

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

一定の用途・規模を満たす公共建築物について、建築物、建築設備及び防火設備の劣化状況の定期点検（12条点検）が義務づけられています。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、建築設備及び防火設備について、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。

■ 定期点検の概要

根拠法令	【建築物】建築基準法第12条第2項 【建築設備・防火設備・昇降機・遊戯施設】建築基準法第12条第4項
対象施設	① 床面積の合計が200㎡を超える特殊建築物 ② 階数3以上で、床面積が100㎡を超え200㎡以下の特殊建築物 ③ 階数が5以上かつ延べ面積が1,000㎡を超える事務所等 ④ 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 ※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、寄宿舍、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、倉庫、自動車車庫など
点検項目	建築物 【敷地及び地盤】地盤、敷地、通路、塀、擁壁 【建築物の外部】基礎、木造の土台、外壁 【屋上及び屋根】屋上面、屋上回り、屋根、機器、工作物 【建築物の内部】防火区画、壁、床、天井、防火設備、照明、懸垂物、警報設備、居室の採光及び換気、石綿等を添加した建築材 【避難施設等】通路、廊下、出入口、屋上広場、避難上有効なバルコニー、階段、排煙設備等、その他の設備 【その他】特殊な構造等、避雷設備、煙突敷地】敷地、地盤、塀、擁壁
	建築設備 【換気設備】無窓居室、劇場・観覧場・集会場等の居室に設けられた機械換気設備及び中央管理方式の空気調和設備、調理室等の火気使用室に設けられた換気設備の給気口、排気口、風道、空気調和設備、排気筒、排気フード、煙突、防火ダンパー等 【排煙設備】排煙機、排煙口、排煙風道、防火ダンパー、給気口、予備電源等 【非常用の照明装置】非常用の照明器具、予備電源等 【給水設備及び排水設備】飲料用の配管設備・排水設備、飲料水の配管設備、排水設備等 ※上記点検部位のない設備は点検不要。
	防火設備 【防火扉】防火扉、連動機構、総合的作動状況 【防火シャッター】防火シャッター、連動機構、総合的作動状況 【耐火クロススクリーン】耐火クロススクリーン、連動機構、総合的作動状況 【ドレンチャー等】ドレンチャー等、連動機構、総合的作動状況 ※随時閉鎖・作動式の防火設備が点検対象。
	※昇降機及び遊戯施設の点検項目の記載は省略。
点検資格者	【建築物】一級建築士、二級建築士、特定建築物調査員 【建築設備】一級建築士、二級建築士、建築設備検査員 【防火設備】一級建築士、二級建築士、防火設備検査員 【昇降機・遊戯施設】一級建築士、二級建築士、昇降機等検査員
点検周期	【建築物】 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） 【建築設備・防火設備・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）