

2 建築物、防火設備の 調査・検査のポイント

I 建築物の検査・調査のポイント

II 防火設備の検査・調査のポイント

建築物の調査・検査のポイント

■ 建築物

- 1 敷地及び地盤
- 2 建築物の外部
- 3 屋上及び屋根
- 4 建築物の内部
- 5 避難施設等
- 6 その他

業務基準（参考）

定期調査・報告マニュアル

（調査要領、報告書等の作成、調査項目解説など）



業務基準（参考）

- 特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）
- 防火設備定期検査業務基準（2020年版）
（一財）日本建築防災協会
TEL 03-5512-6453（代）
ホームページ <http://www.kenchiku-bosai.or.jp>
- 建築設備定期検査業務基準書（2016年版）
- 昇降機・遊戯施設定期検査業務基準書（2017年版）
（一財）日本建築設備・昇降機センター
TEL 03-3591-2427
ホームページ <http://www.beec.or.jp/>

2 建築物の外部

調査対象 外壁（外装仕上げ材等）

(11) タイル石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、
モルタル等の劣化及び損傷の状況



コンクリート、プレキャストコンクリートパネル、ALCパネルなどにモルタル又は接着剤等で貼り付けられたタイル、石貼り等及び現場、工場等でコンクリートなどと同時に打ち込まれたものが対象となります。



劣化・損傷



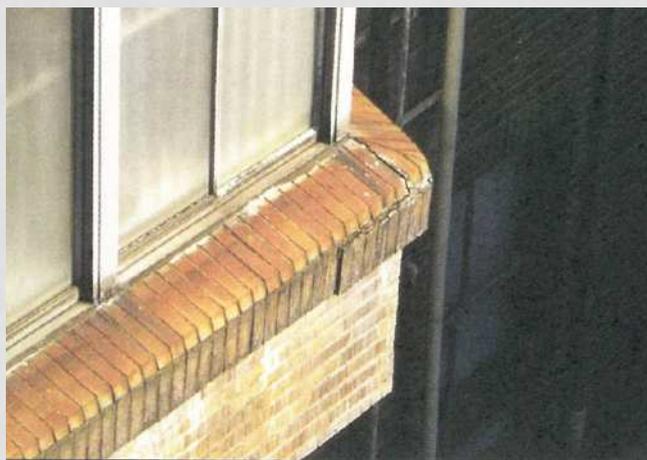
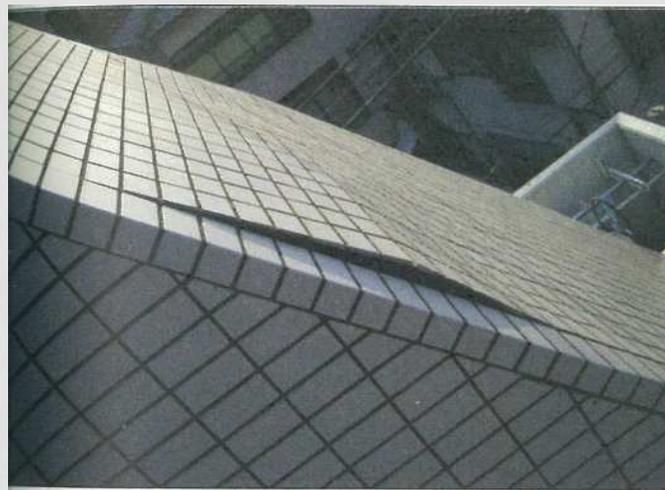
※ () は検査結果表の番号

(出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P112）

2 建築物の外部

調査対象 外壁（外装仕上げ材等）

モルタル等の劣化
及び損傷の状況



（出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P112）

2 建築物の外部

調査対象 外壁（外装仕上げ材等）

- 調査方法（3年ごとの調査時）
テストハンマーによる手の届く範囲を部分打診する。
- 判定基準
外壁タイル等に剥落等があること又は著しい白華、ひび割れ、浮き等があること。

⇒ 経年等の状況によっては全面打診が必要

2 建築物の外部

調査対象 外壁（外装仕上げ材等）

○全面打診とは

- ・落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分の全てを打診すること

○全面打診等とは

- ①外壁調査範囲に、足場等を設置してテストハンマーで全面打診する方法
- ②赤外線調査とテストハンマーによる打診併用
長所：短時間に効率よく調査できる。
短所：天候やタイルの色汚れに左右される。

