

建築基準法第12条 点検について

公益財団法人 横浜市建築保全公社

□はじめに

建築基準法第12条に基づく点検（以下「**12条点検**」という）は、建築局より公社が委託を受けて、点検を実施しています。また、一部を公社より設計事務所等に再委託し、点検業務を実施してます

＊併せて、横浜市独自の劣化調査を行う施設もあります

建築局では平成23年度から点検を開始し、現在では約500施設を対象として点検を実施しています

今回は...

1. 12条点検について
2. 点検に関するお願い
3. 点検報告書の見方
4. 防火設備定期点検について

1. 12条点検について

(1) 法的な位置づけ

建築基準法第8条(維持保全)に『建築物の所有者、施設管理者又は占有者は、その建築物の敷地、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なければならない。』とあり、その点検の義務を**建築基準法第12条**で規定しています

具体的な点検内容については、国土交通省令で定めています

(2) 12条点検の目的

建物の安全性の確保が目的です

12条点検は建築基準法に定められた項目を点検し、**劣化調査**はそれ以外のすべての部位について調査を行います

定期的に点検を行い、継続的に安全性を維持していくことが必要です

(3) 12条点検の概要

■点検周期

- ・建築物 3年以内ごと
- ・建築設備等 1年以内ごと
- *劣化調査 6年ごと

■点検対象建物

- ・特殊建築物(不特定多数の者が利用する建物)
区庁舎、公会堂、図書館、保育園、地区センター等
- ・建築物(事務所)
5階以上かつ、延べ面積1,000㎡以上

■ 12条点検の内容

・ 建築物の点検

主に、敷地の状況、屋根・外壁等外部に接する部分及び屋内の防火及び避難等に関する部分等

・ 建築設備（昇降機以外）の点検

主に非常用照明、換気設備、給排水設備等

＊ 昇降機の12条点検は、保守点検業務の中で専門業者が行っています

■ 建築物の点検項目（抜粋）

・外 部

擁壁等の亀裂や膨らみはないか、地盤沈下陥没はないか、雨水排水状況は良好か



■建築物の点検項目（抜粋）

・外 壁

コンクリートの状態として錆汁を伴うひび割れや爆裂等はないか、タイル張りでは浮き等はないか、塗装の場合は塗膜の状態



■建築物の点検項目（抜粋）

・屋上、屋根

屋根仕上げ材自体の不具合や雨漏りの原因となりそうな劣化はないか



■ 建築物の点検項目（抜粋）

・建物内部

防火上の区画や、不燃性能を必要とする
仕上材が劣化、破損していないか



■建築物の点検項目（抜粋）

・避難施設（バルコニー、階段等）

避難器具の操作や、避難経路に障害物はないか



■ 建築物の点検項目（抜粋）

・ 排煙設備

煙が排出できる排煙窓が問題なく開放するか



■建築設備の点検項目（抜粋）

1) 電気設備

-1. 非常用照明

■ 電池内蔵型（器具内に蓄電池を内蔵）

器具の点検紐等の操作で非常用照明の点灯確認。内蔵電池の良・不良を充電ランプで確認



■ 電源別置型

（電気室等の蓄電池設備から電源供給）
試験回路等により非常用照明の点灯確認、蓄電池触媒栓の有効期限、液漏れ等の目視確認、保守点検報告書の確認

※非常用照明の点灯確認は、**全数** 行います

※非常用照明は非常時に点灯する必要があります

省エネだといって管球を取り外さないでください

※電源別置型で試験回路スイッチがない場合は

当日は点検出来ないので、後日施設側のほうで
点灯確認を行ってください

-2. 自家用発電設備

発電機、原動機、付帯設備、
発電機起動用蓄電池の状況確認、
電源の切替、運転状況



目視確認、専用の保守点検報告書の確認

2) 機械設備

-1. 換気設備の点検

- 火気使用室(厨房、機械室等)

- 無窓居室

(換気に有効な窓が確保できていない居室)

換気設備機器に問題はないか、給排気口が
塞がれていないか

排気ファン



-2. 防火ダンパーの点検

(火災時にダクト内を閉鎖して延焼を防ぐ)

