

建築基準法点検業務

1 業務内容

建築基準法第12条第2項及び第4項に基づき、建築、設備及び防火設備の点検を行う。

2 点検要領

(1) 点検項目

点検項目は、損傷、腐食、その他の劣化状況に係るものに限らず、同条第1項及び第3項に準じること。

(2) 点検方法及び判定基準

点検方法及び判定基準は、法令に基づくほか、次の図書に準拠すること。

- ・『特定建築物定期調査業務基準2025年改訂版(一般財団法人 日本建築防災協会)』
- ・『建築設備定期検査業務基準書2023年版(一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター)』
- ・『防火設備定期検査業務基準2025年改訂版(一般財団法人 日本建築防災協会)』

なお、平成20年国土交通省告示第282号別表第2項第11号に基づく全面打診等による外壁点検については表1によるものとし、同告示別表第4項第25号に基づく特定天井の点検については表2によるものとする。

表1 全面打診等による外壁点検

	施設名称	点検範囲	実施年度
点検対象	北区役所	別図による。	R9年度
	豊平区役所__豊平保健センター	別図による。	R10年度
	手稲区役所__手稲区民センター__手稲保健センター	別図による。	R8年度
	東札幌まちづくりセンター__東札幌会館	別図による。	R10年度
	清田中央まちづくりセンター__清田中央地区会館__清田中央会館	別図による。	R8年度
	琴似二十四軒まちづくりセンター	別図による。	R8年度
点検要領	(1) 点検に先立ち『タイル外壁及びモルタル塗り外壁定期的診断マニュアル(改訂第4版)』に沿って計画書を作成し、担当職員の承諾を受ける。 (2) 調査方法は、点検範囲全面にわたり「外観目視法」及び「打診法」とする。 (3) 「打診法」は「赤外線装置法」に替えることができるものとするが、少なくとも手の届く範囲はすべて、打診法による調査を行うこと。 (4) 赤外線装置法による場合、撮影精度及び気象条件等については以下①から⑤のとおりとし、天候等の条件が点検及び判定に適していたか検証する。なお、点検及び検証は、建築仕上診断技術者などの十分な実務経験を有する者が行うこと。 ① 測定角度は仰角、水平角とも30°以内で撮影すること。 (やむを得ない場合は45°以内とするが、事前に状況の分かる書類を提出し担当職員の許可を受けること。) ② 撮影機器と撮影対象物との距離は15m以内とすることを基本とし、最大でも50m以内とする。 ③ 撮影機器の検出素子は640×480=30万画素以上とし、温度分解能は0.04℃以下とする。		

	④ 浮き部と健全部の温度差が0.5℃を超える時間帯に撮影する。なお、温度差が0.5℃以上とならない部分は、打診法で調査する。 ※ 上記の精度が確保できない場合は、高所作業車及びゴンドラなどを用いて打診調査を行う。 ⑤ 撮影日時及び天候を記録する。 (5) ピンネット工法による改修を行っている外壁は、躯体と下地モルタルの浮きか仕上げ材と表面モルタルの浮きかを区別し、委託者から貸与された立面図に落とし込む。 (6) 劣化及び損傷のみられた各部分について「要是正」又は「指摘なし」の判定を行い、判定結果に併せて異常部に係る対策助言・提案等を報告書に記載する。
備考	特記なき事項は、『タイル外壁及びモルタル塗り外壁 定期的診断マニュアル 改訂第4版（公益社団法人 ロングライフビル推進協会 BELCA）』を参照すること。

表2 特定天井に係る点検

点検対象	施設名称	室名称	天井概要
	東区役所__東区民センター	区民ホール	天井面積:約467㎡ 天井高さ:約6.2m
	西区役所	入口ホール	天井面積:約236㎡ 天井高さ:約6.2m
	南区民センター__(真駒内まちづくりセンター)	区民ホール	天井面積:約462㎡ 天井高さ:約7.0m
点検要領	(1) 点検に先立ち『平成27年1月13日付国住指第3740号 特定天井の定期調査について(技術的助言)』に沿って計画書を作成し、担当職員の承諾を受けること。 (2) 各施設の対象室について、上記技術的助言に基づき特定天井の室内側及び天井裏の劣化及び損傷状況を調査する。なお、天井裏の調査に際しては、必要に応じて足場等の安全対策を適切に設置すること。 (3) 調査結果は、特定建築物に係る定期調査報告書に記載すること。 (4) 劣化及び損傷のみられた各部分について「要是正」又は「指摘なし」の判定を行い、判定結果と併せて異常部に係る対策助言・提案等を報告書に記載すること。		

