

# 公共施設管理のいろは ～公共建築物定期点検編～



建築住宅局保全課



## 「公共建築物定期点検」

- ①点検対象施設
- ②点検の周期
- ③業務の流れ（フローチャート）
- ④発注業務について（手続きの詳細）
- ⑤成果品の履行確認



# ① 点検対象施設

## 【建築物】

用途	延べ面積	階数	法令対象	保全課推奨
①劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場 ( <u>公民館、文化会館、区民センター、 地域交流センター等</u> )	100㎡を超え 200㎡以下のもの	2階以下	-	○
②病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、 寄宿舍、 <u>児童福祉施設等(幼保連携認定こども園 を含む)</u>		3階以上	○	○
③学校、体育館、博物館、美術館、図書館、 スケート場、水泳場、スポーツの練習場	200㎡を超えるもの	全て	○	○
④百貨店、マーケット、展示場、遊技場、公衆浴場、 飲食店、物品販売業を営む店舗				
⑤倉庫	200㎡を超えるもの	全て	○	○
⑥自動車車庫等、自動車修理工場、映画(テレビ) スタジオ				
⑦事務所その他これらに類するもの	100㎡を超え 200㎡以下のもの	全て	-	○ (不特定多数の利用がある場合)
	200㎡を超えるもの	2階以下	-	○ (不特定多数の利用がある場合)
		3階以上	○	○
上記の用途外のうち不特定多数の者が利用するもの (例:プラント施設・市場等の工場棟(建築物)、 調理場等)	200㎡を超えるもの	全て	-	○

## 【建築設備】

換気設備・排煙設備・  
非常用照明・給排水設備

## 【防火設備】

随閉式防火扉  
防火シャッターなど



## 【外壁全面】

タイル・石張り・モルタル仕上の外壁

## ② 点検の周期

### ■ 建築基準法に基づく公共建築物定期点検について（第12条第2項・第4項）

令和2年4月版

法：建築基準法 令：建築基準法施行令 告示：国土交通省告示

点検対象		法令等	点検	保全課への提出	標準仕様書	点検資格者	
建築物	用途・規模により法で規定された建築物（特定建築物）	法第12条2項 法第6条1項1号 令第16条第2項 令第14条の2 規則第5条の2 告示282号	3年に1回	要	あり	特定建築物調査員	
	外壁 外装仕上げ材が「タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等」である外壁		※1				
特定建築設備等	点検対象建築物に設置されているもの	換気設備、排煙設備、給排水設備、非常用照明	毎年	要 (建築物の点検年度に限る)	あり	一級建築士・二級建築士	
							防火設備 防火戸（防火扉・防火シャッター等）、ドレンチャー、その他火災をさえぎる設備
	昇降機	昇降機 全て	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機	法第12条3項 令第129条の3 告示283号	毎年	要 (建築物の点検年度に限る)	なし

※1 新築、外壁全面改修、もしくは前回の外壁全面点検から10年経過後の最初の「建築物」の定期点検まで

## ②点検の周期

### ◇点検等の周期

検査済証の交付から

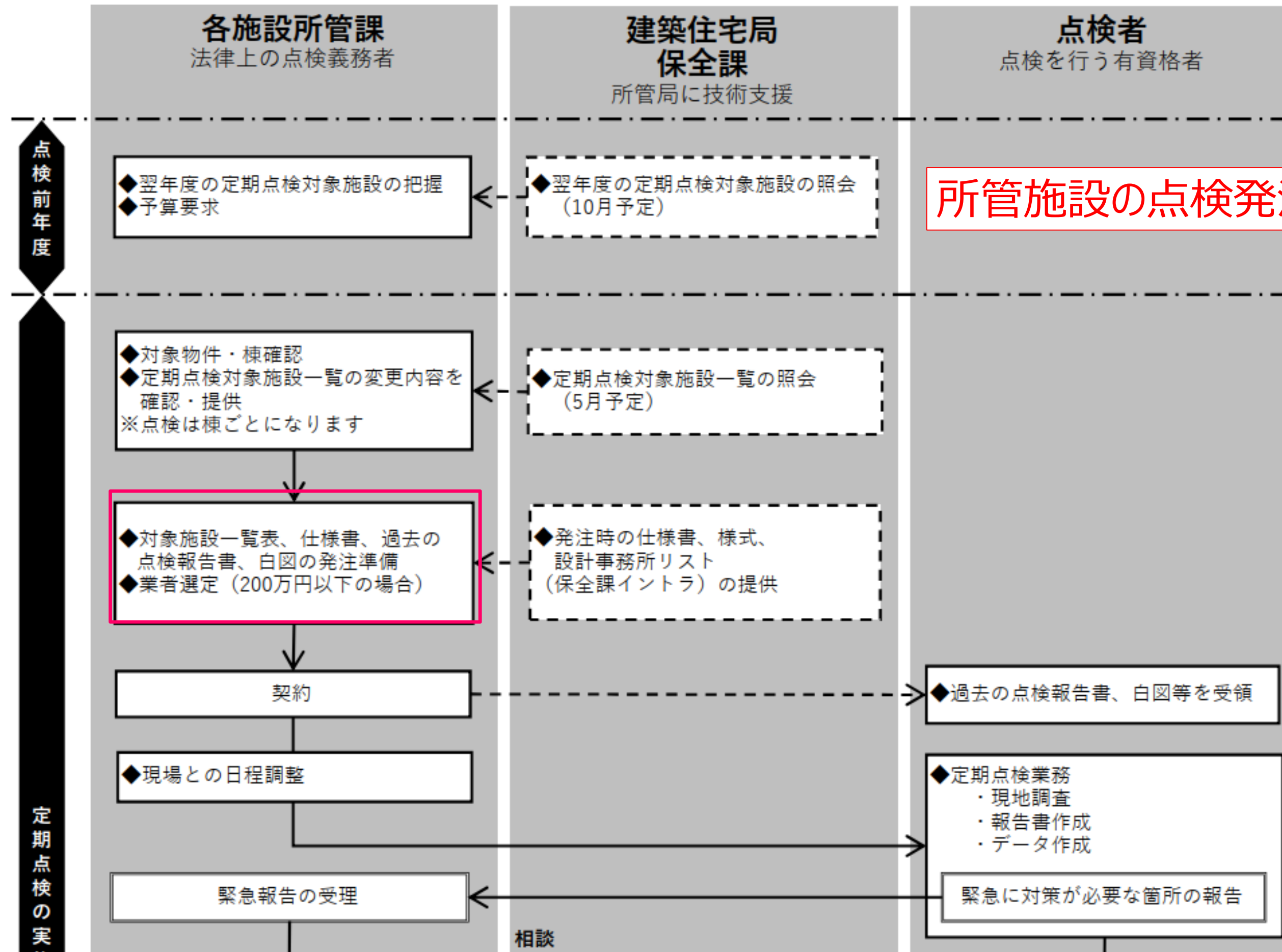
経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
建築物			免			★			★			★			★			★			★			★	
外壁												★												★	
建築設備	免	☆	☆	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆
防火設備	免	☆	☆	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆
昇降機	免	☆	☆	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆	☆	★	☆

