

ISSN 1346-7328
国総研資料 第 509 号
平成 21 年 3 月

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of

National Institute for Land and Infrastructure Management

No. 509

March 2009

建築基準法の定期報告制度に基づく
東京都の防災設備の維持管理状況に関する調査

成瀬友宏・河野 守・山名俊男・五頭辰紀（防火基準研究室）

Survey of the current situation of the maintenance and management of fire prevention
equipment of the building in Tokyo based on the periodical inspection report according
to the Building Standard Law of Japan

Tomohiro NARUSE, Mamoru KOHNO, Toshio YAMANA, Tatsuhiro GOTO (Fire Standard Division)

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Japan

建築基準法の定期報告制度に基づく東京都の防災設備の維持管理状況に関する調査

成瀬友宏*
河野 守**
山名俊男***
五頭辰紀***

Survey of the current situation of the maintenance and management of fire prevention equipment of the building in Tokyo based on the periodical inspection report according to the Building Standard Law of Japan

Tomohiro NARUSE*
Mamoru KOHNO**
Toshio YAMANA***
Tatsuhiko GOTO***

概要

本報告は、特殊建築物等と防災設備の維持管理状況の実態を把握することを目的に実施した。2008年4月から建築基準法の定める新しい定期調査報告制度が施行されたが、未だその報告は十分蓄積されていない。従来の定期調査報告から得られる知見も重要であるため、東京都における報告結果から、その指摘内容、指摘件数・割合、改善状況等の客観的データを集計した。また、定期点検業務に携わる検査技術者や、建物の所有者・管理者、消防機関に対してヒアリングを行い、将来報告制度を見直す上での客観的資料とするため、意見をそのままとりまとめた。

キーワード 特殊建築物、防災設備、維持管理状況、定期報告、実態調査

Synopsis

The current situation of the maintenance and management of fire prevention equipment of the building in Tokyo has been surveyed based on the periodical inspection report according to the Building Standard Law of Japan. As the results, the problem was indicated. Also we made inquiries about the reliance on the building equipment by inspection and the problems of the annual report system for inspector, the significance and the point to improve the system for the owner and the manager, the expectation of smoke evacuation and the operating experience and the situation of the operation panel in actual fire for fire service.

Key Words: special buildings, fire prevention equipment, the situation of the maintenance and management, annual report, current survey

*建築研究部防火基準研究室長	Head of Fire Standards Division, Building Department
**建築研究部建築品質研究官	Research Coordinator for Quality Control of Building, Building Department
***建築研究部防火基準研究室主任研究官	Senior Researcher of Fire Standards Division, Building Department

はじめに

建築基準法では、建築設備の設置及びこれらの定期報告が義務づけられている。建築物の安全は、このような設備が作動してはじめて担保されるもので、維持管理は非常に重要である。しかし、火災時に防火に関わる設備の不作動、特に維持管理が適切に行われなかったことに起因する災害が数多く報告されている。これまで同じようなことが繰り返される背景として、防災設備の維持管理の状況及び現行の制度にどのような問題があるのか、改善すべき点があるかどうか等を知ることは、制度を見直す上で重要である。

2008年4月から定期報告制度が新しくなり、そのあり方を見直すためには、新制度による調査を実施すべきであるが、施行後まだ間がないことから報告結果が十分蓄積されていないこと、将来検査者と建物所有者・管理者の意識の変化も考えられ、従来の報告結果から得られる知見も重要であること、将来再度同様の調査を行うことで、新しい制度の問題点や改善方法がより一層検討できることが考えられる。

そこで、当研究室では平成18年度から19年度に行った「建築物の安全・安心に対する国民の信頼回復に向けた技術基準体系のあり方に関する研究」の一部として、「建築基準法の定期報告制度に基づく防災設備の維持管理状況に関する調査」と題して、建築基準法の定期報告制度から得られた検査結果のまとめと、防災設備の作動および管理状況に関するヒアリングを実施した。

建築基準法の定期報告制度から得られた検査結果のまとめについては、建築基準法第12条による特殊建築物の定期報告調査及び建築設備の定期検査報告書を基に、排煙設備など防火対策上必要な設備について検査結果の状況を取りまとめ、維持管理状況の実態を把握した。なお、防災設備の定期報告制度は、特定行政庁ごとに行われ、本調査で対象とした平成16年度より平成18年度では、その調査報告内容もそれぞれ異なるため、全国で定期調査報告内容が詳細であり、かつ、対象物件の最も多い東京都を対象に調査を行った。

また、定期報告内容の調査とは別に、

- (1) 直接定期点検業務に携わっている検査技術者に対し、現行の検査内容と設備の信頼性、定期報告制度の運用上の問題点等について、
- (2) 建物の所有者・管理者に対し、定期報告制度の意義や改善すべき点等について、
- (3) 排煙設備などの防災設備を使用する機会のある消防機関に対し、排煙設備の効果への期待、実火災での機械排煙設備の起動経験、機械排煙設備と繋がる操作盤の状況等について、

ヒアリングを行った。

本資料は、定期報告内容の客観的データを集計する目的で、検査者・消防関係者へのヒアリングでの意見をそのまま記載することを意図した。

国土技術政策総合研究所 建築研究部
防火基準研究室長 成瀬友宏

目 次

第1章 本研究の背景と目的	1
1. 1 本研究の背景	1
1. 2 本研究の目的	1
1. 3 本研究における定期調査・検査報告の調査対象	1
第2章 定期報告制度の概要	2
2. 1 定期報告制度の法令上の位置づけ	2
2. 2 定期調査・検査報告制度の概要（東京都の場合）	3
2. 3 避難・内装関係の法令制定経過一覧	5
2. 4 定期調査・検査報告制度に関連する法令	10
2. 5 定期報制度に関連する資格一覧	14
第3章 特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告内容の検討	17
3. 1 調査方法	17
3. 2 特殊建築物等の定期調査報告の調査結果	23
3. 3 建築設備の定期検査報告の調査結果	48
3. 4 定期報告内容の調査結果の考察	69
3. 5 定期報告内容の調査結果のまとめ	72
第4章 防災設備の管理状況および作動に関するヒアリング	75
4. 1 ヒアリングの目的・対象・方法	75
4. 2 ヒアリング内容及び結果	76
4. 2. 1 検査者へのヒアリング結果	79
4. 2. 2 建築物の管理者・所有者へのヒアリング結果	84
4. 2. 3 消防機関への調査	89
4. 3 ヒアリング内容の考察	98
4. 3. 1 検査者へのヒアリング結果の概要	98
4. 3. 2 建築物の管理者・所有者へのヒアリング結果の概要	99
4. 3. 3 消防機関へのアンケート調査結果の概要	100
4. 4 ヒアリング内容のまとめ	102
4. 4. 1 管理者・所有者、検査者へのヒアリング結果のまとめ	102
4. 4. 2 消防機関へのアンケート調査のまとめ	102
第5章 定期報告内容の調査結果およびヒアリング内容のまとめ	103
5. 1 特殊建築物等の定期調査の報告書の分析のまとめ	103
5. 2 建築設備の定期検査の報告書の分析のまとめ	103
5. 3 特殊建築物等の定期調査と建築設備の定期検査の報告書の分析結果の比較のまとめ	104

5. 4	管理者・所有者、検査者へのヒアリング結果のまとめ	104
5. 5	消防機関へのアンケート調査のまとめ	105
	謝辞	106
	別添資料	
A. 1	特殊建築物等定期調査報告書	107
A. 2	建築設備定期検査報告書	118

第1章 本研究の背景と目的

1.1 本研究の背景

近年、建築物の大規模化、高層化の進展、さらにその用途が複雑、高度化している。平成18年6月の東京都内の公共賃貸住宅のエレベーターにおける死亡事故や平成19年4月の東京都内の複合ビルのエレベーターにおける発煙事故など、本来、建築物の良好な環境を保持するための設備の安全性が問題となっている。

さらに、阪神・淡路大震災や新潟中越地震など大規模災害が多発している現在では、日常安全のみならず災害時の防災関連設備の重要性がますます高まっており、このような設備が十分に機能するには、適切な維持管理がきわめて重要である。

建築基準法（以下、法という）では、建築物の防火上・避難上及び衛生上の維持保全のため、法第8条で、建築物の所有者、管理者に対し、常時適法な状態に維持することを義務付けている。しかし、公共性の高い建築物や不特定多数の利用者が予測される建築物では、所有者等による維持保全の不備や不具合によって、事故や災害の発生や拡大し、在館者に被害を及ぼすことが予想される。そこで、法第12条で建築物の所有者、管理者に対し、定期に資格者によりその建築物を調査・検査し、その結果を特定行政庁に報告するように義務づけているが、上述したような事故が発生しているのが現状である。

このようなもとの、今一度建築物の安全性を確保する上で必要な基準の内容を見直す必要がある。

1.2 本研究の目的

本研究は、建築物の防火安全上、建築基準法で設置を要求された防災設備の中で、法第12条の定期調査・検査の対象となる設備等について、再度設置から維持管理にわたる要求内容を見直すために、火災時に十分機能することが期待できるのか、また、定期調査・検査がどのように行われているのか、改善すべき点はあるのか、排煙装置などが消防活動上、その機能を期待されているのかといったことに関する現状を把握することを目的に、定期報告・検査報告の内容調査、調査実施者、建物所有者・管理者、消防職員へのヒアリング調査を行った。

1.3 本研究における定期調査・検査報告の調査対象

定期報告制度は、法により定められており、その対象や時期については、特定行政庁が定めることとなっている。本研究では、調査・検査対象となる特殊建築物等の用途や規模が幅広く、かつ指定数も多いことから、東京都における定期報告の結果について調査を行うこととした。なお、東京都では、報告書の提出時期は東京都建築基準法施行細則第10条に、特殊建築物等の定期調査は3年ごとに、建築設備の定期検査は毎年検査を行い報告することが定められている。

また、定期報告制度が改正され平成20年4月に施行されたが、この新制度のもとの調査実績が少ないこと、東京都においては従来の報告内容が新しい報告内容と基本的に変わらないことから、平成16～18年度の報告を調査の対象とした。

第2章 定期報告制度の概要

建築基準法における定期報告制度について、法令上の位置づけ、調査対象とした東京都における制度の概要、既存不適格に関する法令改正経過、制度の関係法令を整理して示す。

2.1 定期報告制度の法令上の位置づけ

法第8条第1項で、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と定められている。

そして、法第12条第1項、第3項により特定行政庁が指定する特殊建築物等の所有者(所有者と管理者が異なる場合は管理者)は、定期的に「調査・検査資格者」によりその建築物を調査・検査し、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。これは、消防法に基づく防火対象物定期点検報告や消防用設備等点検報告とともに、建物の構造・避難安全性の確保の上で大切な調査・検査となっている。

このような定期報告制度は、法により定められており、その対象や時期については、特定行政庁が定めることとなっている。平成17年6月に定期報告閲覧制度が新設され、報告書と併せて閲覧用の書類(定期調査・検査報告概要書)の提出が義務付けられ、平成20年4月からは昇降機や遊戯施設の事故を受けて、定期報告制度が見直され、報告の様式が定められた。

定期報告には、報告の期間と対象により三種類あり、それぞれの受付機関を經由して特定行政庁へ報告することとなっている。平成20年に定期調査・検査票及び調査・検査結果図が告示で定められたが、それ以前は特定行政庁が様式を定めることになっていた。報告されたものは、特定行政庁によって別途改善指導されるものを除き、原則として受付機関から報告済証が発行される。ただし、報告済証が発行されたものの中にも計画的に改善を進める必要があるものも含まれる。

報告の期間と対象は以下の通りである。

(1) 特殊建築物等の定期調査

不特定多数の人が利用する特殊建築物等(国等が所有又は管理する建築物を除く。)について、敷地、一般構造、構造強度及び防火・避難関係を用途・規模によって毎年又は3年ごとに、調査資格者(1級建築士等)が調査し、特定行政庁に報告するもの。

(2) 建築設備の定期検査

上記の特殊建築物等について、建築設備(機械換気設備、排煙設備、非常用の照明装置及び給排水設備)を毎年、検査資格者(1級建築士等)が検査し特定行政庁に報告するもの。

(3) 昇降機等の定期検査

すべての建築物(国等が所有又は管理する建築物を除く。)のエレベーター(ホームエレベーターは除く)、エスカレーター、小荷物専用昇降機(テ-

ブルタイプは除く)及び遊戯施設等について、昇降機は毎年、遊戯施設等は半年ごとに検査資格者(1級建築士等)が検査し、特定行政庁に報告するもの。

このように定期報告制度は特定行政庁が指定する特殊建築物等について調査・検査を実施し、その結果を特定行政庁に報告するものであり、特定行政庁ごとに報告内容や報告時期が定められる。

2. 2 定期調査・検査報告制度の概要(東京都の場合)

すでに述べたように法第12条に基づく定期報告制度においては、報告が必要な建築物・建築設備・提出期限は、それぞれの特定行政庁が定めることになっている。東京都の場合、東京都建築基準法施行細則第10条に定めており、従来から都内各特定行政庁において基本的に統一して行われている。なお、建築基準法施行規則が改正されて(平成20年2月18日公布 国土交通省令第7号)、国土交通省が定める様式が示されたが、特定行政庁が規則により様式を定めた場合には、その様式により報告することとなっており、平成20年4月以降、東京都では独自に様式を定めて運用している。東京都の定期報告制度に関しては、東京都のホームページを参照されたい。

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/index.html>

本報告で調査の対象とする平成16年度より平成18年度における東京都の定期報告制度の概要を、以下に示す。なお、平成20年4月以降、以下の内容には変更があるので注意されたい。

(1) 東京都における特定行政庁と東京都の区分について

本研究では、東京都における32の特定行政庁(東京都多摩建築指導事務所を東京都に含む)からのデータを調査の対象とした。

東京都の23特別区内にある建物について、建築物の延べ面積が10,000m²を超えるものと都知事の許可を必要とする建築物は東京都が所管しており、これら以外の建築物及び遊戯施設を23特別区が所管している。また、23特別区以外の市にある建築物及び遊戯施設のすべてをこれらの市が管轄している。そして、多摩建築指導事務所の所管内にある建築物で、法第59条の2第1項、法第86条第3項、第4項、法第86条の2第2項、第3項の許可が必要な総合設計に係る建築物及び工作物は、東京都が所管しており、これら以外の建築物および工作物を多摩建築指導事務所が所管している。なお、建築物には、建築物内にある昇降機を含む。

(2) 東京都における特殊建築物等の定期調査・検査の流れについて

東京都における特殊建築物等の定期調査・検査報告制度の流れは、図2.1および次に示すとおりである。

定期調査・検査を行う場合、まず建築物の所有者または管理者が調査・検査資格者に依頼し(①)、調査・検査資格者は調査・検査を行った結果を報告する(②)。次に、調査・検査資格者を通じて(④)、報告書が受付機関に提出される(⑤)。

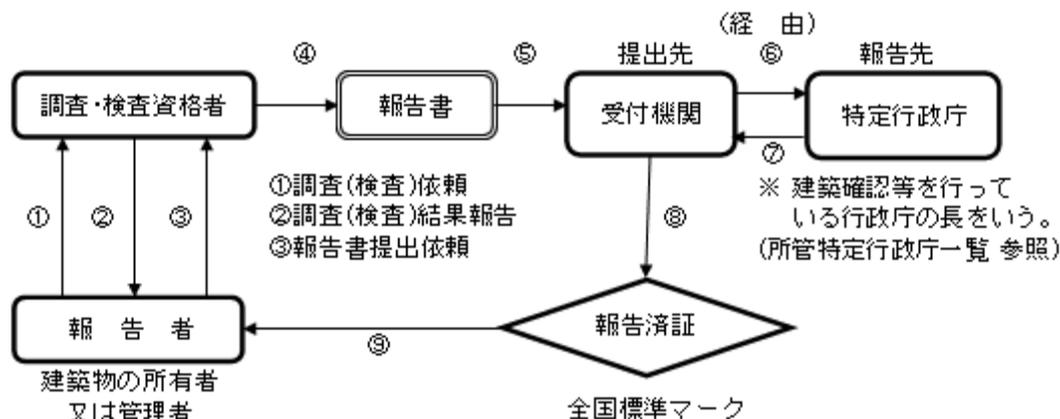


図 2.1 東京都における定期調査報告の流れ

受付機関は報告事務手数料の納入を受け、予備審査の上特定行政庁へ書類送付し(⑥)、特定行政庁は審査を行った後、報告者へ報告書を返却するために受付機関へ書類送付する(⑦)。受付機関は、図 2.2 に示すような報告済証等を報告者へ送付する(⑧、⑨)。特定行政庁は、審査結果によっては、報告者に対して改善等を指導する。報告者による以下のような改善がなされた場合は、それぞれの様式に従って状況の報告を行う。これらの報告も、それぞれの受付機関を経て特定行政庁に送られる。

■ 改善を計画した場合：改善計画書（要領第 3 号様式）

■ 改善が完了した場合：改善完了報告書（要領第 7 号様式）

また、次のような場合も、それぞれの様式により届け出る必要がある。

■ 建築物を除却又は使用を休止した場合：

建築物除却・使用休止届（細則第 4 号様式の 2）

■ 使用休止した建築物を再使用する場合：

建築物再使用届（細則第 4 号様式の 3）

■ 建築設備等を廃止・使用休止した場合：

建築設備等廃止・休止届（細則第 2 1 号様式の 2）

■ 使用休止の建築設備等を再使用した場合：

建築設備等再使用届（細則第 2 1 号様式の 2 の 2）

■ 建築物の所有者・管理者、建築物の名称を変更した場合：

建築物等の所有者等変更届（細則第 2 1 号様式の 2 の 3）

報告書等の書式は、それぞれの受付機関や東京都都市整備局のホームページからダウンロードでき、正 1 部と写し 2 部を次の受付窓口に提出する。

■ 特殊建築物等

(財)東京都防災・建築まちづくりセンター
 〒150-0002 渋谷区渋谷 1-15-9 美竹ビル
 電話 03-5466-2001
<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

■ 建築設備

(財)日本建築設備・昇降機センター
 〒105-0001 港区虎ノ門 1-13-5 第一天徳ビル
 電話 03-3591-2421
<http://www.beec.or.jp>

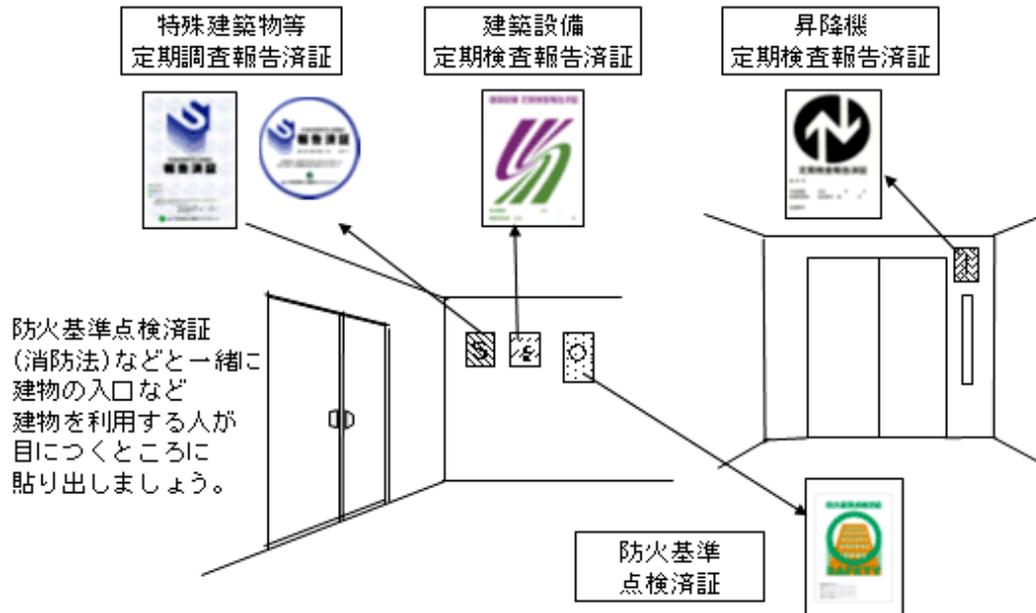


図 2.2 定期調査報告の報告済証等

(3) 東京都における特殊建築物等の定期調査・検査の報告書について

東京都における特殊建築物等の定期調査・検査報告の報告書をそれぞれ、付録に示す。

2. 3 避難・内装関係の法令制定経過一覧

定期調査・検査報告では、既存不適合の問題があるため、定期調査・検査報告に関連する避難・内装関係および建築設備関係の法令制定経過を一覧として表 2.1 と 2.2 にまとめて示す。

表 2.1 避難・内装関係の法令制定経過一覧

		建築法令等	内容	施行年月日	制定又は改正の概要
1 避難関係	1) 廊下・通路 運用の範囲	令第 117 条 第 1 項、 第 2 項	適用の範囲	昭 25. 11. 23 昭 34. 12. 23. 昭 46. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・制定時は、法第 35 条に掲げる用途に供する特殊建築物と居室の床面積 1000 m²を超えるものに限定的に適用 ・別表第 1 (い) 欄 (一) ~ (四) の特殊建築物の 3 階以上に居室を有する建築物にも適用 (適用範囲の拡大) ・別表第 1 (い) 欄 (一) ~ (四) の類似の用途の指定による適用拡大 ・採光上の無窓の居室の適用拡大
	幅員	令第 119 条	廊下の幅	昭 25. 11. 23. 昭 34. 12. 23.	<ul style="list-style-type: none"> ・制定時より現行に数値 (幅員) を規定 ・地階で居室 100 m²を超えるものを追加

避難関係	階段	2)	階段への歩行距離	令第120条	直通階段の設置と歩行距離	昭25.11.23. 昭31.7.1. 昭34.12.23. 昭39.1.15. 昭44.5.1. 昭46.1.1.	<ul style="list-style-type: none"> ・制定時は階段までの歩行距離を用途と構造のみで規定 ・直通階段の設置規定の新設 ・共同住宅のメゾネット(2層)で歩行距離が40m以下の場合適用除外 ・内装の程度により規定に追加変更 ・耐火構造等で準不燃材料以上の仕上げとしたものは、10mの緩和(15階以上を除く) ・15階以上で難燃材料仕上げとしたものは、歩行距離を10m減に強化 ・直通階段の設置規定で共同住宅のメゾネットの階数を3まで緩和 ・適用対象の整理 <ul style="list-style-type: none"> ①無窓の居室 ②別表第1(イ)欄(二)(四) ③①②以外の居室で構造、内装の程度、階数に応じて整理
		手すりの設置	令第25条	手すりの設置	平12.6.1.	<ul style="list-style-type: none"> ・手すり設置の義務付け 	
		2以上の直通階段	令第121条	2以上の直通階段を設ける場合	昭25.11.23 昭31.7.1. 昭44.5.1. 昭46.1.1. 昭49.1.1. 平15.7.1.	<ul style="list-style-type: none"> ・制定時より用途、規模、構造により規定 ・用途基準の細分化(客席、売場、集会場その他に応じて規定) ・主要構造部が耐火構造又は不燃材料の場合は、対象面積を2倍に緩和 ・歩行距離の重複を1/2以内と規定(重複距離制限の追加) ・百貨店の1500㎡を超える場合、物販店売場と規定 ・キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バーの追加(適用拡大) ・児童福祉施設等の追加(適用拡大) ・6階以上に居室のあるもの、5階以下で200㎡(耐火のもの、避難階の直上階では400㎡)を超える居室のある階の追加(適用拡大) ・個室付き浴場業、ヌードスタジオ、店舗型電話異性紹介業等を追加(適用拡大) 	
		避難階段及び特別避難階段の設置	令第122条第1項	避難階段及び特別避難階段の設置	昭25.11.23. 昭34.12.23. 昭39.1.15.	<ul style="list-style-type: none"> ・階数(5以上)、用途(百貨店)、規模(3000㎡)のものに適用 ・耐火構造等で5階(地上)以上で面積が100㎡を超えるもの又は耐火構造で100㎡以内ごとに区画されたものは緩和(設置基準の緩和) ・15階以上に通じるものは特別避難階段に限定(特別避難階段設置基準の強化) ・百貨店で5階以上の売場に通じるものは1以上を特別避難階段とし、15階以上の売場に通じるものは全て特別避難階段とする(適用階数の拡大) 	

避難 関係	階 段			昭 44. 5. 1. 昭 46. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・地下 2 階以下に通じるものは避難階段、地下 3 階以下に通じるものは特別避難階段に強化(適用階数の強化) ・百貨店を物販店に変更 	
		物販店の階段幅	令第 124 条	物品販売業を営む店舗における避難階段等の幅	昭 25.11.23. 昭 46. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・百貨店の直上階以上の合計につき 100 m²あたり 6 cm、かつ直上階の面積 100 m²あたり 30cm、地階は面積 100 m²あたり 40cm と規定 ・物品販売業の直上階以上の最大階床面積 100 m²あたり 60cm に変更
		屋外階段	令第 121 条の 2	屋外階段の構造	昭 31. 7. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・火災時に燃えやすい木造の禁止
		避難階段及び特別避難階段の構造	令第 123 条	避難階段及び特別避難階段の構造	昭 25.11.23. 昭 39. 1.15. 昭 44. 5. 1. 昭 49. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内階段は耐火構造の壁で囲む等の構造を規定 ・天井、壁の仕上げを下地とも不燃材 ・特別避難階段の 15 階以上の階段室及び付室の面積を規定 ・外壁の開口部を他の開口部等から 90cm 以上離し、かつ特別避難階段では延焼部分以外とする。 ・出入口の扉は常時閉鎖又は熱感知による自動閉鎖とし、大きさを 75cm×180cm とする ・出入口の扉は、常時閉鎖又は煙感知による自動閉鎖で遮煙性能を有するもの
	3) 扉・出入口等	令第 125 条	屋外への出口	昭 25.11.23. 昭 44. 5. 1. 昭 46. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・階段から屋外への出口までの歩行距離 ・劇場等の内開き禁止 ・百貨店の場合の屋外への出口の幅の規定 ・居室から屋外への出入口までの歩行距離の 2 倍以下 ・百貨店を物販店とし、物販店の屋外への出口の幅の合計が最大階で 100 m²あたり 60cm の割合で確保 	
	屋外への出口の錠	令第 125 条の 2	屋外への出口等の施錠装置の構造等	昭 46. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・建設大臣の定める施錠装置等の構造及び基準はない 	
	屋上広場	令第 126 条	屋上広場等	昭 25.11.23. 昭 34.12.23.	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上広場への 1.1m 以上の手すり壁又は金網の設置規定 ・5 階以上の百貨店の売場への避難用屋上広場規定 ・2 階以上のバルコニー等への適用を拡大 (1.1m 以上の手すり) 	
	非常用の進入口	令第 126 条の 6 令第 126 条の 7	設置、構造	昭 46. 1. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 31m 以下の 3 階以上が対象 (非常用の昇降機、外壁面 10m 以内ごとの進入可能な場合適用除外) 	

	非常エレベーター（関連）	令第129条の13の2 令第129条の13の3	非常用の昇降機を設置を要しない建築物、設置及び構造	昭46.1.1.	・規定
	4) その他	令第129条の2 令第129条の2の2	階避難安全検証法 全館避難安全検証法	平12.6.1.	・規定
2 内 装 関 係	対象建築物の範囲	令第128条の4 令第115条の3	内装制限を受けない特殊建築物等 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物	昭34.12.23. 昭36.12.4. 昭44.5.1. 昭46.1.1. 昭52.11.1. 平5.6.25.	<ul style="list-style-type: none"> ・制限を受けない建築物等を規定 ・別表第1(イ)欄(四)の用途で耐火3階以上の面積が1000㎡以上、自動車修理工場の追加(適用範囲拡大) ・別表第1(イ)欄(二)の用途で耐火3階以上の面積が300㎡以上(適用範囲拡大) ・階数が3以上で面積が500㎡超、階数が2超で面積が1000㎡超、階数が1で面積が3000㎡超(適用範囲の拡大) ・調理室、浴室等の火気使用室(耐火構造を除く)(適用範囲の拡大) ・別表第1(イ)欄に類似の用途指定 ・別表第1(イ)欄(二)に診療所追加 ・簡易耐火建築物を準耐火建築物に変更(適用範囲の拡大)
	内装材料	令第129条	特殊建築物等の内装(壁・天井が対象)	昭34.12.23. 昭36.12.4. 昭39.1.15. 昭44.5.1. 昭49.1.1. 昭62.11.16.	<ul style="list-style-type: none"> ・準不燃材と不燃材の2種類を規定 ・仕上げ材料として難燃材料の追加 ・緩和規定に自動消火設備(水噴霧・泡)追加(緩和規定の追加) ・運用拡大による規定の整備 ・別表第1(イ)欄(二)の用途で100㎡以内ごとに区画された耐火建築物の31m以下の部分を適用除外(適用範囲の緩和) ・別表第1(イ)欄(一)、(二)、(四)の居室の天井を準不燃以上(2階以下除く) ・内装制限免除の拡大(スポーツ施設、共同住宅の住戸、無窓の居室等)(適用範囲の緩和)

表 2.2 建築設備関係の法令制定経過一覧

排煙設備	1) 一般排煙	令第 126 条の 2 令第 126 条の 3 昭 45 建告第 1829 号 平 12 建告第 1436 号 (昭 47 建告第 30～33 号の廃止) 平 12 建告第 1437 号	設置及び構造	昭 46. 1. 1 昭 47. 1.13 昭 63. 4. 1 平 12. 6. 1	・排煙設備を設ける建築物及びその構造基準を制定 ・排煙設備と同等の基準制定 ・スポーツ施設等の設置免除 ・共同住宅の住戸 200 m ² 以内の免除 ・特殊な構造の排煙設備の構造を追加
	2) 特別避難階段の付室	令第 123 条 昭 44 建告第 1728 号 平 12 建告第 1437 号	設置及び構造	昭 44. 5. 1 平 12. 6. 1	・付室の排煙設備の構造基準を制定 ・特殊な構造の排煙設備の構造を追加
	3) 非常用エレベーターの乗降ロビー	令第 129 条の 13 の 3 昭 45 建告第 1833 号 平 12 建告第 1437 号	設置及び構造	昭 46. 1. 1 平 12. 6. 1	・乗降ロビーの排煙設備の構造基準を制定 ・特殊な構造の排煙設備の構造を追加
	4) 地下街の地下道等	令第 128 条の 3 昭 44 建告第 1730 号	設置及び構造	昭 44. 5. 1 昭 46. 1. 1	・地下道等に排煙設備の設置 ・構造基準を制定
	5) 各種学校等	条例第 14 条	設置	昭 47. 7. 1 昭 63. 2. 1	・各種学校の教室及び通路等に設置 ・専修学校の教室及び通路等を追加
	6) 避難上の安全検証	令第 129 条の 2 令第 129 条の 2 の 2 平 12 建告第 1440 号 平 12 建告第 1441 号 平 12 建告第 1442 号	階避難安全検証法及び全館避難安全検証法（この規定により確かめられたものは、排煙設備等の規定の適用が免除）	平 12. 6. 1	・検証する方法を規定 ・性能規定化
非常用の照明装置	1) 居室及び避難経路	令第 126 条の 4 令第 126 条の 5 昭 45 建告第 1830 号 平 12 建告第 1411 号 (昭 47 建告第 34 号の廃止)	設置及び構造	昭 46. 1. 1 昭 47. 1.13 昭 63. 4. 1 平 12. 6. 1 平 12. 6.12	・非常用照明を設ける建築物及びその構造基準を制定 ・非常用照明と同等の基準制定 ・スポーツ施設等の設置免除 ・性能規定化 ・予備電源の種類のうち自家発電装置のみは不可
	2) 避難階段及び特別避難階段	令第 123 条	設置	昭 25.11.23	・階段室に予備電源を有する照明設備の設置
	3) 非常用エレベーターの乗降ロビー	令第 129 条の 13 の 3	設置	昭 46. 1. 1	・乗降ロビーに予備電源を有する照明設備の設置

4) 地下街の地下道等	令第128条の3 昭44建告第1730号	設置及び構造	昭44. 5. 1 昭46. 1. 1	・地下道等に非常用の照明装置の設置 ・構造基準を制定
5) 各種学校等	条例第14条	設置	昭47. 7. 1 昭63. 2. 1	・各種学校の教室及び通路等に設置 ・専修学校、夜間課程の学校の教室及び通路等を追加

2.4 定期調査・検査報告制度に関連する法令

定期調査・検査報告制度に関連する法令を、以下に示す。

建築基準法

第8条 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所有者又は管理者は、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。

国土交通省告示昭和60年第606号 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

昭和60年3月19日 建設省告示第606号

建築基準法第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、こ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1団地を形成している場合は、当該1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1団地を形成している場合は、当該1団地について作成することができる。

第2 準則に定めるべき事項

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であると認められる事項を定めるものとする。

第3 計画に定めるべき事項

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、維持保全業務の委託、建築士その他の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、使用制限の遵守等に関する事項
- 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 維持保全計画書、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

建築基準法

第12条 第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。）は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、1級建築士若しくは2級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査（当該建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第3項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

3 昇降機及び第6条第1項第一号に掲げる建築物その他第1項の政令で定める建築物の昇降機以外の建築設備（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物に設けるものを除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、1級建築士若しくは2級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に検査（当該建築設備についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

「第6条第1項第一号に掲げる建築物」

建築基準法

別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの

「政令で定める建築物」

建築基準法施行令

第16条 法第12条第1項の政令で定める建築物は、第14条の2に規定する建築物とする。

「令第14条の2に規定する建築物」

建築基準法施行令

第14条の2 法第10条第1項の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第6条第1項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- 一 階数が5以上である建築物
- 二 延べ面積が1,000㎡を超える建築物

「定期に」

建築基準法施行規則

第5条 法第12条第1項（法第88条第1項又は第3項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定による報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね6月から3年までの間隔において特定行政庁が定める時期（法第12条第1項の規定による指定があった日以後の新築又は改築（一部の改築を除く。）に係る建築物について、建築主が法第7条第5項（法第87条の2又は法第88条第1項において準用する場合を含む。第6条第1項において同じ。）又は法第7条の2第5項（法第87条の2又は法第88条第1項において準用する場合を含む。第6条第1項において同じ。）の規定による検査済証の交付を受けた場合においては、その直後の時期を除く。）とする。

「国土交通大臣が定める資格を有する者」

建築基準法施行規則

第4条の20 法第12条第1項に規定する法第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造及び建築設備について調査を行う国土交通大臣が定める資格を有する者（以下「特殊建築物等調査資格者」という。）は、国土交通大臣が定める要件を満たし、かつ、次のいずれかに該当する者とする。

- 一 建築基準適合判定資格者
- 二 特殊建築物等調査資格者として必要な知識及び技能を修得させるための講習で、国土交通大臣が指定するものを修了した者
- 三 前2号に掲げる者のほか国土交通大臣の定める資格を有する者

国土交通省告示平成13年第356号 建築基準法施行規則第4条の20の規定に基づき
国土交通大臣が定める要件

平成13年3月29日 国土交通省告示第356号

最終改正 平成17年6月1日 国土交通省告示第571号

建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第4条の20の規定に基づく
国土交通大臣が定める要件を次のように定める。

建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第4条の20に規定する国土交通大臣が定める要件は、次のいずれにも該当しない者であることとする。

- 一 成年被後見人又は被保佐人
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者
- 三 建築物の建築に関し罪を犯して罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者

- 四 学歴又は実務の経験を偽ったことが判明した者
- 五 故意又は過失により建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 1 項の調査又は同条第 3 項の検査を粗雑にしたことが明らかになった者

国土交通省告示平成 17 年第 572 号 建築基準法施行規則第 4 条の 20 第 1 項第三号、第 2 項第三号及び第 3 項第三号の規定により国土交通大臣の定める資格を有する者を定める件

平成 17 年 6 月 1 日 国土交通省告示第 572 号

建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第四十号）第 4 条の 20 第 1 項第三号、第 2 項第三号及び第 3 項第三号の規定に基づき、国土交通大臣の定める資格を有する者を次のように定める。

建築基準法施行規則第 4 条の 20 第 1 項第三号、第 2 項第三号又は第 3 項第三号の規定による国土交通大臣の定める資格を有する者は、国、都道府県若しくは建築主事を置く市町村（以下「国等」という。）の建築物、国等の建築物の昇降機又は国等の建築物の昇降機以外の建築設備を点検する場合にあっては、それぞれ同条第 1 項第一号及び第二号、同条第 2 項第一号及び第二号又は同条第 3 項第一号及び第二号に掲げる者のほか、当分の間、それぞれ国等の建築物の維持保全、国等の建築物の昇降機若しくは遊戯施設の維持保全又は国等の建築物の昇降機以外の建築設備の維持保全に関して 2 年以上の実務の経験を有する者とする。

「報告」

建築基準法施行規則

第 5 条

3 法第 12 条第 1 項の規定による報告は、別記第 36 号の 2 の 4 様式による報告書及び別記第 36 号の 2 の 5 様式による定期調査報告概要書に国土交通大臣が定める調査結果表を添えてするものとする。ただし、特定行政庁が規則により別記第 36 号の 2 の 4 様式、別記第 36 号の 2 の 5 様式又は国土交通大臣が定める調査結果表に定める事項その他の事項を記載する報告書の様式又は調査結果表を定めた場合にあっては、当該様式による報告書又は当該調査結果表によるものとする。

「国土交通大臣が定める調査結果表」

国土交通省告示平成 20 年第 282 号 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、方法並びに結果の判定基準並びに調査結果表を定める件

平成 20 年 3 月 10 日 国土交通省告示第 282 号

最終改正 平成 20 年 3 月 31 日 国土交通省告示第 414 号

建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「施行規則」という。）第 5 条第 2 項及び第 3 項並びに第 5 条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 12 条第 1 項に規定する調査（以下「定期調査」という。）及び同条第 2 項に規定する点検（以下「定期点検」という。）の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を次のように定める。

第 2 調査結果表は、施行規則第 5 条第 3 項の規定に基づき、別記のとおりとする。

（建築設備の定期報告）

建築基準法施行規則

第 6 条 法第 12 条第 3 項（法第 88 条第 1 項又は第 3 項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定による報告の時期は、建築設備、法第 66 条に規定する工作物（高さ 4 メートルを超えるものに限る。）又は法第 88 条第 1 項に規定する昇降機等（以下この条において「建築設備等」という。）の種類、用途、構造等に応じて、おおむね 6 月から 1 年までの間隔において特定行政庁が定める時期（法第 12 条第 3 項の規定による指定があった日以後の設置又は築造に係る建築設備等について、設置者又は築造主が法第 7 条第 5 項又は法第 7 条の 2 第 5 項の規定による検査済証の交付を受けた場合においては、その直後の時期を除く。）とする。

2.3 （省略）

東京都建築基準法施行細則

（定期報告を要する建築物の指定）

第 10 条 法第 12 条第 1 項の規定により指定する建築物は、次の表の（い）欄の各項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分が、同表（ろ）欄の当該各項に掲げる規模又は階のものとし、規則第 5 条第 1 項の規定により定める報告の時期は、それぞれ同表（は）欄の各項に掲げるとおりとする。

	(い)	(ろ)	(は)
	用途	規模又は階	報告の時期
一	劇場、映画館又は演芸場	床面積の合計が200m ² を超えるもの又は主階が1階以外の階にあるもので1階以外の階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が100m ² を超えるもの	毎年11月1日から翌年の1月31日まで
二	観覧場(屋外観覧場のものを除く。)、公会堂又は集会場	床面積の合計が200m ² を超えるもの(平家建ての集会場で客席及び集会室の床面積の合計が400m ² 未満のものを除く。)又は3階以上の階にあるもの	毎年11月1日から翌年の1月31日まで
三	旅館又はホテル	床面積の合計が300m ² を超えるもの(平家建てで床面積の合計が500m ² 未満のものを除く。)又は3階以上の階にあるもの	昭和58年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで。ただし、床面積の合計が2,000m ² を超えるもので3階以上の階にあるものについては、毎年11月1日から翌年の1月31日まで
四	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は物品販売業を営む店舗	床面積合計が500m ² を超えるもの又は3階以上の階にあるもの	昭和59年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで。ただし、床面積の合計が3,000m ² を超えるもので3階以上の階にあるものについては、毎年11月1日から翌年の1月31日まで
五	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)又は令第19条第1項の児童福祉施設等	床面積の合計が300m ² を超えるもの(平家建てで床面積の合計が500m ² 未満のものを除く。)又は3階以上の階にあるもの	昭和58年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
六	学校又は体育館	床面積の合計が2,000m ² を超えるもの又は3階以上の階にあるもの	昭和58年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
七	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	床面積の合計が2,000m ² を超えるもの又は3階以上の階にあるもの	昭和58年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
八	展示場、キャパレー、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、料理店又は飲食店	床面積の合計が500m ² を超えるもの又は地階若しくは3階以上の階にあるもの	昭和59年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
九	下宿、共同住宅又は寄宿舎	床面積の合計が1,000m ² を超えるもので5階以上の階にあるもの	昭和60年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
十	九に掲げる用途と一から八までに掲げる用途の1以上とを併せるもの(一から九までの項(い)欄に掲げる用途に供し、その用途に供する部分が用途に応じ(ろ)欄に掲げる規模又は階のものを除く。)	床面積の合計が1,000m ² を超えるもので5階以上の階にあるもの	平成7年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
十	事務所その他これに類す	床面積の合計が1,000m ² を超えるもの	昭和62年を始期とし、3年ご

一	るもの	の（5階以上の建築物で延べ面積が2,000m ² を超えるもののうち、3階以上の階にあるものに限る。）	との5月1日から10月31日まで
十二	一から八までに掲げる用途の2以上を併せるもの（一から八まで及び十の項（い）欄に掲げる用途に供し、その用途に供する部分が用途に応じ（ろ）欄に掲げる規模又は階のものを除く。）	床面積の合計が500m ² を超えるもの又は3階以上の階にあるもの	昭和59年を始期とし、3年ごとの5月1日から10月31日まで
十三	一から十二までに掲げる用途のいずれかを有する地下街	床面積の合計が1,500m ² を超えるもの	毎年11月1日から翌年の1月31日まで
備考			
<p>一 この表の（ろ）欄及び（は）欄において、3階以上の階にあるもの、地階若しくは3階以上の階にあるもの又は5階以上の階にあるものとは、それぞれ3階以上、地階若しくは3階以上又は5階以上の階でその用途に供する部分の床面積の合計が100m²を超えるものをいう。</p> <p>二 この表の九の項及び十の項（い）欄に掲げる用途に供する建築物のうち、共同住宅の住戸の部分については、定期報告の対象から除く。</p>			

（定期報告を要する建築設備等の指定）

第12条 法第12条第3項の規定により指定する昇降機及び昇降機以外の建築設備は、次に掲げるものとする。ただし、第一号から第三号までに掲げる昇降機については、一戸建ての住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸に設けられたものを除く。

一から三 （省略）

四 第10条の表に掲げる用途に供する建築物に設ける建築設備のうち次に掲げるもの（一部省略）

ロ 法第35条の排煙設備又は非常用の昇降機の乗降ロビーに設ける令第129条の13の3第3項第二号の排煙設備で、排煙機又は送風機を有するもの

ハ 法第35条の非常用の照明装置

2 （省略）

（建築設備等の定期報告）

第13条 法第12条第3項（法第88条第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により行う前条第1項各号に掲げる昇降機及び建築設備又は同条第2項各号に掲げる昇降機等（以下「建築設備等」と総称する。）に関する報告は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める書類により行わなければならない。

一、二 （省略）

2 （省略）

3 規則第6条第1項の規定により定める報告の時期は、前条第1項各号に掲げる昇降機及び建築設備にあっては、当該昇降機又は建築設備に係る法第7条第5項若しくは第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けた日後その翌日から起算して1年を経過する日までに1回とし、その後においては、前回の報告を行った日後その翌日から起算して1年を経過する日まで（前回の報告を行わなかった場合は、前回の報告を行うべき時期の終期の日後その翌日から起算して1年を経過する日まで）に1回とする。

4～8 （省略）

2. 5 定期報制度に関連する資格一覧

定期調査（報告）に関連のある資格をまとめて表2.5.1に示す。

表2.5.1 建築物の維持保全業務関連の主要資格一覧(1)

検査名称	建築設備定期検査	昇降機等定期検査	昇降機等定期検査
報告書類	建築設備定期検査報告書 建築設備定期検査報告概要書		
準拠法令	建築基準法第12条第3項	建築基準法第12条第3項	建築基準法第12条第3項
検査対象	建築設備 ・機械換気設備 ・機械排煙設備 ・非常用の照明装置	昇降機 ・エレベータ ・エスカレータ ・小荷物専用昇降機 ・段差解消機 ・いす式階段昇降機 ・その他の昇降機	遊戯施設 ・観覧車 ・ジェットコースター ・ウォータースライド ・その他の遊戯施設 ・観光のための乗用エレベーター ・エスカレーター
検査資格者	建築設備検査資格者 一級・二級建築士 建築基準適合判定資格者	昇降機検査資格者 一級・二級建築士 建築基準適合判定資格者	昇降機検査資格者 一級・二級建築士 建築基準適合判定資格者
検査頻度	年1回	年1回	半年1回
報告先	特定行政庁 (日本建築設備・昇降機センター)	特定行政庁 (東京都昇降機安全協議会)	特定行政庁 (東京都昇降機安全協議会)

表2.5.1 建築物の維持保全業務関連の主要資格一覧(2)

検査名称	特殊建築物定期調査	防火対象物点検報告	消防用設備等点検報告
報告書類	定期検査報告書 定期検査報告概要書	防火対象物点検結果報告書	消防用設備等点検結果報告書
準拠法令	建築基準法第12条第1項	消防法第8条の2の2	消防法第17条の3の3
検査対象	特殊建築物 ・敷地 ・一般構造 ・構造強度 ・耐火構造等 ・避難施設等	特定防火対象物 ・防火管理者選任の届出 ・消防計画の届出 ・共同防火管理協議事項の届出 ・避難通路、避難口及び防火戸等の管理 ・防災対象物品の表示 ・火災予防又は消火活動上重大な支障を生ずるおそれのある物置の届出 ・消防用設備等の設置、届出、検査	特殊消防用設備 第1種消防用設備 (第1類～第3類、第6類) 第2種消防用設備 (第4類、第5類、第7類)
検査資格者	特殊建築物等調査資格者 一級・二級建築士 鉄筋コンクリート系マンション健康診断技術者(スキルの上乗せ)	防火対象物点検資格者	消防設備士 消防設備点検資格者 電気工事士(一部の消防用設備) 電気主任技術者(一部の消防用設備)
検査頻度	1年1回/3年1回	1年1回	1年1回 総合点検、報告
報告先	特定行政庁 (東京都防災・建築まちづくりセンター)	消防長又は消防署長	消防長又は消防署長

表2.5.1 建築物の維持保全業務関連の主要資格一覧(3)

検査名称	(電気設備の)点検、検査	飲料水貯水槽等維持管理状況報告
報告書類	自主点検報告書	飲料水貯水槽等維持管理状況報告書
準拠法令	電気事業法第42条第1項	水道法第32条の2
検査対象	電気設備 (自家用電気工作物)	給水設備 (簡易専用水道)
検査資格者	電気主任技術者	地方公共団体の機関 厚生大臣の指定する者
検査頻度	3年1回 精密点検 1年1回 精密検査・測定 半年1回 外観点検	1年1回
報告先	経済産業省	保健所

表2.5.1 建築物の維持保全業務関連の主要資格一覧(4)

検査名称	特定自主検査	性能検査	定期自主検査
報告書類			
準拠法令	労働安全衛生法第45条	ボイラー及び圧力容器安全規則 第38条、第73条	ボイラー及び圧力容器安全規則 第32条、第67条、第88条、第94条
検査対象	ボイラー 第一種圧力容器 1トンを超えるエレベーター	ボイラー 第一種圧力容器	ボイラー 第一種圧力容器 小型ボイラー 第二種圧力容器 小型圧力容器
検査資格者	資格者 検査業者	登録性能検査代行機関	特級ボイラー技士 一級ボイラー技士 二級ボイラー技士 ボイラー整備士
検査頻度		1年1回	ボイラー、一圧 1月1回 小型ボイラー、二圧、小圧 1年1回
報告先		所轄労働基準監督署長	(記録の作成)

第3章 特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告内容の検討

3.1 調査方法

平成16年度より平成18年度の3年間にわたる東京都（32の特定行政庁）の特殊建築物等の定期検査・建築設備の定期検査の報告書をもとに調査を行った。本調査では、2つの異なる報告をもとに特殊建築物等及び建築設備の維持管理の実態について検討を行うことから、データを集計する上で、まず以下の2点について検討を行った。

（1）特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告件数について

東京都の場合、報告書の提出時期は東京都建築基準法施行細則第10条に定められている。特殊建築物等の定期調査は、3年ごとに報告すること（ただし、報告する建物用途は年ごとに定められている）に対し、建築設備の定期検査は毎年検査を行い報告することが定められている。そのため、特殊建築物等の定期調査については、一部を除き調査期間の3年間では基本的に1度報告される、つまり3年間で1つのデータが得られることになる。特殊建築物等及び建築設備の維持管理の実態について検討する上で、このようなデータを、毎年報告される建築設備の定期検査と直接比較することは難しいため、これを1年ごとに報告されるものと想定して算出した報告件数として比較を行う。

まず、それぞれの調査が定期的に行われているかどうかを確認するため、それぞれの報告の総数を確認する。

建築基準法第12条第1項（特殊建築物等定期報告）および第3項（建築設備定期報告）による、東京都内の32特定行政庁に平成16年度から18年度の3箇年度に報告されたデータをもとに調査を行った。なお、年度とは4月1日より3月31日までの期間であり、この期間中に報告を受け付けたものを年度ごとの報告とし、受付日は、報告書受付業務の委託契約先となる窓口において報告書を受理した日としている。それぞれの件数は、表3.1.1の通りである。なお、建築設備の検査は、建築物に設置されている設備を対象としており、設備が未設置のものは建築設備の検査の対象とはならない。

この結果から、特殊建築物等の定期調査の報告件数が年度により大きくばらついていることがわかる。これは、特殊建築物等の定期調査の報告は建築物の用途・規

表 3.1.1 年度ごとの特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告件数

年度	特殊建築物等 (件)	建築設備 (件)
H16年度	10,322	26,327
H17年度	9,459	31,426
H18年度	15,377	31,760
計	35,158	89,513

