事　務　連　絡
令和 7 年 3 月 18 日

各都道府県
　建築行政主務部局　御中

国土交通省住宅局　参 事 官 （ 建 築 企 画 担 当 ） 付
建築指導課建築物事故調査・防災対策室
市 街 地 建 築 課 市 街 地 住 宅 整 備 室

大規模空間を持つ建築物の吊り天井の脱落対策の徹底について

平素より建築行政の推進にご尽力を賜り、誠にありがとうございます。

建築基準法においては、東日本大震災等における天井の脱落被害を踏まえて、天井の安全性を確保するため、脱落によって重大な危害を生ずるおそれのある特定天井について、天井脱落対策に係る基準を定めるとともに、天井の劣化及び損傷の状況について定期的な点検及び報告を求めています。

昨年 1 月に発生した令和 6 年能登半島地震の発生を受けて、国土技術政策総合研究所及び国立研究開発法人建築研究所が天井に関する被害情報のあった建築物を対象として実施した調査においては、天井の全面的な脱落被害は確認されませんでしたが、天井板の損傷や落下、鋼製下地材の外れ等の被害が確認されました。また、関係団体が令和 6 年能登半島地震の被害を受けた地方公共団体からの依頼を受けて実施した公共建築物（いずれも震度 5 強以上を観測した地域に存する建築物）の調査においても、天井の全面的な脱落被害は確認されませんでしたが、外観からは無被害に見える天井において、天井裏では天井を支えるクリップの外れや吊りボルトを固定するナットの緩みなどの損傷の状況が確認されました（別紙 1 参照）。

これらの調査結果からも分かるとおり、大きな地震動を受けた吊り天井は、外観からは大きな被害が確認されない場合であっても、天井裏においてはクリップの外れやナットの緩みなどの天井を実質的に支えている部材の損傷が生じている場合があります。仮にこのような状態にある天井の改修等の対策を行わなかった場合、次に大きな地震動を受けた際には、天井の脱落につながり、最悪の場合は人命などに大きな被害を及ぼす危険性があります。

このため、大規模空間を持つ建築物の吊り天井については、下記のとおり、通常の定期的な点検時だけではなく、大きな地震動を受けた際にも緊急的に天井裏を含めた点検を行い、安全性を確認することが必要です。また、既存不適格の特定天井の改修を促進するため、令和 6 年度補正予算において、住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）及び建築物耐震対策緊急促進事業の特定天井の改修に係る補助上限額の引き上げなどの見直しを行いました。

貴職におかれては、大規模空間を持つ建築物の吊り天井の脱落対策を徹底するため、該当する施設を所有、管理している関係部局及び関係機関等に対して本事務連絡を周知していただくとともに、貴管内の特定行政庁及び市町村に対してもこの旨周知いただくよう併せてお願いします。

なお、本事務連絡に基づいて実施した点検及び対策の報告や集計を求めるものではないことを申し添えます。

記

第１　天井の点検の実施について

１　大きな地震動を受けた建築物の天井の緊急点検

令和 6 年能登半島地震をはじめとして大きな地震動を受けた建築物の天井については、次に従って、緊急的に点検等の対策を行ってください。

（１）緊急点検の対象とする地域

点検の対象とする地域は、震度 5 強以上の地震が観測された地域とします。

なお、過去に発生した地震については、気象庁の震度データベース検索により県別・観測点別に確認することが可能です。

震度データベース検索の URL：https://www.data.jma.go.jp/eqdb/data/shindo/

（２）緊急点検の対象とする建築物の部分

点検の対象とする建築物の部分は、（１）の地域に存する建築物の部分であって、建築物の大規模空間（天井高 6m 超の部分が面積 200m² 超ある空間）となっている部分のうち、吊り天井が設置されている部分とします。

（３）調査方法

参考資料「特定天井の定期調査について（技術的助言）」（平成 27 年 1 月 13 日国住指第 3740 号）（以下「助言」という。）の「２　留意事項」に示した調査方法及び判定方法に基づいて、点検を実施することが考えられます。

なお、助言中にある「双眼鏡等の機器を用いる場合や、カメラ等により撮影した画像を目視する場合」には、「ドローンに搭載された双眼鏡等の機器を用いる場合や、カメラ等により撮影した画像を目視する場合」も含まれることを申し添えます（以下同様）。

２　天井の定期的な点検

１以外の地域に存する大規模空間を持つ建築物の吊り天井についても、建築基準法第 12 条第 1 項又は第 2 項に基づく定期的な点検を行う際には、助言に基づいて実施するよう改めてお願いします。

第２　特定天井の改修の促進について

既存建築物に設置されている特定天井であって既存不適格となっているもののうち、災害時に重要な機能を果たす建築物等に設置されているものについては、脱落によって特に重大な危害を生ずるおそれがあるため、住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）又は建築物耐震対策緊急促進事業を活用いただき、速やかに耐震対策を講じていただきますようお願いします。

