

『国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン』及び『施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック』について

はやし 林
ただし 理

(一財)建築保全センター 参事

1 はじめに

(一財)建築保全センターでは、建築物の点検等に関する参考図書として、『国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン』(以下「点検・確認ガイドライン」という)と『施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック』(以下「劣化判定ハンドブック」という)を発行しています。

それぞれの図書の装丁を図1に紹介します。対象としている読者層は、図2のように想定しています。

2 点検・確認ガイドライン

1) 概要

「点検・確認ガイドライン」は、国の機関の建築物の保全を担当する施設保全責任者等を対象に、「建築基準法」(以下「建基法」という)及び「官公庁施設の建設等に関する法律」(以下「官公法」という)に基づく点検等の実施にあたっての参考書として留意事項等を整理したものです。

現在は「令和3年版」が最新となっています。

本書では、建基法12条及び官公法12条に基づく

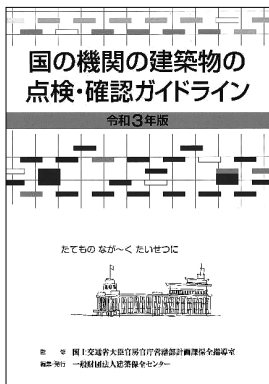


図1 「点検・確認ガイドライン」と「劣化判定ハンドブック」の装丁

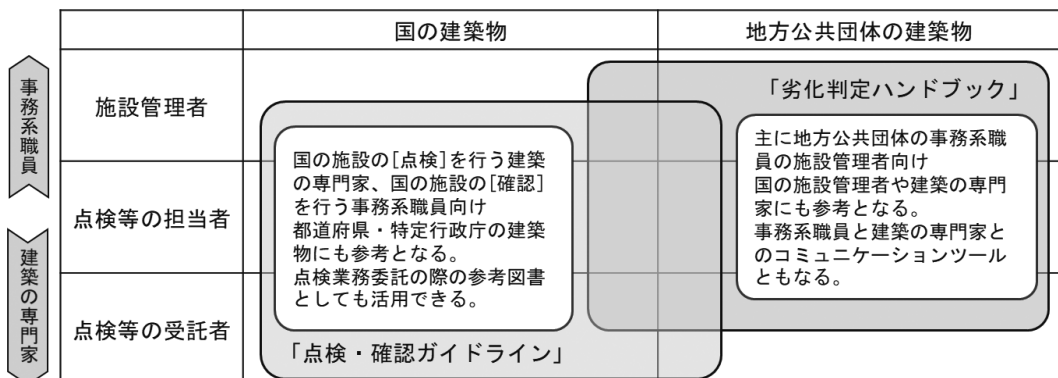


図2 対象としている読者層

点検を「点検」、官公法13条に基づく「支障のない状態の確認」を「確認」と表記しています。

2) 経緯

平成17年の建基法改正により、国や都道府県などが管理する建築物に対する定期点検が義務づけられましたが、具体的な点検の項目や方法等は明示されていませんでした。そこで、国土交通省大臣官房官庁営繕部では、国の機関の建築物(以下「官庁施設」という)の施設管理者向けに具体的な実施方法を示した「建築物点検マニュアル」を制定し、(財)建築保全センター(当時)では、それに事例と解説を加えた実務的な資料として『建築物点検マニュアル・同解説』を平成17年8月に発行いたしました。

平成20年には「建基法第12条に基づく定期報告等制度の見直し」が行われ、調査、検査等の詳細な項目、方法及び判定基準が国土交通省告示として明示されました。これを踏まえ、前記の「建築物点検マニュアル」は廃止されましたが、官庁施設の施設管理者にとって、専門的な内容を分かりやすく解説する、実務的な図書が必要な状況に変わりはないことから、『建築物点検マニュアル・同解説』に代えて、平成24年2月に『点検・確認ガイドライン』(平成24年版)を発行したものです。

