

県有施設の定期点検マニュアル

■ 建築基準法に基づく建築物等の定期点検の概要	．．．	1
○ 点検の対象となる建築物等	．．．	2
○ 点検の周期	．．．	3
○ 点検の具体的な項目や方法	．．．	4
○ 点検を実施できる資格者	．．．	5
■ 定期点検の手順	．．．	6
■ 定期点検業務委託料の算定事例（参考）	．．．	8
■ 参考図書	．．．	1 3
■ 建築基準法・同施行令・同施行規則 抜粋	．．．	1 4
■ 参考様式		
○ 定期点検様式	．．．	別冊 1
○ 定期点検台帳	．．．	別冊 2
○ 定期点検業務委託見積書	．．．	別冊 3
■ 点検例	．．．	別冊 4

平成 20 年 9 月 30 日

（令和 5 年 7 月改訂）

佐賀県 県土整備部 建築住宅課 施設整備室

■ 建築基準法に基づく建築物等の定期点検の概要

建築物の所有者、管理者又は占有者は、建築基準法第8条によりその建築物（遊戯施設などの工作物を含みます。）の敷地、構造及び建築設備について、常時適法な状態に維持することが努力義務となっています。

そして、国の機関の長等は、建築基準法第12条第2項及び第4項により、法令で定める建築物の敷地、構造及び建築設備について、定期的に、法令で定める者に劣化の状況の点検をさせる必要があります。

このことから、県有施設についても各施設管理者において定期点検を確実に実施し、適正な維持管理を行っていく必要があります。

≪建築基準法の主な改正履歴≫

◎平成17年6月1日施行（法改正）

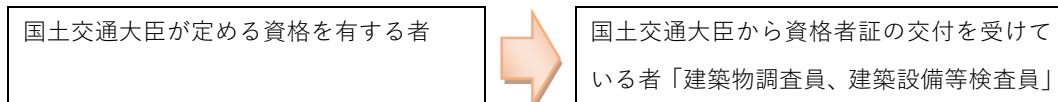
- ・国等の建築物においても一定規模以上の特定建築物等は、定期点検の実施が義務化

◎平成20年4月1日施行（施行規則改正）

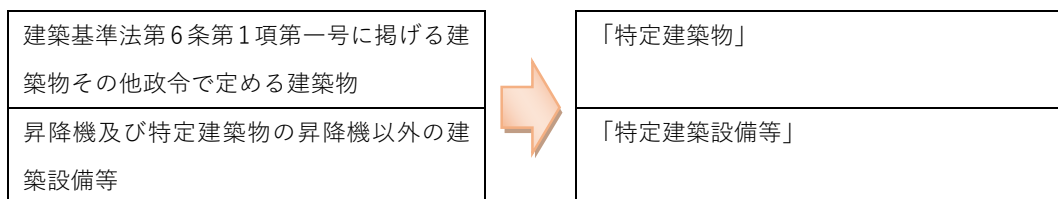
- ・点検の項目、方法、判定基準が法令上で明確化
- ・外壁改修等から10年を経た最初の点検の際の全面打診等が点検項目に追加

