

# 建築物等の定期調査・検査について

---

国土交通省 住宅局

# 1. 法令名等 定期報告制度に関する条文①

## 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)(抄)

(報告、検査等)

第十二条 第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国、都道府県及び建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物(以下この項及び第3項において「国等の建築物」という。)を除く。)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物(同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。)で特定行政庁が指定するもの(国等の建築物を除く。)の所有者(所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。)は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者(次項及び次条第3項において「建築物調査員」という。)にその状況の調査(これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備(以下「建築設備等」という。))についての第3項の検査を除く。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2(略)

3 特定建築設備等(昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。)で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国等の建築物に設けるものを除く。)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの(国等の建築物に設けるものを除く。)の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者(次項及び第12条の三第2項において「建築設備等検査員」という。)に検査(これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

4～9 (略)

# 1. 法令名等 定期報告制度に関する条文②

## 建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号)(抄)

### (建築物の定期報告)

第五条 法第12条第1項の規定による報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね6月から3年までの間隔において特定行政庁が定める時期(次のいずれかに該当する場合には、その直後の時期を除く。)とする。

- 一 法第12条第1項の安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定める建築物について、建築主が法第7条第5項又は法第7条の2第5項の規定による検査済証(新築又は改築(一部の改築を除く。))に係るものに限る。)の交付を受けた場合。
  - 二 法第12条第1項の規定により特定行政庁が指定する建築物について、建築主が法第7条第5項又は法第7条の2第5項の規定による検査済証(当該指定があつた日以後の新築又は改築(一部の改築を除く。))に係るものに限る。)の交付を受けた場合。
- 2 法第12条第1項の規定による調査は、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして行うものとし、当該調査の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。

3~4 (略)

### (建築設備等の定期報告)

第六条 法第12条第3項の規定による報告の時期は、建築設備又は防火設備(以下「建築設備等」という。) の種類、用途、構造等に応じて、おおむね6月から1年まで(ただし、国土交通大臣が定める検査の項目については、1年から3年まで) の間隔において特定行政庁が定める時期(次のいずれかに該当する場合には、その直後の時期を除く。)とする。

一 ~二 (略)

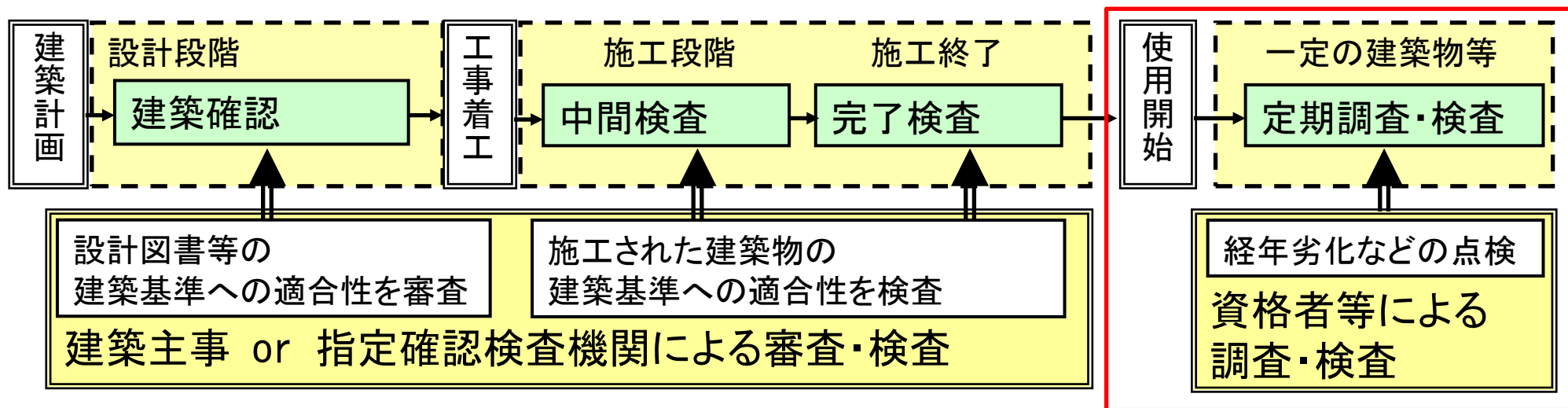
2~4 (略)

