

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、公社が建築局より委託を受け、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

横浜市建築局では平成23年度から点検を開始し、現在では約550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. **防火設備定期点検について**

New!!

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定期的に点検し報告をすることを義務付ける制度で、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

また**劣化調査**は、緊急性の高いものを優先して計画的な保全対策を実施するために行う調査です

(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 **1年**以内ごと

■点検対象建物

- ・特定建築物(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1,000m²以上

(参考)劣化調査は**6年**以内ごとの調査となります

■ 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、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、自家用発電装置、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。

- ・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いる上、12条点検に関する項目があれば再確認します

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

(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
- 点検時に資料のご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) 〇〇〇〇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ア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**気づいた点について、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

(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.常時閉鎖式防火戸等の開閉

・常時開放防火戸・防火シャッターに関しては、法改正により新しく創設された『**防火設備点検**』により実施されます



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

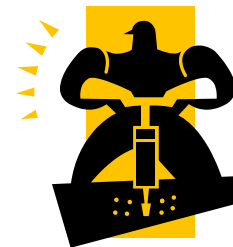


B

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**が生じ、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



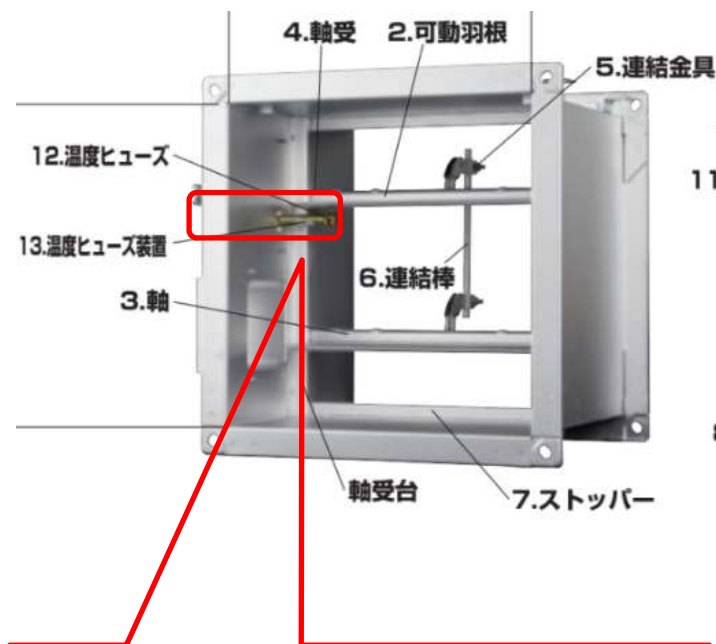
排煙窓は建築基準法上開放可能な状態に維持する必要があります

不具合は放置せず、**直ちに修理**してください

②防火ダンパーが正常動作しない場合

＊ 防火ダンパーが動作せず、正常な換気が行われていない場合、温度ヒューズに異常があることで、正常な換気が行われていない可能性があります

その際、専門業者に確認を依頼し、ヒューズの手配など対応を行い、防火ダンパーの復旧をして下さい



ダンパー内の温度ヒューズ

3. 防火設備定期点検について

(1) 法的な位置づけ

平成26年6月の建築基準法改正により、
防火設備定期点検報告制度が
平成28年6月1日から施行されました



建築基準法第12条3項より

『防火設備の所有者(管理者)は定期的に「検査資格者」にその防火設備を検査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければならない』

と規定しています

また、

『防火設備とは、防火戸、ドレンチャー、その他の火災を遮る設備とする』

と建築基準法施行令第109条に定められており、横浜市では平成31年5月末までの経過措置があるため、**今年度(平成30年度)から点検実施**をおこなっています

過去の主な防火設備事故例(抜粋)

	時 期	建築物	死者／負傷者(数)	内 容
1	S 57. 2. 8	ホテルニュージャパン	33／34	維持管理不十分のため、 防火扉が開放状態 であった
2	H 2. 3.18	長崎屋尼崎店	15／6	防火扉の前に商品やゴミが置かれ、正常に動作しなかった
3	H13. 3. 4	宇佐市役所(大分県)	2／1	防火設備21か所(熱感知式の防火シャッター・扉)が作動せず、煙が充満し広がった
4	H13. 9. 1	新宿歌舞伎町明星56ビル	46／0	随時閉鎖式防火扉が荷物のため閉鎖しなかった
5	H25.10.11	福岡整形外科病院	10／7	防火扉が閉鎖しなかった(開閉機構の不具合とされている。一部では紐・クサビにより開放状態)
《《防火設備定期点検創設(平成26年6月建築基準法改正)》》				
6	H29. 2.15	埼玉事務用品物流倉庫	0／2	防火シャッター全体の60%正常に作動しなかった(閉鎖障害23か所、作動せず61か所)出火から鎮火まで12日間

(2) 目的と点検対象

1) 目的

- ・延焼を防止する防火区画の形成
- ・火災発生時の安全な避難経路の確保を行う
設備が正常動作するか

2) 点検対象

- ・常時開放随時閉鎖式防火戸（感知器連動）
（他に防火シャッター、防火扉、耐火クロス、
ドレンチャーなど）
（※特定建築物に設けられる防火設備が対象）

(3) 内容

- 1) 専門の**有資格者**による点検です
一級、二級建築士、防火設備検査員
- 2) 防火設備の点検周期 : **1年以内**ごと
- 3) 消防設備点検と防火設備点検は別物です
各々での定期点検報告の実施が必要です

消防設備点検

消防法による

感知器、受信機による防火
設備連動動作の確認など

防火設備点検

建築基準法による

防火シャッター、防火戸などの
駆動装置の点検、感知器との
連動確認など

New!!

(4) 点検の流れ

1) 事前準備

前述の12条点検と同じです

2) 点検時

「消防設備点検報告書」、「防煙シャッター等保守点検報告書」、「設備総合巡視点検報告書」等をご用意ください

※**確認用FAX**に記載してあります

3) 点検当日

前述の12条点検と同じです

(5) 動作確認・お願い

- 1) 防火シャッター、防火扉等の防火設備は感知器を炙って連動させる開閉動作試験をおこないます
一時的に通路を閉鎖することになりますので通行等に支障の出る場合は予めお申し出をお願いします
- 2) シャッター、扉の開閉に**大きめの音**が出る場合があります
- 3) 自動火災報知設備の複合受信機等で点検員が作業します
受信機のある事務所等への入室を一定時間お願いします



12条点検の防火設備は別途報告となります

点校者姓名 平成 29 年 月 日

点接者情報			
氏名	所属工務所名	住所	
代田 昭三様	(公社)東京市水道局公営	一橋区上	
水口 昭三様			
水口 昭三様			

建替基礎情報			
建物名称	〇〇〇〇		
建物所在地	〇〇区		
敷地面積		計画号	
建物用途	二二番	建物階数	地上 階、地下 階
建物区分棟数	m	竣工年度	年

[illegible][illegible]

写真帳		
建物名称: ○○○○小学校		
点検部位名称	場所	撮影日
外壁 (外装仕上げ材等)	校舎2階廊口	2016年9月19日
サッシ上のタイルの浮き		備考
		
点検部位名称	写真帳	
屋上面		
7階、浮き(漏水は見られない)		
		
点検部位名称	場所	撮影日
		備考
該当なし		

ご清聴ありがとうございました

今後ともよろしくお願いいたします

※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