

令和4年1月の建築基準法告示等改正及び  
令和5年2月の建築基準法施行令改正に伴う  
「建築・設備維持保全計画の作り方（新訂2版）」の追補

公益社団法人ロングライフビル推進協会



## はじめに

建築基準法第8条は、建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、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ように努めることを求めており、建築基準法第8条第2項では、政令で定める建築物等について必要に応じて維持保全に関する準則又は計画を策定し、その他適切な措置を講じるよう求めています。

また、建築基準法第8条第2項における「維持保全に関する準則又は計画」の作成指針は、昭和60年の建設省告示第606号（以下「告示第606号」という）第3第1項に「計画に定めるべき事項」として、10の項目と各項目に定めるべき事項が示されています。

近年の大規模火災等を踏まえた建築物・市街地の安全性の確保等の必要性から、平成30年6月に建築基準法が改正されました。維持保全については、維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲（規模・用途等）の拡大等が行われています（令和元年6月25日施行）。この改正により建築基準法施行令第13条の3で「維持保全に関する準則の作成等を要する建築物」が規定され、告示第606号に「特定小規模特殊建築物」、「大規模倉庫」について維持保全計画を作成するにあたって「留意すべき事項」等が規定されました。

また、令和3年4月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、同様の事故の発生を防止するために令和4年1月18日に建築基準法施行規則等が改正（令和4年4月1日施行（一部令和5年4月1日施行））され、これにあわせて「木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）」が発出されております。本改正においては、「適切な維持管理の確保」という観点から、告示第606号については第3項第4号に『木造の屋外階段がある建築物について「留意すべき事項」』が新たに規定されたところです。

さらに、令和3年12月に発生した大阪市北区ビル火災を踏まえて、令和5年2月に建築基準法施行令が改正され、維持保全に関する準則の作成等を要する建築物の範囲が拡大され、3階以上で延べ面積が200㎡を超える事務所等の建築物も維持保全計画の作成対象となりました。

その他、令和3年12月に「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の施行令等が改正され、居室における一酸化炭素の含有率の基準等が見直されております。

本冊子は、これらの法令等の改正を受けて、書籍「建築・設備維持保全計画の作り方（新訂2版）」について、改正内容を別冊として追補したものです。

令和5年4月1日



## 目次

1. 昭和 60 年建設省告示第 606 号（令和 4 年国土交通省告示第 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」の改正内容..... 1
2. 令和 4 年 1 月 18 日付け国住指第 1469 号・国住参建第 3179 号 「木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）」（維持保全計画関係部分抜粋） ..... 3
3. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（昭和 45 年政令第 304 号）の改正（令和 3 年 12 月 24 日）の内容 ..... 6
4. 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の維持保全計画関連部分の改正（令和 5 年 2 月 10 日）の内容..... 7



1. 昭和 60 年建設省告示第 606 号（令和 4 年国土交通省告示第 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」の改正内容

改正後	改正前
<p>第 1 総則  (省略)</p> <p>第 2 準則に定めるべき事項  (省略)</p> <p>第 3 計画に定めるべき事項  1～3 (省略)</p> <p>4 <u>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あたっては、次に掲げる事項に留意するものとする。</u></p> <p>一 <u>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、当該建築物の点検に関する責任者を定めること。</u></p> <p>二 <u>第 1 項第五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</u></p> <p>三 <u>第 1 項第五号に規定する点検に当たっ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。</u></p> <p>四 <u>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、第一号に規定する責任者に報告することを定めること。</u></p> <p>五 <u>第 1 項第六号に規定する修繕工事の実施等に関する事項として、同項第五号に規定する点検に当たっての判断基準に該当するときは、必要に応じ、修繕、防腐措置その他適切な措置を講ずることを定めること。</u></p> <p>六 <u>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</u></p>	<p>第 1 総則  (省略)</p> <p>第 2 準則に定めるべき事項  (省略)</p> <p>第 3 計画に定めるべき事項  1～3 (省略)</p> <p>(新設)</p>

