

特定建築物定期報告制度について



Technical.Co.Ltd

株式会社 テクニカル

〒791-1102 愛媛県松山市来住町1482番地1
TEL (089) 958-7100 FAX (089) 958-7182

特定建築物の定期報告制度

- ▶ 建築基準法第8条の規定により、「建築物の所有者（管理者）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。」と定められています。その建築物の中でも不特定多数の人々が利用する「特殊建築物」にあっては一旦事故が発生すると大事故に発展するおそれがあり、より一層の安全を確保する必要があります。そこで建築基準法第12条において定期報告制度が定められ、一定の建築物を指定し、専門技術を有する資格者に調査・検査させ、その結果を特定行政庁へ報告することを、所有者・管理者へ義務づけております。

近年、福山市のホテル火災、長崎市のグループホーム火災、福岡市の診療所火災など、多数の死者が出る火災事故が続きました。これらの事故において被害が拡大した原因として、建築物が適法な情状態で管理されていなかったことが揚げられました。こうした事態を踏まえ、建築基準法が改正され平成28年6月1日から、新たな制度が施行されました。

〈抜粋〉国土交通省：新たな定期報告制度について

特殊建築物から特定建築物へ

平成27年6月1日から施行の建築基準法改正により、定期報告の対象となる建築物の呼称が、建築基準法第12条で明確に「特定建築物」と明記されるようになりました。以前は特殊建築物と呼ばれていましたが、検査資格名も含めて「特定建築物」で統一されています。

特定建築物調査とは

どのような検査か

特定建築物(特殊建築物)調査は、建築基準法第12条によって定められる定期報告の義務を根拠とする調査です。特定建築物(特殊建築物)として指定された公共性の高い建築物は、利用者の安全のためにも建築物全体が常に適法状態にあることを定期的に報告する必要があり、そのために制度化されたものが特定建築物調査になります。

項目は次の通りです。(建築物調査、建築設備検査、防火設備検査)

定期報告の対象となる建築物等

平成28年6月1日法改正までは、特定行政庁(建築主事を置く地方公共団体)が報告の対象を定めていましたが、今回の改正により、避難上の安全確保等の観点から、国が政令で一律に報告の対象を定めました。

- ◆不特定多数の者が利用する建築物及びこれらの建築物に設けられた防火設備
- ◆高齢者等の自力避難困難者が就寝用途で利用する施設及びこれらの施設に設けられた防火設備

劇場、映画館、旅館、ホテル、百貨店、マーケット、病院、旅館、ホテル、学校、博物館、美術館、下宿、共同住宅、などの建築物において、政令と特定行政庁が定めた規模や階数の条件を満たす場合、その建築物は特定建築物の定期報告対象となります。

定期報告対象

◆建築物

※特定行政庁により対象区分が異なりますので確認が必要です。

区分		建築 基準 法 施 行 令	対象用途	規模等 ※1	報告 頻 度
種	号				
一 種	1 号	政令第16条第1項 第1号及び第2号	<ul style="list-style-type: none"> ・劇場 ・映画館 ・演芸場 ・観覧場(屋外観覧場は除く) ・公会堂 ・集会場 	<ul style="list-style-type: none"> ①当該用途(100㎡超の部分が3階以上の階にある場合) ②当該用途の床面積(客席部分)が200㎡以上の場合 ③劇場、映画館、演芸場は、主階が1階にない場合 ④当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合 	3年毎
	2 号	政令第16条第1 項第3号	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル ・旅館 	<ul style="list-style-type: none"> ①当該用途(100㎡超の部分が3階以上の階にある場合) ②2階にある当該用途の床面積が300㎡以上の場合 ③当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合 	
	3 号	政令第16条第1項第 4号	<ul style="list-style-type: none"> ・体育館 ・博物館 ・図書館 ・ボーリング場 ・スキー場 	<ul style="list-style-type: none"> ・スケート場 ・水泳場 ・スポーツ練習場 (学校に附属するものを除く) 	