◎平成28年6月1日施行（法改正）

- ・防火戸などの防火設備が点検項目に追加
- ・点検を実施できる資格者の要件の変更

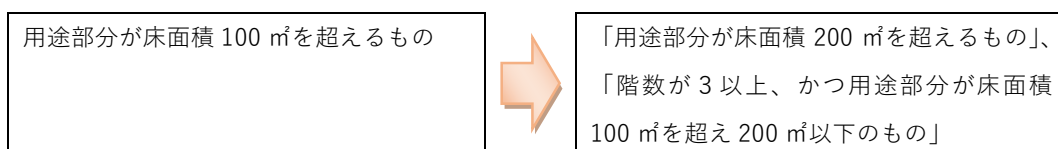


- ・用語の定義が新たに追加



◎令和元年6月25日施行（法改正）

- ・点検の対象となる建築物（法別表第一に掲げる建築物）の規模の変更



◎令和5年4月1日施行（施行令改正）

- ・点検の対象となる建築物（令第14条の2第二号）の規模の変更

階数が3以上で200㎡を超える事務所その他これに類する用途に供する建築物が新たに対象。
（小規模事務所等として点検項目を限定）

○ 点検の対象となる建築物等

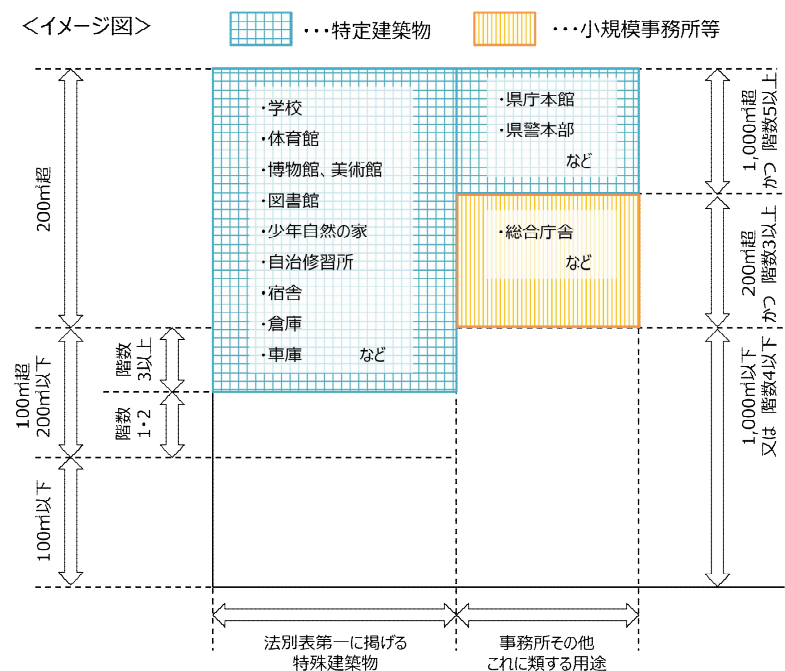
< 特定建築物 >

・ 下表の左欄用途で右欄規模の建築物の敷地及び構造

	用途		規模
1	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	法別表第一に掲げる建築物	・ 左記用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超えるもの (法第 6 条第 1 項第一号)
2	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設等(*)		
3	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場		
4	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗（床面積が 10 ㎡以内のものを除く。）		
5	倉庫		
6	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ又はテレビスタジオ		
7	事務所その他これに類する用途に供する建築物（上記 1～6 に掲げる建築物を除く。）	令第 14 条第 2 号	階数が 5 以上で延べ面積が 1,000 ㎡を超えるもの
			階数が 3 以上で延べ面積が 200 ㎡を超えるもののうち上記以外のもの (小規模事務所等)

* 児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を除く。）、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設

< イメージ図 >



(注)

- 対象建築物であるか否かは、原則として、棟単位で判断。
- 判断にあたっては、計画通知（確認申請）に記載されている「階数」・「面積」・「主要用途」などの内容を参照。
- 棟と棟が渡り廊下等でつながっている場合は、法上の別棟か一棟かの判断を参照。

< 特定建築設備等 >

1	昇降機(*1)
2	特定建築物に設けられる建築設備 (換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備)
3	特定建築物に設けられる防火設備(*2) (小規模事務所等含む*3) (防火扉、防火シャッター、耐火クロスクリーン、ドレンチャー等)

*1 建築物の用途・規模等に関わらず、設置されるすべての昇降機が対象

*2 随時閉鎖式の防火設備が対象 (外壁開口部の防火設備、常時閉鎖式の防火設備及び防火ダンパーを除く。)

*3 小規模事務所等については堅穴区画を構成するものに限る

< 準用工作物 >

1	観光用のエレベーター・エスカレーター
2	ウォーターシュート、コースターなどの高架の遊戯施設
3	メリーゴーランド、観覧車、オクトパス、飛行塔などの原動機による回転運動をする遊戯施設
4	看板、広告塔、装飾塔などの工作物

※ 県有施設では、該当する工作物はほぼないため、以降の説明からは内容を省略する。

○ 点検の周期

点検の対象となる建築物等ごとに、

- ・ 建築物の敷地及び構造については、3年以内に1度
(建物完成時〔検査済証の交付を受けた日以後〕の最初の点検は、6年以内に実施)
- ・ 昇降機、建築設備、防火設備については、1年以内に1度
(建物完成時〔検査済証の交付を受けた日以後〕の最初の点検は、2年以内に実施)

《参考》 建築完成時より点検を行う周期

▼ 検査済証の交付日

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	・・・
建築物						●			●			●※	・・・
昇降機		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	・・・
建築設備		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	・・・
防火設備		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	・・・

※外壁にタイル、石貼り等 (乾式工法によるものを除く。)、モルタル等が使用されている場合は、10年を超えた最初の点検で全面打診を行う必要がある。

○ 点検の具体的な項目や方法

- ・点検内容等については、告示で「項目」毎に「方法」、「判定基準」が規定されています。
- ・告示で示されている点検の具体的な項目は、下表のようなものがあります。

	告示	点検項目	
建築物 ※	平成 20 年 国土交通省 告示第 282 号	敷地及び地盤	地盤、敷地、敷地内の通路、塀、擁壁
		建築物の外部	基礎、土台、外壁
		屋上及び屋根	屋上面、屋上周り、屋根、機器及び工作物
		建築物の内部	防火区画、壁、床、天井、防火設備、照明器具、懸垂物等、採光、換気、石綿等
		避難施設等	通路、廊下、出入口、屋上広場、バルコニー、階段、排煙設備等、その他の設備等
		その他	特殊な構造等、避雷設備、煙突
昇 降 機	平成 20 年 国土交通省 告示第 283 号	ロープ式 E V	機械室、共通、かご室、かご上、乗り場、ピット、非常用 EV
		油圧式 E V	機械室、共通、かご室、かご上、乗り場、ピット
		段差解消機	駆動装置、共通、かご室、乗り場及び昇降路、
		いす式段差解消機	駆動装置、いす関係、乗り場及び階段
		エスカレーター	機械室、乗降口、中間部、安全装置、安全対策、その他
		小荷物専用昇降機	機械室、かご室、最上階出し入れ口、各階出し入れ口、最下階出し入れ口
建 築 設 備	平成 20 年 国土交通省 告示第 285 号	換気設備	法令に基づき設けられた居室の換気設備・防火ダンパー、換気設備を設けるべき調理室等の換気設備
		排煙設備	法令に基づき設けられた排煙機、排煙口、給気口
		非常用の照明装置	法令に基づき設けられた非常用の照明器具及びその予備電源等
		給排水設備	飲料用の給水設備、排水設備
防 火 設 備 ※	平成 28 年 国土交通省 告示第 723 号	防火扉	防火扉、連動機構、総合的な作動状況
		防火シャッター	防火シャッター、連動機構、総合的な作動状況
		耐火クロススクリーン	耐火クロススクリーン、連動機構、総合的な作動状況
		ドレンチャー等	ドレンチャー等、連動機構、総合的な作動状況