<p><u>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。</u></p> <p><u>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、点検に当たっ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周知することを定めること。</u></p> <p><u>5</u> (同右)</p>	<p>4 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。</p>
--	--



## 2. 令和4年1月18日付け国住指第1469号・国住参建第3179号

「木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）」（維持保全計画関係部分抜粋）

国住指第1469号  
国住参建第3179号  
令和4年1月18日

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  
参事官（建築企画担当）  
（公 印 省 略）

### 木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）

令和3年4月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、国土交通省では、同様の事故の発生を防止するため、社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会における議論等を踏まえて、「設計時における防腐措置等の内容の明確化」、「工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保」及び「適切な維持管理の確保」からなる再発防止策を講ずることとしたところです。

これにともない、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令（令和4年国土交通省令第4号。以下「省令」という。）」並びに、「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の一部を改正する件（令和4年国土交通告示第109号）」及び「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を改正する件（令和4年国土交通省告示第110号）」は、令和4年1月18日に公布され、令和4年4月1日（令和4年国土交通省告示第110号のうち、避難施設等の改正規定は令和5年1月1日）から施行されることとなりました。加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化や、適切な維持管理のため、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」（以下「防腐措置等ガイドライン」という。）をとりまとめました。

つきましては、改正後の「建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）」等の運用について、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、適切な業務の推進に努められますようお願いいたします。

貴職におかれましては、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対してもこの旨を周知いただきますようお願いいたします。

なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨を周知していることを申し添えます。

記

第1 設計時における防腐措置等の内容の明確化  
（省略）

## 第2 工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保

(省略)

## 第3 適切な維持管理の確保

### (1) 維持保全指針への木造の屋外階段に関する留意事項の追加（改正後の昭和 60 年建設省告示第 606 号関係）

共同住宅等の所有者、管理者等は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 8 条に基づき、国土交通大臣が定める維持保全の指針に従い、建築物の維持保全に関する準則又は計画（以下「維持保全計画」という。）を作成し、適切な維持管理に努めることとされている。

今般、屋外階段が木造である建築物について、所有者又は管理者が維持保全計画を作成する際の留意事項として、維持保全の実施体制、点検時期、点検に当たっての判断基準、結果の報告等、修繕工事の実施等、図書の作成・保管等、その他必要な使用制限の周知等について定めることとした。

このうち、点検時期、点検の判断基準については、防腐措置等ガイドライン「5. 使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項」に、維持保全計画の作成に当たって留意することが望ましい事項が示されているので、あわせて参考とされたい。

特定行政庁においては、屋外階段が木造である建築物の所有者又は管理者に対し、維持保全計画の作成について普及・啓発を行い、積極的に維持保全計画の作成の指導に努められたい。

### (2) 定期調査報告の強化

#### ① 共同住宅の定期調査報告対象への追加検討（要請）

共同住宅については、法第 12 条の規定により、特定行政庁が定期調査報告の対象に指定することができる場所である。

共同住宅を定期調査報告の対象として指定していない特定行政庁においては、管内の建築物の建築の動向、所有者又は管理者における維持保全計画の策定状況その他の事情を勘案しつつ、共同住宅の定期調査報告対象への指定について検討されたい。なお、定期調査報告対象への指定に当たっては、所有者等の負担軽減等の観点から、指定対象を屋外階段を有する共同住宅に限定することや、調査項目を木造の屋外階段の各部の劣化及び損傷に限定すること等が考えられる。

#### ② 定期調査報告制度における木造の屋外階段等の調査基準の明示（改正後の平成 20 年国土交通省告示第 282 号関係）

共同住宅等について定期報告の対象に指定した際の、木造の屋外階段等に係る「階段各部の劣化及び損傷の状況」に関する調査方法及び判定基準を追加することとした。

また、防腐措置等ガイドライン「5. 使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項（2）専門家による定期的な点検」に、定期調査報告制度のための調査とあわせて行うことが望ましい、より専門的な観点による調査について、その方法を示しているので、あわせて参考とされたい。

