

公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書

1 目的

本仕様書は、公共建築物定期点検（以下、「定期点検」という。）のうち、建築物の定期点検の実施に関し必要な事項等を定めたものである。

2 点検項目

平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 282 号（以下、「告示第 282 号」という。）別表及び神戸市建築基準法施行細則第 7 条第 5 項に記載の全ての項目とする。

3 点検の方法・進め方

- 定期点検の実施にあたっては、甲から提示する資料や、施設管理者へのヒアリングその他により事前に施設の状況を把握の上、現状の建築物の平面図、配置図等から定期点検用の図面（以下「白図」という。）を作成し、現地において漏れが生じないように定期点検の方法、内容について十分に確認し、効率的な実施にあたること。
 - 甲から提示するもの
 - 前回の定期点検記録一式（初回点検時を除く）
なお、概要書記載事項一覧表を保有している施設については、合わせて提示する。
 - 他の専門家による点検・調査の記録等
 - 施設管理者へのヒアリングその他により確認するもの
 - 増改築、用途変更、増設および改修等履歴
 - 不具合の発生状況等
- 定期点検は、目視、打診、触診及び動作確認並びに赤外線装置・可視カメラ・センサー等の新技術等により行うものとする。原則として、足場の架設等の特別な準備は行わない。高い天井面、急傾斜の屋根面等の通常的手段で接近できない箇所は、双眼鏡等により可能な範囲で点検する。また、室内に設置された重量機械器具、収納された重量物品等の移動が困難な場合には、そのままの状態で点検する。
なお、特定天井については、「特定天井定期調査について（技術的助言）（平成 27 年 1 月 13 日国住指第 3740 号）」を参考にすること。
- 定期点検において、要是正箇所並びに特記すべき事項があると判断するものについては、白図に記入の上、写真を撮影し、定められた様式に整理する。
- 定期点検の実施にあたっては、特に以下の点に留意して行うこと。
 - 前回の定期点検において指摘された各事項について、その後の処置状況や劣化の進行状態（初回点検時は除く。ただし、前回点検の指摘事項のみを確認して足りるものではなく、施設全体の点検を行うこと。）
 - 増改築、用途変更等及び工作物の増設等の履歴と、これらがあつた場合の建築物全体としての安全性
 - 部材落下による人身事故のおそれや、火災発生時等に法の求める被害の拡大防止および避難確保が図れないなど安全面で緊急対応が必要な箇所の確認
(例：タイル仕上げの外壁の劣化状況の点検において、人の通りがある個所で手の届く範囲は、テストハンマー等の打診による点検をできる限り悉皆的に行う(特定建築物定期調査業務基準(2025年改訂版)参照))