## 2. 規制の趣旨・背景

### ①規制の趣旨・目的

- 個々の建築物が法令の定める基準に適合して建築されるよう担保するために、建築工事の着手前（＝建築確認）、特定の工程に係る工事の完了後（＝中間検査）、全体工事の完了後（＝完了検査）のタイミングにおいて、建築主事が建築物又はその計画の適法性をチェックする制度を設けているが、その後の維持保全が不十分であれば建築の際に確保された建築物の適法な状態の継続は期待できず、ひいては安全性の確保などの法の目的を達することができない。
- 建築物の適法な状態を継続させるためには、建築物の所有者等が適切に維持保全を行い、かつ、特に不特定多数が利用する建築物やエレベーター等について、法第12条に基づく定期調査・検査により定期的に安全性を判断できる建築士等がチェックし、維持管理の適正を期すことが必要である。
- 定期調査・検査では、損傷や腐食などの劣化や作動の状況の確認のほか、建築物の所有者等による不適切な改変行為等によって法不適合な状態を生じていないかチェックを行う。

## 2. 規制の趣旨・背景



### ②規制に至る背景・変更経緯等

- 昭和34年から定期報告を義務付け。
- 昭和41年ホテル火災（死者30名）、昭和43年の旅館火災（死者30名）を受け、昭和46年に定期調査の報告周期を見直し。
- 平成18年、平成19年の昇降機等の死亡事故を受け、平成20年に定期調査及び定期検査の項目、事項、調査・検査の方法及び結果の判定基準の明確化。
- 平成25年の福岡市診療所火災（死者10名）を受け、平成28年から防火設備の定期検査を追加するとともに、定期調査報告対象として、安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものを国が政令で指定。

# (参考)新宿区歌舞伎町ビル火災

## 火災概要

- 1 発生日時：平成13年9月1日 午前1時01分（覚知）
- 2 火災建物：地下2階地上5階建て  
建築面積83㎡、延べ面積516㎡  
耐火建築物（S造・一部RC造）  
複合用途  
昭和59年（1984年）着工 ※階段は1つ
- 3 火災原因等：屋内階段に隣接する3階エレベーターホール付近から出火  
（放火の疑い）
- 4 火災被害：死者44名 負傷者3名  
焼損床面積160㎡（3階部分80㎡、4階部分80㎡）



## 被害拡大要因

- 4階部分は「キャバレー、カフェー、ナイトクラブ又はバー」の用途に該当する可能性が高く、この場合には2以上の直通階段の設置等が必要だが、当該建築物には屋内階段が1つ設置されていたのみで、二方向避難が確保されていなかった。
- 避難経路である屋内階段に可燃物が大量に置かれていたため、延焼拡大の要因となり、避難経路が断たれた。
- 火災による火煙の流入を防止する防火戸が、有効に閉鎖しなかったため、3階及び4階の店舗内に火煙が急激に流入し、被害が拡大した。
- 3階・4階に設置された非常用進入口に代わる進入口が屋外側から広告板で覆われており、救助活動上の支障となった。

# (参考)福岡市診療所火災

## 火災等の概要

※総務省消防庁及び福岡市からの情報提供をもとに作成

### (1)火災の概要

発生日時:平成25年10月11日(金) 覚知2時22分

被害者:死者10人、負傷者5人

### (2)建物の概要

構造:鉄筋コンクリート造地上4階・地下1階建て(一部鉄骨造)

用途:複合用途(診療所併用住宅)、延べ面積:約720㎡程度

診療所部分(1F:約220㎡、2F:約200㎡)

建築年:昭和44年7月8日 建築確認(新築)、昭和48年7月12日 建築確認(増築)

(その後、さらに無届で増築)

