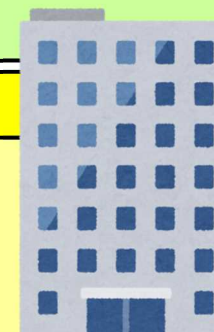


法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P 1 / 8）



官公法・建基法の点検とは？

「官公庁施設の建設等に関する法律」（官公法）及び、「建築基準法」（建基法）で規定されている、建築物等（敷地含む）、昇降機、建築設備、防火設備について、損傷・腐食その他の劣化状況などの点検を行うもので、施設にとって**安全性を確保する上でも非常に重要な点検**です。

一般的に「建築物等の12条点検」とも言われ、建築物の点検の基本となっています。



①官公法と建基法の関係は？

「官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）」と「建築基準法（建基法）」は別の法律ですが、点検に関しては、**官公法では建基法では対象とならない小規模な施設についても点検が規定**（点検の内容としては、建基法に近い内容となっており、一部点検項目の除外（項目がないもの）がある。）されています。

建基法、官公法共に第12条に点検が規定されており、一般的に「12条点検」と呼ばれています。

法律	法律の適用	点検の対象	点検の内容	点検資格	点検周期
建基法	民間も含めた全ての建築物に適用	用途に応じて一定の規模以上の建築物が対象	告示により規定	同等 (建築士又は資格者)	同等
官公法	国家機関の建築物に適用	建基法に該当しない小規模な建築物に対して適用（但し、一定の規模以上）	建基法とは別の告示にて規定（内容は近い。）		

※昇降機は、建築基準法でのみ規定されており、建築物の規模にかかわらず、設置されていれば対象。

法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P 2 / 8）



②対象となる建築物は？

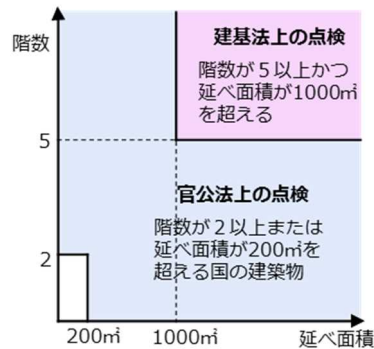
【建基法】 事務所等で **階数が5以上 かつ 延べ面積が1000㎡を超える** 建築物
 特殊建築物で **用途に供する床面積の合計が200㎡を超える 又は 階数が3以上 かつ 用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下** の建築物
 （※特殊建築物：建基法第6条第1項第一号別表第一に示す、共同住宅、倉庫、車庫、病院等）

※昇降機は、建築物の規模にかかわらず、設置されていれば建基法の対象。

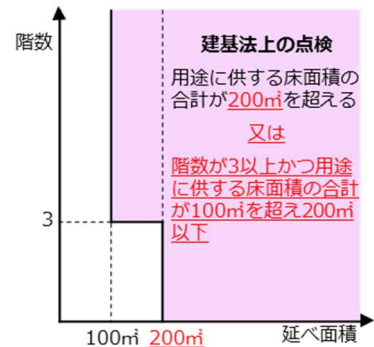
【官公法】 事務所等で **階数が2以上 又は 延べ面積が200㎡を超える** 国の建築物（※建基法に該当しない建築物）

事務所その他これに類する用途に供する建築物

対象建築物判定フロー



特殊建築物



事務所その他これに類する用途に供する建築物で、
階数が5以上 かつ 延べ面積1,000㎡を超えるか？

YES

建基法 第6条第1項第1号、別表1に示す用途の特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超える 又は 階数が3以上 かつ その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下か？

YES

事務所その他これに類する用途に供する建築物で、
階数が2以上 又は 延べ面積200㎡を超えるか？

YES

建基法 第6条第1項第1号、別表1に示す用途

	(い)	(ろ)
	用途	
(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、寄宿舎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)	倉庫その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(六)	自動車倉庫、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	

