

○建築基準法第十二条第一項に規定する建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針

建築基準法(昭和25年法律第201号)第8条第2項の規定に基づき、同法第12条第1項に規定する建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を次のように定め、公布の日から施行する。

昭和60年3月19日 建設省告示第606号  
改正 令和元年6月21日 国土交通省告示第199号  
改正 令和4年1月18日 国土交通省告示第109号

建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を定める件

第一 総則

- 1 建築基準法(以下「法」という。)第8条第2項第一号及び第二号に規定する建築物(以下単に「建築物」という。)の維持保全に関する準則(以下「準則」という。)又は建築物の維持保全に関する計画(以下「計画」という。)は、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ため、この指針に従って作成するものとする。
- 2 準則は、建築物について計画を作成する権限を有する者が複数ある場合において、計画相互の整合性を確保する必要があると認められるときに、それらの者の合意により当該建築物について作成するものとする。ただし、複数の建築物が一団地を形成している場合は、当該一団地について作成することができる。
- 3 計画は、建築物の維持保全を行う上で採るべき措置を定める必要があると認められる場合において、当該建築物の所有者又は管理者が当該建築物又はその部分について作成するものとする。ただし、複数の建築物が一団地を形成している場合は、当該一団地について作成することができる。

第二 準則に定めるべき事項

準則には、第3第1項各号に掲げる事項のうち計画相互の整合性を確保する上で必要であると認められる事項を定めるものとする。

第三 計画に定めるべき事項

- 1 計画には、おおむね次の各号に掲げる項目につき、それぞれ当該各号に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 建築物の利用計画 建築物又はその部分の用途等、将来の増改築の予定等に関する事項
  - 二 維持保全の実施体制 維持保全を行うための組織、維持保全業務の委託、建築士その他専門技術者の関与等に関する事項

