【調査項目・調査方法・判定基準について】

別表：東京都建築基準法施行細則による調査の項目等　（令和４年12月19日施行）

ただし、別表五の部の改正規定は令和５年１月１日施行）

法：建築基準法　令：建築基準法施行令　都条例：東京都建築安全条例　　下線箇所は改正箇所

		(い)調査項目		(ろ)調査方法	(は)判定基準	関係法令
一　敷地及び地盤	(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	目視により確認する。	建築物周辺に陥没があり、安全性を著しく損ねていること。	法第19条第2項
	(2)	敷地	敷地内の排水の状況	目視により確認する。	排水管の詰まりによる汚水の溢れ等により衛生上問題があること。	法第19条第1項、第3項 令第129条の2の4
	(3)	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。)第百二十八条に規定する通路、東京都建築安全条例(昭和二十五年東京都条例第八十九号。以下「条例」という。)第十条の四第一項に規定する屋外避難通路、第二十三条第二項に規定する寄り付き等及び第四十六条第二項に規定する通路(以下この部において「敷地内の通路等」という。)	敷地内の通路等の確保の状況	目視により確認する。	敷地内の通路等が確保されていないこと。	令第127条 令第128条 令第128条の2 都条例第10条の4第1項 都条例第23条第2項 都条例第46条第2項
	(4)		有効幅員の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	敷地内の通路等の有効幅員が不足していること。	
	(5)		敷地内の通路等の支障物の状況	目視により確認する。	敷地内の通路等に支障物があること。	
	(6)	共同住宅等の主要な出入り口からの通路等	通路等の確保の状況	目視により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	条例第十七条(条例第七十三条において準用する場合を含む。)の規定に適合しないこと。	都条例第17条 都条例第73条
	(7)		通路等の支障物の状況	目視により確認する。	通路等に支障物があること。	
	(8)	窓先空地及び屋外通路	窓先空地の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	条例第十九条第一項(条例第三十七条又は第七十三条において準用する場合を含む。)の規定に適合しないこと。	都条例第19条第1項 都条例第37条 都条例第73条
	(9)		窓先空地から道路等に至るまでの屋外通路の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	条例第十九条第二項(条例第三十七条又は第七十三条において準用する場合を含む。)の規定に適合しないこと。	都条例第19条第2項 都条例第37条 都条例第73条

	(10)		窓先空地又は窓先空地から道路等に至るまでの屋外通路等の支障物の状況	目視により確認する。	条例第十九条第一項に規定する窓先空地又は第二項に規定する窓先空地から道路等に至るまでの屋外通路等に支障物があること。	都条例第19条第1項 都条例第19条第2項 都条例第37条 都条例第73条
	(11)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	令第六十一条又は令第六十二条の八の規定に適合しないこと。	令第61条 令第62条の8
	(12)		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	目視、下げ振り等により確認する。	著しいひび割れ、破損又は傾斜が生じていること。	
	(13)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	著しい傾斜若しくはひび割れがあること又は目地部より土砂が流出していること。	法第19条第4項 令第138条第1項第5号 令第142条 H12告示第1449号 都条例第6条第3項、第4項 都条例第6条の2
	(14)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認するとともに、手の届く範囲は必要に応じて鉄筋棒等を挿入し確認する。	水抜きパイプに詰まりがあること。	
	(15)	がけ	がけの安全上の支障の状況	目視又は必要に応じて鋼製巻尺等により測定する。	条例第六条第二項の規定に適合しないこと。	都条例第6条第1項、第2項
	(16)	敷地に直接設置した広告塔及び広告板	広告塔及び広告板本体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	広告塔及び広告板本体に著しいさび又は腐食が発生していること。	令第138条第1項第3号 H12告示第1449号
	(17)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	目視及び手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。	支持部分に緊結不良があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。	
二　建築物の外部	(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	目視及び建具の開閉具合等により確認する。	地盤沈下に伴う著しいひび割れがあること又は建具開閉等に支障があること。	令第38条 H12告示第1347号
	(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	礎石にずれがあること又はコンクリート面に鉄筋露出若しくは著しいひび割れ、欠損等があること。	
	(3)	土台(木造に限る。)	土台の沈下等の状況	目視及び建具の開閉具合等により確認する。	土台にたわみ、傾斜等があること又は建具開閉に支障があること。	令第42条
	(4)		土台の劣化及び損傷の状況	目視及び手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。	
	(5)	外壁　く体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	設計図書等により確認する。	法第二十三条、法第二十五条若しくは法第六十一条又は条例第十一条の二の規定に適合しないこと。	法第23条 法第25条 法第61条 令第109条 都条例第11条の2