建基法の点検対象

官公法の点検対象

対象外

(注1) 判定は法律上の棟ごとに行ってください。
 (注2) 仮設建築物等は、除外規定があるため、法令等を確認してください。
 (注3) 階数は地上と地下の合計です。
 (注4) 判定にあたっては、計画通知（建築確認申請）に記載されている「階数」「面積」「主要用途」（用途は記載内容に照らし、実状にあうものを選択し判断）などの内容を確認の上、行ってください。

法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P 3 / 8）



③点検の周期は？

点検周期は建基法、官公法ともに、下表のとおり、**建築物等は3年以内毎**、**昇降機、建築設備、防火設備は1年以内毎**にとされています。

項目	周期	備考
建築物の敷地及び構造	3年以内毎	検査済証の交付を受けた（建物完成時）後、最初の点検については6年以内実施。
昇降機	1年以内毎	検査済証の交付を受けた（建物完成時）後、最初の点検については2年以内実施。
昇降機以外の建築設備		
防火設備		

※防火設備は経過措置があり、H28. 6. 1以前に設置済みの防火設備については、H31. 6. 1までに最初の点検を行うこととされている。

建築物の完成時より点検を行う周期を示すと下表のようになります。

▼建物完成

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	...
建築物等						●			●			●※	...
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年を超えかつ3年以内の時期に全面打診点検を行う必要がある。

法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P 4 / 8）



④点検の具体的項目や方法の規定は？

具体的な点検内容、方法等については、建基法、官公法共に告示により「項目」毎に「方法」「判定基準」が規定されています。

【点検項目、方法、判定基準を定めた告示】		
項目	<建基法>	<官公法>
建築物の敷地及び構造	平成20年国土交通省告示第282号 (建築物の敷地及び構造の点検項目・内容等を定める件)	平成20年国土交通省告示第1350号 (国家機関の建築物の敷地及び構造の点検、方法等を定める件)
昇降機	平成20年国土交通省告示第283号 (昇降機の点検項目、方法等を定める件)	無し
昇降機以外の建築設備	平成20年国土交通省告示第285号 (建築設備等(昇降機及び遊戯施設を除く。)の検査項目、方法等を定める件)	平成20年国土交通省告示第1351号 (国家機関の建築物の昇降機以外の建築設備の点検項目、方法等)
防火設備	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)	改定1351号に含む

例えば、建築物の地盤と敷地はH20告示282号の別表で以下のように規定されている。

		(い) 調査項目	(ろ) 調査方法	(は) 判定基準
敷地及び	(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていること。
	(2)	敷地	敷地内の排水の状況	排水管の詰まりによる汚水の溢れ等により衛生上問題があること。

法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P5／8）



⑤点検対象の項目には具体的にどんなものがあるか？

告示で示されている具体的な点検項目には、以下のようなものがあります。建築物については全般となりますが、建築設備については、特定の設備が対象（主に法的に設けられた設備）となります。

建築基準法の告示による点検項目と部位の概要

種別	項目	部位の概要
建築物の敷地及び構造	敷地及び地盤	地盤・敷地・通路・塀・擁壁
	建築物の外部	基礎・木造の土台・外壁
	屋上及び屋根	屋上面・屋上周り・屋根・機器・工作物
	建築物の内部	防火区画・壁・床・天井・防火設備・照明・懸垂物・居室の採光及び換気・石綿を添加した建築材
	避難施設等	通路・廊下・出入口・屋上広場・避難上有効なバルコニー・階段・排煙設備等・その他の設備
その他	特殊な構造・避雷設備・煙突	
昇降機	ロープ式エレベーター	共通・かご上
	油圧式エレベーター	共通・かご上
	段差解消機	駆動装置・最上階出し入れ口
昇降機以外の建築設備	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
	照明装置（非常用照明）	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	防火扉	防火扉・連動機構・総合的作動状況
	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・総合的作動状況

