

建築基準法第12条の規定に基づく
市有建築物点検マニュアル

令和7年4月
大垣市総務部契約管財課

別冊等資料一覧

別冊 1：市有建築物点検台帳

市が所有する建築物を示しており、各方針を確認する基となる台帳（一部事務組合も含む）

別冊 2：直営点検年次割予定

直営点検で行う建築物の年次予定を示す台帳

別冊 3：点検依頼等要領

直営点検で行う建築物、建築設備、防火設備の点検依頼時に必要となる様式や事務の要領を示す。

委託点検で行う建築物についての点検実施計画を把握するための報告様式を示す。

別冊 3－1：市有建築物基本情報等変更要領

市有建築物点検台帳（別冊 1）に記載がある建築物等の情報について、変更等した場合の届出様式を示す。

別冊 4：点検結果作成要領

直営点検、部分委託点検、委託点検の点検結果報告書様式や事務の要領を示す。

別冊 5：点検方法・判定基準

建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項の規定に基づく損傷、腐食その他劣化の状況の点検項目、点検方法、点検手法、及び判定基準を示す。

資料 1：外壁仕上げ材の点検概要

12 条点検指摘内容の判定基準について（判定例）

平成 29 年 1 月 制定

平成 30 年 3 月 改訂

平成 31 年 3 月 改訂

令和 2 年 4 月 改訂

令和 5 年 4 月 改訂

令和 6 年 4 月 改訂

令和 7 年 4 月 改訂

はじめに

大垣市が保有する建築物は市の事業を推進するための施設であり、常日頃から適切な保全により健全な状況で事業とともに提供されることが求められています。そして、建築物の維持保全に関しては建築基準法（以下、法という）第8条において「建築物の所有者又は管理者（以下「施設管理者等」という。）は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」とされています。さらに法第12条第1項から第4項において「施設管理者等は定期的に専門技術を有する資格者に損傷、腐食その他の劣化状況の調査（国等においては点検、以下法定点検という）をさせなければならない」こととされおり、定期的な点検が義務付けられています。

建築物を安全に使用するためには、現状を知りそれに適した維持保全を実施していく必要があります。その維持保全の一つとなる点検に関しては、法以外にも様々な関連法規によって対象となる建築物や内容が決められており、施設管理者等は法令を確認し必要な点検等を確実に実施する義務があります。従って、法に定められた点検等をはじめ、常日頃からの点検や確認を怠るなど、建築物の維持保全に努めなかったことで事故等が発生した場合には、施設管理者等がその責任を問われる場合があります。

平成25年に福岡県において発生した火災が建築基準法令違反であった施設において10名が死亡する事故となったことから、定期調査・報告制度の強化等を目途とする法の一部改正が行われました。これによって防火設備等に関する検査の徹底や、定期調査・検査の資格者に対する監督の強化等（平成28年6月1日施行）が図られることとなり、本市においても市有建築物の点検を開始することとなりました。

本マニュアルは、法の定めに従って実施する大垣市の市有建築物及び建築設備に関する点検方針や事務要領等をまとめたものであり、併せて施設管理者等による適正な保全に資することを目的としています。

1 基本方針

本市においては例規により当該施設を所管する課の所属長を施設管理者等とし、施設管理者等が日常点検などを実施することで建築物を適正に維持管理することとしています（日常点検などについては施設管理者のための建築物点検の手引き（平成22年度版）を参照してください）。

従って、維持管理の一環である法定点検についても施設管理者等の責任において実施することから、総務部契約管財課建築物点検グループ（以下、建築物点検グループという）は施設管理者等からの依頼に基づいて点検を実施します。

また、施設管理者等はそれぞれの点検結果を維持保全のため活用し、建築物点検グループはそのフォローアップを行います。

2 点検方法

本マニュアルをはじめ、国等の施設で実施される法定点検では多岐にわたる項目の点検が要求されています。基本的には防火・避難に関する項目及び構造・安全に関する項目における劣化・損傷事項が必須の点検項目とされていますが、任意の点検項目も設定され、保全に関して建築物の全般的な点検が示されています。