(6)			木造の外壁く体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。	令第49条
(7)			組積造の外壁く体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	れんが、石等に割れ、ずれ等があること。	令第39条 令第57条
(8)			補強コンクリートブロック造の外壁く体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	目地モルタルに著しい欠落があること又はブロック積みに変位等があること。	令第39条 令第62条の6 令第62条の7
(9)			鉄骨造の外壁く体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	鋼材に著しいさび、腐食等があること。	令第64条 令第66条
(10)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁く体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること	令第39条 令第79条 令第79条の3
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石ばり等(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	開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち手の届く範囲をテストハンマーによる打診等（無人航空機による赤外線調査であって、テストハンマーによる打診と同等以上の精度を有するものを含む。以下この項において同じ。）により確認し、その他の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、異常が認められた場合にあっては、全面打診等（落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的な打診等をいう。以下この項において同じ。）により確認する。ただし、竣工後、外壁改修後又は全面打診等を実施した後十年を超え、最初に実施する定期調査等にあっては、全面打診等により確認する（三年以内に実施された全面打診等の結果を確認する場合、三年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合又は別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。）。	外壁タイル等にはく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。	令第39条 S46告示第109号 ●特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）【建防協】P107～P113参照

	(12)			乾式工法によるタイル、石ばり等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	ひび割れ、欠損等があること。	
	(13)			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	パネル面又は取合い部が著しいさび等により変形していること。	
	(14)			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	さび汁を伴ったひび割れ、欠損等があること。	
	(15)		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は開閉により確認する。	サッシ等の腐食又はネジ等の緩みにより変形していること。	令第39条
	(16)			はめ殺し窓のガラスの固定の状況	触診により確認する。	昭和四十六年建設省告示第百九号第三第四号の規定に適合していないこと。	令第39条 S46告示第109号
	(17)		外壁に結緊された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	機器本体に著しいさび又は腐食があること。	令第39条
	(18)			支持部分等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する。	支持部分に緊結不良があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。	
三　屋上及び屋根	(1)	屋上面		屋上面の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	歩行上危険なひび割れ若しくは反りがあること又は伸縮目地材が欠落し植物が繁茂していること。	
	(2)	屋上回り（屋上面を除く。）		パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	モルタル等の仕上げ材に著しい白華、ひび割れ等があること又はパネルが破損していること。	令第39条
	(3)			笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	モルタル面に著しいひび割れ、欠損等があること。	
	(4)			金属笠木の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	笠木に著しいさび若しくは腐食があること又は笠木接合部に緩みがあり部分的に変形していること。	
	(5)			排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	排水溝のモルタルに著しいひび割れ、浮き等があること。	

	(6)	屋根	屋根の防火対策の状況	設計図書等により確認する。	防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根にあっては法第六十二条の規定に適合しないこと又は平成七年東京都告示第三百五十四号において指定する区域内の建築物の屋根にあっては法第二十二条第一項の規定に適合しないこと。	法第22条 法第62条 法第84条の2 令第107条 令第107条の2 令第108条 令第108条の3 令第109条の3 令第109条の5 令第136条の2の2 令第136条の9 令第136条の10 H12告示第1361号 H12告示第1365号 H12告示第1367号
	(7)		屋根の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又はテストハンマーによる打診等により確認する。	屋根ふき材に割れがあること又は緊結金物に著しい腐食等があること。	令第39条第1項
	(8)	機器及び工作物(冷却塔設備、広告塔等)	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	機器若しくは工作物本体又はこれらと屋上及び屋根との接合部に著しいさび、腐食等があること。	令第129条の2の4
	(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	支持部分に緊結不良若しくは緊結金物に著しい腐食等又はコンクリート基礎等に著しいひび割れ、欠損等があること。	
四 建築物の内部	(1)	防火区画	令第百十二条第十一項から第十三項までに規定する区画の状況	設計図書等により確認する。	令第百十二条第十一項から第十三項までの規定に適合しないこと。ただし、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕や模様替え等(以下「修繕等」という。)が行われていない場合を除く。	令第112条 第11項～第13項
	(2)		令第百十二条第一項、第四項、第五項又は第七項から第十項までの各項等に規定する区画の状況	設計図書等により確認する。	令第百十二条第一項、第四項、第五項若しくは第七項から第十項まで(令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第七項を除く。)又は条例第二十五条の規定に適合しないこと。	令第112条第1項 令第112条第4項 令第112条第5項 令第112条第7項 第10項