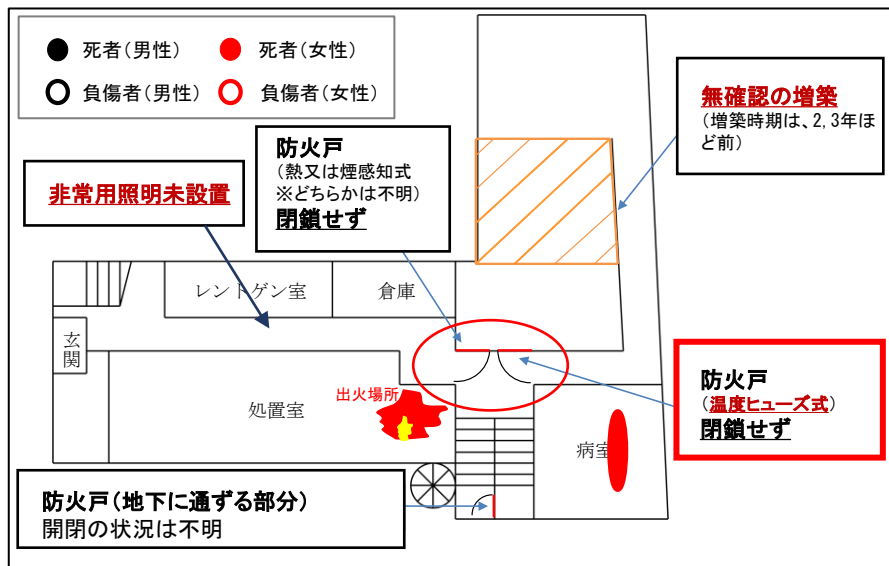
### (3)建築基準法令違反

- ・防火設備(煙感知式にすべきものが旧式の温度ヒューズ式等のままであったため、不適合)
- ・防火区画(増築された吹き抜け部分に設置すべき防火設備が設置されておらず、不適合)
- ・排煙設備(無届の増築により生じた窓のない居室で、設置すべき排煙設備が未設置)
- ・非常用照明(廊下に未設置)