本市においても上記基準をもとに、必須項目のみならず、任意項目（安全等事項）についても目視による点検をできる限り実施します。

また、点検の実施にあたっては建築物点検グループの有資格職員が法定点検を行うことを基本とし、専門的な道具や知識等が必要となる点検や他法令と共通する点検が実施される場合、又は不十分にしか行えない場合には、委託による点検結果等を参考にする場合や点検そのものを委託することとします。

そのため、建築物点検グループの有資格職員が法定点検を実施するものを「直営点検」、直営点検を実施しつつ必要に応じて部分的に委託による点検を行うものを「部分委託点検」、すべての点検を委託するものを「委託点検」とします。ただし、昇降機等については、従前の保守点検の内容が法の点検項目を満たしていることから年12回のうち1回を委託点検したものとみなします。

3 法定点検の対象となる建築物等（以下、特定建築物等という）

(1) 特定建築物（法第12条第2項）

- ① 法 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの（法第12条第1項）、または階数が3以上でその用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下のもの（令第

14条の2)

※ 法 別表第一 (い) 欄に掲げる用途とは、主に不特定多数の方が利用する建物として位置づけられており、集会場、病院、福祉施設、学校、展示場、共同住宅、倉庫、車庫などが該当します。

- ② 事務所その他これに類する用途に供する建築物で、階数が3以上かつ延べ面積が200㎡を超えるもの（令第14条の2）

(2) 特定建築設備（法第12条第4項）

- ① 建築物に設置されている全ての昇降機等
② 上記(1)、(2)の建築物に設置されている昇降機以外の建築設備、防火設備

(3) 特定建築物等の点検周期について

特定建築物等の点検周期は建築基準法施行規則（以下、規則という）第5条の2、第6条の2で下記のように定められています。

- ① 特定建築物点検は、3年以内ごとに行う
（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して6年以内）
② 特定建築設備点検は、1年以内ごとに行う
（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して2年以内）
③ 昇降機等点検は、1年以内ごとに行う
（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して2年以内）
④ 防火設備点検は、1年以内ごとに行う
（最初の点検は検査済証の交付を受けた日から起算して2年以内）

(4) 市有建築物点検台帳について（別冊1）

大垣市が所有する3-(1)、3-(2)-②に該当する特定建築物等は、市有建築物点検台帳（以下、台帳という）で確認できます。台帳の定期点検対象建築物欄に○印が付いているものが点検の対象となる特定建築物です。その他、3-(2)-①の昇降機等は、建築物の用途・規模に関係なく点検の対象であり、台帳の昇降機等設置建築物欄に☆印が付いています。

4 法定点検が行える資格者

特定建築物等の法定点検を行うものに必要とされる資格は、法で以下のように定められています。

- (1) 特定建築物の法定点検（法第12条第2項）
- ① 1級建築士
② 2級建築士
③ 特定建築物調査員

※上記①～③のいずれかの資格

(2) 特定建築設備等の点検（法第 12 条第 4 項）

- ① 1 級建築士
- ② 2 級建築士
- ③ 建築設備検査員 ※換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備に限る。
- ④ 昇降機等検査員 ※エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機に限る。
- ⑤ 防火設備検査員 ※防火扉、防火シャッター等に限る。

※上記①、②のいずれかの資格、その他③～⑤の資格は、点検区分毎による。

(3) 上記(1)、(2)の他、建築物等の維持保全に関して 2 年以上の実務の経験を有する者は申請により資格者証の交付を受けることで、特定建築物等の定期点検を行うことができます。ただし、点検することができる建築物又は建築設備等は、申請者の所属する組織が所有するもので、次のいずれにも該当しないものに限られます。

