

市設建築物 定期点検マニュアル

(建築基準法に定めるもの・官公法に準拠するもの)

令和2年5月

大阪市都市整備局

目 次

| | |
|--------------------|---|
| はじめに | 1 |
| 1. 基本方針 | 2 |
| 2. 点検対象建築物 | 2 |
| 3. 点検周期 | 2 |
| 4. 点検資格者 | 3 |
| 5. 点検手順 | 3 |
| 5-1. 予備調査 | 4 |
| 5-2. 資料の確認・整備 | 4 |
| 5-3. 点検計画及び点検経路の確定 | 4 |
| 5-4. 点検実施 | 5 |
| 5-5. 点検結果のまとめ | 6 |
| 5-6. 次回のための資料整備 | 6 |

別冊1 点検項目・方法・手法・判定基準

別冊2 点検結果作成要領

別冊3 参考資料集

(参考文献)

- ・「特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）
（一財）日本建築防災協会編集・発行」
- ・「建築設備定期検査業務基準書 2016年版
（一財）日本建築設備・昇降機センター編集・発行、国土交通省住宅局建築指導課編集協力」
- ・「タイル外壁及びモルタル塗り壁定期的診断マニュアル
（社）建築・設備維持保全推進協会発行」
- ・「防火設備定期検査業務基準
（一財）日本建築防災協会編集・発行」
- ・「建築基準法定期報告 特定建築物検査者必携 2018年版
（一財）大阪建築防災センター発行、大阪府内建築行政連絡協議会監修」
- ・「建築基準法定期報告 建築設備検査者必携 2018年版
（一財）大阪建築防災センター発行、大阪府内建築行政連絡協議会監修」
- ・「建築基準法定期報告 防火設備検査者必携 2018年版
（一財）大阪建築防災センター発行、大阪府内建築行政連絡協議会監修」

平成22年5月 制定

平成23年5月 訂正

平成24年5月 改訂

平成26年3月 改訂

平成27年5月 改訂

平成28年6月 改訂

平成29年5月 改訂

平成30年5月 改訂

平成30年10月 改訂

令和元年5月 改訂

令和2年5月 改訂

はじめに

建築基準法では、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されている。さらに所有者又は管理者は、定期的に専門技術を有する資格者に損傷、腐食その他の劣化状況を点検させなければならないことになっている。

建築物を安全に使用するためには、現状を知りそれに適した対応をする必要があり、点検等を実施せずに事故が発生した場合には、施設の管理者は責任を問われる場合がある。施設の維持管理に関しては、建築基準法など様々な法令によって対象となる建築物や点検等の内容が決められており、施設の管理者は法令を確認し必要な点検等を確実に実施する義務がある。

平成 25 年には福岡県において建築基準法令違反であった施設から火災が発生し 10 名が死亡した事故が発生したことから、定期調査・検査報告制度の強化等のため、平成 26 年に建築基準法が一部改正され、防火設備等に関する検査の徹底や、定期調査・検査の資格者に対する監督の強化等（平成 28 年 6 月 1 日施行）が図られた。

本市においては平成 27 年 12 月に公共施設の総合的かつ計画的な維持管理を進める際の基本的な方針として「大阪市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、その中で市設建築物については「再編整備の推進」「長寿命化の推進」「省エネルギー化の推進」に取り組むこととしている。各施設所管所属においては、施設の統括的な責任者を定め、施設管理体制を明確にしたうえで、全庁横断的な組織である資産流動化プロジェクト施設チームなど関係所属と連携し、本方針を確実に推進するとともに、個別施設計画を策定し、所管する施設の特性に応じた取組みを推進することとしている。

また、長寿命化の推進については、適切な点検に基づき施設の現状を把握し、確実に修繕・更新を実施することが必要であることから、今後は、現状把握の強化を図るため施設カルテの整備・活用を進めていくこととしている。

本マニュアルは、建築基準法の基準に沿って実施する大阪市の市有建築物の敷地、構造及び建築設備、防火設備についての点検方法、要領等をまとめたものであり、施設管理者による適正な保全に資することを目的とする。

なお、建築基準法以外の法律に基づく点検については、「市設建築物 日常点検ハンドブック（参考－1 ページ～6 ページ）」を参照し、適切に実施する必要がある。また、区分所有の施設については、本マニュアルに基づく点検の対象外となる場合があるが、その場合は当該建築物について建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項に基づく定期報告を管理組合等が行う必要がある。

1. 基本方針

本市においては、区役所・消防署など防災上重要な施設と定められているが、建築基準法の点検対象に含まれないものが多くある。国の建築物については、高度の安全性を確保する観点から、官公庁施設の建設等に関する法律（以下、「官公法」という。）により、小規模な事務所なども合わせて点検が義務化されていることから、本市の公共建築物については、建築基準法の対象に加え、防災上重要な施設についても対象とし、点検を実施する。

