

「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（国住指第369号 令和7年1月29日）」参考資料

定期報告告示の見直しについて

令和7年1月29日

国土交通省住宅局

特定建築物定期調査で実施している各階の主要な「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況について、建築設備等定期検査で実施することとする。

- 課題**
- 「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況について、特定建築物定期検査と建築設備等定期検査で項目が重複している。
 - 特定行政庁の指定状況により建築物で調査する所と建築設備で検査する所とでバラつきがある。

○現行制度

- 特定建築物定期調査では、各階の主要な「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」について、作動するかを確認。
- 建築設備等定期検査では、「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」について、単なる作動の状況の確認にとどまらず、詳細な検査を実施。

特定建築物定期調査	建築設備等定期検査
設置	
作動 (作動するかどうか)	作動 (基準値に合っているか)
物品の放置	

○改正案

- 「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況の確認は、建築設備等定期検査でまとめて実施。
- 「換気設備」、「非常用の照明装置」の物品の放置の状況の確認は、建築設備等定期検査で実施。

※建築設備の検査対象を指定していない特定行政庁に対しては、積極的に指定することを促す。

特定建築物定期調査	建築設備等定期検査
設置	
作動 (作動するかどうか)	作動
物品の放置	物品の放置

特定建築物定期調査で実施している「非常用エレベーター」の作動の状況について、昇降機定期検査で実施することとする。

○課題

- 「非常用エレベーター」の作動の状況に関するについて、特定建築物定期検査と昇降機定期検査で項目が重複している。
- 建築物の定期報告対象と昇降機の定期検査対象は100%一致している。

○現行制度

- 特定建築物定期調査では、「非常用エレベーター」について、作動するかを確認。
- 昇降機定期検査では、「非常用」について、単なる作動の状況の確認にとどまらず、詳細な検査を実施。

特定建築物定期調査	昇降機定期検査
設置	
作動 (作動するかどうか)	作動 (基準値に合っているか)
物品の放置	

○改正案

- 「非常用エレベーター」の作動の状況の確認は、昇降機定期検査でまとめて実施。

特定建築物定期調査	昇降機定期検査
設置	
作動 (作動するかどうか)	作動
物品の放置	

R6.6.28公布 R7.7.1施行

R7.1.29公布 R7.7.1施行

特定建築物定期調査で実施している各階の主要な「常時閉鎖式防火扉（常閉防火扉）」の運動エネルギー等と作動の状況について、防火設備定期検査で実施することとする。

○課題

- 防火扉の運動エネルギー・閉鎖力と作動の状況について、常時閉鎖式防火扉は特定建築物定期検査で実施し、随時閉鎖式防火扉は防火設備定期検査で実施しているが、いずれも防火設備定期検査で実施することで効率性向上が可能。

○現行制度

- 特定建築物定期調査では、各階の主要な「常時閉鎖式防火扉（常閉防火扉）」について、運動エネルギー等、作動するかを確認。
- 防火設備定期検査では、「随時閉鎖式防火扉（随閉防火扉）」について、運動エネルギー等、作動の状況の確認にとどまらず、連動機構に関する詳細な検査を実施。

特定建築物定期調査 (常閉防火扉)	防火設備定期検査 (随閉防火扉)
設置	
運動エネルギー等	運動エネルギー等
劣化及び損傷	劣化及び損傷
作動	作動
	連動機構
物品の放置	物品の放置
固定の状況	

○改正案

- 「常閉防火扉」について、運動エネルギー等、本体と枠の劣化及び損傷の状況、作動の状況、物品の放置の状況、固定の状況の確認は、防火設備定期検査で実施。
- 平成28年国土交通省告示第240号（以下「H28告示第240号」という。）を改正し、常閉防火扉を防火設備定期検査の対象に追加。

常閉防火扉は、従前どおりの周期（概ね1年～3年に1回）とする

検査対象を各階の主要な常閉防火扉に限定する

特定建築物定期調査 (常閉防火扉)	防火設備定期検査	
	(常閉防火扉)	(随閉防火扉)
設置		
運動エネルギー等	運動エネルギー等	運動エネルギー等
劣化及び損傷	劣化及び損傷	劣化及び損傷
作動	作動	作動
		連動機構
物品の放置	物品の放置	物品の放置
固定の状況	固定の状況	

