

## 建築基準法第 8 条（維持保全）

1. 建築物の所有者、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。
2. 第 12 条第 1 項に規定する建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。

- 昭和 58 年に建築基準法を改正し、特殊建築物における維持保全計画の作成が義務化
- 昭和 60 年に建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を策定

「昭和 60 年 3 月 19 日建設省告示第 606 号」

建築基準法第 12 条第 1 項に規定する建築物の保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針

---

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 8 条第 2 項の規定に基づき、同法第 12 条第 1 項に規定する建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を次のように定め、公布の日から施行する。

---

### 第1 総則

1. 建築基準法第 12 条第 1 項に規定する建築物(以下単に建築物という。)の維持保全に関する準則(以下「準則」という。)又は建築物の維持保全に関する計画(以下「計画」という。)は、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ため、次の指針に従って作成するものとする。
2. 準則は、建築物について計画を作成する権限を有する者が複数ある場合において、計画相互の整合性を確保する必要があると認められるときに、それらの者の合意により当該建築物について作成するものとする。ただし、複数の建築物が一団地を形成している場合は、当該一団地について作成することができる。
3. 計画は、建築物の維持保全を行う上で採るべき措置を定める必要があると認められる場合において、当該建築物の所有者又は管理者が当該建築物又はその部分について作成するものとする。ただし、複数の建築物が一団地を形成している場合は、当該一団地について作成することができる。

---

### 第2 準則に定める事項

準則には、第 3 の各号に掲げる事項のうち計画相互の整合性を確保する上で必要があると認められる事項を定めるものとする。

---

### 第3 計画に定める事

計画には、おおむね次の各号に掲げる項目につき、それぞれ当該各号に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 建築物の利用計画 建築物又はその部分の用途等、将来の増改築の予定等に関する事項
  - 二 維持保全の実施体制 維持保全を行うための組織、維持保全業務の委任、建築士その他専門技術者の関与等に関する事項
  - 三 維持保全の責任範囲 計画作成者の維持保全の責任範囲に関する事項
  - 四 占有者に対する指導等 建築物の破損時等における通報、使用制限の順守等に関する事項
  - 五 点検 点検箇所、点検時期、点検者、点検に当たっての判断基準、結果の報告等に関する事項
  - 六 修繕 修繕計画の作成、修繕工事の実施等に関する事項
  - 七 図書の作成、保管等 維持管理計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項
  - 八 資金計画 点検、修繕等の資金の確保、保険等に関する事項
  - 九 計画の変更 計画の変更の手続等に関する事項
  - 十 その他 前各号に掲げるもののほか、維持保全を行うため必要な事項
-

北野博善齋場 調査項目

番号	調査項目		調査結果			担当 調査者 番号	
			指摘 なし	要是正	既 存 不適格		
<b>1 敷地及び地盤</b>							
(1)	地盤	地盤沈下による不陸、傾斜等の状況	○				
(2)	敷地	敷地内の排水の状況		○			
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況	○				
(4)		有効幅員の確保の状況	○				
(5)		敷地内の通路の支障物の状況	○				
(6)	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耐震対策の状況	○				
(7)		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		○			
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	○				
(9)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○				
<b>2 建築物の外部</b>							
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	○				
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況		○			
(3)	土台（木造に限る）	土台の沈下等の状況					
(4)		土台の劣化及び損傷の状況					
(5)	外壁 躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況		○			
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況					
(7)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○				
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○				
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○				
(10)		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躯体の劣化及び損傷の状況	○				
(11)		外装仕上げ材	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		○		
(12)			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況				
(13)			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	○			
(14)			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	○			
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		○			
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定状況	○				
(17)	外壁に聚結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	○				
(18)		指示部分の劣化及び損傷の状況	○				
<b>3 屋上及び屋根</b>							
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		○			
(2)	屋上廻り（屋上面を除く。）	パラペット立上り面の劣化及び損傷状況		○			
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	○				
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況		○			
(5)		排水溝（ドレンを含む。）の劣化及び損傷の状況		○			
(6)	屋根（屋上面を除く。）	屋根の防火対策の状況	○				
(7)		屋根の劣化及び損傷の状況		○			
(8)	機器及び工作物（冷却等設備、広告塔等）	機器、工作物本体接合部の劣化及び損傷の状況	○				
(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	○				
<b>4 建築物の内部</b>							
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況					
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況		○			
(3)		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況					
(4)	防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況					
(5)		令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化と損傷の状況					