本マニュアルで要求していることは多くの事項があるが、基本的には劣化、損傷と防火・避難及び構造・安全に関する事項が重点項目となる。損傷、腐食その他劣化の状況について、本点検では点検が困難又は不十分な場合は、別途精密検査等の実施を計画する。

2. 点検対象建築物 ※別冊3の資料1参照

(1) 建築物の敷地及び構造、建築設備（昇降機除く）、防火設備

①建築基準法第12条によるもの

- ・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（建築基準法第6条第1項第1号）
- ・特殊建築物で階数が3以上かつその用途に供する部分の床面積が100㎡を超え200㎡以下のもの（建築基準法施行令第16条第2項）
（特殊建築物：病院、共同住宅、児童福祉施設など）（別冊3の資料2参照）
- ・事務所等で階数が5以上かつ延面積が1000㎡を超えるもの（建築基準法施行令第16条第2項）
（事務所等：庁舎、区役所、消防署など）

②防災上重要な施設で官公法第12条に準拠するもの

- ・防災上重要な施設で、階数が2以上または延面積が200㎡を超えるもの
（区役所、消防署、工営所など）

※防災上重要な施設：

各種（中枢、市域、地域、コミュニティ）防災活動拠点となっている施設、防災無線固定局のある施設

(2) 昇降機（エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機・段差解消機等）

- ・建築基準法第12条において、建物の用途・規模にかかわらず全て対象

3. 点検周期

- ・建築物の敷地及び構造（建築基準法施行規則第5条の2）
3年以内ごと（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して6年以内）
- ・建築設備、昇降機設備、防火設備（建築基準法施行規則第6条の2）
1年以内ごと（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して2年以内）

4. 点検資格者

(1) 特定建築物の点検

(建築基準法第12条第2項、建築基準法施行規則第6条の5第1項)

1級建築士若しくは2級建築士または建築物調査員(※)資格者証の交付を受けている者

※建築物調査員の種類は次の通り。

特定建築物調査員

(2) 特定建築設備等の点検

(建築基準法第12条第4項、建築基準法施行規則第6条の5第2項)

1級建築士若しくは2級建築士または建築設備等検査員(※)資格者証の交付を受けている者

※建築設備等検査員の種類は次の通り。

建築設備検査員

防火設備検査員

昇降機等検査員

(3) 資格者証の交付申請手続き

資格者証の交付申請は、毎年4～5月に都市整備局企画部ファシリティマネジメント課が申請の取りまとめを行い、近畿地方整備局に交付申請を行う。対象者は新規に申請する職員である。また、資格を交付された職員が退職した場合は資格取り消しの申請も行う。

※「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」(別冊3の資料8)参照

5. 点検手順

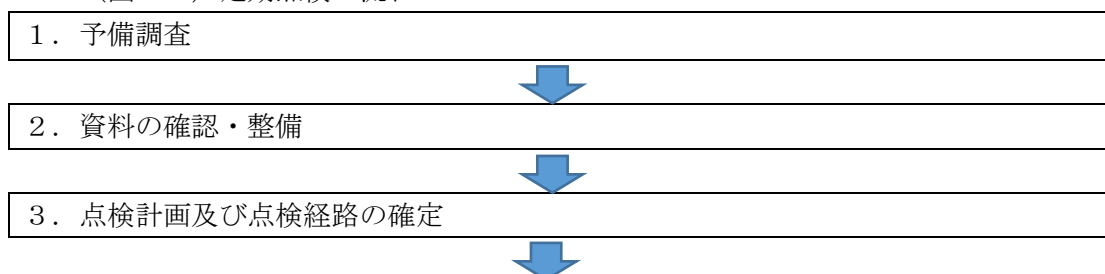
施設管理者は、点検を実施するにあたり予備調査として、維持保全の状況、設計図書等の有無等を事前に確認する。

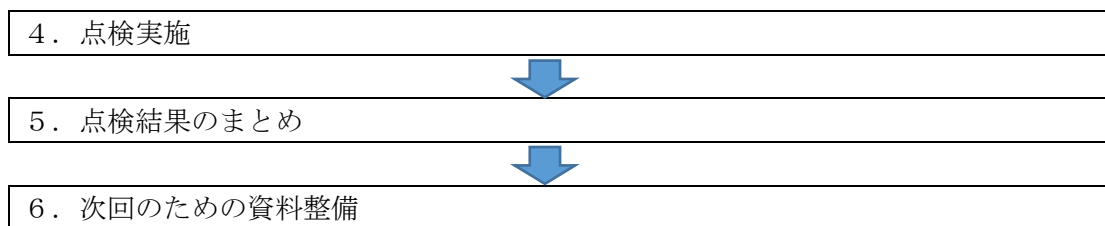
また、現地点検に先立って、建築物の状況、改修・修繕状況及び用途変更等の履歴の確認をする。併せて、前回の点検資料等を確認・整理し、点検計画を確定する。その後現地において点検を実施し、点検結果としてまとめる。

