



建築物点検シリーズ

番外編

～ 国家機関の建築物の定期点検制度の見直しについて ～

今回は昨年（平成20年11月17日）見直し等が行われた「国家機関の建築物の定期点検制度」について、その概要をお知らせします。

○背景、経緯

昨今、エレベーターや遊園地の遊戯施設の事故が相次ぎ、いずれも定期検査が適切に行われていなかったことが事故につながった可能性が指摘されていることから、平成20年4月1日、建築基準法に基づく定期報告制度の、適切な調査・検査の実施に向けて建築基準法施行規則の一部改正や関係する告示が整備されました。

今回、国家機関の施設についても同様に適切な点検が行われるよう、官公法施行規則の一部改正と関連告示の制定がなされました。



○見直しのポイント

「建築物の敷地及び構造」及び「昇降機以外の建築設備」の点検時の損傷、腐食その他の劣化状況について、点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準が明確になりました。

ここでは点検の内容が強化された箇所を紹介します。

1. 外装仕上げ材等

タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化状況及び損傷の状況について、これまでは、手の届く範囲は打診、その他の範囲は目視による確認で良いとされていました。

今回の改正から、3年周期の点検では打診及び目視等により確認し、異常が認められた場合は歩行者等に危害を加えるおそれのある部分全面をテストハンマーによる打診等（以下「全面打診」）により確認することが必要です。

また、新築後及び外壁改修後10年を超えてから最初の調査は、歩行者等に危害を加えるおそれのある部分は「全面打診」により確認することになりました。

ただし、3年以内に外壁改修が行われることが確実である場合や別途歩行者等の安全を確保するための対策が講じられている場合は、「全面打診」を行わなくてもよいとされました。

外壁の点検スケジュール イメージ

注：新築後の各点検時に異常が無い場合のイメージです。

経過年数	新築	3年目	6年目	9年目	12年目	15年目	18年目	21年目	24年目
		→	→	→	→	→	→	→	→
点検の種類	竣工検査	点検免除	部分打診及び目視	部分打診及び目視	全面打診	部分打診及び目視	部分打診及び目視	部分打診及び目視	全面打診



「歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」

当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面（ただし、壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防御施設（屋根、ひさし等）が設置され、又は植込み等により影響角（タイル等のはく落の危険のある外壁の各部分について、縦2、横1の割合のこう配で引き下した斜線と壁面とのなす角）が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分を除く。）をいう。

（建築基準法施行規則の一部改正等の施工について（技術的助言）平成20年4月1日 国住指第2号 国土交通省住宅局建築指導課長通知）より抜粋

高さ10mの建物の場合
建物壁面から5mの範囲に道路や
駐車場がある部分は
「歩行者等に危害を加えるおそれ
ある部分」の壁となります



2. 石綿等を添加した建築材料

吹付け石綿等の劣化状況の確認や、囲い込み、封じ込めによる飛散防止措置の劣化、損傷の状況を確認することが必要となりました。

○見直しの注意、留意事項

1. 外装仕上げ材の点検について

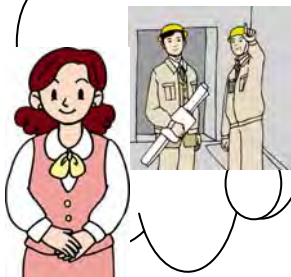
今回の見直しで規定された、竣工後等10年を超えてからの調査（全面打診）時には足場などの仮設物が必要となる場合があります。

仮設物等に係る費用については、「庁舎維持管理費要求単価」には含まれていないので、別途費用を加算して要求する必要があります。

足場等を設置する
予算を確保しな
きゃ。



調査は専門の人に
任せた方が安全・
安心ですね。



2. 定期点検の実施者（資格者）について

定期点検については、従来通り一級建築士、二級建築士又は国土交通大臣が定める資格者及び国等については維持保全2年以上の実務経験者が実施できます。

なお、定期点検を一級建築士又は二級建築士に委託する場合は、建築士法第23条に基づき建築士事務所として都道府県知事の登録を受けている必要があります。

3. 「建築物点検マニュアル」について

点検に「建築物点検マニュアル・同解説」（監修：国土交通省大臣官房官庁営繕部）を利用している場合については、今後も参考として利用いただけます。ただし、今回の見直しによって外壁や石綿に関する点検が強化、追加されているため、関連告示も踏まえた点検を行う必要があります。

告示の詳細については国土交通省ホームページをご覧ください。

※ 国家機関の建築物の敷地及び構造の定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準を定める件（平成20年国土交通省告示第1350号）

http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/act/kokuji_shikichi_kouzou.pdf

※ 国家機関の建築物の昇降機以外の建築設備の定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準を定める件（平成20年国土交通省告示第1351号）

http://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun/act/kokuji_kenchikusetsubi.pdf