建築物及び敷地について、全体的に点検項目があり、対象部位が無い建築物はありません。



給排水設備以外は、法令に基づき設けられた設備が対象となります。



感知器に連動して動作する対象の防火設備があれば対象となります。



法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P 6 / 8）



⑥点検者に必要な資格は？

点検に必要な資格は、建基法（及び告示）で規定されており、官公法は建基法に同等の規定となっています。資格は下表のとおり、**一級・二級建築士又は、各種検査員等の資格者証を有している者**となります。

建築物の敷地及び構造	一級建築士 又は 二級建築士	特定建築物 調査員	建築基準適合判定資格者又は、「特定建築物調査員講習」（旧講習含む）の修了者	資格申請 交付必要
			国等の建築物の維持保全に関して二年以上の実務の経験を有する者（※）	
昇降機		昇降機等 検査員	建築基準適合判定資格者又は、「昇降機等検査員講習」（旧講習含む）の修了者	資格申請 交付必要
			国等の建築物の維持保全に関して二年以上の実務の経験を有する者（※）	
昇降機以外の 建築設備		建築設備 検査員	建築基準適合判定資格者又は、「建築設備検査員講習」（旧講習含む）修了者	資格申請 交付必要
			国等の建築物の維持保全に関して二年以上の実務の経験を有する者（※）	
防火設備		防火設備 検査員	建築基準適合判定資格者又は、「防火設備検査員講習」の修了者	資格申請 交付必要
			国等の建築物の維持保全に関して二年以上の実務の経験を有する者（※）	

（※）国等の建築物で特殊なものを除く建築物に限る。

【※二年以上の実務経験による資格については、下記の告示、事務連絡を確認の上、資格者証の申請、交付を受けて下さい。】

- 国土交通省 告示483号（H28.3.9制定）
- 平成28年3月10日付け 事務連絡
国土交通省 住宅局 建築指導課長から中央官庁営繕担当課長等あて
「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 建築指導課長から中央官庁営繕担当課長等あて
「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」

官公法・建基法の点検（P7／8）



⑦点検結果の記録様式や報告義務は？

国等の建築物については、特定行政庁にたいして点検の定期報告の義務はありませんが、点検結果の記録については、**定期報告で使用される様式に相当する様式で記録する事が妥当**です。
（※様式については、（財）建築保全センター発行の「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（平成29年版）」に” [点検] の結果の記録様式”として掲載されています。）

建築物の敷地及び構造の点検記録様式

点検様式1-1 定期点検記録（敷地および構造）
（第一面）
建築基準法第12条第2項の規定による定期点検の結果は以下のとおりです。この記録に記載の事項は、事実と相違ありません。
平成 年 月 日
点検者氏名 印

1. 対象建築物
【イ、所在地】
【ロ、名称のフリガナ】
【ハ、名称】
【ニ、用途】

2. 管理者
【イ、氏名のフリガナ】
【ロ、氏名】
【ハ、郵便番号】
【ニ、住所】
【ホ、電話番号】

3. 点検者
【イ、氏名】
【ロ、氏名】
【ハ、郵便番号】
【ニ、住所】
【ホ、電話番号】

4. 点検による指摘の概要
【イ、指摘の内容】 要正の指摘あり 既存不適合 指摘なし
【ロ、指摘の概要】
【ハ、改善予定の有無】 有（平成 年 月に改善予定） 無
【ニ、その他特記事項】