なお、点検を外部の有資格者に委託する場合は、本点検マニュアルの記載内容を踏まえ、業務委託により点検等を実施し、結果報告書を本市に作成・提出してもらう。

定期点検の流れを(図-1)に示す。

(図-1) 定期点検の流れ





5-1. 予備調査

対象建築物に関して次の確認を行う。

- ・設計図書等（確認済証、検査済証、竣工図）の有無
- ・増築、改築、用途変更等の有無、
- ・前回の定期点検結果資料の有無
- ・他の点検の実施状況
- ・外壁仕上げ材の維持保全状況
- ・防火戸等の点検状況の記録の有無
- ・吹付石綿等の有無
- ・特定天井の有無を確認する。

※建築基準法施行令第39条第3項の「特定天井」又は、同「特定天井」で法第3条第2項により、既存不適格のもの

※特定天井の定義及び特定天井の範囲については、「建築物の天井脱落対策に係る技術基準の解説」（別冊3の資料7）参照

5-2. 資料の確認・整備

予備調査で確認した資料により、建築物の現状を把握するとともに、前回点検までの問題点等を明らかにする。建築物の履歴を示す重要資料であることを考慮し、整備状況も確認する。確認すべき図書等には次のようなものがある。

(1) 設計図書等

確認申請図書、確認済証、検査済証、竣工図あるいは現状の平面図等の設計図書等で、対象建築物の概要を確認するための基礎資料とする。

※現状の平面図等がないときは、点検経路図として使用できる程度の平面図を作成する。

(2) 前回の定期点検結果資料

点検の参考とするため、前回までの点検資料によってこれまでの状況や特記事項等を把握する。特に経年劣化が予想される箇所を可能な限りリストアップしておく。

(3) 建築設備の点検実施状況の確認

電気設備、ガス設備、消防設備など他の法定点検の実施状況及び記録を確認する。

5-3. 点検計画及び点検経路の確定

対象建築物の構造種別や用途等に応じた点検の重点項目を考慮し、点検計画及び点検経路を確定する。

(1) 点検計画

点検項目を整理し点検の必要な箇所及び前回の点検結果で指摘などのあった箇所を確認する計画を立てる。

(2) 点検経路

同一箇所を繰り返し訪れることなど無いよう、竣工図等をもとに簡単な各階平面図を作成し点検計画に基づいて設定する。また、実施する点検項目のチェックリストとしても活用し、点検漏れなど無いように計画する。(竣工図などの写しも可)

また、点検に先立ち、点検資格者と十分打合せを行うとともに、防火・避難関係については、防火管理者から基本体制等について聴取する。

5-4. 点検実施

点検方法、判定基準等は次のとおり。

(1) 点検方法及び判定基準等

- ・建築物、建築設備（昇降機を除く）、防火設備

別冊1「点検項目・方法・手法・判断基準」を参照のこと。

※次の告示に基づき作成

- ・平成20年国土交通省告示第282号（建築物）
- ・平成20年国土交通省告示第285号（建築設備（昇降機を除く））
- ・平成28年国土交通省告示第723号（防火設備）
- ・平成20年国土交通省告示第1350号、1351号

- ・昇降機

平成20年国土交通省告示第283号を参照のこと。

※各告示については都市整備局企画部ファシリティマネジメント課まで問い合わせてください。

(2) 点検方法補足

建築設備及び防火設備の作動点検が必要なものについて、他の法令の規定による点検記録や専門業者による検査記録などが本点検マニュアルの点検内容及び周期と適合するものについては、その内容について点検資格者が適正であることを確認したうえ、その点検項目を読み替えることができる。

主な内容は下記に示す。詳細については、別冊1「点検項目・方法・手法・判断基準」を参照のこと。

- ・防火ダンパーの連動点検
- ・排煙機の連動点検
- ・可動防煙壁の連動点検
- ・防火設備の連動点検
- ・予備電源（自家用発電装置を含む）の作動点検

(3) 点検用機材

点検機材は簡単に携行できるものとし、鋼製巻尺、レーザー距離計、ノギス、クランクスケール、下げ振り、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立などがある。

5-5. 点検結果のまとめ

点検の終了後、別冊2の点検結果作成要領に則り、施設管理者が直接点検した場合は点検結果をまとめ、有資格者に点検業務を委託した場合は点検結果報告書を本市に提出してもらう。

点検結果において、「支障がある」又は「特記すべき事項がある」場合には、その状況等を記入し、その部分の写真等を関係写真（別冊2点検結果作成要領の様式共1）に添付する。特に写真については、現状の把握や次回点検時の有効な資料となるので整理する。また、「支障がある」場合は早急に是正する。

5-6. 次回のための資料準備

資料の整備は、建築物の適正な維持保全を行なうために特に重要である。関連図書、点検結果報告書等を整備するとともに、点検の実施状況等を施設カルテに記録するなど、その整理とまとめにあたっては、建築物の現況と履歴が分かるように配慮する。

また、所有者又は施設管理者はこれらの書類を今後の建築物の維持保全に役立たせるため保管する。