二種	1号	政令第16条第1項第3号	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所 (患者の収容施設があるものに限る)	<ul style="list-style-type: none"> ①当該用途(100㎡超の部分が3階以上の階にある場合) ②2階にある当該用途の床面積が300㎡以上の場合 ③当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合 	3年毎
	2号		<ul style="list-style-type: none"> ・就寝用途の児童福祉施設等 ・共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅に限る) ・寄宿舎(サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム等に限る) 		
三種	1号	政令第16条第1項第5号	<ul style="list-style-type: none"> ・物販販売業を営む店舗 ・百貨店 ・マーケット ・展示場 	<ul style="list-style-type: none"> ①当該用途(100㎡超の部分が3階以上の階にある場合) ②2階にある当該用途の床面積が500㎡以上の場合 ③当該用途の床面積が3000㎡以上の場合 ④当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合 	
	2号		<ul style="list-style-type: none"> ・料理店 ・飲食店 		
	3号		<ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー ・カフェ ・ナイトクラブ ・公衆浴場 ・バー ・ダンスホール ・遊技場 		

※1 対象用途部分の床面積が100㎡以下のもの、又は、対象用途部分が避難階のみにあるものは対象外

◆防火設備

建築基準法施行令	種別	規模等	報告頻度
政令第16条第3項 第2号	<p>防火設備</p> <p>※外壁開口部の防火設備、常時閉鎖式の防火設備、防火ダンパーを除く</p>	<p>①建築基準法により設置が義務付けられているもの</p> <p>②以下に掲げる用途のうち、床面積が200㎡以上の建築物に設けられる防火設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院、診療所(患者の収容施設のあるものに限る) ・共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅に限る) ・寄宿舍(サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る) ・就寝用途の児童福祉施設等 ※2 	毎年

※2 「就寝用途の児童福祉施設等」

助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設（小規模多機能型居宅介護の事業所、看護小規模多機能型居宅介護の事業所を含む。）宿泊サービスを提供する老人デイサービスセンター、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、経費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム、障害者福祉サービス（自立訓練又は就労移行支援を行う事業で利用者の就寝の用に供するものに限る。）を行う事業所。

建築物調査の内容

1. 敷地・地盤

地盤や敷地に加えて、塀や擁壁の状態を目視中心に調査します。ひび割れや陥没などの損傷具合、排水が正しく行われているかや、建築基準法施行令によって定められている敷地内の通路が適法状態であるかもチェックします。

2. 建築物の外部

基礎や外壁の状態を目視中心に(必要に応じてテストハンマー等も用いて)調査します。基礎や外壁にひび割れ・沈下等の問題がないかに加えて、広告板や室外機などの設置状態もチェックして事故が起きないようにします。

3. 屋上・屋根

屋上や屋根部分を目視中心に(必要に応じてテストハンマー等も用いて)調査します。屋根や屋上そのものの損傷を調査するとともに、パラペットや笠木、ドレーンを含む排水周りの状態も調査します。

4. 建築物の内部

建築物の内部が、建築基準法にそっているかを目視と建築図面両方から調査する内容が中心となります。防火区画や壁、床、天井などの状態の調査に加えて、火災の際でも耐火性能が確保されているかなどが重要になります。(防火設備に関しては2016年6月から施行された建築基準法の改正により建築防火設備検査が追加され、より調査内容の充実がなされました。) また2014年に施行の建築基準法改正で追加された「特定天井」についても調査対象となります。

5. 避難施設

廊下・通路・出入口・バルコニー・階段等や排煙設備など、火災の際の避難に重要な点が建築基準法に適合しているかを、目視と建築図面両方から調査します。

6. その他

避雷設備や煙突など、目視によって調査する場合があります。

防火設備検査の内容

1. 防火扉

防火扉の作動状態の確認、設置の状態や各部分の劣化・損傷の確認、駆動装置部分の確認をするとともに、連動する煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の作動を検査します。

2. 防火シャッター

防火シャッターの作動状態の確認、設置の状態やカーテン部分・ケースなどの劣化・損傷の確認、駆動装置部分の確認をするとともに、連動する煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の作動を検査します。

3. 耐火クロススクリーン

耐火クロススクリーンの作動状態の確認、設置の状態やカーテン部分・ケースなどの劣化・損傷の確認、駆動装置部分の確認をするとともに、連動する煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の作動を検査します。

4. ドレンチャー等

作動状態の確認、各部分の劣化・損傷の確認、加圧送水装置の状態確認をするとともに、連動する煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の作動を検査します。