※ 小規模事務所等については直通階段等の避難施設及び堅穴区画に係る項目のみ（建築設備については対象外）

- ・基本的には、各項目の損傷、腐食などの劣化状況を目視により点検を行います。
- ・建築物については、建物及び敷地について全体的に点検が必要となりますが、建築設備等については、主に法令に基づき設けられた特定の設備が対象です。
- ・また、昇降機については、専門業者との保守契約の内容に定期点検の内容が含まれていると思われるのですが、念のため業者に確認してください。

○ 点検を実施できる資格者

- ・建築物等の点検者を実施できる資格者は、下表のとおりです。

資格区分	建築物	昇降機	建築設備	防火設備	備考
1 級建築士	○	○	○	○	
2 級建築士	○	○	○	○	
建築物調査員（下記いずれか） ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 講習（旧講習含む）修了者 ・ 国が認定した者（※）	○	×	×	×	資格申請 交付必要
昇降機等検査員（下記いずれか） ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 講習（旧講習含む）修了者 ・ 国が認定した者（※）	×	○	×	×	資格申請 交付必要
建築設備検査員（下記いずれか） ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 講習（旧講習含む）修了者 ・ 国が認定した者（※）	×	×	○	×	資格申請 交付必要
防火設備検査員（下記いずれか） ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 講習（旧講習含む）修了者 ・ 国が認定した者（※）	×	×	×	○	資格申請 交付必要

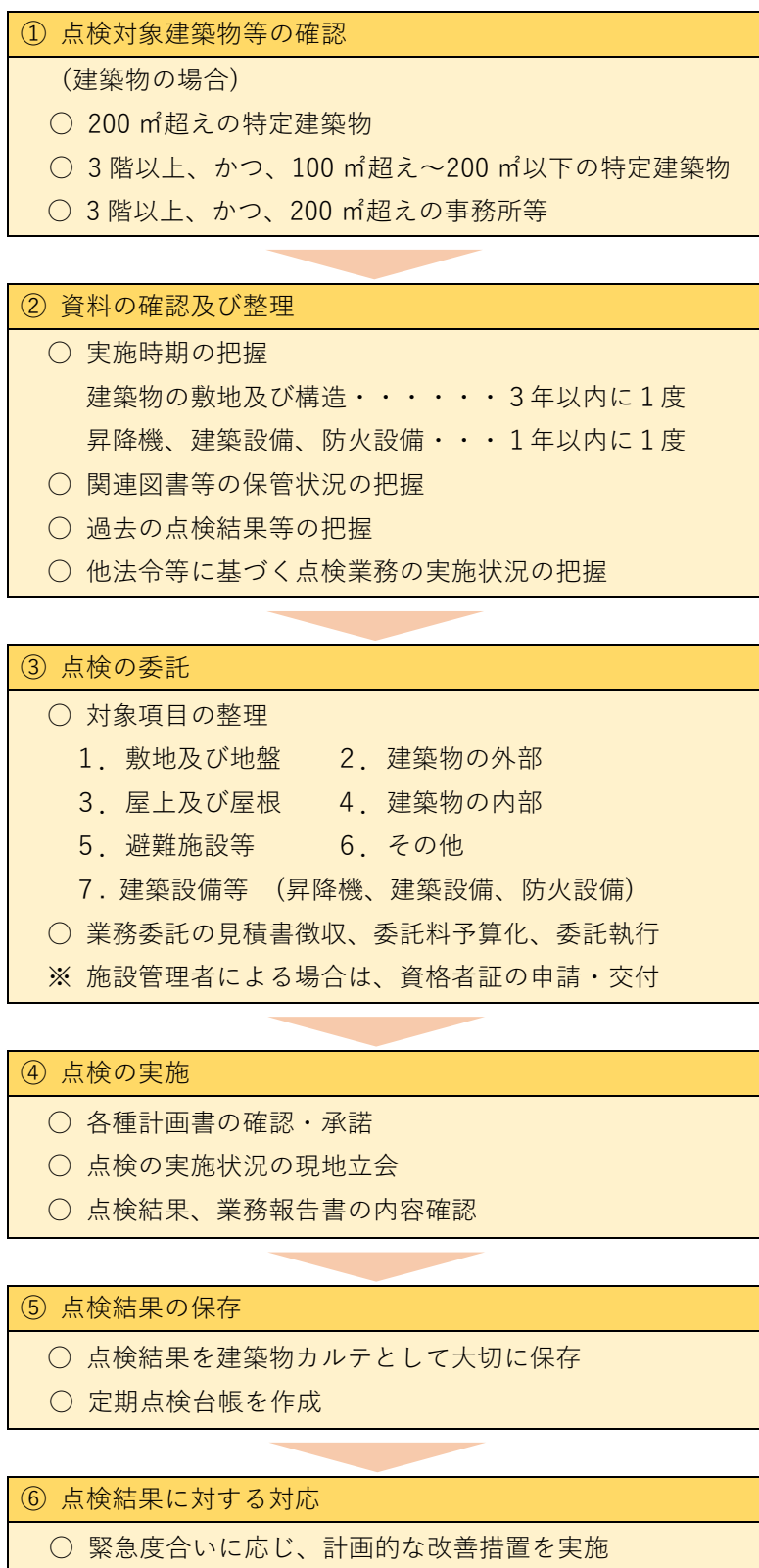
（※）国が認定した者とは、国等の建築物又は建築設備等の維持保全に関して 2 年以上の実務の経験を有する者」として、国から資格者証の交付を受けた者（*）です。