模により、報告年度が決められていることがその理由である。特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査ともに、調査及び検査の違い、報告時期の違いはあるものの、基本的には建物（特殊建築物等）に関する定期調査とその建物に設置された建築設備の定期検査の報告であるため、定期検査の対象となる建築設備が設置されていない特殊建築物等を除けば、対象となる報告の母数は等しくなる。

そこで、以下に特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告の対象となる母数について確認を行う。

まず、特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告では、報告対象建築物の用途・規模、報告時期、報告結果の分類、既存不適格の扱いがそれぞれ異なることから、表 3.1.2 に示すようにデータの分類を行った。

表 3.1.2 に従って整理した特殊建築物等の定期調査の報告件数の内訳を表 3.1.3 に示し、特殊建築物等の定期調査の報告に従って分類した建築設備の定期検査の内訳を表 3.1.4 に示す。そのため、表 3.1.4 は一部重複する主用途が含まれる。

東京都では、東京都建築基準法施行細則で特殊建築物等の定期調査の報告時期が定められているものの、表 3.1.3 の結果から、本来報告すべき年度と異なる年度に報告されたものが相当数あることがわかる。そこで、毎年報告すべき特殊建築物等については平成 18 年度の報告数、3 年ごとの報告のものは当該年度の報告を表 3.1.3 から集計し、毎年行われる建築設備の定期検査の 3 年間の報告数の平均（1 年あたりの報告件数）を求めると表 3.1.5 の通りである。

表 3.1.5 の結果から、定期検査の対象となる建築設備を有していない特殊建築物等もあることを含め、特殊建築物等の定期調査と建築設備の定期検査はおおよそ同じ件数で行われていると判断できることから、これを母数として検討を行う。

なお、建築設備の検査は、建築物に設置されている設備を対象としているため、設備が未設置の特殊建築物等についての指摘事項は、特殊建築物等の調査報告で行うこととなる。

表 3.1.2 特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告件数の比較のための検討項目

相違点	特殊建築物等	建築設備	比較のための調整
報告対象建築物の用途・規模	表 3.1.3 「分類」欄の 4 分類(15 小分類)	表 3.1.4 「主用途」欄の重複を除く 31 分類	建築設備の分類を特殊建築物の分類とする*)
報告時期	東京都建築基準法施行細則第 10 条表(は)欄により、用途・規模で異なる	都条例第 13 条第 3 項により、全て 1 年に 1 度	年度の平均値で比較
既存不適格の扱い	全ての調査項目で個別に判定している	全ての調査項目で総合的に判定している	調整できず

*) 建築設備の定期検査報告（表 3.1.4 および表 3.3.3.1 参照）では、用途に

- 1) 地下街 15 の区分がなく、実態の用途により分類している。
- 2) 共同住宅 28 の区分がなく、他の用途との複合は分類していない（すべて 40 としている）。

表 3.1.3 特殊建築物等の定期調査の報告数

分類	用途コード	用途	用途に供する階又は規模	報告の時期	H16年度		H17年度		H18年度	
(イ)	11	劇場、映画館又は演芸場	A > 200㎡ 又は 主階が1階にないものでA > 100㎡	平成16, 17, 18年度(毎年報告)	1,042	101	1,130	117	1,154	102
	12	観覧場(屋外観覧席のものを除く)、公会堂又は集会場	F ≥ 3階 又は A > 200㎡ *ただし、平家建てかつ客席及び集会室の床面積の合計が400㎡未満の集会場を除く。			315		347		354
	13	旅館又はホテル	F ≥ 3階 かつ A > 2,000㎡			305		314		340
	14	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は物品販売業を営む店舗	F ≥ 3階 かつ A > 3,000㎡			312		341		348
	15	地下街	A > 1500㎡			9		11		10
(ロ)	21	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)又は児童福祉施設等(令第19条第1項に規定するもの)	F ≥ 3階 又は A > 300㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満のものを除く	平成16年(3年ごとの報告)	8,103	1,787	723	67	117	6
	22	旅館又はホテル(用途コード13のものを除く。)	F ≥ 3階 又は A > 300㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満のものを除く			355		27		10
	23	学校又は体育館	F ≥ 3階 又は A > 2,000㎡			2,402		216		48
	24	博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	F ≥ 3階 又は A > 2,000㎡			157		11		2
	28	下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とその他の用途(用途コード34を除くこの表に掲げられる用途)の複合用途建築物	F ≥ 5階 かつ A > 1,000㎡			3,402		402		51
(ハ)	31	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は物品販売業を営む店舗(用途コード14のものを除く。)	F ≥ 3階 又は A > 500㎡	平成17年(3年ごとの報告)	70	7	7,480	1,021	549	92
	32	展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊戯場、公衆浴場、待合、料理店又は飲食店	地階若しくはF ≥ 3階 又は A > 500㎡			20		1,221		140
	33	複合用途建築物(用途コード28及び34のものを除く)	F ≥ 3階 又は A > 500㎡			4		180		22
	34	事務所その他これらに類するもの	F ≥ 3階 かつ A > 1,000㎡ *但し、5階以上の建築物で延べ面積が2000㎡を超える建築物に限る			39		5,058		295
(ニ)	40	下宿、共同住宅又は寄宿舎	F ≥ 5階 かつ A > 1,000㎡	平成18年(3年ごとの報告)	1,107	1,107	126	126	13,557	13,557
					(計)10,322	(計)9,459	(計)15,377			

表 3.1.4 建築設備の定期検査の報告数

用途コード	延べ面積 主用途	～ 5,000 m ²			5,001 ～ 10,000 m ²			10,001 m ² ～			合計(件)			
		16年度	17年度	18年度	16年度	17年度	18年度	16年度	17年度	18年度	16年度	17年度	18年度	
(イ)	11	劇場	9	11	9	2	3	2	12	15	16	23	29	27
		映画館	11	13	12	6	6	5	9	8	7	26	27	24
		演芸場	4	6	5	0	0	0	0	0	0	4	6	5
	12	観覧場	2	3	4	4	4	4	11	11	11	17	18	19
		公会堂	2	1	0	3	2	2	0	0	0	5	3	2
		集会場	246	251	247	22	24	20	10	9	8	278	284	275
	13	ホテル	136	135	157	64	63	57	92	94	97	292	292	311
		旅館	3	4	3	1	0	0	0	0	0	4	4	3
	14	百貨店	3	2	3	15	15	15	75	85	86	93	102	104
		マーケット	50	64	60	42	46	45	30	34	40	122	144	145
		物販店舗	63	76	74	65	77	80	99	118	124	227	271	278
	小計		529	566	574	224	240	230	338	374	389	1,091	1,180	1,193
(ロ)	21	病院	322	323	324	74	90	89	80	84	87	476	497	500
		診療所	57	58	52	2	2	2	0	0	0	59	60	54
		福祉施設	555	611	622	17	24	29	5	7	7	577	642	658
		養老院	181	207	235	42	53	55	7	8	8	230	268	298
	22	ホテル	128	139	137	0	0	0	0	0	0	128	139	137
		旅館	29	26	22	0	0	0	0	0	0	29	26	22
	23	学校	1,119	1,312	1,323	510	575	590	154	204	213	1,783	2,091	2,126
		博物館	10	10	10	1	1	1	2	2	2	13	13	13
	24	美術館	4	4	3	2	1	2	0	0	1	6	5	6
		図書館	17	17	16	0	0	0	0	0	0	17	17	16
		運動施設	50	60	57	38	44	42	7	6	7	95	110	106
	小計		2,472	2,767	2,801	686	790	810	255	311	325	3,413	3,868	3,936
(ハ)	31	百貨店	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		マーケット	208	218	227	0	0	0	0	0	0	208	218	227
		物販店舗	301	376	373	0	0	0	0	0	0	301	376	373
	32	展示場	23	24	29	5	4	4	6	7	6	34	35	39
		舞踏場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		遊技場	118	143	141	14	17	17	11	16	11	143	176	169
		公衆浴場	22	20	21	2	2	1	1	2	2	25	24	24
		飲食店Ⅰ (風営法対象)	184	200	210	6	7	8	2	3	4	192	210	222
		飲食店Ⅱ (飲食店Ⅰ以外)	331	398	394	23	30	28	19	23	24	373	451	446
	33	複合建物	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	34	事務所	2,509	2,798	2,854	1,178	1,334	1,378	1,090	1,209	1,256	4,777	5,341	5,488
	小計		3,696	4,177	4,249	1,228	1,394	1,436	1,130	1,261	1,304	6,054	6,832	6,989
(ニ)	40	共同住宅	12,486	15,825	15,690	1,924	2,176	2,301	987	1,151	1,282	15,397	19,152	19,273
		寄宿舎	303	311	292	49	61	58	20	22	19	372	394	369
		下宿	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計		12,789	16,136	15,982	1,973	2,237	2,359	1,007	1,173	1,301	15,769	19,546	19,642	
合計		20,755	22,707	23,606	4,111	4,661	4,835	2,730	3,119	3,319	26,327	31,426	31,760	

表 3.1.5 特殊建築物等の定期調査の報告数と建築設備の定期検査の報告数

年度	特殊建築物等の3年間の定期調査報告の総数から毎年報告する数を差し引いた総数	建築設備の定期検査の3年間の報告の単純平均(1年あたりの報告件数)
報告件数	30,294 件	29,838 件

(2) 報告書及び集計上の判定について

東京都の特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の報告書（付録に示す通り）では、1 ページ目にそれぞれの項目の調査結果を総合して、「指摘の概要」として示されており、「不適合の指摘あり」、「既存不適格」、「要注意の指摘あり」、「指摘なし」の4つの評価を行っている。「不適合の指摘あり」、「要注意の指摘あり」、「既存不適格」、「指摘なし」の順で評価がよい。これは、調査内容ごとの判定を総合的に判定するもので、指摘の内容によって評価が同時につく場合があるなど、基本的には以下のように判定するルールとなっている。なお、それぞれの項目の判定による細かな取り決めについては、後述する通りである。

また、「不適合」とは建物の構造等が建築基準法令の技術基準に適合していないもので、「要注意」とは建物管理が適正になされていないもの、「既存不適格」とは建物が建設された後に建築基準法令が改定され現行法令基準に不適合となっているものをそれぞれ指す。

【報告書の「指摘の概要」の判定】

1) 「指摘の概要」で「不適合の指摘あり」と判断する場合

報告書の調査・検査項目の中で、1項目でも「既存不適格」を伴わない「不適合の指摘あり」の項目があると、「指摘の概要」で「不適合の指摘あり」と判断される。

2) 「指摘の概要」で「不適合の指摘あり」と「要注意の指摘あり」と判断する場合

1) の場合に加えて「要注意の指摘あり」の項目がある場合である。

3) 「指摘の概要」で「要注意の指摘あり」と判断する場合

報告書の調査・検査項目の中で、「既存不適格」（この場合「不適合の指摘あり」も指摘される）、「要注意の指摘あり」、「指摘なし」の項目が指摘される場合をいう。そのため、「既存不適格」（この場合「不適合の指摘あり」も指摘される）の項目があっても、「要注意の指摘あり」があれば「指摘の概要」では「要注意の指摘あり」と評価される。

4) 「指摘の概要」で「既存不適格」と判断する場合

報告書の調査・検査項目の中で、「指摘なし」以外に「既存不適格」（この場合「不適合の指摘あり」も指摘される）の項目のみが指摘される場合をいう。

5) 「指摘の概要」で「指摘なし」と判断する場合

報告書の調査・検査項目の中で、すべての項目が「指摘なし」という場合である。

【集計上の判定】

報告書の指摘の判定を集計するために、報告書の「指摘の概要」のうち2)「指摘の概要」で「不適合の指摘あり」と「要注意の指摘あり」と判断する場合については、「不適合の指摘有り」として取り扱った。

(3) 特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査の判定結果のとりまとめ上の相違について

特殊建築物等の定期調査・建築設備の定期検査は、法第12条に規定されているものの、それぞれ別の機関が報告の受付窓口業務を委託されて実施してきた経緯（特定行政庁においても担当者が同じとは限らない）もあり、報告内容のとりまとめ方

法について、基本的に同じでも細かな点で相違がある。そこで、調査結果を比較する上で考慮すべき相違点について次にとりまとめる。

1) 特殊建築物等の定期調査の報告のとりまとめ

本調査では、本調査とは別にあらかじめ電子化されたデータを元に集計を行った。特殊建築物の定期報告結果を電子データ化する際に、調査建物に「既存不適格」と「不適合」の項目があった場合、建築設備の定期調査報告では「指摘の概要」で「不適合」と判定するところを、特殊建築物等の定期報告では「指摘の概要」で「不適合」と「既存不適格」の両方の判定が行われていた。そのため、表 3.1.6 に従って集計を行った。その結果、表 3.1.7 に示すとおり、不適合と既存不適格のデータには、それ以外の判定の結果も含むことになり、特殊建築物等の定期報告で既存不適格の指摘が多い理由の一つと考えられる。

2) 建築設備の定期調査の報告のとりまとめ

建築設備の判定では、建築基準法に基づく要求に対して優先的な評価を行っている。要注意の指摘があっても適宜、指摘事項の改善が行われるもの（すぐに改善できるもの）については、集計上「指摘なし」という判定になっている。また、平成 16 年度に現行の報告書式に変更されたことから、旧報告書式が使用できる猶予期間中に報告されたものもあり、平成 16～18 年度のおける報告書の書式との対比が難しいことから、集計上 100 パーセントの比率でないものもある。

また、表 3.1.7 との対応として、建築設備の定期調査について指摘事項を整理すると表 3.1.8 に示すとおりである。

表 3.1.6 調査による「指摘の概要」項目について

判定 \ 調査結果	不適合欄	既存不適格欄	要注意欄
不適合の場合	「有」	「無」	「－」
既存不適格の場合	「－」	「有」	「－」
要注意の場合	「無」	「無」	「有」
指摘なしの場合	「無」	「無」	「無」

「有」はマークの有るものに限定。

「無」はマークの無いものに限定。

「－」はマークの有無に無関係。

表 3.1.7 不適合と既存不適格の指摘について

不適合の場合	不適合＋要注意 も含まれる
既存不適格の場合	不適合＋（不適合＋既存不適格）及び 不適合＋（不適合＋既存不適格）＋要注意 も含まれる

表 3.1.8 不適合と既存不適格の指摘について

不適合の場合	不適合＋要注意 も含まれる
既存不適格の場合	既存不適格のみ 及び 既存不適格＋要注意 も含まれる

3. 2 特殊建築物等の定期調査報告の調査結果

特殊建築物等の定期調査の報告書をもとに、指摘の内容を以下の項目について、それぞれ年度ごと、用途ごとに調査した結果をとりまとめる。

- 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数・割合
 - 「構造強度調査」項目に関する指摘
 - 「耐火構造等調査」項目に関する指摘
 - 「避難施設等調査」項目に関する指摘
- 調査項目別の指摘
 - 「構造強度調査」項目の調査状況
 - 「耐火構造等調査」項目の調査状況
 - 「避難施設等調査」項目の調査状況
- 調査建物の用途と指摘件数

調査報告書から、不適合・既存不適格・要注意の代表的な事例を表3.2.1に示す。

表3.2.1 不適合・既存不適格・要注意の代表的な事例

不 適 合	不 適 合	<p>高さ2m以上の擁壁に水抜き穴が設けられていない。 新規のブロック塀に必要な控壁が設けられていない。 RC造の壁の鉄筋が露出している。 5階以上の事務所部分を物販店舗に用途変更されているが特別避難階段が設けられていない。 防火区画の一部の防火扉が撤去されている。 自然排煙口が内装の変更で塞がれている。 平成19年以降に増築前の1/2を越える増築があったにもかかわらず、吹付け石綿が除去されていない。</p>
	既 存 不 適 格	<p>昭和46年以前の6階建て共同住宅の階段が、内部階段1つしかない。 昭和48年以前の建築でたて穴区画の防火扉の閉鎖機構が温度ヒューズ式である。 昭和57年以前の建築の延焼の恐れのある窓が線入りガラス入りとなっている。 平成11年以前の建築で階段に手摺りが付いていない。 平成14年以前の建築のエレベーターの乗場戸がしゃ煙性能となっていない。 平成17年以前の建築の防火シャッターに閉鎖作動時の危害防止装置がない。 平成17年以前(昭和〇年築)建築の鉄骨の耐火被覆材、機械室の断熱材に吹付け石綿が使用されている。</p>
要 注 意		<p>擁壁の水抜きパイプ内部がつまっている。 基礎に不同沈下によると考えられるひび割れがみられる。 RC造の小梁にひび割れが発生している。 外壁タイルの一部に浮きがみられる。 外壁タイルの一部が剥落している。 手摺りに錆が発生している。 防火扉の定期的な作動点検を行っていない。 防火シャッターの下降面に物がおかれている。 廊下に自転車がおいてある。 鉄骨階段の錆がひどく強度に疑問がある。 昭和〇年建築の鉄骨耐火被覆材に吹付け材が使用されているが、材質分析が行われていない。 昭和〇年建築の駐車場の天井に吹付け石綿が使用されているが、飛散防止措置がとられていない。</p>

※ 本表の年数は建築確認年を示す。

3. 2. 1 「調査による指摘の概要」項目の年度別(H16～H18年度)指摘件数・割合の分析

(1) 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘状況

表3.2.1.1及び図3.2.1.1、2に「調査による指摘の概要」項目の年度別（H16～H18年度）の指摘件数と割合を示す。

表3.2.1.1 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適格	要注意	指摘なし	計
H16年度	1,018	6,791	588	1,925	10,322
H17年度	1,324	7,007	164	964	9,459
H18年度	1,103	10,778	872	2,624	15,377

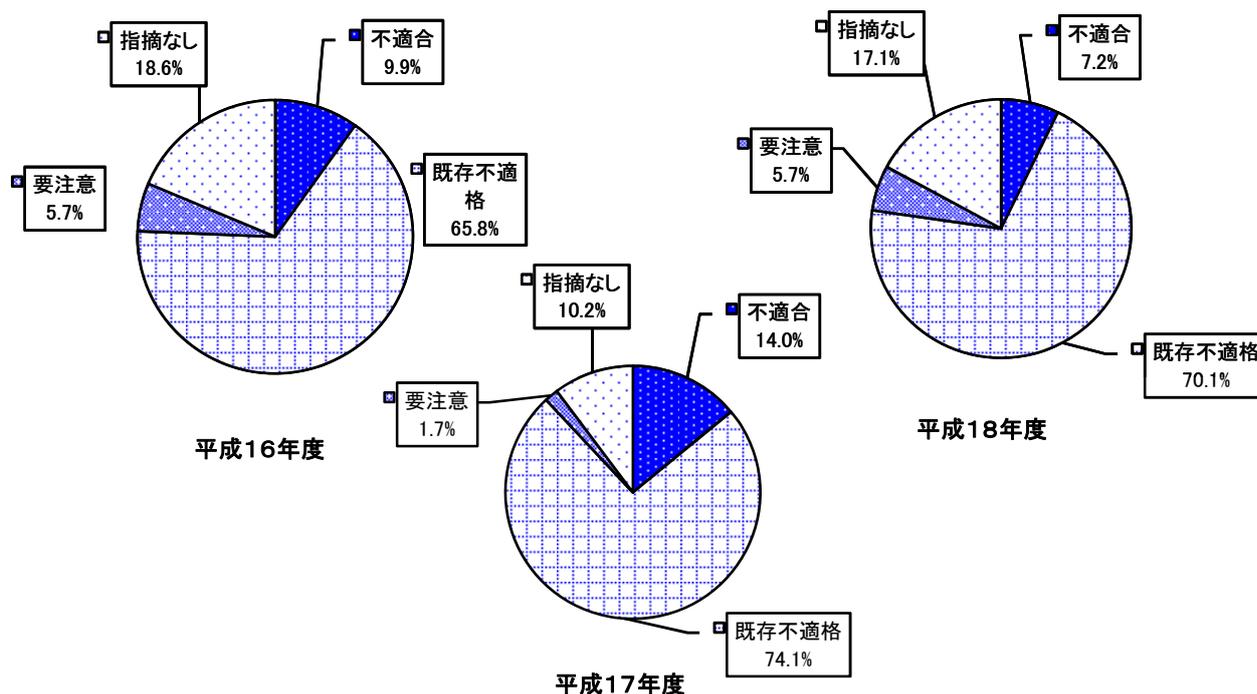


図3.2.1.1 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数の割合

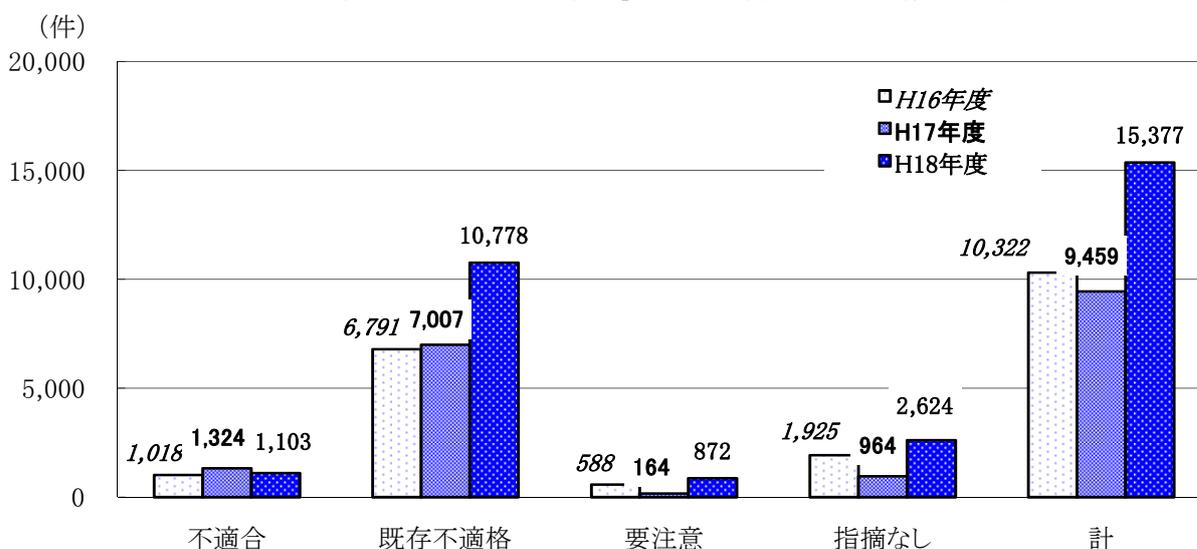


図3.2.1.2 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数

(2) 「構造強度調査」項目の年度別指摘状況

表3.2.1.2及び図3.2.1.3、4に「構造強度調査」項目の年度別（H16～H18年度）の指摘件数と割合を示す。

表3.2.1.2 「構造強度」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適格	要注意	指摘なし	計
H16年度	717	19	1,093	8,493	10,322
H17年度	238	33	1,264	7,924	9,459
H18年度	305	140	2,908	12,024	15,377

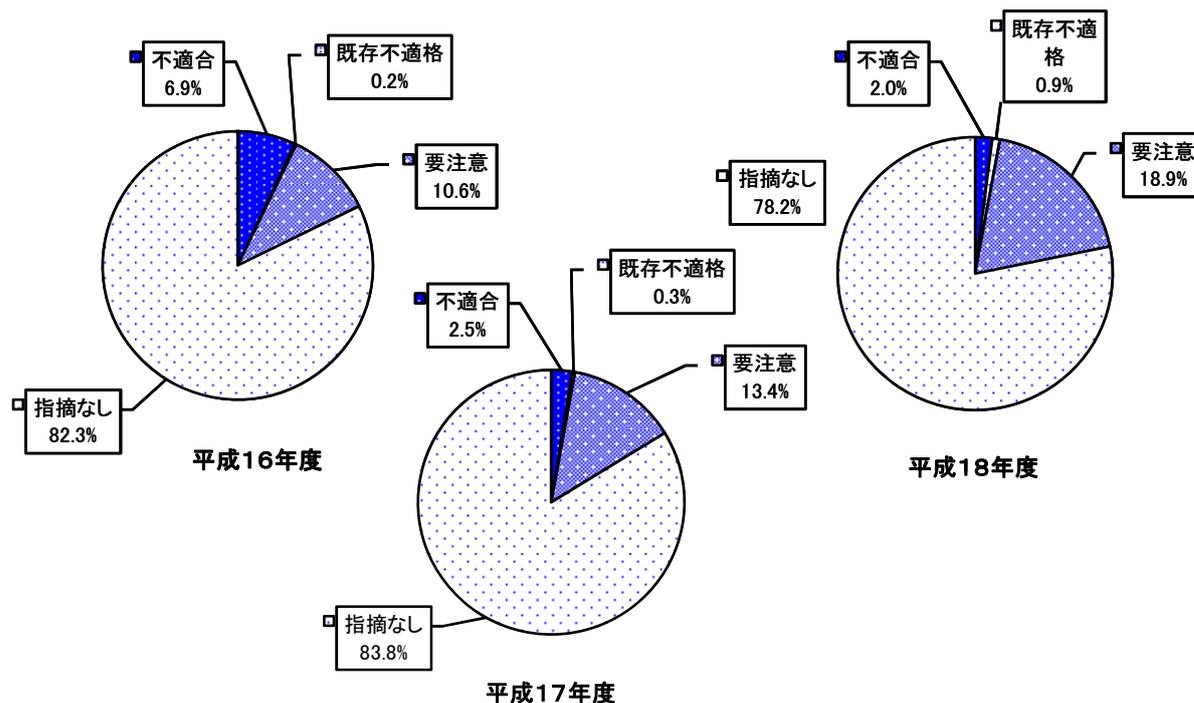


図3.2.1.3 「構造強度調査」項目の年度別指摘件数の割合

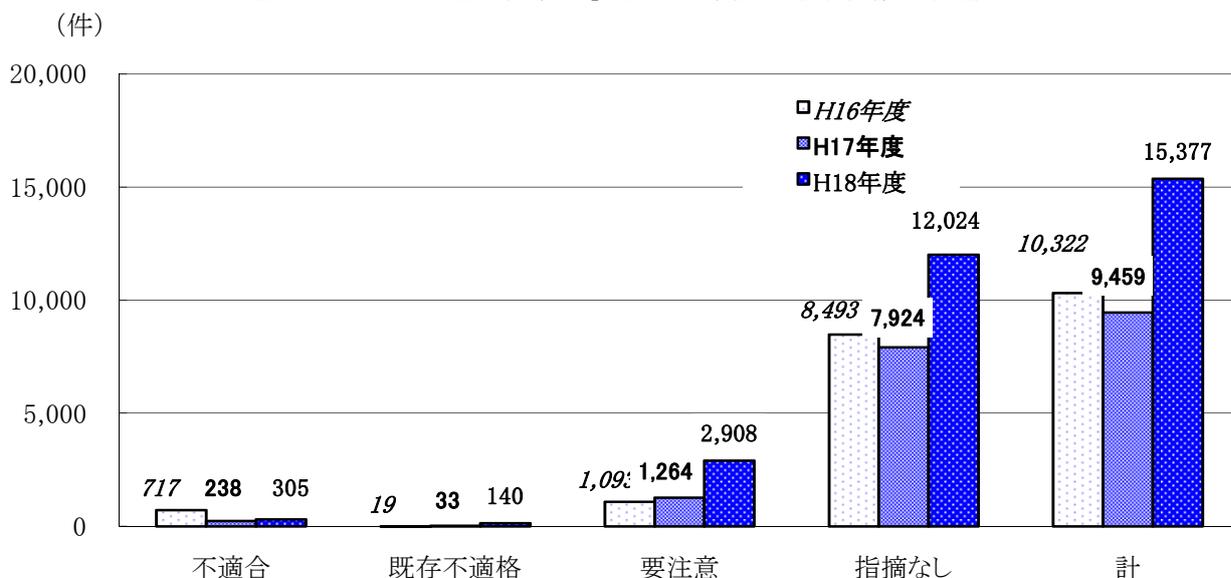


図3.2.1.4 「構造強度調査」項目の年度別指摘件数

(3) 「耐火構造等調査」項目の年度別指摘状況

表3.2.1.3及び図3.2.1.5、6に「耐火構造等調査」項目の年度別（H16～H18年度）の指摘件数と割合を示す。

表3.2.1.3 「耐火構造等調査」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適格	要注意	指摘なし	計
H16年度	264	6,479	259	3,320	10,322
H17年度	470	7,541	61	1,387	9,459
H18年度	330	9,605	89	5,353	15,377

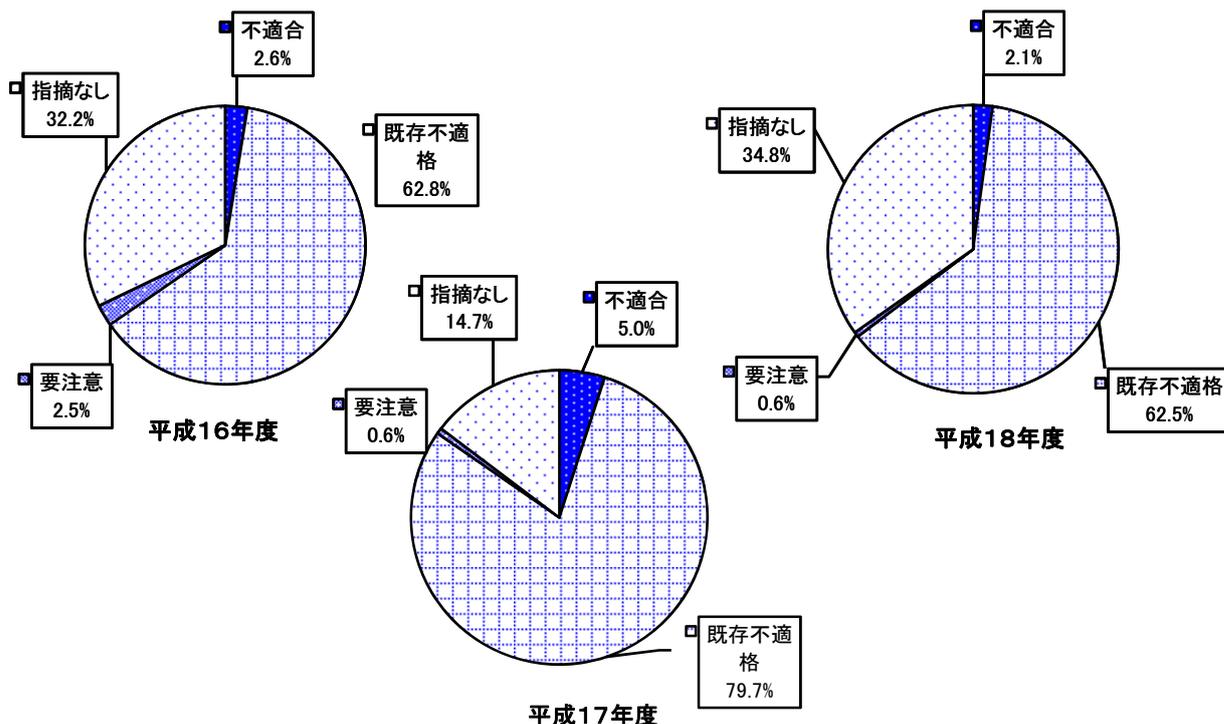


図3.2.1.5 「耐火構造等調査」項目の年度別指摘件数の割合

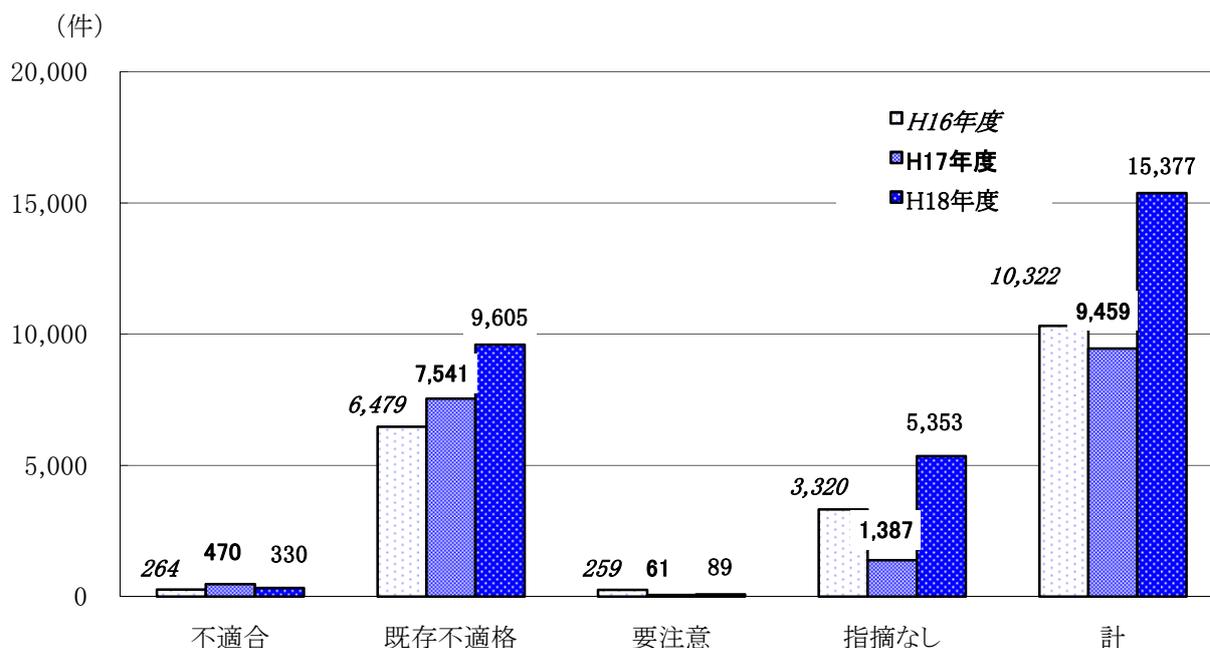


図3.2.1.6 「耐火構造等調査」項目の年度別指摘件数

(4) 「避難施設等調査」項目の年度別指摘状況

表3.2.1.4及び図3.2.1.7、8に「避難施設等調査」項目の年度別（H16～H18年度）の指摘件数と割合を示す。

表3.2.1.4 「避難施設等調査」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適合	要注意	指摘なし	計
H16年度	494	3,518	814	5,496	10,322
H17年度	870	3,964	502	4,123	9,459
H18年度	606	7,080	1,252	6,439	15,377

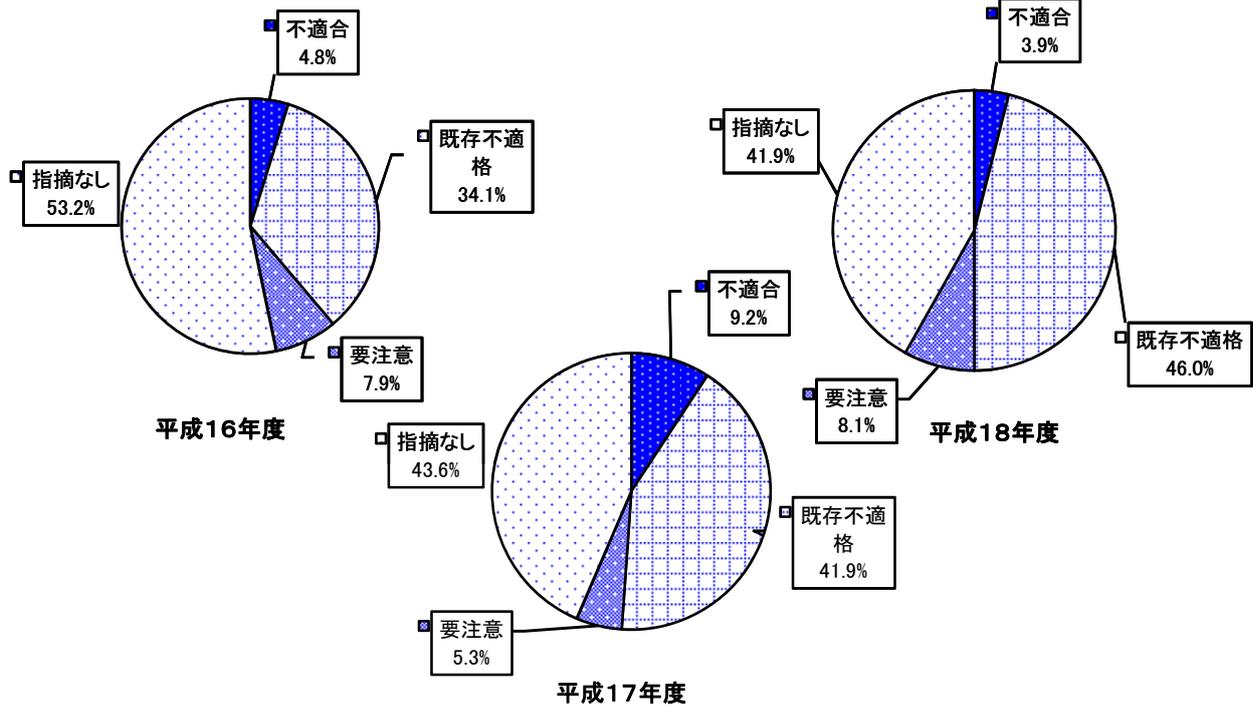


図3.2.1.7 「避難施設等調査」項目の年度別指摘件数の割合

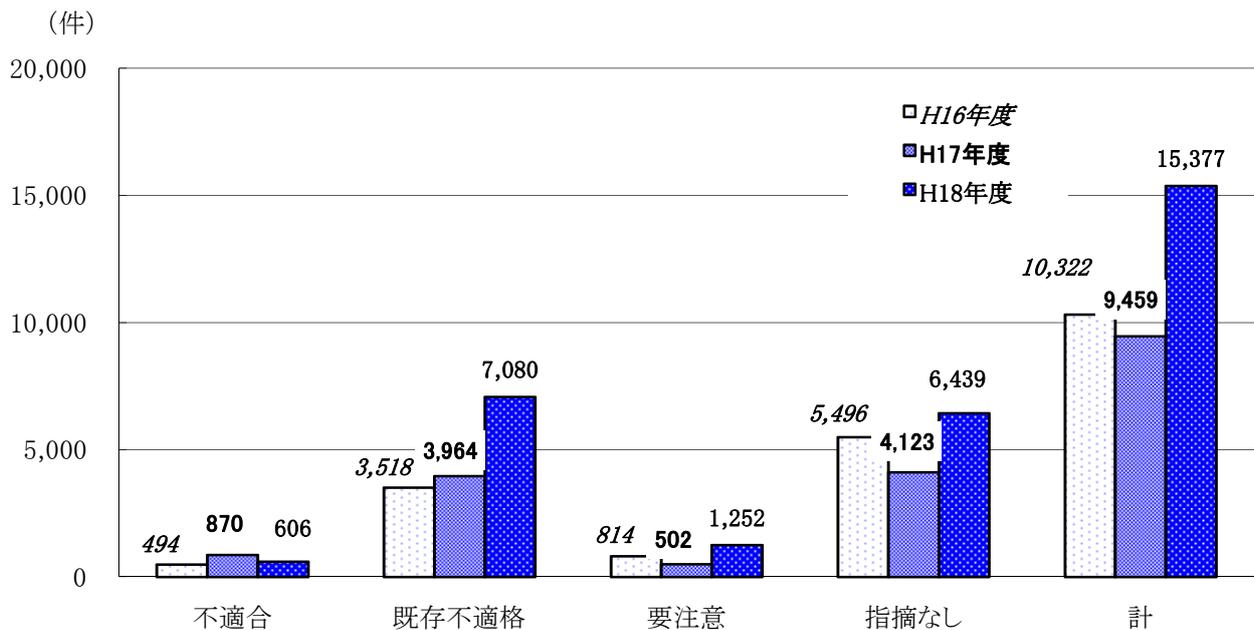


図3.2.1.8 「避難施設等調査」項目の年度別指摘件数

3. 2. 2 調査項目別の指摘の年度別(H16～H18年度)件数・割合の分析

(1) 調査項目別の指摘の年度別件数・割合

図3.2.2.1、2及び表3.2.2.1に調査項目別の指摘の年度別（H16～H18年度）の件数と割合を示す。

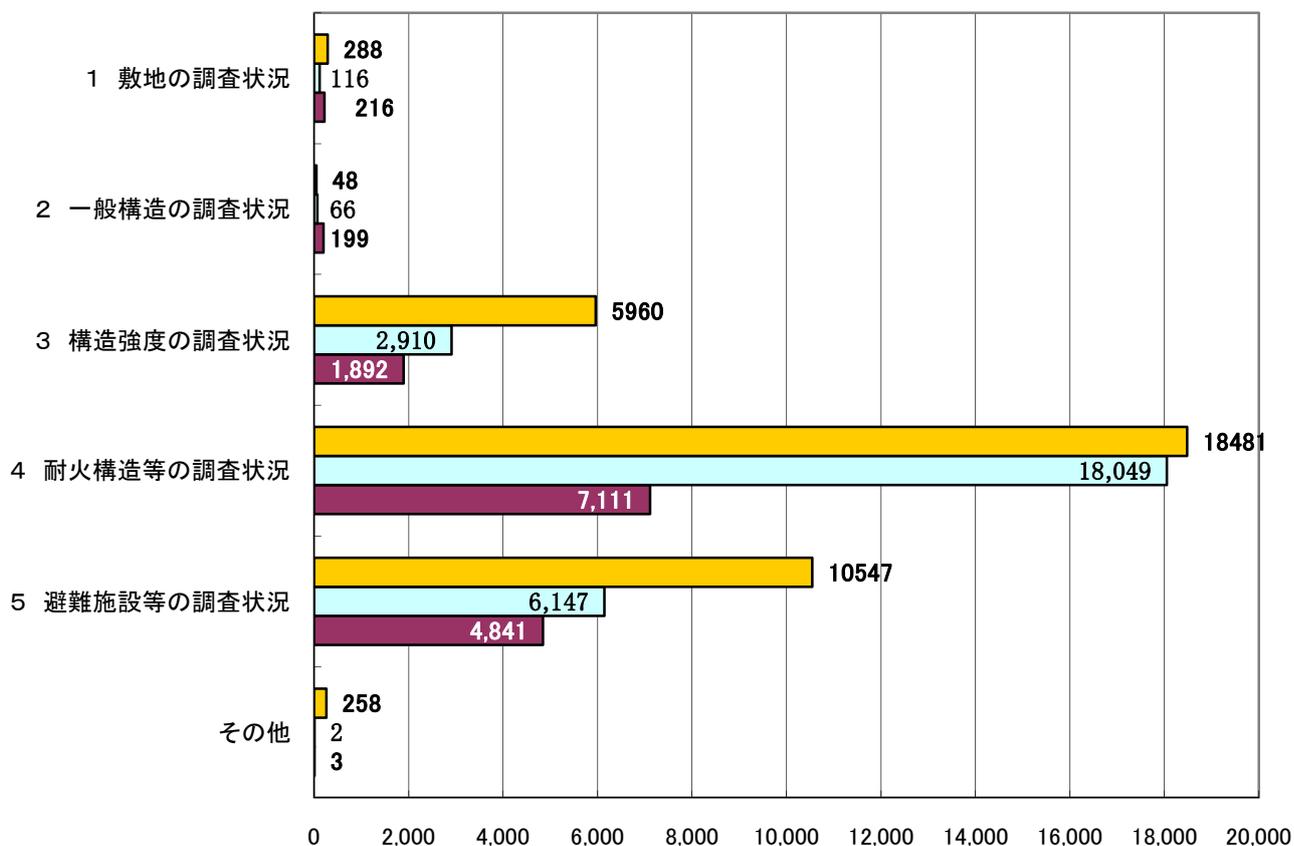


図3.2.2.1 調査項目別の指摘の年度別件数

表3.2.2.1 調査項目別の指摘の年度別件数

	1 敷地の調査状況	2 一般構造の調査状況	3 構造強度の調査状況	4 耐火構造等の調査状況	5 避難施設等の調査状況	その他	計(項目)
グラフ 上段 平成18年度	288	48	5,960	18,481	10,547	258	35,582
〃 中段 平成17年度	116	66	2,910	18,049	6,147	2	27,290
〃 下段 平成16年度	216	199	1,892	7,111	4,841	3	14,262

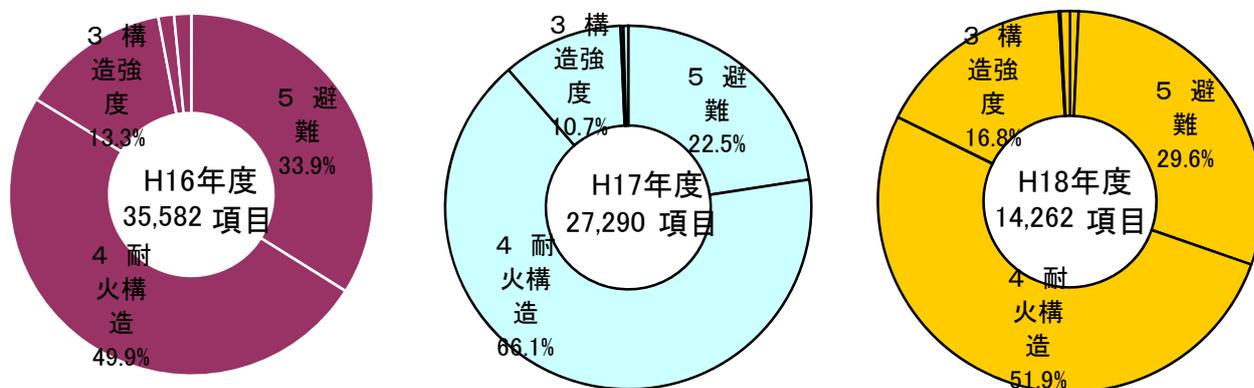


図3.2.2.2 調査項目別の指摘の年度別割合

(2) 「構造強度調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度)、内容別件数

表3.2.2.2に「構造強度調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度)、内容別の指摘件数を示す。

表3.2.2.2 「構造強度調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度) 内容別指摘件数

		H16年度	H17年度	H18年度
(1)	土台、基礎		34	31
(2)	構造部材(建物く体)の耐久			
	建物く体(外部)	26	419	1016
	建物く体(内部)	5	130	119
(3)	屋根ふき材等の緊結			
	ア 屋根ふき材、パラペット	9	402	810
	イ 外装仕上げ材(タイル、モルタル、石貼り等)	23	605	1,597
	外装仕上げ材 (パネル面)		27	52
	外装仕上げ材 (シリック材等)	5	193	219
	ウ 帳壁		6	3
	エ 内装材	8	169	125
	オ その他 (窓、サッシ等)	5	189	389
	その他 (看板、空調室外機等)		155	92
	その他 (機器、工作物 (クーリングタワー、広告塔、高架・高置水槽、手すり等))		99	145
	その他 (煙突 (外壁付き、屋上突出))	6	44	37
	その他 (家具、機器類)	1	29	41
(4)	その他構造耐力上主要な部分の構造強度			
	木造			
	組積造			
	補強コンクリートブロック造		1	3
	鉄骨造	6	42	74
	鉄筋コンクリート造	3	67	581
(5)	その他 (工作物等)			
	ブロック塀、コンクリート塀等	11	134	538
	独立看板、屋外機器等	5	139	71
(6)	膜構造の状況			
	膜体、取付部材等の維持保全状況			
(7)	免震構造の状況			
	免震層、免震装置の維持保全状況			
(8)	その他の特記事項			
	詳細不明	1,779	26	17
		計	1,892	2,910
				5,960

(3) 「耐火構造等調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度)、内容別件数

表3.2.2.3に「耐火構造等調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度)、内容別の指摘件数を示す。

表3.2.2.3 「耐火構造等調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度) 内容別の指摘件数

		H16年度	H17年度	H18年度
(1) 耐火・防火性能				
	ア 外壁	20	977	954
	イ 屋根		26	65
	ウ 柱、床、はり	1	32	14
	エ 間仕切り壁		20	5
	オ 内装材		53	19
(2) 防火区画等				
	ア たて穴(吹抜き、階段、エレベーター・エスカレーター等、ダクトスペース等)区画	157	7,833	9,600
	イ 面積区画等		123	75
	ウ 避難経路区画	62	6,285	4,811
	エ 外周部の処置		7	19
	オ 界壁等		3	4
	カ 防火区画貫通部	1	176	65
(3) 防火設備				
	ア 防火扉等の状況	11	847	779
	防火扉等の維持保全	5	341	424
	イ 防火シャッターの状況	2	867	1,076
	防火シャッターの維持保全	1	438	546
(4) その他(家具、機器類)				
		1	16	8
(5) その他の特記事項				
	詳細不明	6,850	5	17
		計	7,111	18,049
			18,481	

(4) 「避難施設等調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度)、内容別件数

表3.2.2.4に「避難施設等調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度)、内容別の指摘件数を示す。

表3.2.2.4 「避難施設等調査」項目の指摘の年度別(平成16～18年度) 内容別指摘件数

		H16年度	H17年度	H18年度
(1)	敷地内の通路等			
	空地、通路等の管理	1	64	104
	避難通路等の管理	5	69	451
	共同住宅等の主要な出入り口からの通路		5	20
	窓先空地及び通路	3	12	666
(2)	戸、屋外への出口等			
	避難出口、通路・廊下の状況	14	328	561
(3)	二方向避難の確保等			
	ア 廊下	8	352	235
	イ 避難バルコニー・避難器具	7	291	1,712
	ウ 屋上広場	22	19	13
(4)	階段			
	階段の設置	5	600	316
	階段の状況(共通)	64	3,158	5,995
	屋内避難階段の状況	1	23	9
	屋外避難階段の状況		17	30
	特別避難階段の状況	1	18	14
(5)	排煙設備等の状況	8	853	173
(6)	非常用照明装置の状況	1	193	208
(7)	非常用進入口等の状況		122	26
(8)	非常用の昇降機の状況		17	8
(9)	自動回転ドアの状況			
(10)	その他の特記事項		3	5
	詳細不明	4,701	3	1
		計	4,841	6,147
				10,547