3 共通事項

(1) 業務の原則

ア 本調査等が施設管理者の財産に関するものであり、その後の維持管理改修等の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行うことはもとより施設管理者に不信の念を抱かせる言動及び行動を慎まなければならない。

イ 施設管理者から要望、陳情等があった場合には、十分その意向を把握したうえで速やかに担当職員に報告し、指示を受けなければならない。

(2) 現地調査

ア 調査員は、関係法令に従って事故防止に努めるとともに、公害・災害の発生の恐れがある場合は、担当職員と協議し適切な処置をとること。受託者は、天災事変、不可抗力その他受注の責に帰さない事由によって生じた損害ならびに間接的損害については、その責を負わない。尚、受託者が施設内においてなす業務上の行為は、すべて受託者の責任とする。

イ 調査員は、施設の施設管理者及び当該区域管理者等と十分に打ち合わせをする。

ウ 施設によっては保護具(保安帽・安全帯及び安全靴など)の着用が必要な場合もある。

(3) 報告

業務仕様書3.5に基づく報告は、建築基準法施行規則第5条第3項及び同規則第6条第3項を準用し、定期調査報告書または定期検査報告書、調査結果表または検査結果表を作成する。

(4) 成果物

業務仕様書1.4によるほか、表3及び表4に基づき成果物を提出する。

表3 建築基準法点検報告書として提出する書類

点検事項	作成書類	備考
特定建築物	定期調査報告書	規則様式第36号の2を準用する。
	調査結果表	告示第282号様式を用いる。
	調査結果図	調査結果表の別添1様式を用いる。 外壁調査の結果については、立面図に、要是正箇所のほか、劣化がみられた箇所についても示す。
	関係写真	調査結果表の別添2様式を用いる。 要是正と判定した部分の写真を添付する。
建築設備	定期検査報告書	規則様式第36号の6を準用する。
	検査結果表	告示第285号様式第1号から第4号を用いる。
	検査結果図	各階平面図に、検査の対象となる建築設備の設置されている箇所及び指摘のあった箇所を明記する。
	関係写真	検査結果表の別添様式を用いる。 要是正と判定した部分の写真を添付する。
	換気状況評価表	検査結果表の別表1様式を用いる。
	換気風量測定表	検査結果表の別表2様式を用いる。
	排煙風量測定記録表	検査結果表の別表3様式を用いる。
	照度測定表	検査結果表の別表4様式を用いる。
防火設備	定期検査報告書	規則様式第36号の8を準用する。
	検査結果表	告示第723号様式第1号から第4号を用いる。
	検査結果図	検査結果表の別添1様式を用いる。
	関係写真	検査結果表の別添2様式を用いる。

※ 規則様式：建築基準法施行規則の別記様式をいう。

告示第282号様式：平成20年国土交通省告示第282号の別記様式をいう。

告示第285号様式：平成20年国土交通省告示第285号の別記様式をいう。

告示第723号様式：平成28年国土交通省告示第723号の別記様式をいう。

表4 全面打診等による外壁点検調査報告書として提出する書類

作成書類	内容
調査一般事項説明書	調査概要、調査日時、調査方法、調査者
定期調査報告書	規則様式第36号の2を準用する。 (特定建築物点検に併せて報告する場合は省略可)
調査結果表	告示第282号様式を用いる。 (特定建築物点検に併せて報告する場合は省略可)
調査結果図	立面図上に明示

別紙３－Ｓ－１ 建築基準法点検業務 業務内容

	劣化及び損傷のみられた各部分を明示し、判定結果がわかるものとする。
温度解析等 (赤外線装置法を採用した場合)	以下の内容を整理する。 ・解析図における異常部分の明示 ・同時撮影の可視画像を合わせて掲示 ・異常部分と判断した基準値を明記
調査実施写真	調査結果表の別添2様式を用いる。
数量集計表	劣化及び損傷のみられた各部分の数量を集計したもの (立面図と同じ紙面上に記載しても良い。)
総合所見	要是正箇所その他異常のみられる部分に係る所見(対策助言・提案等)