

2022年

第5回 保全業務マネジメントセミナー

保全に関する法令と点検



「**点検**」とは、建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の**異常の有無を調査すること**をいい、**保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うこと**をいう。

「建築保全業務共通仕様書」より

法定点検

各法律の規定に基づき実施する点検。

「**点検対象**」、「**点検項目**」、「**点検周期**」、「**点検実施者**」等についての**規定あり**。

自主点検

建築物の各部位、設備等の**機能保持等**を目的として行う点検。

点検内容は、建築物の用途、規模等の条件に応じ、個々に設定。

建築基準法	・ 敷地、構造及び建築設備などの点検(調査、報告)
官公法(国の建物)	・ 敷地、構造及び建築設備などの点検
消防法	・ 消防用設備等の機器点検・総合点検など
労働安全衛生法 (事務所衛生基準規則)	・ ボイラー点検、照明設備点検、室内環境測定など
建築物衛生法	・ 室内環境測定、飲料水・排水の管理など
水道法	・ 簡易専用水道(10m ³ 超の受水槽)の清掃、水質検査
浄化槽法	・ 浄化槽の水質、保守点検、清掃
大気汚染防止法	・ ボイラー等のばい煙量・濃度の測定
水質汚濁防止法	・ 浄化槽、厨房施設等からの排出水の測定
高圧ガス保安法	・ 冷凍機等の検査
フロン排出抑制法	・ 業務用冷凍空調機器(冷凍機、パッケージ形空調機他)の点検
電気事業法	・ 事業用電気工作物の保安規定
ガス事業法	・ ガス湯沸器、風呂がまの調査 etc(ガス事業者が調査)

保全の実施に関する法令等

維持保全等(8・10条)

建築基準法

国等の建築物は点検(12条)

保全・勧告等(11・13条)

官公法 (対象は国の施設)

点検(12条)



点検の実施に関する法令等



→ 国等の建築物とは、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

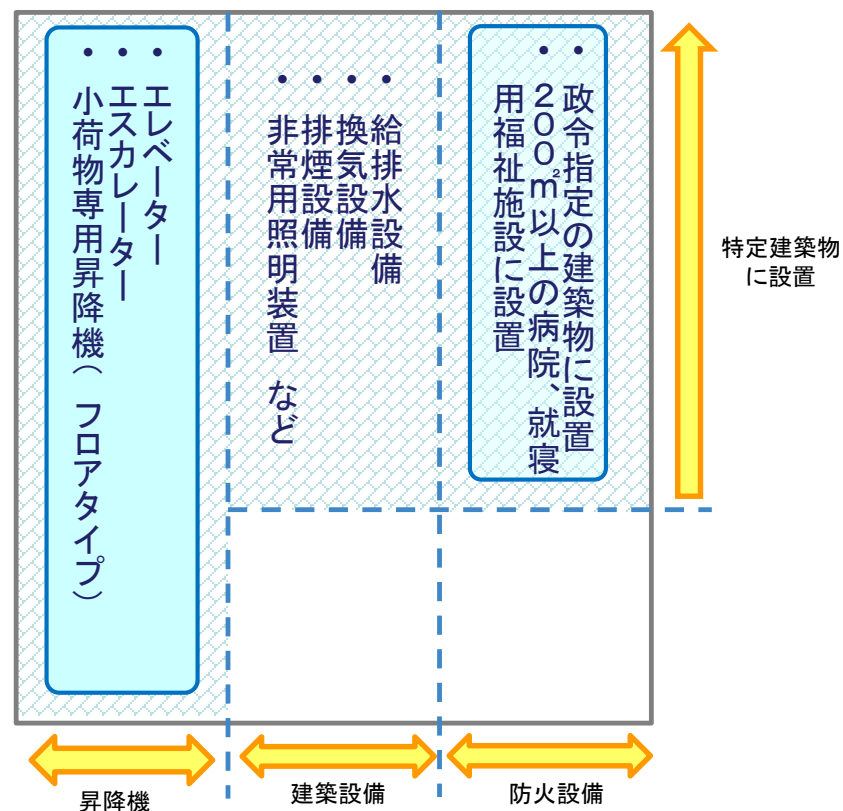
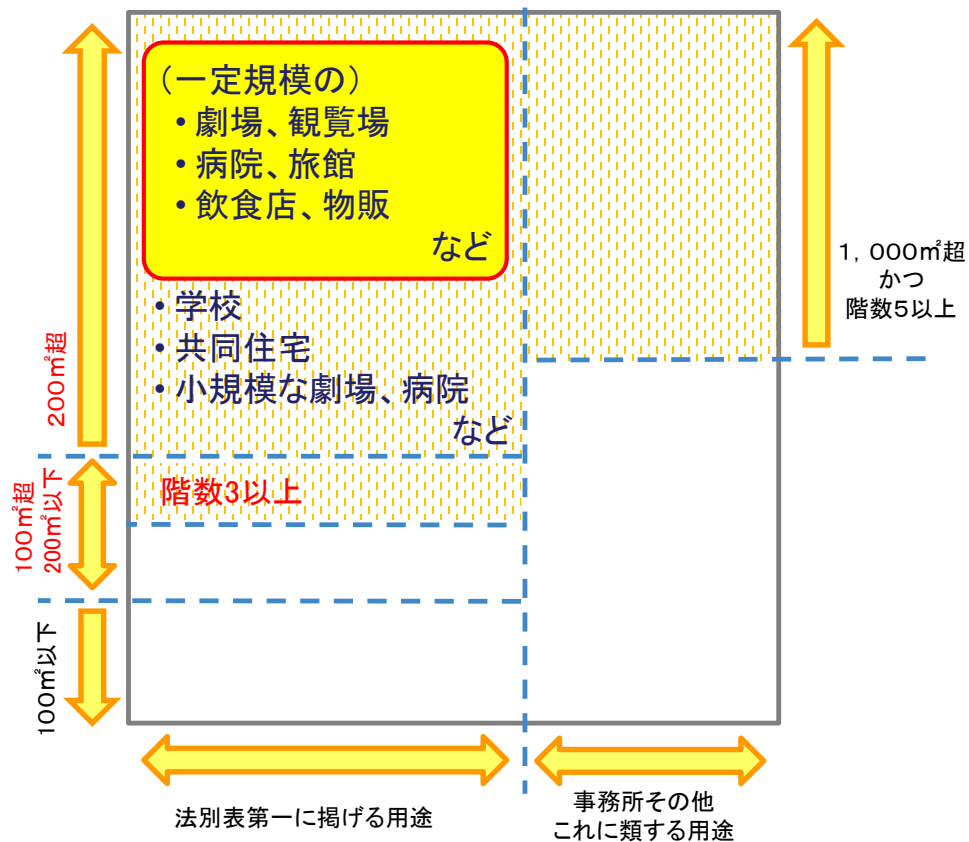
- 建築基準法、官公庁施設の建設等に関する法律（官公法）で保全及び点検の内容を規定。保全や点検の基準は告示により規定。
- その他の法律（消防法、建築物衛生法、電気事業法、水道法など）の規定においても保全に必要な点検内容が定められている。
- 施設管理者は、これらの規定に基づき、施設の保全及び点検を実施。