- 1) 建築基準法施行令第 16 条第 1 項各号に規定する建築物
- 2) 建築基準法施行令第 16 条第 3 項第 1 号に規定する昇降機
- 3) 建築基準法施行令第 16 条第 3 項第 2 号に規定する防火設備
- 4) 建築基準法施行令第 138 条の 3 に規定する準用工作物

従って、委託により点検を実施する場合には、受注者に (1) もしくは (2) の資格を有するものが所属していることを確認してください。

5 手順等

全ての点検業務に先立ち、建築物点検グループは点検業務に関する説明会（毎年度 4 月中旬を目途に開催予定。以下、説明会という）を開催します。施設管理者等は説明会に参加し、日常点検に関する事項のほか、法定点検における事務処理の進め方を確認します。

なお、主な手順は下記の通りです。

(1) 直営点検

施設管理者等からの点検依頼に基づき、建築物点検グループの有資格職員で点検を行うものです。台帳の直営点検対象欄に●印の付いている建築物が対象となります。手順は以下のとおりとします。

- ① 建築物点検グループは、当該年度に点検対象となる特定建築物等を確認し、説明会において施設管理者等へ周知します。
- ② 施設管理者等は、建築設備点検の対象となる特定建築物を「別冊 2 直営点検年次割予定」で確認します。併せて、確認した特定建築物、特定建築設備に関する点検を依頼するため、4 月中旬までに契約管財課長（工事検査担当）へ依頼書（様式依 1）を提出します。

- ③ 建築物点検グループは、施設管理者等からの依頼書（様式依 1）を確認・受理の後、点検実施日時を点検通知書（様式依 2）によって施設管理者等へ通知します。
- ④ 施設管理者等は通知された点検実施日時を確認します。点検日時について、都合が悪い場合には、建築物点検グループと日程を調整し変更点検実施日時を決定します。
- ⑤ 建築物点検グループの担当者は、現地での点検に先立ち、事前調査として設計図書・計画通知等の有無を確認するとともに、建築物の状況、改修・修繕状況及び用途変更等の履歴を確認します。そのほか、前回の点検資料等があれば点検結果を確認します。併せて、現地での点検を円滑に進めるため、指摘事項の修繕結果を反映させた点検図面を作成するとともに、点検計画を立案します。
- ⑥ 建築物点検グループの担当者は、現地において点検を実施し、結果報告書を作成します。
- ⑦ 建築物点検グループの担当者は点検結果を課内決済の後、施設管理者等へ送付します。また、緊急性の高い不具合がある場合などは状況に応じて施設管理者等へ点検結果の説明を行います。

※⑤～⑦については、別途「法定点検実施マニュアル」を参照。

(2) 部分委託点検

施設管理者等からの点検依頼に基づき、建築物点検グループの有資格職員で点検を行いつつ必要に応じて部分的に委託による点検を行うものです。

台帳の部分業務委託点検対象建築物欄に■印の付いている建築物が対象となります。なお、「必要に応じて」とは、次の特定建築設備があることを指します。

- 排煙機 ※機械排煙設備に限る。
- 非常用照明装置 ※電源別置形の非常用照明装置に限る。
- 防火設備 ※随時閉鎖式の防火設備に限る。

（該当する特定建築設備については台帳に△印が付してあります。）

施設管理者等は直営点検に関する手続きを行いつつ、部分委託点検を実施してください。

- ① 施設管理者等は、委託点検を行う特定建築物等を台帳で確認し、点検実施計画報告書（様式報 1）により、契約管財課長（工事検査担当）へ点検の実施予定を報告します。
- ② 施設管理者等は、建築物等の点検に係る業務委託を発注・締結します（委託仕様書等は雛型を参照してください）。施設管理者等は委託業務受注者への説明会を開催し業務内容を説明します。
- ③ 施設管理者等は委託点検に関する点検結果を受領し、内容を確認の後、建築物点検グループに送付します。