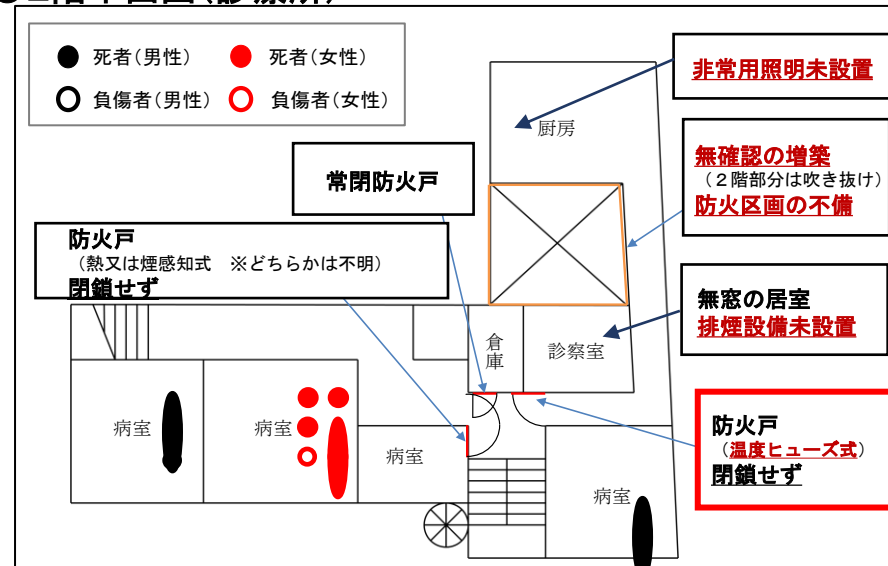


1階階段室の防火戸

### ○1階平面図(診療所)



### ○2階平面図(診療所)



# (参考)シティハイツ竹芝エレベーター事故

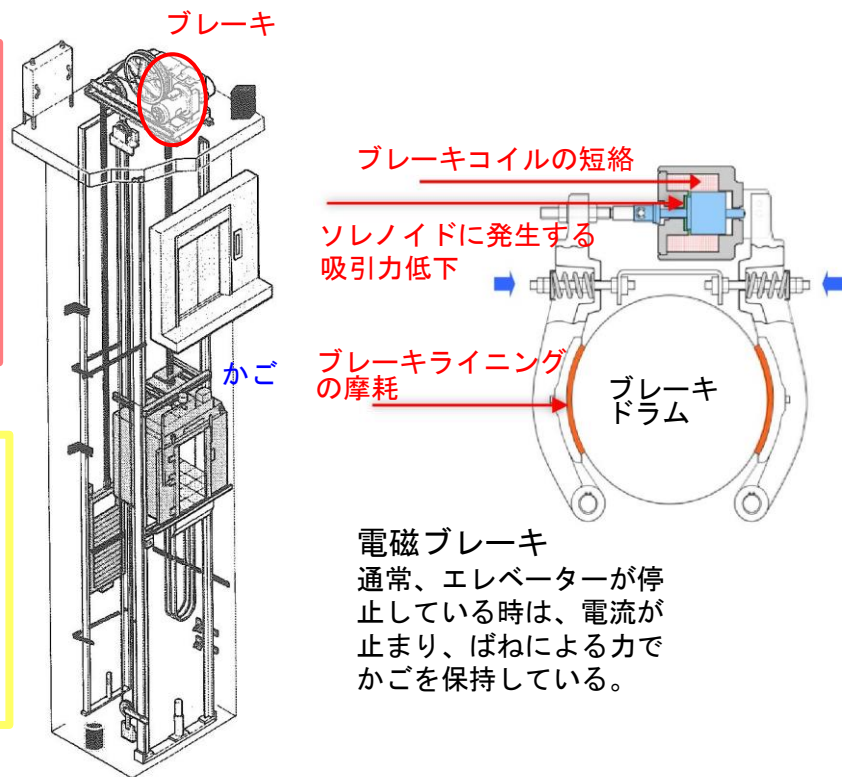
## 1. 事故の概要

- 発生日時 : 平成18年6月3日 19時20分頃
- 発生場所 : 港区特定公共賃貸住宅「シティハイツ竹芝」
- 事故の概要 : 「シティハイツ竹芝」12階のエレベーター出入口で、高校生がエレベーターから降りようとしたところ、戸が開いたままの状態  
でエレベーターが上昇し、乗降口の上枠と  
かごの床部分の間に挟まれ、死亡した。

## 2. 事故調査

社会資本整備審議会 昇降機等事故対策委員会 (現: 昇降機等事故調査部会) にて調査

- 結果公表 : 平成21年9月8日
- 事故原因 : ブレーキコイルの短絡により、ブレーキライニングが摩耗し、電磁ブレーキがかごを保持できない状態となったため。



## 3. 再発防止に向けた主な対応

- ① **定期検査・報告制度の見直し** (平成20年4月1日施行) 定期検査における検査方法や判定基準の具体化
- ② **戸開走行保護装置の設置義務付け** (平成21年9月28日施行)
  - ・扉が開いたまま「かご」が動いた場合に「かご」を自動的に制止させる装置の新設エレベーターへの設置義務化。
  - ・既設エレベーターには、平成24年度以降、戸開走行保護装置設置費への補助を実施
- ③ **「保守点検の内容」の図書(保守点検マニュアル)の提出義務付け** (平成21年9月28日施行)
- ④ **「昇降機維持管理指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の公表** (平成28年2月19日)
  - ・エレベーターの維持管理でなすべき事項や保守点検業者の選定の視点、契約する際の契約書を取りまとめたもの。



### 3. 制度の概要

## 建築基準法第12条における定期報告制度について

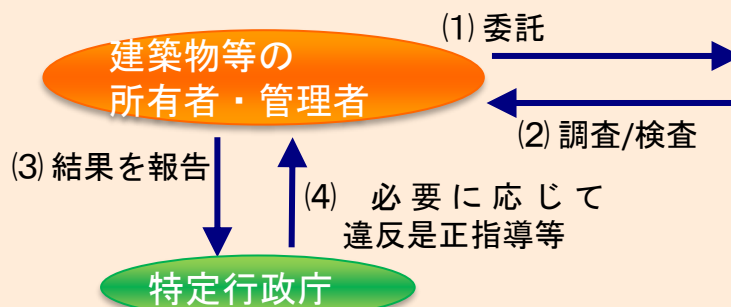
- 建築基準法第12条においては、①建築物、②建築設備（給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置）、③防火設備、④昇降機等について、経年劣化などの状況を定期的に点検する制度が設けられている。
- 具体的には、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者の義務として、(1) 専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、(2) その結果を特定行政庁へ報告することを定めている。