区分	建築基準法	官公法	主な記載内容
法律	第8条、第10条	第11条、第13条	維持保全、確認、勧告、実地指導
	第12条	第12条	点検対象、検査・報告等、資格者等
	第12条の2	—	建築物調査員資格者証等
	第12条の3		建築設備等検査員資格者証等
政令 (施行令)	第16条	第1条	点検対象となる建築物の用途・大きさ
省令 (施行規則)	第5条の2	第1条	敷地及び構造の点検周期
	第6条の2	第2条	建築設備等の点検周期
告示	第282号(H20)	第1350号(H20)	敷地及び構造の調査及び点検項目、方法、判定基準
	第283号(H20)	—	昇降機関係(エレベーター等)検査及び点検項目、事項、方法、判定基準
	第285号(H20)	第1351号(H20)	建築設備(昇降機を除く。)の検査及び点検項目、事項、方法、判定基準
	第723号(H28)		防火設備の検査及び点検項目、事項、方法、判定基準
	第483号(H28)	—	資格者(同等の専門的知識、能力を有する者)

特定建築物・特定建築設備等の概念図

-  …… 特定建築物(国等、民間等)
-  …… 政令指定の建築物(民間等報告義務)

-  …… 特定建築設備等(国等、民間等)
-  …… 政令指定の建築設備等(民間等報告義務)



点検対象	点検資格者	点検周期
建築物の敷地及び構造	一級建築士若しくは二級建築士又は特定建築物調査員資格者証の交付を受けている者	3年以内毎 (検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、6年以内)
昇降機等	一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎 (検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内)
昇降機以外の建築設備	一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎 (検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内)
防火設備	一級建築士若しくは二級建築士又は防火設備検査員資格者証の交付を受けている者	1年以内毎 (検査済証の交付を受けた後、最初の点検については、2年以内)

- 概要 : 消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検(消防法17条の3の3)
- 点検対象 : ① 防火対象物で政令で定めるもの → 有資格者が点検
(1,000㎡以上で消防署長が指定するもの)
② ①以外の施設 → 自主点検
- 点検項目、点検周期、点検資格者