- ④ 建築物点検グループの担当者は委託点検の結果を確認し、点検業務の参考にします。また委託結果に不備等があれば施設管理者等を通じて委託受注者に修正等を求めます。なお、点検者が点検資格を満たすものについても建築物点検グループの担当者が内容を確認し、不備が無ければそのまま点検結果として採用します。
- ⑤ 建築物点検グループの担当者は、直営で行った点検の結果と委託によって得られた点検結果を併せて点検結果報告書を作成し施設管理者等へ送付します。

(3) 委託点検

全ての点検等を専門業者（資格を有するもの）により行います。台帳の業務委託点検対象建築物欄に◎印の付いている建築物が対象となります。

- ① 施設管理者等は、委託点検を行う特定建築物等を台帳で確認し、点検実施計画報告書（様式報1）により、契約管財課長（工事検査担当）へ点検の実施予定を報告します。
- ② 施設管理者等は、建築物等の点検に係る業務委託を発注・締結します（委託仕様書等は雛型を参照してください）。施設管理者等は委託業務受注者への説明会を開催し業務内容を説明します。建築物点検グループは施設管理者等からの依頼があれば説明会に参加し、必要な助言を行います。
- ③ 施設管理者等は点検結果を受領し、点検結果の内容を確認の後、建築物点検グループに送付します。
- ④ 建築物点検グループの担当者は委託点検の結果を確認します。委託結果に不備等があれば施設管理者等へ助言等を行い、施設管理者等は委託受注者に修正等を求めます。

※昇降機等については、台帳の昇降機設置建築物欄に☆印の付いているものが対象となります。施設管理者等は点検業務に関する委託を発注・契約し、点検結果を受領します。点検結果の内容を確認の後、建築物点検グループに送付します。建築物点検グループは委託点検の結果を再度確認し、内容に不備等があれば施設管理者等へ助言を行い、施設管理者等は委託受注者に修正等を求めます。

6 点検結果と判定

点検結果報告書に記載する点検の判定は次のとおりとします。

(1) 点検結果の判定区分

原則として次の表により A～D+ (D a) までの 5 段階で判定します。

		維持管理・劣化損傷				
		問題ない	軽微な対応 経過を観察	要精密調査 (不具合があ るが範囲不 明)	即補修・改善を要する 特に大きな影響 があると判断さ れる	
建築基 準法に 根拠の ある点 検項目	適合	A	B	C	D	D+
	要精密調査 (適否不明)	C	C	C	D	D+
	不適合	D	D	D	D	D+
	既存不適格	D a	D a	D a	D a	D a
作動点検の実施の有無を 確認するもの		A 実施している	—	C 実施していない	—	—

(2) 点検結果の判定の定義

点検結果の判定の定義は次のとおりとします。

A：特に措置を要しない

- ・建築基準法への不適合はこの点検では確認されず、維持管理上の問題もない。

B：軽微な対応を要する又は引き続き観察を続ける

- ・D及びCの場合を除き、建築基準法への不適合はこの点検では確認されないが、維持管理上軽微な対応が必要である。
- ・部材等に劣化の兆候があるため、引き続き観察が必要である。

C：精密調査を要する

- ・Dの場合を除き、建築基準法の適否がこの点検の範囲では判断できないため、精密調査（別途）が必要である。
- ・部材等の劣化に関して不具合範囲がこの点検の範囲では判断できないため、精密調査（別途）が必要である。
- ・作動点検の有無を確認する項目で、点検が行われていないため、別途作動点検や検査が必要である。

D (D+) : 補修・改善等を要する

- ・建築基準法への不適合または、維持管理上重要な問題が確認され、補修・改善が必要である。(Dの内でも特に施設の運営、利用者の安全に大きな影響があると判断されるもの。)