### 【定期報告制度の概要】

#### 【報告対象の建築物等】

- ・ 国が政令で指定する
  - ① 建築物、② 建築設備、③ 防火設備、④ 昇降機等
- ・ 特定行政庁が指定する
  - ① 建築物、② 建築設備、③ 防火設備、④ 昇降機

#### 【報告手続きの流れ】



#### ○ 専門技術を有する資格者

- ・ 一級建築士
- ・ 二級建築士
- ・ 法定講習の修了者で国土交通大臣から資格者証の交付を受けた者

(特定建築物調査員・昇降機等検査員・建築設備検査員・防火設備検査員)

### 【定期報告制度の調査対象及び調査内容等】

	調査対象	調査／検査の内容
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 劇場、物販店舗など、不特定多数の者が利用する建築物</li> <li>・ 病院、老人ホームなど、自力避難困難者が就寝利用する建築物</li> </ul>	外壁のタイルに剥落の有無、天井の耐震対策の状況等について、目視、打診等により調査
建築設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給排水設備</li> <li>・ 換気設備</li> <li>・ 排煙設備</li> <li>・ 非常用の照明装置</li> </ul>	機械換気設備の換気量が適切か、排煙設備が適切に作動するか、給排水管が腐食していないか等について目視、作動確認、機器測定等により検査
防火設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 随時閉鎖式の防火戸、防火シャッター等</li> </ul>	防火戸、防火シャッター等が正常に閉鎖すること等について、目視、作動確認、機器測定等により検査
昇降機等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エレベーター ・ エスカレーター</li> <li>・ 小荷物専用昇降機(フロアタイプ) ・ 遊戯施設</li> </ul>	ブレーキパッドや主索が摩耗していないか等について、目視、作動確認、機器測定等により検査

### 3. 制度の概要

## 令和2年度定期報告対象件数(種別毎)

建築物	用途	指定対象
	劇場、映画館等	798 件
	公会堂、集会場等	11,563 件
	病院、診療所等	45,292 件
	旅館、ホテル	26,475 件
	共同住宅等	124,899 件
	学校、体育館	14,528 件
	博物館、美術館等	2,386 件
	百貨店、マーケット等	43,629 件
	事務所等	14,479 件
	その他	8,233 件
合計	292,282 件	

※建築物は棟数

昇降機等	用途	指定対象
	エレベーター	774,037 件
	エスカレーター	69,464 件
	小荷物専用昇降機	56,242 件
	遊戯施設	2,445 件
	その他	967 件
	合計	903,155 件

建築設備	用途	指定対象
	換気設備	93,498 件
	排煙設備	32,150 件
	非常用の照明装置	156,430 件
	給排・排水その他の配管設備	46,210 件
	合計	328,288 件

防火設備	用途	指定対象
	防火設備	136,059 件

※昇降機等は設置件数

※建築設備及び防火設備は設置されている建築物の棟数

## 4. 検査等の現場の実情

### ①誰が、いつ、何を、どのように検査等をしているのか

- **誰が** 一級建築士、二級建築士、特定建築物調査員、
- 建築設備検査員、防火設備検査員、昇降機等検査員
- **いつ** 概ね1年に1度
- **何を** 経年劣化及び不適切な改変行為の有無等
- **どのように** 設計図書等の確認、現地での目視や測定機器の活用、  
設備等の動作確認その他の方法

### ②地方公共団体による規制の有無 有

- 報告の対象について、政令で指定するほか、特定行政庁が指定。
- 検査時期について、6月から3年までの間隔をおいて特定行政庁が指定。
- 検査項目について、特定行政庁が追加可能。

### ③先行的な取組事例

- 外壁調査におけるドローンの活用

## 5. 現状のPHASE

### ①現状のPHASE

PHASE 1－① 法令等により一律に「年一回」「月一回」「日一回」等と規定

### ②当てはめの理由

これまでもドローンによる外壁調査が可能な旨の明確化等を行ってきたが、検査項目の合理化等については検討中であるため、PHASE 1に該当すると判断。

## 建築基準法における定期調査の合理化の取り組み経緯

(答)