3. 2. 3 建物用途別の指摘の年度別(H16~H18年度)件数の分析

表3.2.3.1と図3.2.3.1に建物用途別の指摘の年度別(平成16~18年度)指摘件数を示す。

表3.2.3.1 建物用途別の指摘の年度別(平成16~18年度)指摘件数

用途コード	用途	用途に供する階又は規模	報告の時期	H16年度		H17年度		H18年度	
				件数	床面積	件数	床面積	件数	床面積
(イ)	11 劇場、映画館又は演芸場	A>200㎡ 又は 主階が1階にないものでA>100㎡	平成16, 17, 18年度 (毎年報告)	101		117		102	
	12 観覧場(屋外観覧席のものを除く)、公会堂又は集会場	F≧3階 又は A>200㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計が400㎡未満の集会場を除く		315		347		354	
	13 旅館又はホテル	F≧3階 かつ A>2,000㎡		305	1,130	314	1,154	340	
	14 百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は物品販売業を営む店舗	F≧3階 かつ A>3,000㎡		312		341		348	
	15 地下街	A>1500㎡		9		11		10	
(ロ)	21 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)又は児童福祉施設等(令第19条第1項に規定するもの)	F≧3階 又は A>300㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満のものを除く	平成16年(3年ごとの報告)	1,787		67		6	
	22 旅館又はホテル(用途コード13のものを除く。)	F≧3階 又は A>300㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計が500㎡未満のものを除く		355		27		10	
	23 学校又は体育館	F≧3階 又は A>2,000㎡		2,402	723	216	117	48	
	24 博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	F≧3階 又は A>2,000㎡		157		11		2	
	28 下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とその他の用途(用途コード34を除くこの表に掲げられる用途)の複合用途建築物	F≧5階 かつ A>1,000㎡		3,402		402		51	
(ハ)	31 百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は物品販売業を営む店舗(用途コード14のものを除く。)	F≧3階 又は A>500㎡	平成17年(3年ごとの報告)	7		1,021		92	
	32 展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊戯場、公衆浴場、待合、料理店又は飲食店	地階若しくはF≧3階 又は A>500㎡		20	7,480	1,221	549	140	
	33 複合用途建築物(用途コード28及び34のものを除く)	F≧3階 又は A>500㎡		4		180		22	
	34 事務所その他これらに類するもの	F≧3階 かつ A>1,000㎡ *但し、5階以上の建築物で延べ面積が2000㎡を超える建築物に限る		39		5,058		295	
(ニ)	40 下宿、共同住宅又は寄宿舎	F≧5階 かつ A>1,000㎡	平成18年(3年ごとの報告)	1,107	1,107	126	126	13,557	13,557
				(計)10,322		(計)9,459		(計)15,377	

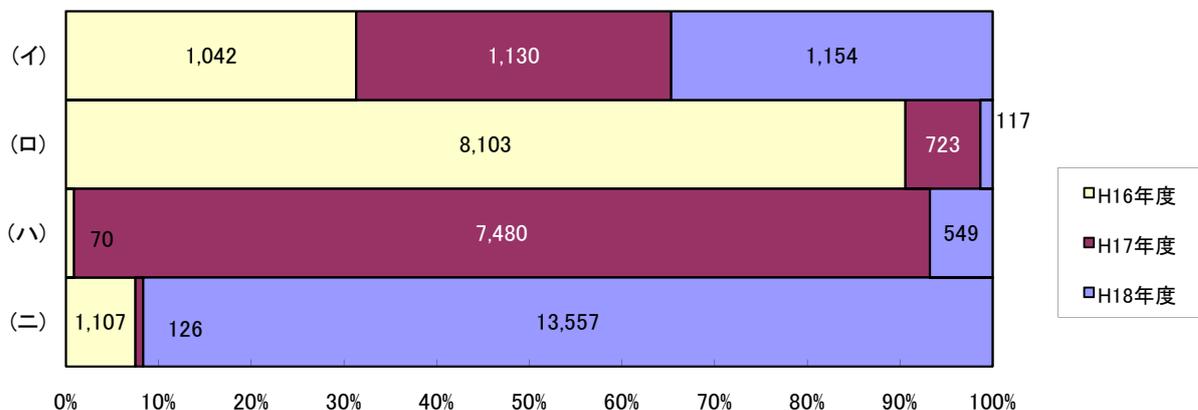


図3.2.3.1 建物用途別の指摘の年度別(平成16~18年度)指摘件数

3.2.4 平成17年度・18年度における指摘の分析

(1) 平成17年度における「構造強度調査」項目の指摘事項・件数・割合の分析

表3.2.4.1と図3.2.4.1に平成17年度における「構造強度調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合を示す。

表3.2.4.1 平成17年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と指摘件数

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー1外装仕上げ材(タイル、モルタル、石張り等) (事例:外装材のひび割れが生じており、剥落によりタイルの落下のおそれがある。)	605
2	(2) 構造部材(建物く体)の耐久 - ア建物く体(外部) (事例:鉄筋コンクリート造:軽微なヘアークラックが発生している。)	419
3	(3) 屋根ふき材等の緊結 - ア屋根ふき材、パラペット (事例:パラペット等木にひび、浮きが見られる。)	402
4	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー3外装仕上げ材(シーリング材等) (事例:シーリング材表面にしわ、ひび割れ等が見られる。)	193
5	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー1その他(窓、サッシ等) (事例:はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れがある。)	189
6	(3) 屋根ふき材等の緊結 - エ内装材 (事例:内装材落下のおそれがある。)	169
7	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー2その他(看板・空調室外機等) (事例:看板の塗装が剥がれ、錆が発生している。)	155
8	(5) その他(工作物等) - イ独立看板、屋外機器等 (事例:屋上手摺り錆)	139
9	(5) その他(工作物等) - アブロック塀、コンクリート塀等 (事例:控壁が設けられていない。)	134
10	(2) 構造部材(建物く体)の耐久 - イ建物く体(内部) (事例:屋内廊下壁面にひび割れ)	130
11	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー3その他(機器・工作物(クーリングタワー、広告塔、高架、高置水槽、手摺等))	99
12	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - オ鉄筋コンクリート造 (事例:外壁にひび割れあり。)	67
13	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー4その他(煙突(外壁付き、屋上突出)) (事例:煙突の外装にひび割れあり)	44
14	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - エ鉄骨造 (事例:屋外階段鉄骨梁に腐食箇所あり)	42
15	(1) 土台、基礎 (事例:基礎にひびがある。)	34
16	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー5その他(家具、機器類) (事例:フェンス構台腐食)	29
17	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー2外装仕上げ材(パネル面) (事例:パネル塗装に軽微な膨れ・剥がれが見られる。)	27
18	(8) その他の特記事項 - 詳細不明 (事例:屋上に物置あり)	26
19	(3) 屋根ふき材等の緊結 - ウ帳壁 (事例:ガラスカーテンウォールの目地シールの劣化等あり)	6
20	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - ウ補強コンクリートブロック造 (事例:ひび割れ)	1
計		2,910

- 1 (3) 屋根ふき材等の緊結 - イー1外装仕上げ材(タイル、モルタル、石張り等)
- 2 (2) 構造部材(建物く体)の耐久 - ア建物く体(外部)
- 3 (3) 屋根ふき材等の緊結 - ア屋根ふき材、パラペット
- 4 (3) 屋根ふき材等の緊結 - オー1その他(窓、サッシ等)
- 5 (3) 屋根ふき材等の緊結 - イー3外装仕上げ材(シーリング材等)

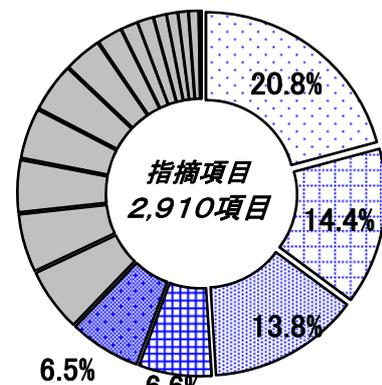


図3.2.4.1 平成17年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と割合

(2) 平成17年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と件数・割合の分析

表3.2.4.2と図3.2.4.2に平成17年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合を示す。

表3.2.4.2 平成17年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と指摘件数

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(2) 防火区画等 - アたて穴区画 (事例：E L V昇降路区画不成立)	7,833
2	(2) 防火区画等 - ウ避難経路区画 (事例：E L V昇降路区画不成立)	6,285
3	(1) 耐火・防火性能 - ア外壁 (事例：網入ガラスに取替え要す。(線入りガラスの場合。))	977
4	(3) 防火設備 - イー1防火シャッターの状況 (事例：防火シャッター危害防止装置未設置)	867
5	(3) 防火設備 - アー1防火扉等の状況 (事例：階段区画の随時閉鎖式の防火扉が熱感知式・温度ヒューズ式である。)	847
6	(3) 防火設備 - イー2防火シャッターの維持保全 (事例：シャッターの危険防止策が未設置)	438
7	(3) 防火設備 - アー2防火扉等の維持保全 (事例：ドアチェックにストッパーを付けて、常時開いている。)	341
8	(2) 防火区画等 - カ防火区画貫通部 (事例：P S内床貫通部穴埋め不十分)	176
9	(2) 防火区画等 - イ面積区画等 (事例：異種用途区画が構成されていない。)	123
10	(1) 耐火・防火性能 - オ内装材 (事例：ダイニング可燃材の使用)	53
11	(1) 耐火・防火性能 - ウ柱・床・はり (事例：鉄骨耐火被覆の吹付け材が剥落し、一部が欠落している。)	32
12	(1) 耐火・防火性能 - イ屋根 (事例：可燃性のある材料が用いられているため、防火性能が損なわれている疑いがある。)	26
13	(1) 耐火・防火性能 - エ間仕切り壁 (事例：木造で3階建て)	20
14	(4) その他(家具・機器類) (事例：消火栓の前に物品障害有り)	16
15	(2) 防火区画等 - エ外周部の処理 (事例：スパンドレル不足。)	7
16	(5) その他の特記事項 - 詳細不明 (事例：アスベスト吹き付けの疑い有り)	5
17	(2) 防火区画等 - オ界壁等 (事例：新しく設けられたか界壁があるが、防火区画が成立していない。)	3
	計	18,049

- 1 (2) 防火区画等 - アたて穴区画
- 2 (2) 防火区画等 - ウ避難経路区画
- 3 (1) 耐火・防火性能 - ア外壁
- 4 (3) 防火設備 - イー1防火シャッターの状況
- 5 (3) 防火設備 - アー1防火扉等の状況

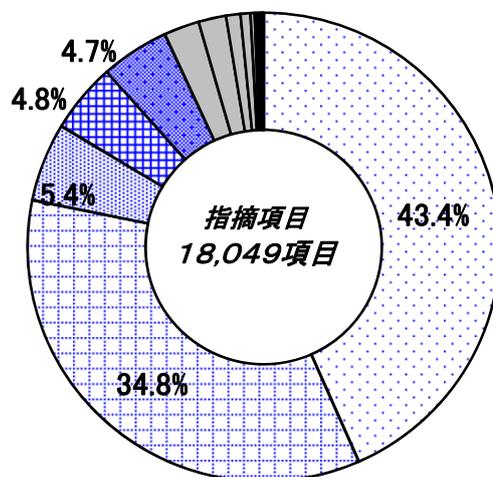


図3.2.4.2 平成17年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と指摘割合

(3) 平成17年度における「避難施設等調査項目の指摘事項と件数・割合の分析

表3.2.4.3と図3.2.4.3に平成17年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合を示す。

表3.2.4.3 平成17年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と指摘件数

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(4) 階段 - イ階段の状況 (共通) (事例: 階段に手摺が未設置)	3,158
2	(5) 排煙設備の状況 (事例: 排煙設備が設置されていない。)	853
3	(4) 階段 - ア階段の設置 (事例: 2以上の直通階段が設置されていない。)	600
4	(3) 二方向避難の確保等 - ア廊下 (事例: 直通屋内階段1本のみ, 二方向避難不可)	352
5	(2) 戸・屋外への出口 (事例: 廊下に自転車・物品が放置されている。)	328
6	(3) 二方向避難の確保等 - イ避難バルコニー (事例: 避難器具がない。避難器具の設置が望まれる。)	291
7	(6) 非常用照明装置の状況 (事例: 未設置)	193
8	(7) 非常用進入口等の状況 (事例: 進入口の表示が剥がされているので、復元する必要がある。)	122
9	(1) 敷地内の通路等 - イ避難通路等の管理 (事例: 駐輪場として使用されている。)	69
10	(1) 敷地内の通路等 - ア空地、通路等の管理 (事例: 駐車場として恒常的に使用されており、通行が不能である。)	64
11	(4) 階段 - ウ屋内避難階段の状況 (事例: 内部に可燃性の仕上げをしている。)	23
12	(3) 二方向避難の確保等 - ウ屋上広場 (事例: 屋上広場が設けられてない。(物販5階以上に売り場を設ける場合、興行場等で主階を5以上の階に設ける場合))	19
13	(4) 階段 - オ特別避難階段の状況 (事例: 付室内に物品が積置されている。)	18
14	(4) 階段 - エ屋外階段の状況 (事例: 出入口以外の開口部が、防火設備ではめごろし戸でなく、2m以内の距離にある。)	17
15	(8) 非常用の昇降機の状況 (事例: 乗降ロビーに物品あり。)	17
16	(1) 敷地内の通路等 - エ窓先空き地及び通路 (事例: 駐車場として使用されている。)	12
17	(1) 敷地内の通路等 - ウ共同住宅などの主要な出入り口からの通路 (事例: 自転車置場となっている。)	5
18	(10) その他の特記事項 (事例: 共用廊下に自転車の放置がある。)	3
19	詳細不明 (事例: 屋上広場に通じる階段不足)	3
	計	6,147

- 1 (4) 階段 - イ階段の状況(共通)
- 2 (5) 排煙設備の状況
- 3 (4) 階段 - ア階段の設置
- 4 (3) 二方向避難の確保等 - ア廊下
- 5 (2) 戸・屋外への出入口

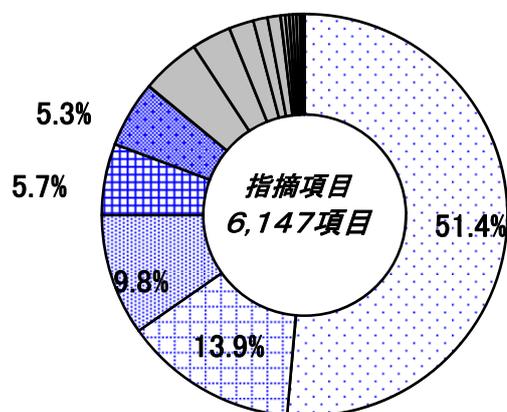


図3.2.4.3 平成17年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と割合

(4) 平成18年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と件数・割合の分析

表3.2.4.4と図3.2.4.4に平成17年度における「構造強度調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合を示す。

表3.2.4.4 平成18年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と指摘件数

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー1外装仕上げ材 (タイル、モルタル、石張り等) (事例: 外装材のひび割れが生じており、剥落によりタイルの落下のおそれがある。)	1,597
2	(2) 構造部材 (建物く体) の耐久 - ア建物く体 (外部) (事例: 鉄筋コンクリート造: 軽微なヘアークラックが発生している。)	1016
3	(3) 屋根ふき材等の緊結 - ア屋根ふき材、パラペット (事例: パラペット等木にひび、浮きが見られる。)	810
4	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - オ鉄筋コンクリート造 (事例: 外壁にひび割れあり。)	581
5	(5) その他 (工作物等) - アブロック塀、コンクリート塀等 (事例: 控壁が設けられていない。)	538
6	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー1その他 (窓、サッシ等) (事例: はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れがある。)	389
7	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー3外装仕上げ材 (シーリング材等) (事例: シーリング材表面にしわ、ひび割れ等が見られる。)	219
8	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー3その他 (機器・工作物 (クーリングタワー、広告塔、高架、高置水槽、手摺等))	145
9	(3) 屋根ふき材等の緊結 - エ内装材 (事例: 内装材落下のおそれがある。)	125
10	(2) 構造部材 (建物く体) の耐久 - イ建物く体 (内部) (事例: 屋内廊下壁面にひび割れ)	119
11	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー2その他 (看板・空調室外機等) (事例: 看板の塗装が剥がれ、錆が発生している。)	92
12	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - エ鉄骨造 (事例: 屋外階段鉄骨梁に腐食箇所あり)	74
13	(5) その他 (工作物等) - イ独立看板、屋外機器等 (事例: 屋上手摺り錆)	71
14	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー2外装仕上げ材 (パネル面) (事例: パネル塗装に軽微な膨れ・剥がれが見られる。)	52
15	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー5その他 (家具、機器類) (事例: フェンス構台腐食)	41
16	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー4その他 (煙突 (外壁付き、屋上突出)) (事例: 煙突の外装にひび割れあり)	37
17	(1) 土台、基礎 (事例: 基礎にひびがある。)	31
18	(8) その他の特記事項 - 詳細不明 (事例: 屋上に物置あり)	17
19	(3) 屋根ふき材等の緊結 - ウ帳壁 (事例: ガラスカーテンウォールの目地シールの劣化等あり)	3
19	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - ウ補強コンクリートブロック造 (事例: ひび割れ)	3
計		5,960

- 1 (3) 屋根ふき材等の緊結 - イー1外装仕上げ材(タイル、モルタル、石張り等)
- 2 (2) 構造部材(建物く体)の耐久 - ア建物く体(外部)
- 3 (3) 屋根ふき材等の緊結 - ア屋根ふき材、パラペット
- 4 (4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - オ鉄筋コンクリート造
- 5 (5) その他(工作物等) - アブロック塀、コンクリート塀等

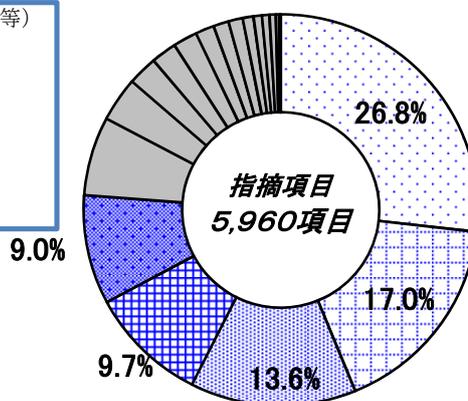


図3.2.4.4 平成18年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と割合

(5) 平成18年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と件数・割合の分析

表3.2.4.5と図3.2.4.5に平成18年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合を示す。

表3.2.4.5 平成18年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と指摘件数

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(2) 防火区画等 - アたて穴区画 (事例：ELV昇降路区画不成立)	9,600
2	(2) 防火区画等 - ウ避難経路区画 (事例：ELV昇降路区画不成立)	4,811
3	(3) 防火設備 - イー1防火シャッターの状況 (事例：防火シャッター危害防止装置未設置)	1,076
4	(1) 耐火・防火性能 - ア外壁 (事例：網入ガラスに取替え要す。(線入りガラスの場合))	954
5	(3) 防火設備 - アー1防火扉等の状況 (事例：階段区画の随時閉鎖式の防火扉が熱感知式・温度ヒューズ式である。)	779
6	(3) 防火設備 - イー2防火シャッターの維持保全 (事例：シャッターの危険防止策が未設置)	546
7	(3) 防火設備 - アー2防火扉等の維持保全 (事例：ドアチェックにストッパーを付けて、常時開いている。)	424
8	(2) 防火区画等 - イ面積区画等 (事例：異種用途区画が構成されていない。)	75
9	(1) 耐火・防火性能 - イ屋根 (事例：可燃性のある材料が用いられているため、防火性能が損なわれている疑いがある。)	65
10	(2) 防火区画等 - カ防火区画貫通部 (事例：PS内床貫通部穴埋め不十分)	65
11	(1) 耐火・防火性能 - オ内装材 (事例：ダイニング可燃材の使用)	19
12	(2) 防火区画等 - エ外周部の処理 (事例：スパンドレル不足。)	19
13	(5) その他の特記事項 - 詳細不明 (事例：アスベスト吹き付けの疑い有り)	17
14	(1) 耐火・防火性能 - ウ柱・床・はり (事例：鉄骨耐火被覆の吹付け材が剥落し、一部が欠落している。)	14
15	(4) その他(家具・機器類) (事例：消火栓の前に物品障害有り)	8
16	(1) 耐火・防火性能 - エ間仕切り壁 (事例：木造で3階建て)	5
17	(2) 防火区画等 - オ界壁等 (事例：新しく設けられたか界壁があるが、防火区画が成立していない。)	4
	計	18,481

- 1 (2) 防火区画等 - アたて穴区画
- 2 (2) 防火区画等 - ウ避難経路区画
- 3 (3) 防火設備 - イー1防火シャッターの状況
- 4 (1) 耐火・防火性能 - ア外壁
- 5 (3) 防火設備 - アー1防火扉等の状況

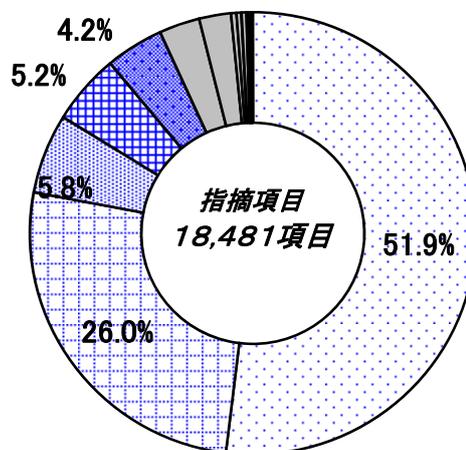


図3.2.4.5 平成18年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と割合

(6) 平成18年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と件数・割合の分析

表3.2.4.6と図3.2.4.6に平成18年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合を示す。

表3.2.4.6 平成18年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と指摘件数

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(4) 階段 - イ階段の状況 (共通) (事例: 階段に手摺が未設置)	5,995
2	(3) 二方向避難の確保等 - イ避難バルコニー (事例: 避難器具がない。避難器具の設置が望まれる。)	1,712
3	(1) 敷地内の通路等 - エ窓先空き地及び通路 (事例: 駐車場として使用されている。)	666
4	(2) 戸・屋外への出入り口 (事例: 廊下に自転車・物品が放置されている。)	561
5	(1) 敷地内の通路等 - イ避難通路等の管理 (事例: 駐輪場として使用されている。)	451
6	(4) 階段 - ア階段の設置 (事例: 2以上の直通階段が設置されていない。)	316
7	(3) 二方向避難の確保等 - ア廊下 (事例: 直通屋内階段1本のみ, 二方向避難不可)	235
8	(6) 非常用照明装置の状況 (事例: 未設置)	208
9	(5) 排煙設備の状況 (事例: 排煙設備が設置されていない。)	173
10	(1) 敷地内の通路等 - ア空き地、通路等の管理 (事例: 駐車場として恒常的に使用されており、通行が不能である。)	104
11	(4) 階段 - エ屋外階段の状況 (事例: 出入口以外の開口部が、防火設備ではめごろし戸でなく、2m以内の距離にある。)	30
12	(7) 非常用進入口等の状況 (事例: 進入口の表示が剥がされているので、復元する必要がある。)	26
13	(1) 敷地内の通路等 - ウ共同住宅などの主要な出入り口からの通路 (事例: 自転車置場となっている。)	20
14	(4) 階段 - オ特別避難階段の状況 (事例: 付室内に物品が積置されている。)	14
15	(3) 二方向避難の確保等 - ウ屋上広場 (事例: 屋上広場が設けられてない。(物販5階以上に売り場を設ける場合、興行場等で主階を5以上の階に設ける場合))	13
16	(4) 階段 - ウ屋内避難階段の状況 (事例: 内部に可燃性の仕上げをしている。)	9
17	(8) 非常用昇降機の状況 (事例: 乗降ロビーに物品あり。)	8
18	(10) その他の特記事項 (事例: 共用廊下に自転車の放置がある。)	5
19	詳細不明 (事例: 屋上広場に通じる階段不足)	1
	計	10,547

- 1 (4) 階段 - イ階段の状況(共通)
- 2 (3) 二方向避難の確保等 - イ避難バルコニー
- 3 (1) 敷地内の通路等 - エ窓先空き地及び通路
- 4 (2) 戸・屋外への出入り口
- 5 (1) 敷地内の通路等 - イ避難通路等の管理

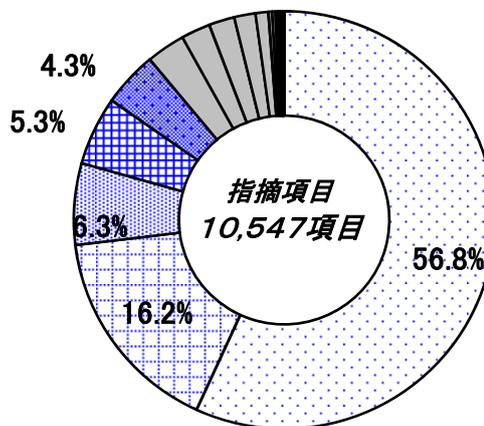


図3.2.4.6 平成18年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と割合

3. 2. 5 H16～18年度の3年間の平均の分析

(1) 「調査による指摘の概要」の指摘事項・件数・割合の3年間の平均

表3.2.5.1と図3.2.5.1、2に「調査による指摘の概要」の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.5.1 「調査による指摘の概要」項目の指摘件数の3年間の平均 (件/年)

	不適合	既存不適合	要注意	指摘なし	計
3年間の平均	2,999	21,175	1,447	4,673	30,294

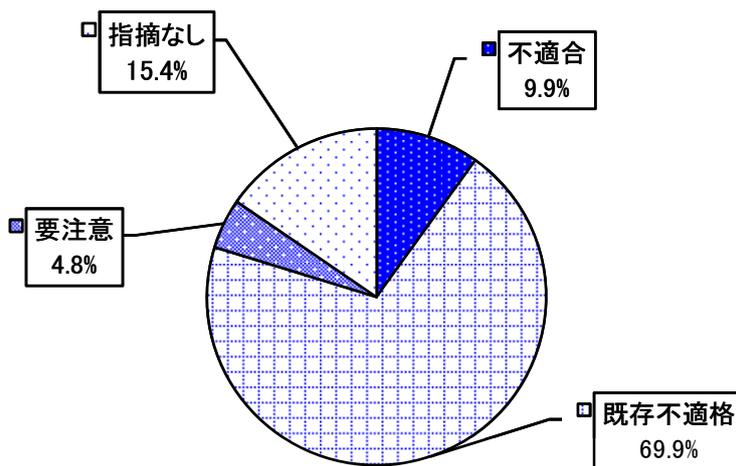


図3.2.5.1 「調査による指摘の概要」項目の指摘割合の3年間の平均

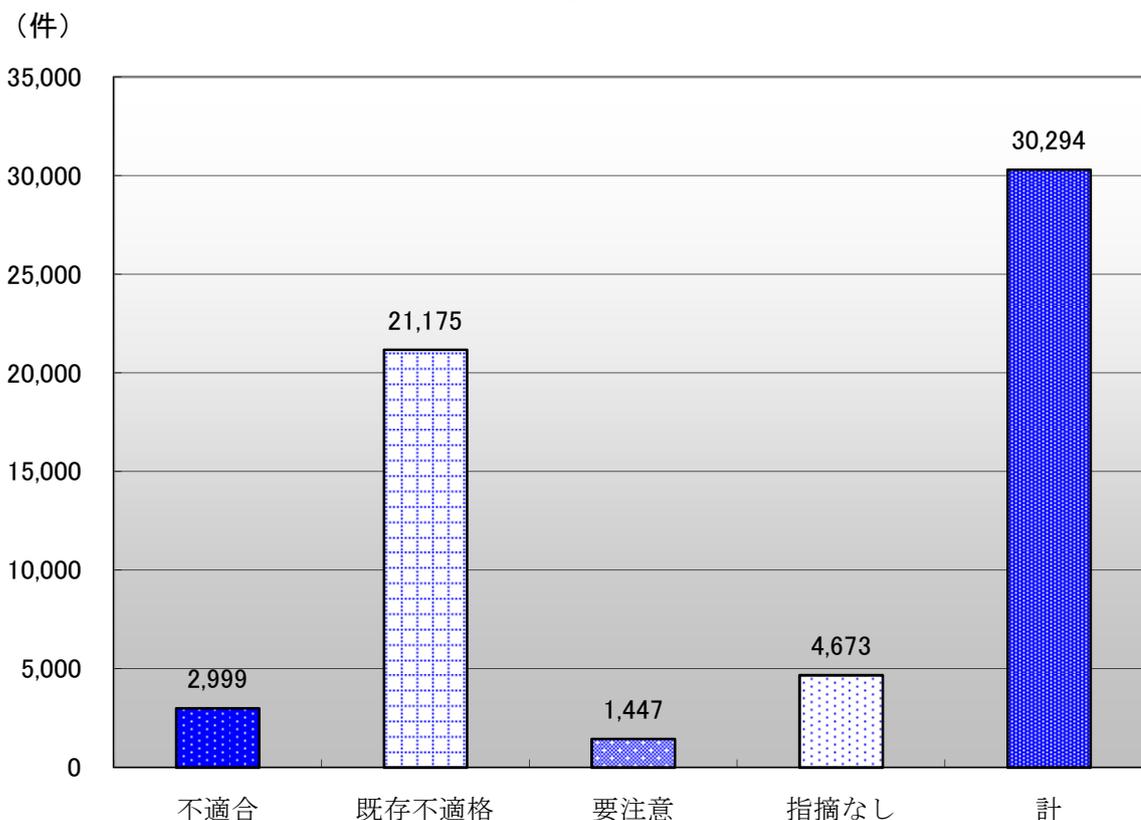


図3.2.5.2 「調査による指摘の概要」項目の指摘件数の3年間の平均

(2) 「構造強度調査」項目の指摘事項・件数・割合のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.5.2と図3.2.5.3、4に「構造強度調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.5.2 「構造強度調査」項目の指摘件数の3年間の平均 (件/年)

	不適合	既存不適合	要注意	指摘なし	計
3年間の平均	1,047	181	4,752	24,314	30,294

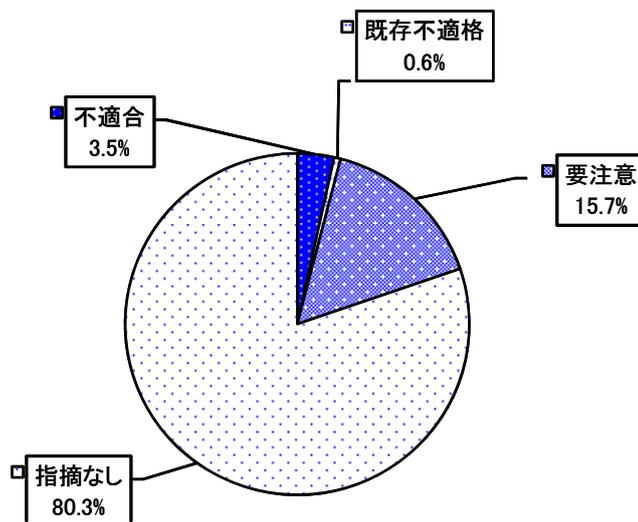


図3.2.5.3 「構造強度調査」項目の指摘割合の3年間の平均

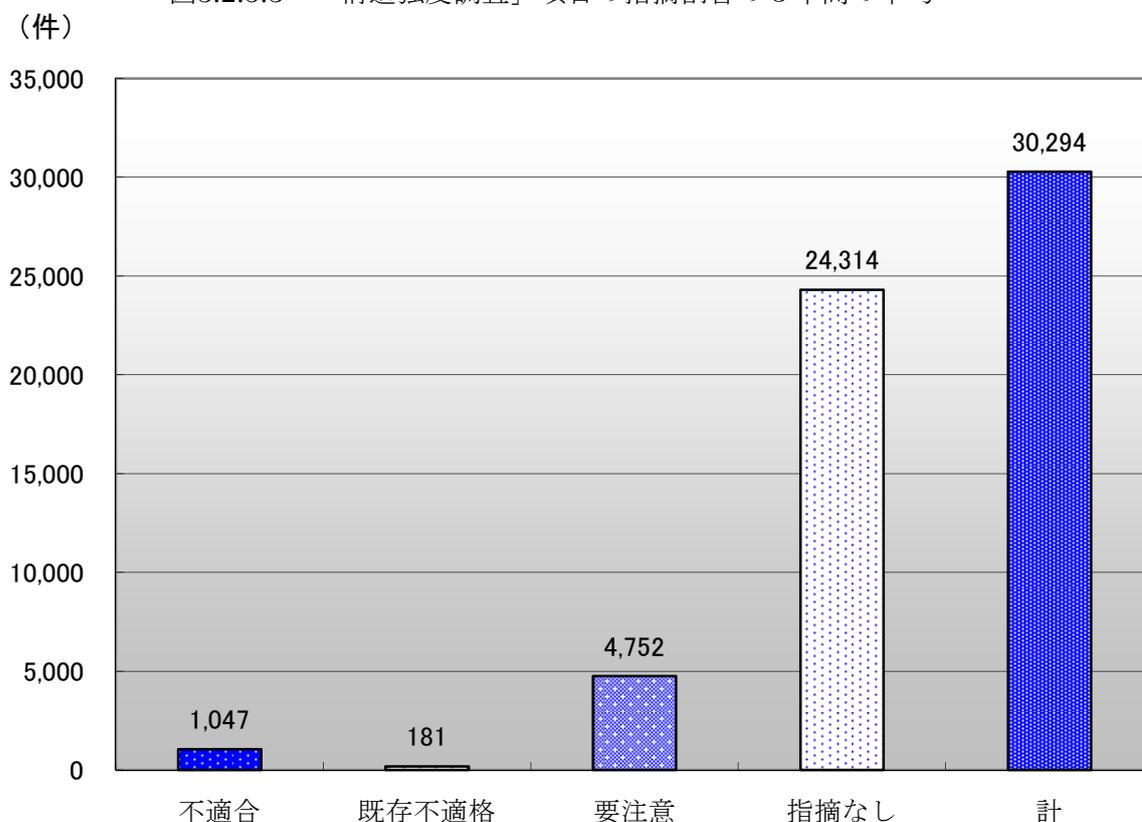


図3.2.5.4 「構造強度調査」項目の指摘件数の3年間の平均

(3) 「耐火構造等調査」項目の指摘事項・件数・割合のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.5.3と図3.2.5.5、6に「耐火構造等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.5.3 「耐火構造等調査」項目の指摘件数の3年間の平均 (件/年)

	不適合	既存不適格	要注意	指摘なし	計
3年間の平均	938	20,306	353	8,697	30,294

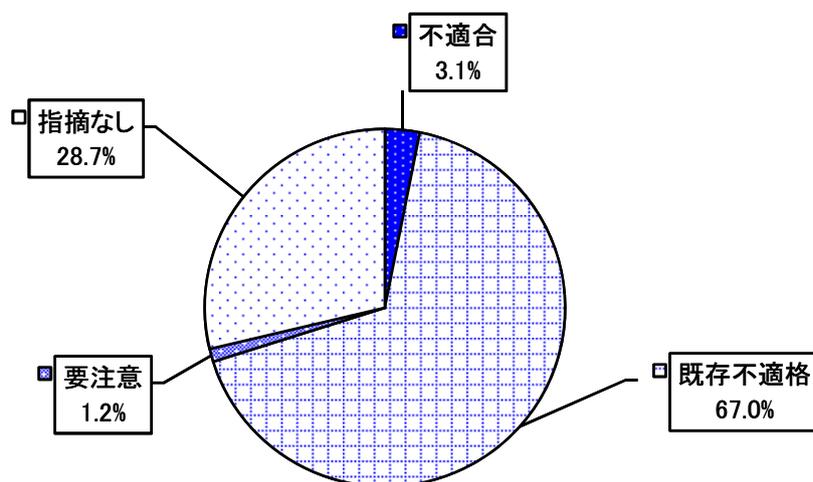


図3.2.5.5 「耐火構造等調査」項目の指摘割合の3年間の平均

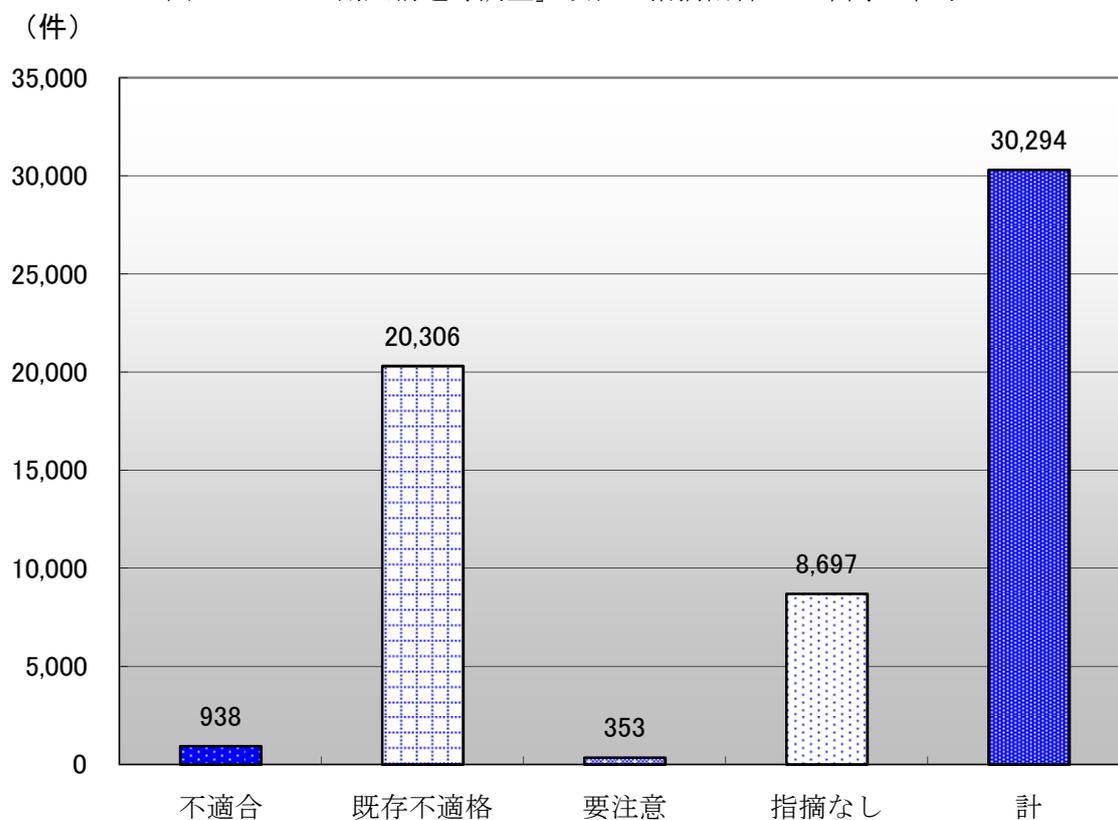


図3.2.5.6 「耐火構造等調査」項目の指摘件数の3年間の平均

(4) 「避難施設等調査」項目の指摘事項・件数・割合のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.5.4と図3.2.5.7、8に「避難施設等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.5.4 「避難施設等調査」項目の指摘件数の3年間の平均 (件/年)

	不適合	既存不適合	要注意	指摘なし	計
3年間の平均	1,735	12,553	2,274	6,439	23,001

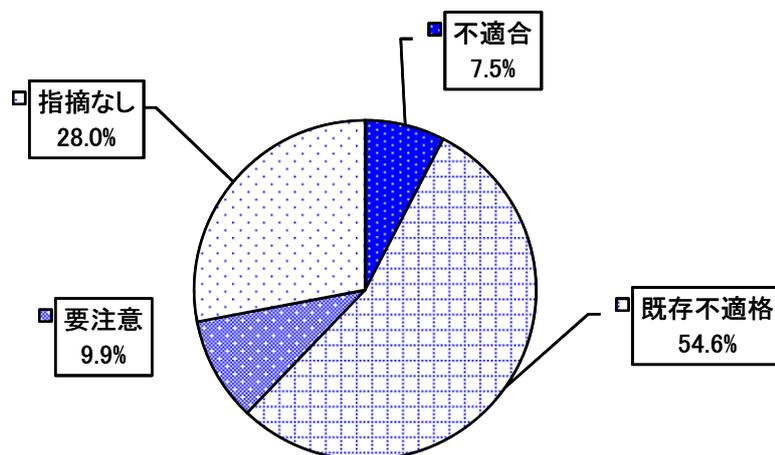


図3.2.5.7 「避難施設等調査」項目の指摘割合の3年間の平均

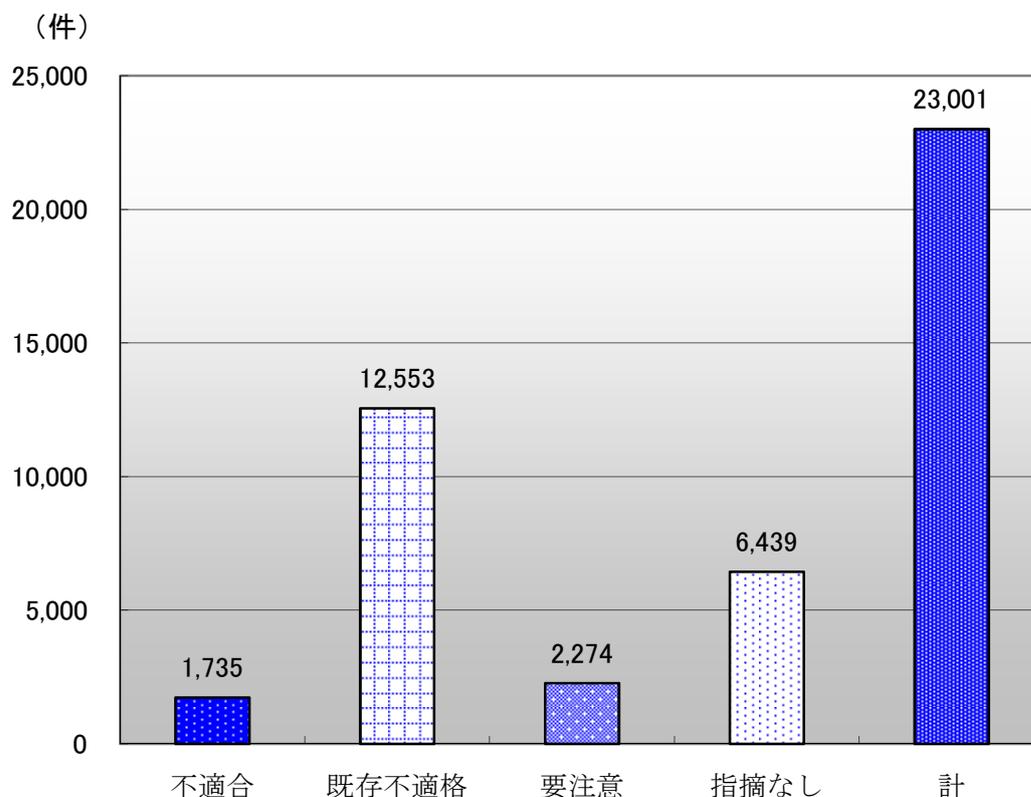


図3.2.5.8 「避難施設等調査」項目の指摘件数の3年間の平均

3.2.6 「調査による指摘の概要」項目の指摘内容のH16～H18年度の3年間の平均

(1) 「調査による指摘の概要」項目の指摘内容のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.6.1と図3.2.6.1、2に「調査による指摘の概要」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

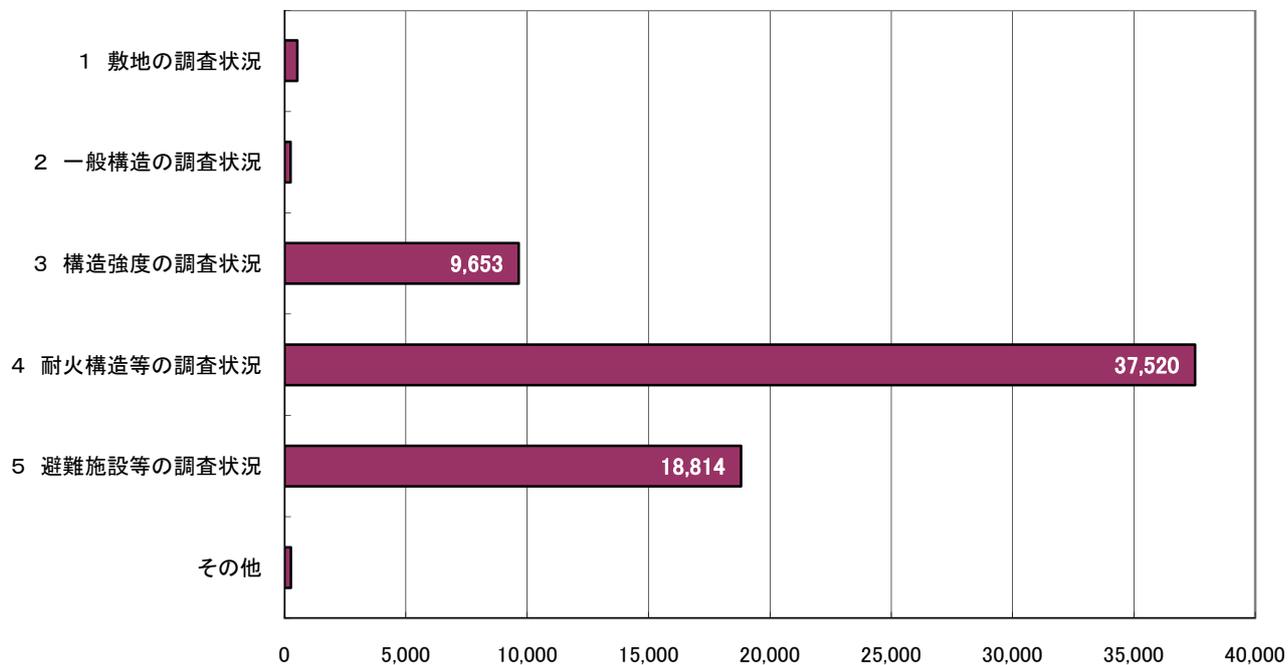


図3.2.6.1 「調査による指摘の概要」項目の指摘内容と指摘件数の3年間の平均

表3.2.6.1 「調査による指摘の概要」項目の指摘割合の3年間の平均

	1 敷地の調査状況	2 一般構造の調査状況	3 構造強度の調査状況	4 耐火構造等の調査状況	5 避難施設等の調査状況	その他	計(項目)
3年間の平均	525	251	9,653	37,520	18,814	261	67,024

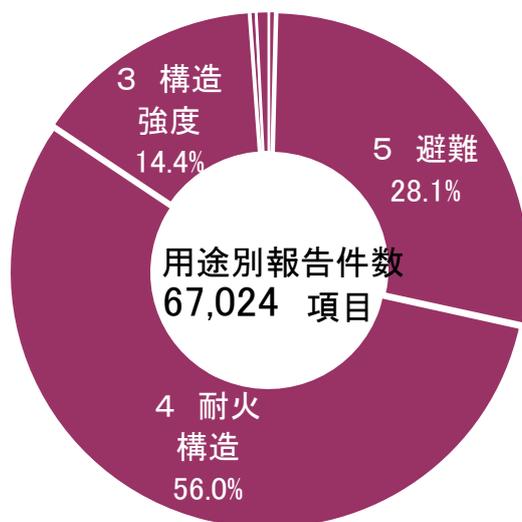


図3.2.6.2 「調査による指摘の概要」項目の指摘割合の3年間の平均

(2) 「構造強度調査」項目の指摘内容のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.6.2と図3.2.6.3に「構造強度調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.6.2 「構造強度調査」項目の指摘内容と指摘件数の3年間の平均

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー1外装仕上げ材(タイル、モルタル、石張り等) (事例:外装材のひび割れが生じており、剥落によりタイルの落下のおそれがある。)	2,056
2	(2) 構造部材(建物く体)の耐久 - ア建物く体(外部) (事例:鉄筋コンクリート造:軽微なヘアークラックが発生している。)	1300
3	(3) 屋根ふき材等の緊結 - ア屋根ふき材、パラペット (事例:パラペット笠木にひび、浮きが見られる。)	1135
4	(5) その他(工作物等) - アブロック塀、コンクリート塀等 (事例:控壁が設けられていない。)	649
5	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - オ鉄筋コンクリート造 (事例:外壁にひび割れあり。)	606
6	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー1その他(窓、サッシ等) (事例:はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れがある。)	534
7	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー3外装仕上げ材(シーリング材等) (事例:シーリング材表面にしわ、ひび割れ等が見られる。)	376
8	(3) 屋根ふき材等の緊結 - エ内装材 (事例:内装材落下のおそれがある。)	260
9	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー2その他(看板・空調室外機等) (事例:看板の塗装が剥がれ、錆が発生している。)	224
10	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー3その他(機器・工作物(クーリングタワー、広告塔、高架、高置水槽、手摺等))	222
11	(2) 構造部材(建物く体)の耐久 - イ建物く体(内部) (事例:屋内廊下壁面にひび割れ)	211
12	(5) その他(工作物等) - イ独立看板、屋外機器等 (事例:屋上手摺り錆)	190
13	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - エ鉄骨造 (事例:屋外階段鉄骨梁に腐食箇所あり)	112
14	(3) 屋根ふき材等の緊結 - イー2外装仕上げ材(パネル面) (事例:パネル塗装に軽微な膨れ・剥がれが見られる。)	72
15	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー4その他(煙突(外壁付き、屋上突出)) (事例:煙突の外装にひび割れあり)	72
16	(3) 屋根ふき材等の緊結 - オー5その他(家具、機器類) (事例:フェンス構台腐食)	63
17	(1) 土台、基礎 (事例:基礎にひびがある。)	52
18	(3) 屋根ふき材等の緊結 - ウ帳壁 (事例:ガラスカーテンウォールの目地シールの劣化等あり)	7
19	(4) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - ウ補強コンクリートブロック造 (事例:ひび割れ)	4
※「詳細不明」を除く 計		8,145

- 1 (3) 屋根ふき材等の緊結 - イー1外装仕上げ材(タイル、モルタル、石張り等)
- 2 (2) 構造部材(建物く体)の耐久 - ア建物く体(外部)
- 3 (3) 屋根ふき材等の緊結 - ア屋根ふき材、パラペット
- 4 (4) その他(工作物等) - アブロック塀、コンクリート塀等
- 5 (5) その他構造耐力上主要な部品の構造強度 - オ鉄筋コンクリート造