D a : 既存不適格

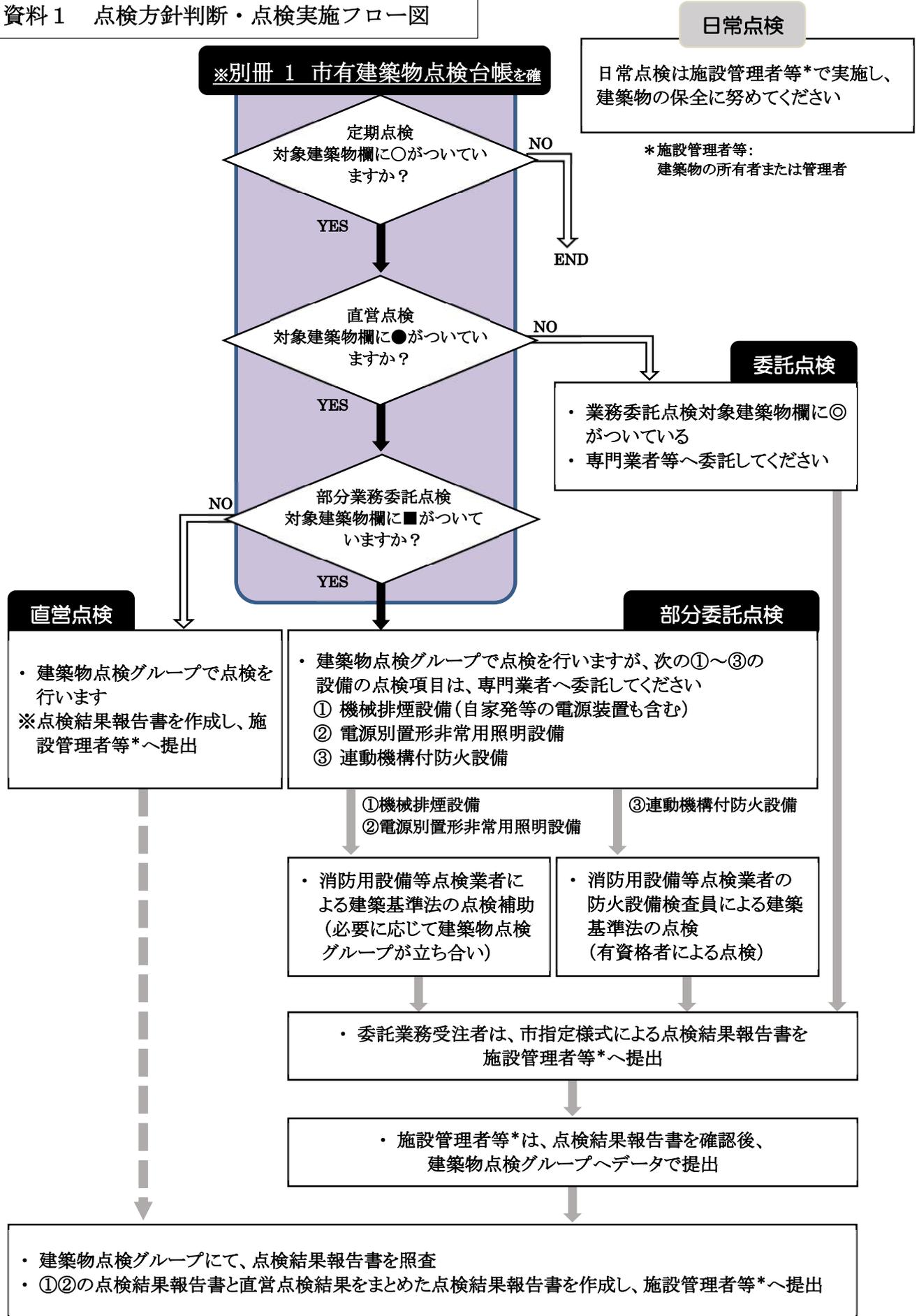
- ・違法ではないものの、現行の建築基準法の基準等に適合していないため、計画的な改修を進める必要がある。