★：点検＋建築住宅局保全課へデータを提出

☆：点検のみ



### ③ 発注の流れ（フローチャート）



所管施設の点検発注者を確認ください。





## ④ 発注業務について

全ての資料は、市のホームページで公表しています

[ホーム](#) > [事業者の方へ](#) > [各種届出・規制等](#) > [建築住宅局](#) > [保全課](#) > [市有建築物の定期点検](#)

標準仕様書一覧表

公共建築物定期点検（資料一式）	令和4年11月版	<a href="#">公共建築物定期点検仕様書（PDF：3,248KB）</a>
仕様書	令和4年11月版	<a href="#">公共建築物定期点検仕様書（PDF：543KB）</a>
対象施設および提出部数一覧表（仕様書別表）	令和5年4月版	<a href="#">公共建築物定期点検 対象施設および提出部数一覧表 兼 システム利用申請書（EXCEL：35KB）</a>
特記仕様書 建築物	令和4年11月版	<a href="#">公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書（PDF：613KB）</a>
特記仕様書 外壁全面点検	令和5年7月版	<a href="#">公共建築物定期点検【外壁】特記仕様書（PDF：684KB）</a>
特記仕様書 建築設備	令和4年11月版	<a href="#">公共建築物定期点検【建築設備】特記仕様書（PDF：554KB）</a>
特記仕様書 防火設備	令和4年11月版	<a href="#">公共建築物定期点検【防火設備】特記仕様書（PDF：724KB）</a>
成果品作成要領	令和4年11月版	<a href="#">公共建築物定期点検 成果品作成要領（EXCEL：80KB）</a>
補足特記仕様書	令和4年6月版	<a href="#">公共建築物定期点検 補足特記仕様書（PDF：824KB）</a>

法令などの改正に合わせて、仕様書を見直しています。  
必ず、**最新の**仕様書をご利用ください。

# ④ 発注業務について

令和 年度 公共建築物定期点検 対象施設一覧表

仕様書【別表】

No.	施設名称	棟名称	行政区	住所	業務内容 ※				前回の点検結果 (○:有、×:無)				建設年度	構造	階数	延床面積 (㎡)	点検対象延床面積 (㎡)	備考
					建築物	外壁 全面点検	建築 設備	防火 設備	建築物	外壁 全面点検	建築 設備	防火 設備						
<b>■ 1棟1施設の場合</b>																		
1	☆☆児童館		東灘区	☆☆町4-5-6	初	—	初	初	×		×	×	H23	S	2	435	435	
<b>■ 1棟に複数の施設が入っている場合</b>																		
2	○○地域福祉センター・ ○○児童館・○○保育所		中央区	○○町1-2-3	○	○	○	初	○	○	○	×	S51	S	3	676	676	
<b>■ 複数の棟がある場合</b>																		
3	▲▲小学校・ ▲▲地域福祉センター	北棟	灘区	▲▲町3-2-1	○	—	○	初	○		○	×	H2	RC	3	6852	2453	各棟の延面積の合計
	▲▲小学校	南棟	灘区	▲▲町3-2-1	○	—	○	初	○		○	×	H5	RC	3		2350	
	▲▲小学校	屋内運動 場棟	灘区	▲▲町3-2-1	○	初	○	初	○	×	○	×	H15	S	1		2049	
<b>■ 1棟に複数の施設が入っており、やむを得ず一部の施設のみ点検する場合</b>																		
4	■■保育所		北区	■■町4-3-2	○	—	○	/	○		○		H3	RC	6	4324	676	市営■■住宅の一部
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">構造： RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、</div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">点検対象部分のみの面積を記入してください。</div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;">備考欄に併設施設を記入してください。</div> </div>																		