建築設備検査の内容

1. 機械換気設備

機械換気設備の全体を目視して状態を確認すると同時に、機械換気設備の換気量・各部屋の換気量を、風速計によって測定した数値を用いて数式で算出し調査結果とします。

法令によって設置が必要とされた自然換気設備や防火ダンパーは、目視等で確認します。

2. 機械排煙設備

排煙機の外観・動作・風道・排煙口を目視等で確認し、排煙口の排煙風量を風速計によって測定した数値を用いて数式で算出し検査結果とします。予備電源も目視によって外観や作動を確認します。

法令によって設置が必要とされた可動防煙壁は、目視等で作動を確認します。

3. 非常用照明装置

非常用照明が作動するか目視で確認すると同時に、照度計を用いて照度を測定し調査結果とします。

電池内蔵型の非常用照明については、非常時の切り替えの動作や、充電状況を確認ランプの目視等で確認します。

電源別置の非常用照明については、充電設備の状態を目視で確認します。

自家用発電装置についても、動作の状況を目視等で確認します。

定期報告手続きの流れ

1. 定期報告に該当するかを確認

定期報告を促す案内状が行政等から届く場合もありますが、まず所有するもしくは管理する建築物が定期報告の対象建築物に該当するか確認する必要があります。案内が届かないからといって報告義務がないということではありません。建築物の所管する特定行政庁の建築指導課に直接問い合わせるか、もしくは建築定期報告業務を行う設計事務所・設備会社・管理会社等に問い合わせ、定期報告の概要を調査してもらうなどの方法もあります。

各都道府県によって細則が制定されていて、定期報告の対象建築物の条件が非常に複雑であったりすることもありますので、判断が難しい場合は専門業者への確認をお勧めいたします。

2. 定期報告時期の把握

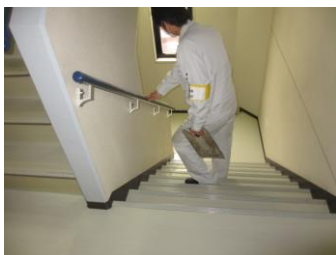
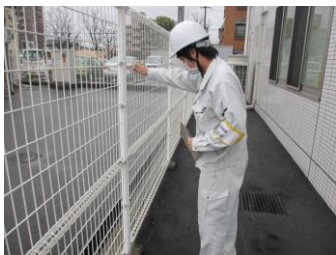
行政によって定期報告時期のルールは異なります。定期報告の期限を過ぎても未提出の場合は督促状が届くこともあります。定期報告は、現場調査から定期報告の作成、所有者の捺印、提出というように、提出までに時間がかかる手続きですから、定期報告の期限ぎりぎりに調査をすることはあまり懸命とはいえません。ですから定期報告期限の数ヶ月～半年前から日程の調整などを開始すると、万が一の事が起きても対応する余裕が生まれます。ただし督促状が届いているならば、否応がなしに早急に対応して下さい。

3. 定期報告調査者の選定

法律で定期報告調査資格が定められているため、その資格者に調査を委託する必要があります。依頼先としておすすめなのは定期報告業務の経験が豊かな建築士事務所に委託するケースです。建築士事務所は一般的な建築業務に従事する現役の一級建築士が調査するため、講習のみで取得した調査資格者よりも建築基準法への理解も深く、建築に対する知見に富むため、定期報告の調査内容以外の相談にも乗ってもらえることがあります。その他、建築施工会社や弊社のようなビル総合メンテナンス会社も調査を行っている場合があります。

4. 定期報告書作成

定期報告書の作成に際して、所有者・管理者などの捺印が必要になりますので、報告書のやり取りがあります。すべてが完了した後に、調査者は特定行政庁への提出を行います。副本等の関係書類の返却はかなり遅れることもありますが、報告書を提出したタイミングで報告は完了と考えて結構です。



建築物調査

1. 敷地の地盤沈下、排水の状況
2. 外壁・タイル・窓サッシ・外壁に取付けられた機器類及び支持金具等の劣化状況
3. 屋上面・パラペット・笠木・排水溝等の劣化状況、屋上に設置された機器類の設置状況の劣化状況
4. 建物内部の防火区画状況、躯体・壁・天井・床等の劣化状況



防火設備検査

1. 防火戸・防火シャッター・耐火クロススクリーン・ドレンチャー等連動機構（火災感知器との連動）の確認
2. 防火戸等の閉鎖状況確認