(3)		令第百十二条第十八項等に規定する区画の状況		設計図書等により確認する。	令第百十二条第十八項又は条例第十条の五、第三十条、第三十八条、第三十九条若しくは第四十八条から第五十一条まで（令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、条例第四十八条を除き、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百十二条第十八項並びに条例第四十八条及び第四十九条を除く。）の規定に適合しないこと。	令第112条第18項 都条例第10条の5 都条例第30条 都条例第38条 都条例第39条 都条令第48条 ～第51条
(4)		条例第八条に規定する区画の状況		設計図書等により確認する。	条例第八条の規定に適合しないこと。ただし、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合を除く。	都条例第8条
(5)		防火区画の外周部	令第百十二条第十六項に規定する外壁等及び同条第十七項に規定する防火設備の処置の状況	設計図書等により確認する。	令第百十二条第十六項又は第十七項の規定に適合しないこと。	令第112条第16項 令第112条第17項
(6)			令第百十二条第十六項に規定する外壁等及び同条第十七項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	令第百十二条第十六項に規定する外壁等、同条第十七項に規定する防火設備に損傷があること。	
(7)	壁の室内に面する部分	く体等	木造の壁の室内に面する部分のく体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。	令第49条
(8)			組積造の壁の室内に面する部分のく体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	れんが、石等に割れ、ずれ等があること。	令第39条 令第57条
(9)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分のく体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	目地モルタルに著しい欠落があること又はブロック積みに変位があること。	令第39条 令第62条の6 令第62条の7
(10)			鉄骨造の壁の室内に面する部分のく体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	鋼材に著しいさび、腐食等があること。	令第64条 令第66条
(11)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分のく体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。	令第39条 令第79条 令第79条の3

(12)	耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	設計図書等により確認する。	次の各号のいずれかに該当すること。 （一）令第百十二条第一項、第四項から第六項まで又は第十八項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第十八項を除く。）の規定による防火区画 一時間準耐火基準に適合しないこと。 （二）令第百十二条第七項又は第十項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第七項を除く。）の規定による防火区画 令第百七条の規定に適合しないこと。 （三）令第百十二条第十一項から第十三項まで又は第十六項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第十一項から第十三項までを除く。）の規定による防火区画令第百七条の二の規定に適合しないこと。	令第107条 令第107条の2 令第112条第1項 令第112条第4項 ～第7項 令第112条第10項 ～第13項 令第112条第16項 令第112条第18項
(13)		部材の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	各部材及び接合部に穴又は破損があること。	
(14)		鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	設計図書等により確認し、法第十二条第一項の規定に基づく調査以後に法第六条第一項の規定に基づく確認を要しない規模の修繕等が行われ、かつ、点検口等がある場合にあっては、点検口等から目視により確認する。	耐火被覆のはがれ等により鉄骨が露出していること。	法第27条令第107条 令第107条の2 令第108条の3
(15)		給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充てん等の処理の状況	設計図書等により確認し、修繕等が行われ、かつ、点検口等がある場合にあっては、点検口等から目視により確認する。	令第百十二条第二十項若しくは第二十一項、令第百二十九条の二の四又は条例第七十四条の規定に適合しないこと。	令第112条第20項、 令第112条第21項 令第129条の2の4 H12告示第1376号 H12告示第1422号 都条例第74条

(16)		令第百十四条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第百十四条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	設計図書等により確認し、修繕等が行われ、かつ、点検口等がある場合にあっては、点検口等から目視により確認する。	令第百十四条の規定に適合しないこと。	令第114条
(17)		令第百十八条の五第二項各号に規定する建築物の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	設計図書等により確認する。	令第百二十八条の五又は条例第十五条、第七十二条、第七十三条若しくは第七十五条(令第百二十八条の六第一項の規定が適用され、かつ、区画避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合、令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合又は令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百二十八条の五第二項、第六項、第七項及び階段に係る部分以外の規定並びに条例第十五条(専修学校及び各種学校に限り、かつ、階段に係る部分を除く。)及び第七十二条(階段に係る部分を除く。)の規定を除く。)の規定に適合しないこと。	法第35条の2 令第112条 令第128条の3の2～128条の5 H12告示第1439号 都条例第15条、第72条、第73条、第75条
(18)	床	床等	木造の床く体の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	木材に著しい腐朽、損傷若しくは虫害があること又は緊結金物に著しいさび、腐食等があること。	令第49条
(19)			鉄骨造の床く体の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	鋼材に著しいさび、腐食等があること。	令第64条 令第66条
(20)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床く体の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	コンクリート面に鉄筋露出又は著しい白華、ひび割れ、欠損等があること。	令第39条令第79条 令第79条の3