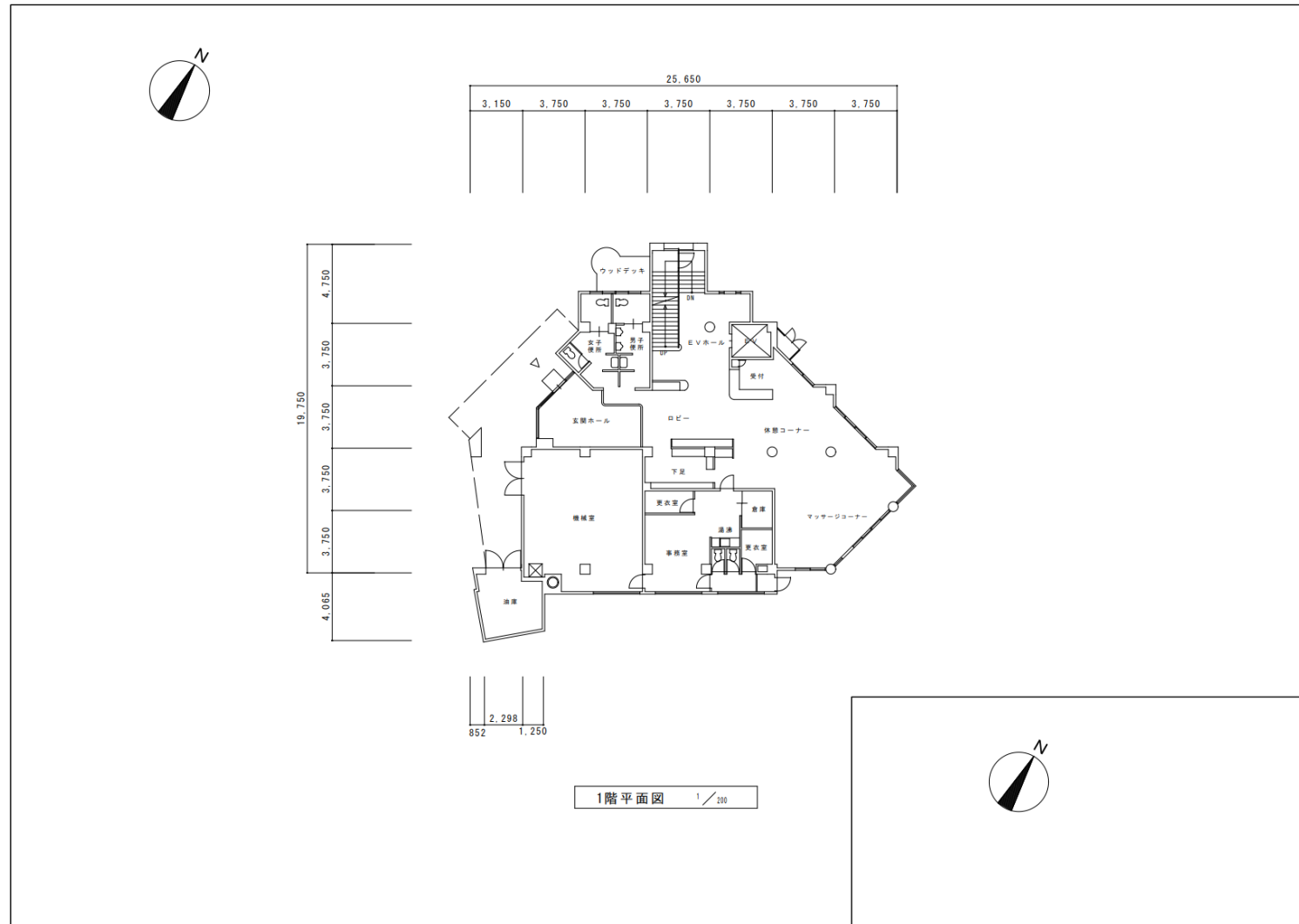
[○]：業務の対象、[初]：業務の対象(初回点検)、[—]：本業務の対象外、[/]：対象設備無し

