

国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（平成29年版）質問と回答

No.	頁	項目	質 問	回 答
1	—	全般	人事院規則、労働安全衛生法など他の法令等との関係はどのように考えればよろしいでしょうか。	本書の内容は、建基法及び官公法に基づく〔点検〕及び〔確認〕のみについて解説したものとなっております。
2	3	第1編1.	〔確認〕の内容は建基法第8条に該当するものでしょうか。	〔確認〕は官公法に基づくもので、建基法とは異なる位置づけとご理解ください。
3	7	第1編1.	平成17年施行の官公法改正は、どのような内容でしょうか。	第12条（国家機関の建築物の点検）が定められ、主として、一定規模を有する国家機関の建築物の点検が義務づけられました。
4	9	第1編2.	国等が民間建築物の一室を賃借している場合の〔点検〕や〔確認〕の実施については、どのように考えればよいでしょうか。	〔点検〕については、当該建築物全体として、建基法の〔調査〕及び〔検査〕あるいは〔点検〕の対象となるかどうかを判断することになります。対象となる場合には、所有者等が行った〔調査〕及び〔検査〕あるいは〔点検〕の結果を確かめることが望ましいと言えます。〔確認〕については、賃借している部分を対象に行うことが必要です。また、共用部分についても〔点検〕の結果等により〔確認〕を行うことが望ましいと言えます。
5	9-12	第1編2.	〔点検〕の対象であるかどうかを容易に確認する方法又は資料等があれば、教えてください。	第1編2. 「図1-2-2 建基法及び官公法の〔点検〕と〔確認〕の対象」(p10)を参考としてください。
6	12	第1編2.	「図1-2-2 建基法及び官公法の〔点検〕と〔確認〕対象」のフロー図において、特殊建築物で用途に供する面積>100㎡の場合には官公法の〔点検〕が対象外になっていますが、対象としなくてよろしいのでしょうか。	官公法は建基法の追加規定なので、一つの建築物に対し、建基法と官公法の両方で〔点検〕を義務づけることはありません。官公法では事務所用途の建築物について階数や延べ面積の範囲を拡げた規定となっており、特殊建築物については規定していません。
7	13	第1編3.	設備工事等で検査済証の交付を受けない改修を行った場合の〔点検〕周期はどうなるのでしょうか。	検査済証の交付を受けない改修を行った場合の特別な規定はありませんので、前回の点検以降1年以内（国土交通大臣が定める項目については3年以内）となります。（建基法施行規則第6条の2（p14）参照）
8	14	第1編3.	改築や改修工事の後の〔点検〕周期について、改修工事とは具体的にいうと、確認済証の交付をもって判断するのでしょうか。	「図1-3-2 〔点検〕の周期（既存建築物の場合）」に記載の「改修」とは、検査済証の交付をもって判断します。（建基法施行規則第5条の2、第6条の2（p14）参照）
9	13	第1編3.	「規則第6条の2の第1項に基づき国土交通大臣が定める建築設備の項目については、毎年一定数を抽出して3年以内に全数点検を終了する方法を選択することも認められている。」の根拠は何でしょうか。	「建築基準法施行規則の一部改正等の施行について（技術的助言）」（国住指第2号、H20.4.1、国交省住宅局建築指導課長から都道府県建築主務部長あて）5 建築設備等の検査、によります。

