

官公法告示の改正について (令和7年7月1日施行)



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

中部地方整備局営繕部
静岡営繕事務所

1

建築基準法及び官公法における点検告示改正について (国の機関の施設管理者向け補足)



国土交通省

令和7年7月1日施行の建築基準法及び官公法告示改正による効果は下記①～④となる。

- ① 定期点検・検査間の**重複項目**についての**一元化** (P2のうち設備の作動の状況及びP4)
- ② 一部の項目の**点検実施者**及び**点検頻度**の**変更** (P2のうち物品の放置及びP3)
- ③ **新技術の活用**による点検・検査方法の**合理化** (P5及びP6)
- ④ 「**構造基準**」と「**点検・検査基準**」との**不整合**があるものへの対応 (P7及びP8)

①については、単なる**重複事項の解消**であり、建築保全業務共通仕様書（以下「保全共仕」）上の点検内容の変更はない。

②については、保全共仕の「定期点検等及び保守」においては、建築物を良好な状態に維持する観点から、官公法13条の「支障のない状態の確認」の確認周期や関係法令（消防法等）に定められた点検周期も満たすことができるよう標準的な点検周期を設定しており、告示改正後に求められる点検周期を満たしている。

③④については、保全共仕にて、「12条点検を実施する場合は、必要な資格を有する者が、**建築基準法又は官公法に規定する点検方法、調査方法又は検査方法等により実施する**」と定めており、告示改正による点検・検査の合理化は自動的に適用される。

➡これらより、**保全共仕令和5年版**を使用し、**12条点検業務も含めて発注**している場合には、**契約変更等は要しない**。

- ・ 12条点検のうち、「昇降機」「昇降機以外の建築設備」は**1年周期**の点検であり、毎年度実施の必要がある。
- ・ 一方で、「建築物の敷地及び構造」については**3年毎（外壁の全面打診等は10年を超えかつ3年以内）**に実施すればよいものと定められており、**必要な年度での実施漏れがないよう注意**を要する。

➡**次年度業務発注に向けた予算要求**および**入札契約手続き時の業務発注内容の設定**にあたっては、**点検記録を確認し、特に「建築物の敷地及び構造」について3年毎の点検周期および概ね10年毎の外壁の全面打診等の点検周期に該当している場合には、法定点検未実施の状態とならないよう確実にご対応いただきたい。**

建築物の敷地及び構造の点検で実施している各階の主要な「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況について、建築設備の点検で実施することとする。

○課題

- 「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況について、建築物の敷地及び構造の点検と建築設備の点検で項目が重複している。

○現行制度

- 建築物の敷地及び構造の点検では、各階の主要な「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」について、作動するかを確認(3年周期)。
- 建築設備の点検では、「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」について、単なる作動の状況の確認にとどまらず、詳細な確認を実施(1年周期)。

建築物の敷地及び構造の点検 (3年)	建築設備の点検 (1年)
設置	
作動 (作動するかどうか)	作動 (基準値に合っているか)
物品の放置	

○改正

- 「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況の確認は、建築設備の点検でまとめて実施。
- 「換気設備」、「非常用の照明装置」の物品の放置の状況の確認も、建築設備の点検で実施するよう変更(1年周期)。

建築物の敷地及び構造の点検 (3年)	建築設備の点検 (1年)
設置	
作動 (作動するかどうか)	作動
物品の放置	物品の放置

3

建築設備の点検への一元化②(防火扉に係る詳細な確認)

建築物の敷地及び構造の点検で実施している各階の主要な「常時閉鎖式防火扉」の運動エネルギー等と作動の状況について、建築設備の点検で実施することとする。

○課題

- 防火扉について、構造・機構が複雑な随時閉鎖式防火扉のみ建築設備の点検で実施しているが、建築物の敷地及び構造の点検で実施している常時閉鎖式防火扉も建築設備の点検で併せて実施することにより、効率性向上が可能。

○現行制度

- 建築物の敷地及び構造の点検では、各階の主要な「常時閉鎖式防火扉」について、運動エネルギー等と作動するかを確認(3年周期)。
- 建築設備の点検では、「随時閉鎖式防火扉」について、運動エネルギー等と作動するかの確認にとどまらず、運動機構に関する詳細な確認を実施(1年周期)。

建築物の敷地及び構造の点検 (3年) (常時閉鎖式防火扉)	建築設備の点検 (1年) (随時閉鎖式防火扉)
設置	
運動エネルギー等	運動エネルギー等
劣化及び損傷	劣化及び損傷
作動	作動
	運動機構
物品の放置	物品の放置
固定の状況	

○改正

- 各階の主要な「常時閉鎖式防火扉」について、運動エネルギー等、本体と枠の劣化及び損傷の状況、作動するか、物品の放置の状況、固定の状況の確認は、建築設備の点検で実施(1年周期)。但し運動エネルギー等の測定・確認は3年以内に実施した点検記録の確認でよい。
- 建築設備の点検の対象を定めている平成28年国土交通省告示第240号及び平成20年告示第1351号を改正(常時閉鎖式防火扉を対象に追加)。

建築物の敷地及び構造の点検 (3年) (常時閉鎖式防火扉)	建築設備の点検 (1年)	
	(各階の主要な 常時閉鎖式防火扉)	(随時閉鎖式防火扉)
設置		
運動エネルギー等	運動エネルギー等	運動エネルギー等
劣化及び損傷	劣化及び損傷	劣化及び損傷
作動	作動	作動
		運動機構
物品の放置	物品の放置	物品の放置
固定の状況	固定の状況	