※ 業務内容の詳細については、各特記仕様書を参照のこと。

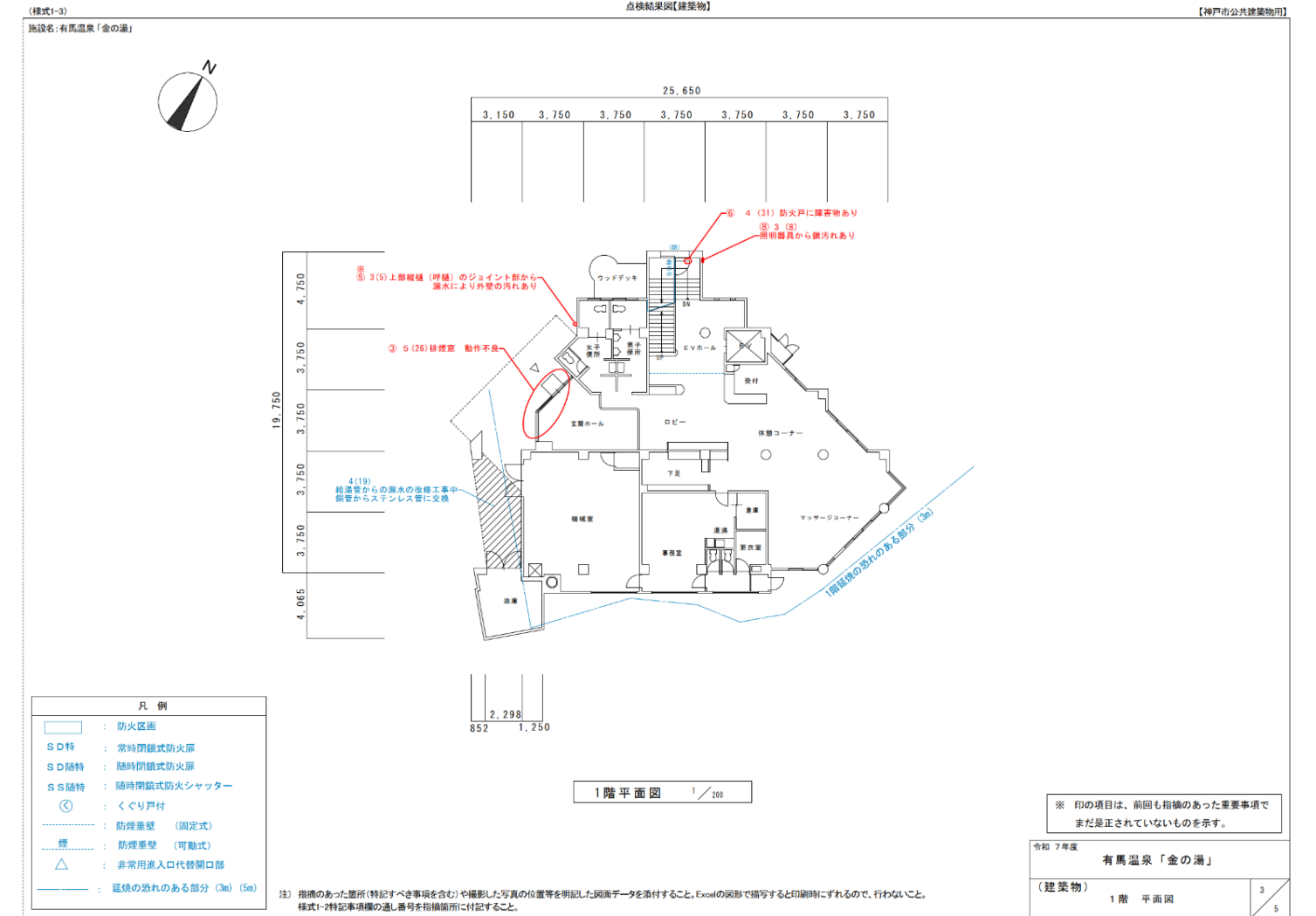
※ 提出書類の内容について、成果品作成要領を参照のこと。



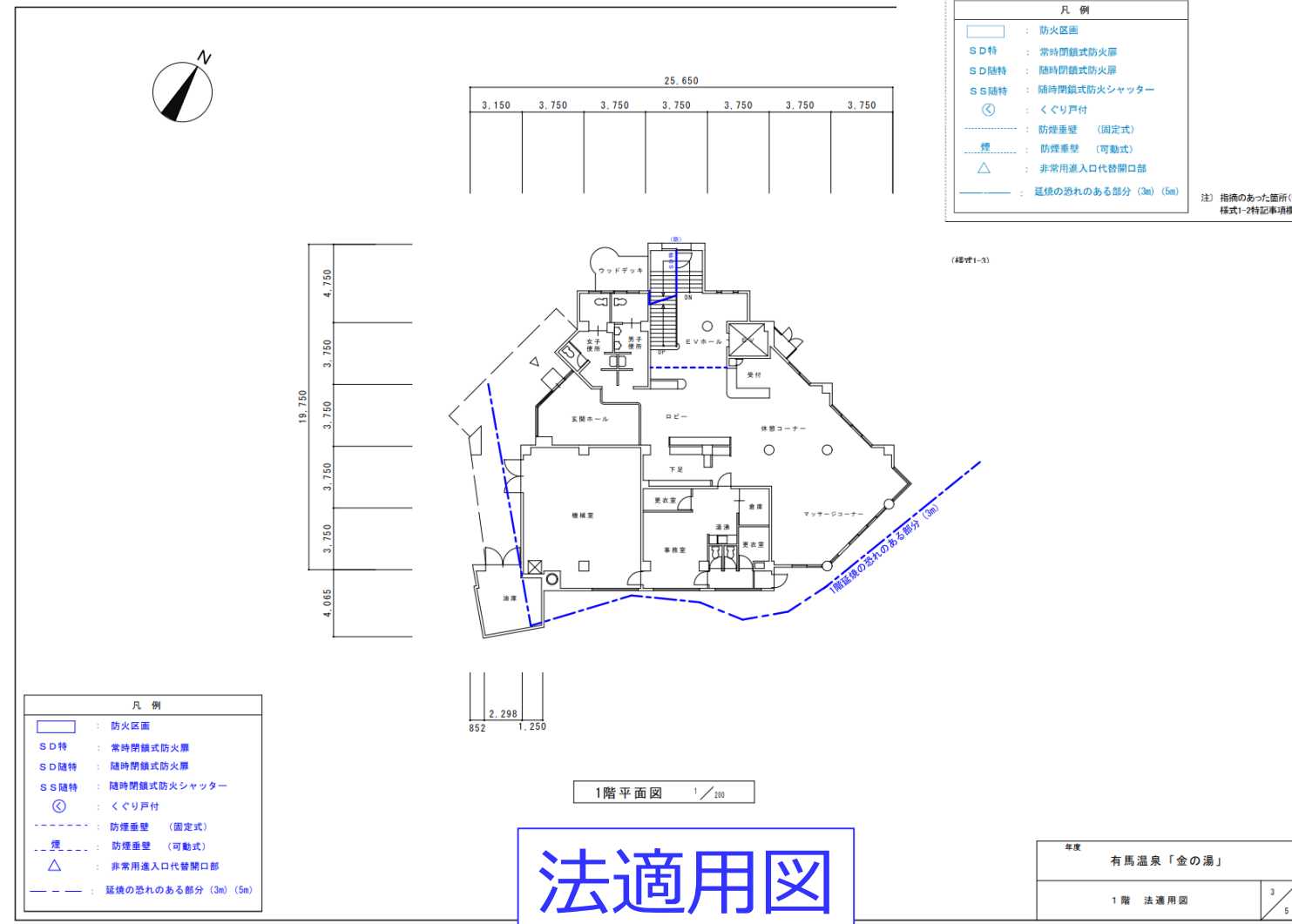
# ④-1 発注業務について



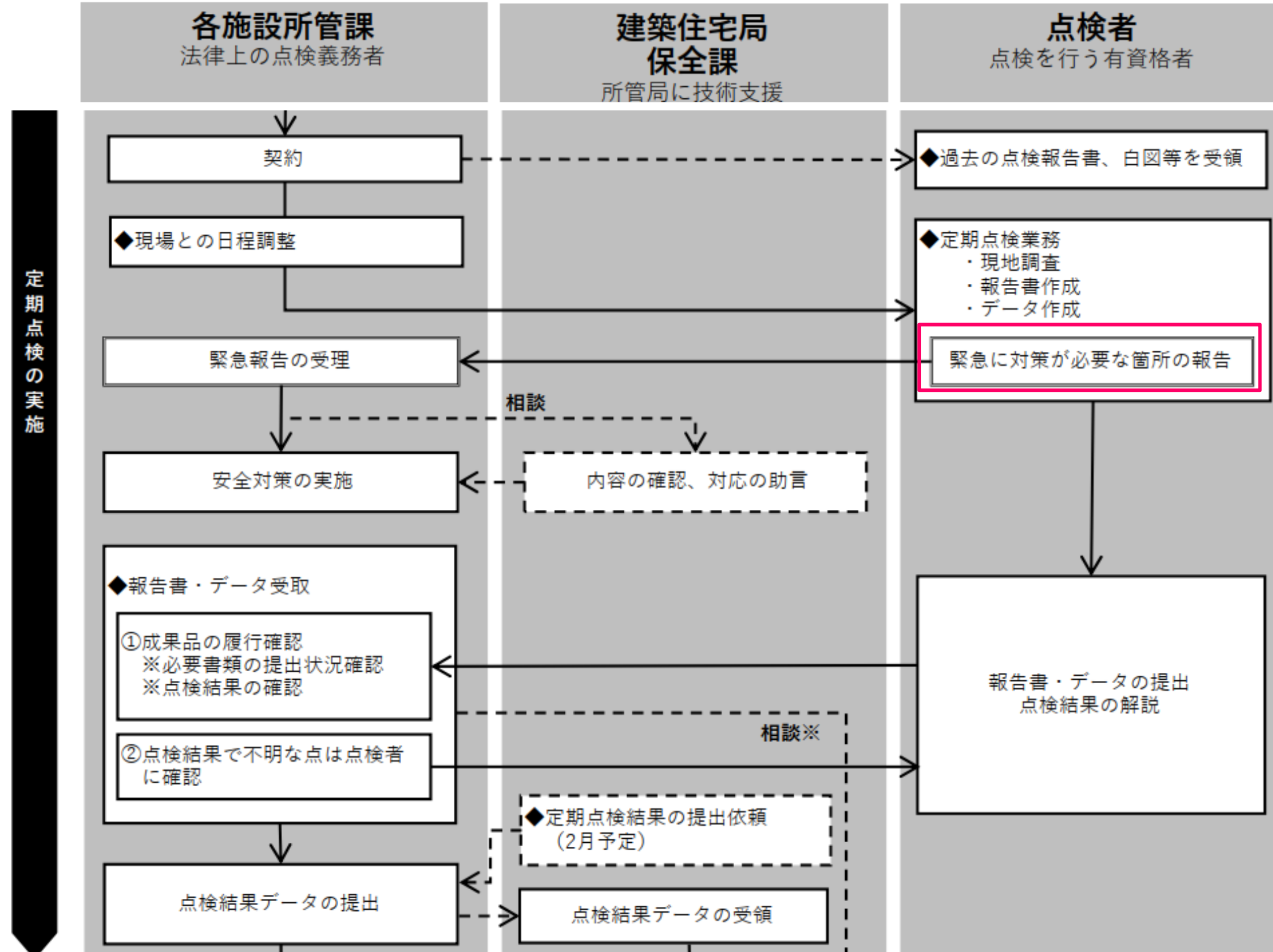
白図



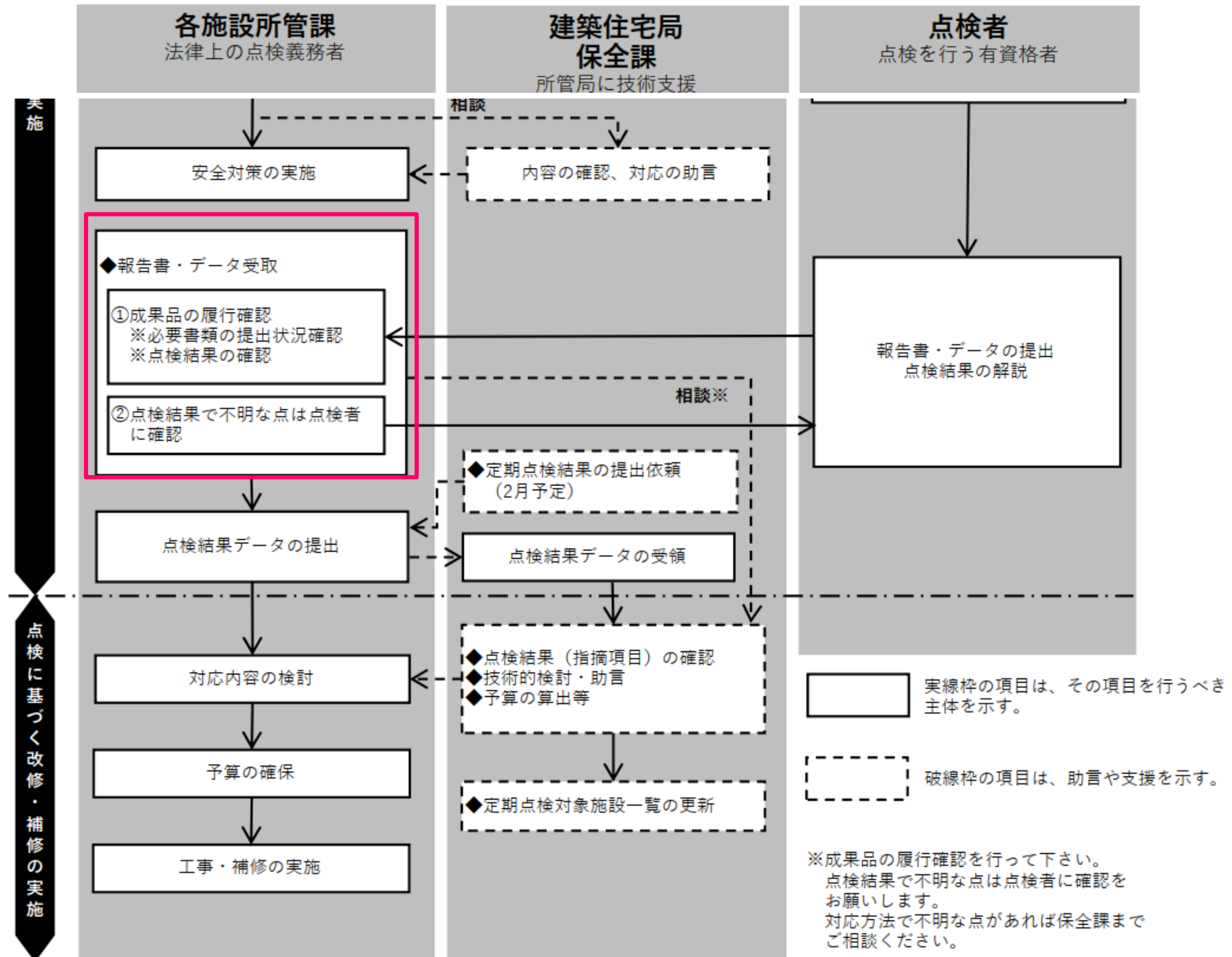
点検結果図



### ③ 発注の流れ（フローチャート）



### ③ 発注の流れ（フローチャート）



# ⑤ 成果品の履行確認

## 公共建築物定期点検 成果品作成要領

(令和8年5月)

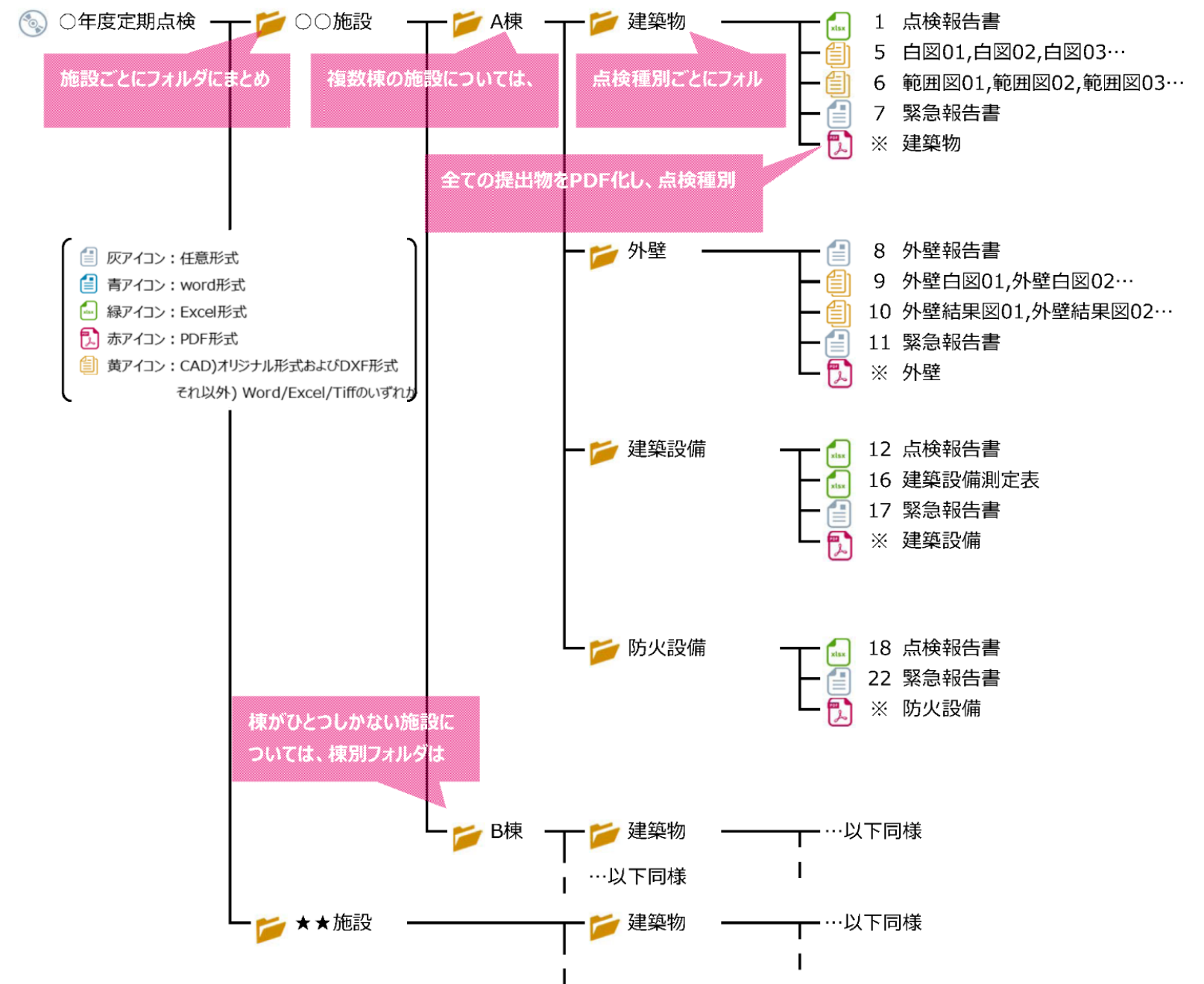
発注内容	書類名	様式	データ (CD-R等で提出)	
			ファイル名	データ形式
建築物	1 定期点検概要書【建築物】	様式1-1	【定期点検】●●施設【建築物】	Excel
	2 点検結果表【建築物】	様式1-2		