- (5) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、他の点検の記録により確認することで足りるとされている項目については、他の点検の実施状況を確認し、その結果を点検結果表に記載する。
- (6) 吹付け石綿及び含有する石綿0.1%以上（重量比）の吹付けロックウールについては、甲から調査結果を提示するので成果品に反映すること。現地調査については、劣化や飛散防止措置の実施及び劣化の状況のみとする。
- (7) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、設計図書等により確認するとされている項目について、建築物等の可視部分に不適合状態が認められない場合等は、設計図書による確認を省略することができる。
- (8) 告示第282号別表「(ろ) 調査方法」欄において、設計図書等により確認するとされている項目について、設計図書等がない場合は、目視・測定等により判断し得る範囲での確認及び点検を行う。
- (9) 次に示す部分等で現地調査が困難なものにあつては、現地調査を省略できる。ただし、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、点検結果表【建築物】(様式1-2) 特記事項に記載し、指摘の具体的内容等欄に「点検の実施を検討すること」と付記すること。なお、地中埋設部分（基礎杭など）、鉄筋コンクリート造における構造体の内部の状況等については、外部から見て異状をみとめない限り適正な状態にあると見なす。
- ① 被覆材で覆われている梁、柱などの構造部
 - ② 地中、壁又はコンクリート等の中に埋設等されているもの
 - ③ 目視では点検が困難な足場のない外壁面、給排気塔、煙突、鉄塔など
 - ④ 点検口のない天井裏又は容易に出入りできる点検口のない床下にあるもの（ただし特定天井については、「特定天井の定期調査について（技術的助言）」を参考にすること）
 - ⑤ 点検にあたり危険が想定される点検箇所又は点検内容
 - 足元が腐食している箇所、酸欠の恐れのある地下部分、特殊な危険物の貯蔵箇所、通電されていて点検することが危険な箇所等
 - 運転を停止することが極めて困難な機器等で、運転を停止しなければ点検できないもの、あるいはその付近にあるもので点検することが危険なもの
 - ⑥ その他物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にあるもの
- (10) 施設の老朽化に伴い、コンクリート片の落下や屋外照明柱の倒壊などの事故が相次いで発生しているため、「点検項目の留意点」に記載のとおり事故の未然防止の観点からも点検を行うこと。
- (11) その他留意事項は以下のとおりとする。
- ① 甲から提示する資料の中に点検場所の表記がある場合は代表的な室等を例示しているので、類似用途の室等においても建築物の各部位がある場合は適宜点検を行うこと。
 - ② 定期点検対象施設に該当する部位等がない項目については適用しない。
 - ③ 告示第282号の項目以外で不具合等が発見された場合は、その状況及び点検の必要性を記録し、簡易に点検できるものは同時に点検・調査等を行うこと。

4 点検結果表の作成方法

告示第282号別表「(は) 判定基準」により判定を行い、点検結果表【建築物】(様式1-2)の点検結果欄に記入すること。なお、記入にあたっては、点検結果表文末及び「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 監修 | (財)建築保全センター 編集・発行）」(最新版を適用)の注意事項に留意すること。

要是正項目のうち、緊急もしくはおおむね1年以内に補修・改善等が必要と判断する箇所

については、特記事項の改善(予定)年月欄に「緊急対応が必要」もしくは「おおむね1年以内に対応が必要」と付記すること。緊急性の判断の目安は別紙を参照すること。

このうち、特に人身事故のおそれなど安全面で緊急対応が必要な箇所については、下記(a)～(c)を参考に点検結果表の「緊急性」欄に記載するとともに、点検終了後すみやかに報告書を用いて甲へ説明すること。

(a). 人身事故：人身事故のおそれがある箇所

(部材の落下、部材の脱落による転落等)

- 壁材や天井材(点検口を含む)・照明器具や懸垂物等の落下、外灯・引き込み柱の倒壊等、落下物等による人身事故の危険性がある箇所
- 手摺・転落防止柵のぐらつき等、転落事故の危険性がある箇所
- 土地の陥没・床面の不陸等、転倒事故の危険性がある箇所

(b). 火災時の被害拡大：火災発生時等に法の求める被害の拡大防止が図れない箇所

(防火設備の不作動等)

- 防火扉・シャッターの閉鎖不良や欠損等、防災設備の不具合

(c). 火災時の避難確保：火災発生時等に法の求める避難確保が図れない箇所

(避難設備の不作動等)

- 排煙窓の開閉不良・避難経路の支障物

5 図面の作成方法

(1) 白図（配置図を含む）（様式は任意）

甲が提供する図面並びに前回の定期点検時の白図を基に、施設の現地調査を行い、変更箇所がある場合は部分修正・加筆程度の修正を行う。

前回点検時の白図がない場合は、甲から貸与する設計図書等をもとに白図を作成する。なお、設計図書等の室名等が現況と異なっても修正する必要はない。白図は、A3サイズ(横)とし、図面内容を十分に識別出来る縮尺とすること。

(2) 点検範囲図（様式は任意）

複合施設の一部だけを点検する場合や複数棟をまとめて点検する場合等は、白図に網掛け等で点検範囲を示し、点検範囲図を作成する。

(3) 点検結果図（様式 1-3）

まず、点検の対象となる建築基準法上必要な防火区画、防火戸、延焼の恐れのある部分、避難階段及びその他について、設計図書等から想定の上、白図に書込（青書き）して法適用図を作成する。

