

各都道府県

建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公印省略)

建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件等の一部を改正する告示の施行について

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 12 条第 1 項から第 4 項までの規定に基づく定期報告制度において、安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定める建築物及び建築設備等を対象とする定期の調査、検査及び点検（以下「定期調査・検査等」という。）の合理化や新技術の活用を可能とするため、定期調査・検査等の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表等を見直すこととしました。

これらの見直しに関連する告示（以下「関係告示」という。）として、

- ・建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件等の一部を改正する告示（令和 6 年 6 月 28 日国土交通省告示第 974 号）
- ・建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件等の一部を改正する告示（令和 7 年 1 月 29 日国土交通省告示第 53 号）

の 2 告示を公布し、令和 7 年 7 月 1 日から施行されます。

つきましては、改正後の、

- ・建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 282 号。以下「特定建築物定期調査告示」という。）
- ・昇降機の定期検査報告における検査及び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並びに検査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 283 号。以下「昇降機定期検査告示」という。）
- ・遊戯施設の定期検査報告における検査及び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並びに検査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 284 号。以下「遊戯施設定期検査告示」という。）

- ・ 建築設備（昇降機を除く。）の定期検査報告における検査及び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並びに検査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 285 号。以下「建築設備定期検査告示」という。）
- ・ 防火設備の定期検査報告における検査及び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並びに検査結果表を定める件（平成 28 年国土交通省告示第 723 号。以下「防火設備定期検査告示」という。）

の運用について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、その運用に遺漏なきようお願いいたします。

また、貴職におかれては、貴管内の特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いいたします。

なお、登録講習機関及び建築設計・施工関係団体の長に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

記

第 1 告示改正の概要

1. 特定建築物定期調査告示の見直し

（1）建築設備定期検査告示に定める点検の項目との重複の解消について

現行では、換気設備、排煙設備、可動式防煙壁及び非常用の照明装置における作動の状況に関する定期調査・検査等は、建築物の定期調査又は点検（以下「特定建築物定期調査」という。）及び建築設備の定期検査又は点検（以下「建築設備定期検査」という。）の双方において実施することとされていますが、改正後は、これらの項目について、特定建築物定期調査においては実施せず、建築設備定期検査においてのみ実施することとします。

また現行では、特定建築物定期調査において実施することとしている換気設備及び非常用照明装置の物品の放置の状況について、改正後は、建築設備定期検査において実施することとします。

（2）昇降機定期検査告示に定める項目との重複の解消について

現行では、非常用エレベーターの作動の状況に関する定期調査・検査等は、特定建築物定期調査及び昇降機の定期検査又は点検（以下「昇降機定期検査」という。）の双方において実施することとされていますが、改正後は、特定建築物定期調査においては実施せず、昇降機定期検査においてのみ実施することとします。

（3）常閉防火扉の取扱いについて

現行では、防火扉の運動エネルギー等に関する定期調査・検査等は、常時閉鎖した状態にある防火扉（以下「常閉防火扉」という。）については特定建築物定期

調査において実施することとしている一方で、随時閉鎖できる状態にある防火扉については防火設備の定期検査又は点検（以下「防火設備定期検査」という。）において実施することとしています。改正後は、常閉防火扉を防火設備定期検査の対象とするとともに、防火設備定期検査の対象となる常閉防火扉を「各階の主要な」ものに限定することとします。

また、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「施行規則」という。）第 6 条第 1 項において、防火設備定期検査における報告の時期については原則としておおむね 6 ヶ月から 1 年までの間隔において特定行政庁が定める時期としている一方で、国土交通大臣が定める検査の項目についてはおおむね 1 年から 3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期としているところ、常閉防火扉が設置されている建築物における防火設備定期検査に係る負担軽減を図る観点から、国土交通大臣が定める検査の項目として、常閉防火扉に係るもの（例：常閉防火扉の固定の状況）を追加することとします。

（４）判定基準の構造基準との不整合の解消について

現行では、防火区画に用いる戸の運動エネルギー及び閉鎖力については、構造基準においては適合を求めている一方で、特定建築物定期調査告示においては判定基準への適合に係る定期調査又は点検の実施を求めており、不整合が生じています。改正後は、特定建築物定期調査の調査項目のうち、これらの項目を削除して、構造基準との不整合を解消することとします。

（５）建築設備定期検査及び防火設備定期検査における特定建築物定期調査の調査結果表の活用について

現行では、建築設備定期検査及び防火設備定期検査を実施するにあたり、発注者から検査者に対して検査に必要な図面等の情報提供がなされていない実態があることを踏まえ、改正後は、特定建築物定期調査の調査結果表に添付する各階平面図に防火区画を明示することとします。これにより、建築設備定期検査及び防火設備定期検査において当該各階平面図の活用を促進するとともに、発注者から検査者に対して適切な情報提供を実施することを促進し、検査業務の効率化を図ることとします。