(21)		耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	設計図書等により確認する。	次の各号のいずれかに該当すること。 （一） 令第百十二条第一項、第四項から第六項まで又は第十八項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第十八項を除く。）の規定による防火区画 一時間準耐火基準に適合しないこと。 （二） 令第百十二条第七項又は第十項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第七項を除く。）の規定による防火区画 令第百七条の規定に適合しないこと。 （三） 令第百十二条第十一項から第十三項まで又は第十六項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第十一項から第十三項までを除く。）の規定による防火区画 令第百七条の二の規定に適合しないこと。	令第107条 令第107条の2 令第112条第1項、 令第112条第4項 ～第7項、 令第112条第10項 ～第13項、 令第112条第16項、 令第 112 条第 18 項
(22)			部材の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	各部材及び接合部に穴や破損があること。	
(23)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充てん等の処理の状況	設計図書等により確認し、修繕等が行われ、かつ、点検口等がある場合にあっては点検口等から目視により確認する。	令第百十二条第二十項若しくは第二十一項、令第百二十九条の二の四又は条例第七十四条の規定に適合しないこと。	令第112条第20項、 令第112条第21項、 令第129条の2の4 H12告示第1376号 H12告示第1422号 都条令第74条

(24)	天井	令第百二十八条の五項に定る建築物の各部分の天井の内面室にする部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	設計図書等により確認する。	令第百二十八条の五又は条例第十五条、第七十二条、第七十三条若しくは第七十五条（令第百二十八条の六第一項の規定が適用され、かつ、区画避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合、令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合又は令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百二十八条の五第二項、第六項、第七項及び階段に係る部分以外の規定並びに条例第十五条（専修学校及び各種学校に限り、かつ、階段に係る部分を除く。）及び第七十二条（階段に係る部分を除く。）の規定を除く。）の規定に適合しないこと。	法第35条の2 令第112条 令第128条の3の2～128条の5 H12告示第1439号 都条例第15条、 第72条、 第73条第2項、 第75条
(25)			室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又はテストハンマーによる打診等により確認する。	室内に面する部分の仕上げに浮き、たわみ等の劣化若しくは損傷があること又ははく落等があること。	
(26)		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	天井材に腐食、緩み、外れ、欠損、たわみ等があること。	令第39条第1項 令第39条第3項 令第39条第4項 H25告示第771号 ●H27国住指定第3740号（技術的助言） ●特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）【建防協】P177～P182参照
(27)	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）又は戸		区画に対応した防火設備又は戸の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百十二条第十九項の規定に適合しないこと。	令第112条第19項 S48告示第2563号 S48告示第2564号 H12告示第1369号
(28)			居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備又は戸におけるくぐり戸の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百十二条第十九項の規定に適合しないこと。	令第112条第19項 S48告示第2563号

(29)		昭和四十八年建設省告示第二千五百六十三号第一第一号ロに規定する基準についての適合の状況	常時閉鎖した状態にある防火扉又は戸(以下「常閉防火扉等」という。)にあっては、各階の主要な常閉防火扉等の閉鎖時間をストップウォッチ等により測定し、扉の重量により運動エネルギーを確認するとともに、必要に応じて閉鎖する力をテンションゲージ等により測定する。ただし、三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。	昭和四十八年建設省告示第二千五百六十三号第一第一号ロの規定に適合しないこと。	令第112条第19項 S48告示第2563号第1
(30)		防火扉又は戸の開放方向	目視により確認する。	令第百二十三条第一項第六号、第二項第二号又は第三項第十号(令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第三項第十号(屋内からバルコニー又は付室に通ずる出入口に係る部分に限る。)を除き、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、第一項第六号第二項第二号及び第三項第十号を除く。)の規定に適合しないこと。	令第123条第1項第6号、 令第123条第2項第2号 令第123条第3項第10号
(31)		常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備又は戸 (以下「常閉防火設備等」という。)の本体と枠の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	常閉防火設備等の変形又は損傷により遮炎性能又は遮煙性能(令第百十二条第十九項第二号に規定する特定防火設備又は常閉防火設備等に限る。)に支障があること。	令第112条第19項 S48告示第2563号第1 S48告示第2564号 H12告示第1369号
(32)		常閉防火設備等の閉鎖又は作動の状況	各階の主要な常閉防火設備等の閉鎖又は作動を確認する。ただし、三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。	常閉防火設備等が閉鎖又は作動しないこと。	
(33)		常閉防火設備等の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	目視により確認する。	物品が放置されていることにより常閉防火設備等の閉鎖又は作動に支障があること。	
(34)		常閉防火扉等の固定の状況	目視により確認する。	常閉防火扉等が開放状態に固定されていること。	