建築物に係る事故の発生などを踏まえ、平成24年以降も、点検項目等について関係告示の改正が行われてきました。平成28年には、建基法に基づく定期報告制度の見直しが再度行われ、建築物調査員等の法定化及び防火設備の検査基準の制定などが行われたことを踏まえ、平成29年10月に『点検・確認ガイドライン』(平成29年版)を発行しました。

平成30年6月には改正建基法が公布され、本書に関係する部分は翌令和元年6月25日に施行されました。この改正は、大規模火災を踏まえた市街地の安全性の向上、建築物の適切な維持管理による建築物の安全性の確保、既存建築ストックの有効活用などを図る目的で行われたものです。本書

の関係では、対象建築物の範囲の緩和、外壁・屋根等の防火対策等について一部改正、関係告示の改正も行われています。このような状況を踏まえ、令和3年11月に『点検・確認ガイドライン』(令和3年版)を発行しました。

3) 本書の構成及び内容

本書は図3のような構成となっています。

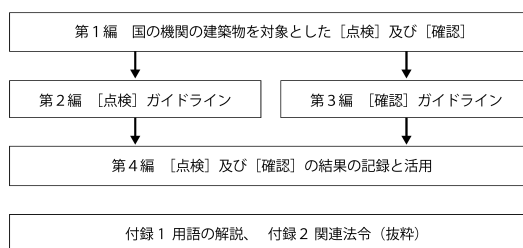


図3 「点検・確認ガイドライン」の構成

各編の内容から、代表的な箇所を表1に紹介します。

4) 法律等改正への対応

建基法及び官公法の改正は随時行われておりますので、図書発行後も当財団ホームページにおいて必要な情報の提供を、図書の購入者を対象に行っております。詳しくは、下記URLをご覧ください。(法令改正等への対応)

<https://www.bmmc.or.jp/gyoumu5/gyoumu5-2/index.html>

3 劣化判定ハンドブック

1) 概要

国や地方公共団体の所有する公共建築物には、建築後20年、30年を経過して老朽化が進んでいる建築物も多くなっています。

看板等の落下による死傷や床に生じた段差が原因の転倒による負傷など、建築物の劣化による不具合が原因となる事故も増えてきており、そのような状態を放置したとして施設管理者の責任が問われる事例もあります。

建築物を良好な状態に維持し、利用者に安全で快適な環境を提供することは施設管理者の責務で

第1編 [点検] 及び [確認] の根拠規定、対象、周期、資格者等

第2編 [点検] の手順、対象項目、方法及び判定基準等

(3) [点検] 及び [確認] の対象を把握するフロー図

[点検] や [確認] の対象は次のフロー図で把握できる (図 1-2-2)。

国指定文化財等*ではない
又は一時に用途変更した
建築物*ではない

YES

対象
・敷地及び構造
・附属施設以外の建築物設備
・防火設備

NO

国指定文化財等*は
又は一時に用途変更した
建築物*ではない

建設物の用途に応じてフローを選択

対象
・昇降機

用途
特殊建築物等3

用途
事務所

用途
その他

用途に供する
床面積>200㎡

NO

用途に供する
床面積>200㎡

表 2-2-1 建築物の敷地及び構造の [点検]

〔表中の略称〕
法：建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)、令：建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号)
〔追記事項〕
ゴシック体「調査」の告示に示されている法令とその改正日。項や改で改正日が異なる場合は直近のものを記載。
分類 a 官公法告示で「点検」対象となっている項目
a' a に相当する項目の内、建築法告示とは点検方法が異なる項目
b その他の項目

	(イ) 調査項目	(ロ) 調査方法	(ハ) 判定基準	分類
敷地及び構造	(1) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	目視により確認する。	a
	(2) 敷地	敷地内の排水の状況	目視により確認する。	a
	(3) 令第 128 条に規定する通路 (以下「敷地内の通路」という。)	敷地内の通路の有効幅員の確保の状況	目視により確認する。	b
	(4)	設計図書等により確認し又は測量金尺等により測定する。	敷地内の通路の有効幅員が不足していること。	b
	(5)	敷地内の通路の支障物の状況	目視により確認する。	b
	(6) 新	設計図書等により確認し又は測量金尺等により測定する。	令第 61 条又は令第 62 条の 8 の規定に適合しないこと。 令第 61 条 [S56.6.1] 令第 62 条の 8 [H12.1]	b