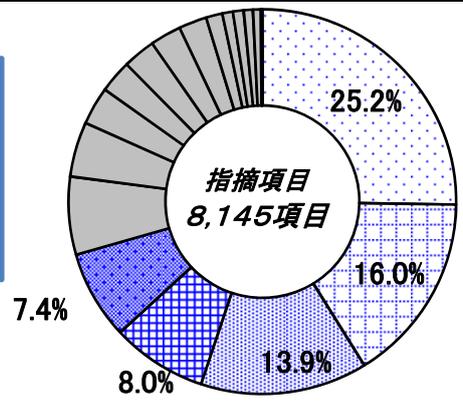


図3.2.6.3 「構造強度調査」項目の指摘内容と指摘割合の3年間の平均

(3) 「耐火構造等調査」項目の指摘内容のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.6.3と図3.2.6.4に「耐火構造等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.6.3 「耐火構造等調査」項目の指摘内容と指摘件数の3年間の平均

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(2) 防火区画等 - アたて穴区画 (事例：E L V昇降路区画不成立)	15,598
2	(2) 防火区画等 - ウ避難経路区画 (事例：E L V昇降路区画不成立)	9,753
3	(1) 耐火・防火性能 - ア外壁 (事例：網入ガラスに取替え要す。(線入りガラスの場合。))	1,743
4	(3) 防火設備 - アー1防火扉等の状況 (事例：階段区画の随時閉鎖式の防火扉が熱感知式・温度ヒューズ式である。)	1469
5	(3) 防火設備 - イー1防火シャッターの状況 (事例：防火シャッター危害防止装置未設置)	1401
6	(3) 防火設備 - イー2防火シャッターの維持保全 (事例：シャッターの危険防止策が未設置)	703
7	(3) 防火設備 - アー2防火扉等の維持保全 (事例：ドアチェックにストッパーを付けて、常時開いている。)	662
8	(2) 防火区画等 - カ防火区画貫通部 (事例：P S内床貫通部穴埋め不十分)	227
9	(2) 防火区画等 - イ面積区画等 (事例：異種用途区画が構成されていない。)	167
10	(1) 耐火・防火性能 - イ屋根 (事例：可燃性のある材料が用いられているため、防火性能が損なわれている疑いがある。)	79
11	(1) 耐火・防火性能 - オ内装材 (事例：ダイニング可燃材の使用)	64
12	(1) 耐火・防火性能 - ウ柱・床・はり (事例：鉄骨耐火被覆の吹付け材が剥落し、一部が欠落している。)	39
13	(2) 防火区画等 - エ外周部の処理 (事例：スパンドレル不足。)	25
14	(4) その他(家具・機器類) (事例：消火栓の前に物品障害有り)	22
15	(1) 耐火・防火性能 - エ間仕切り壁 (事例：木造で3階建て)	19
16	(2) 防火区画等 - オ界壁等 (事例：新しく設けられたか界壁があるが、防火区画が成立していない。)	5
※「詳細不明」を除く 計		31,976

- 1 (2) 防火区画等 - アたて穴区画
- 2 (2) 防火区画等 - ウ避難経路区画
- 3 (1) 耐火・防火性能 - ア外壁
- 4 (3) 防火設備 - アー1防火扉等の状況
- 5 (3) 防火設備 - イー1防火シャッターの状況

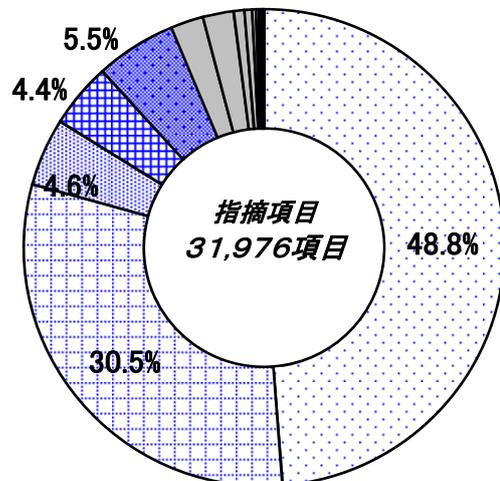


図3.2.6.4 「耐火構造等調査」項目の指摘内容と指摘割合の3年間の平均

(4) 「避難施設等調査」項目の指摘内容のH16～H18年度の3年間の平均

表3.2.6.4と図3.2.6.5に「避難施設等調査」項目の指摘事項、指摘件数、指摘割合のH16～18年度の3年間の平均を示す。

表3.2.6.4 「避難施設等調査」項目の指摘内容と指摘件数の3年間の平均

順位	調査項目及び指摘事例	指摘件数
1	(4) 階段 - イ階段の状況 (共通) (事例: 階段に手摺が未設置)	8,232
2	(3) 二方向避難の確保等 - イ避難バルコニー (事例: 避難器具がない。避難器具の設置が望まれる。)	1,916
3	(5) 排煙設備の状況 (事例: 排煙設備が設置されていない。)	878
4	(2) 戸・屋外への出入り口 (事例: 廊下に自転車・物品が放置されている。)	824
5	(4) 階段 - ア階段の設置 (事例: 2以上の直通階段が設置されていない。)	800
6	(1) 敷地内の通路等 - エ窓先空き地及び通路 (事例: 駐車場として使用されている。)	672
7	(3) 二方向避難の確保等 - ア廊下 (事例: 直通屋内階段1本のみ, 二方向避難不可)	544
8	(1) 敷地内の通路等 - イ避難通路等の管理 (事例: 駐輪場として使用されている。)	491
9	(6) 非常用照明装置の状況 (事例: 未設置)	368
10	(1) 敷地内の通路等 - ア空き地、通路等の管理 (事例: 駐車場として恒常的に使用されており、通行が不能である。)	146
11	(7) 非常用進入口等の状況 (事例: 進入口の表示が剥がされているので、復元する必要がある。)	130
12	(4) 階段 - エ屋外階段の状況 (事例: 出入口以外の開口部が、防火設備ではめごろし戸でなく、2m以内の距離にある。)	39
13	(3) 二方向避難の確保等 - ウ屋上広場 (事例: 屋上広場が設けられてない。(物販5階以上に売り場を設ける場合、興行場等で主階を5以上の階に設ける場合))	33
13	(4) 階段 - ウ屋内避難階段の状況 (事例: 内部に可燃性の仕上げをしている。)	33
15	(4) 階段 - オ特別避難階段の状況 (事例: 付室内に物品が積置されている。)	23
16	(8) 非常用昇降機の状況 (事例: 乗降ロビーに物品あり。)	22
17	(1) 敷地内の通路等 - ウ共同住宅などの主要な出入り口からの通路 (事例: 自転車置場となっている。)	20
18	(10) その他の特記事項 (事例: 共用廊下に自転車の放置がある。)	6
※「詳細不明」を除く 計		15,177

- 1 (4) 階段 - イ階段の状況(共通)
- 2 (3) 二方向避難の確保等 - イ避難バルコニー
- 3 (5) 排煙設備の状況 (事例:排煙設備が設置されていない。)
- 4 (2) 戸・屋外への出入り口
- 5 (4) 階段 - ア階段の設置 (事例:2以上の直通階段が設置されていない。)

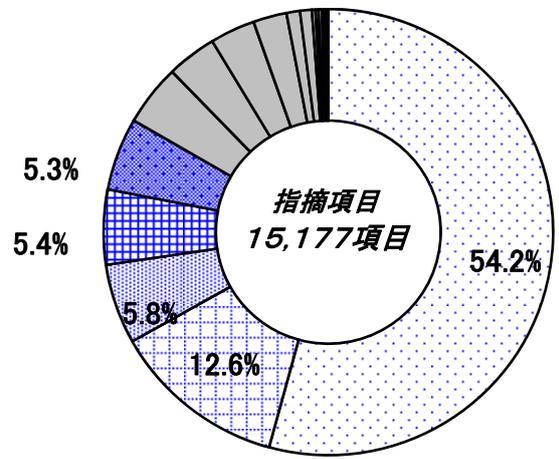


図3.2.6.5 「避難施設等調査」項目の指摘内容と指摘割合の3年間の平均

3.2.7 調査建物の用途と指摘件数の関係

表3.2.7.1と図3.2.7.1にH16～H18年度の調査建物の用途と指摘件数を示す。

表3.2.7.1 調査建物の用途と指摘件数

用途コード	用途	用途に供する階又は規模	報告の時期	H16年度		H17年度		H18年度	
				件数	面積	件数	面積	件数	面積
(イ)	11 劇場、映画館又は演芸場	A>200㎡ 又は 主階が1階にないものでA>100㎡	平成16, 17,18年度 (毎年報告)	-	-	-	-	102	-
	12 観覧場(屋外観覧席のものを除く)、 公会堂又は集会場	F≥3階 又は A>200㎡ *ただし、平家建てかつ客席及び集会室の 床面積の合計が400㎡未満の集会場を除く		-	-	-	-	354	-
	13 旅館又はホテル	F≥3階 かつ A>2,000㎡		-	-	-	-	340	1,154
	14 百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、 場外車券売場又は物品販売業を営む店舗	F≥3階 かつ A>3,000㎡		-	-	-	-	348	-
	15 地下街	A>1500㎡		-	-	-	-	10	-
(ロ)	21 病院、診療所(患者の収容施設があるものに 限る。)又は児童福祉施設等 (令第19条第1項に規定するもの)	F≥3階 又は A>300㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計 が500㎡未満のものを除く	平成16年 (3年ごと の報告)	8,103	1,787	-	-	-	-
	22 旅館又はホテル(用途コード13のものを除く。)	F≥3階 又は A>300㎡ *ただし、平家建て、かつ、床面積の合計 が500㎡未満のものを除く		-	355	-	-	-	-
	23 学校又は体育館	F≥3階 又は A>2,000㎡		-	2,402	-	-	-	-
	24 博物館、美術館、図書館、ボーリング場、ス キー場、スケート場、水泳場又はスポーツの 練習場	F≥3階 又は A>2,000㎡		-	157	-	-	-	-
	28 下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とその他 の用途(用途コード34を除くこの表に掲げら れる用途)の複合用途建築物	F≥5階 かつ A>1,000㎡		-	3,402	-	-	-	-
(ハ)	31 百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場 外車券売場又は物品販売業を営む店舗(用 途コード14のものを除く。)	F≥3階 又は A>500㎡	平成17年 (3年ごと の報告)	-	-	-	1,021	-	-
	32 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、遊戯場、公衆浴 場、待合、料理店又は飲食店	地階若しくはF≥3階 又は A>500㎡		-	-	-	1,221	-	-
	33 複合用途建築物(用途コード28及び34の ものを除く)	F≥3階又はA>500㎡		-	-	-	180	-	-
	34 事務所その他これらに類するもの	F≥3階 かつ A>1,000㎡ *但し、5階以上の建築物で延べ面積が20 00㎡を超える建築物に限る		-	-	-	5,058	-	-
(ニ)	40 下宿、共同住宅又は寄宿舎	F≥5階 かつ A>1,000㎡	平成18年 (3年ごと の報告)	-	-	-	-	13,557	13,557
				(計)30,294					

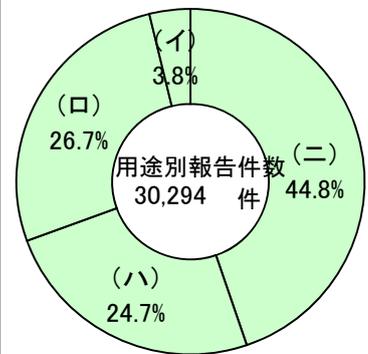
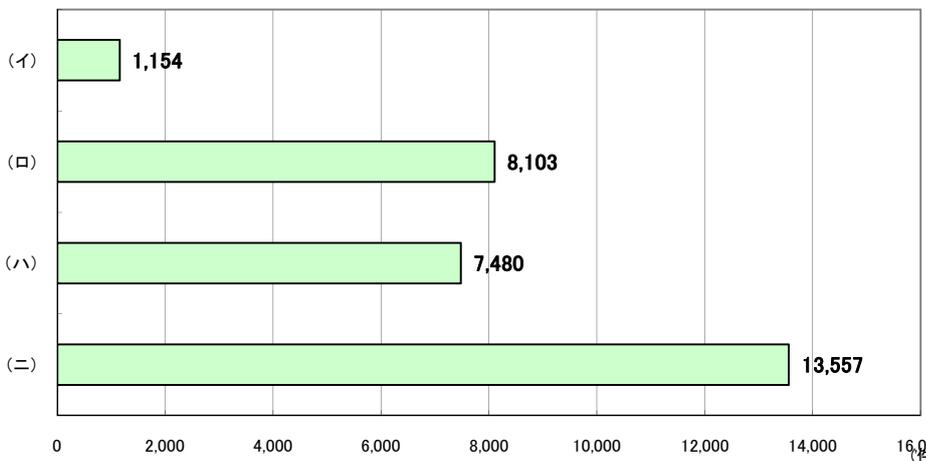


図3.2.7.1 調査建物の用途と指摘件数

3. 3 建築設備の定期検査報告の調査結果

建築設備の定期検査の報告書をもとに、指摘の内容を以下の項目について、それぞれ年度ごと、用途ごとに調査した結果をとりまとめる。

「検査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数・割合
「排煙設備の検査の状況」項目に関する指摘
「非常用照明装置の検査の状況」項目に関する指摘
建築確認年代別の指摘
改善件数と改善済み件数
設備別の「具体的改善内容」項目の記載件数
用途別延べ面積別の報告件数

建物に検査対象となる建築設備が設置されていない場合、その建築は設備の定期検査の検査対象とはならない。もし建物に問題がある場合は、特殊建築物の定期調査で報告されることになる。

また、建築設備の定期検査報告書のとりまとめは、定期検査報告の既存の電子データをもとに集計を行った。このデータでは、建築基準法に基づく要求に対して優先的な評価を行っている。要注意の指摘があっても適宜指摘事項の改善が行われるもの（すぐに改善できるもの）については、集計上「指摘なし」という判定になっている。また、平成16年度に現行の報告書式に変更されたことから、旧報告書式が使用できる猶予期間中に報告されたものがあり、現行報告書式との対比が難しいことから、これらの理由により、集計上100パーセントの比率でないものもある。

建築設備定期検査報告の既存不適格の一例として、昭和45年建設省告示第1830号(改正 平成12年建設省告示第1405号)により、非常用の照明装置の電源が自家発電機単体より給電を受けるもので、平成12年6月11日以前に確認済証交付を受けた建築物は、既存不適格の扱いとしている。

3.3.1 「検査による指摘の概要」項目の年度別(H16～H18年度)指摘件数・割合の分析

(1) 「検査による指摘の概要」項目の年度別指摘状況

表3.3.1.1及び図3.3.1.1、2に「調査による指摘の概要」項目の年度別(H16～H18年度)の指摘件数と割合を示す。

表3.3.1.1 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適格	要注意	指摘なし	計
H16年度	6,002	957	32	19,336	26,327
H17年度	7,769	1,209	46	22,402	31,426
H18年度	7,937	1,121	67	22,635	31,760

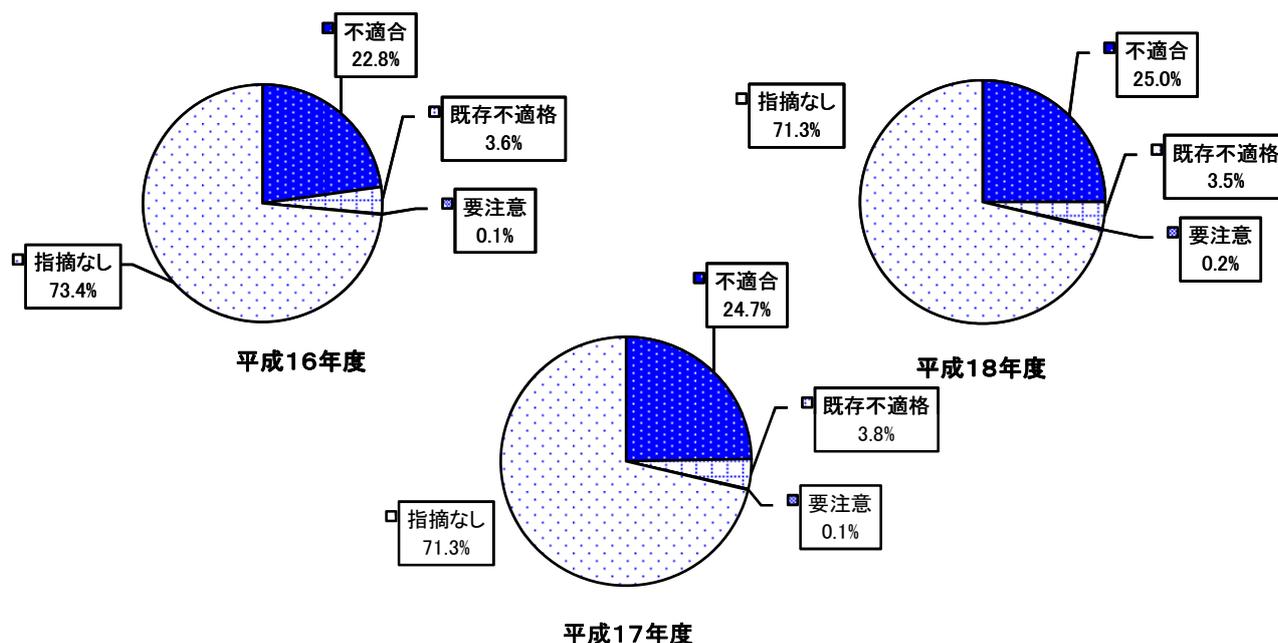


図3.3.1.1 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数の割合

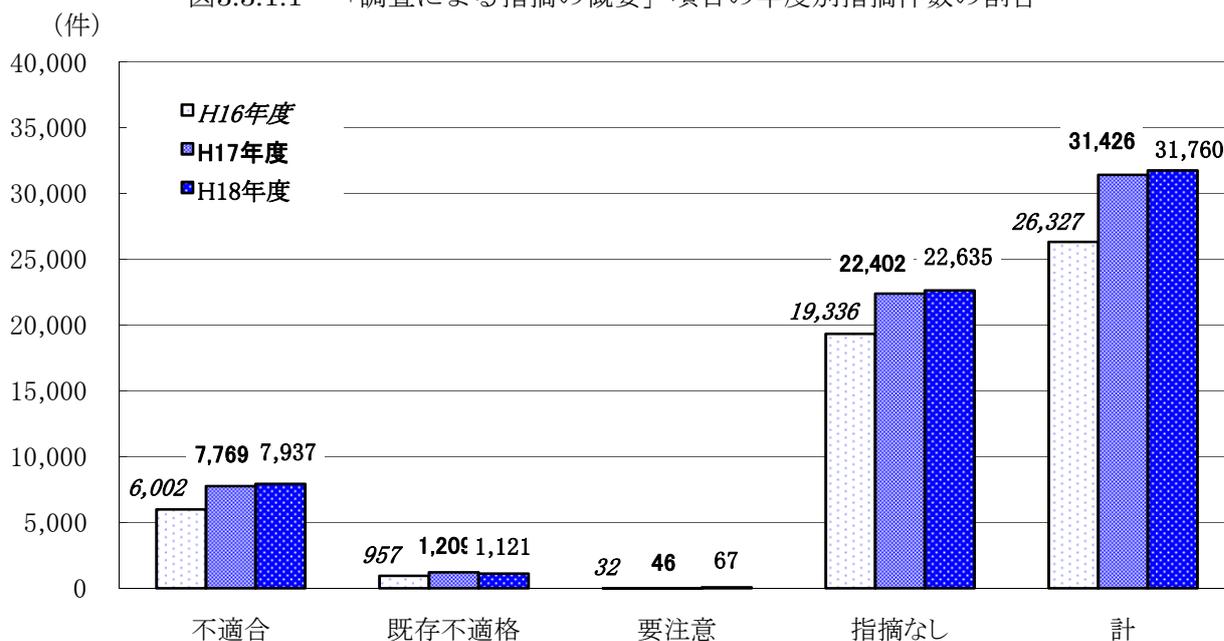


図3.3.1.2 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数

(2) 「排煙設備の検査の状況」項目の年度別指摘状況

表3.3.1.2及び図3.3.1.3、4に「排煙設備の検査の状況」項目の年度別（H16～H18年度）の指摘件数と割合を示す。

表3.3.1.2 「排煙設備の検査の状況」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適合	要注意	指摘なし	計
H16年度	87	0	18	3,321	3,426
H17年度	133	2	44	4,156	4,335
H18年度	163	1	41	4,125	4,330

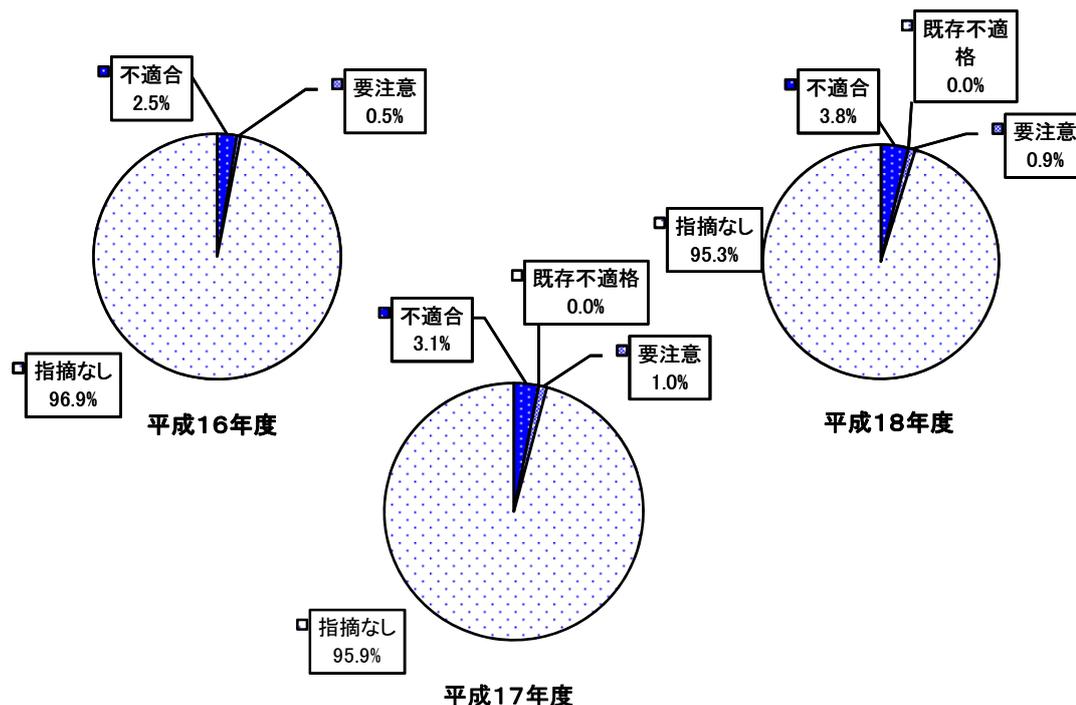


図3.3.1.3 「排煙設備の検査の状況」項目の年度別指摘件数の割合

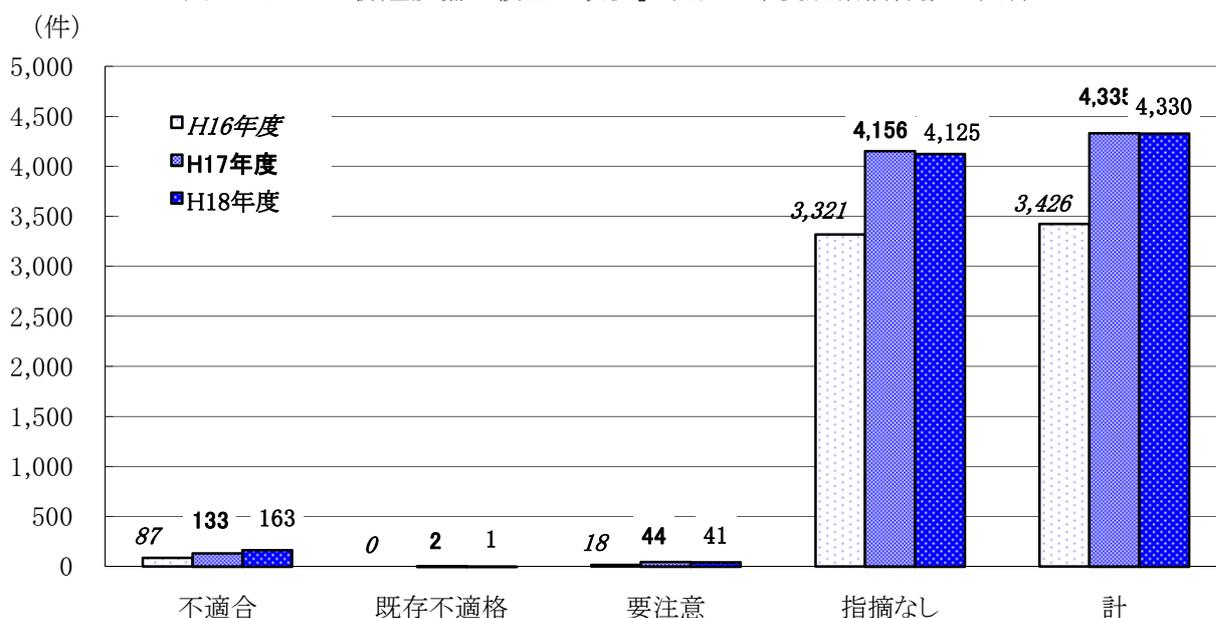


図3.3.1.4 「排煙設備の検査の状況」項目の年度別指摘件数

(3) 「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別指摘状況

表3.3.1.3及び図3.3.1.5、6に「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別（H16～H18年度）の指摘件数と割合を示す。

表3.3.1.3 「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別指摘件数 (件)

	不適合	既存不適格	要注意	指摘なし	計
H16年度	5,612	18	1	17,164	22,795
H17年度	7,191	49	8	20,380	27,628
H18年度	7,315	54	6	20,809	28,184

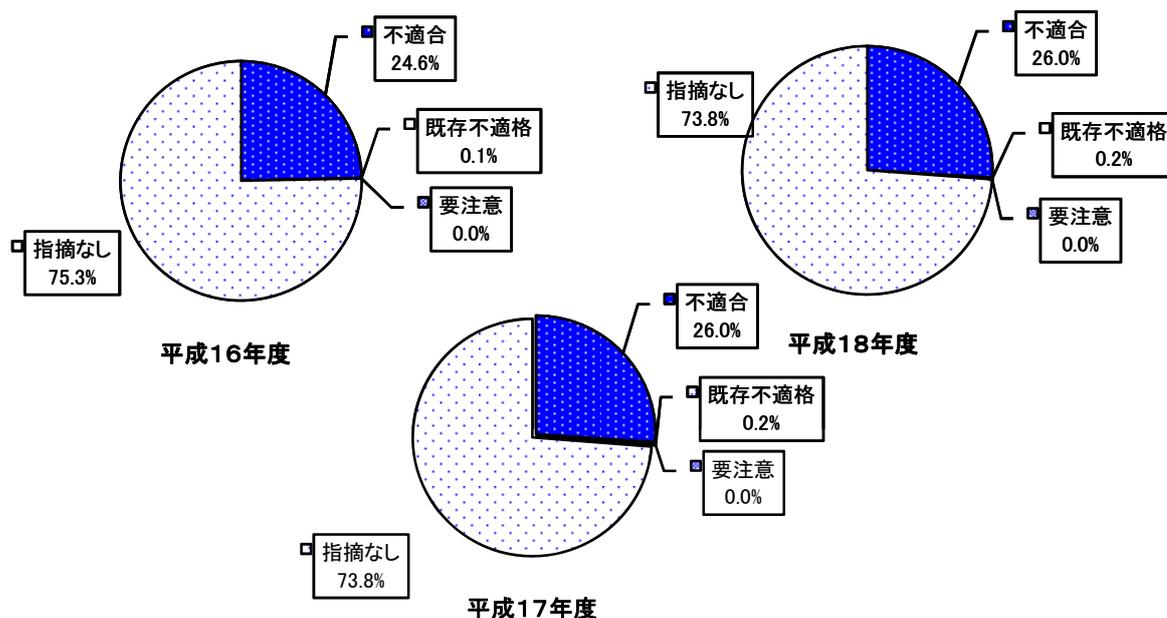


図3.3.1.5 「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別指摘件数の割合

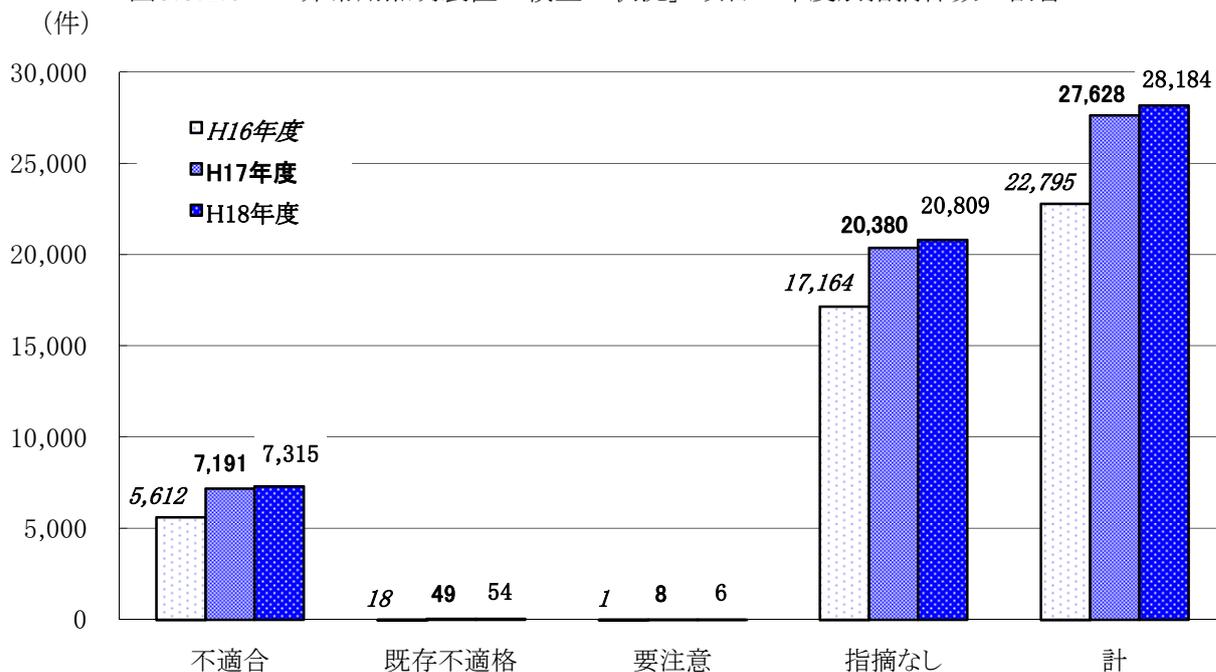


図3.3.1.6 「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別指摘件数

3.3.2 設備別の「具体的改善内容」項目の3年度(H16～H18年度)の記載件数

(1) 設備別の「具体的改善内容」項目の記載件数

図3.3.2.1、2及び表3.3.2.1に設備別の「具体的改善内容」の年度別（H16～H18年度）の記載件数と割合を示す。

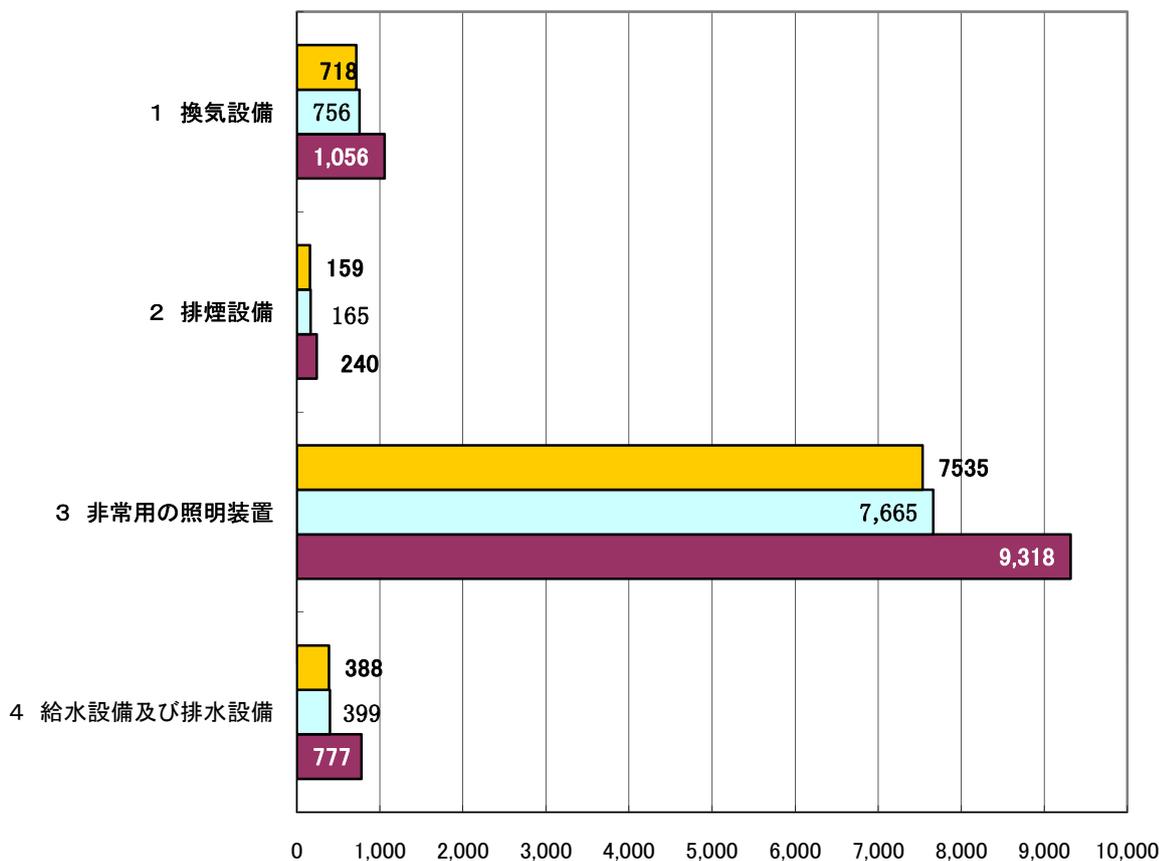


図3.3.2.1 設備別の「具体的改善内容」項目の記載の年度別件数

表3.3.2.1 設備別の「具体的改善内容」項目の記載の年度別件数

		1 換気設備	2 排煙設備	3 非常用の照明装置	4 給水設備及び排水設備	計(件)
グラフ 上段	平成18年度	718	159	7,535	388	8,800
〃 中段	平成17年度	756	165	7,665	399	8,985
〃 下段	平成16年度	1,056	240	9,318	777	11,391

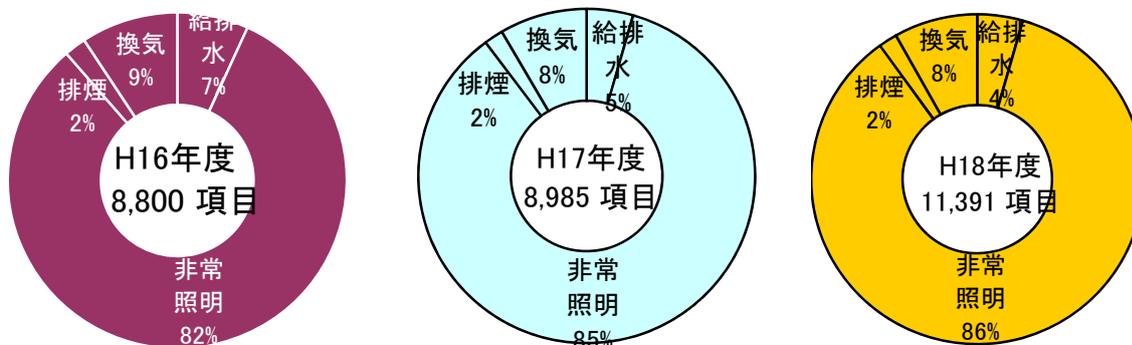


図3.3.2.2 設備別の「具体的改善内容」項目の記載の年度別割合

また、防災設備別の具体的な改善方法を次ページに示す。
 なお、改善方法が不適切又は未記入などは分類していない。

(2) 排煙設備の「具体的改善内容」項目の記載内容と件数

表3.3.2.2及び図3.3.2.3に排煙設備の「具体的改善内容」項目の年度別(平成16～18年度)・記載内容別の件数と3年間の記載内容別割合を示す。

表3.3.2.2 排煙設備の「具体的改善内容」項目の年度別(平成16～18年度)・記載内容別件数

順位	具体的な改善方法	H16年度	H17年度	H18年度
1	1. 排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する	16	18	42
2	2. 直結エンジンのバッテリーを交換する	14	14	25
3	3. 排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する	17	17	18
4	4. 機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤー等を改修する	16	14	20
5	5. 自家用発電装置の不具合箇所を改修する	10	11	15
6	6. 直結エンジンの潤滑油・オイルを補給する	11	11	14
7	7. 排煙機の設置及びダクト取付を改修する	5	5	12
7	8. 排煙口のオペレーターの障害物を撤去する	6	6	10
9	9. 自家用発電装置補機類(コンプレッサー等)を改修する	9	9	3
10	10. 排煙口の大きさ、位置を変更する	6	6	8
11	11. 可動防煙壁の煙感連動、手動開放装置、及びリレー巻き取り器を改修する	4	4	11
12	12. 機械排煙のダクトの材質の変更及び接続部分を改修する	7	7	4
13	13. 直結エンジンの計器・排気管等を整備するか変更をする	4	4	9
14	14. 機械排煙口のオペレーターの設置を適切に作動できる位置に変更する	4	5	7
15	15. 防火ダンパー、点検口を設置する	5	5	5
16	16. 排煙口と手動開放装置の各信号、リレーを改修する	4	7	3
17	17. 排煙機の各種のリレーを改修する	3	3	6
18	18. 直結エンジンの設置場所・環境を整備する	2	2	7
18	19. 排煙口の周囲の障害物を撤去する	4	4	3
20	20. 機械排煙口のオペレーターの表示を見易い位置に設置する	3	3	4
21	21. 機械排煙口のオペレーターのオーバーホールを行う	2	2	3
22	22. 中央管理方式の排煙設備の各信号、リレーを改修する	2	2	2
23	23. 防火ダンパーのヒューズ溶解温度を適切なものに変更する	1	1	3
23	24. 給気ダクトの材質の変更、接続部分を改修する		2	3
25	25. 自家用発電装置の電磁開閉器・電圧器を交換する		2	1
26	26. 煙排出口の位置を変更し、ダクトとの接続部分を改修する	2		
27	27. 自家用発電装置のセル始動用蓄電池の液料を補充し改修する			1
27	28. 自家用発電装置のVベルトの張り具合及び排気管を改修する			1
27	29. 排煙機のベルト類、ダクトの緩み漏れ等の整備する		1	
計.		157	165	240

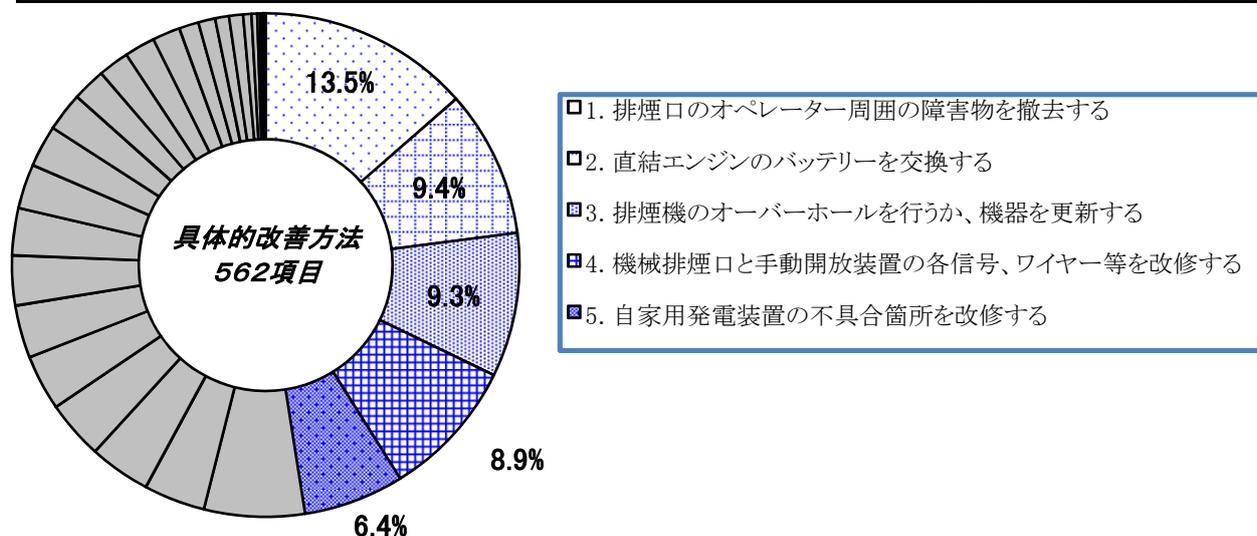


図3.3.2.3 排煙設備の「具体的改善内容」項目の3年間の記載内容別割合

(3) 非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の記載内容と件数

表3.3.2.2及び図3.3.2.4に非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の年度別(平成16～18年度)の記載内容別の件数と3年間の記載内容別割合を示す。

表3.3.2.3 非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の年度別(平成16～18年度)の記載内容別件数

順位	具体的な改善方法	H16年度	H17年度	H18年度
1	1. 内蔵バッテリーの交換をする	5,433	5,514	6,942
2	2. 充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする	1,576	1,605	1,560
3	3. 器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする	321	330	418
4	4. 器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする	94	97	120
5	5. 内蔵型配線の誤配線を適切な施工に改修する	55	56	125
6	6. 電源別置型配線の誤配線を適切な施工に改修する	16	16	49
9	9. 内蔵型配線の区画貫通部の埋め戻しを適切な施工に改修する	16	18	16
8	8. 電源別置型のバッテリーの交換か電解液等が不足している場合は補給する	13	13	20
7	7. 自家用発電装置誤配線を適切な施工に改修する	2	2	32
12	12. 切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	3	3	5
13	16. 分電盤の接地線の接続部分の緩み等を改修する	4	4	3
11	11. 自家用発電装置切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	1	1	7
10	10. 自家用発電装置の冷却水及び油量を改修する			6
13	13. 電源別置型の、電磁開閉器の交換等を行う	1	1	3
13	14. 別置蓄電池の電解液比重の適正化、極板の交換を行う			3
13	15. 白熱灯を取り付ける			3
17	17. 充電器に発熱等があり改善方法が不明の場合専門技術者に依頼する			2
17	18. 不点灯の場合、配線切替回路をチェック、不明の場合専門技術者に依頼する			2
	計.	7,535	7,660	9,318

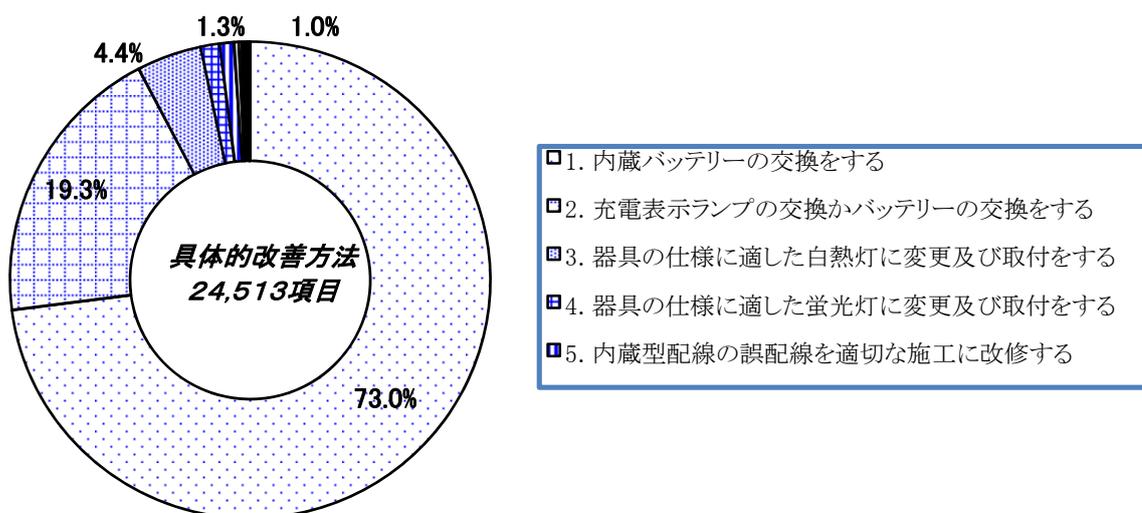


図3.3.2.4 非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の3年間の記載内容別割合

3. 3. 3 用途別延べ面積別の報告件数

表3.3.3.1に用途別延べ面積別の年度別(平成16～18年度) 報告件数を示す。

表3.3.3.1 用途別延べ面積別の年度別(平成16～18年度) 報告件数

用途 コード	延べ面積 主用途	～ 5,000㎡			5,001 ～ 10,000㎡			10,001㎡ ～			合計(件)			
		16年度	17年度	18年度	16年度	17年度	18年度	16年度	17年度	18年度	16年度	17年度	18年度	
(イ)	11	劇場	9	11	9	2	3	2	12	15	16	23	29	27
		映画館	11	13	12	6	6	5	9	8	7	26	27	24
		演芸場	4	6	5	0	0	0	0	0	0	4	6	5
	12	観覧場	2	3	4	4	4	4	11	11	11	17	18	19
		公会堂	2	1	0	3	2	2	0	0	0	5	3	2
		集会場	246	251	247	22	24	20	10	9	8	278	284	275
	13	ホテル	136	135	157	64	63	57	92	94	97	292	292	311
		旅館	3	4	3	1	0	0	0	0	0	4	4	3
	14	百貨店	3	2	3	15	15	15	75	85	86	93	102	104
マーケット		50	64	60	42	46	45	30	34	40	122	144	145	
物販店舗		63	76	74	65	77	80	99	118	124	227	271	278	
小計		529	566	574	224	240	230	338	374	389	1,091	1,180	1,193	
(ロ)	21	病院	322	323	324	74	90	89	80	84	87	476	497	500
		診療所	57	58	52	2	2	2	0	0	0	59	60	54
		福祉施設	555	611	622	17	24	29	5	7	7	577	642	658
		養老院	181	207	235	42	53	55	7	8	8	230	268	298
	22	ホテル	128	139	137	0	0	0	0	0	0	128	139	137
		旅館	29	26	22	0	0	0	0	0	0	29	26	22
	23	学校	1,119	1,312	1,323	510	575	590	154	204	213	1,783	2,091	2,126
	24	博物館	10	10	10	1	1	1	2	2	2	13	13	13
		美術館	4	4	3	2	1	2	0	0	1	6	5	6
		図書館	17	17	16	0	0	0	0	0	0	17	17	16
運動施設		50	60	57	38	44	42	7	6	7	95	110	106	
小計		2,472	2,767	2,801	686	790	810	255	311	325	3,413	3,868	3,936	
(ハ)	31	百貨店	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		マーケット	208	218	227	0	0	0	0	0	0	208	218	227
		物販店舗	301	376	373	0	0	0	0	0	0	301	376	373
	32	展示場	23	24	29	5	4	4	6	7	6	34	35	39
		舞踏場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		遊技場	118	143	141	14	17	17	11	16	11	143	176	169
		公衆浴場	22	20	21	2	2	1	1	2	2	25	24	24
		飲食店Ⅰ (風営法対象)	184	200	210	6	7	8	2	3	4	192	210	222
		飲食店Ⅱ (飲食店Ⅰ以外)	331	398	394	23	30	28	19	23	24	373	451	446
	33	複合建物	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
34	事務所	2,509	2,798	2,854	1,178	1,334	1,378	1,090	1,209	1,256	4,777	5,341	5,488	
小計		3,696	4,177	4,249	1,228	1,394	1,436	1,130	1,261	1,304	6,054	6,832	6,989	
(ニ)	40	共同住宅	12,486	15,825	15,690	1,924	2,176	2,301	987	1,151	1,282	15,397	19,152	19,273
		寄宿舎	303	311	292	49	61	58	20	22	19	372	394	369
		下宿	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計		12,789	16,136	15,982	1,973	2,237	2,359	1,007	1,173	1,301	15,769	19,546	19,642	
合計		20,755	22,707	23,606	4,111	4,661	4,835	2,730	3,119	3,319	26,327	31,426	31,760	

3. 3. 4 報告年度別の指摘の分析

(1) 平成16年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法・報告件数・報告割合

表3.3.4.1と図3.3.4.1に平成16年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数と割合を示す。

表3.3.4.1 平成16年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数

順位	具体的な改善方法	報告件数
1	1. 排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する	17
2	2. 排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する	16
2	3. 機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤー等を改修する	16
4	4. 直結エンジンのバッテリーを交換する	14
5	5. 直結エンジンの潤滑油・オイルを補給する	11
6	6. 自家用発電装置の不具合箇所を改修する	10
7	7. 排煙機の各種のリレーを改修する	9
8	8. 機械排煙口のオペレーターの表示を見易い位置に設置する	7
9	9. 排煙口の大きさ位置を変更する	6
9	10. 直結エンジンの計器・排気管等を整備するか変更をする	6
11	11. 機械排煙のダクトの材質の変更及び接続部分を改修する	5
11	12. 排煙機の設置及びダクト取付を改修する	5
13	13. 排煙口の周囲の障害物を撤去する	4
13	14. 可動防煙壁の煙感連動、手動開放装置、及びリレー巻き取り器を改修する	4
13	15. 排煙口と手動開放装置の各信号、リレーを改修する	4
13	16. 機械排煙口のオペレーターの設置を適切に作動できる位置に変更する	4
13	17. 排煙口のオペレーターの障害物を撤去する	4
18	18. 自家用発電装置補機類（コンプレッサー等）を改修する	3
18	19. 防火ダンパー、点検口を設置する	3
18	20. 給気ダクトの材質の変更、接続の改修	2
18	21. 煙排出口の位置を変更し、ダクトとの接続部分を改修する	2
18	22. 直結エンジンの設置場所・環境を整備する	2
18	23. 機械排煙口のオペレーターのオーバーホールを行う	2
18	24. 中央管理方式の排煙設備の各信号、リレーを改修する	2
25	25. 防火ダンパーのヒューズ溶解温度を適切なものに変更する	1
計.		159