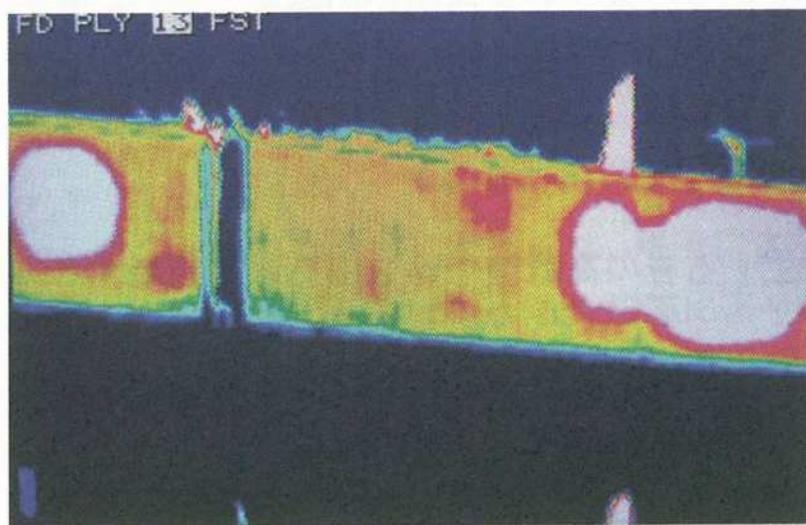
★ 竣工後10年経過、もしくは外壁改修や全面打診等調査から10年経過した場合は、全面打診等調査が必要