(6)	壁の室内に接する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況							
(7)			組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況							
(8)			補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況							
(9)			鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	○						
(10)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	○						
(11)			令第115条2の2第1項第1号に掲げる基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁に限る)	準耐火性能等の確保の状況		○				
(12)				部材の劣化及び損傷の状況			△			
(13)				鉄骨の耐火被膜の劣化及び損傷の状況	○					
(14)				給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況		○				
(15)				令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況		○			
(16)				令第129条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況		○			
(17)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況							
(18)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況		○					
(19)			列筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況		○					
(20)			令第115条の2の2第1項第1号に掲げる基準に適合する準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	準耐火性能等の確保の状況	○					
(21)				部材の劣化及び損傷の状況		○				
(22)				給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	○					
(23)			天井	令第129条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況		○			
(24)					室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況		○			
(25)					概ね500平方メートル以上の空間を有する建築物	概ね500平方メートル以上の空間の天井における耐震対策の状況				
(26)					防火設備(防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。)	区画に対応した防火設備の設置の状況		○		
(27)					居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備のくぐり戸の設置の状況	○				
(28)			昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況		○					
(29)			常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外の防火設備における煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させる装置の設置の状況		○					
(30)			防火戸の開放方向	○						
(31)			本体と枠の劣化及び損傷状況	○						
(32)			防火設備の閉鎖又は作動の状況		○					
(33)			閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	○						
(34)			常時閉鎖の防火戸の固定の状況	○						
(35)	照明器具、懸垂物等		照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	○						
(36)			防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	○						
(37)	居室の採光及び換気		採光のための開口部の面積の確保の状況	○						
(38)			採光の妨げとなる物品の放置の状況	○						
(39)			換気のための開口部の面積の確保の状況		○					
(40)			換気設備の設置の状況		○					
(41)			換気設備の作動の状況		○					
(42)			換気設備の妨げとなる物品の放置の状況	○						
(43)	石綿等を添加した建築材料		吹付け石綿及び吹付ロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況							
(44)			吹付け石綿等の劣化の状況							
(45)			除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況							
(46)			囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び							
<b>5 避難施設等</b>										
(1)	令第120条第2項に規定する通路	令第120条第2項に規定する道路の確保の状況	○							
(2)	廊下	幅員の確保の状況	○							
(3)		物品の放置の状況	○							
(4)	出入口	出入口の確保の状況		○						
(5)		物品の放置の状況	○							