建築に関する資格のない無資格者の場合であっても、県有施設のものに限って、各調査員等と同等以上の専門的知識及び能力を有する者として点検を行うことができます。

（*）国から資格者証の交付を受けたい場合、年 1 回（例年 4 ～ 5 月頃）、県全体の申請書を一括して国に交付申請を行っています。申請手続きについては、下記依頼文等を確認してください。

- 平成 28 年 6 月 27 日付け建第 1606 号依頼〈県土整備部施設整備室長〉
「県有建築物又は建築設備等のみの点検を行う者の資格の取扱いについて」
- 平成 28 年 3 月 17 日付け建第 5061 号通知〈県土づくり本部施設整備室長〉
「建築基準法の改正に伴う県有施設の定期点検の点検者の資格要件について」
- 国土交通省告示第 483 号（平成 28 年 3 月 9 日制定）
- 平成 28 年 3 月 10 日付け事務連絡〈国土交通省住宅局建築指導課長〉
「建築基準法第 12 条の 2 第 1 項第 1 号並びに同法第 12 条の 3 第 3 項第 1 号に掲げる者と同等以上の専門的知識及び能力を有する者について」
- 平成 28 年 6 月 1 日付け事務連絡〈国土交通省住宅局建築指導課長〉
「国等の建築物又は建築設備等のみの点検を行う者の資格の取扱いについて」

■ 定期点検の手順



① 点検対象建築物等の確認

- ・点検の対象となる建築物に該当するか否かを確認する。[P.2]
(用途の判断に迷う場合は、管轄の土木事務所建築課(管理課)に要相談)
- ・上記建築物に該当する場合は、対象となる建築設備、防火設備が設けられているか否かを確認する。[P.3]
- ・昇降機の有無を確認する。(建築物の用途・規模等に関わらず、設置されていれば対象)

② 資料の確認及び整理

- ・前回の点検実施日から規定の周期を超えないよう、点検の実施時期を決定する。[P.3]
- ・点検の基礎資料となる計画通知書や設計図又は完成図等の保管状況を把握する。
- ・改修履歴がある場合は、点検時点における建築物の最新の状況がわかるものを準備する。
- ・前回の点検結果等を確認し、指摘があった箇所のその後の対応状況を把握しておく。
(過去に実施した耐震診断やアスベスト調査、外壁点検等の診断結果も把握しておく)
- ・他法令等に基づく検査や点検等を実施している場合は、その内容と結果を把握しておく。

② 点検の委託

- ・過去の点検結果等を参考に点検が必要な項目を整理する。[P.4]
(維持管理者や建築士事務所等に相談して、関係のない項目を省いておく)
 - ・点検項目を基に点検が可能な建築士事務所等から見積を徴取して、予算を確保しておく。
- ※施設管理者で実施する場合は、資格要件を確認し、資格者証の交付を受けておく。[P.5]

③ 点検の実施

- ・点検前に、実施体制や全体工程、点検者の資格等、必要な事項を総合的にまとめた「業務計画書」等を提出させ、点検漏れや効率性、妥当性等を確認し、承諾する。
- ・点検時は、計画書に沿った点検が実施されていることを確認する。(現場立会)
- ・点検後は、点検結果をまとめた「業務報告書」を提出させ、説明を受けながら確認する。
- ・『要是正』と判定された項目は、場所を記入した図面及び写真が添付されていること、状況や対策等が記載されていることを確認し、緊急性、危険性についても確認する。

④ 点検結果の保存

- ・点検結果は、維持管理や次回点検のための建築物カルテとして大切に保存する。
- ・点検実施漏れを防ぐため、定期点検台帳を作成する。(目に見える場所に保管する)

⑤ 点検結果に対する対応

- ・『要是正』と判定された項目のうち、緊急性、危険性が高い項目については、予算措置を行い、早急な改善措置を講ずる。(その他の項目は、計画的な修繕を実施する)

■ 定期点検業務委託料の算定事例（参考）

当該事例は、専門業者からの情報を基におおよその定期点検に係る業務委託料を把握するために作成しているものです。

実際の委託料の算出に当たっては、施設の用途、規模や外壁の全面調査、建築設備の有無等により異なりますので、必ず専門業者の見積を徴取して下さい。

定期点検業務委託料算定資料

（一社）佐賀県建築士事務所協会提供資料（令和２年４月時点）より	
定期点検業務報酬 = 直接人件費 + 経費 + 技術料 + 特別経費 + その他の別途加算業務 + 消費税	
直接人件費：	$(\text{表 4-1} \cdot \text{表 4-2 による人工表}) \times (\text{表 3 による業務比率}) \times \alpha (\text{難易度}) \div 8 \text{時間}$ $\times \text{調査者日当 (技師C)}$
経 費：	直接人件費と同額
技 術 料：	直接人件費の50%
特 別 経 費：	
	(1) 測量業務費
	(2) 防火設備の定期点検に係る費用
	(3) 本業務遂行上の宿泊費・旅費交通費
	(4) その他
難易度（ α ）：	1.0～2.0 の範囲で下記建物について適宜設定する。
	(1) 老朽化の著しい建物又は精密調査を要する建物
	(2) 複合建築物で調査が複雑なもの
	(3) その他敷地・構造・避難に関する複合要素或いは難解要素を有する建物