4

建築物の敷地及び構造の点検で実施している「非常用エレベーター」の作動の状況について、昇降機定期検査で実施することとする。

○課題

- 「非常用エレベーター」の作動の状況に関するについて、建築物の敷地及び構造の点検と昇降機定期検査で項目が重複している。

○現行制度

- 建築物の敷地及び構造の点検では、「非常用エレベーター」について、作動するかを確認。
- 昇降機定期検査では、「非常用」について、単なる作動の状況の確認にとどまらず、詳細な検査を実施。

建築物の敷地及び構造の点検（３年）	昇降機定期検査（１年）
<div>設置</div> <div>作動 (作動するかどうか)</div> <div>物品の放置</div>	<div>作動 (基準値に合っているか)</div>

○改正

- 「非常用エレベーター」の作動の状況の確認は、昇降機定期検査でまとめて実施。

建築物の敷地及び構造の点検（３年）	昇降機定期検査（１年）
<div>設置</div> <div>作動 (作動するかどうか)</div> <div>物品の放置</div>	<div>作動</div>

5

新技術を活用した点検・検査の合理化について①

「目視により確認する」とされている点検・検査項目について、センサー等新技術を活用することにより合理的な点検・検査を可能にする。

○課題

- 点検・検査の方法として、調査員又は検査員による「目視により確認する。」という形になっており、実質的に資格者の立会いが必要である。
- 点検・検査そのものを合理化・高度化するため、センサー技術等の新たに開発される技術のうち、点検・検査における活用可能性が検証できたものについては実用可能な仕組みを構築する必要がある。

○現行制度

- 点検・検査（建築物、昇降機、建築設備）において、「**目視により確認する。**」とされている点検・検査項目が多数存在する。

○改正

- 点検・検査（建築物、昇降機、建築設備）において、「目視により確認する。」とされている点検・検査方法について新技術を活用することを可能とするため、「**目視又はこれに類する方法により確認する。**」と改正する。

※ 「これに類する方法」として、技術的助言又は「調査・検査業務基準」で赤外線装置・可視カメラ・センサー等の新技術を例示させる

6

「非常用の照明装置」の点灯の状況及び予備電源の性能並びに照度の状況について、新技術を活用することにより合理的な点検を可能にする。

○課題

- ・非常用の照明装置の点灯の状況及び予備電源の性能は全数点検、照度の状況については、避難上必要となる部分について点検を実施するが、1台当たりの検査にかかる時間数が多大である。
- ・非常用の照明装置においては、一部自動検査機能が搭載されているにも関わらず活用ができていない。
- ・非常用の照明装置においては、所定の点灯時間と照度を確認することとなっており、他の点検と平行して点検ができない

○現行制度

- ・予備電源の点検は、全ての非常用の照明装置について作動の状況及び点灯時間を確認するとされている。
- ・照度の点検は、避難上必要となる部分について低照度測定用照度計により測定することとされている。

点検項目	点検方法
予備電源	・作動の状況及び点灯時間を確認
照度	・低照度測定用照度計により測定

○改正

- ・予備電源の点検について、自動検査機能を有する場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。（点検対象は変更しない）
- ・照度の点検について、自動検査機能を有し、かつ、非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。（点検対象は変更しない）

点検項目	点検方法
予備電源	・作動の状況及び点灯時間を確認 ・自動検査機能を有する場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認
照度	・低照度測定用照度計により測定 ・自動検査機能を有し、かつ、非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認

7

防火設備定期検査の検査項目について

建築設備の点検で実施している防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーンの「危害防止装置」の点検項目について、人の通行の用に供する部分に限ることを明確化する。

○課題

- ・危害防止装置に関する構造基準と点検基準との間でズレが生じており、人の通行の用に供する部分以外の部分に設置されている危害防止装置についても点検を実施する必要がある、合理性に欠ける。

○現行制度

- ・構造基準では、人の通行の用に供する部分の防火扉等について、危害防止装置の設置を求めている。
- ・建築設備の点検では、人の通行の用に供する部分以外の防火扉等に設けられている危害防止装置についても点検を求めている。

	人の通行の用に供する部分	人の通行の用に供する部分以外の部分
防火扉等の危害防止装置の構造基準	設置必要	設置不要
防火扉等の危害防止装置の点検基準	点検必要	点検必要

○改正

- ・構造基準と点検基準を一致させるため、建築設備の点検における防火扉等の危害防止装置の点検項目を「人の通行の用に供する部分に限る。」ことを明確化する。

	人の通行の用に供する部分	人の通行の用に供する部分以外の部分
防火扉等の危害防止装置の構造基準	設置必要	設置不要
防火扉等の危害防止装置の点検基準	点検必要	点検不要

構造基準では基準適合を求めている一方で、点検・検査基準において基準適合を求めているもの等については、調査・検査基準から削除する。

○課題

- ・ 建築確認を受けているにもかかわらず、点検・検査基準において要是正と判定され、所有者側の対応が困難であるケースが生じている。

○現行制度

- ・ 建築物における点検項目のうち、防火区画に用いる戸の閉鎖力及び運動エネルギーについては、構造基準では基準適合を求めている一方で点検基準で適合を求めている。
- ・ 昇降機のうち、小荷物専用昇降機における機械室の点検用コンセント等は構造基準では基準適合を求めている一方で、検査基準において基準適合を求めているものがある。

○改正

- ・ 該当する点検・検査項目を削除する。

	削除する点検・検査項目
建築物	・ 戸の閉鎖力及び運動エネルギーの計測
昇降機	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小荷物専用昇降機における機械室の点検用コンセント ・ 油圧エレベーターにおける機械室内の状況並びに照明装置及び換気設備等の防油堤の状況、標識の状況及び消火設備の状況