2 建築物の外部

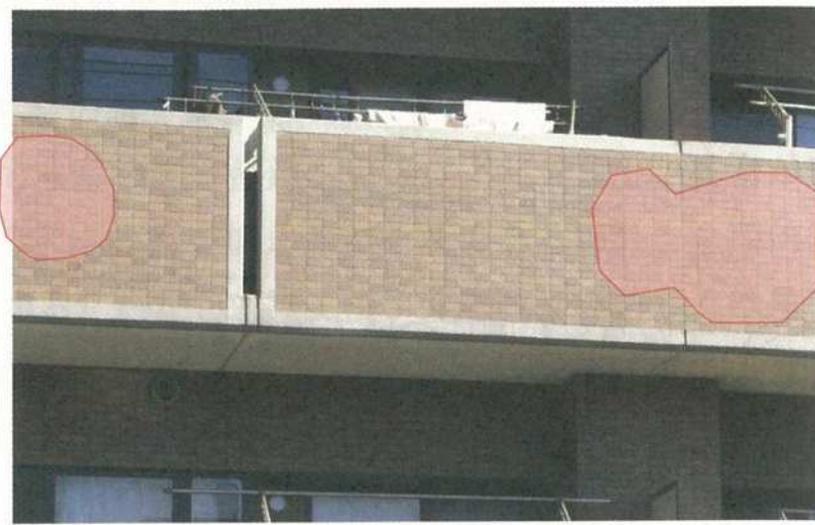
調査対象 外壁（外装仕上げ材等）

赤外線調査

タイル表面の温度を赤外線装置で測定し、剥離部を検出している状況



赤外線画像

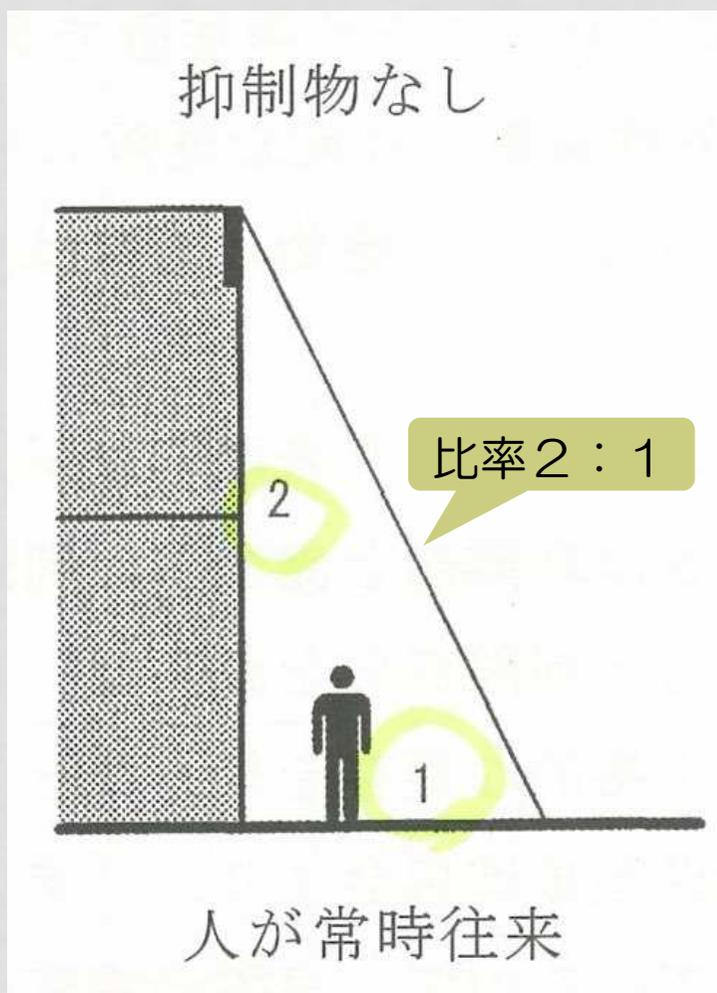


可視画像

（出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P110）

2 建築物の外部

調査対象 外壁（外装仕上げ材等）



歩行者等に危害を加える恐れのある部分

公道、不特定多数が通行する私道、構内通路、広場を有するもの。

ただし、壁面直下にRC、S造等の強固な落下物防御施設が設置され、または植込み等により、影響角が完全にさえぎられ、災害の危険がないと判断される部分を除くものとする。

3 屋上及び屋根

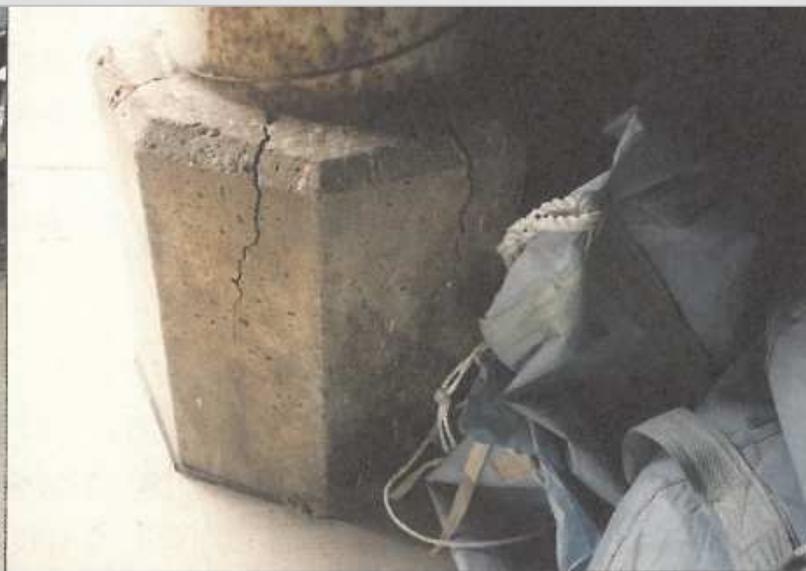
調査対象 屋上面、屋根、機器及び工作物

調査方法：

目視、テストハンマーによる打診等及び設計図書等により確認する。



屋上手すりの支持部腐食



広告塔脚部コンクリート基礎のひび割れ

(出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P137)

