

国 住 防 第 7 号  
令和元年 12 月 26 日

公益社団法人日本建築士会連合会会長 殿  
一般社団法人日本建築士事務所協会連合会会長 殿  
公益社団法人日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局建築指導課  
建築物防災対策室長

### 建築物・建築設備等に係る定期調査・検査の適切な実施について

日頃より建築基準法の適切な運用に御尽力いただき、厚く御礼を申し上げます。

さて、国土交通省において、定期報告の対象となる建築物、昇降機、建築設備（昇降機を除く。以下同じ。）及び遊戯施設（以下「建築物・建築設備等」という。）の定期調査・検査（以下「定期調査等」という。）が、国が定めている項目に基づき適切に実施されているかどうかなどの実態を把握及び分析することにより、定期調査等を行う有資格者の技術力の確保を図るとともに、定期報告制度の適切な運用に向けた取組みの推進を目的として、「定期報告制度の運用に関する調査事業」（平成 28 年度から平成 30 年度まで）を実施してきたところです（別紙参照）。

この調査事業の結果、建築物・建築設備等の定期調査等は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく関連告示（平成 20 年国土交通省告示第 282 号、平成 20 年国土交通省告示第 283 号、平成 20 年国土交通省告示第 284 号及び平成 20 年国土交通省告示第 285 号）に定める検査方法に基づいた検査を実施しなければならないところ、告示に定める検査方法によらないおそれのある検査が散見されました。

今回の調査事業の結果を踏まえ、特に留意すべき事項を別添のとおりリーフレットとして取りまとめましたので、貴職におかれては、定期調査等を行う建築士に対し配布していただきますようお願いいたします。併せて、建築基準法令の改正内容等適切な調査の実施に必要な情報の提供を行うなど環境整備に取り組んでいただきますようお願いいたします。

なお、本通知は、特定行政庁及び登録特定建築物調査員講習実施機関等（一般財団法人日本建築防災協会及び一般財団法人日本建築設備・昇降機センター）に対しても、周知していることを申し添えます。

## 調査事業の目的

建築基準法第12条第1項及び第3項に基づく特定建築物、昇降機・遊戯施設及び建築設備(昇降機を除く。以下同じ。)の定期調査等が、国が定める項目に基づき適切に実施されているか等の実態を把握・分析することにより、定期調査等を行う有資格者の技術力の確保を図るとともに、定期報告制度の適切な運用に向けた取組みの推進を目的とする。

## 調査事業の概要

### 調査1. 特定建築物の定期調査に係る調査事業

#### ○ 調査体制(事業者)

一般財団法人日本建築防災協会

#### ○ 調査期間

平成28年度から平成30年度まで

#### ○ 調査の方法及び内容

既に定期調査が実施された建築物<sup>※</sup>の所有者等の協力のもと、事業者が原則として特定行政庁の担当者立会いのもと現地調査を行い、定期調査報告の内容と現場の状況に相違がないか、定期調査が、建築基準法第12条第1項の規定に基づき、平成20年国土交通省告示第282号に規定されている調査項目、調査方法、判定基準に基づき実施されているかの確認を行う。

※ 協力の得られた特定行政庁に提出された定期調査報告書の中から建築物の用途等を考慮して選定し、調査対象とした。

### 調査2. 昇降機・遊戯施設及び建築設備の定期検査に係る調査事業

#### ○ 調査体制(事業者)

一般財団法人日本建築設備・昇降機センター

#### ○ 調査期間

平成28年度から平成30年度まで

#### ○ 調査の方法及び内容

昇降機・遊戯施設<sup>※1</sup>及び建築設備<sup>※2</sup>の所有者等の協力のもと、事業者が原則として特定行政庁の担当者立会いのもと定期検査時に現地調査を行い、建築基準法第12条第3項の規定に基づき、平成20年国土交通省告示第283号、284号及び285号に規定されている検査項目、検査方法、判定基準に基づき実施されているかの確認を行う。

※1 利用者が多く見込まれる昇降機、遊戯施設を選定し、調査対象とした。

※2 特定行政庁及び建物所有者関係団体等が平成28年度～平成30年度の定期検査を実施するものうち、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の定期検査が同時に行われるものを抽出、選定し、調査対象とした。

※ 本調査の結果として、告示に定める検査方法によらないおそれのある検査が散見されている

## 調査結果の活用等

- 調査結果を踏まえ、調査員・検査員が見落としがちな調査・検査項目を分析し、事例や写真も交えてとりまとめを行い、調査結果をもとにした事例集<sup>※</sup>を作成。
- 本調査事業の調査結果を踏まえ、適切な調査・検査方法の実施について特定建築物調査員講習の講習会等を通じ、調査員・検査員への周知を実施。

※ 建築設備に係る事例集を一般財団法人日本建築設備・昇降機センターのHPで公表(<http://www.beec.or.jp/publication/etc/>)

# 建築物・建築設備等の適切な 定期調査・検査を実施しましょう

建築物や建築設備、防火設備、昇降機等の定期調査・検査等は、告示※<sup>1</sup>に定める検査方法に基づいた検査を実施する必要があります。今一度、告示に規定されている検査方法どおりに検査を実施できているか、検査結果の再確認や自己点検を実施しましょう。

特に調査・検査を行ううえで確認しておくべき点や、検査方法を間違いやすい点・見落とされがちな点として以下の例※<sup>2</sup>が挙げられますので、このような点に留意し、間違いや見落としがないように適切な調査・検査を行いましょう。

## 1 調査・検査を行うに当たって確認すべき点

- 建築後、増改築や修繕、模様替え等がされており、現況と整合しない工事前の図面を用いた調査・検査を行っていないか。
- 敷地内の塀や擁壁、地下室等、見落としやすい場所にある調査対象物を予め把握しているか。

## 2 間違いや見落としが生じやすい調査・検査項目の例

- 外装仕上げ材等の劣化及び損傷の状況の調査における、ひび割れや浮き等の確認。
- 常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況。
- 排煙設備の排煙口の維持保全の状況の検査における、手動開放装置の操作障害となる物品放置の状況の確認。
- 排煙設備の排煙口の排煙風量の検査における、風速の測定点の抽出方法※<sup>3</sup>。
- 機械換気設備の換気量の検査における、風速の測定点の抽出方法※<sup>4</sup>。
- 昇降機の主索の径の状況に係る検査における、主索の直径の測定位置※<sup>5</sup>。

※1 「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」(平成20年国土交通省告示第282号)、「昇降機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、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件」(平成20年国土交通省告示第283号)、「遊戯施設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」(平成20年国土交通省告示第284号)、「建築設備(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」(平成20年国土交通省告示第285号)及び「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」(平成28年国土交通省告示第723号)

※2 上記の例は、平成28年度から平成30年度まで国土交通省が実施した「定期報告制度の運用に関する調査事業」の結果を踏まえまとめたものです。

※3 排煙口の排煙風量の検査は、排煙口の同一断面内から5か所を偏りなく抽出し、風速を測定することとされています。

※4 機械換気設備の換気量の検査は、給気口の同一断面内から5か所を偏りなく抽出し、風速を測定することとされています。

※5 昇降機の主索の径の検査に当たっては、最も摩耗の進んだ部分と、綱車にかからない部分の直径を測定することとされています。