様式1-1（第一面～四面）

- 第一面：対象建築物点検者の概要
- 第二面：建築物及びその敷地に関する事項
- 第三面：点検等の概要
- 第四面：建築物等に係る不具合等の状況

点検様式1-2 点検記録表（敷地及び構造）
点検の施行日 平成 年 月 日
点検者氏名 印

点検者	代表となる点検者	氏名	所属又は勤務先	点検結果		備考
				指摘なし	指摘あり	
1 敷地及び地盤						
(1)	地盤	地盤の下部による不陸、傾斜等の状況				
(2)	敷地	敷地内の排水の状況				
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の状況				
(4)	敷地内の通路	敷地内の通路の状況				
(5)	敷地内の通路	敷地内の通路の状況				
(6)	壁	傾斜の壁又は傾斜コンクリートブロック造の壁等の耐震補強の状況				
(7)	壁	傾斜の壁又は傾斜コンクリートブロック造の壁等の状況				
(8)	壁	傾斜の壁又は傾斜コンクリートブロック造の壁等の状況				
(9)	壁	傾斜の壁又は傾斜コンクリートブロック造の壁等の状況				
2 建築物の躯体						
(1)	基礎	基礎の下部等の状況				
(2)	基礎	基礎の状況及び傾斜の状況				
(3)	土台（土台部分）	土台の下部等の状況				
(4)	土台	土台の下部等の状況				
(5)	土台	土台の下部等の状況				
(6)	土台	土台の下部等の状況				
(7)	土台	土台の下部等の状況				
(8)	土台	土台の下部等の状況				
(9)	土台	土台の下部等の状況				
(10)	土台	土台の下部等の状況				
(11)	土台	土台の下部等の状況				
(12)	土台	土台の下部等の状況				
(13)	土台	土台の下部等の状況				
(14)	土台	土台の下部等の状況				
(15)	土台	土台の下部等の状況				
(16)	土台	土台の下部等の状況				
(17)	土台	土台の下部等の状況				
(18)	土台	土台の下部等の状況				
(19)	土台	土台の下部等の状況				
(20)	土台	土台の下部等の状況				
(21)	土台	土台の下部等の状況				
(22)	土台	土台の下部等の状況				
(23)	土台	土台の下部等の状況				
(24)	土台	土台の下部等の状況				
(25)	土台	土台の下部等の状況				
(26)	土台	土台の下部等の状況				
(27)	土台	土台の下部等の状況				
(28)	土台	土台の下部等の状況				
(29)	土台	土台の下部等の状況				
(30)	土台	土台の下部等の状況				
(31)	土台	土台の下部等の状況				
(32)	土台	土台の下部等の状況				
(33)	土台	土台の下部等の状況				
(34)	土台	土台の下部等の状況				
(35)	土台	土台の下部等の状況				
(36)	土台	土台の下部等の状況				
(37)	土台	土台の下部等の状況				
(38)	土台	土台の下部等の状況				
(39)	土台	土台の下部等の状況				
(40)	土台	土台の下部等の状況				
(41)	土台	土台の下部等の状況				
(42)	土台	土台の下部等の状況				
(43)	土台	土台の下部等の状況				
(44)	土台	土台の下部等の状況				
(45)	土台	土台の下部等の状況				
(46)	土台	土台の下部等の状況				
(47)	土台	土台の下部等の状況				
(48)	土台	土台の下部等の状況				
(49)	土台	土台の下部等の状況				
(50)	土台	土台の下部等の状況				
(51)	土台	土台の下部等の状況				
(52)	土台	土台の下部等の状況				
(53)	土台	土台の下部等の状況				
(54)	土台	土台の下部等の状況				
(55)	土台	土台の下部等の状況				
(56)	土台	土台の下部等の状況				
(57)	土台	土台の下部等の状況				
(58)	土台	土台の下部等の状況				
(59)	土台	土台の下部等の状況				
(60)	土台	土台の下部等の状況				
(61)	土台	土台の下部等の状況				
(62)	土台	土台の下部等の状況				
(63)	土台	土台の下部等の状況				
(64)	土台	土台の下部等の状況				
(65)	土台	土台の下部等の状況				
(66)	土台	土台の下部等の状況				
(67)	土台	土台の下部等の状況				
(68)	土台	土台の下部等の状況				
(69)	土台	土台の下部等の状況				
(70)	土台	土台の下部等の状況				
(71)	土台	土台の下部等の状況				
(72)	土台	土台の下部等の状況				
(73)	土台	土台の下部等の状況				
(74)	土台	土台の下部等の状況				
(75)	土台	土台の下部等の状況				
(76)	土台	土台の下部等の状況				
(77)	土台	土台の下部等の状況				
(78)	土台	土台の下部等の状況				
(79)	土台	土台の下部等の状況				
(80)	土台	土台の下部等の状況				
(81)	土台	土台の下部等の状況				
(82)	土台	土台の下部等の状況				
(83)	土台	土台の下部等の状況				
(84)	土台	土台の下部等の状況				
(85)	土台	土台の下部等の状況				
(86)	土台	土台の下部等の状況				
(87)	土台	土台の下部等の状況				
(88)	土台	土台の下部等の状況				
(89)	土台	土台の下部等の状況				
(90)	土台	土台の下部等の状況				
(91)	土台	土台の下部等の状況				
(92)	土台	土台の下部等の状況				
(93)	土台	土台の下部等の状況				
(94)	土台	土台の下部等の状況				
(95)	土台	土台の下部等の状況				
(96)	土台	土台の下部等の状況				
(97)	土台	土台の下部等の状況				
(98)	土台	土台の下部等の状況				
(99)	土台	土台の下部等の状況				
(100)	土台	土台の下部等の状況				

