

新技術を採用した法定点検について



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

新技術を採用した法定点検について



2025年7月1日の建基法及び官公法の告示改正により、従来、**目視**により点検することとしていたものについて、**点検を実施する者が目視と同等以上の情報が得られると判断した方法**※¹による点検が可能となりました。

ファイバースコープ※²赤外線調査※²ドローン調査※²

- ※¹ 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
- ※² 建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件等の一部を改正する告示（令和7年国土交通省告示第53号）の周知チラシ

○国等の建築物、建築物の敷地及び構造の点検は3年以内（竣工後は6年以内）※³に点検を行うと規定されている。外壁も点検部位に含まれるが、外壁仕上げ材の内『**タイル、石張り等（乾式工法によるものを除く）**、**モルタル等の劣化及び損傷の状況**』については、竣工後、外壁改修後又は全面打診等を実施した後10年を超え、最初に実施する定期点検等において、全面打診等による確認が必要。※⁴

○令和4年1月18日付の国土交通省告示の改正により、外壁タイル等の点検手法として、**地上からの赤外線調査、ドローンによる赤外線調査**についても、テストハンマーによる打診と同等以上の精度の確保が可能とされているため、実施にあたり参考となる**調査事例、留意事項等**について情報提供する。

※³ 建築基準法施行規則第5条の2及び官公法施行規則第1条第1項
※⁴ 国土交通省告示第282号 別表二項(11)関係及び国土交通省告示第1350号 別表二項(10)関係

【参考 1】外壁タイル調査（仮設足場を利用した打診点検以外の調査）事例

建物規模		主な仕上げ	調査方法			
階数	延べ面積		打診	赤外線	ドローン	備考
5	4,000㎡	タイル	○	○	○	
	8,000㎡	タイル	○	○		
	10,000㎡	モルタルの上吹付	○			高所作業車
10	20,000㎡	タイル、モルタルの上吹付	○	○		
12	30,000㎡	タイル	○	○	○	

【参考 2】上記事例の調査方法の選定の考え方

- 高所作業車：小範囲の部分的な点検の場合に採用。
- 中層建築物：地上からの赤外線調査を採用。ただし、赤外線カメラを設置する適切な場所が確保できない場合等には、ドローンによる赤外線調査を採用。
- 高層建築物：ドローンによる赤外線調査を採用。
- その他、地上 1 階部分など手の届く範囲については、従来からの打診点検で確認する。
- ※赤外線調査は当日の気温変化等を踏まえて、どのような設定・判断とするかは技術者の技量による面も多いため、打診点検と併用した調査についても検討し、調査精度を確実にする。

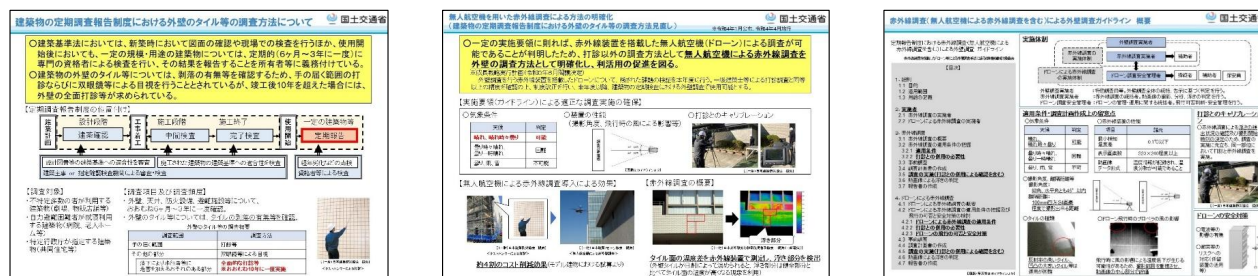
【参考 3】外壁タイル等の点検のコスト算出に係る注意点

- 外壁タイル等の点検範囲は、外壁の高さの 2 分の 1 の距離に庇や植え込みなどで歩行者の安全を確保するための対策が講じられている場合、当該外壁面については調査の対象外となるため注意する。
- 部分的な外壁改修後、10 年を超えていない部分については、全面打診等の点検範囲外となる場合があるため、改修記録等を確認し判断すること。
- 点検費用は諸条件を踏まえ外壁調査範囲を確定後、専門業者等の見積りで確認する。

3

外壁全面打診等の点検について

【参考 4】国土交通省HPでドローン（無人航空機）を用いた赤外線調査による方法、ガイドライン等について情報を提供。URL:https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000161.html



（ガイドラインの概要）赤外線調査、ドローンによる赤外線調査に関する留意事項

□赤外線調査

- ・気象条件（天気・気温・風速）の確認
（外壁に温度差が出にくい天候・時期は不向き）
- ・赤外線調査が困難な部分の確認
（困難な部分）
①軒裏 ②出隅、入隅 ③庇の鼻先 ④水平打継ぎ部 ⑤斜壁 等
- ・外壁打診点検併用の検討

□ドローンによる赤外線調査

- ・ドローン赤外線調査の実施体制の確認
- ・ドローン調査安全管理者の配置の確認
- ・ドローンを活用する上での安全対策の確認
- ・事前調査の実施
①ドローン飛行可否判断と飛行安全対策の検討 ②日射の状況の確認 ③調査建築物の近隣施設の確認
④調査可能な時間帯の検討 ⑤打診調査と赤外線調査の試験調査の比較 等
- ・ドローン飛行計画書の作成
- ・ドローンによる赤外線調査が不適箇所に対する他の調査方法の検討