



スライド 1

この動画では、建築基準法第12条に定めるところにより、必ず実施する必要のある公共建築物定期点検とは何か、業務の進め方について把握できる内容となっています。

令和5年4月版

① 点検対象施設				
【建築物】				
用途	延べ面積	階数	法令対象	保全課対象
① 劇場、映画館、演習場、観覧場、公会堂、集会場（公民館、文化会館、民芸センター、地域福祉センター等）、競技場、音楽ホール、体育館、学舎、共同住宅、遊園地、児童遊具施設等（当該施設等認定工事種別を含む）	100㎡を超え 200㎡以下のもの	2以下	—	○
② 学校、体育館、博物館、図書館、スポーツ場、水泳場、スポーツの練習場		3以上	○	○
③ 百貨店、マーケット、展示場、遊技場、合衆浴場、飲食店、物品販売業を含む店舗	200㎡を超えるもの	全て	○	○
④ 自動車修理工場、映画（テレビ）スタジオ				
⑤ 警務所その他のこれに類するもの	100㎡を超え 200㎡以下のもの	全て	—	○
	200㎡を超えるもの	2階以上	—	○
		3階以上	○	○
上記の利用者のうち不特定多数者が利用するもの （例：ラウンジ施設・児童室の土地権（借入れ）、遊園地等）	100㎡を超えるもの	全て	—	○
【建築設備】				
点検対象設備	延べ面積	階数	法令対象	保全課対象
昇降機	全て		○	○
特定建築物認定工事種別が公共建築物に指定された建築物の昇降機及び防火設備	建築物に準ずる		○	○
特定建築物以外で指定された建築物に設置される昇降機以外の建築設備及び防火設備	建築物に準ずる		—	○
【外壁】				
点検対象設備	延べ面積	階数	法令対象	保全課対象
点検対象設備	延べ面積	階数	法令対象	保全課対象
用途に問わず、外壁の目くじりにタイル張り、石張り、モルタル等を用いているもの	全て		○	○

スライド 2

はじめに、点検の対象となる施設について説明します。
 集会場や体育館、事務所など用途別に、面積や階数の要件を満たす施設が点検対象となります。
 建築基準法に定められている点検となりますので、法令対象の列に○の表記があるものは、必ず実施するようにお願いします。
 また、保全課では、不特定多数の者が利用する施設の場合は、法令対象以外のものについても、点検を推奨しています。

公共建築物定期点検

②点検の周期

■建築基準法に基づく公共建築物定期点検について（第12条第2項・第4項）

注：建築基準法 号：建築基準法附則(号) 告示：国土交通省告示

点検対象	法令等	周期	点検内容への関係	検査員	資格	
建築物 用途・構造により法定で規定された建築物 (特定建築物)	法第12条2項 建築基準法第14条 令第14条第2項 令第14条第2項 令第14条第2項 告示282号	3年に1回	※1	■	あり	特定建築物検査員
外壁 外壁仕上げ材(タイル、石貼等(既設工法に準じての場合))、タイル等の外壁材		※1				
建築物以外の建築物に設置された 建築設備 点検対象 換気設備、排気設備、給排水設備、排煙設備等	法第12条3項 建築基準法第12条 告示284号	毎年		■	あり	建築設備検査員 一級建築士 二級建築士
建築物以外の建築物に設置された 防火設備 防火戸(防火扉、防火シャッター等)、レスキュー、その他防火器具等設備	法第12条3項 令第19条 告示722号	毎年		■	あり	防火設備検査員
昇降機 エレベーター、エスカレーター、小規模乗降設備	法第12条5項 令第29条第3号 告示283号	毎年		■	なし	昇降機検査員