様式1-2（点検記録表）

告示別表の項目毎の点検結果記録表

点検様式1-3 点検結果図
問題のあった箇所等の位置図

点検様式1-4 関係写真
問題のあった箇所等の写真

様式1-3（点検結果図）

問題のあった箇所等の位置図

様式1-4（関係写真）

問題のあった箇所等の写真

（注）
1. 点検者は、点検の結果を告示別表の「点検結果図」及び「関係写真」に記録して記録簿に添付し、点検結果報告書に添付して提出する。点検結果報告書に添付しない場合は、この報告書は有効としない。
2. 点検結果報告書に添付する関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。
3. 点検結果報告書に添付する関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。
4. 点検結果報告書に添付する関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。
5. 点検結果報告書に添付する関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。関係写真は、点検結果報告書の添付枚数を超過しないこととする。

法定点検等の実施

官公法・建基法の点検（P 8 / 8）



実施にあたっての留意点など

- ・外壁の種類によって、10年経過毎に全面打診調査が必要ですので注意しましょう。
- ・エレベーターは専門業者の保守契約の内容に法定点検が含まれているか念のため確認しましょう。

外部委託 で点検を 実施する 場合

- ・発注仕様書に対象となる法律、告示項目などを明記しましょう。
（対象項目まで明記。難しい場合は、最低限、建築物等か建築設備かなどは明記。）
- ・発注仕様書に対象建築物の情報を可能な限り記載し、平面図等の図面も添付しましょう。
- ・点検者の資格、記録の提出についても明記しましょう。

職員で点 検を実施 する場合

- ・資格を申請し取得した上で、「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」などの図書を参照し、内容を良く理解した上で実施しましょう。
- ・点検を行った場合、必ず記録を残すようにしましょう。



【関係する根拠法令等】

- | | |
|--|-------------------------|
| ・点検規定：【建基法】法第12条第2項、4項 | 【官公法】法第12条第1項、2項 |
| ・点検周期：【建基法】規則第5条の2、第6条の2 | 【官公法】規則第1条、第2条 |
| ・点検内容：【建基法】H20告示第282号、第283号、第285号/H28告示第723号 | 【官公法】H20告示第1350号、第1351号 |
| ・点検資格：【建基法】法第12条第2項、4項/規則第6条の5、6/H28告示第483号 | 【官公法】法第12条第1項、2項（建基法同等） |



【保全実態調査（BIMMS-N）入力上の留意点など】

- ・「建築物の敷地及び構造」の点検は前年までの3年間に法定点検を実施している場合、点検実施状況は「している」を選択してください。
- ・竣工後6年以内（建築設備にあっては2年以内）は、点検実施状況は「している」を選択してください。