

特定建築物等 定期報告制度

建物も
あなたと同じ
健康診断



広島市都市整備局指導部建築指導課

■ 目的

劇場、百貨店、ホテル、病院、物販店舗、事務所など、多くの人々が利用する建築物（このような建築物を「特定建築物」といいます。）は、ひとたび火災などが発生した場合、大きな災害につながる可能性があります。このため「特定建築物」には、火災を抑制する防火区画、避難階段、非常用進入口の整備など、多くの安全対策・設備が必要とされています。

しかし、これらの設備等は日頃の維持管理を怠ると、万一の際に本来の機能を発揮できません。建築物の維持管理は所有者、管理者の責任です。そのため、このような災害にならないよう、定期的に資格者による調査・検査を行い、災害の防止に努め、異常があれば早急に改修しなければなりません。

また、建築物の構造などについても劣化などの点検を行い、事故を未然に防止しなければなりません。いつまでも安全で快適な建築物にしておくためには、人が人間ドックなどで定期的に健康診断を受けるように、建築物も定期的に健康診断を受ける必要があります。

災害はいつ起こるかわかりません。このため、建築基準法では、定期的に資格者が調査・検査を行い、特定行政庁に報告することが義務づけられています。これが、「**定期報告制度**」です。

2001年9月の東京都新宿区歌舞伎町ビル火災の例からも、所有者・管理者に“防災の心”がなければ災害・事故を未然に防ぐことができないのは明らかです。多くの犠牲者を出した建物事故のほとんどは、定期報告や維持管理が不適切でした。そのためにも「**定期報告制度**」は重要なものです。

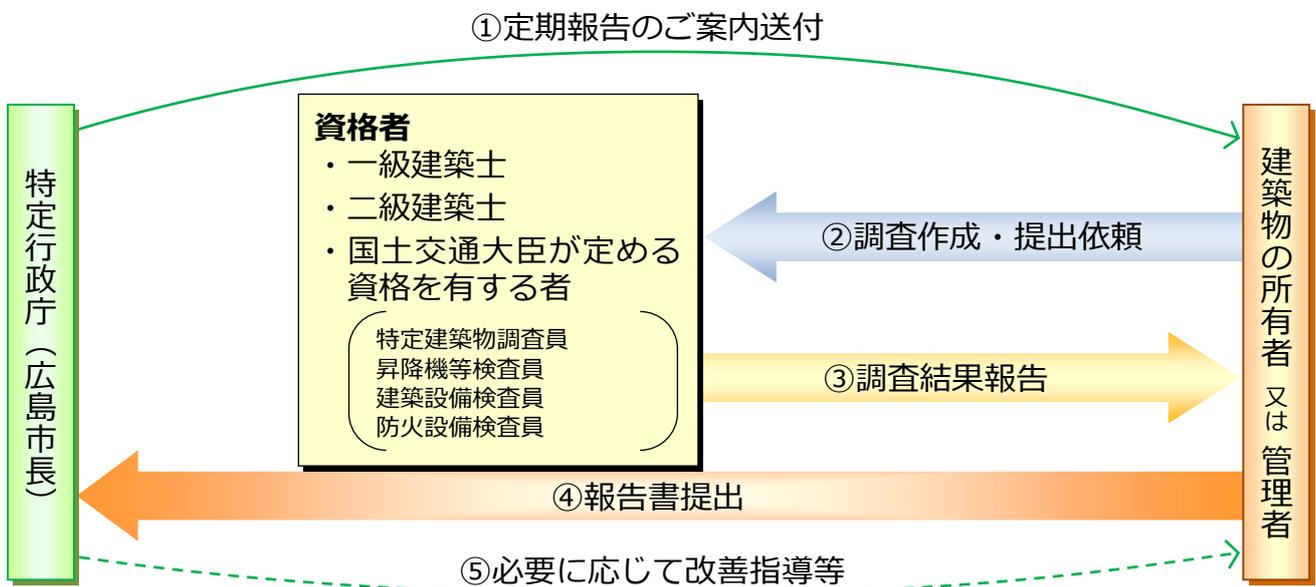


東京都新宿歌舞伎町火災
提供：東京消防庁

■ 定期報告制度とは

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定により、建築基準法施行令で定められた特定建築物等及び特定行政庁（広島市長）が指定する特定建築物等の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）は、定期に資格者にその建築物を調査・検査させて、その結果を特定行政庁（広島市長）に報告しなければなりません。定期報告をすべきであるのにしなかったり、虚偽の報告を行った場合は、罰則（100万円以下の罰金）の対象となります。