4 建築物の内部

調査対象 建築物の天井の室内に面する部分

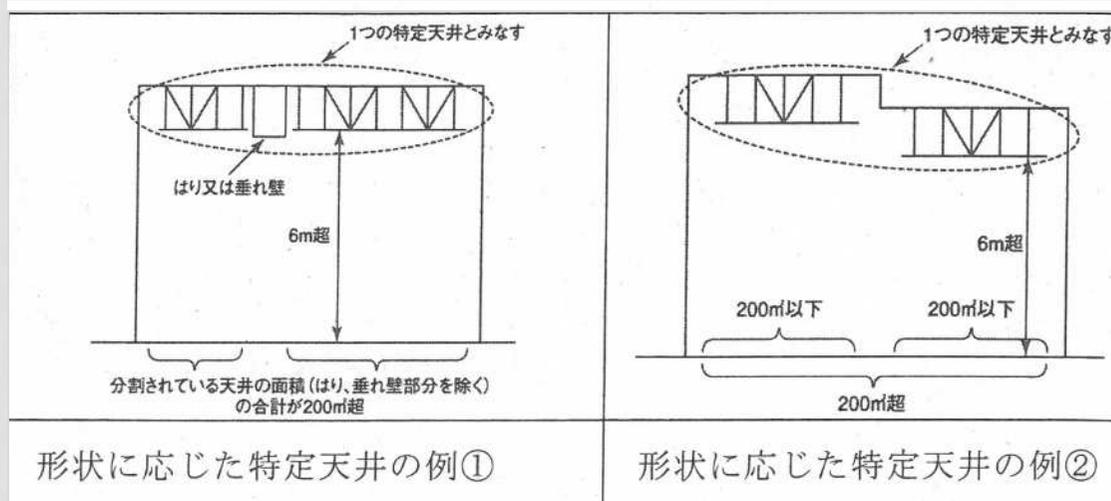
(25) 特定天井の劣化及び損傷の状況

■ **調査方法：**

設計図書等により確認するとともに天井の室内に面する側の調査は室内側から目視により確認する。

天井裏の調査は点検口等から内部を目視により確認する。

■ **判定基準：**当該空間の天井に耐震対策がないこと。



(出典：特定建築物定期調査業務基準 (2016訂版) P176)

4 建築物の内部

調査対象 防火設備

(26) 区画に対応した防火設備の設置の状況

- 調査方法：
目視及び設計図書等により確認する。
- 判定基準：
法令に適合しないこと

※特定防火設備は旧法の甲種防火戸、防火設備は旧法の乙種防火戸に相当します。
共同住宅も共用廊下と各戸を区画するために、扉等に防火設備を使用していることがありますので、注意してください。

※ () は検査結果表の番号

4 建築物の内部

調査対象 防火設備

(31) 常閉防火設備の閉鎖又は作動の状況

■ 調査方法：

各階の主要な常閉防火設備の閉鎖又は作動を確認。ただし、3年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。

■ 判定基準：

常閉防火設備が閉鎖または作動しないこと

※ 「各階の主要な」とは、

- ①避難経路に設けられたもの、②吹抜けに面して設けられたもの
- ③開閉動作の頻度の高いもの、④前回の調査時に指摘のあったもの
- ⑤前回調査時に調査しなかったもの を原則とする。

※ () は検査結果表の番号

5 避難施設等

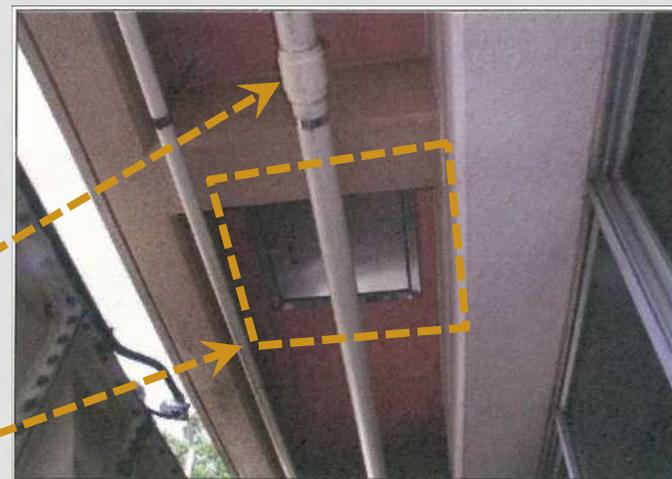
調査対象 避難上有効なバルコニー

(10) 避難器具の操作性の確保の状況

- 調査方法：
目視及び作動により確認する。
- 判定基準：
避難ハッチが開閉できないこと
又は避難器具が使用できないこと。

配管があるため降りられない

避難ハッチ



(出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P246)