上記で作成した法適用図に、要是正または特記すべき事項がある場合は、点検結果表・点検写真と同じ通し番号をつけ、法適用図に記載（朱書き）する。必要に応じて、点検結果図内に通し番号の一覧表を作成すること。さらに4の安全面で緊急対応が必要な箇所については、赤枠で囲うこと。

6 点検写真の作成方法

(1) 要是正又は特記すべき箇所を点検実施日に撮影し、定められた様式（様式 1-4）に整理する。

(2) 撮影は定期点検の対象部位等に加え、点検結果の概要が掴める最小枚数とする。

(3) 対象部分等は、赤でマーキング(だ円囲み程度)を行う。

(4) 写真番号は、点検結果表・点検結果図と同じ通し番号をつける。

(5) ページの体裁は下記のとおりとする。

- ① 各写真の横に通し番号、点検項目、点検結果、緊急性の区分、特記事項を記載する。

- ② 安全面で緊急対応が必要と判断した場合は、緊急性の区分を選択し、特記事項を記載する。
- ③ 写真データはデータ容量を調整してからエクセルファイルに貼り付け、1 ページにつき200～300KB 程度のデータ容量となるように作成すること。

7 安全面で緊急対応が必要な箇所の報告書の作成方法

4. の「安全面で緊急対応が必要な箇所」を発見した場合は、点検後すみやかに施設管理者に連絡するとともに、任意様式（参考様式 1-8）にて報告書を作成し甲に提出すること。

公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書 別紙

公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書の「4 点検結果表の作成方法」における緊急もしくはおおむね1年以内に対応が必要と付記する際の目安については、下記を参考とすること。

項目		事象		付記する内容
2. 建築物の外部				
(5)～(10)	外壁	躯体等	部材等が落下するおそれがある	緊急対応が必要
			露筋	おおむね1年以内に対応が必要
(11)～(18)		外装仕上げ材等、窓サッシ等、外壁に緊結された広告板、空調室外機等	部材等が落下するおそれがある	緊急対応が必要
			仕上げ材の浮きやサッシの腐食等は見られるが、上記には至らない	おおむね1年以内に対応が必要
3. 屋上および屋根				
(1)	屋上面	防水層が剥がれている、漏水がある		おおむね1年以内に対策が必要
(7)	屋根（屋上面を除く）	屋根材に破損が見られる。		緊急対応が必要
4. 建築物の内部				
(1)～(5)	防火区画	簡易な措置では正できる		緊急対応が必要
		改善のために工事などを伴う		おおむね1年以内に対応が必要
(31), *7(4)	防火設備	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(29), *7(2)		本体及び枠の劣化及び損傷の状況	変形や錆等により閉鎖しない	おおむね1年以内に対応が必要
(33)	照明器具（屋内外）、懸垂物等	固定金物に著しい腐食やゆるみがある。		緊急対応が必要
5. 避難施設等				
(3)	廊下	物品の放置の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(8)	避難上有効なバルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	既に壊れており転落事故の恐れがある	緊急対応が必要
			著しく錆が発生して、母材に支障が出ている	おおむね1年以内に対応が必要
(9)		物品の放置の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(14)	階段	物品の放置の状況	容易に撤去できるものが置かれている	緊急対応が必要
			撤去するために工事などを伴う	おおむね1年以内に対応が必要
(15)		階段各部の劣化及び損傷の状況	ノンスリップ金物により引っかかる等、安全に歩行できないおそれがある	おおむね1年以内に対応が必要

※ 注意事項

- 上記は、判断にあたっての目安を例示したものです。人身事故のおそれがあるなどの危険性を考慮して記入してください。
- 例示にない項目・事象についても、緊急もしくはおおむね1年以内に補修・改善等が必要と認める場合は、点検者の判断により付記してください。