第3編 [確認] の手順、対象項目、方法及び判定基準等とその解説

第4編 記録様式及び記入例等

【I-7】鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造 (構造耐力上主要な部分)

イ 鉄筋のさびが流れているき裂その他耐久性を損なうおそれがあるき裂がないことを確認する。

ロ 柱又ははりにおける目視により認められる変形がないことを確認する。

ハ 建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形がないことを確認する。

ニ イからハまでに定めるもののほか、構造耐力を損なうおそれがあるき裂その他の損傷、変形又は腐食がないことを確認する。

壁・柱・小壁組・斜め材・床・はり

・柱、はり等の主要構造部コンクリートに著しいき裂はないか。 [目視]

・鉄筋のさび汁*が出ていないか。 [目視]

・建築物の傾斜又は変形はないか。 [目視]

*さび汁
コンクリートを補強している鉄筋がさびで、コンクリートの表面に流れ出した汚泥。鉄筋のさびは強度の低下だけでなく、コンクリートのひび割れ、はく落の原因になる場合がある。

鉄筋コンクリート造等のコンクリート部分に白華*、さび、き裂、はく落、欠損等は見られないか。 [目視]

・柱、はりに変形はないか。 [目視]

*白華
硬化したコンクリート内部からひび割れなどを通じて表面に析出したセメント中の石灰分と空気中の炭酸ガス化合物を主成分とする白色の物質。エフロレッセンスともいう。

壁のき裂と鉄筋のさび汁の事例

壁の白華の事例

点検様式 1-2

点検記録表
(建築物の敷地及び構造)

点検の実施日 令和 年 月 日

赤字は記入例

番号	点検項目	点検結果				備考
		指摘なし	要修正	要補修	その他	
1	敷地及び構造					
(1)	地盤				1-1	
(2)	敷地				1-1	
(3)	敷地内の排水				1-1	
(4)	敷地内の通路				1-1	
(5)	敷地内の通路の有効幅員の確保の状況				1-1	
(6)	敷地内の通路の支障物の状況				1-1	
(7)	新築等の敷又は敷地コンクリートブロック造の壁等の耐震対策の状況				1-1	
(8)	鉄筋の腐食及び鉄筋の状況				1-1	
(9)	鉄筋の補強及び鉄筋の状況				1-1	
2	建築物の外観					
(1)	基礎				1-1	
(2)	基礎の腐食及び鉄筋の状況				1-1	
(3)	土台 (木造に限る。)				1-1	
(4)	土台の腐食及び鉄筋の状況				1-1	
(5)	外壁、軒梁及び内装の開口部で基礎のおそれのある部分に付着する腐食				1-1	

表 1 各編の主な内容と例

もあり、法令に定められた点検だけでなく、施設管理者が日常的に建築物の劣化状況を把握し、速やかに適切な対応を取ることが必要です。

公共建築物の施設管理者の多くの方々には事務系職員であることも考慮し、豊富な写真と技術的な専門用語の平易な解説を加え、劣化判定の準備、実施、記録、その後の対応までの一連の作業を支援するものとして、建築物の簡易な劣化判定に用いることのできる内容としています。

2) 本書の構成

本書は、3編から構成しています。

「Ⅰ 準備編」には劣化とそれに伴う支障の例を写真を用いて分かりやすく説明しています。

「Ⅱ 建築編」、「Ⅲ 設備編」には各部の名称と劣化判定シートを掲載しています。本書の構成と各

編の内容から代表的な箇所を表 2 に紹介します。

3) 本書における劣化判定について

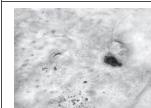
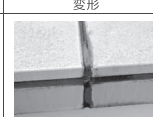
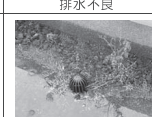
建築物の劣化には、実質的な支障を招かないレベル、補修等の何らかの対応を行わない施設利用者に被害を及ぼすおそれがあるレベルなどがあります。そこで、本書では「劣化判定」を次の 3 段階で判定することとしています。