なお、調査・検査報告内容が専門的、技術的であるため、資格者は下記のような資格を持った者になっています。

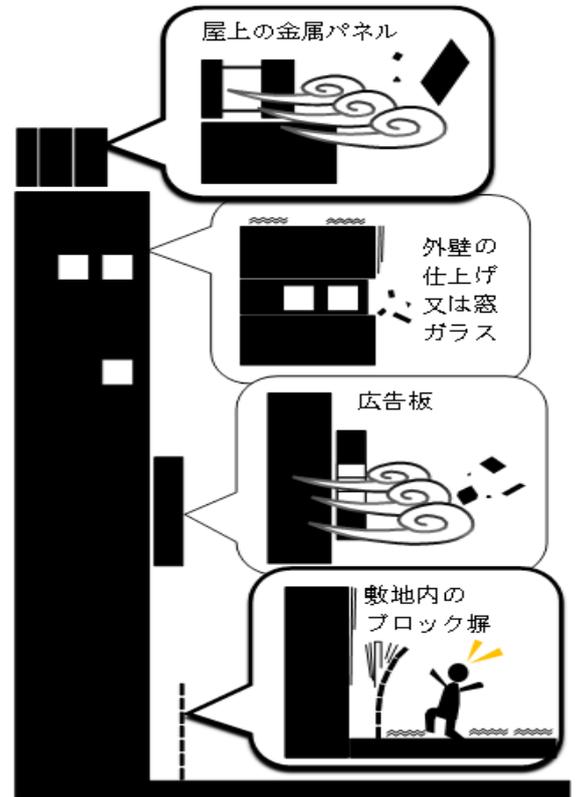


■ 建築物維持管理のポイント

1 敷地と建築物自体は安全に維持されていますか？

- 外壁タイルや看板などの落下のおそれや手すりの腐食などはみられませんか？
- 建築物の柱や壁などに、亀裂、浮き、腐食などはありませんか？
- ブロック塀などに傾きやひび割れはみられませんか？
- 消防車などは容易に近寄れますか、また消火活動や避難に有効なスペースは確保されていますか？
- 建築物の著しい沈下、傾斜などはありませんか？

※外壁タイルや屋外設置物などは年数が経つと老朽化し、ひび割れや浮き上がり、腐食などが発生します。そのまま放置するとタイルなどの落下により思わぬ事故につながる場合があります。日頃から点検などを実施し、異常がみられたときは早急に補修、改修をしましょう。また、外装タイル等の外壁は、竣工・外壁改修から10年が経過すると、全面打診等による調査が必要な場合があります。



2 建築物内部は適切に、安全に維持管理されていますか？

- 火災の拡大防止に必要な防火区画は適切に維持管理されていますか？
- 防火戸、防火シャッターは規定に合ったものになっていますか？
ひずみや変形は見られませんか？
- 防火戸、防火シャッターはきちんと作動・閉まりますか？
- クロスなど内装材料は規定に合ったものになっていますか？
燃えやすいものを使っていませんか？



3 災害のとき安全に避難ができますか？

- 廊下や階段・バルコニーに物が置かれて避難の妨げになっていませんか？
- 防火戸や防火シャッターの周りに物が置かれて、閉まらなくなっていますか？
- 避難器具や非常口・非常用進入口などは、場所がわかりやすく適切に整備されていますか？

4 非常用照明装置、排煙設備などは災害のときに、きちんと作動するようになっていますか？

- 非常用照明装置、排煙設備などはきちんと作動しますか？
- 停電のとき自動的に予備電源に切り替わり作動しますか？
- 非常用照明装置のバッテリー切れ・電球切れなどはありませんか？

※廊下、階段・バルコニーなど、防火戸の周り、防火シャッターの下などに物を置いたりすると、火災が発生した時など、いざというときに避難の妨げになったり、火災による被害を大きくする原因となります。

また、非常用照明装置、排煙装置などが適切に作動しないと、火が発生したとき煙にまかれて死亡することもあります。日頃から注意・点検をするようにしましょう。

定期報告が必要な建築物及び特定建築設備等 (建築基準法施行令第16条第1項・第2項・第3項及び広島市建築基準法施行細則第15条・第17条第1項第2号)