(一社) 佐賀県建築士事務所協会提供資料 (令和 2 年 4 月時点) を参考に算出した場合 (別紙)

【計算例①：建築物の定期点検業務委託】

1. 与条件

対 象 建 築 物：体育館

特 別 経 費：なし

業 務 比 率：1.2 (表3より)

加 算 業 務：なし

延 面 積：1,100㎡

調 査 者 日 当：32,700円 (R2技師C)

難 易 度 (α)：1.0 (標準的な建物)

2. 算出方法

標準人・時間数 = $((34.24 - 31.44) \div (2000 - 1000)) \times (1100 - 1000) + 31.44$

[表4-1より] = 31.72 (人・時間)

直接人件費 [A] = $((31.72 \text{ (人・時間)} \times 1.2 \text{ (業務比率)} \times 1.0 \text{ (難易度)}) \div 8 \text{ (時間)}) \times 32,700 \text{ 円}$
= 155,586円

経 費 [B] = [A] = 155,586円

技 術 料 [C] = $[A] \times 0.5 = 155,586 \text{ 円} \times 0.5 = 77,793 \text{ 円}$

特 別 経 費 [D] = 0

加 算 業 務 [E] = 0

消 費 税 [F] = $([A] + [B] + [C] + [D] + [E]) \times 0.1 = 38,896 \text{ 円}$

定期点検業務報酬 = 直接人件費 + 経費 + 技術料 + 特別経費 + その他の別途加算業務 + 消費税
= 427,861 円

【計算例②：消防設備の定期点検業務委託】

1. 与条件

対 象 建 築 物：博物館

難 易 度 (α)：1.0 (標準的な建物)

業 務 比 率：1.3 (表3より)

加 算 業 務：なし

防火シャッター：2台

調 査 者 日 当：32,700円 (R2技師C)

防 火 戸：5台

2. 算出方法

標準人・時間数 = $16.0 + 4.0 = 20.0$ (人・時間)

[表4-2より]

直接人件費 [A] = $((20.0 \text{ (人・時間)} \times 1.3 \text{ (業務比率)} \times 1.0 \text{ (難易度)}) \div 8 \text{ (時間)}) \times 32,700 \text{ 円}$
= 106,275円

経 費 [B] = [A] = 106,275円

技 術 料 [C] = $[A] \times 0.5 = 106,275 \text{ 円} \times 0.5 = 53,137 \text{ 円}$

特 別 経 費 [D] = $((2 \text{ (台)} \times 8.00 \text{ (人・時間/台)}) \div 8 \text{ (時間)}) \times 32,700 \text{ 円} = 65,400 \text{ 円}$
(防火シャッター)

特 別 経 費 [E] = $((5 \text{ (台)} \times 2.93 \text{ (人・時間/台)}) \div 8 \text{ (時間)}) \times 32,700 \text{ 円} = 59,881 \text{ 円}$
(防火戸)

消 費 税 [F] = $([A] + [B] + [C] + [D] + [E]) \times 0.1 = 41,140 \text{ 円}$

定期点検業務報酬 = 直接人件費 + 経費 + 技術料 + 特別経費 + その他の別途加算業務 + 消費税
= 452,546円

(一社) 佐賀県建築士事務所協会提供資料 (令和 2 年 4 月時点) 抜粋

表 3 定期点検を行う建物及び業務比率

	用途	業務比率
1	劇場、映画館又は演芸場	1.4
2	観覧場（屋外観覧場は除く） 公会堂又は集会場	1.4
3	病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る）	1.2
4	ホテル又は旅館	1.4
5	事務所その他これに類するもの（階数が 5 以上で延べ面積が1,000㎡を超えるものに限る）	1.0
6	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、 バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は 物品販売業を営む店舗	1.3
7	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水 泳場又はスポーツの練習場	1.3
8	児童福祉施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、その他建築基準法施 行令第19 条による児童福祉施設等	1.4
9	学校又は体育館	1.2
10	下宿、共同住宅、寄宿舎	1.4
11	倉庫その他これらに類するもので政令で定めるもの	1.0
12	自動車車庫、自動車修理工場映画スタジオ、テレビスタジオ	1.0

表 4-1 建築物定期点検業務 標準人・時間数表（ $\alpha = 1.0$ の場合）

建物延面積 (㎡)	業務内容				合計
	受託に伴う 準備等	現地調査及び 法令・条例等 の検討	報告書、調査 書の作成	建物管理者又 は所有者への 報告説明	
300 以下	2.40	10.00	14.40	2.40	29.20
500		11.20	14.40		30.40
1,000		11.60	15.04		31.44
2,000		12.00	17.44		34.24
3,000	3.20	15.44	18.00	3.20	39.84
4,000		21.28	19.20		46.88
5,000		26.40	21.60		54.40
6,000	4.00	28.00	24.00	4.00	60.00
7,000		32.40	26.40		66.80
8,000	4.80	32.64	27.60	4.80	69.84
9,000		34.48	28.80		72.88
10,000		36.40	30.00		76.00
20,000	8.00	52.00	36.00	8.00	104.00
30,000		68.00	42.00		126.00

