

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7年7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	3
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	5
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（2025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 2023年版
（一財）日本建築設備・昇降機センター編集・発行、国土交通省住宅局参事官付編集協力」
- ・「建築設備定期検査業務基準書—改正定期検査告示（令和7年7月1日施行）の解説—
（「建築設備定期検査業務基準書 2023年版」追補）
（一財）日本建築設備・昇降機センター編集・発行、国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）
付編集協力」
- ・「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（2025年改訂版）
（一財）日本建築防災協会編集・発行」

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
令和 4 年 1 月 改訂
令和 5 年 1 月 改訂
令和 6 年 1 月 改訂
令和 7 年 7 月 改訂

はじめに

建築基準法第8条では、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。さらに特殊建築物等の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とされている。

また、国においては、高度な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、建築基準法の点検対象に含まれない一定規模以上の事務所などを対象として点検が義務化されていることから、本市においても、建築基準法の点検対象に加え、区役所・消防署など防災上重要な施設のうち一定規模以上のものについても対象とし、点検を実施すべきと考えられる。

そもそも、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行う必要があり、点検等を実施せずに事故が発生した場合には、施設の管理者責任を問われるリスクが生じることから、建築物の施設管理者は、建築基準法をはじめ様々な法令に基づき必要な点検等を確実に実施するなど、施設の安全確保に努める義務がある。

本マニュアルは、大阪市が所有する市設建築物の施設管理者による適正な保全に資することを目的とし、法令等に沿って実施する建築物の敷地、構造及び建築設備、防火設備の点検方法、要領等をまとめたものである。

1. 基本方針

本市が所有する市設建築物については、建築基準法の点検対象に加え、区役所・消防署など防災上重要な施設のうち一定規模以上のものについて、高度な安全性が求められることから対象とし、点検を実施する。

本マニュアルによる点検は、基本的に劣化、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。本点検では実施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。

なお、建築基準法以外の法令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。

2. 点検対象建築物（本市が所有する市設建築物、昇降機）※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200m²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100m²を超える200m²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、倉庫、自動車車庫など)（別冊3の資料2参照）
- ・事務所等で階数が3以上かつ延べ面積が200m²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以上または延べ面積が200m²を超えるもの
※防災上重要な施設：各種（中枢、市域、地域、コミュニティ）防災活動拠点として位置付けられている施設、防災行政無線固定局のある施設（区役所、消防署、工営所など）

（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）

①建築基準法の対象となるもの（建物の用途・規模にかかわらず全て）

※民間等との区分所有の建築物については、建築基準法第12条第1項及び第3項に該当する場合、定期報告を管理組合等が行う必要があるため、本マニュアルの対象外とする。
建築基準法第12条第2項及び第4項に該当する民間等との区分所有の建築物で2.(1)
②に該当する場合は、本マニュアルを参考としながら、点検方法や範囲について区分所有者と協議の上、適切に点検を実施する。

3. 点検周期

(1) 点検周期

①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）

※点検のうち、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外壁については、目視点検等により異常が認められる場合若しくは竣工後、外壁改修または全面打診後10年を超えるかつ3年以内の時期に全面打診点検が必要（「外壁、外装仕上げ材等の全面打診等に係わる点検概要」（別冊3の資料3、4）参照）

②建築設備、昇降機、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) 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とおり。

- ・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とおり。

- ・建築設備検査員
- ・防火設備検査員
- ・昇降機等検査員

(2) 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。（別冊3の資料7参照）

5. 点検手順

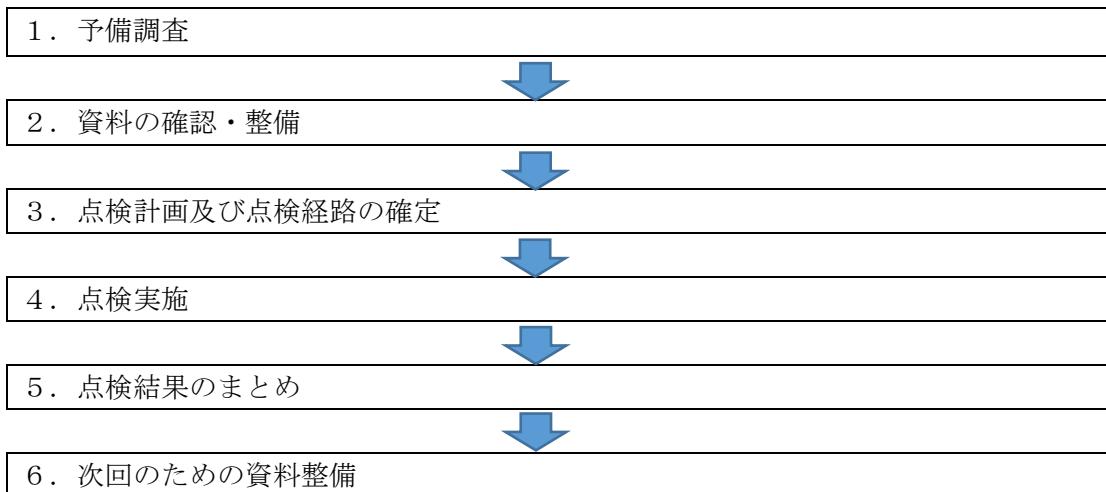
施設管理者は、点検を実施するにあたり予備調査として、維持保全の状況、設計図書等の有無等を事前に確認する。

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



(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
- ・大規模空間の吊り天井の有無を確認する。
※天井高 6m 超の部分が面積 200 m²超ある空間の吊り天井

(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。

(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。

(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

(i) 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

(ii) 昇降機

平成20年国土交通省告示第283号を参照のこと。

※定期検査報告書等様式の例については、別冊3の資料5参照

※平成20年国土交通省告示第282号から第285号までの運用については、別冊3の資料4参照

② 点検方法補足（1）

「目視又はこれに類する方法（目視等）」とは、「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査 ガイドライン」（別冊3の資料3－5別添参照）に則った調査の他、定期点検を実施する者が自らの目視によるときと同等以上の情報が得られると判断した方法（例えば、ファイバースコープや双眼鏡、赤外線装置、可視カメラ、拡大鏡等の検査器具類を使用した結果、目視と同等以上の情報が得られる方法等）をいう。

③ 点検方法補足（2）

建築設備及び防火設備等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当該記録を確認することで足りる。確認後、定期点検記録シートに記入（転記）すること。

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。

- ・防火ダンパーの運動点検

- ・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
- ・警報設備の設置状況、劣化及び損傷の状況の点検
- ・スプリンクラー設備の設置状況、劣化及び損傷の状況の点検
- ・排煙設備の作動点検
- ・非常用の照明装置の作動点検

④ 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、クラッカースケール、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）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。

施設管理者が直接点検しているなどの理由により、点検の実施が困難又は不十分であり、支障の有無の判断ができない場合は、別途精密検査等（※）の実施を計画する。

※精密検査等：外壁全面打診などの精密検査や専門業者の点検等

（6）次回のための資料整備

資料の整備は、建築物の適正な維持保全を行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。