なお、令和６年度補正予算において、住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）及び建築物耐震対策緊急促進事業の天井の耐震改修工事に対する補助限度額を引き上げるなどの見直しを行っていますので併せて情報提供いたします（別紙 2 参照）。

以上

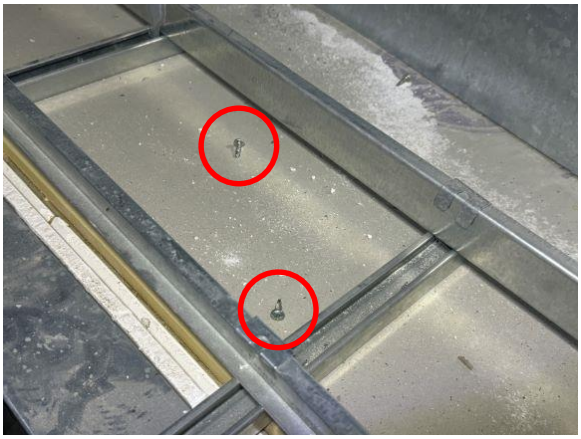
（問い合わせ先）
第１について　　国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付　柳沢
電話　03-5253-8111（内線：39-528）
第２について
（補助の要件等について）　国土交通省住宅局建築指導課建築物事故調査・防災対策室　弓本
電話　03-5253-8111（内線：39-567）
（予算・執行等について）　国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室　鈴木
電話　03-5253-8111（内線：39-677）

別紙1

令和６年能登半島地震後の調査で明らかとなった天井損傷の状況

クリップの外れ

クリップのゆるみ



ねじの外れ

ナットの外れ

写真提供：日本耐震天井施工協同組合（ＪＡＣＣＡ）

（参考）過去の地震時における天井脱落被害

音楽ホールにおける天井等の脱落

天井の耐震改修（住宅・建築物安全ストック形成事業）

国土交通省

別紙2

■ 目的

迅速な避難が困難となる固定された客席を有する劇場、避難所等震災時の機能確保・安全確保が特に必要な施設等について、天井の改修を促進する。

■ 内容

（1）天井のみの耐震改修工事（平成25年度予算より補助対象化）

補助対象

○ 対象となる天井

➢ 設置されている建築物が次のいずれかであること
　建物用途 a：固定された客席を有する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等の用に供する建築物
　建物用途 b：災害時に重要な機能を果たす建築物（避難所に指定されている体育館、災害応急対策の実施拠点となる庁舎等）

➢ 設置されている建築物の延べ面積が1,000㎡以上
（幼稚園、保育所、地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結している建築物は500㎡以上）

➢ 吊り天井であって、次の要件に該当するもの
・人が日常立ち入る場所（居室、廊下等）に設けられたもの
・6m超の高さにある200㎡超の天井であること
・1㎡当たりの平均質量が2kg超の天井であること

➢ 設置されている建築物の構造躯体が、地震に対して安全な構造であること

➢ 耐震診断※の結果、天井が脱落する危険性があること

※天井の耐震診断に要する費用は、耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づき行うものであれば、交付対象とすることができる。

○ 対象費用

➢ 天井の耐震改修（撤去費用を含む。）工事費

補助率

国費 11．5%（避難所等については 1／3）

補助対象限度額（天井面積当たり）

左図のとおり

		建物用途 a（固定された客席を有する劇場等）	建物用途 a 以外の用に供する建築物
① 天井の耐震改修（②③を除く）		400,000 円／㎡	80,000 円／㎡
② 構造計算が必要な天井の耐震改修			90,000 円／㎡
③ ネット等による落下防止措置	ワイヤーの設置	160,000 円／㎡	13,600 円／㎡
	上記以外	64,700 円／㎡	

＊平均天井高が10mを超える場合、高さ3m毎に3,150円を加算し、屋根面の耐震改修工事と併せて実施する場合、9,460円を減じる。

（2）構造躯体と天井とを併せて耐震改修する場合の単価の設定

耐震改修の補助対象限度額に天井面積あたり耐震改修の内容に応じて上記 ①～③を限度として加算する。

参考資料

平成 27 年 1 月 13 日
国 住 指 第 3740 号

各都道府県建築主務部長　殿

国土交通省住宅局建築指導課長

特定天井の定期調査について（技術的助言）

建築基準法施行令の改正（平成 25 年 7 月 12 日公布、平成 26 年 4 月 1 日施行）により特定天井の脱落防止に関する技術基準が定められたことに伴い、建築物の定期調査報告に係る調査方法等について見直しを行い、平成 26 年 11 月 7 日に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、方法並びに結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 282 号。以下、定期調査告示という。）を改正したところです。

改正後の定期調査告示の運用について、下記のとおり通知します。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び地域法人（特定行政庁との契約に基づき定期報告制度に関連する業務を行う公益法人等をいう。）に対しても、この旨を周知方お願いします。