表 4-2 建築物定期点検業務（防火設備：防火戸、防火シャッター） 標準人・時間数表

個所数	～5	～10	～15	～20	～25	～30
現場管理	8.0	16.0	24.0	32.0	40.0	48.0
報告書作成	4.0		8.0		12.0	
合計	12.0	20.0	32.0	40.0	52.0	60.0

* 対象建築物に防火設備がある場合は加算してください。

（注）1.端数は直線補間とする。

2.建物面積は、1 棟毎の面積とする。

3.その他の別途加算業務

（1）復元図の作成

（2）行政庁より詳細な図面の提出あるいは写真の提出、現地立合いを求められたら場合

（3）外装仕上げ・特定天井等の精密調査とそれに伴う足場や高所作業車、赤外線調査など
10 年毎に外壁全面打診等による調査が義務づけられたため、特に外壁全面および高所
作業車の別途計上を併せてお願いいたします。

（4）アスベスト診断士等専門技術者による調査・分析費用

（5）建築設備、防火設備の定期点検

（排煙設備、昇降機、避難器具、浄化槽、消防設備）

（6）防火シャッター・防火スクリーンシャッター・防火扉の検査費用

（7）その他

※特別経費（下記1.又は点検専門業者の見積によります。）

1. 防火設備の定期点検に係る加算 人・時間数表

防火シャッター・防火スクリーンシャッター検査費用

台数	1	2	3	4～15	16～25	26～50	51～
人・時間/台	10.40	8.00	6.93	5.87	5.33	4.53	3.20

別途見積が必要なもの

- ・高さ4.5m以上の大型シャッター
- ・開閉装置容量1.5kw以上、手動
- ・大臣認定製品（ポールレス式シャッター等）

防火扉検査費用

- ・防火戸

台数	1	2	3	4～15	16～25	26～50	51～
人・時間/台	6.67	4.53	3.73	2.93	2.40	2.13	1.87

別途見積が必要なもの

- ・特殊防火戸

共通事項

- ・検査費用に含まれるもの

作業費：検査費、防災盤連動操作費

- ・足場、作業時間、養生等の特殊条件を伴う場合は別途見積とさせていただきます。
（天井高さが3mを超える場合は高所足場、作業台が必要となります）
- ・検査実施時に判明した修理に要する項目については別途見積とさせていただきます。
- ・長時間、開閉していない製品については、埃が発生する危険性が大きいです。

別途、養生費が必要になります。

提出書類：検査結果表、検査結果図、要正写真帳

- ・報告書・報告概要書作成及び役所への提出費用は別途見積とさせていただきます。
- ・平面図を頂けますよう、お願い致します。

- ・標準作業

作業時間は平日（月～金）8：30～17：30を標準としております。

早朝、夜間、休祭日作業については、30%割増となります。

（早朝5：00～8：00、夜間17：30～22：00、土曜日5：00～22：00）

- ・その他

- ・作業に当たって点検口が必要となる場合は事前に設置願います。
- ・作業に当たって什器等の障害物は事前に移動願います。
- ・警備員等の手配は別途とさせていただきます。
- ・電力使用・トイレ使用の手配をお願い致します。
- ・ドレンチャージャー設備は別途費用となります。
- ・ヒューズ連動式製品については別途ご相談下さい。（一部ヒューズメタル生産中止のため）

■ 参考図書

点検の「項目」、「方法」、「判定基準」などの詳細については、下記図書が参考になります。

○特定建築物定期調査業務基準 (一財) 日本建築防災協会	○昇降機 遊戯施設 定期検査業務基準書 (一財) 日本建築設備・昇降機センター
	
○建築設備定期検査業務基準書 (一財) 日本建築設備・昇降機センター	○防火設備定期検査業務基準 (一財) 日本建築防災協会
	
○国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン (一財) 建築保全センター	○建築保全業務共通仕様書及び同解説 (一財) 建築保全センター
	

■ 建築基準法・同施行令・同施行規則 ・国交省告示（定期点検関係抜粋）

法（報告、検査等）

- 第12条 第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物（以下この項及び第3項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第3項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第3項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 2 国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する特定建築物の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者（以下この章において「国の機関の長等」という。）は、当該特定建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検（当該特定建築物の防火戸その他の前項の政令で定める防火設備についての第4項の点検を除く。）をさせなければならない。ただし、当該特定建築物（第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして前項の政令で定めるもの及び同項の規定により特定行政庁が指定するものを除く。）のうち特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て指定したものについては、この限りでない。
- 3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるものを除く。）の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者（次項及び第12条の三第2項において「建築設備等検査員」という。）に検査（これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

- 4 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物の特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。ただし、当該特定建築設備等（前項の政令で定めるもの及び同項の規定により特定行政庁が指定するものを除く。）のうち特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て指定したものについては、この限りでない。