(35)	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し又は触診により確認する。	照明器具又は懸垂物に著しいさび、腐食、緩み、変形等があること。	令第39条
(36)		防火設備又は戸の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	目視により確認する。	防火設備又は戸の閉鎖に支障があること。	
(37)	警報設備	警報設備の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。ただし、六月以内に実施した消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第十七条の三の三の規定に基づく点検（以下「消防法に基づく点検」という。）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。	令第百十条の五の規定に適合しないこと。	令第110条の5 ●特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）【建防協】P201～P213参照
(38)		警報設備の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。ただし、六月以内に実施した消防法に基づく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。	警報設備に著しい腐食、変形、損傷等があること。	
(39)	居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	法第二十八条第一項又は令第十九条の規定に適合しないこと。	法第28条第1項 令第19条 令第20条
(40)		採光の妨げとなる物品の放置の状況	目視により確認する。	採光の妨げとなる物品が放置されていること。	
(41)		換気のための開口部の面積の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	法第二十八条第二項、令第二十条の二又は令第二十条の三の規定に適合しないこと。	法第28条第2項 法第28条第3項 令第20条の2 令第20条の3 令第129条2の6
(42)		換気設備の設置の状況	設計図書等により確認する。	法第二十八条第二項若しくは第三項、令第二十条の二又は令第二十条の三の規定に適合しないこと。	
(43)		換気設備の作動の状況	各階の主要な換気設備の作動を確認する。ただし三年以内に実施した法第十二条第三項の規定に基づく検査(以下「定期検査」という。)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。	換気設備が作動しないこと。	
(44)		換気の妨げとなる物品の放置の状況	目視により確認する。	換気の妨げとなる物品が放置されていること。	

(45)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の〇・一パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	設計図書、分析機関による分析結果、目視等により確認する。	平成十八年国土交通省告示第千百七十二号各号に定める石綿をあらかじめ添加した建築材料を使用していること。	法第28条の2 令第20条の4 H18告示第1172号 ●特定建築物定期調査業務基準（2021年改訂版）【建防協】P222～P226参照
(46)		吹付け石綿等の劣化の状況	三年以内に実施した劣化状況調査の結果を確認する。	表面の毛羽立ち、繊維のくずれ、たれ下がり、下地からの浮き、はく離等があること又は三年以内に劣化状況調査が行われていないこと。	
(47)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	次に掲げる各号のいずれかに該当すること。 (一)　増築若しくは改築を行った場合の当該部分、増築若しくは改築に係る部分の床面積の合計が令第百三十七条に定める基準時(以下「基準時」という。)における延べ面積の二分の一を越える増築若しくは改築を行った場合の当該部分以外の部分又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替えを行った場合の当該部分において、吹付け石綿等の除去をしていないこと。 (二)　増築若しくは改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の二分の一を超えない増築若しくは改築を行った場合の当該部分以外の部分又は大規模の修繕若しくは大規摸の模様替えを行った場合の当該部分以外の部分において、吹付け石綿等の除去、封じ込め又は囲い込みをしていないこと。	法第28条の2 令第20条の4 令第137条の4の2 令第137条の4の3 H18告示第1172号 H18告示第1173号
(48)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	石綿飛散防止剤又は囲い込み材に亀裂、はく落等の劣化又は損傷があること。	