No.	頁	項目	質 問	回 答
10	16	第1編3.	建築から10年経過して全面打診をして問題がなかった場合、次の定期点検では再度全面打診が義務となるのでしょうか。それとも、10年後に全面打診を行えばよいのでしょうか。	建築から10年経過して全面打診をして問題がなかった場合には、次の定期点検は通常の方法（p44（11）「外壁」「外壁仕上げ材等」の（ろ）に示す方法）で行うことになります。3年ごとの定期点検で異常が認められなければ、次回の全面打診は10年後となります。
11	16	第1編3.	外壁の〔点検〕について、竣工等から10年以上経過していても、安全対策を行っていれば以後3年以内の目視等の〔点検〕でよいのでしょうか。	歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合であれば、3年ごとに通常の方法（p44（11）「外壁」「外壁仕上げ材等」の（ろ）に示す方法）で点検することになります。
12	16-17	第1編3.	外壁の全面打診等について、赤外線調査などは「等」に含まれるのでしょうか。	含まれると考えられます。赤外線調査については、一般財団法人 日本建築防災協会発行の「特定建築物定期調査業務基準（2016年改訂版）」を参考としてください。
13	20	第1編4.	〔点検〕を実施できる資格者について、一級建築士・二級建築士以外はすべて〇〇資格者証の交付を受けた者となるのでしょうか。また、建築主事は資格者となるのでしょうか。	一級建築士・二級建築士以外はすべて資格者証の交付を受ける必要があります。また、建築主事に任命されただけでは資格者とはなりません。建築基準適合判定資格者として、資格者証の交付を受けることが必要です。
14	23-25	第1編4.	「2年以上の実務経験を有する者」による〔点検〕対象には、市の有する体育館やスケート場は対象外となるのでしょうか。また、対象外とすれば、〔点検〕にはどのような資格が必要となるのでしょうか。	「表1-4-2(1) 建築基準法施行令第16条第1項に規定する建築物」（p24）に示す建築物については、「2年以上の実務経験を有する者」では〔点検〕できません。これらの〔点検〕を行うことができる資格者は、p20「表1-4-1 建基法第12条の〔点検〕の対象と必要な資格」（p20）の③-4、④-4、⑤-4、⑥-3以外となります。
15	27	第1編5.	防火設備の〔点検〕を委託する際の委託先にはどのようなところがあるのでしょうか。	一級建築士、二級建築士又は防火設備検査員資格者証を有する者がいる事業者となります。防火設備検査員資格者証を有する者の名簿は、特定行政庁や建基法12条に基づく定期報告制度に関する事業を行っている団体で閲覧できる場合があります。
16	27	第1編5.	消防法上の防火管理者が行う消防設備等の点検と業務が重なると思われますが、実務上のすみ分けは如何でしょうか。	法定点検については、類似の内容であってもそれぞれの法律に従って行うことが必要です。但し、〔確認〕については、他の法令等による〔点検〕の結果（記録）をもって換えることが認められています。（p135「実施の要領」第6ただし書き参照）
17	28	第1編5.	国の建築物では、建基法12条に基づく〔点検〕を行う項目は損傷、腐食その他の劣化状況ですが、どの項目が該当するのでしょうか。	法令の運用に関わることでありますので、当財団では回答できません。

No.	頁	項目	質 問	回 答
18	28	第1編5.	地方公共団体の建築物では、建基法12条に基づく〔点検〕を行う項目は損傷、腐食その他の劣化状況ですが、どの項目が該当するのでしょうか。	法令の運用に関わることでありますので、当財団では回答できません。
19	28	第1編5.	「a'」の項目について、建基法告示と官公法告示で〔点検〕方法が異なっている場合には、どちらによるべきでしょうか。	〔点検〕を行う建築物・建築設備が建基法の対象である場合には建基法告示の方法に、官公法告示の対象である場合には官公法告示によることとなります。
20	30	第1編6.	建築主事を置く市町村で所有する建築物の中で、国の補助金を受けたものが、既存不適格であった場合、事故などの際には国家賠償法の対象となりうるのでしょうか。	様々なケースが考えられ、一般論としてはお答えできません。個別の事例をもって、法律の専門家にご相談ください。
21	30	第1編6.	既存不適格建築物において、国家賠償法で責任を問われた事例は、過去にありますでしょうか。具体的な対策などありましたら、ご教示ください。	具体的な事例としては承知していませんが、最近の裁判事例からこのような可能性を排除できないと考え、記載したものです。既存不適格建築物を現行法令に適合させるための改修工事を行うことが望ましいことは言うまでもありませんが、実施が困難な場合も想定されます。施設保全責任者は既存不適格となっている部位・機器等を把握し、建築物が現行法令で求められている機能・性能を満たしていないことを考慮した日常的な維持管理を行うよう努めることが重要です。
22	35	第2編	〔点検〕・〔確認〕の際に、注意すべき危険個所について教えてください。	触診や打診は危険がない範囲で行ってください。 屋上やバルコニー手すりなどについては、転落に十分気をつけてください。 建築設備では、感電のおそれのある箇所や巻き込まれるおそれがある動作部分に注意してください。 具体的には、動作部にネクタイなどの衣類が巻き込まれないように注意すること、開放型の受変電設備が置かれた電気室には立ち入らずに電気主任技術者に依頼すること、分電盤などで電気が通っている部分がむき出しになっている場合には触らないようにすること、アスベストを使用していることが判明しており、飛散が確認されている部屋には立ち入らないことなどがあげられます。
23	37	第2編1.	「建築物の利用に関する説明書」とは何でしょうか。	公共建築工事標準仕様書において位置付けられている、保全に関する資料の一部です。詳細については、国交省のホームページをご覧ください。 http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html