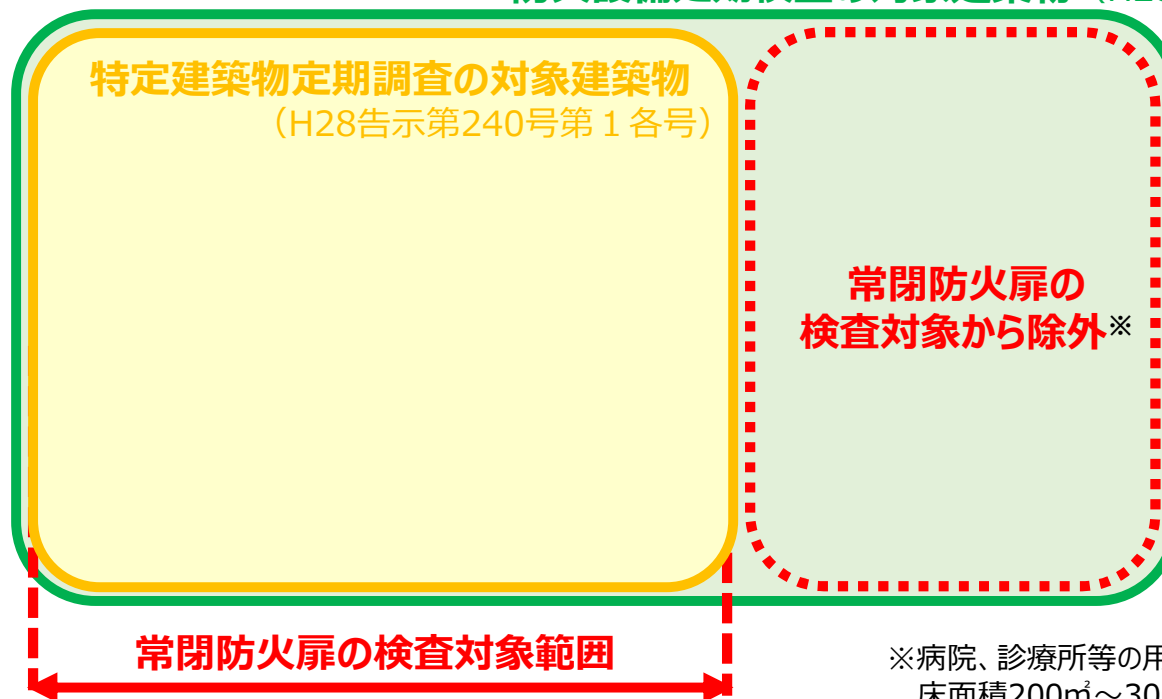
防火設備 定期検査対象 (H28告示第240号)	改正内容	防火設備の種類			
		防火扉 (別表第一)	防火シャッター (別表第二)	耐火クロススクリーン (別表第三)	ドレンチャー等 (別表第四)
常時閉鎖式 防火設備	【改正前】	検査対象外	検査対象外	検査対象外	検査対象外
	<p>【R6.6.28改正】</p> <p>・特定建築物定期調査で実施していた常閉防火扉に係る調査を、防火設備定期検査で実施するための改正</p>	<p>↓</p> <p>全数検査</p> <p>劣化及び損傷・物品放置・固定の状況</p> <p>各階の主要なもの</p> <p>※運動エネルギー・作動の状況</p>	<p>↓</p> <p>全数検査</p>	<p>↓</p> <p>全数検査</p>	<p>↓</p> <p>全数検査</p>
	<p>【R6.6.28改正の見直し】</p> <p>・防火設備定期検査における常閉防火扉の検査対象を各階の主要な常閉防火扉に限定するための改正</p>	<p>↓</p> <p>各階の主要なもの※</p> <p>※1 原則、下記とする</p> <p>①避難経路に設けられたもの</p> <p>②吹抜きに面して設けられたもの</p> <p>③日常の通行が多く開閉作動の頻度の高いもの</p> <p>その他、安全上必要なものとして下記を対象とすることも考えられる。</p> <p>④前回の検査時に検査しなかったもの</p> <p>⑤前回の検査時に指摘のあったもの</p>	<p>↓</p> <p>検査対象外</p>	<p>↓</p> <p>検査対象外</p>	<p>↓</p> <p>検査対象外</p>
随時閉鎖式 防火設備	改正なし	全数検査	全数検査	全数検査	全数検査

