

## 建築基準法（建築基準法第12条）における定期点検について

平成 17 年 6 月 1 日付で建築基準法が改正され、一定の用途・規模を満たす公共建築物について、建築物及び建築設備の劣化状況の定期点検（12 条点検）が義務づけられました。建築物の管理者または委任を受けた者は、定期に一級建築士等の資格を有する者に、建築物（敷地・構造など）及び建築設備等について、損傷・腐食・劣化等の点検をさせなければなりません。昇降機及び遊戯施設については、建築物の用途・規模に関わらず点検の対象になります。

平成 20 年の建築基準法施行規則の改正により、定期点検制度は見直され、当該施行規則に基づく告示により、点検の項目・方法・判断基準が法令上明確化されています。

### ■ 定期点検の概要

根拠法令	建築基準法第 12 条第 2 項、第 4 項
対象施設・設備	<p>① 床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>を超える特殊建築物</p> <p>② 階数が 5 以上かつ延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える事務所等</p> <p>③ 昇降機及び遊戯施設の点検は、建築物の用途・規模に関わらず点検が必要</p> <p>※特殊建築物：学校・体育館、病院、診療所、老人ホーム、児童福祉施設等、劇場、公会堂、集会場、公衆浴場、旅館、ホテル、共同住宅、寄宿舎、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、倉庫、自動車庫など</p>
点検部位	<p>【敷地】敷地、地盤、塀、擁壁</p> <p>【建築構造】基礎、木造、組積造、補強コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、特殊な構造（膜・免震）、階段、バルコニー</p> <p>【建築仕上げ】屋根、外壁（外装仕上げ材等）、床、天井、壁、窓サッシ等、屋上面、パラペット、笠木、排水溝、避雷設備、機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）、照明器具、懸垂物等、石綿等を添加した建築材料、外壁に緊結された広告板・空調室外機等</p> <p>※タイル、石貼り、モルタル等の劣化状況の調査は、新築・外壁改修後 10 年を超えてから最初の調査は、歩行者等に危害を加える恐れのある部分全面を、テストハンマーによる打診等により確認する。</p> <p>【防火区画】防火戸、シャッターその他これらに類するもの、防煙壁</p> <p>【昇降機】エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機</p> <p>【遊戯施設】コースター、観覧車、メリーゴーラウンド、ウォーターライド等</p> <p>【排煙設備】排煙口、給気口、排煙機、給気送風機、風道（排煙・給気）、手動開放装置、エンジン直結の排煙機、煙感知器、可動防煙壁</p> <p>【換気設備】排気口、給気口、排気機、給気機、風道、排気筒、排気フード、空調設備（中央管理方式）、防火ダンパー</p> <p>【非常用の照明装置】非常用照明器具（電池内蔵形、電源別置形）、蓄電池、自家用発電装置</p> <p>【給排水設備】給水配管、排水配管、ポンプ、排水再利用配管設備、ガス湯沸器、電気給湯器、衛生器具、飲料用の給水・貯水タンク、排水槽</p>
点検資格者	<p>【敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画】一級建築士、二級建築士、特殊建築物等調査資格者</p> <p>【昇降機・遊戯施設】一級建築士、二級建築士、昇降機検査資格者</p> <p>【その他建築設備】一級建築士、二級建築士、建築設備検査資格者</p>
点検の頻度	<p>【敷地・建築構造・建築仕上げ・防火区画】3 年以内（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は 6 年以内）</p> <p>【昇降機・遊戯施設】1 年以内（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は 2 年以内）</p> <p>【その他建築設備】1 年以内（検査済証の交付を受けた日以後最初の点検は 2 年以内）</p>

公共建築物の定期検査に関するご相談先  
都) 建築保全課 内線 2811