五　避難施設等	(1)	令第百二十条第二項に規定する通路等	令第百二十条第二項に規定する通路等の確保の状況	設計図書等により確認する。	令第百二十条若しくは第百二十一条又は条例第二十五条(令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合又は令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百二十条及び条例第二十五条第二項を除く。)の規定に適合しないこと。	令第120条 令第121条
	(2)	廊下	幅の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	幅が令第百十九条又は条例第十条の四、第二十六条若しくは第四十四条(令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百十九条並びに条例第二十六条及び第四十四条を除き、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合を除く。)の規定に適合しないこと。	令第119条 都条例第10条の4 都条例第26条 都条例第44条
	(3)		行き止まり廊下の状況	設計図書等により確認する。	条例第十条の八の規定に適合しないこと。ただし、小学校（義務教育学校の前期課程を含む。以下同じ。)で令第百二十九条第一項又は第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能又は全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合を除く。	都条例第10条の8
	(4)		物品の放置の状況	目視により確認する。	避難の支障となる物品が放置されていること。	

(5)	出入口等	出入口等の確保の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百十八条、第百二十四条、第百二十五条若しくは第百二十五条の二又は条例第十条の四、第十三条、第二十三条、第四十二条、第四十三条、第四十六条若しくは第五十条(令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては令第百二十四第一項第二号並びに条例第十三条(小学校に限る。)及び第四十三条第一号から第四号までを除き、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百二十四条第一項並びに第百二十五条第一項及び第三項並びに条例第十条の四第一項、第十三条(小学校に限る。)、第四十三条第一号から第四号まで、第四十六条第一項第三号、第四号及び第五十条第二項を除く。)の規定に適合しないこと。	令第118条 令第124条 令第125条 令第125条の2 都条例第10条の4、第13条、第23条、第42条、第43条、第46条、第50条
(6)		物品の放置の状況	目視により確認する。	物品が放置されていることにより扉等の開閉に支障があること。	
(7)	屋上広場	屋上広場の確保の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十六条又は条例第二十四条若しくは第五十一条第四号(令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、条例第五十一条第四号を除く。)の規定に適合しないこと。	令第126条 都条例第24条 都条例第51条第4号
(8)	避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十一条又は条例第七条の二、第十条の八第十九条、第三十七条若しくは第七十三条の規定に適合しないこと。	令第121条 都条例第7条の2、第10条の8、第19条、第37条、第73条
(9)		手すり等の劣化及び損傷の状況	目視及びテストハンマーによる打診等により確認する。	著しいさび又は腐食があること。	
(10)		物品の放置の状況	目視により確認する。	避難に支障となる物品が放置されていること。	

(11)			避難器具等の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十一条又は条例第七条の二、第十九条、第三十七条若しくは第七十三条の規定に適合しないこと。	令第121条 都条例第7条の2、第19条、第37条、第73条
(12)			避難器具の操作性の確保の状況	目視及び作動により確認する。	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。	
(13)	階段	階段	直通階段の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十条、第百二十一条若しくは第百二十二条又は条例第七条の二、第十一条、第二十四条、第四十五条若しくは第五十一条(令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合又は令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては、令第百二十条並びに条例第十一条、第四十五条第一号、第二号及び第五十一条第二号から第四号までを除く。)の規定に適合しないこと。	令第120条 令第121条 令第122条 令第123条 都条例第7条の2 都条例第11条、第24条、第45条、第51条
(14)			幅の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	令第二十三条、第二十四条若しくは第百二十四条又は条例第四十五条(令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては令第百二十四条第一項第二号を除き、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては令第百二十四条第一項並びに条例第四十五条第一号及び第二号を除く。)の規定に適合しないこと。	令第23条、 令第24条 令第124条 都条例第45条
(15)			手すりの設置の状況	目視により確認する。	令第二十五条の規定に適合しないこと。	令第25条
(16)			物品の放置の状況	目視により確認する。	通行に支障となる物品が放置されていること。	
(17)			階段各部の劣化及び損傷の状況	目視・触診・設計図書等により確認する。	モルタル等の仕上げ材にひび割れがあること、鋼材に錆又は腐食があること、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等により安全上支障が生ずるおそれがあること又は安全上支障が生じていること。	