※1 新築、外壁全面改修、もしくは前回の外壁全面点検から10年経過後の最初の建築物の定期点検まで

スライド 3

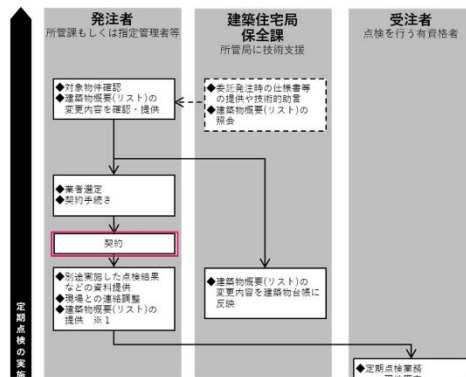
続いて、法令により定められている点検の周期について説明します。

建築物の点検周期は、3年に1回となります。

外壁については、※1のとおり、新築、外壁全面改修、もしくは前回の外壁全面点検から10年経過後の最初の建築物の定期点検までとなっています。

建築設備の点検周期については、毎年であることに注意してください。

③定期点検のフローチャート



所管施設の点検発注者を確認ください。

スライド 4

続いて、定期点検実務のおおまかな流れについて説明します。

保全課から年に1回、点検の対象となる施設について、照会を行っています。

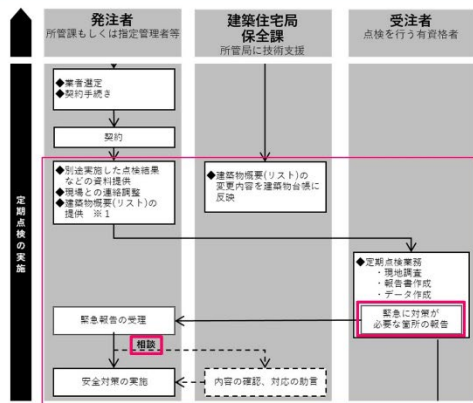
指定管理者の業務に含まれている施設があるかかもしれませんので、所管している施設ごとに、誰が定期点検業務を発注しているのかを確認してください。

所管課において、定期点検業務を発注している場合は、仕様書を作成し、業者選定を行い、契約締結となります。

保全課では、法令などの改正に合わせて仕様書を見直しており、最新の仕様書をホームページにて提供していますので、ご活用ください。

公共建築物定期点検

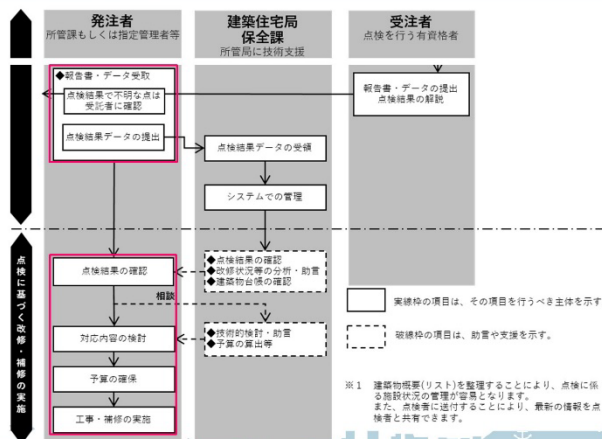
③ 定期点検のフローチャート



スライド 5

受託者が決定すれば、定期点検が実施されます。
そののち、報告書が作成されます。
その際、緊急に対策が必要な箇所の報告を受けた場合は、なるべく早く安全対策の実施が必要となりますので、保全課までご相談ください。

③ 定期点検のフローチャート



スライド 6

報告書の提出を受けたら、報告書の確認をお願いします。記載内容に不明点があれば、受託者に確認するようにしてください。
点検で見つかった不具合については、修繕等の対応が必要となります。
なお、保全課に提出頂いた場合は、確認の上、落下物等の事故被害の恐れがあると判断した場合は、保全課にて安全対策補修を実施することがあります。
そのため点検終了後、可能な限り早期に点検結果のご提出をお願いします。
なお、同様の趣旨から指定管理者において、定期点検を実施している場合でも、所管課においてデータを受領後、保全課にデータの提出をお願いします。