7 フォローアップ

建築物点検グループは施設管理者等に報告した点検結果に対して、施設管理者等により補修や改善等が実施されていることを確認します。これは法第8条及び例規に基づき、施設管理者等に対して、「建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない」ことに関する助言・指導等を行うものの一環です。

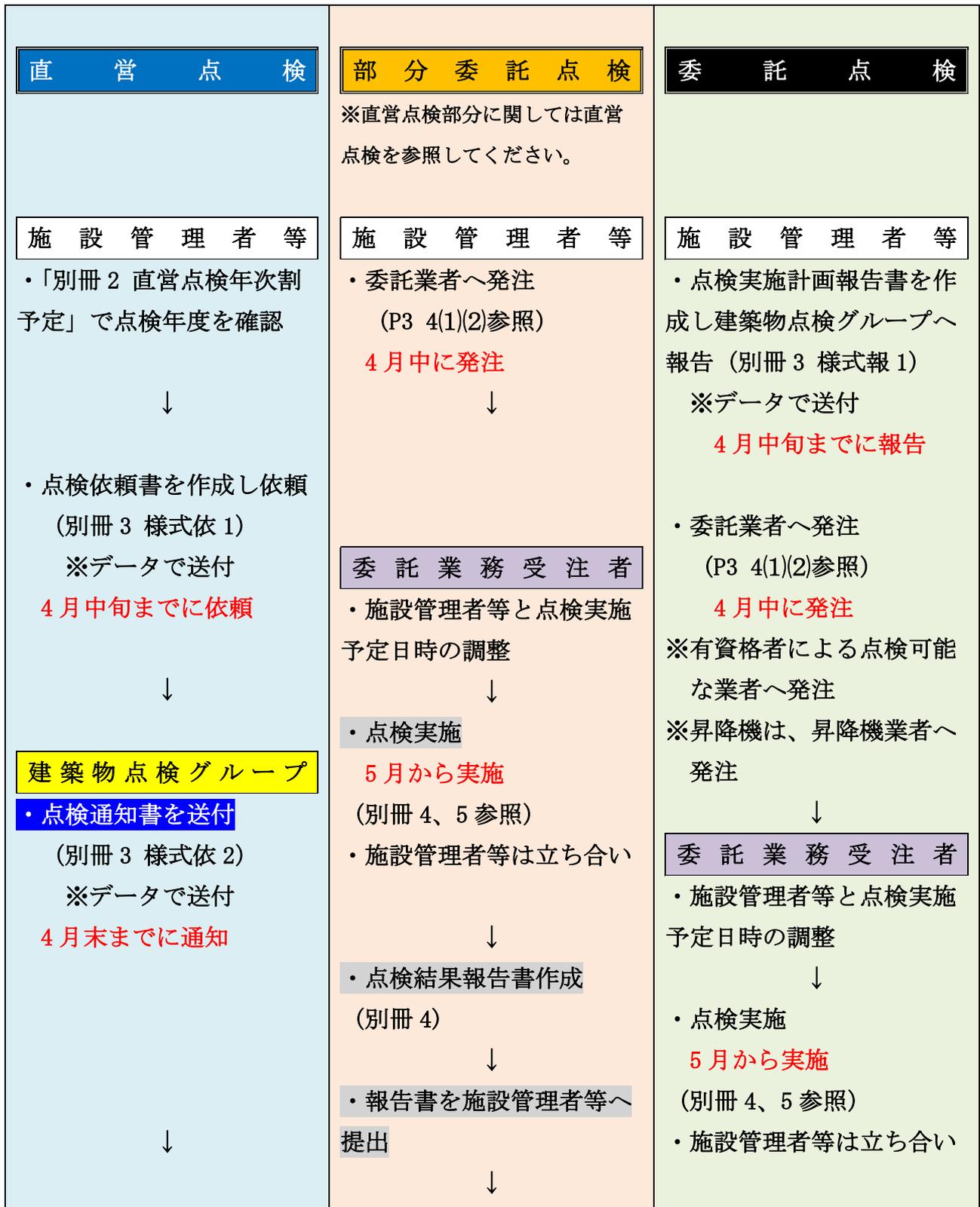
- ① 建築物点検グループは過去（当該年度の前年度まで）に実施した点検の報告に基づき、B～D（Daを含む）とされた部位等の措置について、施設管理者等に報告を求めます。
- ② 施設管理者等は修繕及び改修の計画を立案するとともに、場合によっては廃止・休止等の方針を検討し、その旨を建築物点検グループへ報告します。施設管理者等は修繕及び改修の計画立案にあたり最良な工法等が選択できるよう建築課へ相談します。また、廃止・休止の方針を立案する場合には公共施設マネジメントグループとも協議を行い、政策・制度面での対応も含めた総合的な判断となるようにします。
- ③ 建築物点検グループは提出された内容を確認し、早急な対応が必要と考えられる項目について施設管理者等の対応が行われない報告となっている場合には、施設管理者等へヒアリングをするなど、改善を促します。
- ④ 建築物点検グループは点検結果を財政課へ情報提供し、施設管理者等が修繕及び適正な維持管理に必要な財源の確保ができるようにフォローします。