(18)		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十三条第一項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては第一号及び第六号を除く。)の規定に適合しないこと。	令第123条第1項
(19)		屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十三条第二項（令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては第二項第二号を除く。)の規定に適合しないこと。	令第123条第2項
(20)			開放性の確保の状況	目視及び設計図書等により確認する。	開放性が阻害されていること。	令第121条の2
(21)		特別避難階段	令第百二十三条第三項第一号に規定するバルコニー（以下単に「バルコニー」という。)又は付室（以下単に「付室」という。)の構造及び面積の確保の状況	設計図書等により特別避難階段の位置及びバルコニー又は付室の構造を確認する。	令第百二十三条第三項（令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては第一号、第二号、第十号(屋内からバルコニー又は付室に通ずる出入口に係る部分に限る。)及び第十二号を除き、令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合にあっては第一号から第三号まで、第十号及び第十二号を除く。)の規定に適合しないこと。	令第122条 令第123条第3項
(22)			階段室又は付室（以下「付室等」という。）の排煙設備の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	排煙設備が設置されていないこと。	S44.告示第1728号
(23)			付室等の排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、三年以内に実施した定期検査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。	排煙設備が作動しないこと。	
(24)			付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況	目視及び作動により確認する。	外気に向かって開くことができる窓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。	
(25)			物品の放置の状況	目視により確認する。	バルコニー又は付室に物品が放置されていること。	

(26)	排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況	設計図書等により確認する。	令第百二十六条の三の規定に適合しないこと。ただし、令第百二十八条の六第一項の規定が適用され、かつ、区画避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合、令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合又は令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合を除く。	令第126条の2 令第126条の3 H12告示第1436号 H12告示第1437号 H12告示第1441号 H12告示第1442号 都条例第14条第1項
(27)			防煙壁の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。	防煙壁にき裂、破損、変形等があること。	
(28)			可動式防煙壁の作動の状況	各階の主要な可動式防煙壁の作動を確認する。ただし、三年以内に実施した定期検査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。	可動式防煙壁が作動しないこと。	
(29)		排煙設備	排煙設備の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十六条の二又は条例第十四条第一項の規定に適合しないこと。ただし、令第百二十八条の六第一項の規定が適用され、かつ、区画避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合、令第百二十九条第一項の規定が適用され、かつ、階避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合又は令第百二十九条の二第一項の規定が適用され、かつ、全館避難安全性能に影響を及ぼす修繕等が行われていない場合を除く。	
(30)			排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、三年以内に実施した定期検査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。	排煙設備が作動しないこと。	
(31)			排煙口の維持保全の状況	目視により確認するとともに、開閉を確認する。	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。	
(32)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十六条の六又は第百二十六条の七の規定に適合しないこと。	令第126条の6 令第126条の7
(33)			非常用の進入口等の維持保全の状況	目視により確認する。	物品が放置され進入に支障があること。	

	(34)		非常用エレベーター	令第百二十九条の十三の三第三項に規定する乗降ロビー(以下単に「乗降ロビー」という。)の構造及び面積の確保の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十九条の十三の三第三項の規定に適合しないこと。	令第129条の13の3 S45告示第1466号 H28告示第696号
	(35)			昇降路又は乗降ロビー（以下「乗降ロビー等」という。）の排煙設備の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	排煙設備が設置されていないこと。	
	(36)			乗降ロビー等の排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、三年以内に実施した定期検査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。	排煙設備が作動しないこと。	
	(37)			乗降ロビー等の外気に向かって開くことができる窓の状況	目視により確認するとともに、開閉を確認する。	外気に向かって開くことができる窓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。	
	(38)			物品の放置の状況	目視により確認する。	乗降ロビーに物品が放置されていること。	
	(39)			非常用エレベーターの作動の状況	非常用エレベーターの作動を確認する。ただし、三年以内に実施した定期検査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。	非常用エレベーターが作動しないこと。	令第129条の13の3
	(40)		非常用の照明装置	非常用の照明装置の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。	令第百二十六条の四又は条例第十四条第二項の規定に適合しないこと。	令第126条の4 令第126条の5 都条令第14条第2項
	(41)			非常用の照明装置の作動の状況	各階の主要な非常用の照明装置の作動を確認する。ただし、三年以内に実施した定期検査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。	非常用の照明装置が作動しないこと。	
	(42)			照明の妨げとなる物品の放置の状況	目視により確認する。	照明の妨げとなる物品が放置されていること。	
六　その他	(1)	地下街等	地下街又は地下道に面する建築物の地下部分	防火区画	設計図書等により確認する。	条例第七十三条の六(条例第七十三の十八において準用する場合を含む。)、第七十三条の九又は第七十三条の十六の規定に適合しないこと。	都条例第73条の6 都条例第73条の9 都条例第73条の16 都条例第73条の18
	(2)			地下の構え又は地下道に面する建築物の地下の部分と地下道との関係	設計図書等により確認する。	条例第七十三条の四又は第七十三条の十五の規定に適合しないこと。	都条例第73条の4 都条例第73条の15
	(3)			地下道の直通階段の確保の状況	設計図書等により確認し又は鋼製巻尺等により測定する。	条例第七十三条の五又は第七十三条の十一(条例第七十三の十八において準用する場合を含む。)の規定に適合しないこと。	都条例第73条の5 都条例第73条の11 都条令第73条の18