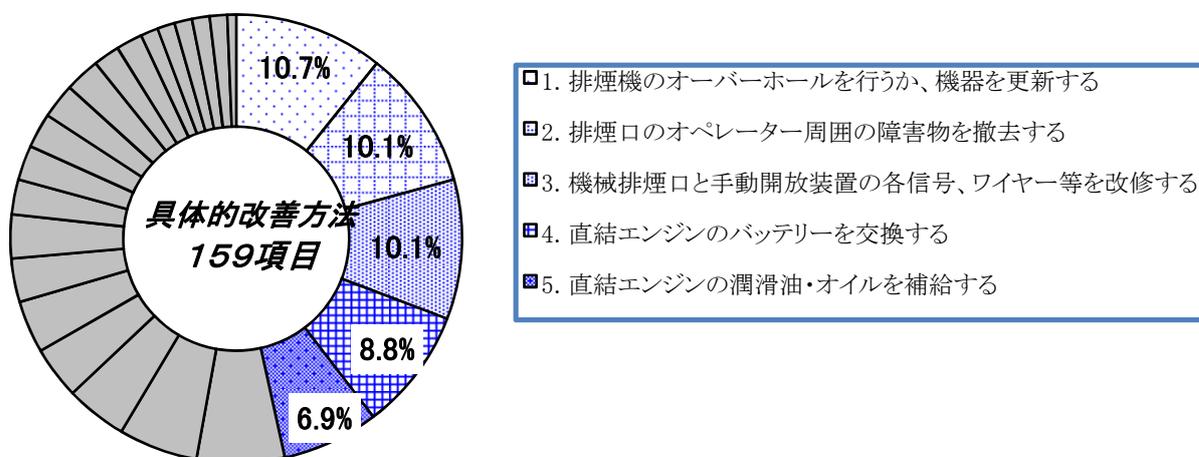


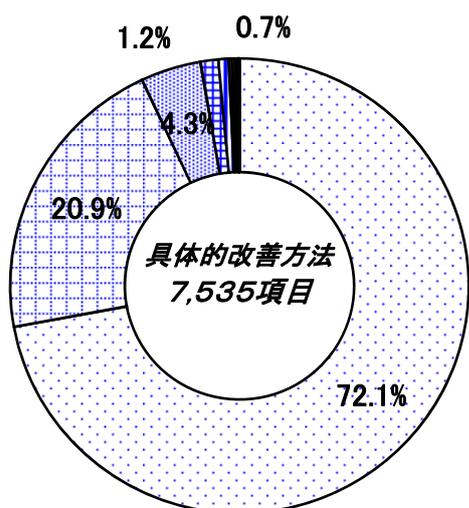
図3.3.4.1 平成16年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(2) 平成16年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法・報告件数・報告割合

表3.3.4.2と図3.3.4.2に平成16年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数と割合を示す。

表3.3.4.2 平成16年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数

順位	具体的な改善方法	項目数
1	1. 内蔵バッテリーの交換をする	5,433
2	2. 充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする	1,576
3	3. 器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする	321
4	4. 器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする	94
5	5. 内蔵型配線の誤配線を適切な施工に改修する	55
6	6. 内蔵型配線の区画貫通部の埋め戻しを適切な施工に改修する	16
6	7. 電源別置型配線の誤配線を適切な施工に改修する	16
8	8. 電源別置型のバッテリーの交換か電解液等が不足している場合は補給する	13
9	9. 分電盤の接地線の接続部分の緩み等を改修する	4
10	10. 切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	3
11	11. 自家用発電装置誤配線を適切な施工に改修する	2
12	12. 電源別置型の、電磁開閉器の交換等を行う	1
12	13. 自家用発電装置切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	1
	計.	7,535



- 1. 内蔵バッテリーの交換をする
- 2. 充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする
- 3. 器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする
- 4. 器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする
- 5. 内蔵型配線の誤配線を適切な施工に改修する

図3.3.4.2 平成16年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(3) 平成16年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と割合

表3.3.4.3に平成16年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と割合を示す。

表3.3.4.3 平成16年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と報告割合

(1) 法改正の経緯

昭和45年6月1日 (建築基準法の一部改正)
・高さ31mを超える建物に非常用エレベーター設置規定 ・消火設備に加え排煙設備、非常用の照明装置及び進入口を追加 等
昭和62年10月6日 (建築基準法施行令の一部改正)
・高さ31m以下の共同住宅の住戸は200㎡以内は排煙設備免除に緩和 等
平成12年6月1日 (平成10年建築基準法の一部改正の一部施行)
・単体規定の性能規定化 － 耐火設計法,避難検証法導入 等

(2) 全体 (初回確認済証交付日の入力があるもの)

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	86	5,613	2.5%	24.6%
既存不適合	0	18	0.0%	0.1%
要注意	18	1	0.5%	0.0%
指摘なし	3,319	17,149	97.0%	75.3%
計(件)	3,423	22,781		

(3) ~昭和45年5月31日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	1	123	0.9%	15.4%
既存不適合	0	6	0.0%	0.8%
要注意	0	0	0.0%	0.0%
指摘なし	106	669	99.1%	83.8%
計(件)	107	798		

(4) 昭和45年6月1日~昭和62年10月5日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	57	2,285	3.6%	27.1%
既存不適合	0	8	0.0%	0.1%
要注意	13	0	0.8%	0.0%
指摘なし	1,501	6,152	95.5%	72.8%
計(件)	1,571	8,445		

(5) 昭和62年10月6日~平成12年5月31日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	22	2,854	1.5%	27.3%
既存不適合	0	3	0.0%	0.0%
要注意	4	1	0.3%	0.0%
指摘なし	1,408	7,592	98.2%	72.7%
計(件)	1,434	10,450		

(6) 平成12年6月1日~ 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	1	141	0.5%	6.6%
既存不適合	0	0	0.0%	0.0%
要注意	0	0	0.0%	0.0%
指摘なし	218	2,005	99.5%	93.4%
計(件)	219	2,146		

(4) 平成17年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法・報告件数・報告割合

表3.3.4.4と図3.3.4.3に平成17年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数と割合を示す。

表3.3.4.4 平成17年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数

順位	具体的な改善方法	項目数
1	1. 排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する	18
2	2. 排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する	17
3	3. 直結エンジンのバッテリーを交換する	14
3	4. 機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤー等を改修する	14
5	5. 直結エンジンの潤滑油・オイルを補給する	11
5	6. 自家用発電装置の不具合箇所を改修する	11
7	7. 排煙機の各種のリレーを改修する	9
8	8. 排煙口と手動開放装置の各信号、リレー等を改修する	7
8	9. 機械排煙口のオペレーターの表示を見易い位置に設置する	7
10	10. 排煙口の大きさ位置を変更する	6
10	11. 直結エンジンの計器・排気管等を整備するか変更をする	6
12	12. 排煙機の設置及びダクト取付を改修する	5
12	13. 機械排煙のダクトの材質の変更及び接続部分を改修する	5
12	14. 機械排煙口のオペレーターの設置を適切に作動できる位置に変更する	5
15	15. 可動防煙壁の煙感連動、手動開放装置、及びリレー巻き取り器を改修する	4
15	16. 排煙口の周囲の障害物を撤去する	4
15	17. 排煙口のオペレーターの障害物を撤去する	4
18	18. 防火ダンパー、点検口を設置する	3
18	19. 自家用発電装置補機類（コンプレッサー等）を改修する	3
20	20. 直結エンジンの設置場所・環境を整備する	2
20	21. 煙排出口の位置を変更し、ダクトとの接続部分を改修する	2
20	22. 給気ダクトの材質の変更、接続の改修	2
20	23. 機械排煙口のオペレーターのオーバーホールを行う	2
20	24. 中央管理方式の排煙設備の各信号、リレーを改修する	2
25	25. 防火ダンパーのヒューズ溶解温度を適切なものに変更する	1
25	26. 排煙機のベルト類、ダクトの緩み漏れ等の整備する	1
	計.	165

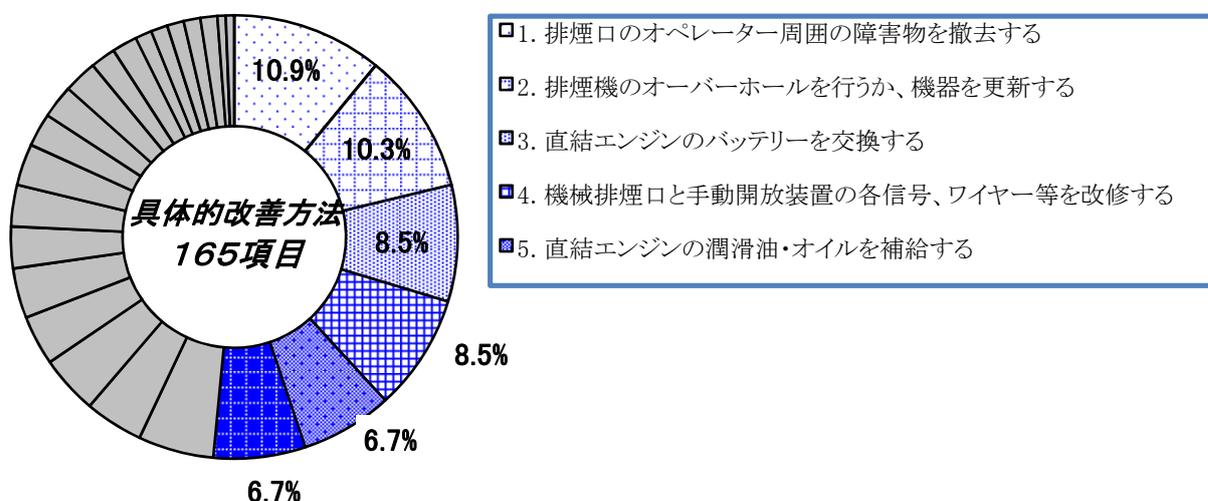


図3.3.4.3 平成17年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(5) 平成17年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法・報告件数・報告割合

表3.3.4.5と図3.3.4.4に平成17年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数と割合を示す。

表3.3.4.5 平成17年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数

順位	具体的な改善方法	項目数
1	1. 内蔵バッテリーの交換をする	5,514
2	2. 充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする	1,605
3	3. 器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする	330
4	4. 器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする	97
5	5. 内蔵型配線の誤配線を適切な施工に改修する	56
6	6. 内蔵型配線の区画貫通部の埋め戻しを適切な施工に改修する	18
7	7. 電源別置型配線の誤配線を適切な施工に改修する	16
8	8. 電源別置型のバッテリーの交換か電解液等が不足している場合は補給する	13
9	9. 切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	3
10	10. 分電盤の接地線の接続部分の緩み等を改修する	4
11	11. 自家用発電装置誤配線を適切な施工に改修する	2
12	12. 自家用発電装置切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	1
12	13. 電源別置型の電磁開閉器の交換等を行う	1
	計.	7,660

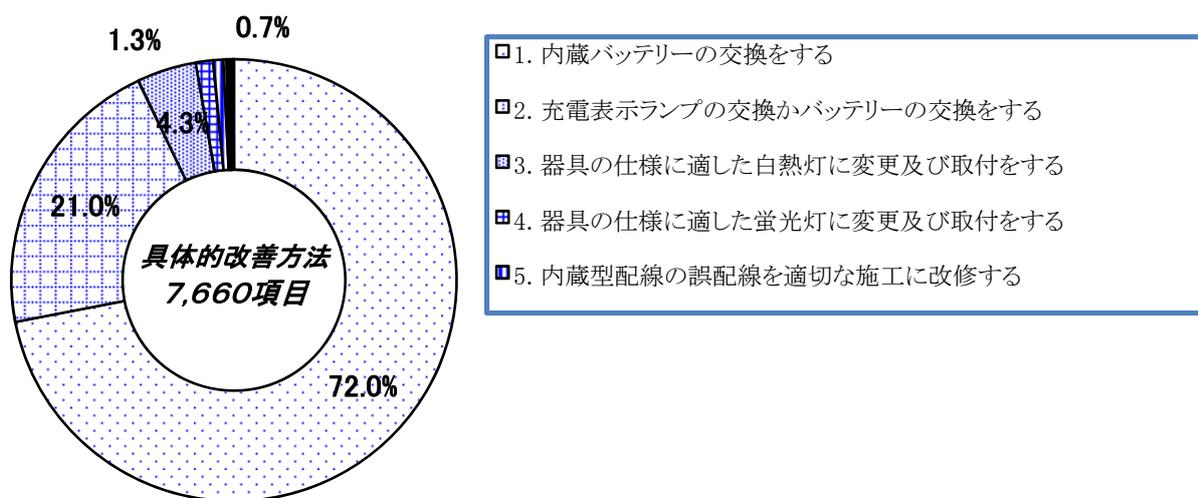


図3.3.4.4 平成17年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(6) 平成16年度から平成17年度に改善された排煙設備・非常用照明装置報告件数・報告割合の分析

表3.3.4.6と図3.3.4.5に平成17年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の報告件数と報告割合を示し、表3.3.4.7と図3.3.4.8に平成16年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置で平成17年度末における改善状況を示す。

建築設備の定期検査報告では、建築基準法に基づく要求に対して優先的な評価を行っている。要注の指摘があっても適宜指摘事項の改善が行われるもの（すぐに改善できるもの）については、集計上「指摘なし」という判定になっている。また、平成16年度に現行の報告書式に変更されたことから、旧報告書式が使用できる猶予期間中に報告されたものがあり、現行報告書式との対比が難しいことから、これらの理由により、集計上100パーセントの比率でないものもある。

表3.3.4.6 平成17年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の件数

区分け	H15以前	H16	H17	排煙設備(H17)			非常用の照明装置(H17)		
				改善総数	要注意	不適合	改善総数	要注意	不適合
I	改善報告	未報告	改善報告	31	10	21	987	2	985
II	—	改善報告	改善報告	*1) 67	*1) 8	*1) 59	*1) 4066	*1) 0	*1) 4066
III	—	—	改善報告	67	14	53	2141	1	2140
計(平成17年度改善総数)				165	*2) 32	*2) 133	7194	*3) 3	*3) 7191

*1) p.62 表3.3.4.7のロのデータと同じ。

*2) p.50 表3.3.1.2のH17年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「32」と「44」の相違がある。

*3) p.51 表3.3.1.3のH17年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「3」と「8」の相違がある。

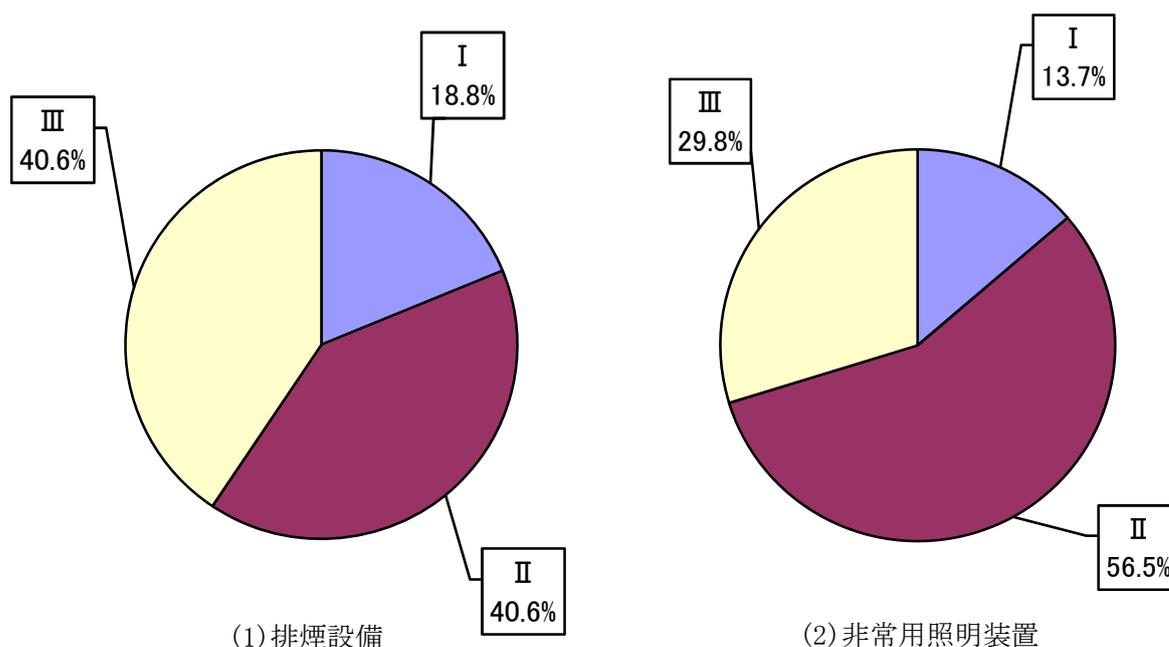


図3.3.4.5 平成17年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の割合

表3.3.4.7 平成16年度に改善報告されたもので、平成17年度末における改善状況

区分け	H16	H17	排煙設備(H16)			非常用の照明装置(H16)		
			改善総数	要注意	不適合	改善総数	要注意	不適合
イ	改善報告	改善済み	31	7	24	1,321	1	1,320
ロ	改善報告	未報告	5	1	4	226	0	226
ハ	改善報告	改善報告	*1) 67	*1) 8	*1) 59	*1) 4066	*1) 0	*1) 4066
	計(平成16年度改善総数)		103	*2) 16	*2) 87	5613	*3) 1	*3) 5612

*1) p.61 表3.3.4.6のⅡのデータと同じ。

*2) p.50 表3.3.1.2のH16年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「16」と「18」の相違がある。

*3) p.51 表3.3.1.3のH16年度のデータと同じ。

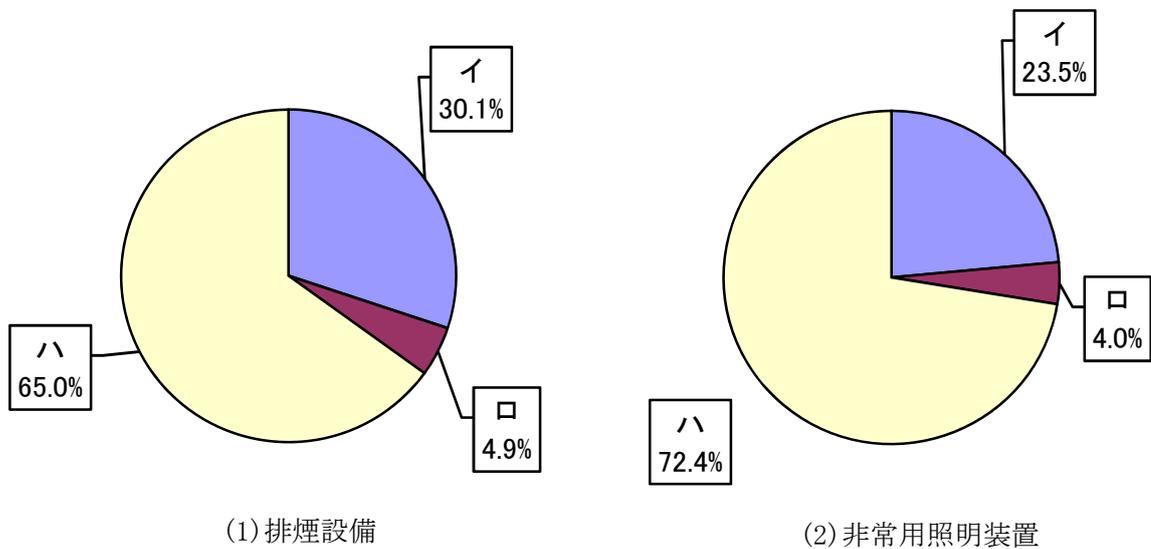


図3.3.4.6 平成16年度に改善報告されたもので、平成17年度末における改善状況

(7) 平成17年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と割合

表3.3.4.8に平成17年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と割合を示す。

表3.3.4.8 平成17年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と報告割合

(1) 法改正の経緯

昭和45年6月1日 (建築基準法の一部改正)
・高さ31mを超える建物に非常用エレベーター設置規定 ・消火設備に加え排煙設備、非常用の照明装置及び進入口を追加 等
和62年10月6日 (建築基準法施行令の一部改正)
・高さ31m以下の共同住宅の住戸は200㎡以内は排煙設備免除に緩和 等
平成12年6月1日 (平成10年建築基準法の一部改正の一部施行)
・単体規定の性能規定化 － 耐火設計法,避難検証法導入 等

(2) 全体 (初回確認済証交付日の入力があるもの)

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	128	7,143	3.1%	26.3%
既存不適合	1	47	0.0%	0.2%
要注意	45	7	1.1%	0.0%
指摘なし	4,018	20,001	95.8%	73.5%
計(件)	4,192	27,198		

(3) ~昭和45年5月31日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	6	185	4.1%	16.7%
既存不適合		9		0.8%
要注意				
指摘なし	139	914	95.9%	82.5%
計(件)	145	1,108		

(4) 昭和45年6月1日~昭和62年10月5日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	67	2,815	3.7%	29.2%
既存不適合	1	24	0.1%	0.2%
要注意	24	4	1.3%	0.0%
指摘なし	1,734	6,796	95.0%	70.5%
計(件)	1,826	9,639		

(5) 昭和62年10月6日~平成12年5月31日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	42	3,631	2.5%	30.9%
既存不適合		12		0.1%
要注意	16	1	0.9%	0.0%
指摘なし	1,655	8,113	96.6%	69.0%
計(件)	1,713	11,757		

(6) 平成12年6月1日~ 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	4	218	1.0%	6.4%
既存不適合				
要注意	3	2	0.8%	0.1%
指摘なし	383	3,209	98.2%	93.6%
計(件)	390	3,429		

(8) 平成18年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法・報告件数・報告割合

表3.3.4.9と図3.3.4.7に平成18年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数と割合を示す。

表3.3.4.9 平成18年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数

順位	具体的な改善方法	項目数
1	1. 排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する	42
2	2. 直結エンジンのバッテリーを交換する	25
3	3. 機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤー等を改修する	20
4	4. 排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する	18
5	5. 自家用発電装置の不具合箇所を改修する	15
6	6. 直結エンジンの潤滑油・オイルを補給する	14
7	7. 排煙機の設置及びダクト取付を改修する	12
8	8. 可動防煙壁の煙感連動、手動開放装置、及びリレー巻き取り器を改修する	11
9	9. 排煙口のオペレーターの障害物を撤去する	10
10	10. 直結エンジンの計器・排気管等を整備するか変更をする	9
11	11. 排煙口の大きさ、位置を変更する	8
12	12. 直結エンジンの設置場所・環境を整備する	7
13	13. 機械排煙口のオペレーターの設置を適切に作動できる位置に変更する	7
14	14. 排煙機の各種のリレーを改修する	6
15	15. 防火ダンパー、点検口を設置する	5
16	16. 機械排煙のダクトの材質の変更及び接続部分を改修する	4
16	17. 機械排煙口のオペレーターの表示を見易い位置に設置する	4
18	18. 自家用発電装置補機類（コンプレッサー等）を改修する	3
18	19. 防火ダンパーのヒューズ溶解温度を適切なものに変更する	3
18	20. 排煙口と手動開放装置の各信号、リレーを改修する	3
18	21. 機械排煙口のオペレーターのオーバーホールを行う	3
18	22. 排煙口の周囲の障害物を撤去する	3
23	23. 給気ダクトの材質の変更、接続部分を改修する	2
23	24. 中央管理方式の排煙設備の各信号、リレーを改修する	2
25	25. 自家用発電装置のセル始動用蓄電池の液料を補充し改修する	1
25	26. 自家用発電装置の電磁開閉器・電圧器を交換する	1
25	27. 給気ダクトの材質の変更、接続の改修	1
25	28. 自家用発電装置のVベルトの張り具合及び排気管を改修する	1
計.		240

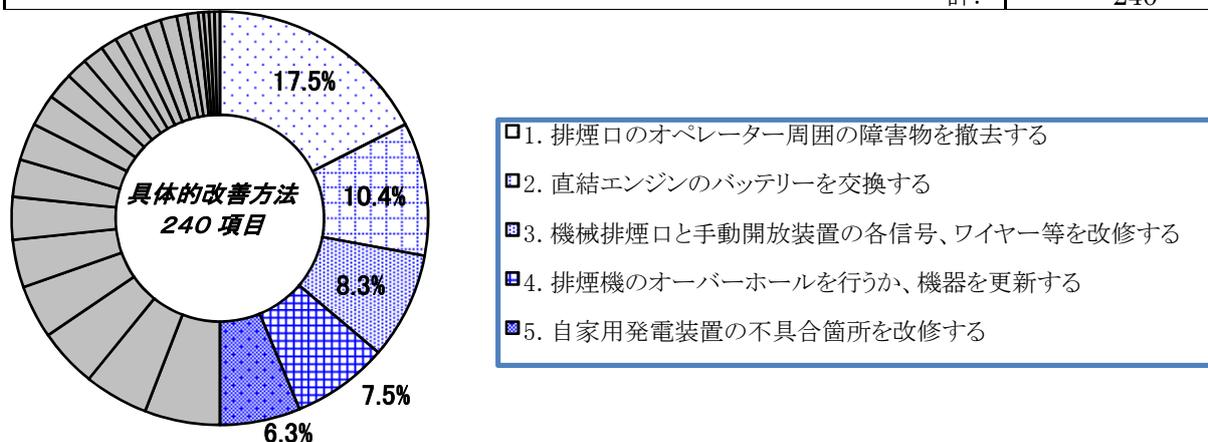


図3.3.4.7 平成18年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(9) 平成18年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法・報告件数・報告割合

表3.3.4.10と図3.3.4.8に平成18年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数と割合を示す。

表3.3.4.10 平成18年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告件数

順位	具体的な改善方法	項目数
1	1. 内蔵バッテリーの交換をする	6,942
2	2. 充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする	1,560
3	3. 器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする	418
4	4. 器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする	120
5	5. 内蔵型配線の誤配線を適切な施工に改修する	125
6	6. 電源別置型配線の誤配線を適切な施工に改修する	49
7	7. 自家用発電装置誤配線を適切な施工に改修する	32
8	8. 電源別置型のバッテリーの交換か電解液等が不足している場合は補給する	20
9	9. 内蔵型配線の区画貫通部の埋め戻しを適切な施工に改修する	16
10	10. 自家用発電装置の冷却水及び油量を改修する	6
11	11. 自家用発電装置切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	7
12	12. 切替回路の電磁開閉器、不足電圧器等を交換する	5
13	13. 電源別置型の、電磁開閉器の交換等を行う	3
13	14. 別置蓄電池の電解液比重の適正化、極板の交換を行う	3
13	15. 白熱灯を取り付ける	3
13	16. 分電盤の接地線の接続部分の緩み等を改修する	3
17	17. 充電器に発熱等があり改善方法が不明の場合専門技術者に依頼する	2
17	18. 不点灯の場合、配線切替回路をチェック、不明の場合専門技術者に依頼する	2
	計.	9,318

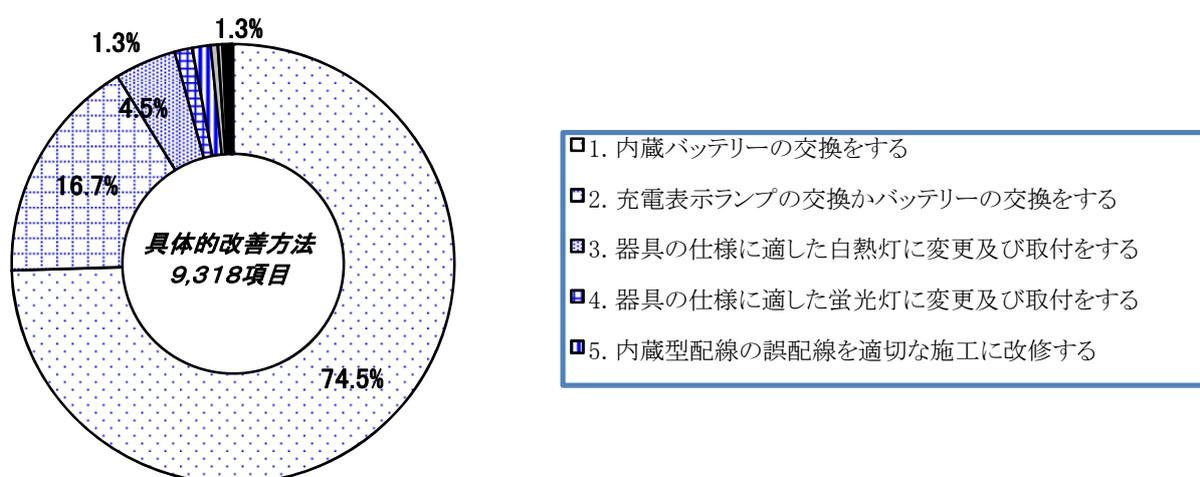


図3.3.4.8 平成18年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(10) 平成17年度から平成18年度に改善された排煙設備・非常用照明装置報告件数・報告割合の分析

表3.3.4.11と図3.3.4.9に平成18年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の報告件数と報告割合を示し、表3.3.4.12と図3.3.4.10に平成17年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置で平成18年度末における改善状況を示す。

建築設備の定期検査報告では、建築基準法に基づく要求に対して優先的な評価を行っている。要注意の指摘があっても適宜指摘事項の改善が行われるもの（すぐに改善できるもの）については、集計上「指摘なし」という判定になっている。また、平成16年度に現行の報告書式に変更されたことから、旧報告書式が使用できる猶予期間中に報告されたものがあり、現行報告書式との対比が難しいことから、これらの理由により、集計上100パーセントの比率でないものもある。

表3.3.4.11 平成18年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の件数

区分け	H16以前	H17	H18	排煙設備(H18)			非常用の照明装置(H18)		
				改善総数	要注意	不適合	改善総数	要注意	不適合
I	改善報告	未報告	改善報告	12	0	12	143	0	143
II	—	改善報告	改善報告	*1) 103	*1) 16	*1) 87	*1) 4874	*1) 0	*1) 4874
III	—	—	改善報告	76	12	64	2,298	0	2,298
計(平成18年度改善総数)				191	*2) 28	*2) 163	7315	*3) 0	*3) 7315

*1) p.67 表3.3.4.12のハのデータと同じ。

*2) p.50 表3.3.1.2のH18年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「28」と「41」の相違がある

*3) p.51 表3.3.1.3のH18年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「0」と「6」の相違がある。

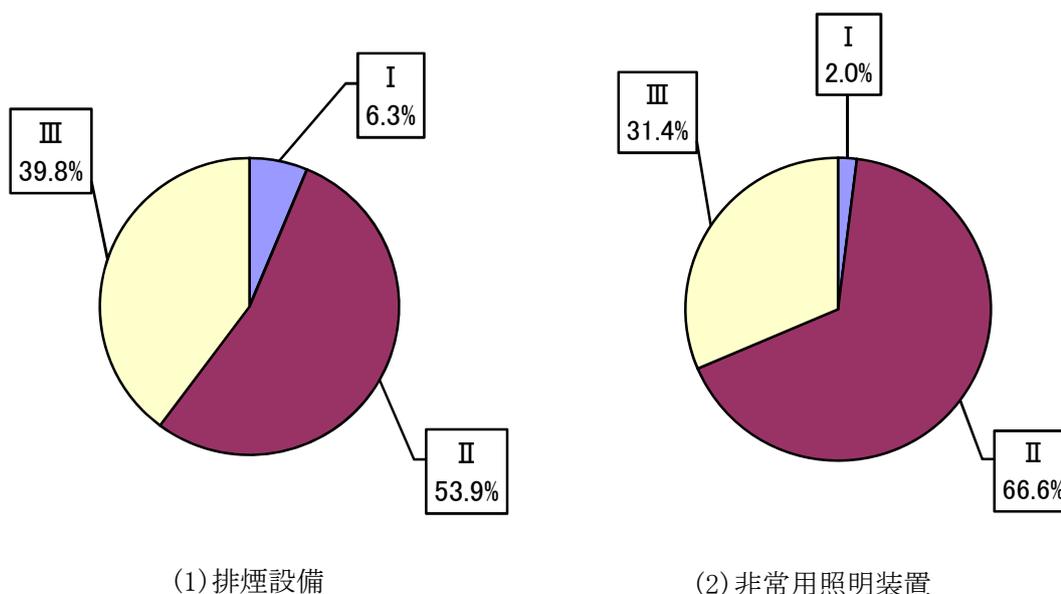


図3.3.4.9 平成18年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の割合

表3.3.4.12 平成17年度に改善報告されたもので、平成18年度末における改善状況

区分け	H17	H18	排煙設備(H17)			非常用の照明装置(H17)		
			改善総数	要注意	不適合	改善総数	要注意	不適合
イ	改善報告	改善済み	55	15	40	1,710	3	1,707
ロ	改善報告	未報告	7	1	6	610	0	610
ハ	改善報告	改善報告	*1) 103	*1) 16	*1) 87	*1) 4874	*1) 0	*1) 4874
	計(平成17年度改善総数)		165	*2) 32	*2) 133	7194	*3) 3	*3) 7191

*1) p.66 表3.3.4.11のⅡのデータと同じ。

*2) p.50 表3.3.1.2のH16年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「16」と「18」の相違がある

*3) p.51 表3.3.1.3のH17年度のデータと同じ。ただし、集計上の理由(p.48)により「3」と「8」の相違がある。

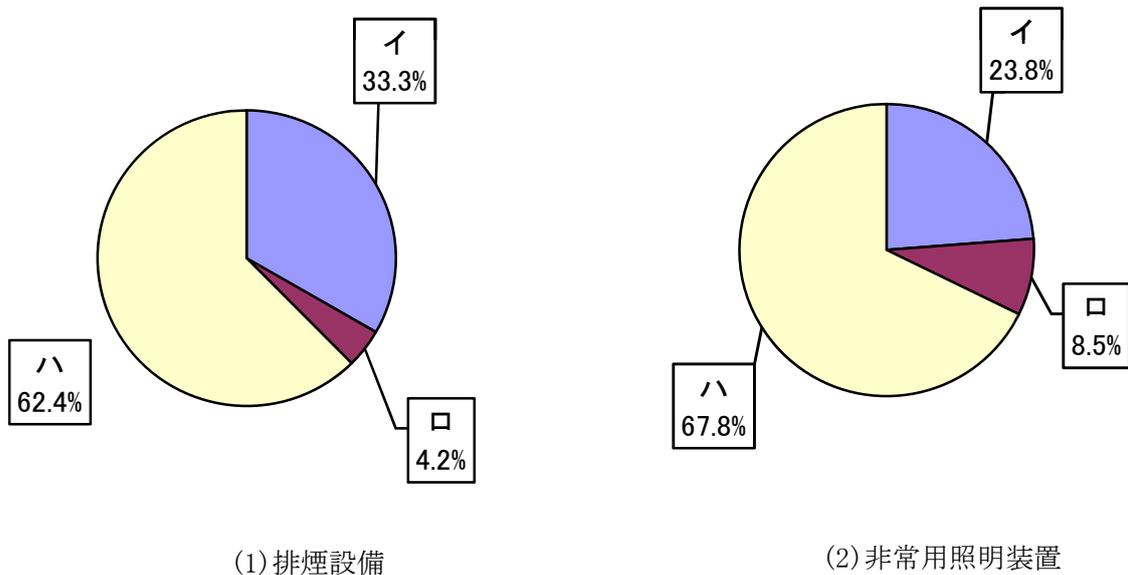


図3.3.4.10 平成17年度に改善報告されたもので、平成18年度末における改善状況

(11) 平成18年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と割合

表3.3.4.13に平成18年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と割合を示す。

表3.3.4.13 平成18年度における建築確認年代別の「検査による指摘の概要」項目の指摘件数と報告割合

(1) 法改正の経緯

昭和45年6月1日 (建築基準法の一部改正)
・高さ31mを超える建物に非常用エレベーター設置規定 ・消火設備に加え排煙設備、非常用の照明装置及び進入口を追加 等
和62年10月6日 (建築基準法施行令の一部改正)
・高さ31m以下の共同住宅の住戸は200㎡以内は排煙設備免除に緩和 等
平成12年6月1日 (平成10年建築基準法の一部改正の一部施行)
・単体規定の性能規定化 － 耐火設計法,避難検証法導入 等

(2) 全体 (初回確認済証交付日の入力があるもの)

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	165	7,310	3.8%	25.9%
既存不適合	1	54	0.0%	0.2%
要注意	41	5	0.9%	0.0%
指摘なし	4,123	20,815	95.2%	73.9%
計(件)	4,330	28,184		

(3) ~昭和45年5月31日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	6	202	4.1%	17.6%
既存不適合		10		0.9%
要注意	1	1	0.7%	0.1%
指摘なし	139	934	95.2%	81.4%
計(件)	146	1,147		

(4) 昭和45年6月1日~昭和62年10月5日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	83	2,823	4.6%	29.9%
既存不適合	1	26	0.1%	0.3%
要注意	20	4	1.1%	0.0%
指摘なし	1,708	6,573	94.3%	69.7%
計(件)	1,812	9,426		

(5) 昭和62年10月6日~平成12年5月31日 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	62	3,690	3.6%	31.6%
既存不適合		12		0.1%
要注意	16		0.9%	
指摘なし	1,657	7,968	95.5%	68.3%
計(件)	1,735	11,670		

(6) 平成12年6月1日~ 初回確認済証交付

	排煙設備	非常用照明装置	排煙設備	非常用照明装置
不適合	3	267	0.6%	5.8%
既存不適合				
要注意	1		0.2%	
指摘なし	493	4,332	99.2%	94.2%
計(件)	497	4,599		

3. 4 定期報告内容の調査結果の考察

平成 16 年度から平成 18 年度の 3 年間にわたる東京都（32 の特定行政庁）の特殊建築物等の定期検査・建築設備の定期検査の報告書をもとに調査を行った。

その結果、以下の知見が得られた。

3. 4. 1 特殊建築物等の定期調査の報告書の分析結果

一部の特殊建築物等の定期調査は、3 年毎に報告がなされており、これらのものは本調査の対象とする報告期間中に 1 度報告される。特殊建築物等の維持管理状況を把握する上で、これらの報告結果から 3 年間における維持管理状況を検討することより、建築設備の定期検査の報告と同じく 1 年あたりの維持管理状況として検討することの方が、建築物と建築設備全体の維持管理状況を把握しやすい。そこで、3 年間の全報告件数から毎年報告する件数の 2 年間の件数を差し引いた報告件数を「特殊建築物等の 1 年あたりの報告件数」として、検討を行った。

1) 特殊建築物等の 1 年あたりの報告建物数の構成

特殊建築物等の定期報告は、報告年度の違いにより、(イ) 1,154 棟 (3.8%) (毎年報告するもの)、(ロ) 8,013 棟 (26.5%) (平成 16 年度に報告するもの)、(ハ) 7,480 棟 (24.7%) (平成 17 年度に報告するもの)、(ニ) 13,557 棟 (44.8%) (平成 18 年度に報告するもの)の構成となっている。建築設備の検査報告結果と比較する上で、特殊建築物等の定期報告を 1 年あたりの報告建物数に換算して、30,294 棟とした。なお、特殊建物の定期報告は、毎年行われるものの割合は 3.8%で、3 年に 1 度の報告がなされている建物が全体の 96.2%を占めている。

2) 「調査による指摘の概要」項目の 3 年間の平均

表 3.2.5.1 及び図 3.2.5.1 より、30,294 棟の特殊建築物等の定期報告で、「指摘なし」は 4,673 棟 (15.4%)、「不適合」2,999 棟 (9.9%)、「要注意」1,447 棟 (4.8%)、「既存不適合」21,175 棟 (69.9%) であり、「既存不適合」が約 7 割を占めた。

なお、「不適合」は建物の構造等が建築基準法令の技術基準に適合していないもの、「要注意」は建物管理が適正になされていないもの、「既存不適合」は建物が建設された後に建築基準法令が改定され現行法令基準に不適合となっているものを含む。

また、定期調査報告の 96%が 3 年に 1 度報告されるものであるため、平成 16～18 年度の調査期間においては、改善状況が確認できなかった。

3) 「構造強度調査」項目の 3 年間の平均

構造強度の調査結果は、表 3.2.5.2 及び図 3.2.5.3 より、「指摘なし」が 80.3%、「不適合」3.5%、「要注意」15.7%、「既存不適合」0.6%であり、「指摘なし」が 8 割を占めた。

主な具体的指摘項目は、表 3.2.6.2 及び図 3.2.6.3 に示すとおり、屋根ふき材等の緊結 — イー 1 外装仕上げ材 (タイル、モルタル、石張り等) が 2,056 棟(25.2%)、構造部材 (建物く体) の耐久 — ア建物く体 (外部) が 1,300 棟(16.0%)、屋根ふき材等の緊結 — ア屋根ふき材、パラペット 1,135 棟(13.9%)であり、それぞれの事例を示すと、

- ・外装材のひび割れが生じており、剥落によりタイルの落下のおそれがある。
- ・鉄筋コンクリート造：軽微なヘアークラックが発生している。
- ・パラペット笠木にひび、浮きが見られる。

といった内容であった。

4) 「耐火構造等の調査」項目の3年間の平均

耐火構造等の調査結果は、表 3.2.5.3 及び図 3.2.5.5 より、「指摘なし」が 28.7%、「不適合」3.1%、「要注意」1.2%、「既存不適格」67.0%であり、「既存不適格」が約 7 割を占めた。

主な具体的指摘項目は、表 3.2.6.3 及び図 3.2.6.4 に示すとおり、防火区画等 — アたて穴区画が 15,598 棟(48.8%)、防火区画等 — ウ避難経路区画が 9,753 棟(30.5%)、耐火・防火性能 — ア外壁が 1,743 棟(4.6%)であり、それぞれの事例を示すと、

- ・エレベーター昇降路が縦穴区画として不成立
- ・エレベーター昇降路が避難経路として区画が不成立
- ・網入ガラスに取替え要す（線入りガラスの場合）

といった内容で、エレベーター昇降路の区画に関連する指摘が約 8 割を占めた。

5) 「避難施設等の調査」項目の3年間の平均

避難施設等の調査結果は、表 3.2.5.4 及び図 3.2.5.7 より、「指摘なし」が 28.0%、「不適合」7.5%、「要注意」9.9%、「既存不適格」54.6%であり、「既存不適格」が半数以上を占めた。

主な具体的指摘項目は、表 3.2.6.4 及び図 3.2.6.5 に示すとおり、階段 — イ階段の状況（共通）が 8,232 棟(54.2%)、二方向避難の確保等 — イ避難バルコニーが 1,916 棟(12.6%)、排煙設備の状況が 878 棟(5.8%)であり、それぞれの事例を示すと、

- ・階段に手摺が未設置
- ・避難器具がない。避難器具の設置が望まれる。
- ・排煙設備が設置されていない。

といった内容で、階段の状況に関するものが半数以上を占めた。

3. 4. 2 建築設備の定期検査の報告書の分析結果

建築設備の定期検査は、用途・規模にかかわらず毎年報告がなされている。そこで、平成 16 年度から平成 18 年度の各年度をもとに検討を行った。

1) 建築設備の定期検査の報告数について

平成 16～18 年度における報告建物数は、表 3.3.1.1 に示すとおり、26,327 棟、31,426 棟、31,760 棟と年度を追うごとに増加した。

平成 16～18 年度における報告建物数の割合は、(イ) 3.9%、(ロ) 12.5%、(ハ) 22.2%、(ニ) 61.4%であった。

2) 「検査による指摘の概要」項目の内訳

表 3.3.1.1 及び図 3.3.1.1、3.3.1.2 より、「不適合」は 22.8～25.0%、「既存不適格」は 3.5

～3.8%、「要注意」は0.1～0.2%、「指摘なし」は71.3～73.4%であり、3年間で大きな変化は見られず、「指摘なし」が7割以上を占めた。

また、この「不適合」についてみると、H16年度6,002件中5,612件、H17年度7,769件中7,191件、H18年度7,937件中7,315件で非常用照明装置の検査結果で「不適合」となっており、不適合の指摘の多くの割合を占めた。

なお、「不適合」は建物の設備等が建築基準法令の技術基準に適合していないもの、「要注意」は他法令が適正になされていないもの、「既存不適格」は建物が建設された後に建築基準法令が改定され現行法令基準に不適合となっているものである。

3) 設備別の「具体的改善内容」項目の記載

図3.3.2.1と3.3.2.2及び表3.3.2.1より、3年間の設備別の「具体的改善内容」項目の不具合構成は、排煙設備2%、非常用照明装置82～86%、換気設備8～9%、給水設備および排水設備4～7%であり、非常用照明装置がほとんどを占めた。

4) 「排煙設備の検査の状況」項目の指摘

表3.3.1.2及び図3.3.1.3より、排煙設備の3年間の指摘割合は、「不適合」2.5～3.8%、「既存不適格」0.1%以下、「要注意」0.5～1.0%、「指摘なし」が95.3～96.9%で、ほとんどが「指摘なし」であった。

主な具体的指摘項目は、表3.3.2.2及び図3.3.2.3より、排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する13.5%、直結エンジンのバッテリーを交換する9.4%、排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する9.3%、機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤー等を改修する8.9%、自家用発電装置の不具合箇所を改修する6.4%となった。

5) 「非常用照明装置の検査の状況」項目の指摘

非常用照明装置の調査結果は、「指摘なし」が73.8%、「不適合」26.0%、「要注意」0.02%、「既存不適格」0.2%であった。

主な具体的指摘項目は、表3.3.2.3及び図3.3.2.4より、内蔵バッテリーの交換をする73.0%、充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする19.3%、器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする4.4%、器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする1.3%であり、内蔵バッテリーの交換をするが全体の約3/4を占めた。

3. 4. 3 特殊建築物等の定期調査と建築設備の定期検査の報告書の分析結果の比較

報告件数を特殊建築物等の定期調査報告の4つの分類に分けた場合の割合を見ると、表3.4.1に示すとおりで、(ロ)と(二)の建物分類に違いがあることが分かる。

表3.4.1 特殊建築物等の定期調査報告の4つの分類別報告割合

建物分類	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)
特殊建築物等の定期報告	3.8%	26.5%	24.7%	44.8%
建築設備の定期報告	3.9%	12.5%	22.2%	61.4%

特殊建築物等の定期調査報告から指摘の概要をみると、「指摘なし」は 15.4%に対して、建築設備の定期検査の報告では、「指摘なし」は 71.9%という違いが見られた。

特殊建築物等の定期調査の調査項目のうち、耐火構造等については 79.2%、避難施設等については 72.0%の建物で不備、不適合があると報告されていた。これらは、建物躯体の工事を要し、費用も多くかかることから、改善が進まない理由と考えられる。

建築設備等の定期検査の検査項目では、非常用照明装置の指摘項目が全体の 81.8%を占めていた。これらの指摘に対して、「具体的改善内容」を見ると非常用照明装置の割合が 85.6%を占めており、かつその内容は、内蔵バッテリーの交換をする 73.0%、充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする 19.3%でほとんどを占めていることから、問題はあっても容易に改善できる項目といえる。

3. 5 定期報告内容の調査結果のまとめ

平成16年度から平成18年度の3年間にわたる東京都（32の特定行政庁）の特殊建築物等の定期検査・建築設備の定期検査の報告書をもとに調査を行った。

その結果、以下の知見が得られた。

3. 5. 1 特殊建築物等の定期調査の報告書の分析のまとめ

特殊建物の定期報告の調査結果のまとめとして、以下のことがわかった。

- ・東京都における特殊建物の定期報告の総数は、約3万棟で、毎年行われるものは3.8%で、3年に1度の報告がなされている建物は全体の96.2%であった。
- ・約3万棟の特殊建築物等の定期報告の指摘の概要から、「指摘なし」は15.4%、「不適合」は9.9%、「要注意」は4.8%、「既存不適格」は69.9%であった。
- ・構造強度の調査結果からは、「指摘なし」が80.3%、「不適合」が3.5%、「要注意」が15.7%、「既存不適格」が0.6%であった。主な具体的指摘項目は、タイル、モルタル、石張り等外装仕上げ材の不備、外部躯体の不備、屋根葺き材、パラペットの不備であった。
- ・耐火構造等の調査結果は、「指摘なし」が28.7%、「不適合」が3.1%、「要注意」が1.2%、「既存不適格」が67.0%であった。主な具体的指摘項目は、堅穴区画の不備、外壁の不備、避難経路区画の不備、防火扉、防火シャッターの状況の不備であった。
- ・避難施設等の調査結果は、「指摘なし」が28.0%、「不適合」が7.5%、「要注意」が9.9%、「既存不適格」が54.6%であった。主な具体的指摘項目は、階段の不備、避難バルコニー、避難器具の不備であった。

3. 5. 2 建築設備の定期検査の報告書の分析のまとめ

建築設備の定期検査の調査結果のまとめとして、以下のことがわかった。

- ・平成16～18年度における報告建物数は、表3.3.1.1に示すとおり、26,327棟、31,426棟、31,760棟と年度を追うごとに増加したが約3万棟で、全て毎年行われていた。
- ・約3万棟の建築設備の定期報告の指摘の概要から、「不適合」は22.8～25.0%、「既存不適格」は3.5～3.8%、「要注意」は0.1～0.2%、「指摘なし」は71.3～73.4%であり、3年間で大きな変化は見られず、「指摘なし」が7割以上を占めた。
- ・3年間の設備別の「具体的改善内容」項目の不具合構成は、排煙設備2%、非常用照明装置82～86%、換気設備8～9%、給水設備および排水設備4～7%であり、非常用照明装置がほとんどを占めた。
- ・排煙設備の3年間の指摘割合は、「不適合」2.5～3.8%、「既存不適格」0.1%以下、「要注意」0.5～1.0%、「指摘なし」が95.3～96.9%で、ほとんどが「指摘なし」であった。主な具体的指摘項目は、表3.3.2.2及び図3.3.2.3より、排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する13.5%、直結エンジンのバッテリーを交換する9.4%、排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する9.3%、機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤー等を改修する8.9%、自家用発電装置の不具合箇所を改修する6.4%であった。

- ・非常用照明装置の調査結果は、「指摘なし」が73.8%、「不適合」26.0%、「要注意」0.02%、「既存不適合」0.2%であった。主な具体的指摘項目は、表3.3.2.3及び図3.3.2.4より、内蔵バッテリーの交換をする73.0%、充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする19.3%、器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする4.4%、器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする1.3%であり、内蔵バッテリーの交換をするが全体の約3/4を占めた。