- 三 維持保全の責任範囲 計画作成者の維持保全の責任範囲に関する事項
  - 四 占有者に対する指導等 建築物の破損時等における通報、使用制限の遵守等に関する事項
  - 五 点検 点検箇所、点検時期、点検者、点検に当たつての判断基準、結果の報告等に関する事項
  - 六 修繕 修繕計画の作成、修繕工事の実施等に関する事項
  - 七 図書の作成、保管等 維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項
  - 八 資金計画 点検、修繕等の資金の確保、保険等に関する事項
  - 九 計画の変更 計画の変更の手續等に関する事項
  - 十 その他 前各号に掲げるもののほか、維持保全を行うため必要な事項
- 2 少なくとも、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。）第13条の3第1項第一号に規定する特殊建築物のうち、三階を同号に規定する用途に供するもので、延べ面積が二百平方メートル未満のもの（法第27条第1項の規定に適合するものを除く。）についての計画の作成に当たつては、次に掲げる事項に留意するものとする。
- 一 前項第二号に規定する維持保全を行うための組織に関する事項として、当該特殊建築物の点検に関する責任者を定めること。
  - 二 前項第五号に規定する点検時期に関する事項として、次号イ及びロに掲げる点検項目に係る点検は、原則として毎日実施することを定めること。
  - 三 前項第五号に規定する点検に当たつての判断基準に関する事項として、次のイ又はロに掲げる点検項目の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める基準を定めること。
    - イ 廊下及び階段における物品の放置の状況 避難に支障となる物品が放置されていること。
    - ロ 常時閉鎖若しくは作動をした状態にある防火設備又は常時閉鎖した状態にある戸の固定の状況 開放状態に固定されていること。
  - 四 前項第五号に規定する結果の報告等に関する事項として、点検結果を適切に記録し、第一号に規定する責任者に報告することを定めること。
  - 五 前項第七号に規定する維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項として、点検結果を記録した図書その他維持保全に必要な図書の保管期限を明確に定めること。
- 3 少なくとも、令第13条の3第1項第二号に規定する特殊建築物のうち、倉庫の用途に供するものについての計画の作成に当たつては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- 一 第1項第二号に規定する維持保全を行うための組織に関する事項として、次に掲げる事項を定めること。
    - イ 防火シャッターの点検及びコンベヤーその他の固定された設備（以下「コンベヤー等」という。）の点検に関する責任者
    - ロ コンベヤー等の新設又は防火上若しくは避難上支障を生じるおそれがある 変更（以下「新設等」という。）を行う場合に、その旨をイに規定する責任者に報告する体制
  - 二 第1項第三号に規定する計画作成者の維持保全の責任範囲に関する事項として、計画の対象とする建築物又はその部分を明確に定めること。
  - 三 第1項第五号に規定する点検時期に関する事項は、点検項目に応じて定めること。ただし、コンベヤー等の新設等を行つたときは、点検を行うものとする。
  - 四 第1項第五号に規定する点検に当たつての判断基準に関する事項として、次のイからニまでに掲げる点検項目の区分に応じ、それぞれ当該イからニまでに定める基準を定めること。
    - イ 防火シャッターの閉鎖の支障となる物品の放置の状況 防火シャッターの閉鎖の支障となる物品が放置されていること。
    - ロ 煙感知器、熱感知器及び熱煙複合式感知器の感知の状況 火災による煙 若しくは火熱を感知せず、又は適切な信号を発信しないこと。
    - ハ 防火シャッターの閉鎖の状況 煙感知器、熱感知器又は熱煙複合式感知器と連動して床面まで降下しないこと。
    - ニ 防火シャッターの閉鎖に支障が生じることを防止するためにコンベヤー等に設けられる装置の作動の状況 正常に作動しないこと。
  - 五 第1項第五号に規定する結果の報告等に関する事項として、点検結果を適切に記録し、第一号イに規定する責任者に報告することを定めること。
  - 六 第1項第七号に規定する維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項として、点検結果を記録した図書その他維持保全に必要な図書の保管期限を明確に定めること。
  - 七 第1項第十号に規定する維持保全を行うため必要な事項として、コンベヤー等の新設等を行う場合には、当該新設等後の建築物が法第6条第1項の建築基準関係規定に適合するかどうかを一級建築士が確認することを定めること。
- 4 少なくとも、令第13条の3に規定する建築物のうち、令第121条の2の規定の適用を受ける直通階段で屋外に設けるもの（木造とするものに限る。以下「屋外階段」という。）があるものについての計画の作成に当たつては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- 一 第1項第2号に規定する維持保全を行うための組織に関する事項として、当該建築物の点検に関する責任者を定めること。
  - 二 第1項第5号に規定する点検時期に関する事項は、次に掲げる屋外階段の点検の区分に応じて定めること。
    - イ 管理者等による日常の点検
    - ロ 木材の腐朽、損傷及び虫害に関する知識及び経験を有する者による定期的な点検
  - 三 第1項第5号に規定する点検に当たつての判断基準に関する事項として、屋外階段各部の木材に腐朽、損傷又は虫害があること、防水層に損傷があることその他屋外階段各部に劣化又は損傷があることを定めること。
  - 四 第1項第5号に規定する結果の報告等に関する事項として、点検結果を適切に記録し、第1号に規定する責任者に報告することを定めること。
  - 五 第1項第6号に規定する修繕工事の実施等に関する事項として、同項第5号に規定する点検に当たつての判断基準に該当するときは、必要に応じ、修繕、防腐措置その他の適切な措置を講ずることを定めること。
  - 六 第1項第7号に規定する維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項として、点検結果を記録した図書その他維持保全に必要な図書の保管期限を明確に定めること。
  - 七 第一項第十号に規定する維持保全を行うため必要な事項として、同項第5号に規定する点検に当たつての判断基準に該当するときは、屋外階段各部の劣化及び損傷の状況並びに必要な使用制限について当該建築物の利用者に周知することを定めること。
- 5 特定行政庁は、第1項に規定する計画に定めるべき事項について、規則で、必要な事項を付加することができる。

附則(令和4年4月1日 国土交通省告示第109号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。