

建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件の改正について

国土交通省住宅局建築指導課建築物防災対策室

1. 改正の背景

平成 30 年の建築基準法（以下「法」という。）改正等により、警報設備を設けた場合に一部の防火・避難規定が合理化されていることなどを踏まえ、法第 12 条第 1 項の定期調査及び同条第 2 項の定期点検の対象として警報設備を追加するため、「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件」（平成 20 年国土交通省告示第 282 号）の一部を改正する告示（以下「改正告示」という。）が、令和 3 年 2 月 26 日に公布された。本改正告示は令和 4 年 1 月 1 日に施行される。

特に、戸建住宅をグループホームやホテル等に用途変更するニーズが高まっていることを受け、平成 30 年に法第 6 条第 1 項及び第 27 条第 1 項が改正され、階数が 3 で延べ面積が 200 ㎡未満の就寝系用途については警報設備の設置を前提に主要構造部の耐火構造等要求が緩和される（図 1）とともに、用途変更手続きが不要とされたところであり、当該ケース等における適切な警報設備の設置を促すためには、定期報告制度を通じた確認・指導が重要となる。

2. 改正の概要

改正告示の施行により、新たに追加される調査項目を表 1 に示す。具体的な調査方法等については、改正告示の施行までに一般社団法人日本建築防

災協会において「特定建築物定期調査業務基準」の改訂が行われる予定のため、そちらをご参照いただきたい。

なお、改正告示により新たに調査及び点検の対象となる警報設備は、同法に基づき設置された「自動火災報知設備」及び「特定小規模施設用自動火災報知設備」であり、同法には基づかず、消防法の規定のみにより設置されたものについては、本調査及び点検の対象外となる。

また、図 1 に示すような、法別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち、階数が 3 以上でその用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超え 200 ㎡以下の建築物については、特定行政庁が定期報告対象として指定した場合に本調査及び点検が求められるため、各特定行政庁の指定状況をご確認いただきたい。

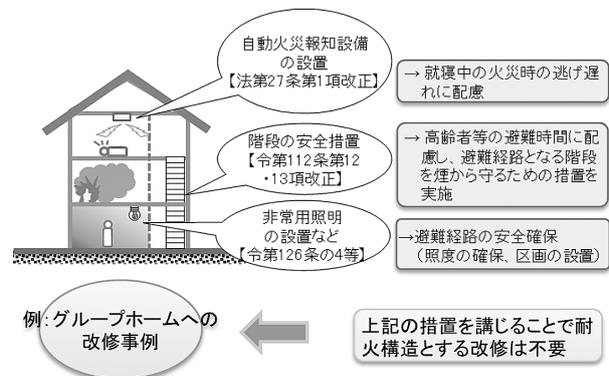


図 1 3 階建の戸建住宅を他用途に転用する場合の規制の合理化（法第 27 条第 1 項等の改正）

表 1 改正告示の施行により追加される調査項目

調査項目		調査方法	判定基準
建築物の内部	警報設備の設置の状況	目視及び設計図書等により確認する。ただし、6月以内に実施した消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の3の規定に基づく点検（以下「消防法に基づく点検」という。）の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	令第110条の5の規定に適合しないこと。
	警報設備の劣化及び損傷の状況	目視により確認する。ただし、6月以内に実施した消防法に基づく点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	警報設備に著しい腐食、変形、損傷等があること。