資料1 点検方針判断・点検実施フロー図



資料2 点検方針確認後の業務の流れ

毎年度初旬に、「別冊1 市有建築物点検台帳」で各建築物の点検方針を確認





資料3 点検業務における様式一覧

① 点検部位・点検周期・根拠条項

点検部位	点検周期	根拠条項
建築物	3年以内ごと	建築基準法第12条第2項
建築設備 防火設備 昇降機	1年以内ごと	建築基準法第12条第4項

② 点検部位及び点検方針に対する各依頼様式

年度当初、各施設所管部署から建築物点検グループへ依頼する事務の各様式			
点検部位	方針	様式名称（別冊3：点検依頼要領に記載）	様式
建築物	直営点検	建築基準法第12条第2項の規定による点検依頼書	様式依1
	部分委託点検	無し ※部分委託の対象設備以外は、直営点検で行うので、様式依1が必要	—
	委託点検	建築基準法第12条第2項の規定による点検実施計画報告書 ※点検周期が3年以内ごとであるため、実施時期を把握するための様式	様式報1
建築設備 防火設備 昇降機	直営点検	建築基準法第12条第4項の規定による点検依頼書	様式依1
	部分委託点検	無し ※部分委託の対象設備以外は、直営点検で行うので、様式依1が必要	—
	委託点検	無し ※庶務課の一部の施設のみ、様式依1が必要（中学校の建築設備のみ直営点検実施）	庶務課のみ 様式依1

※建築物と建築設備等の両方点検がある年度は、2項と4項を分けて依頼してください。

③ 点検部位及び点検方針に対する各点検結果様式

点 検 結 果 報 告 書 の 各 様 式			
点検部位	方 針	様式名称 (別冊4：点検結果作成要領に記載)	様 式
建 築 物	直 営 点 検	建築物定期点検結果報告書 定期点検結果図（様式任意） 様式建6（対象の場合） ※建築物点検グループにより作成	様式建2 様式建3 様式建4 様式建5 様式共1
	部分 委託 点検	無し ※部分委託の対象設備以外は、直営点 検で行う	—
	委 託 点 検	建築物定期点検結果報告書 定期点検結果図（様式任意） 様式建6（対象の場合） ※業務委託受注者により作成	様式建1 様式建3 様式建4 様式建5 様式共1
建 築 設 備	直 営 点 検	建築設備定期点検結果報告書 定期点検結果図（様式任意） ※建築物点検グループにより作成	様式設2 様式設3 様式設4 様式設5 様式共1
	部分 委託 点検	建築設備定期点検結果報告書 定期点検結果図（様式任意） ※委託点検対象設備の項目部分のみ、 点検結果報告書の各様式を作成 ※業務委託受注者により作成	様式設1 様式設3 様式設4 様式設5 様式共1
	委 託 点 検	建築設備定期点検結果報告書 定期点検結果図（様式任意） ※業務委託受注者により作成	様式設1 様式設3 様式設4 様式設5 様式共1