消防用設備等の種類(一部省略)			点検資格		点検周期	
			消防設備士 (甲種・乙種)	消防設備 点検資格者	機器 点検	総合 点検
消防 の用 に 供 す る 設 備	消 火 設 備	消火器具	第6類	第1種	6M	-
		屋内消火栓設備、屋外消火栓設備、スプリンクラー設備、 水噴霧消火設備	第1類			1Y
		泡消火設備	第2類			
		不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消 火設備	第3類			
		動力消防ポンプ設備	第1類、第2類			
	警 報 設 備	自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備	第4類	第2種	6M	1Y
		漏電火災警報器	第7類			
		動力消防ポンプ設備	第1類、第2類			1Y
		非常警報設備	第4、7類			
	避 難 設 備	避難器具(すべり台、避難はしご、救助袋、緩降機、避難 橋その他)	第5類	第2種	6M	1Y
誘導灯及び誘導標識		第4、7類(注)	-			

点検項目、点検周期、点検資格者(続き)

消防用設備等の種類		点検資格		点検周期	
		消防設備士 (甲種・乙種)	消防設備 点検資格者	機器 点検	総合 点検
消防用水		第1、2類	第1種	6M	-
消火活動上 必要な施設	排煙設備	第4、7類	第2種	6M	1Y
	連結送水管	第1、2類	第1種		
	連結散水設備	第1、2類	第1種		-
	非常コンセント設備、無線通信補助設備	第4、7類	第2種		-
非常電源 ・配線等	非常電源専用受電設備、蓄電池設備、自家発電設備、燃料電池設備	当該電源等が付属する各消防用設備等の点検資格を有する者		6M	1Y
	配線			-	
	総合操作盤			6M	

注) 第4類(甲種・乙種)又は第7類(乙種)のうち、電気工事士又は電気主任技術者の免状の交付を受けている者

機器点検: (6ヶ月に1回以上) 消防用設備機器の適正な配置、損傷等の有無及び外観または簡易な操作により判別できる事項を種類に応じて、告示で定める基準に従い確認する事です。

総合点検: (1年に1回以上) 種類に応じて、起動させ、告示で定める基準に従い確認する事です。

- 概要 : 労働安全衛生法を実施するため、事務室の環境管理、清潔等について規定
- 点検対象: 延べ面積3,000㎡未満の事務所など
- 点検項目、点検周期等

項目		点検周期等
機械換気設備		点検、1回/2月
排水設備	排水槽、排水ポンプ、排水管等	排水設備の補修及び掃除
清掃等及びネズミ等の防除		1回/6月(定期清掃)
照明設備	労働者を常時就業させる室	点検、1回/6月
室内環境	空調・換気設備の調整、温度、相対湿度	—
	中央管理方式の空調設備のある室	測定、1回/2月(緩和規定有)
	ホルムアルデヒドの量	模様替、改修時等測定
空気調和設備	冷却塔・水管・加湿装置・排水受けの点検、清掃	使用開始時、使用開始後1回/1月、1回/1年

- 概要** : 空気環境、飲料水・排水、清掃等の衛生上良好な状態維持のための措置
(建築物衛生法4条)
- 点検対象** : 特定建築物(延べ面積3,000㎡以上の事務所など)
- 点検資格者** : 建築物環境衛生管理技術者
- 点検項目、点検周期**

項目		点検周期
空調設備	空気環境測定	1回/2月以内
	冷却塔・加湿装置・ドレンパンの点検等	使用開始時、使用開始後1回/1月以内
	冷却塔・冷却水管・加湿装置の清掃	1回/1年以内
給水・給湯管理	貯水槽の清掃	1回/1年以内
	水質検査(15項目)	1回/6月以内(省略可項目あり)
	残留塩素濃度の測定	1回/7日以内
雑用水管理	pH・臭気・外観・残留塩素	1回/7日以内
	大腸菌・濁度	1回/2月以内
排水管理	排水槽、排水管の清掃	1回/6月以内
清掃		1回/6月以内(定期清掃)
ねずみ等の防除		1回/6月以内(発生しやすい場所:1回/2月以内)

- 各地方整備局等で、毎年度「官庁施設保全連絡会議」を開催
- 「公共建築相談窓口」を設け、保全も含め、公共建築に関する技術的な
相談に対応

官庁施設保全連絡会議

保全実態調査の評価結果（保全の現況）、関係法令の改正内容、その他保全関連の説明、情報提供等を実施



公共建築相談窓口

国土交通省では、公共建築に関する技術的な相談を幅広く受付ける窓口を全国（本省・整備局等）に設置。

公共建築の保全のほか、設計・工事の発注、各段階のマネジメント業務、老朽化対策、官庁営繕の技術基準類の運用等、幅広く対応。

詳細・連絡先



保全のパンフレット

国家機関の建築物等の点検



建築物は、用途や規模などにより様々な点検が法令によって定められており、適切な点検を適切に実施し、安全で快適な建築物にしましょう。

施設保全責任者のための
官庁施設の保全



支障がない状態の確認

国家機関の建築物及びその附属施設の保全に関する基準