損傷の確認、作動状況の確認

防火ダンパー



-3. 排煙設備

- 排煙機

消防設備点検報告書の確認

- 可動防煙壁

消防設備点検報告書の確認

-4. 給水設備及び排水設備

給排水管、受水槽、高架水槽

給水ポンプ、ガス湯沸器

電気湯沸器、排水槽、衛生設備

腐食、損傷、水漏れ確認、運転状況の確認



3) 点検が困難な部分等について

次に示す部分等で点検が困難なものにあつては、点検を省略します。また、当該部分の状況から判断して不良の状況にあると認められる場合は、不良の状況を記録し、専門家に委託するなどの対応をお願いします

- ・通電されていて点検することが危険である場所にあるもの
- ・目視では点検が困難である足場のない外壁面、給排気塔、煙突、鉄塔など
- ・その他物理的理由又は安全上の理由などから点検を行うことが困難な場所にあるものなど

4) その他

- ・ 専門家(有資格者)による点検です

建築物 : 一級、二級建築士、特定建築物調査員

建築設備 : 一級、二級建築士、建築設備検査員
昇降機等検査員、防火設備検査員

- ・ 他の法定点検等(消防設備点検等)で点検結果の報告書があり、点検内容が重複する場合は、その点検報告書を参照します
- ・ 施設点検結果やその他の点検で指摘されており、12条点検に関する項目は再確認します

2.点検に関するお願い

(1)点検の流れについて

(2)動作確認が必要な点検について

(3)点検時の対応について

(1) 点検の流れについて

1) 事前準備

- 公社又は再委託先の点検者からの連絡により、点検日時の調整をしていただきます
- 日程調整後、日程の確認を含め、『点検の実施についてのお知らせ』を、点検者からFAXで送付します（確認用FAX）
- 全館停電点検がある場合はお知らせください
- 職員の方への周知をお願いします
- 点検時に資料の用意をお願いします

◇点検時にご用意いただく資料

＜建築物の点検＞

「消防設備点検報告書」

＜建築設備の点検＞

「消防設備点検報告書」、

「自家用発電設備点検保守」、

「自家用電気工作物点検保守」、

「運転・監視及び日常点検保守」、

「設備総合巡視点検」等

※確認用FAXに記載してあります

「確認用FAX」 原稿です

参考

平成29年5月17日(水)

FAX 送付ご案内 (例)

〇〇施設 館長 様 公社から再委託した事務所の場合

(株) 〇〇〇〇

「建築物定期点検等の実施についてのお知らせ」

いつもお世話になっています。

弊社では、(公財)横浜市建築保全公社より委託を受けて、建築基準法第12条の法令点検等を下記の日程で実施しますので、ご協力をお願いいたします。

今回の点検調査は、建築部分と設備部分で、目視点検を中心に行い、一部(排煙窓、非常灯、排煙ダンパー等)については、作動試験がありますが、業務に支障がないように行います。当日は、弊社の建築職、設備職 〇名が伺います。

調査日時 4月15日(月) 10:00～ 16:00(予定)

点検者名 〇〇(△△事務所)

<当日ご用意して頂くもの>

■書類関係

1. 建築物の法令点検の報告書(建築物のみ)直近のもの
2. 消防設備点検報告書
3. 自家用電気工作物点検保守報告書
4. 昇降機設備の点検報告書
5. 運転・監視及び日常点検・保守報告書
6. 自家発電設備点検保守報告書
7. 設備総合巡視点検報告書等
8. 空調設備点検報告書

※報告書の内容等について、点検前に簡単なヒアリングをさせていただきます。

■高所における確認が必要な場合、脚立等借用することがありますのでご協力願います。

<お願い>

1. 排煙窓(ボタンを押して開閉する窓等)以外の一般の窓は、不具合のあるもののみ、点検をおこないます。

不具合がある場合、当日のヒアリングにおいて、その状況を教えてください。

2. 室内は原則全室点検予定です。点検に立会が必要な部屋へは立会をお願いします。

当日点検できない部屋については、劣化状況をヒアリングさせていただきます。

ご不明な点がございましたら下記担当までご連絡ください。

(担当)

(株) 〇〇〇〇

〇〇〇〇 課

TEL: 045-

FAX: 045-

(保全公社)