- 防火設備定期検査における検査対象であって、特定建築物定期調査における調査対象ではない建築物は、「H28告示第240号第3第2号に規定する『病院、診療所等の用途に供する床面積の合計が200㎡を超えるもの』のうち、同告示第3第1号に規定するものに該当しないもの」と整理される。
- 令和6年6月28日公布の改正では、防火設備定期検査で実施することとなる「常閉防火扉」に係る項目については、従前（特定建築物定期調査）よりも調査・検査の対象となる建築物の範囲が拡大することとなっていたところ。
- 防火設備定期検査のうち、常閉防火扉に係る検査項目について、検査を要する建築物の対象を、特定建築物定期調査の対象建築物と同一（H28告示第240号第1各号に掲げる建築物）とする見直しを行うこととする。

※あわせて、検査対象を「各階の主要な」常閉防火扉に限定する。

＜防火設備定期検査において実施する常閉防火扉の検査対象範囲＞

防火設備定期検査の対象建築物（H28告示第240号第3各号）



※病院、診療所等の用途に供する
床面積200㎡～300㎡の建築物

○特定行政庁が規則で特定建築物定期調査に「各階の主要な常閉防火扉」に係る項目を付加した場合、防火設備定期検査による検査を省略可能とする。この場合に、付加した項目による調査を要する建築物についても規則で指定できるようにする。

例) ①常閉防火扉のみ設置されている建築物→特定建築物定期調査

②常閉防火扉と随閉防火扉の両方が設置されている建築物→防火設備定期検査

H28-240号第3第2号の用途等における調査・検査の別		① 常閉防火扉のみ 設置されている 建築物	② 常閉防火扉と随閉防火扉の両方が 設置されている建築物		③ 随閉防火扉のみ 設置されている 建築物				
			常閉防火扉	随閉防火扉					
200㎡未満	改正前	なし	なし	なし	なし				
	R6.6.28改正後								
200㎡～300㎡	改正前	なし	なし	なし	なし				
	R6.6.28改正後					防火設備検査	防火設備検査	防火設備検査	防火設備検査
	見直し改正					なし (H28告示第240号を改正し、 対象から除外する。)	なし (H28告示第240号を改正し、 対象から除外する。)		
300㎡超	改正前	特定建築物調査	特定建築物調査	なし	なし				
	R6.6.28改正後					防火設備検査	防火設備検査	防火設備検査	防火設備検査
	見直し改正					防火設備検査 または 特定行政庁が規則で定める場合 特定建築物調査にて実施可	防火設備検査 または 特定行政庁が規則で定める場合 特定建築物調査にて実施可		

特定建築物定期調査の調査結果図に防火区画を明示し、建築設備等定期検査や防火設備定期検査で当該調査結果図を活用することにより、業務の効率化を図る。

○課題

- 建築設備等定期検査や防火設備等定期検査に当たって、防火区画が事前に把握できていれば、効率的で適切な検査が実施できるものの、現状では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。
- 特定建築物定期調査の調査結果は、建築設備等定期検査や防火設備定期検査に活用されていない。

○現行制度

- 調査結果表に配置図及び各階平面図を添付し、指摘のあった箇所（特記すべき事項を含む）や撮影した写真の位置等を明記することとしている。

○改正案

- 調査結果表に添付する各階平面図に「防火区画」を明示することとする。
※調査・検査の業務の効率化に資するよう、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する。

「目視により確認する」とされている調査・検査項目について、センサー等新技術を活用することにより合理的な調査・検査を可能にする。

○課題

- 調査・検査の方法として、調査員又は検査員による「目視により確認する。」という形になっており、実質的に資格者の立会いが必要である。
- 調査・検査そのものを合理化・高度化するため、センサー技術等の新たに開発される技術のうち、調査・検査における活用可能性が検証できたものについては実用可能な仕組みを構築する必要がある。