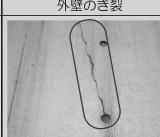
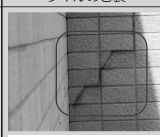
「支障なし」：劣化はない、あるいは経年変化はあるが、支障はない。

「経過観察」：劣化は認められるが、支障はない。

劣化の進行に対して経過を観察する。

「要相談」：劣化が認められ、支障が生じている。何らかの措置が必要で、判断に悩むときは専門家に相談する。

本書の構成		I 準備編	劣化とそれに伴う支障		
I 準備編 ・ 本書の使用に当たって ・ 劣化判定の進め方 ・ 劣化とそれに伴う支障の例 参考資料 用語索引、関係法令 保全計画、保全台帳			2. 雨水の浸入を防ぐ部材		
			損傷 	はく離 	腐食（さび） 
			屋上防水層の損傷により、雨漏りが生じて耐久性・機能性を損なうおそれがある例	屋上防水層のはく離により、雨漏りが生じて耐久性・機能性を損なうおそれがある例	屋根葺き材の腐食（さび）により、雨漏りが生じて耐久性・機能性を損なうおそれがある例
			き裂（ひび割れ）	変形	排水不良
					
			パラベットのき裂（ひび割れ）により、雨漏りが生じて耐久性・機能性を損なうおそれがある例	笠木の接合部の変形により、雨漏りが生じて耐久性・機能性を損なうおそれがある例	ルーフトレンのつまりによる排水不良により、雨漏りが生じて耐久性・機能性を損なうおそれがある例

II 建築編、III 設備編		劣化判定シート		
劣化判定シート		劣化判定シート		
2. 雨水の浸入を防ぐ部材		2. 雨水の浸入を防ぐ部材		
外壁		外壁		
	支障なし	経過観察		
劣化状況	劣化状況なし	外壁のき裂		
外壁 (コンクリート 打放し仕上げ)	外観			
				
劣化状況	劣化状況なし	タイルのき裂		
外壁 (タイル張り 仕上げ)	外観			
				

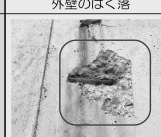
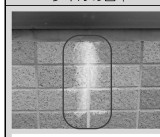
劣化判定シート		劣化判定シート	
2. 雨水の浸入を防ぐ部材		2. 雨水の浸入を防ぐ部材	
外壁		外壁	
経過観察	要相談	判定	
外壁のさび汁	外壁のはく落	☐ A すべて支障なし	
		☐ B 経過観察箇所あり	
		☐ C 要相談箇所あり	
		☐ 未判定	
		☐ 該当部分なし	
タイルの白華	タイルのはく落	☐ A すべて支障なし	
		☐ B 経過観察箇所あり	
		☐ C 要相談箇所あり	
		☐ 未判定	
		☐ 該当部分なし	

表2 各編の主な内容と例

4) 本書の活用

建築物の劣化状況の把握には、施設管理者が自ら行う日常的な見回りのほか、法定点検の受注者や保全業務（清掃業務等）の受注者からの報告、施設の利用者（職員や来庁者）からの指摘もあります。こうして把握した劣化に対して、随時または定期的に劣化判定を行い必要な対応を行うことで、事故を未然に防ぐことができます。また、近年頻発する自然災害に対しても、その被害を最小限に抑え、災害後の応急対応に備えることにも本書を活用されることを期待しています。

4 講習会等のご案内

『点検・確認ガイドライン』に関する講習会を「建築物の保全業務及び点検・確認 WEB 講習会」として、また、『劣化判定ハンドブック』に関する講習会を「建築物の簡易な劣化判定手法 WEB 講習会」として行っています。詳しくは、下記 URL をご覧ください。

<https://www.bmmc.or.jp/gyoumu4/index.html>