	3 点検結果図【建築物】※法適用図に点検結果を記載すること	様式1-3		
	4 点検写真【建築物】	様式1-4		
	5 白図	(任意)	白図01,白図02,白図03… (※1)	(※2)
	6 点検範囲図	(任意)	範囲図01,範囲図02,範囲図03… (※1)	(※2)
	7 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
<b>1~7をひとつのPDFファイルにまとめたもの</b>			<b>建築物</b>	<b>PDF</b>
外壁	8 外壁点検報告書	(任意)	外壁報告書	任意
	9 白図【外壁】	(任意)	外壁白図01,外壁白図02…	(※2)
	10 点検結果図【外壁】	(任意)	外壁結果図01,外壁結果図02…	(※2)
	11 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
	<b>8~11をひとつのPDFファイルにまとめたもの</b>			<b>外壁</b>
建築設備	12 定期点検概要書【建築設備 (昇降機を除く。)】	様式3-1	【定期点検】●●施設【建築設備】	Excel
	13 点検結果表【建築設備 (昇降機を除く。)】	様式3-2-1~4		
	14 点検写真【建築設備】	様式3-3		
	15 点検結果図【建築設備】 ※建築設備プロット図を記載すること	様式3-4		
	16 建築設備測定表	様式3-5	建築設備測定表	Excel
	17 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
<b>12~17をひとつのPDFファイルにまとめたもの</b>			<b>建築設備</b>	<b>PDF</b>
防火設備	18 定期点検概要書【防火設備】	様式4-1	【定期点検】●●施設【防火設備】	Excel
	19 点検結果表【防火設備】	様式4-2-1~4		
	20 点検結果図 ※防火設備プロット図を記載すること	様式4-3		
	21 点検写真	様式4-4		
	22 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書	任意: 参考様式 1-8 (※3)	緊急報告書	任意
<b>18~22をひとつのPDFファイルにまとめたもの</b>			<b>防火設備</b>	<b>PDF</b>