(4)			地下の構えの各部分から地下道等までの歩行距離の状況	設計図書等により確認する。	条例第七十三条の七又は第七十三条の八の規定に適合しないこと。	都条令第73条の7 都条例第73条の8
(5)			地下道の地上への開放性の確保の状況	設計図書等により確認する。	条例第七十三条の十(条例第七十三条の十八において準用する場合を含む。)の規定に適合しないこと。	都条令第73条の10 都条例第73条の18
(6)			物品の放置の状況	目視により確認する。	地下道又は階段(出入口階段ホールを含む。)部分に避難に支障となる物品が放置されていること。	
(7)		地下道面する築の下部分にする建物地の	階段ホールの構造及び幅	設計図書等により確認する。	条例第七十三条の十七に適合しないこと。	条例第73条の17
(8)			物品の放置の状況	目視により確認する。	階段ホール部分に避難に支障となる物品が放置されていること。	
(9)	特殊な構造等	膜構造築の体取部等建物膜、付材	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。ただし、三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。	膜体に破れ、雨水貯留、接合部のはがれ等があること。	H14告示第666号
(10)			膜張力及びケーブル張力の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。ただし、三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。	膜張力又はケーブル張力が低下していること。	
(11)		免震構造築の震及免装建物免層び震置	免震装置の劣化及び損傷の状況(免震装置が可視状態にある場合に限る。)	目視により確認するとともに、三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。	鋼材部分に著しいさび、腐食等があること。	H12告示第2009号
(12)			上部構造の可動の状況	目視により確認する。ただし、三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。	上部構造の水平移動に支障がある状態となっていること又は障害物があること。	
(13)	避雷設備		避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	避雷針又は避雷導線が腐食、破損又は破断していること。	法第33条 令第129条の14 令第129条の15
(14)	煙突	築にけ煙建物設る突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	煙突本体及び建築物との接合部に著しいひび割れ、肌分かれ等があること。	令第115条 令第129条の2の4 令第139条
(15)			附帯金物の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	付帯金物に著しいさび、腐食等があること。	
(16)		第三八第項令百十条一第一	煙突本体の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	煙突本体に鉄筋露出若しくは腐食又は著しいさび、さび汁、ひび割れ、欠損等があること。	法第88条 令第138条 令第139条

	(17)		号に掲げる煙突	附帯金物の劣化及び損傷の状況	必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認する。	アンカーボルト等に著しいさび、腐食、緊結不良等があること。	
	(18)	自動回転ドア（条例第八条の七の規定に適合するものであり、かつ、自動回転ドアとして通常使用している場合に限る。）	構造	併設する自動式引き戸及び駆け込み防止さく等の危険防止装置の設置状況	設計図書等により確認する。	条例第八条の十二、第八条の十三又は第八条の十五の規定に適合しないこと。	都条例第8条の12 都条令第8条の13 都条令第8条の15 ●「自動回転ドアの事故防止対策に関するガイドライン」H16.6（経産省・国交省）参照
	(19)		作動の状況	自動回転ドアの作動の状況	自動回転ドアの作動を確認する。ただし、三年以内に実施した条例第八条の十八の規定に基づく点検等により、条例第八条の十、第八条の十一、第八条の十四、第八条の十六又は第八条の十七に規定する事項についての記録がある場合にあっては、当該項目については当該記録により確認することで足りる。	条例第八条の十、第八条の十一、第八条の十四、第八条の十六又は第八条の十七の規定に適合しないこと。	都条例第8条の10 都条令第8条の11 都条例第8条の14 都条例第8条の16 都条例第8条の17 ●「自動回転ドアの事故防止対策に関するガイドライン」H16.6（経産省・国交省）参照