No.	頁	項目	質 問	回 答
24	83-97	第2編2.	表2-2-2 建築物の昇降機を除く建築設備の〔点検〕(4/4)給水設備及び排水設備、表2-2-3 建築物の防火設備の〔点検〕(1/4)～(4/4)においては「a'」に該当する項目はあるのでしょうか。	「表2-2-2 建築物の昇降機を除く建築設備の〔点検〕(4/4) 給水設備及び排水設備」においては「a'」に該当する項目はありません。誤解を招きますので、当該の表については、分類a'の凡例は削除します。(正誤表に掲載) また、「表2-2-3 建築物の防火設備の〔点検〕(1/4)～(4/4)」においてはp91(25)、p94(21)、p95(2)、p97(24)が「a'」となりますので訂正いたします。(正誤表に掲載)
25	83	第2編2.	建築設備の〔点検〕において、特定行政庁によっては建基法12条3項に基づく〔検査〕の項目として給水設備が除外されている場合があります。〔点検〕においても除外してよろしいのでしょうか。	建基法第12条第4項及び官公法第12条第2項に基づく〔点検〕については、項目の除外規定はなく全ての項目が対象となります。
26	142	第3編2.	「表3-2-3 建築物の敷地及び各部の〔確認〕項目、方法及び判定基準等」における(ほ)災害後の確認優先順位について、Ⅱ次の時間的な程度は如何でしょうか。	Ⅰ次及び〔Ⅰ次〕は建築物の安全性や機能維持のために直ちに〔確認〕すべき項目と考えられ、これらの〔確認〕が行い、支障がある場合には必要な対応を速やかに行う必要があります。Ⅱ次はこのような対応を行った後、速やかに〔確認〕を行うことが望ましいと考えます。
27	207	第4編1.	国の場合、報告義務はありませんが、記録の保管について、保管場所、保管期間、責任者の決裁の有無などの規定はあるのでしょうか。	国家機関の建築物については、「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領(平成22年3月31日 国管管第482号 国管保第30号)」において、保全業務内容の記録を記録することとされています。 http://www.mlit.go.jp/common/000112166.pdf 保管期間等については、文書管理責任者等が定めるものですが、少なくとも次回点検までは保存しておくことが望ましいと思われま
28	210	第4編1.	「表4-1-3 保全台帳 様式2」において、点検実施年月は「年月」で記載することになっていますが、「年月日」まで記載する必要はないのでしょうか。	様式では年月となっていますが、日にちを記載することが、より望ましいと思われま
29	211	第4編2. 表4-2-1	建築設備の換気状況評価表、換気風量測定表、排煙風量測定記録表、非常用照明装置の照度測定表は提供されないのでしょうか。	〔検査〕の様式をそのまま使用できますので、当財団では提供しておりません。一般財団法人 日本建築設備・昇降機センターのホームページを参考としてください。
30	211	第4編2.	確認用チェックシートを正式な〔点検〕報告書類として使用してよいのでしょうか。	「確認用チェックシート」は、官公法13条に基づき施設管理者(無資格者で可)が支障がない状態を確認する際に用いるものです。〔点検〕の報告様式として用いることはできません。
31	220	第3編2.	「点検様式1-2」について、既存不適格欄の記入が不要になる場合とは、どのような場合でしょうか。	現行法規を満足している場合などです。
32	—	その他	防火設備の〔点検〕に関する積算方法について、平成30年度改訂予定の建築保全業務積算基準には示されるのでしょうか。	現在のところ未定と聞いております。

No.	頁	項目	質 問	回 答
33	—	その他	各種様式、確認用チェックシートのダウンロードに際してのパスワードの設定について	本書に掲載し、当財団ホームページで提供している点検様式及び確認用チェックシートは、法令等で定められているものではなく、当財団が作成し提供するものです。様式等の構成や記入にあたっての注意点等は本書を参照していただく必要があります。フリーに使用できるものではないため、パスワードを設定していることにご理解ください。
34	—	その他	講習会資料の扱いについて	講習会資料は、講習を補足する資料として講習会受講者に限り配布しているものです。著作権法に基づき、私的使用の範囲で複製することは構いませんが、一部を利用して出版等を行う際には、引用許諾申請を行っていただく必要があります。