3. 5. 3 特殊建築物等の定期調査と建築設備の定期検査の報告書の分析結果の比較のまとめ

特殊建物の定期報告の調査結果と建築設備の定期検査の調査結果を比較して、以下のことがわかった。

- ・特殊建築物等の定期調査の報告から、「指摘なし」は15.4%に対して、建築設備の定期検査の報告から「指摘なし」は71.3%という違いが見られた。
 - ・特殊建築物等の定期調査の調査項目のうち、耐火構造等については79.2%、避難施設等については72.0%の建物で不備、不適合があると報告されていた。これらは、建物躯体の工事を要し、費用も多くかかることから、改善が進まない理由と考えられる。
- ・建築設備等の定期検査の検査項目のうち、非常用照明装置の指摘項目が全体の81.8%を占めていた。これらの指摘に対して、「具体的改善内容」を見ると非常用照明装置の割合が85.6%を占めていることから、問題はあっても容易に改善できる項目といえる。

第4章 防災設備の管理状況および作動に関するヒアリング

4. 1 ヒアリングの目的・対象・方法

防災設備の効果的な維持管理方策に資するため、防災設備の作動および管理状況について直接関与している現場の検査技術者、建物所有者・管理者、消防機関などに対しヒアリングを行い、その結果を分析して、今後の維持管理施策に活用できる調査資料として整理することを目的とする。

調査は、実際に調査・検査を行う技術者、建物の所有者・管理者と消防機関を対象に行い、次に示す通り行った。なお、ヒアリング内容は基本的な質問内容以外に、管理・所有する建物の用途などヒアリング対象の特性に応じて加えた。

(1) 調査・検査を行う技術者

定期報告調査・検査を行う立場から、現場の技術者に対してヒアリングを行った。現場技術者は、一級建築士、二級建築士、国土交通大臣が定める資格のいずれかを有する必要があるが、今回のヒアリング対象はこれらの資格を有し、東京都内で実際に定期調査・検査を行っている者とした。

ヒアリングの依頼方法は、建築設備の定期点検の報告のため、東京都内の建築設備定期報告受付窓口である(財)日本建築設備・昇降機センターを訪れた技術者に対して行い、了承を得られた技術者を対象としている。

その結果、ヒアリング対象となった主な検査者は、建築設備定期報告を主業務に行っている場合が多いことから、定期報告制度への意識が高いという傾向が見られた。以下、定期報告制度への意識が高くなったと考えられる理由を示す。

- 1) 平成20年4月より、定期検査内容が変わることへの何かしらの警戒感により、協力依頼の説明時点で、承諾が得られなかったケースがほとんどであった。そのため、ヒアリングの対象となった検査者は、定期報告制度に対する理解が深く、防災意識の高い人の割合が高くなったと考えられる。
- 2) 1～数名の検査者による検査会社が多く、繁忙期の年度末時期に、ヒアリング(建物管理者側の同行を含む)へ費やす時間の調整が取れない回答が多数あった。よって、複数検査者のいる会社に相談せざるを得ず、かつ、このような複数検査者のいる規模の会社では、検査を主業務として行っている場合が多いことから、定期報告制度への意識が高くなっていると考えられる。

(2) 建物所有者・管理者

建築物の定期調査・検査報告は、基本的に建物の所有者または管理者の義務であるが、建物管理者は、建物所有者の依頼により管理を行っている場合が多い。

今回、建物所有者・管理者へのヒアリングは、原則、定期報告にかかわる検査者に紹介を依頼した。管理体制、用途・規模などが重複しないようヒアリングを依頼したものの、ヒアリングに承諾してもらえた建築物の管理者・所有者も、検査者同様、建築物の維持管理意識が高い方が多くなったといえる。このような理由から、今回のヒアリングの対象が、建物所有者が直接建物を管理している場合が多くなった理由の一つと考えられる。

以下、定期報告制度への意識が高くなったと考えられる理由を示す。

- 1) 消防による定期報告が一般に認識されており、建物管理者・所有者は消防からの依頼との勘違いが多く、国土交通省の依頼の主旨が正しく伝わらなかったから。

- 2) 耐震強度偽造など世間的に問題視されていることもあり、査察との勘違いもあって、建築物自体には問題がなく、日常的に建築物の維持管理が行われ、意識の高い管理者が承諾したケースがほとんどであった。よって、定期調査・報告内容で何らかの指摘がある建物管理者の承諾が得られなかった。

また、依頼の際に未承諾となった主な理由を次に示す。

- 1) 一番多い理由としては、今回ヒアリングの依頼を行った検査者は、管理者とは直接業務関係がないことが一般的で、依頼をするには中間の管理会社を経由する手続き(説明)が必要であり、それがたいへんであったことが最も多い理由であった。このことから、検査者は何かしらの管理会社を経由して検査業務を受託しているケースがほとんどであるということになる。
- 2) 依頼の主旨が十分理解されず、管理者側として答える立場(役職・担当)がその会社の中でどの役職・担当に相応しいか、判断できなかったから。
- 3) ヒアリング対象となる建築物の現場を見られるとの勘違い。もし、現場を見られて、不都合が指摘された場合、管理者側の現場担当が上司に怒られるという心配から。
- 4) 管理者側の自己管理方法が、法規の点検・検査より優れているとの自負があり、他の管理会社に知られてしまうのは、戦略的に相応しくなく社外秘としているから。

(3) 消防機関

消防機関には、東京消防庁で実際の火災現場で防災設備等の作動の権限を有する隊長の経験者を対象とし、アンケート形式でヒアリングを依頼し回答を得た。

4. 2 ヒアリング内容及び結果

ヒアリング項目は、技術者、建物所有者・管理者、消防機関それぞれ別の内容を用意した。なお、技術者、建物所有者・管理者へのヒアリングでは、その中で回答に応じた質問をした。

ヒアリング内容は以下に示すとおりである。

(1) 調査・検査を行う技術者への基本的なヒアリング内容

- Q1：会社の従業員数はどの位か。
- Q2：定期検査で工夫していることは何か。
- Q3：定期検査で気になる点は何か。
- Q4：今の検査内容で設備の信頼性は十分確保されているか。
- Q5：検査結果に対する検査依頼者の反応はどうか。
- Q6：検査依頼者から特記的に言われる事項はあるか。
- Q7：定期報告制度の運用上の問題点はあるか。
- Q8：検査経費と内容は見合っているか。
- Q9：その他

(2) 建物所有者・管理者への基本的なヒアリング内容

- Q1：検査会社の発注先は、どのような経緯で決めているか。
- Q2：定期報告制度のどの点に意味を感じるか。
- Q3：定期点検報告に負担を感じるか。

- Q4：定期検査制度の改善すべき点などはあるか。
 Q5：防災設備が作動した事例はあるか。その時に不具合はあったか。
 Q6：定期点検報告をどのように生かしているか。
 Q7：施設管理者の人員はどの位か。
 Q8：消防などの他法令との重複はあるか。
 Q9：その他

(3) 消防機関への基本的なヒアリング内容（アンケート形式）

まず、回答者ご自身の属性等についてお答え下さい。

Q・署所における交代性勤務員としての経験年数の合計：約（ ）年

Q・現在の該当する隊長にチェック(✓)してください。

大隊長（ ）、中隊長（ ）、小隊長（ ）

排煙設備に対して抱えている認識についての質問

Q1. 排煙設備には法的な位置づけでは避難安全を確保するものと、消防活動を支援するものが有るのですが、どちらが重要だと思いますか。最も当てはまるものにチェック(✓)してください。

- () 消防活動の支援を重視すべきである。
 () 避難安全を確保することを重視すべきである。
 () どちらとも言えない。
 () その他（ ）

Q2. 排煙設備の活用は消防活動戦術の中に位置付けられていますか。最も当てはまるものにチェック(✓)してください。

- () 位置付けられている。
 () 明確には位置付けられていない。
 () 位置付けられていない。
 () その他（ ）

Q3. 機械排煙設備が設置対象の建物に出動した場合、機械排煙設備の効果を期待していますか。最も当てはまるものにチェック(✓)してください。

- () 強く期待している。
 () ある程度働けば良いと思っている。
 () 全く期待していない。
 () その他（ ）

Q4. 出動した建物に機械排煙設備が設置されていた場合、どのような判断を下されますか。当てはまるものにチェック(✓)してください。

- () すぐに作動させる指示を与える。
 () 火災の状況に応じて作動させる指示を与える。
 () 窓を開ける程度で良いと考えている。
 () 出来れば作動させたくない。
 () 作動させるつもりはない。
 () その他（ ）

機械排煙設備が設置されていると思われる建物への出動経験からの質問

Q5. 機械排煙設備が設置対象となるような、耐火建物の延焼火災への出動経験はありますか。当てはまるものにチェック(√)してください。

ある。

その場合：出動回数 回程度 (次ぎは、Q6へ)

ない。(次ぎは、Q8へ)

Q6. 出動経験者にお聞きしますが、機械排煙設備の起動について、当てはまるものにチェック(√)してください(複数回答可、両者の場合両方に)。

起動しようとした。(回数： 回程度)

その場合 すぐに作動し有効に働いた。

すぐに作動したが、排煙効果が無かった。

鎮火後に煙除去のために使用した。

起動スイッチが見つからず起動出来なかった。

作動しなかった。

その他 ()

起動しようとしなかった。(回数： 回程度)

その理由 効果が不明なため、始めから使用するつもりはなかった。

操作が複雑なため、始めから使用するつもりはなかった。

火災が激しく、既に使用出来る状況ではなかった。

必要とするような火災状況ではなかった。

気がつかなかった。

現場到着時点で既に作動していた。

その他 ()

Q7. Q5 の出動経験者にお聞きしますが、機械排煙設備と繋がっている操作盤の火災時の状態はどうでしたか。当てはまるものにチェック(√)してください。

(複数回答可)

火災発報の表示と連動機構が働いていた。

火災発報の表示はされていたが、連動機構は切れていた。若しくは連動機構がなかった。

火災発報の表示はされず、連動機構は切れていたか若しくはなかった。

その他 ()

機械排煙設備全般についての質問

Q8. 機械排煙設備全般についてどの様なことを感じていますか。当てはまるものにチェック(√)してください。(複数回答可)

今のままで良い。

性能をもっと高めてほしい。

使い易いものにしてほしい。

今の性能のままでは必要性を感じない。

その他 ()

表 4.2.1 検査実施者ヒアリング先リスト

No.	回答者年代	回答者所属	検査者数(繁忙時)	年間検査数	備考
①	40	会社(従業員)	11名	特に多い	検査専門会社
②	40	会社(従業員)	3名(18名外部)	特に多い	防災管理会社
③	60	自営(社長)	2名	少ない	
④	60	会社(社長)	3名(2名外部)	多い	検査専門会社
⑤	60	自営(社長)	2名	少ない	
⑥	50	会社(従業員)	会社全体では不明	会社全体では不明	大手ゼネコン
⑦	60	自営(社長)	2名	少ない	
⑧	40	会社(従業員)	4名	比較的多い	総合管理会社
⑨	60	会社(従業員)	会社全体では不明	会社全体では不明	大手ゼネコン
	40	会社(社長)	4名(6名外部)	特に多い	検査専門会社

これらの質問に対し、ここでは集計のため、同じ質問については同じ項目としてまとめ、重複回答も1つにまとめた。回答は原則として、回答者が答えた通りに記載した。

調査・検査を行う技術者、建物所有者・管理者、消防機関に対するヒアリングの結果は次の通りである。

4. 2. 1 検査者へのヒアリング結果

ヒアリングを行った検査者は、表 4.2.1 に示すとおり 9 件であり、その回答は、次のとおりである。なお、質問 Q に対する回答 A の○内の数値(①～⑨)。但し、⑨は 2 組の回答は、表 4.2.1 の No. 欄の通りである。

Q1：会社の従業員数はどの位か。

A1-①：11名である。(検査会社としては比較的人数は多い。通常設備点検の業界は、1～数名の会社が多い。)

A1-②：社員 3 名と協力者 18 名の計 21 名であり、協力者は日常的に業務に携わっている。月間 150～200 件の検査を実施しており、基本的に毎年同じ検査建物には同じ検査者が行くように調整している。また、現場に行く検査者数は、共同住宅では 1 名だが、用途・規模、例えば 1 万㎡超の場合は複数で対応している。検査は原則 1 日単位としているが、用途・規模により複数日となってしまう。

A1-④：正社員 3 名とアルバイト 2 名の計 5 名であり、年間 1,000 件超(特殊建築物等調査含む)の検査を実施している。

A1-⑤：社員は 2 名。

A1-⑦：社員 5 名の内、実際の検査を行っているのは 2 名。

A1-⑧：社員 400 名の内、実際の検査を行っているのは 4 名。

A1-⑨：4 名で行っているが、内容により協力会社(6名の会社)に手伝ってもらっている。

Q2：定期検査で工夫していることは何か。

A2-①：検査に対してローテーションを組んで、多重的に検査を行っている。大規模な建物

の場合、全体の検査が完了するまでに2年程度かかることがある。(法規上、1回の検査で全ての検査は行わなくても良いとのこと。)

A2-②：依頼者(所有者・管理者)からの検査受注方法については、管理会社があるところはその通じて、年間計画(複数年)により検査受注している。所有者からの直接受注(問い合わせ)は今まであまりなく、紹介がほとんどであった。しかし、昨年からインターネットによる見積もりができるようにしたところ、所有者からの直接受注(問い合わせ)が増えている。検査範囲は首都圏(都内)を主としているが、検査内容等が都道府県によって差があるため、見積もり等には困っている。

A2-③：非常用の照明装置の検査において、検査基準を満たす照明数を算出し抜取り検査を実施している。また、照度測定を行う際は、検査中の表示をした上で点検紐を脚立等で固定し引っ張った状態(30分間)にして、その間に他の検査を並行して行っている。

A2-④：設備検査を行う場合は、特殊建築物調査と並行して行えるように調整している。

A2-⑤：排煙設備の定期検査は、すべて消防班(消防検査)と共にしている。排煙機の作動試験は消防班が行っている。

A2-⑦：仕事である以上、依頼主の都合にあわせる。

A2-⑧：他の検査者がどのように検査をしているのか知らない。工夫とする基準がわからないため、工夫といえるものはない。

A2-⑨：事務室など、検査の項目毎に出入りできないため、原則、1回で全て検査できるようにし、部屋への出入り回数を減らしている。

検査建物の規模・用途によっては、事前の打ち合わせを重要としている。

検査の時間帯が依頼者・建物使用者(テナント)の要望により、夜間・土日となることが多くなっている。

Q3：定期検査で気になる点は何か。

A3-①：検査項目の中に、外観や作動検査だけでは把握しにくい項目がある。

A3-②：検査受注後、事前に現場の図面・書類を確認しているが、現場によっては、例えば、防災盤の検査を行うことになり、定期検査の資格以外の他法令資格が必要となる場合、その資格がないため、検査できないこともある。

A3-③：昼間に行う開放廊下等に設置されている非常用の照明装置の照度測定については、正確性が確保できないので不必要ではないか。

A3-⑤：共同住宅内の検査を行っていた以前では、ダンパーが閉鎖しているのを見つけてあげると大変喜ばれたが、現在ではダンパーの検査が行われなくなり、このような指摘をしても喜ばれることが無くなった。

共同住宅の定期検査は、あまりにも簡単すぎる検査内容である。

(註：平成16年度から、東京都では共同住宅の住戸部分の検査(ダンパー自体の検査を含む)は不要となった。)

A3-⑥：消防との違いが理解されていない方が多い。検査者も聞かれてもその場ではわからない法規もある。

建物によっては、他法令(消防・電気・水道・ビル管法等)と一緒に検査を行うこともある。

建物管理者は個人レベルで管理に関する法規を勉強している。

各法規の全体を把握できる本(マニュアル)はない。

施工者は、所有者にマニュアルを作成し渡しているが、素人ではわからないものも多い。定期検査の案内は届くようになっているが、電気事業法の点検案内は届かない。電気事業法では、有資格者を配置する必要があるように、根本的(考え方)に違いがある。

A3-⑦：定期検査での排煙機を作動させる場合は、所有者の承諾だけでなく、直接テナントにも承諾を得なくてはならないが理解を得るのは難しい。

しかし、消防点検となると、承諾を得るのが容易である。理由としては、知名度が高く、消防点検を受けない場合の罪悪感をもっているかもしれない。

排煙機作動時に商品への埃付着などの問題があり、作動毎に商品へカバーを被せる手間代は誰が負担するのか。

先に国土交通省のやることは、知名度を高めることではないか。

Q4：今の検査内容で設備の信頼性は十分確保されているか。

A4-①：十分確保されている。なお検査自体との関わりはないが、防火シャッターを閉めた状態で排煙設備を作動させた場合（定期検査と消防検査が重なった場合）、扉開閉障害やシャッターがたわむなど、本当に防災設備が火災時に有効に機能するのか疑問を持つこともある。

A4-②：図面と現地での検査により、ほとんど把握できているが、検査項目が細かいため、信頼性の確保となれば、検査者は責任が持てない。

A4-②：機械排煙設備は消防点検により 1 回/半年サイクルで行っているが、自然排煙設備の排煙口は、現在、特殊建築物等の調査で 1 回/3 年サイクルのため、固着して開かないものがある。

A4-⑤：十分確保されていると感じているが、管理会社の面子で定期検査を行っているだけで、不具合箇所があっても改善しないケースがある。

自然排煙設備は、特殊建築物調査では実際に調査されているのか疑問である。

A4-⑧：検査内容・項目の密度が低いため、信頼されても困る。

A4-⑨：風量測定する際の測定器は測定器自体やメーカーにより誤差があり、使用する測定器により、検査結果に反映されてしまう。

現在、検査の項目は毎回満遍なく行う固定型になっているが、検査年により一部を重点的に行う変動型方法だと費用面で負担が少ないかもしれない。

建物を設計・施工する際に、定期検査のことを考えていないことも問題である。

Q5：検査結果に対する検査依頼者の反応はどうか。

A5-①：検査依頼者によって対応が異なる。きちんと対応する依頼者もあれば、検査結果を受け取るだけの依頼者もいる。

また、防災設備の内容自体をよく理解していない依頼者もいる。改めて依頼者に防災設備について認識してもらう点で、定期検査制度は有用とも考えられる。

A5-②：指摘事項があった場合は、見積もりを提出している。指摘事項の内容により、非常用照明のバッテリー交換程度なら、即対応できるが、自家発電機のようなものと安易に修理等できない。最近では、検査依頼者から検査結果(指摘事項)を細かく聞かれるようになってきた。報告義務はないにもかかわらず、自主的に建物全体の検査依頼も

増えている。建築物の安全性への意識が濃くなってきたと思う。きっかけは、平成 13 年 9 月 1 日の新宿歌舞伎町の雑居ビル火災あるいは法令改正と思われる。

A5-④：現在、検査を実施している建築物は比較的しっかりと管理されており、不具合箇所があった場合にも早急な対応をしている。以前（10 年程前）は、検査結果に不具合箇所があっても提出する定期検査報告書上では問題なしとして提出して欲しいと無理な要求をされることがあった。

A5-⑥：検査を行うと安心感をもたれるようだ。指摘事項を指摘すれば、対応する所有者もいる。検査による記録を保管してもらうこともできる。しかし、検査がなければ、このようなことすらなくなってしまう。最低限のことは得られていると思う。

A5-⑧：指摘があった場合は、細かく説明しているため、改修をやってほしいとの回答を得ている。しかし、改修については見積もり提出までであり、その後には関与できない。

A5-⑨：千差万別である。

指摘を受けると、所有者から管理している者の怠慢と思われることがある。

Q6：検査依頼者から特記的に言われる事項はあるか。

A6-①：たまに、防火ダンパーの温度ヒューズについて全部確認して欲しいという依頼もある。

A6-④：従来から報告書の検査項目以外にも気づいた点があれば、依頼者に伝えている。

A6-⑤：非常用の照明装置の検査の際、一般照明の球切れの確認等を依頼される。今後の仕事を考えると断れないため実施している。

A6-⑥：検査に融通を持たせて、消防点検では実際消防が行うため手順が判明しているだろうが、検査者は、設計図で把握できないものもあり、検査時の作動試験等でテナントに迷惑をかけてしまうような事故が起こるのは困る。

A6-⑦：自然排煙設備を日常の換気用としても利用しているので、開けられても、閉めることができないと困るため、作動確認をしてほしいと要望がある。

A6-⑧：建物を使用している時間帯がテナントによって差があり、所有者とテナント両者の都合を聞かなければならないため、全数検査などは困っている。

Q7：定期報告制度の運用上の問題点はあるか。

A7-①：検査会社は検査を行うだけで、不具合の改善まで踏み込むことはできない。不具合を改善しない建物所有者に対し、強制力をもって行政側から改善を促す方策をとって欲しい。

A7-②：今の検査項目で不要と思うもの、または、他に必要と思うものとして、他法令との重複をやめてほしい。消防点検と一緒に検査を実施した時、検査依頼者から重複の指摘を受けたこともある。例えば、横浜市の公共建物の検査項目では、検査で確認するものを” A ”、他法令を” B ”、ヒアリング結果の反映を” C ”としているので、このように判断できるように区分してほしい。また、自家発電機は負荷による検査は可能だが、全館停電時の作動確認は難しい。また、地方では、検査項目や書式が異なる。全国統一の書式・基準が望ましいと感じる。

A7-③：特殊建築物調査の調査項目であるが、自然排煙設備を非常時に使用することができるのか疑問である。（避難が優先されるのではないか。）

普段、非常用の乗降ロビーを事務所代わりに使用している建築物でも、消防点検や設備検査の事前連絡があるので、その検査日のみ現状復帰しているケースがある。

A7-④：新規に検査依頼があり、確認済証等の控えがない建築物の場合、確認済証交付年月日や用途変更の経緯等の情報を容易に調べられず、役所まで出向かないと情報が得られない。

A7-⑤：定期報告制度に対してあまり積極的ではない所有者もいる。

共同住宅の場合で、非常用の照明装置のみの検査対象ならば、定期検査報告は不要と考える方がいる。

A7-⑦：都道府県によって、検査項目・報告書式に違いが有り、例えば、山梨県の場合、事前に連絡し、県に持参しても、内容不備があった場合、アドバイスしてもらうことなく、結局、他の協会を紹介されて、そこに提出することになってしまう。

A7-⑧：建物管理者・所有者は建基法を知っていても、定期報告制度への認知度が低い。

検査の案内が届いてからのアクションがほとんどである。

A7-⑨：建物にはいろいろな点検・検査があり、わからない人がほとんどである。

特に、定期検査は消防との勘違いが多く、要望としては認知度を高めてほしい。

Q8：検査経費と内容は見合っているか。

A8-①：全ての検査を経費として挙げた場合、費用が掛かってしまう。そのため、消防設備の検査で代用できるものはその結果を用いるなど、出来る限り費用を安くするよう努力している。（この場合、長年の信頼関係で仕事をしているが、基本的には費用面で検査会社が決まることが多い。）

A8-②：検査(項目)内容と料金を個別単位として設定している。契約上、最小限検査内容となる場合、例えば、排煙機の作動試験は難しい。また、検査者にも検査内容によって各種資格が必要となるため、費用上、特に排煙設備は、検査項目により現状では無理がある。

A8-③：毎年のサイクルで定期検査を行っているため、その積み重ねで会社経営が成り立っている。あまり採算については考えていないが、検査経費は下げられても検査内容(検査の質)は下げられないと考えている。

見積依頼書の用途では店舗と記載させていて、飲食店舗・物販店舗の別や火気使用室の有無等は直接現場を見ないとわからないことが多く、経費がかかってしまう。

A8-④：見合っていない。

共同住宅と飲食店が併設する建築物の場合、共用部の検査は容易に行えるが、飲食店(火気使用室)の検査を原則として全て行うこととなっているため、設定したその日に飲食店の検査が出来なければ、再度日程調整して検査に出向かなければならず、深夜に時間指定されることもある。

管理会社からの検査費は年々下がる一方で、中間会社を経由すると、更に検査費を低く設定される。

A8-⑤：元請け会社からの依頼には検査費と内容は見合っている。

大手管理会社の中には検査費を前年比で20~30%減額してくるところがあり、また、元請け会社が利益の80%を確保し、下請け会社に出すケースもある。

A8-⑧：検査項目数が倍増するなど、誰が見ても検査時間が多くなると判断ができないと、

一度決めた金額は、特に安価な方への変更は難しい。

よって、検査費用が同額となれば、どこかで手を抜く検査者もでてくるであろう。耐震偽造建築士のような人が登場してくるのではないか。

A8-⑨：検査時間帯による検査費用を区分している。

検査経費は人工により算出されているが、統一性のものはない。

Q9：その他

A9-②：検査による指摘比率が高い建物の特徴、用途はなく、あくまでも管理の問題。

A9-②：検査依頼者から、検査項目以外の追加検査を受けることもある。それは、以前検査項目にあった共同住宅の火気使用室の検査等であるが、報告する項目にないため、所管行政庁への報告はできない。また、総合メンテナンス契約を結ぶことが増加している。

A9-⑥：最近の頻発している遊戯施設等の事故の影響(おかげ)で認識度が高くなっている。

4月以降の検査項目変更により、検査の手間も影響があるが、組織的には検査費用を変更したいが、一度設定した金額を変更するのは難しい。

A9-⑨：非常照明は停電時に自動点灯する。しかし、火災時に、排煙作動用のボタンを押して逃げる人がいるだろうか。検査時に検査者でさえ、ボタンがどこにあるかすぐに判断できないケースもある。

火気使用室の換気型式について、狭い空間(事務所の給湯室など)で壁に囲まれた箇所にある天井扇でも換気型式n値は40となっている。また、最近の規格外のレンジフードは一見n値30でもよさそうだが、法規では40となってしまう。

このようなこともあるので、時代にあわせての検査・調査の法規も見直してほしい。

耐震偽造前の検査は一部だらけていたものもあるが、その後の検査はきちんとされているようだ。

4. 2. 2 建築物の管理者・所有者へのヒアリング結果

ヒアリングを行った管理者・所有者は、表4.2に示すとおり7件であり、その回答は、次のとおりである。なお、質問Qに対する回答Aの○内の数値(①~⑨。但し、⑨は2組の回答)は、表4.2.2のNo.欄の通りである。

Q1：検査会社の発注先は、どのような経緯で決めているか。

A1-①：費用面が第一に挙げられる。ただし費用面だけでなく、検査の信頼性や立地条件(病院から近いなど)など、長年のお付き合いの中で発注先を決めている。なお定期検査の会社と消防設備検査の会社は異なる。

A1-②：定期検査は長年のお付き合いがあり、ヒアリング受け担当者が担当する以前より、検査の発注先は同じところであるが、検査以外の不具合発生時の対応については依頼していない。

建基法上の問題として、非常用照明の問題が多い。問題がバッテリー程度のものであれば、自前で交換等の対応がとれるが、他の設備を含めて、今まで大きな不具合がなかったため、本格的な工事レベルのものはない。

表 4.2.2 建築物の管理者・所有者ヒアリング先リスト

No.	確認	主用途	延面積 m ²	排煙	非常照明	回答者(管理形態)	所在地
①	S56	総合病院	32,000	有	有	所有者(自己管理)	目黒区
②	S47	事務所	3,500	有	有	所有者(自己管理)	港区
③	S47	事務所	16,000	有	有	管理者(所有者関連会社)	千代田区
④	H7	事務所	337,000	有	有	ビル専用の管理会社	港区
⑤	S54	病院	7,000	有	有	所有者(自己管理)	港区
⑥	S50	事務所	2,000	なし	有	所有者(自己管理)	中央区
⑦	H2	劇場	43,000	有	有	所有者・管理者(外部)	中央区

万一、大きな不具合発生時は、入札を行い安価な業者に依頼するになるであろう。

なお、消防設備点検の会社は異なり、以前単発発注していたところに数年前から発注するようになった。感知器、消火栓などの防災設備の修理も依頼している。

A1-③：毎年、総合メンテナンスを委託している当ビル地下にあるビルメンテナンス会社に定期検査を依頼している。同一会社に検査を依頼することで、長年のデータ（過去の修繕等の把握）の蓄積が可能であり、今後のビル管理を行う上で有効であると考えている。なお、不具合があった場合は、個別に専門業者に依頼している。

A1-④：1998年11月当時の建物施工先でもあり、かつ、テナントとしても入居しているの
で、当時より依頼している。消防については、別の会社に依頼している。

A1-⑤：検査実施者側の会社設立時点からの付き合いがあり、当時より依頼している。

A1-⑥：検査実施会社でもあり、他の保守点検を含めて、直接検査を行っている。

A1-⑦：設計・施工をしたところなので依頼している。

Q2：定期報告制度のどの点に意味を感じるか。

A2-①：火災時にきちんと防災設備が作動してくれないと心配であるため、定期報告制度自体に意義を感じる。

また、専門家に見てもらわないと不具合が分からないため、定期的に検査することは有効である。

A2-②：日常点検ができない箇所、定期報告により不具合が発見されることもある。

現在、所有者は、不具合発生時の対策費用を出してくれるため、メンテナンスが万全である。

A2-③：年1回の定期検査は、適度なサイクルであり、定期報告制度があるため安全な維持管理の意識が高まっている。また、検査を受けることで安心感が得られる。

予防保全の観点から、日頃からテナント等よりヒアリングを行い、定期検査結果と総合して毎年8月に来期のビル保全計画を立てている。

A2-④：建物を使用して10年経過するが、防火壁を移動する等、天井チャンバー方式を採用しているの
ので、大掛かりな改修、工事は過去も含めこれから先も当面ないと思う。

検査者による定期検査では、非常用照明は全室の全数検査を実施している。

もし、不点灯等の簡易な不具合が発見されれば、その場で対応し改修している。

検査の所要時間は、全棟(337,000 m²)を2班(3~4名)構成で一週間要する。

定期報告の頻度はちょうど良いレベルである。

日常は入りにくい各テナントにも、法令点検としてなら入りやすい。
消防で年に2回点検を行っているので、定期検査では指摘されることもない。
38条規定のものはたくさんある。

- A2-⑤：日常点検でわからない部分は、定期検査で指摘を受けて修理をしている。
2階の非常用照明の結線ミスについては、改修後、3年前の定期検査で指摘を受けるまで、わからなかった。
- A2-⑦：日常点検は行っている。しかし、マンネリ化した点検を第三者の立場で再確認として受けたり、検証する目的での意味とすれば定期報告は有効と思われる。
現場の立場では、法規制されていれば、法に基づくことで検査がしやすい。

Q3：定期点検報告に負担を感じるか。

- A3-①：費用面が負担に感じる。定期点検と消防設備点検と内容が重なるところがあるので、消防設備の検査結果を定期点検の結果に反映させることもある。
- A3-②：費用面では、所有者の経費優先順位の判断によって、変動されてしまうこともある。
経営状態が良くない場合は、例えば、所有者は、非常用照明が2灯あった場合、片方の1灯が点灯すれば良いから、片方の性能(検査)で十分との判断がされることもあり、理解度の問題でもある。
手間面では、自前だとたいへんなので、外注扱いとしている。
- A3-③：負担を感じることはない。定期検査報告を行うことが当たり前だと考えている。
今後のビル保全計画を立てる上で、定期検査報告結果を考慮しているためこの報告制度は重要である。仮にこの報告制度がなければ、安全な維持管理の基本とする軸がぶれてしまう。
- A3-④：手間面では、検査日程も事前に把握できており、また、検査者と一緒に検査に立ち会うが、あまり負担とは感じない。消防および定期調査・検査のサイクルも負担と感じない。特に、非常照明は年1回の定期検査を活用している。他の設備によっては、3年サイクルでも良いものもあると思う。
- A3-⑤：管理者の立場では、定期検査は受けて当然と思っている。
- A3-⑥：金銭の問題以外はないが、管理者としては、所有者の考え方に左右されてしまう。
- A3-⑦：必要と感じているので、費用は予算計上している。よって、金銭面では負担と感じない。但し、検査時は現場に立ち会うようにしている。
検査の頻度は項目によっては、2年毎でも良いようなものがあるが、現場の立場では、現状維持が望ましい。

Q4：定期検査制度の改善すべき点などはあるか。

- A4-②：火災、地震時の管理対応として、応急対応できるか問題である。特に地震や夜間の火災が心配である。設備は機能して当然の認識だが、定期検査とは別問題である。
- A4-③：今後も検査項目等を時代の変化に即したのに見直す必要がある。
- A4-④：自主管理が万全のため、改めて定期検査をしても、自主管理の再確認の意味が強い。
再確認は必要と思うため、簡易なもの複雑なものがあり、再確認用としての定期検査も意味があると思う。
検査者側として、この建物では、所有者に金銭面で余裕があるため問題がないが、金銭

面で負担と感じる方にはサービスの対応をする場合がある。基本的に検査業務が主ではないため、積極的な営業活動はしていない。

設備の信頼性向上と定期点検の重視では、安易にどちらが良いとはいえない。管理体制によるが、日常点検しているものや、中身(性能等)が変わらないものは車検のように最初の検査は数年後でも良いと思う。また、消防点検で全て良好なものは、次の点検免除制のようなものがあると思う。

A4-⑤：消防の知名度が高いので、管理者のほとんどは知っているだろうが、建基法の範疇となると、建物管理者でさえわからないことも多いと思う。

今回のヒアリングも、防災設備が主と聞いていたので、消防署ではなく、なぜ国土交通省が関与しているのかわからない内部の者もいた。

過去のことはあるが、排煙機の法規制は消防だけとっていた時代もあった。

A4-⑥：排煙口の数、非常用照明の灯数など、あまり変化のない設備は記録として保管義務化してほしい。

A4-⑦：日常使用する設備も検査対象となっているが、検査の必要性に疑問がある。配水の管内部の詳細検査はできないであろうし、水漏れは日常点検でまかなえる。

逆に、非常時に使用する設備こそ、法規制を強化してほしい。

Q5：防災設備が作動した事例はあるか。その時に不具合はあったか。

A5-①：火災の発生に伴う作動事例はない。誤報（間違っ作動させた、煙感知器が埃で誤作動した）は何回かある。

A5-②：火災の発生に伴う作動事例はない。誤報もあまりない。しかし、雷の影響と思われる警報器の作動があった。これは受信・受電盤(基盤)の受けた被害による作動と思われる。

また、震度4から5程度の地震による常時開放防火扉の閉鎖があったが、直に復帰できた。

A5-③：火災の発生に伴う作動事例はない。

しかし、改修工事の作業工程による誤作動等が稀にある。

A5-④：唯一、自動車事故による車路での泡消火栓接触による作動がある。火災の発生等に伴う作動事例はない。誤報もない。しかし、たばこ等の原因による蓄積型低システムの発報はある。なお、システム設計上の問題もない。

A5-⑤：作動事例はない。但し、感知器の感度調整ミスにより作動したことはある。

また、防災設備の問題ではないが、ナースステーション内で使用しているトースターでパンを焼いている時、患者からのコールでトースターのスイッチを切らず駆けつけ、パンの焼ける煙で作動した事故はある。防災設備自体の問題だけではなく、内部職員、一般者がどれだけ、設備の知識を持っているかで、設備が役に立つのではないか。

A5-⑥：作動事例はない。蒸し器の蒸気で熱感知の作動があった。マンションを主に管理しているため、例え事故でも作動は信用問題となり、作動してしまうと今後の管理契約が難しくなる。

A5-⑦：年に1~2回程度の誤報はある。

感知器の劣化と考えられる誤報があった箇所はユニット単位で交換している。

非常放送・防火シャッターについては、消防に承諾を得て感知器連動を止めている。

連動は無人中では有効であるが、この建物が営業中だと、例え誤報でも、年齢層が高い1,300名を収容しているため、パニック的に他の災害を引き起こす可能性がある。実際にステージ及び客のいるケースで、消防訓練を年2回実施している。

Q6：定期点検報告をどのように生かしているか。

A6-①：検査結果で不具合が指摘されれば、費用面を考慮して対応、改善している。

A6-④：自主点検と同じと考えている。法令点検で立ち入れるので、テナントへの例えば、グリストラップの汚れがあれば注意を促せる。

この建物は、10年経過した建物としては、他と比してきれいな方である。管理状況の問題とも思うが、所有者の考え次第で左右されてしまう。

検査者として、検査で訪問した際、前回検査の指摘事項がそのままのケースもある。テナント部分の指摘事項だと関与できない場合もある。費用の問題もあるが、レアケースとして、再開発で撤去が決まっているものは、いまさらという考えも持たれている。

定期検査の項目の問題よりも、所有者・管理者の意識が問題である。

A6-⑤：自主点検の延長のように考えている。指摘を受けることを想定しているので、指摘内容に基づき、改修方法・費用をその都度事務方へ伝えている。

A6-⑥：罰則記載のパンフレット(他社のものをその都度利用)を所有者に渡して、罰則を主に説明している。

A6-⑦：指摘事項があれば、事前に予算計上しているので、指摘内容により優先順位をつけて改修を行っている。

報告書では、検査結果を○×式としており、意見の記載が義務化されていない。もし義務化されれば、所有者には、近い将来の劣化状況などを知らせることができる。結果的には、ランニングコスト低減、機器の入れ替えが先取りできる。

Q7：施設管理者の人員はどの位か。

A7-①：過去にはもう数名いたが、実質1名で対応している。長年、担当が決まっているため、人の入れ替わりが激しいということはない。よって検査結果の情報は長年引き継がれている。

A7-②：管理は隣接する3つの建物(同一所有者)を行っている。

平日の昼間は4名、夜間は1名が常駐で全建物の対応をしている。

A7-③：設備関係は5名でローテーションを組み、常時2・3名で管理を行っている。

ビル全体での清掃・警備等の関係者を含めると20名程である。また、ビル内に特別高圧電力を入れているため、夜間でも技術者1名と警備1名が常駐している。

A7-④：管理は全棟を24時間体制で行っている。施設管理者は65名。日常は40名程度で、17時30分以降は8名となる。当初はもう少し人員が多かったが、現在は、規模からするとちょうど良いと思う。なお、この他に警備の人員もいる。

A7-⑤：日中は3名で夜間は1名が設備担当であるが、24時間体制の病院のため、警備、医師、看護師とも連携をとっている。

特に、近隣に消防署があるため、消防の避難訓練等は計画的に行い、新人の女性看護師から含めて全員で、消火用ホースを実際に使用し、放水を体験させている。

A7-⑥：管理している建物関係者(管理人)からの電話、感知器作動時の自動連絡で対応して

いるので、常時の人数は決めていない。

但し、夜間に排煙機を作動させるが、近隣からの苦情となることがあった。

消防点検でも同様に行うので、一緒にできないか。

しかし、客商売の建物なので、1年に1度の作動試験は必要で、苦情があってもいたしかたないと考えている。

A7-⑦：内部は2名、外部は11名(その内警備は5名)が日常管理しているが、夜間などは3名(その内警備は2名)で対応している。

この規模・用途の建物では標準的な人員と思う。

Q8：消防などの他法令との重複はあるか。

A8-②：避難扉の施錠について、消防と警察の見解に相違があり、警察は法規制ではないが、防犯上、施錠の要求をされたことがある。

A8-③：一部重複する検査となるが、2つの検査は（消防法と建築基準法の観点から）見方が違うため、違和感はない。

非常時用のマニュアルを作成してあり、事前にわかる台風の場合は人員を増やしている。また、地震発生時は交通が近い者から集合させることになっている。

Q9：その他

A9-②：テナントの多数が団体の法人のためか、メンテナンスへの関心も高く、建物管理側で気づかない点の指摘を受けることがある。

A9-⑤：設備の更新では、所有者が一番重要することは費用であるが、管理者は、更新内容が相応しいか判断し、所有者をいかに説得させるかが重要なことだと思う。

過去の例として、地下に設置してある排煙機を屋上に移動させたが、費用の面でダクトはそのまま利用したため、もともとの地下排煙機接続場所があいたままとなり、地下の空気を吸い出してしまった初歩的なミスがあった。

A9-⑤：消防の認知度は高く、一般の人も知っているだろうが、他の法律を並べてもわからないであろう。それぞれの専門家(資格者)も縦割りの法律だからわからないものもあるし、例え知っていても専門外となるため、何も言えない。

また、消防署の方も含めた専門家にも、連携する他法令の教育も必要ではないか。建物を利用する患者からすれば、建物はひとつなのだから。

なお、管理者は3月で定年となり、4月からの引継ぎは所有者側から7ヶ月間としているが、所有者側の考えでの7ヶ月と現場の7ヶ月では大きな違いがある。1年のサイクルがないと、特に日常設備は一回りしないため次回の管理者はたいへんであろう。

4. 2. 3 消防機関への調査

火災時に、排煙設備の動作を実際に体験する機会のある消防関係者に、消防活動時における作動実績等を踏まえて、建築物の防災設備に対する認識を確認することを目的として、アンケート調査を行った。対象は、消防関係者として東京消防庁において隊長を経験した者に限定した。その結果、146件の有効回答数を得た。

なお、アンケートの結果は、設問Q経験年数、Q5、Q6については、表4.2.3及び図4.2.1～4.2.12に示すとおり回答を区分して集計した。

表 4.2.3 東京消防庁へのアンケート結果の集計

質問項目	質問内容	回答項目	回答数	%
Q 経験年数 署所における交代性勤務員としての経験年数の合計				
	1～5年	A 経験年数	14	9.6%
	6～10年		17	11.6%
	11～20年		32	21.9%
	21～30年		51	34.9%
	31年以上		24	16.4%
	未回答		8	5.5%
Q 所属属性 現在該当する隊長の属性は何ですか。(選択)				
	大隊長	A 所属属性	18	12.3%
	中隊長		36	24.7%
	小隊長		92	63.0%
Q1 排煙設備には法的な位置づけでは避難安全を確保するものと、消防活動を支援するものとがあるのですが、どちらが重要だと思いますか。(選択)				
Q1-1	消防活動の支援を重視すべきである。	A1-1	15	10.3%
Q1-2	避難安全を確保することを重視すべきである。	A1-2	90	61.6%
Q1-3	どちらとも言えない。	A1-3	27	18.5%
Q1-4	その他	A1-4	11	7.5%
	初期段階は避難に、避難後は消防活動支援にまわすべき。			
	どちらも重要である。			
	未回答		3	2.1%
Q2 排煙設備の活用は消防活動戦術の中に位置付けられていますか。(選択)				
Q2-1	位置付けられている。	A2-1	96	65.8%
Q2-2	明確には位置付けられていない。	A2-2	40	27.4%
Q2-3	位置付けられていない。	A2-3	2	1.4%
Q2-4	その他	A2-4	3	2.1%
	災害現場ではその場の風位で給気側と排気側の判断をして対応するので、設備活用戦術はその都度考えている。			
	消防活動基準に触れられているが、排煙設備の活用独自の戦術はない。			
	未回答		5	3.4%
Q3 機械排煙設備が設置対象の建物に出動した場合、機械排煙設備の効果을期待していますか。(選択)				
Q3-1	強く期待している。	A3-1	75	51.4%
Q3-2	ある程度働けば良いと思っている。	A3-2	62	42.5%
Q3-3	全く期待していない。	A3-3	2	1.4%
Q3-4	その他	A3-4	4	2.7%
	煙の充満に対しては有効だろう			
	延焼状況、建物用途、区画により異なる。			

	火災の状況による。			
	期待したい。			
	未回答		3	2.1%
Q4 出動した建物に機械排煙設備が設置されていた場合、どのような判断を下されますか。(選択)				
Q4-1	すぐに作動させる指示を与える。	A4-1	14	9.6%
Q4-2	火災の状況に応じて作動させる指示を与える。	A4-2	125	85.6%
Q4-3	窓を開ける程度で良いと考えている。	A4-3	2	1.4%
Q4-4	出来れば作動させたくない。	A4-4	1	0.7%
Q4-5	作動させるつもりはない。	A4-5	0	0.0%
Q4-6	その他	A4-6	2	1.4%
	避難状況を踏まえて。			
	火災の状況に応じて作動を考える。			
	未回答		2	1.4%
Q5 機械排煙設備が設置対象となるような、耐火建物の延焼火災への出動経験はありますか。				
Q5-1	ある。	A5-1	53	36.3%
	内訳(1～5回)		39	26.7%
	内訳(6～10回)		5	3.4%
	内訳(11～20回)		3	2.1%
	内訳(未回答)		6	4.1%
Q5-2	ない。	A5-2	92	63.0%
	未回答		1	0.7%
Q6 出動経験者にお聞きしますが、機械排煙設備の起動について、当てはまるものはどれですか。(選択・複数可)				
Q6-A	起動しようとした。	A6-A	33	
	内訳(1～5回)		21	
	内訳(6～10回)		3	
	内訳(未回答)		9	
	その場合(選択)			
Q6-A-1	すぐに作動し有効に働いた。	A6-A-1	8	17.8%
Q6-A-2	すぐに作動したが、排煙効果が無かった。	A6-A-2	9	20.0%
Q6-A-3	鎮火後に煙除去のために使用した。	A6-A-3	18	40.0%
Q6-A-4	起動スイッチが見つからず起動出来なかった。	A6-A-4	6	13.3%
Q6-A-5	起動しなかった。	A6-A-5	1	2.2%
Q6-A-6	その他	A6-A-6	3	6.7%
	警備員又は管理人が起動することができなかった。			
	作動したが排煙に時間を要した。			
	自火報連動であった。			
Q6-B	起動しようとしなかった。	A6-B	28	
	内訳(1～5回)		15	

	内訳(6~10回)		2	
	内訳(未回答)		11	
	その理由(選択)			
Q6-B-1	効果が不明なため、始めから使用するつもりはなかった。	A6-B-1	0	0.0%
Q6-B-2	操作が複雑なため、始めから使用するつもりはなかった。	A6-B-2	0	0.0%
Q6-B-3	火災が激しく、既に使用出来る状況ではなかった。	A6-B-3	8	21.1%
Q6-B-4	必要とするような火災状況ではなかった。	A6-B-4	20	52.6%
Q6-B-5	気がつかなかった。	A6-B-5	4	10.5%
Q6-B-6	現場到着時点で既に作動していた。	A6-B-6	6	15.8%
Q6-B-7	その他	A6-B-7	0	0.0%
Q7 Q5の出動経験者にお聞きしますが、機械排煙設備と繋がっている操作盤の火災時の状態はどうでしたか。(選択・複数可)				
Q7-1	火災発報の表示と連動機構が働いていた。	A7-1	20	36.4%
Q7-2	火災発報の表示はされていたが、連動機構は切れていた。若しくは連動機構がなかった。	A7-2	17	30.9%
Q7-3	火災発報の表示はされず、連動機構は切れていたか若しくはなかった。	A7-3	8	14.5%
Q7-4	その他	A7-4	10	18.2%
	隊員の時、操作盤は現場で見なかった。後で、連動機構を知らされた。			
	小火で即引揚げたため、詳細確認していない。			
	排煙設備があるとは思わなかった。			
	(操作盤は)確認していない。			
	忘れた。			
Q8 機械排煙設備全般についてどの様なことを感じていますか。(選択・複数可)				
Q8-1	今のままで良い。	A8-1	22	13.8%
Q8-2	性能をもっと高めてほしい。	A8-2	47	29.4%
Q8-3	使い易いものにしてほしい。	A8-3	68	42.5%
Q8-4	今の性能のままでは必要性を感じない。	A8-4	3	1.9%
Q8-5	その他	A8-5	20	12.5%
	避難口より給気する機械排煙とすれば、新鮮空気が避難者に届く。地下など密閉空間でダンボールが燃えただけでも煙が充満するので、煙の量や色で燃焼状況が判断できないから、排煙口に温度計を設置し、温度計測により、燃焼状況や火点付近の状況推測手段として活用できないか。			
	排煙設備は重要。我々の職業上、煙の恐ろしさを知っているし、耐火のみならず防火建物でも早く排煙できれば救出も早くできる。煙だけでなく熱気も消火活動を妨げる大きな要因。煙も熱も活動以外に、避難者の大きな障害は間違いない。			
	充満した煙の排出には機械排煙でも時間がかかる。避難者にとって、煙の発生時から充満するまでは、排煙設備が機能すれば多少抑制する効果はあると思う。煙が充満してからの消火活動する消防隊には効果が少ない。			

<p>自火報連動、若しくは、スイッチの場所の統一。場所がわかりにくいので、視認し易いものが良い。例えば、鉄道ホームの列車非常停止釦のようなもの。排煙設備があるという標示の視認性を高めてほしい。</p>
<p>災害発生時、関係者による設備の作動と強制排煙の範囲が明確な場合、有効であると思う。</p>
<p>ダクトが延焼経路にならないか。酸素が供給されて火災が必要以上に拡大しないか。</p>
<p>陽圧排煙方式は、避難上及び消防活動上非常に有効で効果的である。</p>
<p>避難、特別避難階段は活動拠点となるため、更に加圧能力を高めてほしい。</p>
<p>地下など火災発生時の被害を考慮して設置すればよい。基準の強化希望。</p>
<p>強力な風力で一気に排煙が望ましい。</p>
<p>排煙能力を確認できる延焼火災を経験してほしい</p>
<p>作動状態を経験したことない。</p>

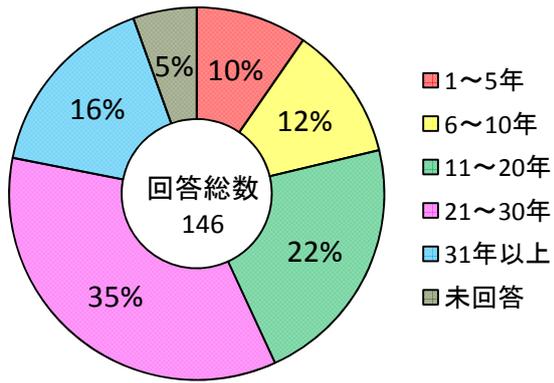


図4.2.1 署所における交代性勤務員としての経験年数の合計

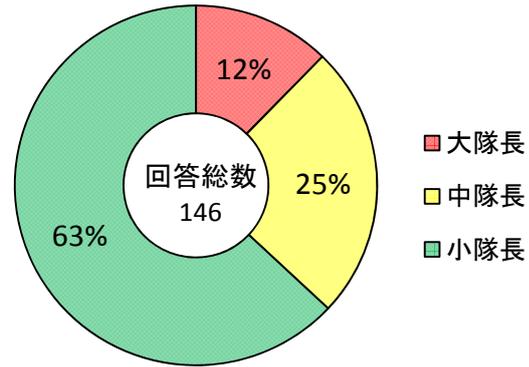


図4.2.2 現在該当する隊長の属性は何か。(選択)