企画調整係 渡邊、金原

TEL: 045-306-7276

参考

平成29年5月17日(水)

FAX 送付ご案内

〇〇〇地区センター 〇〇館長 様 公社直営の場合

公益財団法人 横浜市建築保全公社

「建築物定期点検等の実施についてのお知らせ」

いつもお世話になっています。

横浜市建築保全公社では、昨年に引き続き横浜市より委託を受けて、建築基準法第12条の法令点検及び劣化調査を下記の日程で実施しますので、ご協力をお願いいたします。

今回の点検調査は、建築部分と設備部分で、目視点検を中心に行い、一部(排煙窓、非常灯、排煙ダンパー等)については、作動試験がありますが、業務に支障がないように行います。当日は、保全公社で建築物点検、(株) 共信設備設計で設備点検を行い、計3～4名で伺う予定です。

調査日時 5月7日(火) 9:30～ 16:00(予定)

<建築物の点検>

「消防設備点検報告書」

<建築設備の点検>

「消防設備点検報告書」、

「自家用発電設備点検保守」、

「自家用電気工作物点検保守」、

「運転・監視及び日常点検保守」、

「設備総合巡視点検」等

2) 点検日当日

- 施設点検表や各種法令点検の確認、ヒアリングを行います。打合せのできる場所の提供をお願いします
- 点検は規模によりますが、半日~1日程度かかります
大規模施設は、2日以上かかる場合があります
- 点検員のみでは入れない部屋は立ち合いをお願いします。また、必要に応じて鍵をお借りします
- 入室できない場合は、施設の方から劣化の状況をヒヤリングをさせていただきます
- 点検時間帯に制限のある部屋は、時間帯の調整をさせていただきます（特に、厨房・浴室等）

3) 点検完了時

点検の終了の報告と同時に、点検の結果、維持保全の観点から施設管理者側で修繕可能な軽微な劣化、**その他**について、口頭で説明します

※その他とは...