- ※1 配置図を01とし、以下、下層階平面図～上層階平面図の順で02,03…とナンバリングする。
- ※2 CADで作成した場合は、CADのオリジナル形式およびDXF形式で保存する。それ以外の場合は、Word/Excel/Tiffのいずれかとする。  
※ 貼り付けた画像データ等のファイルも併せて保存すること。
- ※3 様式1-8は早急に提出する必要があるため、任意様式でも構わない。

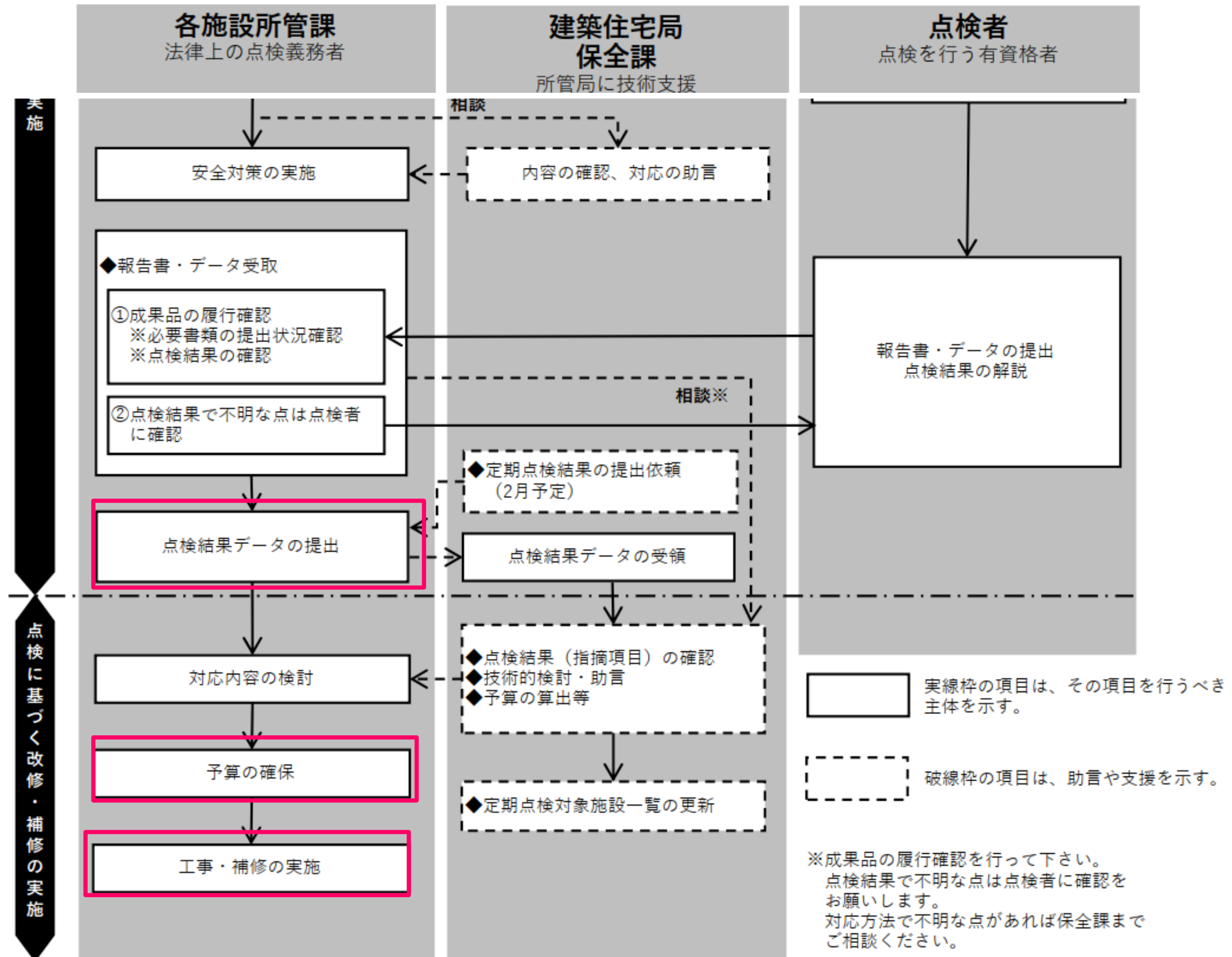
## 提出フォルダ・ファイル構成・ファイル名称

(令和8年5月)