公共建築物定期点検

(参考) 定期点検結果から安全対策補修につながった事例

定期点検報告書 (抜粋)

階位	番号	点検項目	点検結果
	4 (16)	建築物の内観	異常修正 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/>

特記事項	
2階 吹き抜け	
壁 石貼り	クラック有り

クラック有りの記載のみ
↓
クラックの放置
↓
タイル、モルタル、石等の落下による事故

安全対策
クラック飛散防止フィルムの施工の実施
→技術的な支援を行います。保全課までご相談ください。

スライド 7

こちらは、定期点検結果の提出を受けて、保全課において安全対策補修を実施した事例になります。
報告書においては、クラック有りの記載のみしかありませんでしたが、現地は市民の通行が多い場所であり、クラックが成長すると、タイルが落下する可能性が高く、重大な事故につながる可能性があると考えられましたので、飛散防止フィルムの施工を実施しています。
このほかにも、技術的な支援が必要な場合は、保全課までご相談ください。

④ 発注業務について

- 発注時に準備するもの
 - ① 公共建築物定期点検仕様書
 - ② 対象施設及び提出部数一覧表 (仕様書別表)
 - ③ 公共建築物定期点検[...]特記仕様書
 - ④ その他
 - 【公共建築物定期点検 成果品作成要領】
 - 【公共建築物定期点検 補足特記仕様書】

施設名	種別	階数	点検項目	仕様書別表	提出部数	備考

スライド 8

続いて、発注に必要な資料について説明します。
発注時に準備が必要なものとしては、①、公共建築物定期点検仕様書、②、対象施設及び提出部数一覧表 (仕様書別表)、③、公共建築物定期点検特記仕様書になります。

④ 発注業務について

全ての資料は、市のホームページで公表しています

[ホーム](#) > [事業者の方へ](#) > [各種届出・規制等](#) > [建築住宅局](#) > [保全課](#) > 市有建築物の定期点検

標準仕様書一覧表

公共建築物定期点検（資料一式）	令和4年11月版	公共建築物定期点検仕様書（PDF：3,248KB）
仕様書	令和4年11月版	公共建築物定期点検仕様書（PDF：543KB）
対象施設および提出回数一覧表（仕様書別表）	令和5年4月版	公共建築物定期点検 対象施設および提出回数一覧表_兼_システム利用申請書（EXCEL：358KB）
特記仕様書 建築物	令和4年11月版	公共建築物定期点検【建築物】特記仕様書（PDF：613KB）
特記仕様書 外壁全面点検	令和5年7月版	公共建築物定期点検【外壁】特記仕様書（PDF：684KB）
特記仕様書 建築設備	令和4年11月版	公共建築物定期点検【建築設備】特記仕様書（PDF：554KB）
特記仕様書 防火設備	令和4年11月版	公共建築物定期点検【防火設備】特記仕様書（PDF：724KB）
成果品作成要領	令和4年11月版	公共建築物定期点検_成果品作成要領（EXCEL：808KB）
補足特記仕様書	令和4年6月版	公共建築物定期点検_補足特記仕様書（PDF：824KB）

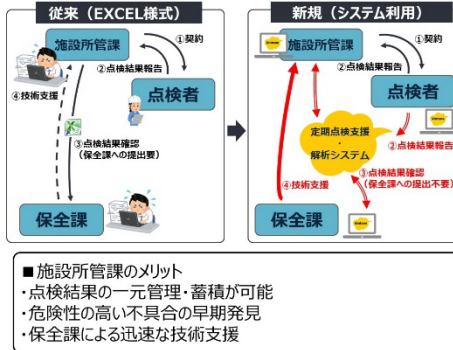
法令などの改正に合わせて、仕様書を見直しています。必ず、**最新の仕様書**をご利用ください。