- a) 安全上早急に対応が望まれるもの
- b) 緊急性を要するもの
- c) 維持保全上必要な清掃等

* なお、12条点検報告書には、安全性に問題のあるもの及び著しい劣化に関わる指摘のみを記載しているをご理解ください

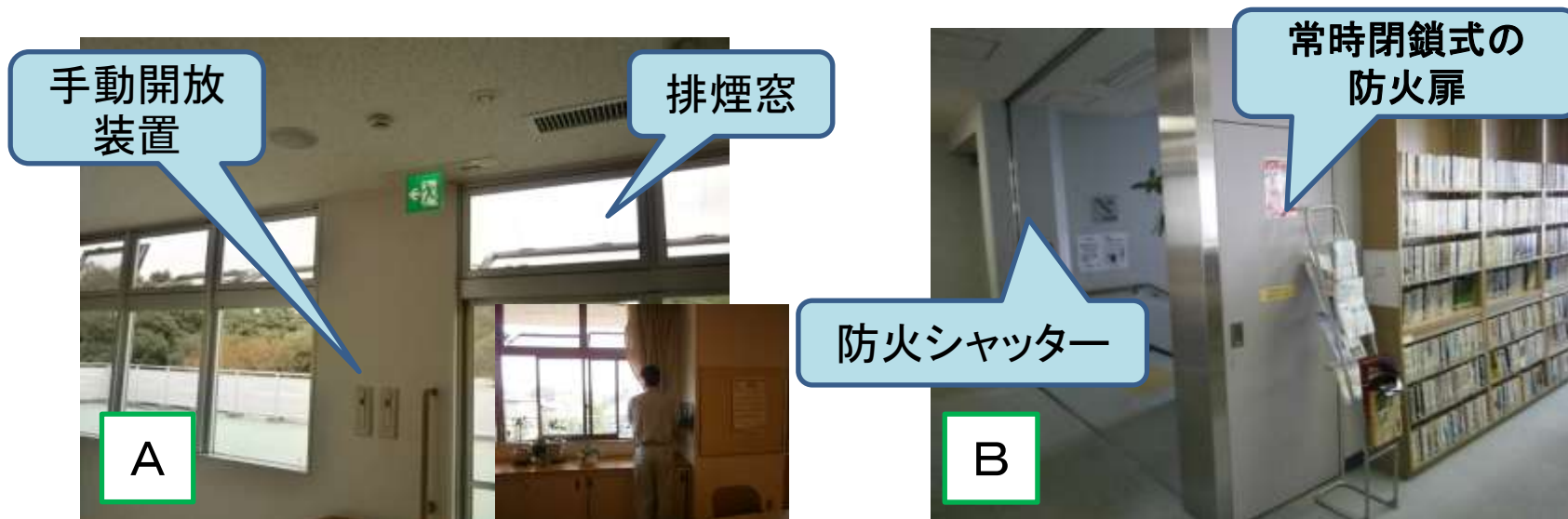
(2) 動作確認が必要な点検について

1) 建築物の点検で動作確認が必要な項目

A.排煙窓の開放(手動開放装置の作動)

B.防火シャッター等の閉鎖(階段区画等)

・・・感知器連動の場合、消防設備点検実施状況を確認



2) 建築設備の点検で動作確認が必要な項目

A.非常用照明の点灯

B.厨房その他の換気ダクト(フード)内の
防火ダンパーの作動確認



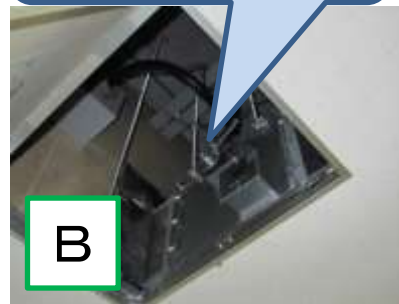
非常用照明



A



防火ダンパー
天井内

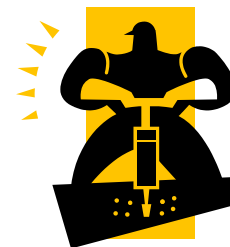


B



防火シャッター
厨房排気フード
のグリスフィル
ターの中

3) 動作確認を行った結果、**老朽化等**が**原因で不具合**を生じ、ただちに復旧できない場合があります



* 応急処置が可能な場合はできる限りの処置を行います

当日復旧できない場合もありますので、復旧については、費用等含め、協議させていただきます（基本的に費用は施設管理者負担）

※ただちに復旧できない例

- ①排煙窓の開放確認の際、
手動開放装置(オペレーター)
関連の不良により、窓が閉ら
なくなる場合があります



手動開放装置(オペレーター)

☆お願い

- * 点検時に故障等開放不能な場合は、点検者に状況を説明してください



排煙窓は建築基準法上開放可能な状態に維持する必要があります

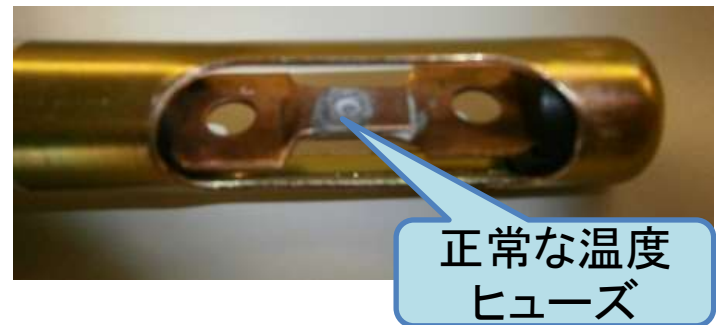
不具合は放置せず、**直ちに修理**してください

②防火ダンパーの温度ヒューズが正常作動していない場合

＊ 温度ヒューズが正常でない場合、防火ダンパーが閉止しています

正常な換気が行われていない可能性があります
その際は

ヒューズの手配を行なって(メーカーに手配)
防火ダンパーの復旧をして下さい



(3) 点検時の対応について

ほとんどの施設が運営しながらの点検となりますので、安全を第一とし、極力運営に支障が出ないように努力します

- * 施設運営上休館日を利用して点検を行う必要がある場合、日程調整時に点検の条件等を点検者に伝えてください

3.点検報告書の見方について

- 点検表
- 点検項目
- 写真帳
- 点検結果図

12条点検 点検表(特定建築物)