法（工作物への準用）

第 88 条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第 3 条、第 6 条（第 3 項、第 5 項及び第 6 項を除くものとし、第 1 項及び第 4 項は、昇降機等については第 1 項第一号から第三号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第四号の建築物に係る部分に限る。）、第 6 条の 2（第 3 項を除く。）、第 6 条の 4（第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第 7 条から第 7 条の 4 まで、第 7 条の 5（第 6 条の 6 第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第 8 条から第 11 条まで、第 12 条第 5 項（第三号を除く。）及び第 6 項から第 9 項まで、第 13 条、第 15 条の 2、第 18 条（第 4 項から第 13 項まで及び第 24 項を除く。）、第 20 条、第 28 条の 2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 32 条、第 33 条、第 34 条第 1 項、第 36 条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第 37 条、第 38 条、第 40 条、第 3 章の 2（第 68 条の 20 第 2 項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第 86 条の 7 第 1 項（第 28 条の 2（第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第 86 条の 7 第 2 項（第 20 条に係る部分に限る。）、第 86 条の 7 第 3 項（第 32 条、第 34 条第 1 項及び第 36 条（昇降機に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第 90 条の規定を、昇降機等については、第 7 条の 6、第 12 条第 1 項から第 4 項まで、第 12 条の 2、第 12 条の 3 及び第 18 条第 24 項の規定を準用する。この場合において、第 20 条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

2 略

3 第 3 条、第 8 条から第 11 条まで、第 12 条（第五項第三号を除く。）、第 12 条の 2、第 12 条の 3、第 13 条、第 15 条の 2 並びに第 18 条第 1 項及び第 25 項の規定は、第 64 条に規定する工作物について準用する。

4 略

法（看板等の防火措置）

第 64 条 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ 3 m を超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

政令（勧告の対象となる建築物）

第 14 条の 2 法第 10 条第 1 項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 法別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち階数が 3 以上でその用途に供する部分の床面積の合計が 100 m²を超え 200 m²以下のもの
- 二 事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第 6 条第 1 項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち階数が 3 以上で延べ面積が 200 m²を超えるもの

政令（定期報告を要する建築物等）

第 16 条 略

- 2 法第 12 条第 1 項の政令で定める建築物は、第 14 条の 2 に規定する建築物とする。
- 3 略

政令（工作物の指定）

第 138 条 略

- 2 昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で法第 88 条第 1 項の規定により政令で指定するものは、次の各号に掲げるものとする。
 - 一 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの（一般交通の用に供するものを除く。）
 - 二 ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
 - 三 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

法（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第 6 条 略

- 一 別表第 1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超えるもの

二～四 略

別表第 1 （耐火建築物等としなければならない特殊建築物（第 6 条、第 21 条、第 27 条、第 28 条、第 35 条 - 第 35 条の 3、第 90 条の 3 関係））

	(い) 用途	(ろ) ～ (に) 略
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの	
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	

政令（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）

第 115 条の 3 法別表第 1（い）欄の（二）項から（四）項まで及び（六）項（法第 87 条第 3 項において法第 27 条の規定を準用する場合を含む。）に掲げる用途に類するもので政令で定めるものは、それぞれ次の各号に掲げるものとする。

- 一 （二）項の用途に類するもの 児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む。以下同じ。）
- 二 （三）項の用途に類するもの 博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- 三 （四）項の用途に類するもの 公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗（床面積が 10 ㎡以内のものを除く。）
- 四 （六）項の用途に類するもの 映画スタジオ又はテレビスタジオ

規則（国の機関の長等による建築物の点検）

第5条の2 法第12条第2項（法第88条第1項又は第3項において準用する場合を含む。）の点検（次項において単に「点検」という。）は、建築物の敷地及び構造の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして3年以内ごとに行うものとし、当該点検の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによる。

2 法第18条第18項の規定による検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、前項の規定にかかわらず、当該検査済証の交付を受けた日から起算して6年以内に行うものとする。

規則（国の機関の長等による建築設備等の点検）

第6条の2 法第12条第4項（法第88条第1項又は第3項において準用する場合を含む。）の点検（次項において単に「点検」という。）は、建築設備等の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして1年（ただし、国土交通大臣が定める点検の項目については3年）以内ごとに行うものとし、当該点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。

2 法第18条第18項（法第87条の4において準用する場合を含む。）の規定による検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、前項の規定にかかわらず、当該検査済証の交付を受けた日から起算して2年（ただし、国土交通大臣が定める点検の項目については6年）以内に行うものとする。

（経過措置）国土交通省令第五号（令和5年4月1日施行）

第二条 改正令の施行の際現に存する建築物（令和2年4月1日から施行日の前日までの間に建築基準法（昭和25年法律第201号。以下この項及び次項において「法」という。）第18条第18項の規定による検査済証の交付を受けたものを除く。）で改正令の施行により新たに法第12条第1項に規定する特定建築物に含まれることとなるものについての施行日以後最初の点検（同条第二項の点検をいう。）については、建築基準法施行規則第5条の2第2項の規定にかかわらず、施行日から令和8年3月31日までの間に行うものとする。

2 建築設備等（改正令の施行の際現に存するもの又は施行日から令和6年3月31日までの間に法第18条第18項の規定による検査済証の交付を受けたものに限る。）で改正令の施行により新たに法第12条第3項に規定する特定建築設備等に含まれることとなるものについての施行日以後最初の点検（同条第四項の点検をいう。）については、建築基準法施行規則第6条の2第2項の規定にかかわらず、施行日から令和8年3月31日までの間に行うものとする。

規則 (国の機関の長等による工作物の点検)

第6条の2の3 法第88条第1項及び第3項において準用する法第12条第2項及び第4項の点検（次項において単に「点検」という。）は、工作物の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして1年（ただし、国土交通大臣が定める点検の項目については3年）以内ごとに行うものとし、当該点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。

2 法第88条第1項及び第3項において準用する法第18条第18項の規定による検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、前項の規定にかかわらず、当該検査済証の交付を受けた日から起算して2年（ただし、国土交通大臣が定める点検の項目については6年）以内に行うものとする。