スライド 9

全ての資料を神戸市ホームページの保全課のページにて公表しています。法令などの改正に合わせて、仕様書を見直していますので、必ず、最新の仕様書をご利用ください。

⑤ システムを用いた点検業務について **NEW**

従来との比較（イメージ図）



① 契約

仕様書別表に、「定期点検システム(有償)を用いて報告書を作成」にチェックを入れて、必要なアカウント数などを記載のうえ、発注してください。

② 点検結果確認

点検者の入力に合わせて報告書の確認がWEB上で可能となります。
※従来様式の点検結果報告書の出力が可能です。

③ 技術支援

保全課においても点検結果を確認することができるため、危険性の高い不具合があった場合、迅速な技術支援を行います。
※保全課への点検結果の提出は不要

スライド 10

ここからは、kintoneを使った定期点検業務のご紹介になります。これまで、有資格者による定期点検結果を所管課から保全課にご提供いただいていたのですが、点検の見方が分からないというお問い合わせをはじめ、危険性の高い不具合が報告されていたとしても、保全課に情報が届くまでには、タイムラグがありました。そこで、WEB上で定期点検結果を報告できるシステムを構築しています。従来の発注仕様書の別表に、定期点検システム(有償)を用いて報告書を作成にチェックを入れて、必要なアカウント数などを記載のうえ、従来同様に発注してください。このシステムのメリットとして、点検者による点検結果がクラウド上に一元管理・蓄積され、所管課及び保全課に共有される仕組みとなっているため、危険性の高い不具合の早期発見、保全課による迅速な技術支援につながると考えています。

公共建築物定期点検

⑤システムを用いた点検業務について

詳しくは、市のホームページで公表しています

[ホーム](#) > [事業者の方へ](#) > [各種届出・規制等](#) > [建築住宅局](#) > [保全課](#) > [市有建築物の定期点検](#)

市有建築物の定期点検

検索履歴: (2024年6月26日)

詳細検索方法に基づく市有建築物の定期点検業務において発生する標準仕様書・様式等のデータを閲覧・ダウンロードすることが可能です。

確認によっては、このページに掲載されている標準仕様書・様式を使用していない場合もありますので、各発注先に確認するなど、留意してください。

今後も運営変更・修正を行うことがありますので、最新のものをご利用ください。

[標準仕様書](#) (既定された方向け) [点検報告様式](#) (既定された方向け) [システムを用いた点検報告](#) (既定された方向け)

民間建築物の様式は、市有建築物の様式と異なりますので、ご注意ください。
[民間建築物の定期報告はこちら](#)

SAME CATEGORY
同じ分類から探す

保全課

- 市有建築物の定期点検
- 市有建築物の維持管理の課業務

システムを用いた点検報告

【令和4年6月】
システムを用いて定期点検報告を行うことで、不具合の早期発見、迅速な技術支援、点検結果の一元管理・蓄積を進めています。
仕様書にシステムを用いた定期点検を行う旨の記載がある場合、以下資料をご確認ください。

- システム概要 (システム利用費等の課金方法/利用料金) (PDF: 1.390KB)
- 点検書操作イメージ (PDF: 2.032KB)

スライド 1 1

システムの操作イメージや詳細については、神戸市ホームページにおいて、市有建築物の定期点検のページに記載していますので、ご確認ください。

⑤システムを用いた点検業務について

問い合わせ先・各種資料

- 窓口
建築住宅局保全課
内線 952-6542 (建築) 952-6549 (設備)
外線 595-6606 (建築) 595-6607 (設備)
- 仕様書等発注資料
<https://www.city.kobe.lg.jp/a82789/business/todokede/jutakutoshikyoku/hozen/teikitenken.html>

システムの利用に関し、疑問等があればお気軽にお尋ねください。

スライド 1 2

システムの利用に関し、疑問等があればお気軽にお尋ねください。
以上で、公共施設管理のイロハ、公共建築物定期点検編を終了します。