- 定期調査においては、外壁のタイル等の劣化・損傷状況について、専門家がテストハンマーによる全面打診調査により確認しています。
- 今般、調査方法の合理化ニーズ及び調査の精度等に係る技術的検証を踏まえ、全面打診調査の一部に替えて、一定の実施要領に則った赤外線装置を搭載した無人航空機(ドローン)による調査を活用可能であることを明確化しています。(令和4年1月告示改正、令和4年4月施行)
- エレベーターの定期検査については、現在、ロープの損傷や錆の状況等を目視等により確認しているところ、令和2年度NEDO事業において、高精度センサーによる検査手法の技術開発等が行われましたが、本事業で開発されたセンサーにおいては、損傷等の有無の検出について可能性のある技術ではあるものの、損傷具合やロープが埃や油で汚れている箇所の診断が困難といった課題があることが確認されました。
- 今後、民間において引き続き技術開発が進められ、これらの課題が解決されれば、センサー活用でも代替可能とするように規制を見直していきます。

# 無人航空機を用いた赤外線調査による方法の明確化

○一定の実施要領に則れば、赤外線装置を搭載した無人航空機(ドローン)による調査が可能であることが判明したため、打診以外の調査方法として**無人航空機による赤外線調査を外壁の調査方法として明確化し、利活用の促進を図る。**

※成長戦略実行計画(令和3年6月閣議決定)

外壁調査を行う赤外線装置を搭載したドローンについて、残された課題の検証を本年度に行う。一級建築士等による打診調査と同等以上の精度を確認の上、制度改正を行い、来年度以降、建築物の定期検査における外壁調査で使用可能とする。

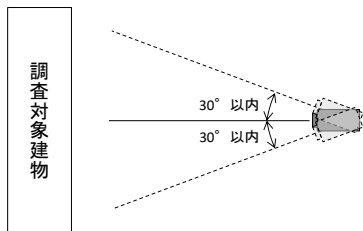
## 【実施要領(ガイドライン)による適正な調査実施の確保】

### ○気象条件

天候	判定
晴れ、晴れ時々曇り	可能
曇り時々晴れ、曇り一時晴れ	困難
曇り、雨、雪	不可能

### ○装置の性能

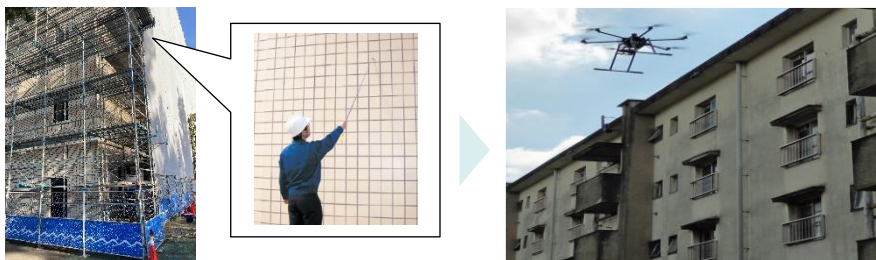
(撮影角度、飛行時の風による影響等)



### ○打診とのキャリブレーション



## 【無人航空機による赤外線調査導入による効果】



<仮設足場の設置>

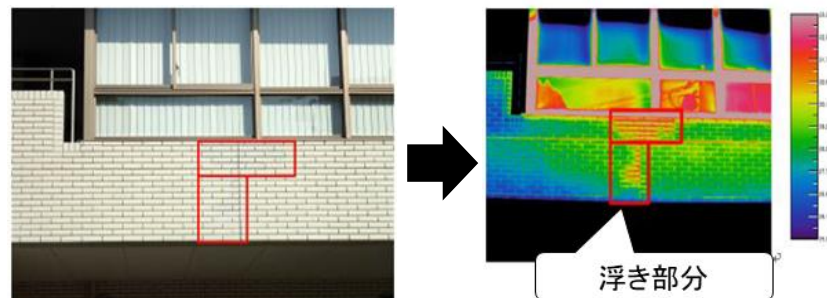
<テストハンマーによる打診>

<無人航空機による赤外線調査>

【(一社)日本赤外線劣化診断技術普及協会 提供】

**約4割のコスト削減効果**(モデル建物における試算より)

## 【赤外線調査の概要】



**タイル面の温度差を赤外線装置で測定し、浮き部分を検出**  
(外壁タイルが日射によって温められると、浮き部分は健全部分と比べてタイル面の温度が高くなる現象を利用)

## 論点① 調査手法を定める規制の技術中立化、調査項目の合理化等の検討

## 論点①

新技術等の導入による、調査対象・調査項目ごとの調査手法を定める規制の技術中立化、調査項目の合理化等の検討

(答)