告示 平成20年国土交通省告示第282号

建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件

建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）第5条第2項及び第3項並びに第5条の2第1項の規定に基づき、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第12条第1項に規定する調査及び同条第2項に規定する点検（以下「定期調査等」という。）の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を次のように定める。

第1 定期調査等は、施行規則第5条第2項及び第5条の2第1項の規定に基づき、次の各号に掲げる別表第一又は別表第二の(イ)欄に掲げる項目（ただし、法第12条第2項に規定する点検においては損傷、腐食、その他の劣化状況に係るものに限る。）に応じ、同表(ロ)欄に掲げる方法により実施し、その結果が同表(ハ)欄に掲げる基準に該当しているかどうかを判定することとする。

一 法第12条第1項又は第2項に規定する建築物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第14条の2第二号に規定する建築物のうち階数が4以下又は延べ面積が1,000㎡以下の建築物（国家機関の建築物を除く。以下「小規模民間事務所等※」という。）を除く。） 別表第一

二 小規模民間事務所等※ 別表第二

※告示では「小規模民間事務所等」と定義されておりますが、定期点検の対象ではないのかのように誤解が生じぬよう本マニュアルにおいては「小規模事務所等」と記載しています。

告示 平成 20 年国土交通省告示第 285 号

建築設備等（昇降機を除く。）の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件

建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「施行規則」という。）第 6 条第 1 項から第 3 項まで並びに第 6 条の 2 第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、第 6 条第 3 項に規定する建築設備等（昇降機を除く。）について建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 12 条第 3 項に規定する検査及び同条第 4 項に規定する点検（以下「定期点検等」という。）の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を次のように定める。

第 1 施行規則第 6 条第 1 項並びに第 6 条の 2 第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、換気設備、排煙設備並びに給水設備及び排水設備について国土交通大臣が定める検査の項目は、別表第一(い)欄に掲げる項目のうち一項(九)、(十)及び(十六)から(二十一)まで、別表第二(い)欄に掲げる項目のうち一項(十八)、(十九)、(三十七)及び(三十八)並びに二項(二十四)並びに別表第四(い)欄に掲げる項目のうち三項(七)とする。

第 2 定期検査等及び定期点検は、施行規則第 6 条第 2 項及び第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づき、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置並びに給水設備及び排水設備（平成 20 年国土交通省告示第 282 号第一第一号に規定する小規模民間事務所等※に設けるものを除く。以下「換気設備等」という。）について、次の各号に掲げる別表第一から別表第四までの(い)欄に掲げる項目に応じ、同表(ろ)欄に掲げる事項（ただし、法第 12 条第 4 項に規定する点検においては損傷、腐食、その他の劣化状況に係るものに限る。）ごとに定める同表(は)欄に掲げる方法により実施し、その結果が同表(に)欄に掲げる基準に該当しているかどうかを判定することとする。ただし、特定行政庁が規則により定期検査等の項目、事項、方法又は結果の判定基準について定める場合（定期検査等の項目若しくは事項について削除し又は定期検査等の方法若しくは結果の判定基準について、より緩やかな条件を定める場合を除く。）にあっては、当該規則の定めるところによるものとする。

- 一 換気設備 別表第一
- 二 排煙設備 別表第二
- 三 非常用の照明装置 別表第三
- 四 給水設備及び排水設備 別表第四

2 前項の規定にかかわらず、法第 68 条の 25 第 1 項又は法第 68 条の 26 第 1 項に規定する認定を受けた構造方法を用いた換気設備等に係る定期検査等については、当該認定に係る申請の際に提出された施行規則第 10 条の 5 の 21 第 1 項第三号に規定する図書若しくは同条第 3 項に規定する評価書又は施行規則第 10 条の 5 の 23 第 1 項第 3 号に規定する図書に検査の方法が記載されている場合にあっては、当該方法によるものとする。

告示 平成 28 年国土交通省告示第 723 号

防火設備の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件

建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「施行規則」という。）第 6 条第 2 項及び第 3 項並びに第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づき、防火設備について建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 12 条第 3 項に規定する検査及び同条第 4 項に規定する点検（以下「定期検査等」という。）の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を次のように定める。

第 1 定期検査等は、施行規則第 6 条第 2 項及び第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づき、防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン及びドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備（平成 20 年国土交通省告示第 282 号第 1 第一号に規定する小規模民間事務所等※にあっては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 112 条第 11 項に規定する防火区画を構成するものに限る。）について、次の各号に掲げる別表第一から別表第四までの(い)欄に掲げる項目に応じ、同表(ろ)欄に掲げる事項（ただし、法第 12 条第 4 項に規定する点検においては損傷、腐食、その他の劣化状況に係るものに限る。）について、同表(は)欄に掲げる方法により実施し、その結果が同表(に)欄に掲げる基準に該当しているかどうかを判定することとする。ただし、特定行政庁が規則により定期検査等の項目、事項、方法又は結果の判定基準について定める場合（定期検査等の項目若しくは事項について削除し又は定期検査等の方法若しくは結果の判定基準について、より緩やかな条件を定める場合を除く。）にあっては、当該規則の定めるところによるものとする。

一 防火扉 別表第一

二 防火シャッター 別表第二

三 耐火クロススクリーン 別表第三

四 ドレンチャーその他の水幕を形成する防火設備（以下「ドレンチャー等」という。） 別表第四