(6)	屋上広場	屋上広場の確保の状況						
(7)	避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況						
(8)		手すり等の劣化及び損傷の状況						
(9)		物品の放置の状況						
(10)		避難器具の操作性の確保の状況						
(11)	階段	直通階段の設置の状況	○					
(12)		幅員の確保の状況	○					
(13)		手すりの設置の状況	○					
(14)		物品の放置の状況	○					
(15)		階段各部の劣化及び損傷の状況	○					
(16)		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の確保の状況	○				
(17)		屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	○				
(18)			開放性の確保の状況	○				
(19)		特別避難階段	バルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況					
(20)			付室の排煙設備の設置の状況					
(21)		付室の排煙設備の作動の状況						
(22)		付室の外気に向かって開くことができる窓の状況						
(23)		物品の放置の状況						
(24)	排煙設備	防煙壁	防煙区画の設置の状況	○				
(25)			防煙垂れ壁の劣化及び損傷の状況	○				
(26)		可動式防煙垂れ壁の作動の状況	○					
(27)	排煙設備	排煙設備の設置の状況	○					
(28)			排煙設備の作動の状況	○				
(29)			自然排煙口の維持保全の状況	○				
(30)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況					
(31)			非常用の進入口等の維持保全の状況					
(32)		非常用エレベーター	乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況					
(33)				乗降ロビーの排煙設備の設置の状況				
(34)				乗降ロビーの排煙設備の作動の状況				
(35)				乗降ロビーの付室の外気に向かって開くことができる窓の状況				
(36)			物品の放置の状況					
(37)			非常用エレベーターの作動の状況					
(38)		非常用の照明装置	非常用照明装置の設置の状況			○		
(39)				非常用照明装置の作動の状況			○	
(40)			照明の妨げとなる物品の放置の状況	○				
6	その他							
(1)	特殊な構造物	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷に状況					
(2)			膜張力及びケーブル張力の状況					
(3)		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）					
(4)			上部構造の可動の状況					
(5)	避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況						
(6)	煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況					
(7)			付帯金物の劣化及び損傷の状況					
(8)		令第138条第1項第1号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況					
(9)			付帯金物の劣化及び損傷の状況					
7	上記以外の調査項目							
特記事項								
番号	調査項目	指摘の具体的内容	改善後の具体的内容等	改善予定年月				
1	緑地・犬走り	札幌市緑化推進条例履行	法令順守を満たす施工					
2	隣地境界フェンス	フェンス破損	原状回復工事					
3	集水鉢	集水鉢未施工	工事請負契約(見積書)施工					
4	汚水・雨水樹配管	汚水・雨水樹配管経路変更	工事請負契約(見積書)施工					
5	地中梁	無断地中梁貫通によるカブリ厚さ不足	原状回復工事					
6	外壁タイル	外壁タイル変更施工	工事請負契約(見積書)施工					
7	外壁・外壁タイルシーリング	劣化	打替え					
8	屋上、バラベツト立上り	アスファルト露出防水劣化、破損	取替え					
9	屋上笠木	R-75 φ150タイプからR-75 φ85タイプに変更施工	工事請負契約(見積書)施工					
10	屋上笠木	開放型から密閉型に変更	開放型施工					

11	キュービクル幹線	ハト小屋經由屋内引込からキュービクル下床貫通による屋内引込	ハト小屋經由屋内引込	
12	ルーフトレン	口径100φから80φ変更施工	工事請負契約(見積書)施工	
13	雨水管	口径100φから80φ変更施工	工事請負契約(見積書)施工	
14	漏水被害	床・壁・天井・天井裏・天井裏設置設備・配管・配線被害調査の確認	補修工事	
15	屋内床材	屋内床材変更施工	工事請負契約(見積書)施工	
16	2階床材	QLデッキプレート打設軽量コンクリートひび割れ	補修工事	
17	屋内壁材	屋内壁材変更施工	工事請負契約(見積書)施工	
18	屋内天井材	屋内天井材変更施工	工事請負契約(見積書)施工	
19	非常口	非常口未施工	工事請負契約(見積書)施工	
20	排煙方式	機械排煙から排煙窓による排煙方式に変更施工	工事請負契約(見積書)施工	
21	煙感知可動排煙垂れ壁	未施工	工事請負契約(見積書)施工	
22	排煙窓	排煙窓開閉操作不備 操作部破損	維持管理の不備	
23	防火区画	1時間耐火間仕切からLGS間仕切に変更施工	工事請負契約(見積書)・建築基準法を満たした施工	
24	防火戸	煙感知自動閉鎖装置防火戸未設置	工事請負契約(見積書)・建築基準法を満たした施工	
25	照明器具	漏水事故による撤去	原状回復工事	
26	非常用照明・誘導灯	維持管理、保全業務不履行による不具合	維持管理の不備と耐用年数の見極め	
27	非常照明	宿直室無断開仕切による非常用照明未設置	原状回復工事	
28	必要換気量	給湯方式の変更による必要換気量不足	工事請負契約(見積書)・建築基準法を満たした施工	
29	必要換気量(無断ガス給湯器設置)	2階給湯室(3)に開放型と半密閉型のガス給湯器を無断設置したことによる必要換気量不足	原状回復工事	
30	必要換気量(ボイラー室無断増設)	ボイラー室を無断増設し、半密閉型の灯油ボイラー2基を無断設置したことによる必要換気量不足	原状回復工事	
31	換気設備の作動	2階和室においてポータブル灯油暖房機持ち込み燃焼による不完全燃焼事故が発生している。換気設備を停止した状況下で発生	原状回復工事	
32	開口部の危険物距離	灯油タンク設置においては開口部より1m以上の距離を取ることを求められている。	原状回復工事	