※ () は検査結果表の番号

5 避難施設等

調査対象 防煙壁

(25) 防煙壁の劣化及び損傷の状況

- 調査方法：
目視により確認する。
- 判定基準：
防煙壁にき裂、破損、変形等があること。

※たれ壁だけでなく、区画を構成する壁であれば、通常の壁も対象となります。



(出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P267)

※ () は検査結果表の番号

5 避難施設等

調査対象 排煙設備

(27) 排煙設備の設置の状況

- 調査方法：
目視及び設計図書等により確認する。
- 判定基準：
法令に適合しないこと。

※自然排煙設備も調査対象となります。
例えば、共同住宅のエントランスに自然排煙設備（手動開放装置）がある場合があります。

※ () は検査結果表の番号

5 避難施設等

調査対象 排煙設備

(28) 排煙設備の作動の状況

■ 調査方法：

各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査等の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。

■ 判定基準：

排煙設備が作動しないこと。

※「各階の主要な」とは、

- ①店舗、事務室等可燃性物品が多い室に設けられたもの
 - ②前回の調査時に指摘のあったもの
 - ③前回の調査時に調査しなかったもの
- を原則とする。

※ () は検査結果表の番号

5 避難施設等

調査対象 排煙設備

(29) 排煙口の維持保全の状況

■ 調査方法：

目視により確認するとともに開閉を確認する。

■ 判定基準：

排煙口が開閉しないこと又は物品により排煙に支障があること。

ダンボールで排煙窓を塞いでいる



(出典：特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）P272)

※ () は検査結果表の番号

開放レバーが折れている

防火設備の調査・検査のポイントについて

■ 防火設備

全般

■ 検査項目：

「平成28年国土交通省告示第723号」に定められている。

防火設備

防火設備の種類 ※防火設備の定期報告において「防火設備」とは随時閉鎖式のものをいう。

①防火扉

③耐火クロススクリーン

②防火シャッター

④ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備

防火設備

特定建築物 調査報告の対象

- 劇場、映画館等
 - ホテル、旅館
 - 病院
 - 有床診療所
 - 百貨店、マーケット
 - 飲食店等
 - 就寝用福祉施設
 - 体育館、博物館等
 - 地下の工作物内に設ける建築物（福岡市のみ）
-
- 共同住宅