２．昇降機定期検査告示の見直し

（１）検査基準の構造基準との不整合の解消について

現行では、小荷物専用昇降機における「点検用コンセント」並びに油圧エレベーターにおける「機械室内の状況並びに照明装置及び換気設備等」のうち、「防油堤の状況」、「標識の状況」及び「消火設備の状況」について、構造基準においては適合を求めている一方で、昇降機定期検査告示においては基準への適合に係る定期検査又は点検の実施を求めており、不整合が生じています。改正後は、昇

降機定期検査の検査項目のうち、これらの項目を削除して、構造基準との不整合を解消することとします。

3. 遊戯施設定期検査告示の見直しについて

(1) 判定基準の見直しについて

現行では、舞台及び床の回転舞台と接する床との隙間及び段差の状況に係る判定基準について、「隙間及び段差が是正が必要な状態」としていますが、隙間又は段差のどちらか一方でも基準を超えた場合には是正を求めることとするため、改正後は、「隙間若しくは段差」に改めることとします。

4. 建築設備定期検査告示の見直し

(1) 特定建築物定期調査告示に定める調査の項目との重複の解消について

1. (1)に記載のとおり、特定建築物定期調査告示及び建築設備定期検査告示の重複の解消を図る改正を行います。

(2) 新技術を活用した検査の合理化について

現行では、非常用の照明装置の定期検査又は点検に関して、点灯の状況及び予備電源の性能については全ての非常用の照明装置を対象に、照度の状況については避難上必要となる部分に設けられる非常用の照明装置を対象に、それぞれ実施することとしており、それぞれの定期検査又は点検には長時間を要する状況となっています。近年、自動検査機能を有する非常用の照明装置やLEDを使用する非常用の照明装置の普及が進んでいることを踏まえ、改正後は、点灯の状況及び予備電源の性能については自動検査機能を有する照明装置である場合に、照度の状況については非常時のみLEDランプが点灯し、自動検査機能を有する照明装置である場合に、それぞれ自動検査機能による検査終了後の機器の表示等により確認することを可能とし、検査の合理化を行うこととします。

5. 防火設備定期検査告示の見直し

(1) 特定建築物定期調査告示に定める調査の項目との重複の解消について

1. (3)に記載のとおり、各階の主要な常閉防火扉について、特定建築物定期調査の対象から防火設備定期検査の対象に改める等の改正を行います。

(2) 検査基準の構造基準との不整合の解消について

現行では、「防火区画に用いる防火設備等の構造方法を定める件（昭和48年建設省告示第2563号）」において、人の通行の用に供する部分の防火扉等について危害防止装置の設置を求めている一方で、防火設備定期検査告示において、人の通行の用に供する部分以外の防火扉等についても危害防止装置の定期検査又は点検を求めており、不整合が生じています。改正後は、防火設備定期検査で実施し

ている防火扉等の危害防止装置の検査項目について、対象を人の通行の用に供する部分の防火扉等に限定することを明確化し、構造基準との不整合を解消することとします。

6. 定期調査・検査等におけるデジタル化の促進

現行では、特定建築物定期調査告示、昇降機定期検査告示、遊戯施設定期検査告示、建築設備定期検査告示及び防火設備定期検査告示において、定期調査・検査等の際には「目視により確認する」とされており、実質的に資格者の立会いを必要としています。改正後は、定期調査・検査等の各項目について、センサー等の新技術を活用することを可能とするため、「目視又はこれに類する方法により確認する。」と改正することとします。

なお、目視その他これに類するものの運用については、令和6年6月28日に事務連絡（別紙1）を発出していることを申し添えます。

第2 運用に係る留意事項

1. 共通事項

（1）特定行政庁による定期報告対象建築設備の指定

現行では特定建築物定期調査及び建築設備定期検査の双方において実施している換気設備、排煙設備、可動式防煙壁、非常用の照明装置の作動の状況等について、建築設備等定期検査へ移行する今般の改正の趣旨を踏まえ、これらの建築設備を定期報告対象として指定していない特定行政庁におかれましては、積極的に指定を行うことを検討するようお願いします。

（2）施行日をまたぐ調査または検査の取扱い

定期調査・検査等が二日以上にわたって実施される場合において、施行日前に着手する場合にあっては、現行の調査結果表又は検査結果表に従って行うこととなりますが、施行日以後に着手する場合にあっては、改正後の調査結果表又は検査結果表に従って行うこととなります。

2. 防火設備定期検査について

（1）常閉防火扉の対象

常閉防火扉のうち、防火設備定期検査の対象となる「各階の主要な常閉防火扉」とは、原則、「①避難経路に設けられたもの」、「②吹抜きに面して設けられたもの」、「③日常の通行が多く開閉作動の頻度の高いもの」、その他安全上必要なものを対象とします。

なお、「②吹抜きに面して設けられたもの」については、原則、堅穴区画に設ける防火扉を示していますが、堅穴区画のうち、昇降路に設ける防火扉は、従前通り昇降機定期検査の対象となるため、防火設備定期検査の対象外となります。