点 検 結 果 報 告 書 の 各 様 式			
点検部位	方 針	様式名称 (別冊 4 : 点検結果作成要領に記載)	様 式
防火設備	直 営 点 検	防火設備定期点検結果報告書 定期点検結果図 (様式任意) ※建築物点検グループにより作成	様式防 2 様式防 3 様式防 4 様式防 5 様式共 1
	部 分 委 託 点 検	防火設備定期点検結果報告書 定期点検結果図 (様式任意) ※委託点検対象設備の項目部分のみ、点 検結果報告書の各様式を作成 ※業務委託受注者により作成	様式防 1 様式防 3 様式防 4 様式防 5 様式共 1
	委 託 点 検	防火設備定期点検結果報告書 定期点検結果図 (様式任意) ※業務委託受注者により作成	様式防 1 様式防 3 様式防 4 様式防 5 様式共 1

点検部位	方 針	様式名称・報告様式 (準用)
昇 降 機	委 託 点 検	定期検査報告書 (昇降機) 建築基準法施行規則第 6 条関係 : 別記第 3 6 号の 4 様式 平成 2 0 年国土交通省告示 2 8 3 号で定める検査結果表 (令和 7 年 7 月 1 日以降は令和 6 年 6 月 2 8 日国土交通省告示第 974 号で定める検査結果表) ※建築基準法第 1 2 条第 3 項の規定…の 3 項を 4 項と書 き換えて作成 ※業務委託受注者により作成

資料4 建築物点検業務におけるデータ送信時の注意事項

※委託点検及び部分委託点検結果報告書のデータを送付する時に適用します。

(Microsoft Access) 点検結果報告書作成フォームの場合

- (1) 点検結果報告書作成フォーム(Access)で点検結果報告書を作成した場合は、ファイルを圧縮して送付する。また、別に、PDFで出力したファイルも送付すること。
- (2) 点検結果報告書作成フォーム(Access)送付時のファイル名は、次のとおり送付すること。
 - ① 1つのファイルに複数入力した場合：「年度＋(所属部署名)＋点検結果」
例：R07(契約管財課)点検結果
 - ② 1つのファイルに1棟入力した場合：「年度＋-台帳番号＋(施設名称)」
例：R07-50(大垣市役所庁舎)
- (3) 点検結果報告書PDFのデータは、台帳番号ごとに1つのファイルとする。
(各種様式を結合して、1つのファイルとして送付すること。)
送付時のファイル名：「年度＋-台帳番号＋(施設名称)」
例：R07-50(大垣市役所庁舎)

(上記以外(Access以外)で点検結果報告書を作成した場合)

- (1) 点検結果報告書は、台帳番号ごとに1つのファイルとする。
(各種様式を結合して、1つのファイルとして送付すること。)
- (2) 送付時のファイル名：「年度＋-台帳番号＋(施設名称)」
例：R07-50(大垣市役所庁舎)

※ 委託点検等の受注者がMicrosoft Accessに対応できる場合は、「定期点検結果報告書作成フォーム」で作成してください。

その他、年度当初に各施設所管部署から建築物点検グループへ依頼する「様式依1」及び「様式報1」の所属ごとの入力データを「大垣市共有(Z:)」フォルダの「伝達フォルダ」内に「令和〇年度建築物等点検依頼書データ」として、4月末日まで掲載しますので、データ貼付け等にご利用ください。