1 建築物（定期報告が必要な政令で定める建築物以外の特定建築物を含む）の定期調査報告時期は、3年ごとです。

種類・用途	規模	報告年度				
		R5	R6	R7		
		R8	R9	R10		
劇場、映画館、演芸場、観覧場（屋外観覧場を除く）、公会堂 又は集会場	(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) 主階が1階にない場合（劇場、映画館、演芸場のみ） (4) 当該用途（100㎡超の部分）が地階にある場合					○
ホテル又は旅館	(1) 当該用途（100㎡超の部分）が3階以上の階にある場合 (2) 2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					○
病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）又は老人ホーム等※1	(1) 当該用途（100㎡超の部分）が3階以上の階にある場合 (2) 2階にある当該用途の床面積が300㎡以上の場合（病院、有床診療所については、2階の部分に患者の収容施設がある場合に限る。） (3) 当該用途（100㎡超の部分）が地階にある場合	○				
児童福祉施設等※2	当該用途の床面積の合計が400㎡以上、かつ、地階又は3階以上の階に当該用途があるもの	○				
学校又は体育館（学校に附属するもの）	当該用途の床面積の合計が2,000㎡以上、かつ、地階又は3階以上の階に当該用途があるもの	○				
体育館（学校に附属しないもの）、博物館、美術館、図書館、ポーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	(1) 当該用途（100㎡超の部分）が3階以上の階にある場合 (2) 当該用途の床面積が2,000㎡以上の場合	○				
百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗	(1) 当該用途（100㎡超の部分）が3階以上の階にある場合 (2) 2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3,000㎡以上の場合 (4) 当該用途（100㎡超の部分）が地階にある場合					○
事務所その他これに類するもの（階数が7以上で、かつ、延べ面積が2,000㎡以上であるものに限る。）	当該用途の床面積の合計が100㎡以上、かつ、地階又は5階以上の階に当該用途があるもの					○

※1 老人ホーム等

サービス付高齢者向け住宅、グループホーム、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、老人デイサービスセンター（宿泊サービス）、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、小規模多機能型居宅介護の事務所、看護小規模多機能型居宅介護の事務所、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム、障害福祉サービス（自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る。）を行う事業所で利用者の就寝の用に供するもの

※2 児童福祉施設等

母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター、幼保連携型認定こども園、身体障害者福祉センター、授産施設、宿所提供施設、婦人保護施設、老人デイサービスセンター（宿泊サービスを除く）、老人福祉センター、老人介護支援センター、地域活動支援センター、障害福祉サービス事業の事務所

2 上記建築物に設ける**建築設備は、毎年 定期検査報告が必要**です！

- 換気設備（建築基準法第28条第2項ただし書又は同条第3項の規定に基づき設けた換気設備に限る。）
- 排煙設備（建築基準法第35条に規定する排煙設備で、排煙機又は送風機を設けたものに限る。）
- 非常用照明装置（建築基準法第35条に規定する非常用の照明装置に限る。）

【！注意！】

建築基準法施行規則 第6条第1項により 国土交通大臣が定める項目については、検査の間隔が、「1年」から「3年」になっています。検査間隔が3年となるのは、機械換気設備における「各室の換気量」など、限られた項目だけです。それ以外の項目については、これまでどおり**毎年定期検査**が必要ですので、ご注意ください。3年ごとに検査を行う国土交通大臣が定める項目については、一つ一つの建築設備について、漏れがないよう計画的に、必ず3年に1回検査を行ってください。

- (例) ・建築設備を3分の1ずつ、毎年検査
・建築設備全数を、3年ごとに検査

3 定期報告が必要な政令で定める建築物以外の特定建築物（広島市建築基準法施行細則第15条・第17条第1項第2号）

広島市建築基準法施行細則で定める定期報告が必要な建築物は、広島市建築基準法施行細則から確認できます。

4 防火設備

定期報告対象建築物又は病院・有床診療所及び老人ホーム等（上記※1参照）の用途の床面積の合計が200㎡超の建築物に設けた次の防火設備は、定期報告が毎年必要です（建築基準法施行令第16条第3項第2号及び広島市建築基準法施行細則第17条第1項第1号）。

- 随時閉鎖又は作動できるもの(防火ダンパーを除く。)

5 昇降機

次の昇降機は、定期報告が毎年必要です（建築基準法施行令第16条第3項第1号）。

- エレベーター（籠が住戸内のみを昇降するもの及び労働安全衛生法施行令(昭和47年政令第318号)第12条第1項第6号に規定するエレベーターを除く。)
- エスカレーター
- 小荷物専用昇降機(昇降路の全ての出し入れ口の下端が当該出し入れ口が設けられる室の床面よりも50センチメートル以上高いものを除く。)

6 工作物（遊戯施設）

次の工作物（遊戯施設）は、定期報告が毎年必要です（建築基準法施行令第138条の3）。

- 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの(一般交通の用に供するものを除く。)
- ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

■ 提出先・お問い合わせ先

定期調査及び定期検査報告書の提出先は、各施設のある区役所の建築課です。

区 域	担 当 窓 口	住 所	電 話 番 号
中区	中区役所 建築課	中区国泰寺町一丁目 4-21	082-504-2579
東区	東区役所 建築課	東区東蟹屋町 9-38	082-568-7745
南区	南区役所 建築課	南区皆実町一丁目 5-44	082-250-8960
西区	西区役所 建築課	西区福島町二丁目 2-1	082-532-0950
安佐南区	安佐南区役所 建築課	安佐南区古市一丁目 33-14	082-831-4952
安佐北区	安佐北区役所 建築課	安佐北区可部四丁目 13-13	082-819-3938
安芸区	安芸区役所 建築課	安芸区船越南三丁目 4-36	082-821-4929
佐伯区	佐伯区役所 建築課	佐伯区海老園二丁目 5-28	082-943-9745