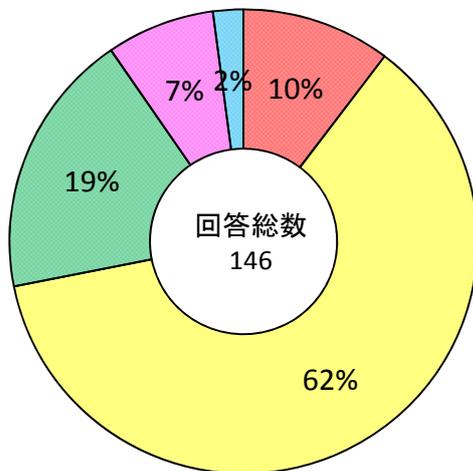


図4.2.3 Q1 排煙設備の法的位置にある「避難安全の確保」と「消防活動の支援」ではどちらが重要だと思いますか。(選択)

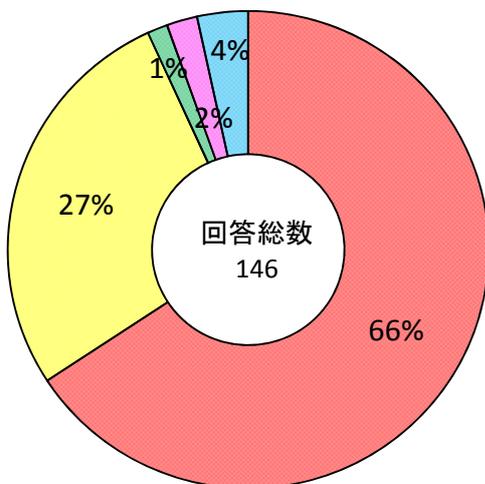


図4.2.4 Q2 排煙設備の活用は消防活動戦術の中に位置付けられていますか。(選択)

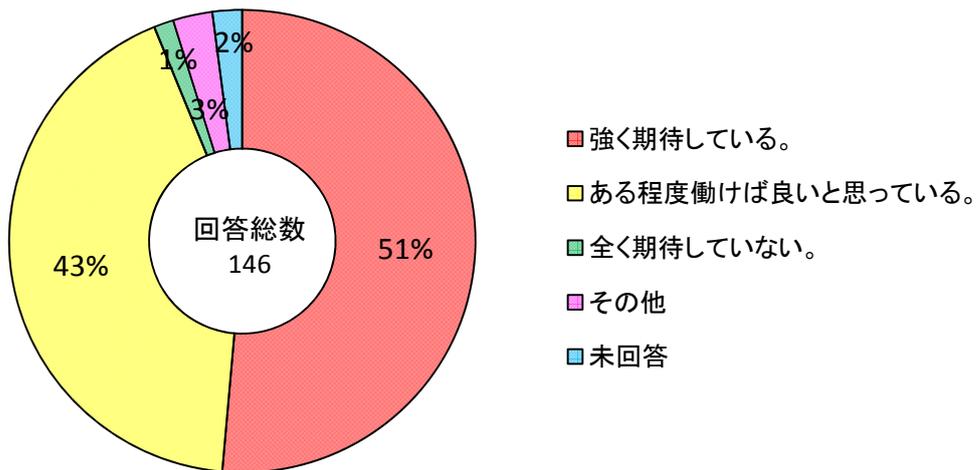


図4.2.5 Q3 機械排煙設備が設置対象の建物に出動した場合、機械排煙設備の効果を期待していますか。(選択)

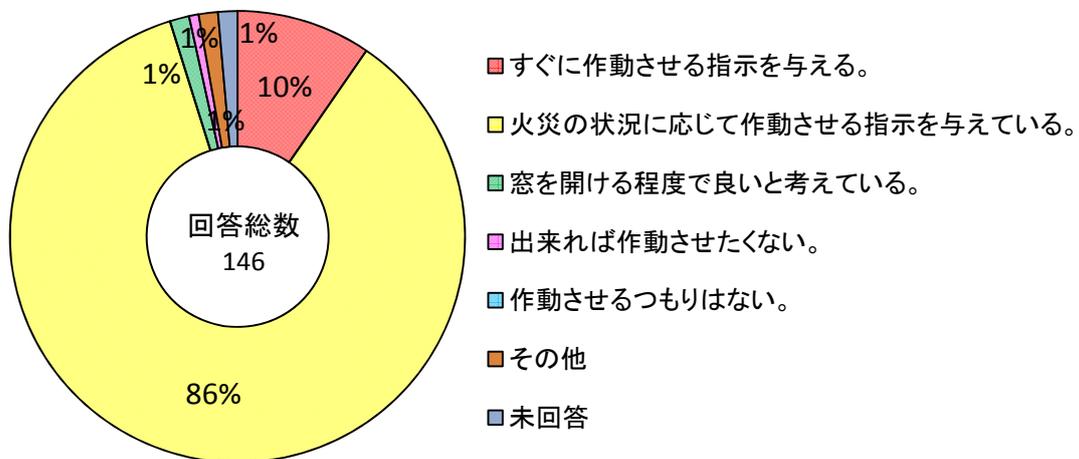


図4.2.6 Q4 出動した建物に機械排煙設備が設置されていた場合、どのような判断を下されますか。(選択)

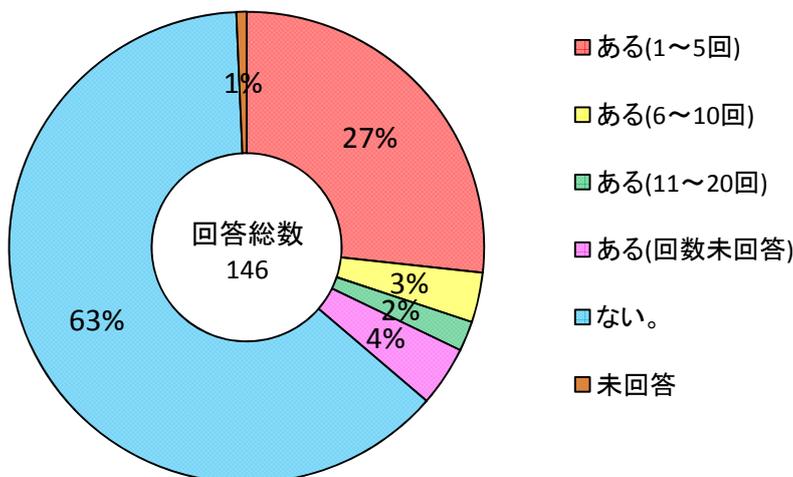


図4.3.7 Q5 機械排煙設備が設置対象となるような、耐火建物の延焼火災への出動経験はありますか。(選択)

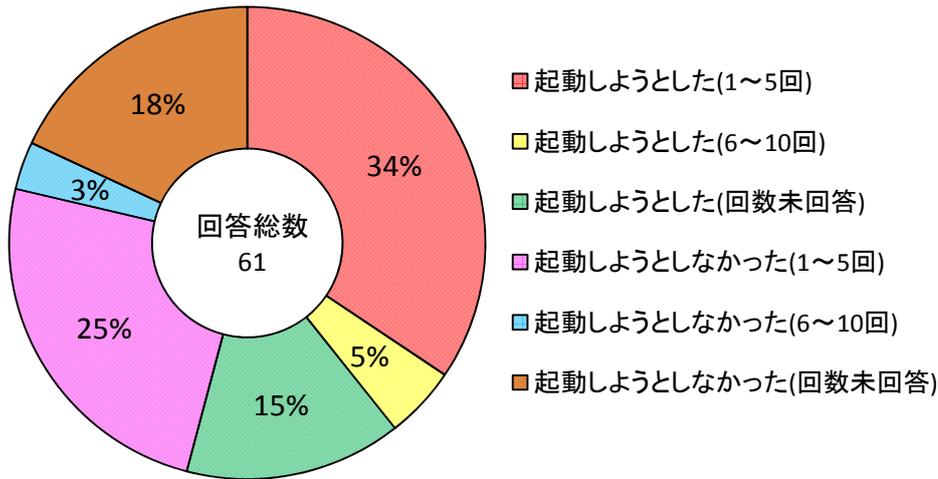


図4.2.8 Q6 出動経験者で、機械排煙設備の起動について、当てはまるものはどれですか。

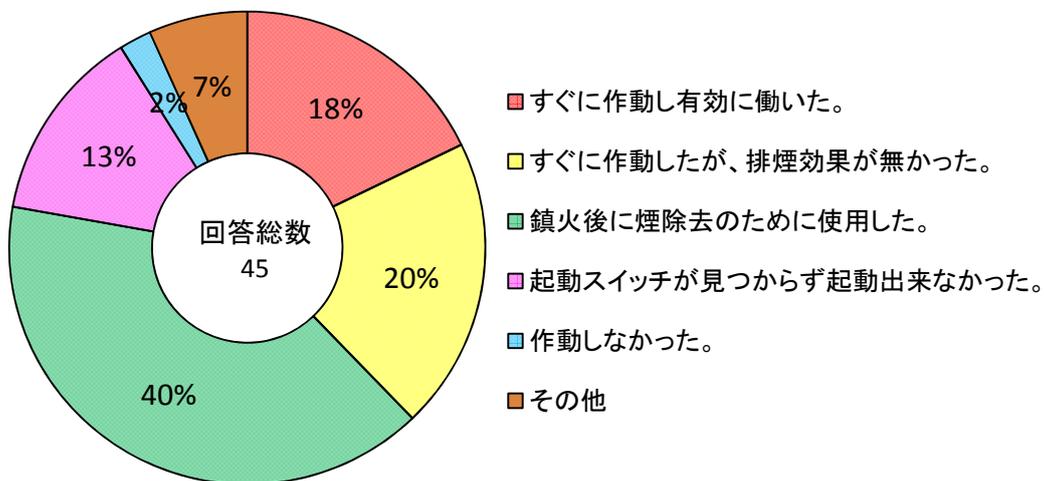


図4.2.9 Q6 起動しようとした際に、当てはまるものはどれですか。(選択：複数可)

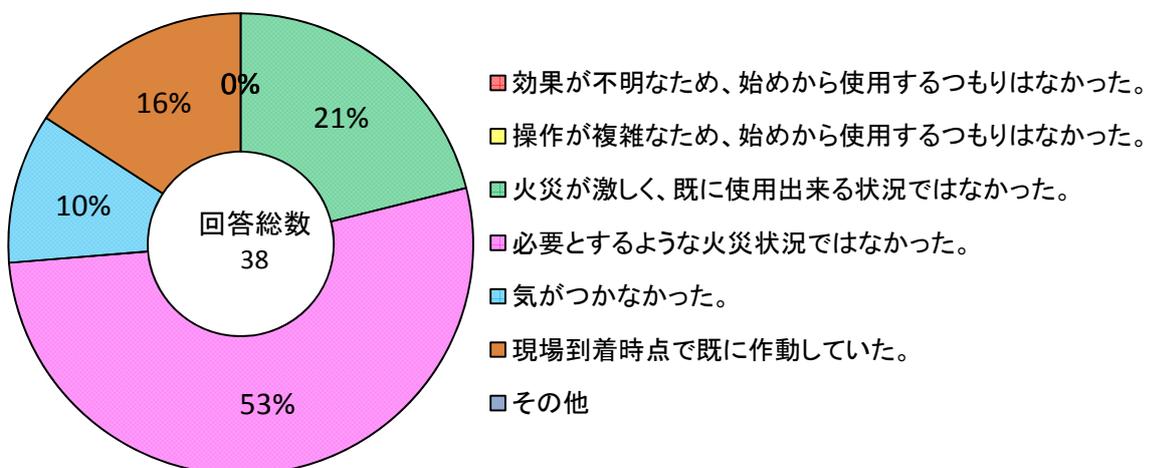


図4.2.10 Q6の起動しようとしなかった理由で、当てはまるものはどれですか。(選択：複数可)

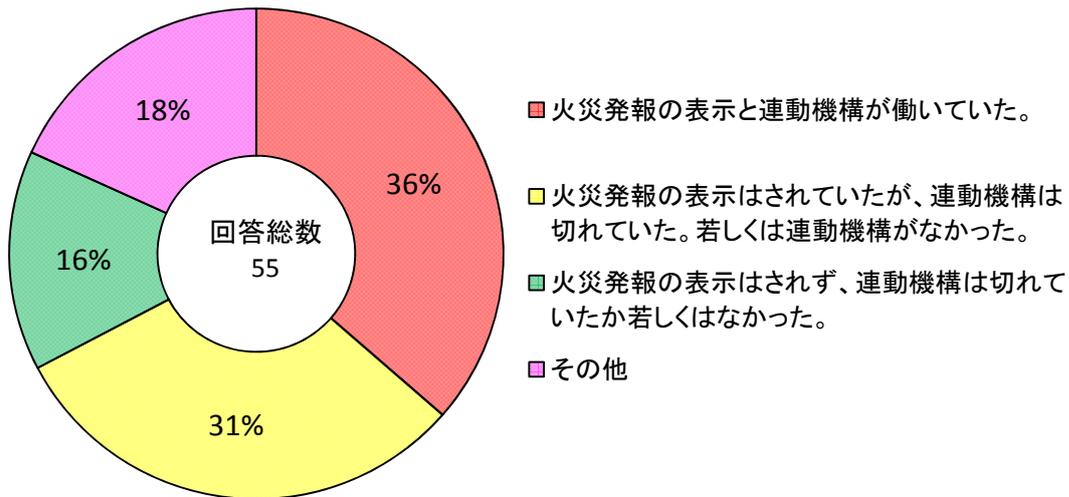


図4.2.11 Q7 Q5の出動経験者で、機械排煙設備の操作盤で火災時の状態はどうでしたか。(複数可)

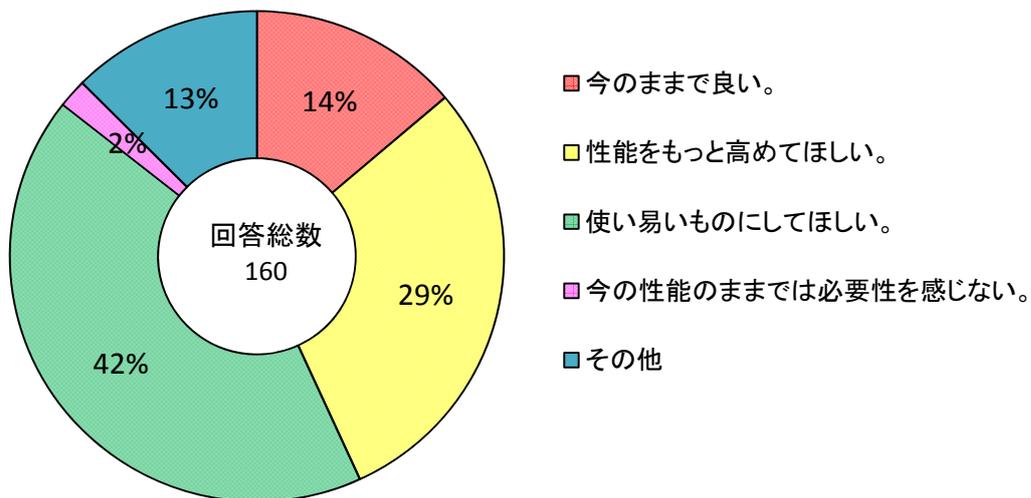


図4.2.12 Q8の機械排煙設備全般についてどの様なことを感じていますか。(複数可)

4. 3 ヒアリング内容の考察

ヒアリング結果を基に以下の考察を行った。

4. 3. 1 検査者へのヒアリング結果の概要

ヒアリング結果を基に、それぞれの質問に対する回答の概要を以下にまとめて示す。

1) 検査会社の従業員数について(Q1)

- ・ 検査者会社の人員の報告を受け、検査者は1名から数名で行っている検査会社がほとんどで、11名でも比較的人数は多く、協力者やアルバイトで対応している。

2) 定期検査で工夫している事項について(Q2)

- ・ 検査対象の全数検査、効率的な検査になるよう各検査者は工夫、努力していた。一部ではあるが、他の検査者との情報交換がないので、自分のやり方が工夫したものかの判断がつかないとの意見があった。

3) 定期検査で気になる事項について(Q3)

- ・ 非常用の照明装置の照度測定は、昼間の検査では正確さが期待できないのではないか、専用部分が検査対象から除外された集合住宅の定期検査は、簡略しすぎではないか、全館停電の実効性がないなど問題点が指摘された。
- ・ 建築に関連する法令が多々あり、全体を把握できる資料がない、それぞれの法令で施設運営、管理、報告の実行方法が異なっている、消防設備の操作を要する項目があるが、消防設備の点検資格を有していないので作動試験を行えないなど他法令との関連に苦心しているとの意見が寄せられた。

4) 現在の定期検査項目で設備の信頼性は確保されるか(Q4)

- ・ 検査は外観、数値で把握できる事項で施設のハード面から行っているが、信頼性はハードとソフトの融合で成り立つものなので、運用されたときの信頼性に責任は持てないとの意見があった。
- ・ 防火扉、防火シャッターが閉鎖したとき排煙設備が作動して支障が生じないのかとの懸念があることや、(建築設備検査対象外であるが)自然排煙設備が3年毎の特殊建物等の定期検査になり、排煙窓が固着して作動しないものが目立つようになった。満遍なく行う検査とはなっているが、検査年により検査対象を深掘りする形態にすると費用面と信頼性が向上するのではないかという実務面での意見があった。

5) 検査結果に対する依頼者の反応(Q5)

- ・ 指摘事項の改修に積極的な依頼者、放置する依頼者、報告書の改ざんを要求する依頼者、劣化であっても日常管理者の怠慢と考える依頼者もある。
- ・ 定期検査項目以外の建物全体に対する安全、安心に関心を寄せる依頼者が増えている。

6) 依頼者からの指示、要望(Q6)

- ・ 検査日時の指定、テナントへの配慮のほか、防火ダンパー温度ヒューズの全数点検、照明器具のランプ切れ点検、自然排煙設備の作動試験の実施要請などもあることが分かった。

7) 定期検査運用上の問題点(Q7)

- ・ 特定行政庁により定期検査の実態が異なっていること、不具合を指摘しても改修しない建物所有者がいることなど、建築設備定期検査、特殊建物等定期検査の認知が

低く、検査を行う上では他の法令に基づく検査等と比較して認識の違いがあるという意見が寄せられた。

8) 検査経費と内容が見合っているか(Q8)

- ・ 契約した価格は検査内容の変更があったとしても改定してもらえない事例が多い。休日、夜間の検査、停電検査、再検査となる場合は、見合っているとは言えない。

9) その他の意見(Q9)

- ・ 建物用途による不具合の多少はなく、管理の適否によるものである。
- ・ 集合住宅の火気使用室の換気設備の検査を要望する依頼者がいる。

4. 3. 2 建築物の管理者・所有者へのヒアリング結果の概要

ヒアリング結果を基に、それぞれの質問に対する回答の概要を以下にまとめて示す。

1) 検査会社の選定経緯(Q1)

- ・ 建物の特性を熟知しており、かつ信頼できる建設会社、従前から継続して委託している会社に委託しており、検査内容よりも費用面を重視している会社はなかった。

2) 定期報告制度に意義を感じているか(Q2)

- ・ 日常作動することのない防災設備が有事の際、機能することを確認することの重要性、日常の管理に携わらない定期検査者が公平な視点で点検することで、日常点検では気付かないことも感知できること、日常点検の補完として検査者の高度な専門知識により建物の予防保全に有意義であること、また、テナントの使用状況を確認することにも役立っていることが示された。

3) 定期点検に負担を感じるか(Q3)

- ・ Q2の回答にあるように、定期検査制度の効用、意義を認識している建物所有者、管理者がヒアリング対象となったことから負担とは感じていないようであったが、隔年の点検で足りる検査項目も一部あること、消防設備の点検内容と重複するところがあるという意見があった。

4) 定期点検制度の改善すべき事項(Q4)

- ・ (竣工直後の建物に問題は無いはずなので) 建物完成後3年目位から定期報告を運用すればよいこと、定期検査に必要な建物の基幹情報が建設側から伝達されるような仕組みが欲しいこと、消防点検など他法令による検査結果を活用できるようにして欲しいこと、日常使用する設備の検査項目は簡略し、非常用の防災設備に重点を置いたものにして欲しいことなどの要望があった。

5) 防災設備の作動事例(Q5)

- ・ 非火災報での警報設備作動はあるが、火災事故は発生していないので火災に伴う作動はなかったということであったが、自動火災報知設備との連動が不適切な建物で常時複数の管理者が滞在する場合は、人による起動も可能としてほしいとの意見があった。

6) 定期点検報告の活用(Q6)

- ・ 定期点検報告を建物管理に活用している建物所有者、管理者であったが、テナントの施設、管理によるものに対しては管理限界を感じていた。

7) 施設管理者の人員数(Q7)

- ・ 各建物から管理内容に対する最低限の人員で運用していると報告を受けた。

8) 他法令との重複(Q8)

- ・ 避難扉の施錠に関しては、消防と警察とであるべき姿が相反していること、建築設備定期点検項目の一部に消防設備の点検項目と同一の事項があることが示された。

4. 3. 3 消防機関へのアンケート調査結果の概要

アンケート結果を基に、それぞれの質問に対する回答の概要を以下にまとめて示す。

アンケートの対象者は、図 4.2.1 から経験年数については、10 年未満が 22%、11～20 年 22%、21～30 年 35%、30 年以上 16%と大きな偏りはないことが分かる。また、図 4.2.2 から小隊長の割合が 63%で多いことが分かる。

1) 排煙設備には法的な位置づけでは避難安全を確保するものと、消防活動を支援するものとが有るのですが、どちらが重要だと思いますか。(Q1)

- ・ 「避難安全の確保を重視すべきである」が 62%を占めており、「消防活動の支援を重視すべきである」の 10%より多い。

2) 排煙設備の活用は消防活動戦術の中に位置付けられていますか。(Q2)

- ・ 「位置付けられている」66%を占めている。

3) 機械排煙設備が設置対象の建物に出動した場合、機械排煙設備の効果を期待していますか。(Q3)

- ・ 「強く期待する」が 51%、「ある程度働けばよい」が 43%で、計 94%が期待していることが分かる。

4) 出動した建物に機械排煙設備が設置されていた場合、どのような判断を下されますか。(Q4)

- ・ 「火災の状況に応じて作動させる指示を与える」が 86%を占めており、「すぐに作動させる」の 10%を含めて、96%が機械排煙設備を作動させる判断をすることが分かる。

5) 機械排煙設備が設置対象となるような、耐火建物の延焼火災への出動経験はありますか。(Q5)

- ・ 「経験あり」が 36%で「なし」が 63%であった。経験の回数については、1～5 回が 27%、6～10 回が 3%、11～20 回が 2%であることが分かる。

6) 出動経験者にお聞きしますが、機械排煙設備の起動について (Q5 の経験あり 53 名からの回答) (Q6)

Q6-A. 「起動しようとした」54%

- ・ 「すぐに作動し有効に働いた」が 18%、「すぐに作動したが、排煙効果が無かった」20%、「起動スイッチが見つからず起動出来なかった」13%、「起動しなかった」2%、「鎮火後に煙除去のために使用した」40%の割合であり、維持管理上の問題となる「起動しなかった」は 2%であることが分かる。なお、「起動スイッチが見つからず起動出来なかった」が 13%あり、設計上の問題か、あるいは、維持管理上、起動スイッチが見つけれられない状態にあったものと考えられる。
- ・ Q6-Bにおける「火災が激しく、既に使用出来る状況ではなかった」21%と「現場到着時点で既に作動していた」16%は、“起動しようとしたが使用できる状況でなかった”あるいは“起動しようとしたが既に作動していた”と読むと、Q6-A. で「起動しようとした」54%は 91%と解釈することができる。

Q6-B. 「起動しようとしなかった」 46%

- ・ 「火災が激しく、既に使用出来る状況でなかった」 21%、「現場到着時点で既に作動していた」 16%、「必要とするような火災状況ではなかった」 53%、「気がつかなかった」 11%であり、この中から、「火災が激しく、既に使用出来る状況でなかった」と「現場到着時点で既に作動していた」の回答を除くと、「起動しようとしなかった」回答の割合は 9%となる。

7) Q5 の出動経験者にお聞きしますが、機械排煙設備と繋がっている操作盤の火災時の状態はどうでしたか。(Q5 の経験あり 53 名からの回答(Q 7))

- ・ 「火災発報の表示と連動機構が働いていた」36%、「火災発報の表示はされていたが、連動機構は切れていた。若しくは連動機構がなかった」 31%、「火災発報の表示はされず、連動機構は切れていたか若しくはなかった」 15%であり、機械排煙設備は、火災発報に連動して作動するもの(36%)以上に、機械排煙設備を手動により作動させる必要があること(46%)を示しており、約 6 割の火災で機械排煙設備を手動により作動させる必要があったことが分かる。

8) 機械排煙設備にどのようなことを感じているか(Q 8)

- ・ 「今のままで良い」 160 回答中の 16%
 - ・ 速く排煙できれば救出も速くできる。
 - ・ 煙も熱も避難、消火活動の大きな障害である。
 - ・ 避難者にとって排煙設備は効果があると思う。という意見が出された。
- ・ 「性能をもっと高めて欲しい」 160 回答中の 35%
 - ・ 排煙口で温度計測し燃焼状況の推測手段に活用できないか。
 - ・ 強力な排気能力で一気に排煙するのが望ましい。
 - ・ 避難口から給気すると避難者に新鮮空気が届く。
 - ・ 陽圧排煙方式は避難、消防活動共に有効かつ効果的である。
 - ・ 特別避難階段は消防活動の拠点なので更に加圧能力を高めて欲しい。
 - ・ 地下建物への設置基準の強化。
 - ・ 排煙ダクトが延焼経路にならないか。
 - ・ 酸素が供給され火災が拡大しないか。
 - ・ 自火報との連動。といった意見が出された。
- ・ 「使い易いものにしてほしい」 160 回答中の 47%
 - ・ だれにもわかりやすい起動スイッチ。
 - ・ 起動スイッチの視認性向上。
 - ・ 起動スイッチの設置場所がわかりにくい。
 - ・ 起動スイッチの設置場所の統一。
 - ・ 起動スイッチは列車緊急停止ボタンのように視認しやすいものにして欲しい。といった意見が出された。
- ・ 「今の性能のままでは必要性を感じない」 160 回答中の 2%

4. 4 ヒアリング内容のまとめ

4. 4. 1 管理者・所有者、検査者へのヒアリング結果のまとめ

管理者・所有者、検査者へのヒアリング結果のまとめを以下に示す。

- ・ 今回ヒアリングできた建物所有者、管理者は建物の保安全管理意識が高く、定期検査制度の機能を有意義と判断している対象であったといえる。
- ・ 検査者からは、保全に関心の薄い建物所有者の実態、検査報告書の改竄を求める検査依頼者、非常用エレベータの乗降ロビーを事務室に使用している事例など不適切な運用をしている建物所有者の実態も報告された。
- ・ 完成直後の建物の報告の緩和、工事側から定期点検制度に基幹データの引渡しが行なされる制度、消防設備の点検結果を転用できる制度、優良な管理、運営が行なわれている建物への報奨、現時点では不適合ではないが近い将来不適合になるであろうと推察される事項を建物所有者、管理者に伝える仕組み、改善に取り組まない建物所有者に対する行政取組み、特定行政庁の運用統一など定期検査報告制度について改善要望や意見が出された。
- ・ 日常使用している設備の検査の必要性、配管などの検査など実施困難な検査項目の見直し、開放廊下の非常用照明の照度測定、集合住宅専用部の定期検査を簡略したことの不備、消防設備の操作が必要な項目、防火区画が形成された状態での機械排煙設備の作動試験、全館停電試験などで点検項目の見直しを求める要望や意見が出された。
- ・ 建物所有者、検査者が共に要望した事項は、他法令の検査と重複するものであった。転用できる検査結果の有効期間を延長してほしいといった要望があった。
- ・ 火災を経験した建物はなかったため、非常時での防災設備の効用は確認できなかったが、被災建物での運用実態、効果の把握に向け、消防機関と協力して検証することが望まれる。

4. 4. 2 消防機関へのアンケート調査のまとめ

146名からアンケートの回答のまとめを以下に示す。

- ・ 排煙設備は、消防活動戦術の中で位置づけられているものの、避難安全を確保することを重視していることが分かった。
- ・ 現場で起動するつもりが無かった者は1割程度であり、機械排煙に対する期待感の強いことが分かった。
- ・ 機械排煙設備と操作盤との連動機構に関しては、約4割の火災で連動して機械排煙設備が作動していたが、残りの約6割は手で排煙設備を作動する必要があることが分かった。
- ・ 機械排煙設備が設置されている建築物の火災が相当数あることが明らかとなった。

第5章 定期報告内容の調査結果およびヒアリング内容のまとめ

平成16年度から平成18年度の3年間にわたる東京都（32の特定行政庁）の特殊建築物等の定期検査・建築設備の定期検査の報告書をもとに調査を行った。また、管理者・所有者、検査者へのヒアリング、消防機関へのアンケート調査を実施した。その結果、以下の知見が得られた。

5.1 特殊建築物等の定期調査の報告書の分析のまとめ

特殊建物の定期報告の調査結果のまとめとして、以下のことがわかった。

- ・東京都における特殊建物の定期報告の総数は、約3万棟で、毎年行われるものは3.8%で、3年に1度の報告がなされている建物は全体の96.2%であった。
- ・約3万棟の特殊建築物等の定期報告の指摘の概要から、「指摘なし」は15.4%、「不適合」は9.9%、「要注意」は4.8%、「既存不適格」は69.9%であった。
- ・構造強度の調査結果からは、「指摘なし」が80.3%、「不適合」が3.5%、「要注意」が15.7%、「既存不適格」が0.6%であった。主な具体的指摘項目は、タイル、モルタル、石張り等外装仕上げ材の不備、外部躯体の不備、屋根葺き材、パラペットの不備であった。
- ・耐火構造等の調査結果は、「指摘なし」が28.7%、「不適合」が3.1%、「要注意」が1.2%、「既存不適格」が67.0%であった。主な具体的指摘項目は、竪穴区画の不備、外壁の不備、避難経路区画の不備、防火扉、防火シャッターの状況の不備であった。
- ・避難施設等の調査結果は、「指摘なし」が28.0%、「不適合」が7.5%、「要注意」が9.9%、「既存不適格」が54.6%であった。主な具体的指摘項目は、階段の不備、避難バルコニー、避難器具の不備であった。

5.2 建築設備の定期検査の報告書の分析のまとめ

建築設備の定期検査の調査結果のまとめとして、以下のことがわかった。

- ・平成16～18年度における報告建物数は、表3.3.1.1に示すとおり、26,327棟、31,426棟、31,760棟と年度を追うごとに増加したが約3万棟で、全て毎年行われていた。
- ・約3万棟の建築設備の定期報告の指摘の概要から、「不適合」は22.8～25.0%、「既存不適格」は3.5～3.8%、「要注意」は0.1～0.2%、「指摘なし」は71.3～73.4%であり、3年間で大きな変化は見られず、「指摘なし」が7割以上を占めた。
- ・3年間の設備別の「具体的改善内容」項目の不具合構成は、排煙設備2%、非常用照明装置82～86%、換気設備8～9%、給水設備および排水設備4～7%であり、非常用照明装置がほとんどを占めた。
- ・排煙設備の3年間の指摘割合は、「不適合」2.5～3.8%、「既存不適格」0.1%以下、「要注意」0.5～1.0%、「指摘なし」が95.3～96.9%で、ほとんどが「指摘なし」であった。主な具体的指摘項目は、表3.3.2.2及び図3.3.2.3より、排煙口のオペレーター周囲の障害物を撤去する13.5%、直結エンジンのバッテリーを交換する9.4%、排煙機のオーバーホールを行うか、機器を更新する9.3%、機械排煙口と手動開放装置の各信号、ワイヤ

一等を改修する 8.9%、自家用発電装置の不具合箇所を改修する 6.4%であった。

- ・非常用照明装置の調査結果は、「指摘なし」が 73.8%、「不適合」26.0%、「要注意」0.02%、「既存不適格」0.2%であった。主な具体的指摘項目は、表 3.3.2.3 及び図 3.3.2.4 より、内蔵バッテリーの交換をする 73.0%、充電表示ランプの交換かバッテリーの交換をする 19.3%、器具の仕様に適した白熱灯に変更及び取付をする 4.4%、器具の仕様に適した蛍光灯に変更及び取付をする 1.3%であり、内蔵バッテリーの交換をするが全体の約 3/4 を占めた。

5. 3 特殊建築物等の定期調査と建築設備の定期検査の報告書の分析結果の比較のまとめ

特殊建物の定期報告の調査結果と建築設備の定期検査の調査結果を比較して、以下のことがわかった。

- ・特殊建築物等の定期調査の報告から、「指摘なし」は 15.4%に対して、建築設備の定期検査の報告から「指摘なし」は 71.3%という違いが見られた。
 - ・特殊建築物等の定期調査の調査項目のうち、耐火構造等については 79.2%、避難施設等については 72.0%の建物で不備、不適合があると報告されていた。これらは、建物躯体の工事を要し、費用も多くかかることから、改善が進まない理由と考えられる。
- ・建築設備等の定期検査の検査項目のうち、非常用照明装置の指摘項目が全体の 81.8%を占めていた。これらの指摘に対して、「具体的改善内容」を見ると非常用照明装置の割合が 85.6%を占めていることから、問題はあっても容易に改善できる項目といえる。

5. 4 管理者・所有者、検査者へのヒアリング結果のまとめ

管理者・所有者、検査者へのヒアリング結果のまとめを以下に示す。

- ・今回ヒアリングできた建物所有者、管理者は建物の保全管理意識が高く、定期検査制度の機能を有意義と判断している対象であったといえる。
- ・検査者からは、保全に関心の薄い建物所有者の実態、検査報告書の改竄を求める検査依頼者、非常用エレベータの乗降ロビーを事務室に使用している事例など不適切な運用をしている建物所有者の実態も報告された。
- ・完成直後の建物の報告の緩和、工事側から定期点検制度に基幹データの引渡しがなされる制度、消防設備の点検結果を転用できる制度、優良な管理、運営がなされている建物への報奨、現時点では不適合ではないが近い将来不適合になるであろうと推察される事項を建物所有者、管理者に伝える仕組み、改善に取り組まない建物所有者に対する行政取組み、特定行政庁の運用統一など定期検査報告制度について改善要望や意見が出された。
- ・日常使用している設備の検査の必要性、配管などの検査など実施困難な検査項目の見直し、開放廊下の非常用照明の照度測定、集合住宅専用部の定期検査を簡略したことの不備、消防設備の操作が必要な項目、防火区画が形成された状態での機械排煙設備の

作動試験、全館停電試験などで点検項目の見直しを求める要望や意見が出された。

- ・ 建物所有者、検査者が共に要望した事項は、他法令の検査と重複するものであった。転用できる検査結果の有効期間を延長してほしいといった要望があった。
- ・ 火災を経験した建物はなかったため、非常時での防災設備の効用は確認できなかったが、被災建物での運用実態、効果の把握に向け、消防機関と協力して検証することが望まれる。

5. 5 消防機関へのアンケート調査のまとめ

146名からアンケートの回答のまとめを以下に示す。

- ・ 排煙設備は、消防活動戦術の中で位置づけられているものの、避難安全を確保することを重視していることが分かった。
- ・ 現場で起動するつもりが無かった者は1割程度であり、機械排煙に対する期待感の強いことが分かった。
- ・ 機械排煙設備と操作盤との連動機構に関しては、約4割の火災で連動して機械排煙設備が作動していたが、残りの6割は手動で排煙設備を作動する必要があることが分かった。
- ・ 機械排煙設備が設置されている建築物の火災が相当数あることが明らかとなった。

謝 辞

本報告書をとりまとめるにあたり、年度末の忙しい中ヒアリングにご対応戴きました検査者の皆様、アンケートにご回答戴きました東京消防庁の職員の皆様、定期報告データを利用するにあたりご協力戴きました東京都内の特定行政庁の関係者の皆様ならびに財団法人日本建築設備・昇降機センターの皆様には多大なるご協力を戴きました。

また、社団法人空気調和・衛生工学会火災安全小委員会の各委員の皆様には、本報告書をとりまとめるにあたり、貴重なご意見を戴きました。

ここに、記して感謝の意を表します。

別 添 資 料

別添資料 A.1 特殊建築物等定期調査報告書

第4号様式(第11条関係)

整理番号 - -

定期調査報告書
(第一面)

建築基準法第12条第1項の規定による定期調査の結果を報告します。この報告書に記載の事項は、事実と相違ありません。

殿 平成 年 月 日

報告者氏名

印

(所有者(管理者がある場合は管理者))

調査者氏名

印

1 所有者

- (1) 氏名のフリガナ
- (2) 氏名
- (3) 郵便番号 〒
- (4) 住所
- (5) 電話番号

2 管理者

- (1) 氏名のフリガナ
- (2) 氏名
- (3) 郵便番号 〒
- (4) 住所
- (5) 電話番号

3 調査者

- (1) 資格等 ()建築士 ()登録 第 号
建築基準適合判定資格者 第 号
登録調査資格者講習を修了した者
- (2) 氏名のフリガナ
- (3) 氏名
- (4) 勤務先 ()建築士事務所 ()知事登録 第 号
- (5) 郵便番号 〒
- (6) 所在地
- (7) 電話番号

4 報告対象建築物

- (1) 所在地
- (2) 名称のフリガナ
- (3) 名称
- (4) 用途

5 調査による指摘の概要

- (1) 指摘の内容 ()
- (2) 指摘の概要
(既存不適格は記入しない。)
- (3) 改善予定の有無 (年 月に改善予定)

6 総合所見

(既存不適格を含めて記入する。)

7 調査及び検査の状況

- (1) 今回の調査 年 月 日実施
- (2) 前回の調査 (年 月 日報告)
- (3) 建築設備の検査 (年 月 日報告) 番号
- (4) 昇降機等の検査 (年 月 日報告) 番号

ほか

※受付欄	※記事欄	※判定欄

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

1 敷地の位置						
(1) 防火地域等						
(2) 用途地域						
2 建築物及びその敷地の概要						
(1) 構造						
(2) 階数	地上	階	地下	階	(塔屋)	階
(3) 敷地面積		m ²				
(4) 建築面積		m ²				
(5) 延べ面積		m ²	(報告を要する部分の床面積の合計			m ²)
3 階別用途別床面積						
(1) 階別用途別	(階)		指定用途	(指定用途の床面積の合計)	(階別床面積の合計)	
				(m ²)	(m ²)	
	(階)			(m ²)	(m ²)	
	(階)			(m ²)	(m ²)	
	(階)			(m ²)	(m ²)	
	(階)			(m ²)	(m ²)	
	(階)			(m ²)	(m ²)	
(2) 用途別				(m ²)	(m ²)	
				(m ²)	(m ²)	
				(m ²)	(m ²)	
4 性能検証法等の適用						
				()	(階)	
5 検査対象建築設備						
6 増築、改築、用途変更、改修等の経過						
	年	月	日	概要	()	
	年	月	日	概要	()	
	年	月	日	概要	()	
	年	月	日	概要	()	
7 関連図書の整備状況						
(1) 確認に要した図書						
(2) 初回確認済証						
	交付番号	年	月	日	第	号
	交付者				()	
(3) 直近確認済証						
	交付番号	年	月	日	第	号
	交付者				()	
(4) 完了検査に要した図書						
(5) 初回検査済証						
	交付番号	(完了年月	年	月)	第	号
	交付者	年	月	日	()	
(6) 直近検査済証						
	交付番号	(完了年月	年	月)	第	号
	交付者	年	月	日	()	
(7) 直近の仮使用						
(8) 全体計画認定						
	交付番号	年	月	日	第	号
(9) 維持保全に関する準則又は計画						
(10) 定期調査に関する書類						
8 石綿を添加した建築材料の調査状況 (該当する室)						
(1) 該当建築材料の有無 ()						
()						
(平成 年 月に分析予定)						
(2) 措置予定の有無 (平成 年 月に改善予定)						
9 耐震診断及び耐震改修の調査状況						
(1) 耐震診断の実施の有無 (耐震性の有無						
(平成 年 月に実施予定)						
(2) 耐震改修の実施の有無 (平成 年 月に実施予定)						
10 備考						

調査項目別指摘内容

調査項目	指摘内容				
	適用の有無	不適合	既存 不適合	要注意	指摘なし
1 敷地					
(1) 敷地、地盤					
(2) 擁壁、がけ等					
(3) その他の特記事項					
2 一般構造					
(1) 採光					
(2) 換気設備の設置					
(3) 吹付け石綿等の状況					
(4) その他の特記事項					
3 構造強度					
(1) 土台、基礎					
(2) 構造部材(建物く体)の耐久					
(3) 屋根ふき材等の緊結					
ア 屋根ふき材、パラペット					
イ 外装仕上げ材					
ウ 帳壁					
エ 内装材					
オ その他(窓、看板、煙突等)					
(4) その他構造耐力上主要な部分の構造強度					
(5) その他(工作物等)					
(6) 膜構造の状況					
(7) 免震構造の状況					
(8) その他の特記事項					
4 耐火構造等					
(1) 耐火・防火性能					
ア 外壁					
イ 屋根					
ウ 柱、床、はり					
エ 間仕切り壁					
オ 内装材					
(2) 防火区画等					
ア たて穴区画					
イ 面積区画等					
ウ 避難経路区画					
エ 外周部の処置					
オ 界壁等					
カ 防火区画貫通部					
(3) 防火設備					
ア 防火扉等					
イ 防火シャッター					
(4) その他(家具、機器類)					
(5) その他の特記事項					

(第四面)

調査項目	適用の有無	指摘内容				主な内容
		不適合	不適合 既存	要注意	指摘なし	
5 避難施設等						
(1) 敷地内の通路等						
(2) 戸、屋外への出口等						
(3) 二方向避難の確保等						
ア 廊下						
イ 避難バルコニー・避難器具						
ウ 屋上広場						
(4) 階段						
(5) 排煙設備等の状況						
(6) 非常用照明装置の状況						
(7) 非常用進入口等の状況						
(8) 非常用の昇降機の状況						
(9) 自動回転ドアの状況						
(10)その他の特記事項						

改善予定状況等

調査項目	改善予定の有無	具体的改善内容又は改善できない理由
1 敷地	年 月	
2 一般構造	年 月	
3 構造強度	年 月	
4 耐火構造等	年 月	
5 避難施設等	年 月	
備考		

(注意)

1 各面共通関係

- (1) ※印のある欄は記入しないでください。
- (2) 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
- (3) 記入欄が不足する場合は、別紙に記載して添えてください。

2 第一面関係

- (1) 報告者又は調査者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- (2) 1欄及び2欄は、所有者又は管理者が法人のときは、(2)はそれぞれ法人の名称及び代表者氏名を、(4)はそれぞれ法人の所在地を記入してください。
- (3) 3欄(6)及び4欄(1)の所在地は、住居表示が実施されているときは住居表示で記入してください。

定期調査票

1 敷地の調査状況

調査項目	チェックポイント	適用の有無	指摘内容				具体的内容
			不適合	不適合 既存	要注意	指摘なし	
(1) 敷地、地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか。 敷地内排水は良好に行われているか。						
(2) 擁壁、がけ等	傾斜、ひび割れ、腐れ、ゆるみ等は見られないか。 擁壁に転倒等のおそれはないか。 擁壁の水抜きパイプは適正に維持されているか。 がけに安全上支障のある異常は見られないか。						
(3) その他の特記事項							
総合所見							

2 一般構造の調査状況

調査項目	チェックポイント	適用の有無	指摘内容				具体的内容
			不適合	不適合 既存	要注意	指摘なし	
(1) 採光	採光のための開口部は有効に確保されているか。						
(2) 換気設備の設置	換気設備は設置されているか。						
(3) 吹付け石綿等の状況	吹付け石綿等が施工されているか。 除去、封じ込め又は囲い込みによる飛散防止対策をしたか。 封じ込め又は囲い込みによる飛散防止対策をした箇所に劣化・損傷はないか。						
(4) その他の特記事項							
総合所見							

3 構造強度の調査状況

調査項目	チェックポイント	適用の有無	指摘内容				具体的内容
			不適合	不適合 既存	要注意	指摘なし	
(1) 土台、基礎	木造土台の腐れ等はないか。 基礎に沈下、ひび割れ、欠損等はないか。						
(2) 構造部材(建物く体)の耐久							
建物く体(外部)	腐食、腐朽又は摩耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か。 木造の木部分に腐朽等はないか。 組積造のれんが・石部分にゆるみ等はないか。 補強コンクリートブロック造にひび割れ、はく落、欠損等はないか。						

		鉄骨造の鉄骨等にさび、腐食等はないか。								
		鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、さび汁、ひび割れ、はく落、欠損等は見られないか。								
	建物く体(内部)	木造の木部分に腐朽等はないか。								
		組積造のれんが・石部分にゆるみ等はないか。								
		補強コンクリートブロック造にひび割れ、はく落、欠損等はないか。								
		鉄骨造の鉄骨等にさび、腐食等はないか。								
		鉄筋コンクリート造のコンクリート部分にひび割れ、はく落、欠損等は見られないか。								
(3) 屋根ふき材等の緊結										
	ア 屋根ふき材、パラペット	屋根ふき材及び緊結金物に割れ、腐食は見られないか。								
		パラペット部にひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか。								
		パラペットの笠木部にさび、変形、脱落、落下危険性等はないか。								
	イ 外装仕上げ材(タイル、モルタル、石貼り等)	はく落箇所又は浮き等、はく落のおそれはないか。								
		ひび割れ、欠損等の劣化はないか。								
		く体へ影響を与える損傷はないか。								
	外装仕上げ材(パネル面)	変色、退色、膨れ、はがれ、腐食等の劣化はないか。								
	外装仕上げ材(シーリング材等)	シーリング材等の界面剥離、弾力低下等は見られないか。								
	ウ 帳壁	帳壁(カーテンウォール等)に異常はないか。								
	エ 内装材	天井部材等にはく落箇所又ははく落のおそれはないか。								
		仕上材にたるみ、ひび割れ、肌分かれ等によるはく落のおそれはないか。								
	オ その他(窓、サッシ等)	開閉等に不具合はないか。								
		ガラスの破損、鉄線のさび等はないか。								
		腐食やゆるみ等による落下、外れ等のおそれはないか。								
		さび、腐食、塗装面の劣化等はないか。								
		はんだ腐食、接合部等のゆるみの箇所はないか。								
		はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等がないか。								
	その他(看板、空調室外機等)	構造体への緊結状況は適切か。								
		さび、腐食等はないか。								
	その他(機器、工作物(クーリングタワー、広告塔、高架・高置水槽、手すり等))	構造体への緊結状況は適切か。								
	その他(煙突(外壁付き、屋上突出))	煙突と建物との接合部にひび割れはないか。								
		附帯金物の緊結状況は適切か。								
		はく落箇所又はひび割れ等、はく落のおそれはないか。								
	その他(家具、機器類)	照明器具、懸垂物等落下のおそれはないか。								

(4) その他構造耐力上主要な部分の構造強度						
木造	木造の木部分に腐朽等はないか。					
組積造	れんが、石等の部分にゆるみ等はないか。					
補強コンクリートブロック造	ひび割れ、はく落、欠損等はないか。					
鉄骨造	鉄骨等にさび、腐食等はないか。					
鉄筋コンクリート造	コンクリート部分にひび割れ、はく落、欠損等は見られないか。					
(5) その他（工作物等）						
ブロック塀、コンクリート塀等	耐震対策（控え壁等）は適正に行われているか。 ひび割れ等の劣化、損傷はないか。 コンクリート塀、石積み等の塀にひび割れや傾き等はないか。 金属フェンス等に変形、破損、さび等はないか。					
独立看板、屋外機器等	塗膜劣化、さび、腐食等はないか。 構造部材にゆるみ、破損しているものはあるか。					
(6) 膜構造の状況						
膜体、取付部材等の維持保全状況	膜体、取付部材に異常、損傷はないか。 膜張力、ケーブル張力に異常はないか。 定期的な点検を行っているか。					
(7) 免震構造の状況						
免震層、免震装置の維持保全状況	上部構造は支障なく動くことができるか。 免震装置に異常、損傷はないか。 (免震装置が可視状態にある場合) 定期的な点検又は地震等が発生した場合の応急点検を行っているか。					
(8) その他の特記事項						
総合所見						

4 耐火構造等の調査状況

調査項目	チェックポイント	適用の有無	指摘内容			
			不適合	既存 不適合	要注意	指摘なし
						具体的内容
(1) 耐火・防火性能						
ア 外壁	壁面、軒裏の防火対策は適正に行われているか。 延焼のおそれのある部分の開口部には適正な防火対策がなされているか。					
イ 屋根	屋根の防火対策は適正に行われているか。					
ウ 柱、床、はり	所定の耐火性能が確保されているか。 防火区画に損傷はないか。 鉄骨の耐火被覆に損傷は見られないか。					
エ 間仕切り壁	所定の耐火性能が確保されているか。 防火区画に損傷はないか。					

	オ 内装材	防火性能は維持されているか。							
(2) 防火区画等									
	ア たて穴（吹抜き、階段、エレベーター・エスカレーター等、ダクトスペース等）区画	たて穴区画が構成されているか。又は撤去された防火設備はないか。 たて穴区画に対応した常時閉鎖式又は煙対応型の防火設備が使用されているか。							
	イ 面積区画等	面積区画、異種用途区画等が構成されているか。又は撤去された防火設備はないか。 面積区画に対応した常時閉鎖式又は熱対応型若しくは煙対応型の防火設備が使用されているか。 異種用途区画に対応した常時閉鎖式又は煙対応型の防火設備が使用されているか。							
	ウ 避難経路区画	避難経路区画が構成されているか。又は撤去された防火設備はないか。 避難経路区画に対応した常時閉鎖式又は煙対応型の防火設備が使用されているか。							
	エ 外周部の処置	スパンドレル等の防火区画の外周部処置はなされているか。							
	オ 界壁等	所定の耐火性能が確保されているか。							
	カ 防火区画貫通部	ダクト周囲のすき間は充てんされているか。 配管の貫通部処理はなされているか。 配管ケーブルのすき間は充てんされているか。							
(3) 防火設備									
	ア 防火扉等の状況	防火扉の開き勝手は避難を考慮しているか。 連動用の感知器は有効な位置に設置されているか。 必要な部分にくぐり戸は設けられているか。 閉鎖又は作動する際に周囲の人の安全を確保することができるようになっているか。							
	防火扉等の維持保全	本体と枠に異常、損傷はないか。 ヒンジ、ドアクローザー等の金物に異常、損傷はないか。 常時閉鎖の防火扉は閉まっているか。 閉鎖障害となる物品が置かれていないか。 定期的な作動点検を行っているか。							
	イ 防火シャッターの状況	連動用の感知器は有効な位置に設置されているか。 必要な部分にくぐり戸は設けられているか。 閉鎖又は作動する際に周囲の人の安全を確保する事ができるようになっているか。							
	防火シャッターの維持保全	ガイドレール、まぐさにさびや変形はないか。 くぐり戸の開閉に支障はないか。 下降障害となる物品が置かれていないか。 定期的な作動点検を行っているか。							