#### ③ 建築計画概要書様式の見直し（改正後の施行規則別記第 3 号様式関係）

特定行政庁における定期調査報告の指導の実効性を高めるため、第 1（1）②建築確認の様式の見直しに加えて、規則別記第 3 号様式「建築計画概要書」第 2 面に記載すべき事項として、「建築基準法第 12 条第 1 項の規定による調査の要否」を追加することとした。なお、改正に伴う経過措置として、附則に基づき、省令の施行の際現にある省令改正前の様式による用紙は、当分の間、「建築基準法第 12 条第 1 項の規定による調査の要否」を「19. その他必要な事項」欄に記載すること等により、暫定的にこれを使用することができることを申し添える。

なお、各特定行政庁が指定する定期調査報告の対象建築物については、一般財団法人日本建築防災協会のホームページ（<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/teikihoukoku-web>）においてまとめて掲載することとしている。

### (3) 所有者等からの相談への対応

屋外階段等の安全性について、所有者、居住者、管理者等からの相談があった場合には、必要な修繕や維持管理等について所有者に助言を与えるほか、必要に応じて、地域の建築士会や建築士事務所協会等、専門的な観点から調査等ができる団体等を紹介すること。

以上

別添 1 (省略)

別添 2 (省略)

### 3. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（昭和 45 年政令第 304 号）の改正（令和 3 年 12 月 24 日）の内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（以下「政令」という。）第 2 条第 1 号イ関係）建築物環境衛生管理基準のうち、居室における一酸化炭素の含有率の基準について「100 万分の 10 以下」から「100 万分の 6 以下」に見直すとともに、近年の大気中における一酸化炭素の含有率が改善していること等から、特別の事情がある建築物に係る規定が削除された。

また、建築物環境衛生管理基準のうち、居室における温度の低温側の基準を「17 度」から「18 度」に見直された。

（政令第 2 条第 1 項第一号イ）

項目	改正後	改正前
①浮遊粉じん	(省略)	(省略)
②一酸化炭素	<u>6ppm 以下（カッコ書きは削除）</u>	<u>10ppm 以下（特別な事情がある建築物では施行規則で定める数値以下）</u>
③二酸化炭素	(省略)	(省略)
④温度	<u>18～28℃</u> （居室の温度を外気温より低くする場合はその差を著しくしない）	<u>17～28℃</u> （居室の温度を外気温より低くする場合はその差を著しくしない）
⑤相対湿度	(省略)	(省略)
⑥気温	(省略)	(省略)
⑦ホルムアルデヒド	(省略)	(省略)

\*本改正内容は、書籍「建築・設備維持保全計画の作り方（新訂 2 版）」の p 127 の表 2-3-6「室内環境測定基準」に関連します。

4. 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の維持保全計画関連部分の改正（令和 5 年 2 月 10 日）の内容

改正後	改正前
<p>第 13 条の 3 (省略)</p> <p>2 法第 8 条第 2 項第二号の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（特殊建築物を除く。）のうち階数が<u>三以上</u>で延べ面積が<u>二百平方メートル</u>を超えるものとする。</p>	<p>第 13 条の 3 (省略)</p> <p>2 法第 8 条第 2 項第二号の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（特殊建築物を除く。）のうち階数が五以上で延べ面積が千平方メートルを超えるものとする。</p>



令和4年1月の建築基準法施行規則改正及び令和5年2月の建築基準法施行令改正に伴う  
「建築・設備維持保全計画の作り方（新訂2版）」の追補

---

発行日 令和5年4月1日 初版第1刷発行

編集 公益社団法人ロングライフビル推進協会

発行 公益社団法人ロングライフビル推進協会  
〒105-0013 東京都港区浜松町2-1-13  
芝エクセレントビル4階  
TEL：03-5408-9830 FAX：03-5408-9840

---

# BELCA

Building and Equipment Long-life Cycle Association