- データは下記のとおりフォルダにまとめ、CD-R等の電子メディアに格納し提出する。
- ◇ 点検種別ごとにフォルダ分けし、施設ごと（複数棟の施設の場合は、棟ごとのフォルダにまとめた上で施設ごと）のフォルダにまとめる。
- ◇ 全ての提出物をPDFに変換し、各点検種別ごとにひとつのファイルにまとめたものを併せて提出すること。
- ◇ 提出するメディアは、必ずウイルスチェックを行う。なお、ウイルス対策ソフトは最新のデータにアップデートしたものを利用する。  
※ウイルス対策ソフトのメーカーは問わないが、シェアの高いものを利用するよう努めること。



### ③ 発注の流れ（フローチャート）



# 定期点検結果から安全対策補修につながった事例

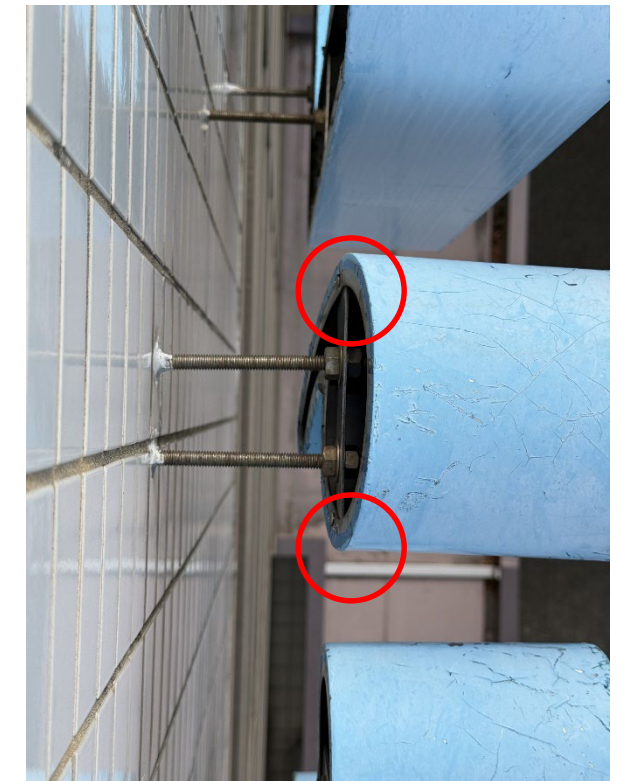
部位	通し番号	番号	点検項目	点検結果
	5	2(18)	支持部分等の劣化及び損傷の状況	■要是正 □その他
緊急	<input checked="" type="checkbox"/> 人身事故 <input type="checkbox"/> 火災時の被害拡大 <input type="checkbox"/> 火災時の避難確保 <input type="checkbox"/> その他			
写真番号7 			特記事項 北面外壁鉛板支持部分のぐらつき	

## 外壁館銘板支持部分のぐらつきの記載

ぐらつきを放置する落下の危険性あり

ビスの緩み、固定箇所不足が原因

**安全対策** 固定部材の追加



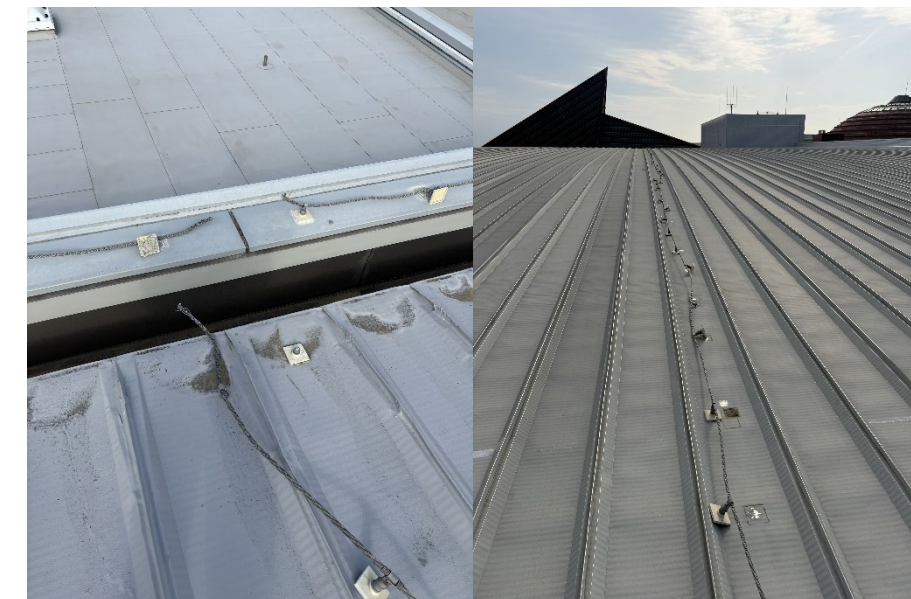
部位	通し番号	番号	点検項目	点検結果
	28	6(5)	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	■要是正 □その他
緊急	<input checked="" type="checkbox"/> 人身事故 <input type="checkbox"/> 火災時の被害拡大 <input type="checkbox"/> 火災時の避難確保 <input type="checkbox"/> その他			
写真番号39 			特記事項 屋上各所避雷導線の破断、固定具の破損、外れ	
写真番号40 				

## 避雷導線の破断、固定具の破損、外れの記載

落雷時に火災の危険性あり

経年劣化が原因

**安全対策** 破断修繕、固定



→技術的な支援を行います。保全課までご相談ください。

## 問い合わせ先・各種資料

### ●窓口

建築住宅局保全課

内線 952-6542 (建築)      952-6549 (設備)

外線 595-6606 (建築)      595-6607 (設備)

### ●仕様書等発注資料

神戸市ホームページ「市有建築物の定期点検」

<https://www.city.kobe.lg.jp/a82789/business/todokede/jutakutoshikyoku/hozen/teikitenken.html>

定期点検に関し、疑問等があればお気軽にお尋ねください。