記

1　改正の概要

（1）調査項目

建築基準法施行令の改正により、「脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井」として、建築物を建築する際に技術基準への適合を義務づける特定天井の範囲を定めたところである。定期調査の対象とする天井の範囲についてもこれと合わせ、従前の「概ね 500 ㎡以上の空間の天井」から「特定天井」に変更した。

（2）調査方法及び判定基準

特定天井が施工時と同等の安全性を確保するためには、天井に係る荷重の伝達経路である部材及び接合部が健全であることが重要であることから、目視により天井材の調査を行い、劣化及び損傷の有無により判定することとした。

2　留意事項

（1）調査方法

①天井の室内に面する側の調査

室内側から目視（双眼鏡等の機器を用いる場合や、カメラ等により撮影した画像を目視する場合を含む。以下同じ。）により確認すること。

②天井裏の調査

次のⅰ）からⅳ）までに掲げる場合に応じ、それぞれに定める方法により調査を行うこと。ただし、特定天井の構造や設置の状況等に応じ、これらの方法以外の方法で適切に調査が可能な場合は、この限りでない。

ⅰ）天井裏にキャットウォーク等の容易に天井裏の空間に入ることができる設備がある場合

イ　キャットウォーク等から天井材を目視により確認すること。

ロ　１つの特定天井に複数の点検可能な箇所がある場合は、少なくとも１箇所以上について調査を行えばよい。この場合、調査を行う箇所は、天井材の劣化若しくは損傷が最も早く進行すると考えられる箇所（結露等の水ぬれが生じやすい箇所、段差部、壁際、柱形部分等）又はその近傍とすること。

ハ　調査範囲は、目視により確認できる範囲のみでよい。

ニ　調査対象は、天井材の種別（斜め部材端部取付金具、吊り材、斜め部材、附属金物、天井下地材、天井板等）毎に少なくとも１箇所以上を対象として調査を行うこと。

ⅱ）ⅰ）に該当せず、天井にⅰ）ニの調査対象を有効に調査できる点検口（以下単に「点検口」という。）がある場合

イ　点検口から天井材を目視により確認すること。

ロ　ⅰ）ロからニまでに掲げる事項に準じて調査を行うこと。

ⅲ）ⅰ）及びⅱ）に該当せず、天井面に点検口以外の開口又は取外しが可能な照明設備等がある場合

イ　新たに点検口を設置することが望ましい。この場合、ⅱ）に準じて調査を行うこと。

ロ　新たに点検口を設置しない場合は、点検口以外の開口又は照明設備等を取り外すことにより生ずる天井面の開口から天井材を目視により確認すること。この場合、ⅰ）ロからニまでに掲げる事項に準じて調査を行うこと。

ⅳ）ⅰ）からⅲ）までのいずれにも該当しない場合

イ　新たに点検口を設置することが望ましい。この場合、ⅱ）に準じて調査を行うこと。

ロ　新たに点検口を設置しない場合は、天井裏の点検を行うことが可能となる措置を講じ、天井材を目視により確認すること。この場合、ⅰ）ロからニまでに掲げる事項に準じて調査を行うこと。

なお、新たに点検口を設置する場合は、天井材の劣化若しくは損傷が最も早く進行すると考えられる箇所又はその近傍を選定すること。また、施工に当たっては既存の天井の構造耐力が低下しないよう留意することとし、天井下地材を切断する場合は必要に応じて適切な補強を行うこと。

（２）判定方法

①天井全体についての判定基準

調査を行った天井の目視により確認できる範囲において判定基準に該当する部分がない場合は、当該天井の全体について判定基準に該当する部分がないものと判定してよい。

②劣化及び損傷の判定基準に関する具体的な考え方

天井材の劣化及び損傷の有無を判定するに当たっては、次に掲げる劣化及び損傷の具体例を参考とすること。

ⅰ）天井材の腐食

・天井材に著しい錆があること。

・天井面に水ぬれ又は錆汁による変色があること。

ⅱ）天井材の緩み・外れ

・本来接しているべき部材同士（ハンガーとこれを締結するナットなど）の間等に、目視により確認できる大きさの隙間が生じていること。

・クリップやハンガー等の金具が外れている、又は外れかかっていること。

・天井板を天井下地材にとめ付けるねじの頭が天井面から著しくへこんでいること。

・吊り材の吊り元について、コンクリートのひび割れ等、吊り材との緩みを生ずる損傷があること。

ⅲ）天井材の欠損

・天井材に亀裂又は破断している箇所があること。

・天井面構成部材の全部又は一部に脱落又は剥落した跡があること。

ⅳ）天井材のたわみ

・平面又は概ね一様な曲率をもった曲面として施工された天井面に歪な陰影が生じているなど、天井面に目視により確認できる変形が生じていること。

・天井下地材と天井板との間に局所的に隙間が生じていること。

・吊り材の吊り元について、鉄骨部材の変形等、天井材のたわみを生ずる損傷があること。

ⅴ）その他の劣化及び損傷

・天井下地材に著しい曲げや潰れ等の変形が生じていること。