- 新技術等の導入による規制の技術中立化については、前述のとおり、既に検査方法としての導入を進めているところであり、今後、他の検査項目についても、具体的な代替可能な調査・検査技術の開発動向を踏まえ、引き続きその適否について個別に検証した上で、導入を進めてまいります。
- また、調査・検査項目の合理化については、別の検査等で確認された調査・検査項目については定期調査・検査を不要とするなどの検討を進めているところであり、従前と同等の安全性確保が確認され次第、基準に反映していくこととしている。

**【取組み例】**

煙感知器等の感知の状況について、自動試験付感知器は、連動制御器の記録装置の記録を確認することによって、加煙試験器等による作動確認に代えることを可能に。  
→当該合理化により、検査の負担が軽減される。



## ②検査周期の延長や第三者検査の免除等を認める事業者認定制度の検討

## 論点②【中長期的取組】

## 検査周期の延長や第三者検査の免除等を認める事業者認定制度の検討

(答)

- 検査周期の延長や第三者検査の免除等を認める事業者認定制度の検討については、
- ・建築物単位の検査が基本であり、設計・施工や導入する設備等によって、建築物ごとに調査・検査対象は異なり、さらに部位や設備ごとにその劣化・改修周期等が異なること
  - ・定期調査・検査が十分になされていなかったことが被害拡大の要因となったと思われる大きな火災事故などが発生していること
  - ・レオパレスなどの大手メーカーであっても建築基準法令違反をしている事案が近年でも発生していること から、  
一定の事業者を対象に緩和することは課題が大きいと考えております。
- 一方、調査・検査周期は特定行政庁が指定しており、半年から1年といった比較的短い周期で調査・検査を求めている場合もあることから、特定行政庁の運用状況や調査・検査現場の実態等を把握するなどして、特定行政庁に参考となる情報を提供する等を検討していく。



## ③調査・検査結果の報告手続のオンライン化・システム化を行うことの検討

## 論点③

## 調査・検査結果の報告手続のオンライン化・システム化を行うことの検討

(答)

- 押印を求める手続の見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令(国土交通省令第98号)により建築基準法施行規則が改正され(令和2年12月23日公布、令和3年1月1日施行)、定期調査・検査報告書においても押印が不要となったことで、オンラインでの報告が現実的に可能となりました。
- 上記を踏まえ、令和2年度に試行し、その課題と対応を検討した結果、簡易なオンライン化手法として、電子メールを活用した定期報告業務の実施に関する留意事項をとりまとめ、令和3年3月30日に各都道府県建築主務部長に対して、技術的助言として通知しており、順次オンラインによる定期報告の導入が始まっているところです。
- 今後は、定期報告書の提出や受理をより円滑にするため、特定行政庁や関係団体等と協議をしつつ、オンラインによる報告の拡大に向け、取り組んでまいります。

# 7. 目指すPHASE

## ① 目指すPHASE

PHASE 2 IoT等の新技術の導入や遠隔・常時監視等により、検査手法を定める規制の技術中立化、検査項目の廃止・統合、結果報告のオンライン化、一部項目の検査周期延長等の合理化を措置

## ② 当てはめの理由

新技術等の導入による規制の技術中立化については、具体の代替可能な調査・検査技術の開発動向を踏まえて、引き続きその適否について個別に検証した上で、導入を進めていく。

また、調査・検査項目の合理化については、別の検査等で確認された調査・検査項目については定期調査を不要とするなどの検討を進めているところであり、従前と同等の安全性が確認され次第、基準に反映する。

一方、事業者認定制度による検査周期の延長や第三者検査の免除については、当該調査・検査が不特定多数の建物利用者の安全性確保のために必要不可欠であり、これまでの火災事故発生状況や基準法令違反状況等からも自主点検のみをもって建築物の安全性を担保することはできないと考えられることから、PHASE 3を目標とすることは難しい。

また、報告のオンライン化については、引き続き、特定行政庁等と協議しつつ、推進していく。

## ③ 効果

検査項目の合理化等により、所有者等の調査・検査負担が軽減することが期待される。