

建築基準法第12条に基づく

特定建築物 定期調査業務

スキルアップテキスト

一般財団法人

日本建築防災協会

特定建築物定期調査業務 スキルアップテキスト 目次

はじめに	1
本テキストの趣旨	1
第1編 予備調査	
1 予備調査で把握が必要な情報	2
1.1 建築物と書類・図面等	2
1.2 特定建築物調査の準備	4
1.3 予備調査で使用する書類・図面等	4
2 予備調査における主要なチェックポイント	11
2.1 設計図書等の確認とその読み取り方	11
2.2 増改築・用途変更その他の修繕・模様替え関連書類の確認	19
2.3 従前の定期調査報告資料	24
2.4 建築設備等の他の検査・点検の実施状況	28
第2編 調査計画の策定と現地調査	
1 調査計画の策定	35
2 現地調査の実施（間違いや見落としが生じやすいポイント）	35
第3編 法改正、最近の事故事例等を踏まえた調査上の留意点	
1 建築基準法改正を踏まえた調査上の留意点	53
2 最近の事故・災害事例	61
第4編 参考資料	
1 定期調査報告制度の経緯等	67
2 建築物・建築設備等に係る定期調査・検査の適切な実施について	69

はじめに

特定建築物の定期調査制度は、今から60年以上前である1959（昭和34）年の建築基準法改正により新設された「定期報告制度」を源流とし、内容の充実と実行性の向上を図りながら今日にまで至る長い歴史をもっています。その間わが国は、高度成長期、バブル経済とその崩壊、阪神淡路大震災、リーマンショック、東日本大震災、そして今回のコロナ禍と、様々な社会変化や大災害を経験しながら、今や人口減少社会を突き進んでいます。国内は既に大量のストック建築で溢れていますが、何もしなければそれらは劣化し、やがて負の遺産となるのを待つばかりです。そうならないためにも、定期調査制度は今後益々その重要性を増していくに違いありません。

しかしながら、建物の不具合を正しく調査するのは、人の健康状態を正しく診断するのと同じく、決して容易なことではありません。特に非破壊・目視を前提とする定期調査では、多くの知識や経験が必要になるでしょう。数多くの報告例の中には、残念ながら、内容に誤解や間違い、漏れが散見されるのも事実です。本書は、特定建築物調査員の資格を得るため、また業務内容を一通り把握するための教本ではありません。それらを得た後、実務上で困ったこと、わからないことを解決するための情報をまとめ、様々な劣化事象を紹介しながら「調査の勘所」を示すことで、調査員のスキルアップを意図したものです。

本来、建築物の物理的な寿命は大変長いものです。正しい定期調査により適切な維持管理が継続的に施されれば、建築物は修繕やリノベーションを繰り返しながら、長きにわたり多くの価値を生み出せることを忘れてはなりません。

本書により、特定建築物の定期調査がより一層充実し、わが国のストック建築の健全化がより一層進むことを願ってやみません。

東京都市大学 建築都市デザイン学部建築学科教授 小見康夫

本テキストの趣旨

ストックの時代を迎え、建築物の安全性を確保するため、建築物の定期調査・検査の重要性はますます増えています。

平成28年には、建築基準法の改正がなされ、建築物の「調査」、防火設備・建築設備・昇降機の「検査」について、資格者制度が整備されるなど法律面での位置づけもより明確になっています。

このような背景を踏まえ、定期報告制度の適切な運用に向けた取り組みの推進を目的に、国土交通省の補助を受け一般財団法人日本建築防災協会（以下、建防協という。）において、平成28年度から3ヵ年度にわたって、当該建築物所有者等のご協力と特定行政庁の立会のもと建防協が派遣する専門的知識を有する技術者が立入調査（以下、「サンプル調査」という。）を行いました。

サンプル調査は、実際の建築物の状態と提出報告書の報告内容に相違がないか、調査内容が平成20年国土交通省告示第282号に示されている調査項目、調査方法、判定基準に基づき、定期調査が建築基準法に定める定期調査の基準通りに行われているか検証を行いました。サンプル調査で得られた知見を元に定期調査資格者の建物に関する見間違いや知識不足、告示等に関する情報・理解不足及び設計図書や現地調査に当たっての事前調査不足等の課題があることが判明しました。

本テキストは、これらサンプル調査等で得られた知見を元に、建築物定期調査の資格者、建築士を対象に国土交通省告示に基づく調査業務に即した実務的かつ具体的な事項を示し、適切な定期調査の実施に寄与することを目的としています。

なお、本テキストに関する法令、告示等は、令和3年4月1日公布分までを取り入れています。

※本テキストは、全国版のテキストとして作成しており、条例や各特定行政庁等の運用については反映されていません。