○現行制度

- 定期調査・検査（建築物、昇降機、遊戯施設、建築設備、防火設備）において、「**目視により確認**する。」とされている調査・検査項目が多数存在する。

○改正案

- 定期調査・検査（建築物、昇降機、遊戯施設、建築設備、防火設備）において、「目視により確認する。」とされている調査・検査方法について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。

※ 「これに類する方法」として、技術的助言又は「調査・検査業務基準」で赤外線装置・可視カメラ・センサー等の新技術を例示させる

「非常用の照明装置」の点灯の状況及び予備電源の性能並びに照度の状況について、新技術を活用することにより合理的な検査を可能にする。

○課題

- 非常用の照明装置の点灯の状況及び予備電源の性能は全数検査、照度の状況については、避難上必要となる部分について検査を実施するが、1台当たりの検査にかかる時間数が多大である。
- 非常用の照明装置においては、一部自動検査機能が搭載されているにも関わらず活用ができていない。
- 非常用の照明装置においては、所定の点灯時間と照度を確認することとなり、他の検査と平行して検査ができない

○現行制度

- 予備電源の検査は、全ての非常用の照明装置について作動の状況及び点灯時間を確認するとされている。
- 照度の検査は、避難上必要となる部分について低照度測定用照度計により測定することとされている。

検査項目	検査方法
予備電源	・作動の状況及び点灯時間を確認
照度	・低照度測定用照度計により測定

○改正案

- 予備電源の検査について、自動検査機能を有する場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。（検査対象は変更しない）
- 照度の検査について、自動検査機能を有し、かつ、非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。（検査対象は変更しない）

検査項目	検査方法
予備電源	・作動の状況及び点灯時間を確認 ・自動検査機能を有する場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認
照度	・低照度測定用照度計により測定 ・自動検査機能を有し、かつ、非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認

防火設備定期検査で実施している防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーンの「危害防止装置」の検査項目について、人の通行の用に供する部分に限ることを明確化する。

○課題

- 危害防止装置に関する構造基準と検査基準との間でズレが生じており、人の通行の用に供する部分以外の部分に設置されている危害防止装置についても検査を実施する必要があり、合理性に欠ける。

○現行制度

- 構造基準では、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。
- 防火設備定期検査では、人の通行の用に供する部分以外の防火扉等に設けられている危害防止装置についても検査を求めている。

	人の通行の用に供する部分	人の通行の用に供する部分以外の部分
防火扉等の危害防止装置の構造基準	設置必要	設置不要
防火扉等の危害防止装置の検査基準	検査必要	検査必要

○改正案

- 構造基準と検査基準を一致させるため、防火設備定期検査における防火扉等の危害防止装置の検査項目を「人の通行の用に供する部分に限る。」ことを明確化する。

	人の通行の用に供する部分	人の通行の用に供する部分以外の部分
防火扉等の危害防止装置の構造基準	設置必要	設置不要
防火扉等の危害防止装置の検査基準	検査必要	検査不要

構造基準では基準適合を求めている一方で、調査・検査基準において基準適合を求めているもの等については、調査・検査基準から削除する。

○課題

- 建築確認を受けているにもかかわらず、調査・検査基準において要是正と判定され、所有者側の対応が困難であるケースが生じている。

○現行制度

- 特定建築物における調査項目のうち、防火区画に用いる戸の閉鎖力及び運動エネルギーについては、構造基準では基準適合を求めている一方で調査基準で適合を求めている。
- 昇降機のうち、小荷物専用昇降機における機械室の点検用コンセント等は構造基準では基準適合を求めている一方で、検査基準において基準適合を求めているものがある。

○改正案

- 該当する調査・検査項目を削除する。

	削除する調査・検査項目
建築物	• 戸の閉鎖力及び運動エネルギーの計測
昇降機	• 小荷物専用昇降機における機械室の点検用コンセント • 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防油堤の状況、標識の状況及び消火設備の状況