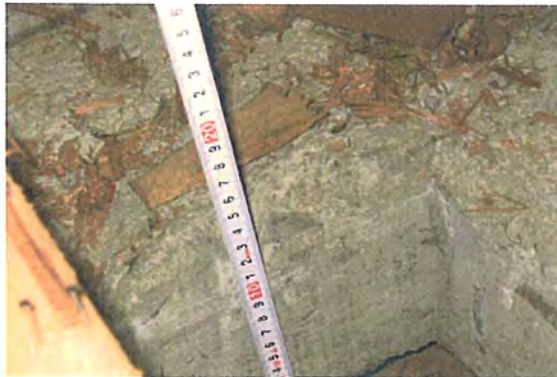
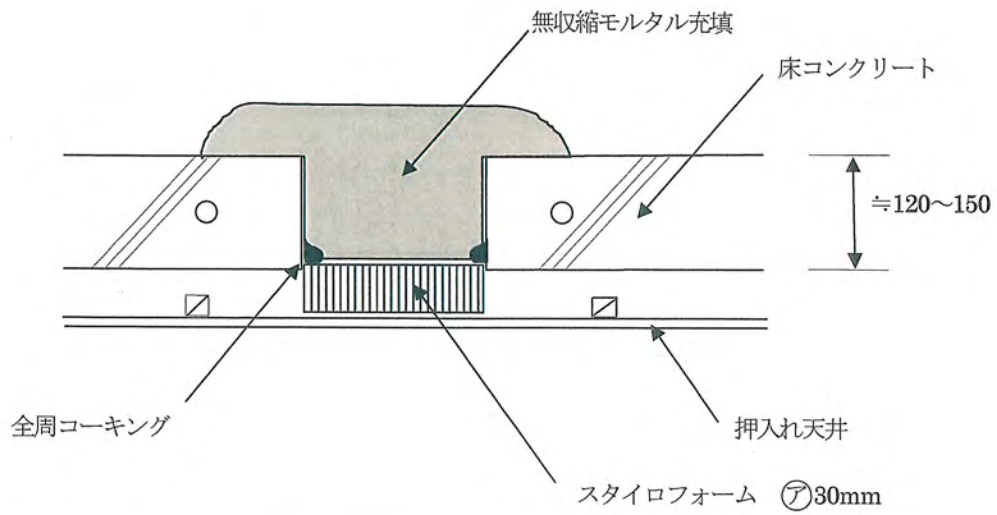


古江台22棟407号室火災 No.360



古江台22棟407号室火災 No.370

<補修工事の例> モルタル充填工法



(現状口150mm)



(底面スタイロ敷き・隙間をシーリング)



(無収縮モルタルにて充填)