(4) その他(家具、機器類)	防災設備に障害を与えていないか。						
(5) その他の特記事項							
総合所見							

5 避難施設等の調査状況

調査項目	チェックポイント	適用の有無	指摘内容				具体的内容
			不適合	不適合 既存	要注意	指摘なし	
(1) 敷地内の通路等							
空地、通路等の管理	私設道路の場合、道路として利用上の障害物等はないか。						
	空地・通路等の管理は適切か。						
避難通路等の管理	避難経路に障害物等はないか。						
	有効幅員が確保されているか。						
	道路等までの避難経路が確保されているか。						
共同住宅等の主要な出入口からの通路	有効幅員が確保されているか。						
	通路等の管理は適切か。						
窓先空地及び通路	窓先空地は有効に確保されているか。						
	窓先空地から道路等に至るまでの通路に障害物はないか。						
(2) 戸、屋外への出口等							
避難出口、通路・廊下の状況	室の用途、面積、収容人数に対応した出口の数、幅員が確保されているか。						
	各扉は支障なく開放、通過できるか。						
	必要な廊下の幅員が維持されているか。						
	行き止まり廊下となっていないか。						
	歩行上の障害となる損傷等はないか。						
	物品が放置されていないか。						
(3) 二方向避難の確保等							
ア 廊下	居室から2以上の避難経路が確保されているか。						
	階段までの歩行距離は適正か。						
	2以上の階段への重複距離は適正か。						
イ 避難バルコニー・避難器具	避難バルコニーは確保されているか。						
	手すり等は適切に設けられているか。						
	避難器具等は適切に設けられているか。						
	避難器具の操作に支障となるものはないか。						
	避難器具、手すりにさび、腐食等はないか。						
	可燃物が集積されていないか。						
ウ 屋上広場	屋上広場は避難上有効に確保されているか。						
	屋上広場の管理は適切か。						

(4) 階段					
直通階段の設置		<input type="checkbox"/> 要	<input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 既存不適格	
避難階段の設置		<input type="checkbox"/> 要	(<input type="checkbox"/> 屋内 <input type="checkbox"/> 屋外)	<input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 既存不適格
特別避難階段の設置		<input type="checkbox"/> 要	<input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 既存不適格	
階段の設置	直通階段の設置は法令に適合しているか。				
	避難階段の設置は法令に適合しているか。				
階段の状況 (共通)	特別避難階段の設置は法令に適合しているか。				
	所定の幅員となっているか。				
	出入口扉の開閉に支障はないか。				
	危険な改造がされていないか。				
	階段に手すり棒などのつかみやすい手すりが設置されているか。				
	出入口戸は避難の方向に開くか。				
	階段各部に歩行上の障害となる損傷はないか。	/	/		
	内部に物品が集積されていないか。	/	/		
屋内避難階段の状況	階段室の構造は適切か。				
屋外避難階段の状況	開放条件に適合しているか。				
	屋内と階段との間の防火区画は確保されているか。				
特別避難階段の状況	付室等の構造は適切か。				
	付室に排煙設備は設置されているか。				
	自然排煙窓の開放に支障はないか。				
	面積が確保されているか。				
	付室又はこれに代わるバルコニーの内部に物品が集積されていないか。	/	/		
(5) 排煙設備等の状況	排煙設備は設置されているか、又はこれに代わる防火区画等の規定に適合しているか。				
	防煙区画は適正か。				
	可動式防煙垂れ壁に異常、損傷はないか。				
	自然排煙口の機能に支障はないか。	/	/		
(6) 非常用照明装置の状況	非常用の照明装置は設置されているか。				
(7) 非常用進入口等の状況	非常用進入口又はこれに代わる窓その他の開口部が設置されているか。				
	非常用進入口又はこれに代わる窓その他の開口部からの進入に支障はないか。				
(8) 非常用の昇降機の状況	乗降ロビーの構造は適切か。				
	乗降ロビーに排煙設備は設置されているか。				
	乗降ロビーに物品が置かれていないか。	/	/		

(9) 自動回転ドアの状況	自動回転ドアに異常・損傷はないか。							
	自動回転ドア周辺の安全な通行に関する表示等は適切か。							
	危険領域に駆け込み防止さくは設置されているか。							
	自動式の引き戸は併設されているか。							
	定期的な点検を実施しているか。		/	/				
(10) その他の特記事項								
総合所見								

(注意)

- 1 ※のある欄は記入しないでください。
- 2 調査にあたっては、チェックポイントごとに指摘内容欄のそれぞれ該当欄に○印を記入のうえ、指摘があった場合は具体的にその内容を記入してください。
- 3 その他の特記事項欄は、それぞれの調査項目に該当しない事項で、特に記載すべき内容があった場合に記入してください。
- 4 大項目ごとの総合所見欄は、具体的な指摘内容があった場合、今後の改善方策等を含め調査者の総合的な所見を記入してください。
- 5 記入欄が不足する場合は、別紙に記載して添えてください。

別添資料 A.2 建築設備定期検査報告書

No	項目	データ見本
1	年度	2006
2	指摘の概要-1	排煙設備に不適合の指摘あり
3	指摘の概要-2	非常用照明装置に不適合の指摘あり
4	指摘の概要-3	非常用照明装置に要注意の指摘あり
5	指摘の概要-4	
6	指摘の概要-5	
7	指摘の概要-6	
8	指摘の概要-7	
9	指摘の概要-8	
10	指摘の概要-9	
11	指摘の概要-10	
12	改善予定年	2007
13	改善予定月	3
14	判定欄-総合判定セン	C2
15	判定欄-排煙判定	C2
16	判定欄-非常用照明判定	B4
17	地上階	15
18	地下階	1
19	塔屋	2
20	建築面積	1000
21	延べ面積	10000
22	初回-確認済証年月日	20000101
23	初回-検査済証年月日	20010101
24	初回-完了年月	200101
25	直近-確認済証年月日	20021201
26	直近-検査済証年月日	20031201
27	直近-完了年月	200312
28	仮使用-年月日	19990201
29	仮使用-番号	あり
30	排煙避難安全-階	あり
31	排煙避難安全-階数	5
32	排煙避難安全-全館	あり
33	排煙特避付室-排煙機	なし
34	排煙特避付室-その他	なし
35	排煙非常用EV-排煙機	あり
36	排煙非常用EV-その他	あり
37	排煙居室-排煙機	あり
38	排煙居室-その他	あり
39	排煙予備電源-蓄電池	なし
40	排煙予備電源-自家発電	あり
41	排煙予備電源-その他	なし
42	排煙予備電源-その他コメント	
43	排煙防火設備-防火ダンパー	あり

No.	項目	データ見本
44	排煙防火設備-その他	
45	排煙指摘内容法	あり
46	排煙指摘内容既	なし
47	排煙指摘内容要	なし
48	排煙指摘内容指	なし
49	排煙改善予定年	2008
50	排煙改善予定月	12
51	非常用照明器具-白熱灯	あり
52	非常用照明器具-蛍光灯	あり
53	非常用照明器具-高輝度放電灯	なし
54	非常用照明器具-その他	なし
55	非常用照明器具-なし	
56	非常用予備電源-蓄電池	あり
57	非常用予備電源-自家発電	あり
58	非常用予備電源-その他	なし
59	非常用予備電源-なし	
60	非常用指摘内容法	あり
61	非常用指摘内容既	なし
62	非常用指摘内容要	あり
63	非常用指摘内容指	なし
64	非常用改善予定年	2008
65	非常用改善予定月	4
66	機械排煙設備(吸引式)居室の区画	20
67	機械排煙設備(吸引式)居室以外の区画数	5
68	機械排煙設備(吸引式)廊下等の区画数	10
69	機械排煙設備(吸引式)特別避難階段付室の区画数	
70	機械排煙設備(吸引式)非常用ELVの乗降ロビー区画数	
71	機械排煙設備(給気式)居室の区画	
72	機械排煙設備(給気式)居室以外の区画数	
73	機械排煙設備(給気式)廊下等の区画数	5
74	機械排煙設備(給気式)特別避難階段付室の区画数	
75	機械排煙設備(給気式)非常用ELVの乗降ロビー区画数	10
76	居室の照明器具白熱灯の数・予備電源種別	5
77	廊下の照明器具白熱灯の数・予備電源種別	
78	階段の照明器具白熱灯の数・予備電源種別	
79	居室の照明器具蛍光灯の数・予備電源種別	20
80	廊下の照明器具蛍光灯の数・予備電源種別	5
81	階段の照明器具蛍光灯の数・予備電源種別	10
82	排煙設備の指摘内容	排煙機起動しない
83	排煙設備の具体的改善内容	燃料劣化のため、燃料の交換
84	非常用照明装置の指摘内容	蓄電池が充電されていない
85	非常用照明装置の具体的改善内容	内蔵蓄電池の寿命のため交換
86	改善済み報告年度	2008

A.2 建築設備定期検査報告書

(第1面)

建築物基本番号 □ - □□ - □□ - □□ - □□□□ - □
 センター受付番号

定期検査報告書(昇降機等以外の建築設備等)
 (第一面)

建築基準法第12条第3項の規定により、定期検査の結果を報告します。この報告書に記載の事項は事実に相違ありません。

..... 殿 平成 1 年 月 日

報告者氏名 (印)
 (所有者(管理者がある場合は管理者))

検査者氏名 (印)

1 所有者

- (1) 氏名のフリガナ
- (2) 氏名
- (3) 郵便番号
- (4) 住所
- (5) 電話番号

2 管理者

- (1) 氏名のフリガナ
- (2) 氏名
- (3) 郵便番号
- (4) 住所
- (5) 電話番号

3 検査者

- (1) 資格等 ()建築士 ()登録 第 号
 建築基準適合判定資格者 第 号
 登録建築設備検査資格者講習を修了した者 第 号
- (2) 氏名のフリガナ
- (3) 氏名
- (4) 勤務先 ()建築士事務所 ()知事登録 第 号
- (5) 郵便番号
- (6) 所在地
- (7) 電話番号

4 報告対象建築物

- (1) 所在地
- (2) 名称のフリガナ
- (3) 名称
- (4) 用途

5 検査による指摘の概要

- (1) 指摘の内容

14	<input type="checkbox"/> 不適合の指摘あり	(<input type="checkbox"/> 既存不適格)
	<input type="checkbox"/> 要注意の指摘あり	<input type="checkbox"/> 指摘なし
- (2) 指摘の概要

2~11

- (3) 改善予定の有無 有 (12 年 13 月に改善予定) 無

※ 受付欄	※ 記事欄	※ 判定欄

(日本工業規格A列4番)

名称
 〒
 住所
 電

(第二面)

建築設備の状況等

1 建築物の概要

- (1) 階数 地上 **17** 階 地下 **18** 階 塔屋 **19** 階
- (2) 建築面積 **20** m²
- (3) 延べ面積 **21** m²
- (4) 検査対象建築設備 換気設備 排煙設備 非常用の照明装置
 給水設備及び排水設備

2 確認済証交付年月日等

- (1) 確認済証の有無 有 無
- (2) 確認済証交付年月 **25** 年 月 日 第 号
- (3) 確認済証交付者 建築主事 指定確認検査機関 ()
- (4) 検査済証の有無 有 無 (完了年月 **27** 年 月)
- (5) 検査済証交付年月 **26** 年 月 日 第 号
- (6) 検査済証交付者 建築主事 指定確認検査機関 ()

3 検査日

- (1) 今回の検査 年 月 日 実施
- (2) 前回の検査 実施(年 月 日 報告) 未実施

4 換気設備の検査者

- (1) 資格等 ()建築士 ()登録 第 号
 建築基準適合判定資格者 第 号
 登録建築設備検査資格者講習を修了した者 第 号
- (2) 氏名のフリガナ
- (3) 氏名
- (4) 勤務先
- ()建築士事務所 ()知事登録 第 号
- (5) 郵便番号
- (6) 所在地
- (7) 電話番号

5 換気設備の概要

- (1) 無窓居室 自然換気設備 機械換気設備 中央管理方式の空気調和設備
 その他 無
- (2) 火気使用室 自然換気設備 機械換気設備 その他 無
- (3) 居室等 自然換気設備 機械換気設備 中央管理方式の空気調和設備
 その他 無
- (4) 防火設備 防火ダンパー 防煙ダンパー 防火防煙ダンパー
 その他 無

6 換気設備の検査の状況

- (1) 指摘の内容 不適合の指摘あり (既存不適格)
 要注意の指摘あり 指摘なし
- (2) 改善予定の有無 有(年 月に改善予定) 無

(第三面)

7 排煙設備の検査者

- (1) 資格等 ()建築士 ()登録 第 号
 建築基準適合判定資格者 第 号
 登録建築設備検査資格者講習を修了した者 第 号
- (2) 氏名のフリガナ
- (3) 氏名
- (4) 勤務先
- ()建築士事務所 ()知事登録 第 号
- (5) 郵便番号 -
- (6) 所在地 -
- (7) 電話番号 -

8 排煙設備の概要

- (1) 避難安全検証法 30 階避難安全検証法 (31 階) 32 全館避難安全検証法
 適用なし
- (2) 特別避難階段の付室 33 排煙機 34 その他 無
- (3) 非常用エレベーターの乗降ロビー 35 排煙機 36 その他 無
- (4) 居室等 37 排煙機 38 その他 無
- (5) 予備電源 39 蓄電池 40 自家用発電装置 41 その他 (42) 無
- (6) 防火設備 43 防火ダンパー 44 その他 無

9 排煙設備の検査の状況

- (1) 指摘の内容 45 不適合の指摘あり 46 既存不適格)
 47 要注意の指摘あり 48 指摘なし
- (2) 改善予定の有無 有 (49 年 50 月に改善予定) 無

10 非常用の照明装置の検査者

- (1) 資格等 ()建築士 ()登録 第 号
 建築基準適合判定資格者 第 号
 登録建築設備検査資格者講習を修了した者 第 号
- (2) 氏名のフリガナ
- (3) 氏名
- (4) 勤務先
- ()建築士事務所 ()知事登録 第 号
- (5) 郵便番号
- (6) 所在地
- (7) 電話番号

11 非常用の照明装置の概要

- (1) 照明器具 51 白熱灯 52 蛍光灯 53 高輝度放電灯 54 その他 () 55 無
- (2) 予備電源 56 蓄電池 57 自家用発電装置 58 その他 () 59 無

12 非常用の照明装置の検査の状況

- (1) 指摘の内容 60 不適合の指摘あり 61 既存不適格)
 62 要注意の指摘あり 63 指摘なし
- (2) 改善予定の有無 有 (64 年 65 月に改善予定) 無

(第四面)

13 給水設備及び排水設備の検査者

(1) 資格等 ()建築士 ()登録 第 号
 建築基準適合判定資格者 第 号
 登録建築設備検査資格者講習を修了した者 第 号

(2) 氏名のフリガナ

(3) 氏名

(4) 勤務先

()建築士事務所 ()知事登録 第 号

(5) 郵便番号

(6) 所在地

(7) 電話番号

14 給水設備及び排水設備の概要

(1) 飲料水の配管設備 貯水タンク 給水タンク その他

(2) 排水設備 排水槽 排水再利用配管設備 その他

(3) 圧力タンクの有無 有 無

(4) 給湯設備の有無 有 無

15 給水設備及び排水設備の検査の状況

(1) 指摘の内容 不適合の指摘あり (既存不適合)
 要注意の指摘あり 指摘なし

(2) 改善予定の有無 有 (年 月に改善予定) 無

16 備考 特殊建築物等定期調査報告の状況 最後の報告年月 (年 月)
 整理番号

(注意)

1 各面共通関係

- (1) ※印のある欄は記入しないでください。
- (2) 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
- (3) 所在地は、住居表示が実施されているときは住居表示で記入してください。

2 第一面関係

- (1) 報告者又は検査者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- (2) 1欄及び2欄は、所有者又は管理者が法人のときは、(2)はそれぞれ法人の名称及び代表者氏名を、(4)はそれぞれ法人の所在地を記入してください。

前回の検査以降、所有者・管理者等に変更があった場合は以前の所有者・管理者の住所氏名、建築物の内装、建築設備の変更その他必要な事項があった場合は、下記に具体的に記入してください。

22, 23, 24, 28, 29

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

換気設備定期検査項目別評定書

換気設備の概要		換気設備の検査の状況				主な内容
		指摘の内容				
検査項目		不適合の 指摘あり	既存 不適合	要注 意の 指摘あり	指摘 なし	
1 無窓居室 <input type="checkbox"/> 無	(1)自然換気設備	/	/	/	/	
	(2)機械換気設備					
	(3)中央管理方式の 空気調和設備					
	(4)その他	/	/	/	/	
2 火気 使用室 <input type="checkbox"/> 無	(5)自然換気設備	/	/	/	/	
	(6)機械換気設備					
	(7)その他	/	/	/	/	
3 居室等 <input type="checkbox"/> 無	(8)自然換気設備	/	/	/	/	
	(9)機械換気設備					
	(10)中央管理方式の 空気調和設備					
	(11)その他	/	/	/	/	
4 防火設備 <input type="checkbox"/> 無	(12)防火ダンパー					
	(13)防煙ダンパー					
	(14)防火防煙ダンパー					
	(15)その他	/	/	/	/	
指摘の内容について、改善予定の有無を該当する検査項目番号ごとに記入してください。				具体的改善内容		
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
法令に基づく検査項目以外で特に報告を要する事項						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
前回の報告で指摘事項がある場合の指摘内容(定期検査報告書第二面6(1)指摘の内容)と改修の結果報告						
指摘内容				改修の結果報告		

(注意)

- 1 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
- 2 検査項目ごとに、検査項目表の結果に基づき記入し、「指摘の内容」欄には「レ」マークを入れてください。
- 3 記入欄が不足する場合は、別紙に記載して添付してください。

(日本工業規格A列4番)

排煙設備定期検査項目別評定書

排煙設備の概要		排煙設備の検査の状況				
		指摘の内容				
検査項目		不適合の 指摘あり	既存 不適合	要注 意の 指摘あり	指摘 なし	主 な 内 容
1 避難安全 検証法	階避難安全検証法 (階) <input type="checkbox"/> 適用有・ <input type="checkbox"/> 適用無	/	/	/	/	
	全館避難安全検証 法 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 適用有・ <input type="checkbox"/> 適用無	/	/	/	/	
2 特別避難 階段の付 室 <input type="checkbox"/> 無					82	
3 非常用エ レベータ ーの乗降 ロビー <input type="checkbox"/> 無						
4 居室等 <input type="checkbox"/> 無						
5 予備電源		/	/	/	/	
6 防火設備 <input type="checkbox"/> 無		/	/	/	/	
指摘の内容について、改善予定の有無を該当する 検査項目番号ごとに記入してください。				具 体 的 改 善 内 容		
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無				83		
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
<input type="checkbox"/> 有 (年 月に改善予定) <input type="checkbox"/> 無						
法令に基づく検査項目以外で特に報告を要する事項						
.....						
.....						
前回の報告で指摘事項がある場合の指摘内容(定期検査報告書第三面9(1)指摘の内容)と改修の結果報告						
指摘内容				改修の結果報告		

(注意)

- 1 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
- 2 検査項目ごとに、検査項目表の結果に基づき記入し、「指摘の内容」欄には「レ」マークを入れてください。
- 3 記入欄が不足する場合は、別紙に記載して添付してください。

(日本工業規格A列4番)

非常用の照明装置定期検査項目別評定書

非常用の照明装置の概要

非常用の照明装置の検査の状況

指摘の内容

検査項目

不適合の
指摘あり

既存
不適合

要注
意の
指摘あり

指摘
なし

主な内容

1 照明器具

(1)白熱灯

84

(2)蛍光灯

(3)高輝度放電灯

(4)その他

2 予備電源

(5)蓄電池

内蔵形

別置形

(6)自家用発電装置

(7)その他

指摘の内容について、改善予定の有無を該当する検査項目番号ごとに記入してください。

具体的改善内容

有 (年 月に改善予定) 無

85

有 (年 月に改善予定) 無

法令に基づく検査項目以外で特に報告を要する事項

前回の報告で指摘事項がある場合の指摘内容(定期検査報告書第三面12(1)指摘の内容)と改修の結果報告

指摘内容

改修の結果報告

(注意)

- 1 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
- 2 検査項目ごとに、検査項目表の結果に基づき記入し、「指摘の内容」欄には「レ」マークを入れてください。
- 3 記入欄が不足する場合は、別紙に記載して添付してください。

(日本工業規格A列4番)

		6 冷却塔補給水ボールタップの作動状態はよいか。 ● 7 冷却塔と建築物の他の部分の離隔距離はよいか。 8 弁類の作動はよいか。						
	④その他 <input type="checkbox"/> 無							
(2) 火気使用室 <input type="checkbox"/> 無	⑤自然換気設備 <input type="checkbox"/> 無							
	⑥機械換気設備 <input type="checkbox"/> 無	I 火気使用室の機械換気設備の検査（外観・性能） ● 1 給気口、給気筒、排気口、排気フード、煙突の大きさはよいか。 ● 2 給気口、排気口、排気フードの位置はよいか。 ● 3 排気筒、排気フード、煙突は不燃材料で造られているか。 4 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード、煙突の取付方法はよいか。 ● 5 排気筒、煙突の断熱材の脱落、損傷はないか。 ● 6 排気筒、煙突に可燃物、電線等が接触していないか。 ● 7 煙突に防火ダンパー等が設けられていないか。 ● 8 排気筒、煙突が他の換気設備の排気筒、ダクト等に連結されていないか。 ● 9 防火ダンパー等を設けた排気筒に煙突を連結する場合の器具は適正か。 10 給気機、排気機及びモーターの据付状態はよいか。 11 給気機、排気機の運転時に異音、振動、モーターの発熱はないか。 ● 12 換気扇による換気状態はよいか。 ● 13 正常な燃焼に必要な給気量、排気量が確保されているか。						
	⑦その他 <input type="checkbox"/> 無							
(3) 居室等 <input type="checkbox"/> 無	⑧自然換気設備 <input type="checkbox"/> 無							
	⑨機械換気設備 <input type="checkbox"/> 無	I 居室等の機械換気設備の外観検査（中央管理方式の空気調和設備を含む。） ● 1 外気取入れガラリ、排気ガラリの設置状況はよいか（大きさ、位置、衛生上の配慮）。 ● 2 各室の給気口、還気口、排気口の設置状況はよいか（大きさ、位置）。 ● 3 ダクトの設置状況はよいか（材質、取付方法）。 4 ダクトに空気漏れや経年変化の問題はないか。 5 給気機、排気機及びモーターの設置状況はよいか。 6 給気機、排気機の運転時に異常はないか。 ● 7 換気扇による換気状態はよいか。 II 居室等の機械換気設備の性能検査（中央管理方式の空気調和設備を含む。） ● 1 各系統の外気取入れ量、排気量はよいか。 ● 2 各室の換気量はよいか。 ● 3 中央管理方式による制御、作動及び監視状態はよいか。						
	⑩中央管理方式の空気調和設備 <input type="checkbox"/> 無	I 空気調和設備の室内環境検査 ● 1 室内の温度、相対湿度はよいか。 ● 2 各室の浮遊粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素含有率はよいか。						

(日本工業規格A列4番)

		<ul style="list-style-type: none"> ● 3 室内居住域の気流速度はよいか。 ● 4 吹き出した空気は室内に一樣に分配されているか。 						
		<p>II 空気調和設備の主要機器・配管の外観検査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 空気調和機、冷凍機、ボイラー、ポンプ、冷却塔、蓄熱槽、冷温水タンク、空気ろ過器（以下「空気調和機等」という。）の据付状態はよいか。 2 空気調和機等の運転時に異音、発熱、振動はないか。 3 空気調和機等の内部点検、清掃は容易に行えるか。 ● 4 空気ろ過器の点検、清掃、ろ材の交換は容易か。 5 ボイラー、冷温水発生機の燃焼用空気は適正に確保されているか。 6 冷却塔補給水ボールタップの作動状態はよいか。 ● 7 冷却塔と建築物の他の部分の離隔距離はよいか。 8 弁類の作動はよいか。 						
	⑪その他 <input type="checkbox"/> 無							
(4)	防火設備 <input type="checkbox"/> 無	<p>I 防火ダンパー等の検査（延焼のおそれのある部分に設けられたダンパーを含む。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 防火区画貫通部、延焼のおそれのある範囲内のダクト開口部に防火ダンパーが設置してあるか。 ● 2 防火ダンパーの種類は適切か。 FD : 温度ヒューズ連動防火ダンパー SD : 煙感知器連動型防火ダンパー SFD : FDとSDの両機能を備えたダンパー ● 3 防火ダンパーの材質はよいか。 ● 4 防火ダンパーの取付位置はよいか。 ● 5 防火ダンパー点検用の点検口はあるか。 ● 6 防火ダンパーの点検口の位置はよいか。 ● 7 防火ダンパーに検査口は装備されているか。 ● 8 壁・床の防火区画貫通部とダクトの間にすき間はないか。 ● 9 防火ダンパーの取付方法はよいか。 ● 10 防火ダンパーの作動は円滑か。 * 11 防火ダンパー（FD）の温度ヒューズの溶解温度はよいか。 12 防火ダンパー（FD）の温度ヒューズ交換は容易に行えるか。 * 13 連動型防火ダンパー（SD、SFD）の煙（熱）感知器との連動機能はよいか。 ● 14 連動型防火ダンパー（SD、SFD）の煙（熱）感知器取付位置はよいか。 						
	⑮その他 <input type="checkbox"/> 無							

(注意)

1 設備概要関係

- ① 該当する用途の換気設備別に系統・室数を記入し、該当する室がない場合には「無」の「□」に「レ」マークを入れてください。
- ② 「空気調和設備・冷暖房設備」がある場合には、該当する方式の「□」に「レ」マークを入れてください。
- ③ 「前回の定期検査報告書」欄以降については、欄ごとに「有」、「無」の「□」に「レ」マークを入れてください。

2 検査項目関係

- ① 当該建築物に、該当する検査細目がない場合は、「適用なし」の欄に「レ」マークを入れてください。
- ② 検査結果については、「指摘」欄の「不適合」、「既存不適格」、「要注意」、「指摘なし」の欄に、「レ」マークを入れてください。
- ③ 「指摘内容」欄には、指摘の内容を記入してください。
- ④ 「●」印は、建築基準法に基準のあることを示しています。
- ⑤ 検査の結果を定期検査項目別評定書の指摘の内容の該当する項目に転記してください。
- ⑥ 記入欄が不足する場合は、別紙に記載して添付してください。

(日本工業規格A列4番)

排煙設備検査項目表

1 設備概要												
	居室		居室以外の室		廊下等		特別避難階段の付室		非常用エレベーターの乗降ロビー			
機械排煙設備(吸引式)	66	区画(数)	67	区画(数)	68	区画(数)	69	区画(数)	70	区画(数)		
機械排煙設備(給気式)	71	区画(数)	72	区画(数)	73	区画(数)	74	区画(数)	75	区画(数)		
前回の定期検査報告書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				排煙設備の完成図書				<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
排煙設備の設計計算書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				排煙設備の試験成績表(風量、静圧、排煙機試験成績表)						<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
維持保全計画書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無				関係法令に基づく申請届出				<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
関係法令に基づく検査記録	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無											
2 検査項目												
検査項目	検査細目	適用なし	指摘			指摘内容						
			不適合	既存不適合	要注意							
(1) 避難安全 検査法 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 階避難安全 検査法(階) <input type="checkbox"/> 全館避難安全 検査法	/										
	(2) 特別避難 階段の付室 <input type="checkbox"/> 無 (3) 非常用エレベーターの 乗降ロビー <input type="checkbox"/> 無	①③排煙機 <input type="checkbox"/> 無	I 排煙機の外観検査 1 排煙機の据付け状態はよいか。 2 ダクトとの接続部に異常はないか。 II 排煙機の性能検査 ● 1 排煙機の起動及び運転は円滑か。 ● 2 排煙機の排煙風量はよいか。 ● 3 排煙機は排煙口の開放と連動して自動的に起動するか。 ● 4 中央管理方式による排煙機の制御と作動はよいか。 ● 5 中央管理方式による排煙機の監視状態はよいか。 6 煙排出口の位置はよいか。 * 7 煙排出口の周囲に障害物はないか。 8 煙排出口は単独排出となっているか。 9 排煙ダクトとの接続はよいか。									
	②④その他 排煙口その他 <input type="checkbox"/> 無	I 機械排煙設備 排煙口の外観検査 ● 1 排煙口の大きさ・位置はよいか。 * 2 排煙口の周囲に障害物はないか。 3 排煙口の保守管理はよいか(取付け状態、腐食、汚れ等)。 * 4 手動開放装置について使用を妨げるような不備はないか。 ● 5 手動開放装置の操作方法について表示はよいか。 II 機械排煙設備 排煙口の性能検査 ● 1 手動開放装置による連動で、排煙口の風量はよいか。 ● 2 中央管理方式による機械排煙の場合、作動はよいか(空調機の停止、遠隔操作、作動表示)。 III 機械排煙設備 排煙ダクトの検査 ● 1 排煙ダクトの材質はよいか。 2 排煙ダクトの取付け方法はよいか。 ● 3 排煙ダクトと防煙壁・防火区画とのすき間は埋戻しされているか。 ● 4 排煙ダクトの断熱材の脱落、損傷はないか。 ● 5 排煙ダクトに可燃物、電線等が接触していないか。 6 排煙ダクトに空気漏れはないか。										

(日本工業規格A列4番)

		<p>IV 特別避難階の付室及び非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける排煙給気口・排煙口の検査</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 付室等に設置された排煙口、排煙給気口及び空気取入れ口について大きさ、取付け位置はよいか。 ● 2 排煙給気口と排煙口との連動開放はよいか。 3 空気取入れ口の周囲に障害物はないか。 		
	<p>②④その他 特殊な構造の排煙設備の排煙口その他 <input type="checkbox"/> 無</p>	<p>I 特殊な構造の排煙設備 排煙口及び給気口の外観検査</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 排煙口及び給気口の大きさ・位置はよいか。 * 2 排煙口及び給気口の周囲に障害物はないか。 3 排煙口の保守管理はよいか（取付け状態、腐食、汚れ等）。 * 4 手動開放装置について使用を妨げるような不備はないか。 ● 5 手動開放装置の操作方法について表示はよいか。 		
		<p>II 特殊な構造の排煙設備 排煙口の性能検査</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 手動開放装置による連動で、排煙口の風量はよいか。 ● 2 中央管理方式による特殊な構造の排煙の場合、作動はよいか（空調機の停止、遠隔操作、作動表示）。 		
		<p>III 特殊な構造の排煙設備 給気ダクトの検査</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 給気ダクトの材質はよいか。 2 給気ダクトの取付け方法はよいか。 ● 3 給気ダクトと防煙壁・防火区画とのすき間は埋戻しされているか。 4 給気ダクトに空気漏れはないか。 		
		<p>IV 特殊な構造の排煙設備 給気送風機の外観検査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 給気送風機の据付け状態はよいか。 2 ダクトとの接続部に異常はないか。 		
		<p>V 特殊な構造の排煙設備 給気送風機の性能検査</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 給気送風機の起動及び運転は円滑か。 * 2 給気送風機の給気風量は排煙設備の設計計算書と一致しているか。 ● 3 給気送風機は排煙口の開放と連動して自動的に起動するか。 ● 4 中央管理方式による給気送風機の制御と作動はよいか。 ● 5 中央管理方式による給気送風機の監視状態はよいか。 		
		<p>VI 特殊な構造の排煙設備 給気送風機の吸込口の検査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 給気送風機の吸込口の周囲に障害物はないか。 2 給気送風機の周囲に障害物はないか。 		
<p>(4) 居室等 <input type="checkbox"/> 無</p>	<p>⑤排煙機 <input type="checkbox"/> 無</p>	<p>I 排煙機の外観検査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 排煙機の据付け状態はよいか。 2 ダクトとの接続部に異常はないか。 		
		<p>II 排煙機の性能検査</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 排煙機の起動及び運転は円滑か。 ● 2 排煙機の排煙風量はよいか。 ● 3 排煙機は排煙口の開放と連動して自動的に起動するか。 ● 4 中央管理方式による排煙機の制御と作動はよいか。 ● 5 中央管理方式による排煙機の監視状態はよいか。 6 煙排出口の位置はよいか。 * 7 煙排出口の周囲に障害物はないか。 8 煙排出口は単独排出となっているか。 9 排煙ダクトとの接続はよいか。 		

(日本工業規格A列4番)

⑥その他 排煙口その他 <input type="checkbox"/> 無	I 可動防煙壁の検査 1 手動降下装置は容易に操作できるか。 ● 2 手動降下装置による可動防煙壁の作動はよいか。 3 煙感知器の作動はよいか。 ● 4 煙感知器による可動防煙壁の連動はよいか。 ● 5 作動後、防煙壁の材料はよいか。 ● 6 作動後、防煙壁の設置状態はよいか。 ● 7 中央管理方式による制御と作動はよいか。 ● 8 中央管理方式による監視状態はよいか。								
	II 機械排煙設備 排煙口の外觀検査 ● 1 排煙口の大きさ・位置はよいか。 * 2 排煙口の周囲に障害物はないか。 3 排煙口の保守管理はよいか（取付け状態、腐食、汚れ等）。 * 4 手動開放装置について使用を妨げるような不備はないか。 ● 5 手動開放装置の操作方法について表示はよいか。								
	III 機械排煙設備 排煙口の性能検査 ● 1 手動開放装置による連動で、排煙口の風量はよいか。 ● 2 中央管理方式による機械排煙の場合、作動はよいか（空調機の停止、遠隔操作、作動表示）。								
	IV 機械排煙設備 排煙ダクトの検査 ● 1 排煙ダクトの材質はよいか。 2 排煙ダクトの取付け方法はよいか。 ● 3 排煙ダクトと防煙壁とのすき間は埋め戻しされているか。 ● 4 排煙ダクトの断熱材の脱落、損傷はないか。 ● 5 排煙ダクトに可燃物、電線等接触していないか。 6 排煙ダクトに空気漏れはないか。								
	⑥その他 特殊な構造の 排煙設備の 排煙口その他 <input type="checkbox"/> 無	I 特殊な構造の排煙設備 排煙口及び給気口の外觀検査 ● 1 排煙口及び給気口の大きさ・位置はよいか。 * 2 排煙口及び給気口の周囲に障害物はないか。 3 排煙口の保守管理はよいか（取付け状態、腐食、汚れ等）。 * 4 手動開放装置について使用を妨げるような不備はないか。 ● 5 手動開放装置の操作方法について表示はよいか。							
		II 特殊な構造の排煙設備 排煙口の性能検査 ● 1 手動開放装置による連動で、排煙口の風量はよいか。 ● 2 中央管理方式による特殊な構造の排煙の場合、作動はよいか（空調機の停止、遠隔操作、作動表示）。							
		III 特殊な構造の排煙設備 給気ダクトの検査 ● 1 給気ダクトの材質はよいか。 2 給気ダクトの取付け方法はよいか。 ● 3 給気ダクトと防煙壁・防火区画とのすき間は埋戻しされているか。 4 給気ダクトに空気漏れはないか。							
		IV 特殊な構造の排煙設備 給気送風機の外觀検査 1 給気送風機の据付け状態はよいか。 2 ダクトとの接続部に異常はないか。							

(日本工業規格A列4番)

		<p>V 特殊な構造の排煙設備 給気送風機の性能検査</p> <p>● 1 給気送風機の起動及び運転は円滑か。</p> <p>* 2 給気送風機の給気風量は排煙設備の設計計算書と一致しているか。</p> <p>● 3 給気送風機は排煙口の開放と連動して自動的に起動するか。</p> <p>● 4 中央管理方式による給気送風機の制御と作動はよいか。</p> <p>● 5 中央管理方式による給気送風機の監視状態はよいか。</p>						
		<p>VI 特殊な構造の排煙設備 給気送風機の吸込口の検査</p> <p>1 給気送風機の吸込口の周囲に障害物はないか。</p> <p>2 給気送風機の周囲に障害物はないか。</p>						
(5)	予備電源	<p>⑦蓄電池</p> <p><input type="checkbox"/> 無</p>						
		<p>⑧自家用発電装置</p> <p><input type="checkbox"/> 無</p>	<p>I 自家用発電装置の外観検査</p> <p>● 1 排煙機は予備電源で30分以上運転するか。</p> <p>* 2 燃料油、潤滑油、冷却水の量は十分か。</p> <p>* 3 空気槽の圧力は基準範囲か。</p> <p>* 4 セル始動用蓄電池の電圧及び電解液の状態はよいか。</p> <p>5 各種の配管、可とう管又は接続部分の漏洩はないか。</p> <p>6 発電機盤、自動制御盤の状態はよいか。</p> <p>7 スイッチ、バルブ、ハンドルの位置は運転可能な位置となっているか。</p> <p>8 自家用発電装置の転倒防止措置はよいか。</p>					
			<p>II 自家用発電装置の性能検査</p> <p>1 屋内設置の場合、換気設備の状態はよいか。</p> <p>● 2 電源切替えはよいか。</p> <p>* 3 発電装置の始動・停止の状態はよいか。</p> <p>4 原動機の子熱制御回路の状態はよいか。</p> <p>5 運転中に油漏れ、ガス漏れ、漏水、その他Vベルト等に異常はないか。</p> <p>6 異臭、不規則音、異常な振動、異常な発熱はないか。</p> <p>7 排気管及び消音器の破損、亀裂による排気漏れはないか。</p> <p>8 電圧計、電流計、周波数計、継電器及び表示灯等の作動はよいか。</p> <p>9 接地線の接続状態はよいか。</p> <p>10 絶縁抵抗値はよいか。</p> <p>11 補機類の作動はよいか。</p>					
		<p>⑨その他</p> <p><input type="checkbox"/> 無</p>	<p>I 直結エンジンの外観検査</p> <p>1 直結エンジン設置場所の保守管理状態はよいか。</p> <p>* 2 潤滑油、燃料油の量は十分か。</p> <p>3 始動前の制御盤の計器類・表示灯等の状態はよいか。</p> <p>4 排気管の取付け状態はよいか。</p> <p>5 Vベルトの取付け状態はよいか。</p>					
			<p>II 直結エンジンの性能検査</p> <p>* 1 直結エンジンの始動、停止状態はよいか。</p> <p>2 直結エンジンの運転状況はよいか。</p>					

(日本工業規格A列4番)

非常用の照明装置検査項目表

1 設備概要				
		居室	廊下	階段
照明器具	イ 白熱灯	イ (76 灯)	イ (77 灯)	イ (78 灯)
	ロ 蛍光灯	ロ (79 灯)	ロ (80 灯)	ロ (81 灯)
	ハ 高輝度放電灯	ハ (灯)	ハ (灯)	ハ (灯)
予備電源	イ 蓄電池 (内蔵形)	イ	イ	イ
	ロ 蓄電池 (別置形)	ロ	ロ	ロ
	ハ 自家用発電装置	ハ	ハ	ハ
	ニ 両者 (ロ・ハ) 併用	ニ	ニ	ニ

前回の定期検査報告書	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	非常用の照明装置の完成図書	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
非常用の照明装置の設計図書	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	非常用の照明装置の試験成績表	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
維持保全計画書	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	(予備電源、絶縁抵抗、照度関係)	
関係法令に基づく検査記録	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	関係法令に基づく申請届出	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無

2 検査項目					
検査項目	検査細目	適用なし	指摘		指摘内容
			不適合	既存不適格 要注意	
(1) 照明器具	①白熱灯 <input type="checkbox"/> 無	● 1 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか。			
	②蛍光灯 <input type="checkbox"/> 無	● 1 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか。			
	③高輝度放電灯 <input type="checkbox"/> 無	● 1 使用電球・ランプ等は、器具の仕様に適合しているか。			
	④その他 <input type="checkbox"/> 無				
(2) 予備電源	⑤蓄電池 内蔵形 <input type="checkbox"/> 無	I 電池内蔵形の蓄電池			
		1 電池内蔵形器具の場合で充電表示ランプ付きのものは正常に機能しているか。			
		● 2 器具は予備電源で点灯するか。			
		● i 電池内蔵形器具は、分電盤の主開閉器又は器具の点検スイッチで予備電源に切替えられ点灯するか。			
		● 3 器具は予備電源で30分以上点灯するか。			
		II 照度測定			
		● 1 照度は確保されているか。			
		III 分電盤の検査 (電池内蔵形)			
		● 1 分電盤の構造状態はよいか。			
		2 接地線の接続状態はよいか。			
		IV 配線の検査 (電池内蔵形)			
		1 分岐回路の絶縁抵抗値はよいか。			
		● 2 一般照明併用形の場合の配線は3線引き、又は4線引きとなっているか。			
		● 3 消防法に基づく誘導灯と兼用器具の場合は、専用回路となっているか。			
		● 4 防火区画等の貫通部の措置状態はよいか。			
		● i 配電管等が防火区画等を貫通する場合は、適法な工法により維持されているか。			
		● ii 防火区画等の貫通部は法令に適合する埋戻し等が保たれているか。			

(日本工業規格A列4番)

⑥自家用発電装置 <input type="checkbox"/> 無	I 自家用発電装置								
	● 1 器具は予備電源で点灯するか。								
	● i 電源別置形器具は、常用分電盤の停電検出回路の開閉器を遮断することにより、予備電源回路により点灯するか。								
	● 2 器具は予備電源で30分以上点灯するか。								
	II 照度測定								
	● 1 照度は確保されているか。								
	III 分電盤の検査（電源別置形）								
	● 1 分電盤の構造状態はよいか。								
	2 接地線の接続状態はよいか。								
	IV 配線の検査（電源別置形）								
	● 1 設置場所に適合した耐熱配線が用いられているか。								
	2 幹線、分岐回路の絶縁抵抗値はよいか。								
	● 3 防火区画等の貫通部の措置状態はよいか。								
	● i 配電管等が防火区画等を貫通する場合は、適法な工法により維持されているか。								
	● ii 防火区画等の貫通部は法令に適合する埋戻し等が保たれているか。								
	● 4 配線の接続方法は適切に維持されているか。								
	● i 照明器具の口出線と配線は直接接続されているか。								
	● ii 分岐回路にスイッチ、コンセント等が接続されていないか。								
	● iii 他の電気回路が接続されていないか。								
	● iv 接続個所の耐熱処理は十分か。								
	V 切替回路の検査（電源別置方式）								
	● 1 常用の電源を「断」にすると自動的に予備電源に切替わるか。								
	● i 蓄電池設備と自家用発電装置が併用の場合、蓄電池設備は瞬時に、自家用発電装置は40秒以内に電圧が確立し自動切替で送電できるか。								
	* 2 電磁接触器等は異常はないか。								
VI 自家用発電装置の外観検査									
* 1 燃料油、潤滑油、冷却水の量は十分か。									
* 2 空気槽の圧力は基準範囲か。									
* 3 セル始動用蓄電池の電圧及び電解液の状態はよいか。									
4 各種の配管、可とう管又は接続部分の漏洩はないか。									
5 発電機盤、自動制御盤の状態はよいか。									
6 スイッチ、バルブ、ハンドルの位置は運転可能な位置となっているか。									
7 自家用発電装置の転倒防止措置はよいか。									
VII 自家用発電装置の性能検査									
1 屋内設置の場合、換気設備の状態はよいか。									
● 2 電源切替はよいか。									
* 3 発電装置の始動・停止の状態はよいか。									
4 原動機の予熱制御回路の状態はよいか。									
5 運転中に油漏れ、ガス漏れ、漏水、その他Vベルト等に異常はないか。									

(日本工業規格A列4番)

給水設備及び排水設備検査項目表

1 設備概要									
給水設備			排水設備			給湯設備			
給水タンク類	貯水(受水)タンク(基 m ³)	排水槽	<input type="checkbox"/> 汚水槽・	<input type="checkbox"/> 雑排水槽・	<input type="checkbox"/> 合併槽・	給湯方式	<input type="checkbox"/> 局所式・ <input type="checkbox"/> 中央式		
	給水(高置)タンク(基 m ³)		<input type="checkbox"/> 雨水槽・湧水槽・	<input type="checkbox"/> その他		湯沸器	<input type="checkbox"/> 開放型・ <input type="checkbox"/> 半密閉型・ <input type="checkbox"/> 密閉型		
	<input type="checkbox"/> 共用()より給水		()				<input type="checkbox"/> 屋外型・ <input type="checkbox"/> 電気式・ <input type="checkbox"/> その他()		
前回の定期検査報告書			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無			給水設備・排水設備の完成図書			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
給水設備・排水設備の設計図書			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無			関係法令に基づく申請届出			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
維持保全計画書			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無			関係法令に基づく検査記録			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
給水設備・排水設備の試験成績表(水圧、通水、主要機器等関係)			<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無						
2 検査項目									
検査項目	検査細目	適用なし	指摘			指摘内容			
			不適合	既存不適合	要注意		指摘なし		
(1) 飲料水の配管設備	①貯水タンク <input type="checkbox"/> 無	I 飲料用の給水タンク・給水ポンプの検査							
	②給水タンク 圧力タンク <input type="checkbox"/> 無	●1 給水タンク又は貯水タンク(以下「給水タンク等」という。)の保守点検は安全、容易に行えるか。 ●2 給水タンク等は汚染を受けないような場所に衛生的に設置されているか。 3 給水タンク等への補給水は飲料用水(水道水)となっているか。 ●4 給水タンク等のマンホールの大きさ・構造は適切か。 ●5 給水タンク等に通気管、水抜き管、オーバーフロー管等が適切に設けられているか。 ●6 給水タンク等の材質はよいか。また、腐食していないか。 7 給水タンク等に水漏れはないか。 8 給水タンク等の容量はよいか。 ●9 給水用圧力タンクの安全装置はよいか。 10 給水用圧力タンクの運転圧力はよいか。 11 給水ポンプの構造、材質はよいか。 12 給水ポンプの能力はよいか。 ●13 給水ポンプの運転状態は正常か。 ●14 給水タンク等の取付状態はよいか。							
(1) 飲料水の配管設備	③その他 <input type="checkbox"/> 無	I 飲料用の配管・保温の検査							
		●1 配管材料、経路、管径は適正か。 ●2 配管の振動、衝撃によるスリーブ、型枠の損傷防止措置及び伸縮継手、可とう継手の取付方法はよいか。 ●3 保温材の材質、被覆厚、防凍、耐重措置等施工はよいか。 ●4 配管が防火区画を貫通する部分及びその両側1mの防火措置はよいか。 ●5 配管の防食措置、雨仕舞いはよいか。 ●6 配管支持金物の材料、間隔、耐力はよいか。 ●7 飲料水系統配管の汚染防止措置はよいか。 ●8 配管の止水弁の設置はよいか。 ●9 配管のウォーターハンマー防止措置はよいか。							

(日本工業規格A列4番)

	給湯設備 <input type="checkbox"/> 無	10 配管の腐食、漏水はないか。 11 給湯管、膨張管のこう配はよいか。また膨張管に弁類は取付けられていないか。 ●12 保温、標識の損傷、外観はよいか。 I 加熱機器類の検査（循環ポンプを含む。） * 1 ガス湯沸器（瞬間式、貯湯式）は供給ガスの種別に適合しているか。 2 ガス湯沸器の据付け及び保守管理はよいか。 ●3 ガス湯沸器の煙突（排気筒・給排気部）の構造、材質、設置はよいか。 4 電気湯沸器の構造、材質、付属品はよいか。 5 給湯用温水ボイラー等の構造、材質、付属品はよいか。 6 貯湯タンク（圧力容器）の構造、材質、付属品はよいか。 7 膨張タンクの構造、材質、設置、保守管理はよいか。 8 循環ポンプの構造、材質、設置、保守管理はよいか。		
(2) 排水設備	④排水槽 <input type="checkbox"/> 無	I 排水槽・ポンプの検査 1 排水槽の設置位置はよいか。 ●2 排水槽のマンホール、底部、配管等の構造はよいか。 ●3 排水槽からの漏れはないか。 4 排水槽の容量はよいか。また容量の大きい排水槽の内部構造は適切か。 5 排水槽内の設定水位の高さは適正か。またフロートスイッチ等の作動はよいか。 6 排水ポンプの構造、材質、能力はよいか。 ●7 地下街の排水設備はよいか。 8 排水ポンプの計器の状態はよいか。		
	⑤排水再利用配管設備 <input type="checkbox"/> 無	I 雑用水（排水再利用水）設備の検査（中水道を含む。） ●1 雑用水の用途は適正か。 2 雑用水タンクは腐食していないか。 3 雑用水タンク等に水漏れはないか。 4 雑用水タンク等の容量はよいか。 ●5 雑用水給水ポンプの構造、材質はよいか。 6 雑用水給水ポンプの能力はよいか。 7 雑用水給水ポンプの運転状態は正常か。 ●8 雑用水タンク、ポンプ等の据付状態はよいか。 ●9 雑用水処理施設の維持管理はよいか。		
	⑥その他 <input type="checkbox"/> 無	I 衛生器具・排水トラップ及び阻集器の検査 1 衛生器具の損傷、漏水はないか。 2 衛生器具の水圧、水量、排水状態は正常か。 ●3 衛生器具は逆サイホン作用のおそれはないか。 4 給水器具と水受け容器の組み合わせはよいか。 ●5 排水トラップの設置、取付位置はよいか。 6 排水トラップの形状、材質はよいか。 ●7 排水トラップは排水管内の臭気、衛生害虫の移動を有効に防止できる構造となっているか。		

(日本工業規格A列4番)

国土技術政策総合研究所資料
TECHNICAL REPORT of N I L I M
No. 509 March 2009

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは
国土技術政策総合研究所企画部研究評価・推進課
〒305-0804 茨城県つくば市旭1番地 電話029-864-2675