点検者情報			
氏名	所属又は職名称	職階	
代表となる点検者	田山 健太	(公財)東京消防庁安全の心 一級消防士	
その他の点検者			
その他の点検者			

建物基礎情報			
建物名称	○○○○		
建物所在地	○○区		
施設番号		検査号	
建物用途	公共施設	建物階数	地上 階、地下 階
建物延べ面積	㎡	竣工年度	年

③

この不具合の
場所が写真帳
の場所と同じ

①

点検項目の
該当番号を
記入

- ・更新:全体の更新
- ・修理:部分的な修理(費用のかかる清掃を含む)
- ・対策等欄が経過観察の時は空欄

対応にかかる費用が
100万円以上は○

②

この点検部
位名称が写
真帳の点検
部位名称と
同じ

不具合の
具体的な状
況を記入

不具合に対する
望ましい対策を
記入

④

写真帳No.
に対応する
番号

1. 現地で参照した点検報告書(12条点検関連)等を不具合の有無にかかわらず、点検日、点検者を記入
2. 要是正項目以外で、気になること、危険な内容を記入
3. 既存不適格、間取りの変更等により、現行法に合致していない部分の指摘を記入

特記事項

1. 消防点検報告書(平成○○年○月○日 第○○号)を参照……指摘があった場合(内容を上記本欄へ記載)
1. 消防点検報告書(平成○○年○月○日 第○○号)を参照により指摘なし……指摘があった場合

建築物名称: ○○○○

番号	点 検 項 目		対象の有無	調査結果	
				指摘なし	要正
1 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	有	●	
(2)	敷地	敷地内の排水の状況	有	●	
(3)	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劣化及び損傷の状況	無		
(4)	縦壁	縦壁の劣化及び損傷の状況	有	●	
(5)		縦壁の木部をパイプの維持保全の状況	有	●	
2 建築物の外部					
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	有	●	
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	有	●	
(3)	土台(木造に限る。)	土台の沈下等の状況	無		
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	無		
(5)	組体等	木造の外壁組体の劣化及び損傷の状況	無		
(6)		組積造の外壁組体の劣化及び損傷の状況	無		
(7)		補強コンクリートブロック造の外壁組体の劣化及び損傷の状況	無		
(8)		鉄骨造の外壁組体の劣化及び損傷の状況	有	●	
(9)		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組体の劣化及び損傷の状況	有	●	
(10)	外壁	タイル、石貼り等(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	有	●	
(11)		乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	無		
(12)		金属系パネル(横壁を含む。)	無		
(13)		コンクリート系パネル(横壁を含む。)	有	●	
(14)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	有	●	
(15)	外壁に取付された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	有	●	
(16)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	有	●	

①

②

該当する点検部位の有無

不具合が無ければ「指摘なし」で●

点検対象が無いときは空欄

不具合があれば「要正」で●

					建物名称: ○○○○		
No.4	番号			点検部位名称	場所	撮影日	
	2-(10)			外壁(外装仕上げ材等)	玄関	2017年5月17日	
サッシ上のタイルの浮き					備考		
 ④ ①  ③							
No.5	番号			点検部位名称	場所	撮影日	
	3-(1)			屋上面	屋上	2017年5月17日	
シート防水のシートの縮み、浮き(漏水は見られない)					備考		
①  ② 							
No.6	番号			点検部位名称	場所	撮影日	
該当なし					備考		

★投函票図



1階平面図

【 ケアプラザ 】

建物名称

ケアプラザ

No.

A - 2/3

4.防火設備定期点検について

平成28年6月1日に改正建築基準法が施行されました
その中で12条に関する改正がありました

改正1、 建築基準法で指定する報告対象の建築物等に

①建築物 ②建築設備 ③昇降機等 ④防火設備が追加されました

改正2、専門技術を有する資格者の

・ 一級建築士 ・ 二級建築士 ・ 法定講習の修了者で国土交通
大臣から資格者証の交付を受けた者(特定建築物調査員・昇降機等検査
員・建築設備検査員・防火設備検査員)になりました

※赤字部分が改正箇所

横浜市では次年度(平成30年度)から、建築基準法改正に基づく点検実施を開始します

ご清聴ありがとうございました

今後ともよろしく願っています

※ご不明な点がございましたら...

横浜市建築局保全推進課

045-671-2961

(公財)横浜市建築保全公社

企画調整係 045-306-7276