①防火扉

②防火シャッター

③耐火クロススクリーン

④ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備

防火設備

共同住宅を除く
定期調査対象の
建築物に設けられた

①防火扉

②防火シャッター

③耐火クロススクリーン

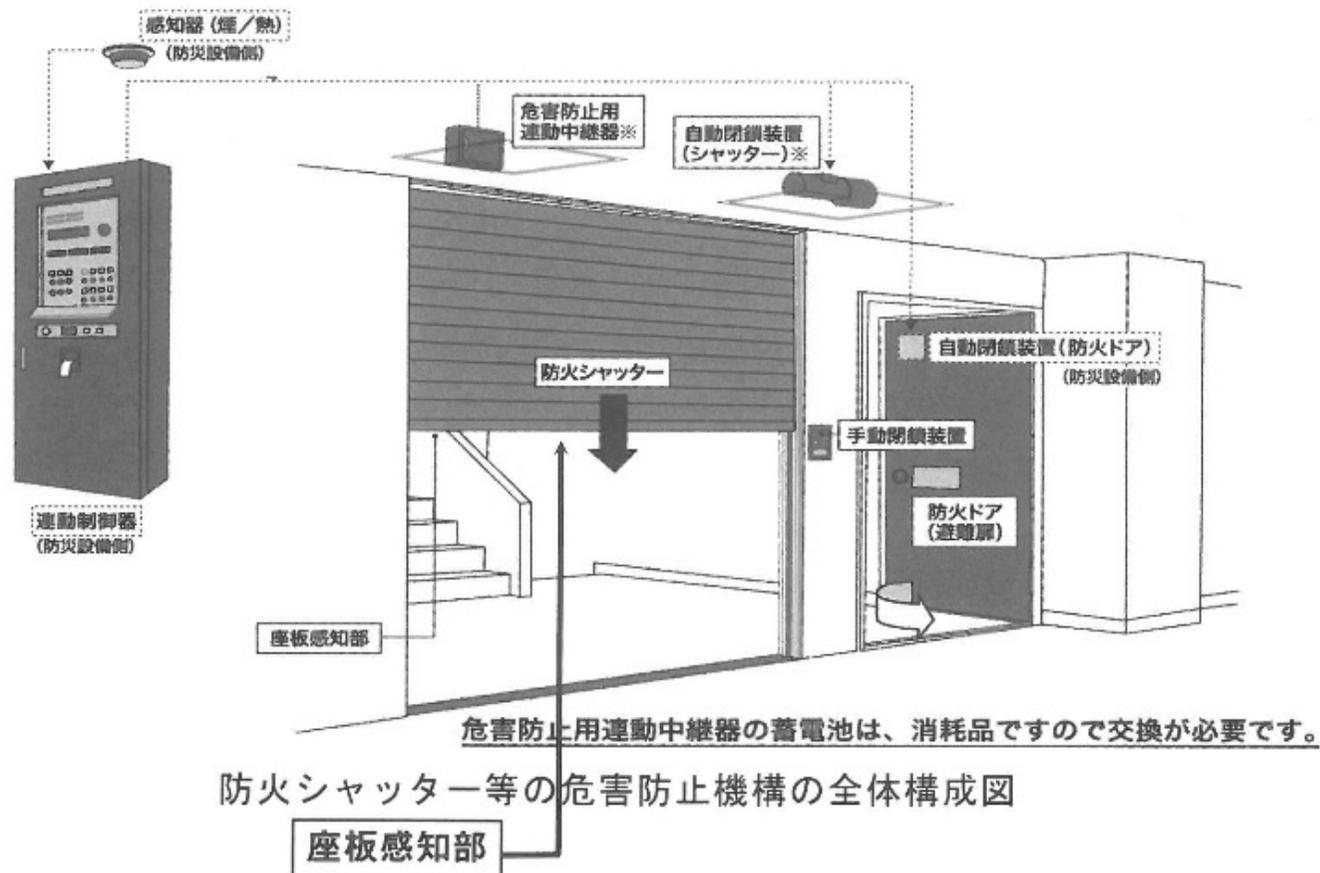
④ドレンチャーその他水幕を
形成する防火設備

毎年1回

定期検査・報告が
必要です。

防火設備の検査項目

- ・ 防火ドアと防火シャッターの連動機構



(出典：特定建築物定期調査業務基準 (2016年改訂版) P188)

防火設備の検査項目

■ 目視による検査

- 設置場所の周囲の状況（一）
- 扉の取り付けの状況（二）
- 扉、枠及び金物の劣化及び損傷の状況（三）
- 煙感知器、熱感知器等の設置位置（五）
- 温度ヒューズ装置の設置の状況（七）
- 連動制御器のスイッチ類及び表示灯の状況（八）
- 連動機構用予備電源の劣化及び損傷の状況（十二）
- 自動閉鎖装置の設置状況（十四）

防火設備の検査項目

■ 作動状況の検査

- 連動制御器の予備電源への切り替えの状況（十一）
- 自動閉鎖装置の再ロック防止機構の作動状況（十五）
- 防火扉の閉鎖状況（十六）
煙感知器、熱感知器等を作動させ、又は温度ヒューズを外し、
全ての防火扉の作動状況を確認する。
- 防火区画の形成状況（十七）
当該区画のうち一以上を対象として、煙感知器又は熱煙複合式感知器を作動させ、複数の防火扉の作動状況及び作動による防火区画の形成状況を確認する。

防火設備検査員

防火設備検査員の検査対象になるもの・ならないもの

対象	考え方
(1) 随時閉鎖式の防火設備	火災感知やシステム制御など、火災時に自動で閉鎖する防火設備については、 <u>機構が高度化・複雑化</u> しているため、専門性の高い <u>防火設備検査員</u> が検査する。
対象	考え方
(2) 常時閉鎖式の防火設備	閉鎖機構が比較的明快であるため <u>特定建築物調査員</u> が調査できる。
(3) 外壁の開口部に設けられる防火設備	防火区画と比較すれば重要性が高くないため <u>特定建築物調査員</u> で調査できる。
(4) 防火ダンパー	従来より建築設備の一部として検査を実施しており、 <u>建築設備検査員</u> が検査する。