

特定建築物の定期調査報告作成のQ & A

滋賀県特定行政庁連絡会議

(平成24年4月)

(改正：平成31年4月)

○建築物定期調査報告の取扱い

1 建築物定期調査報告の対象建築物に該当するか否かの判定について

- (1) 同一敷地内に複数の棟がある場合、それらの建築物または建築物の部分が報告対象であるか否かは、原則として棟単位で判断する。
- (2) 建築物の用途は、法令等の定義、各種の技術的助言（過去の通達）、「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（編集：日本建築行政会議）」および「滋賀県内建築基準法取扱基準」を参照し、建築物の実体にあったものとする。

2 指定用途に供する部分の判断および報告について

- (1) 原則として、主たる用途に供する部分、同一棟でこれに附属する部分およびこれらの部分からの避難経路（廊下、階段、通路等）を指定用途に供する部分とする。

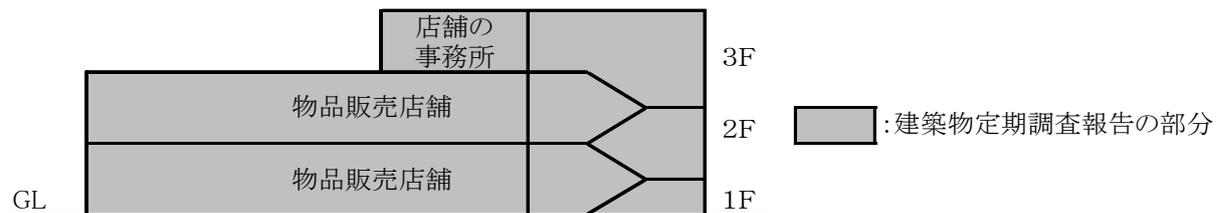
建築物の用途	指定用途に供する部分
ホテル	客室、管理人事務室、便所、浴室、ホール、廊下、階段等
物品販売店舗	店舗、事務所、倉庫、廊下、階段等
病院	病室、診察室、手術室、事務室、廊下、階段等

※主たる用途に附属する駐車場は、指定用途に供する部分とする。

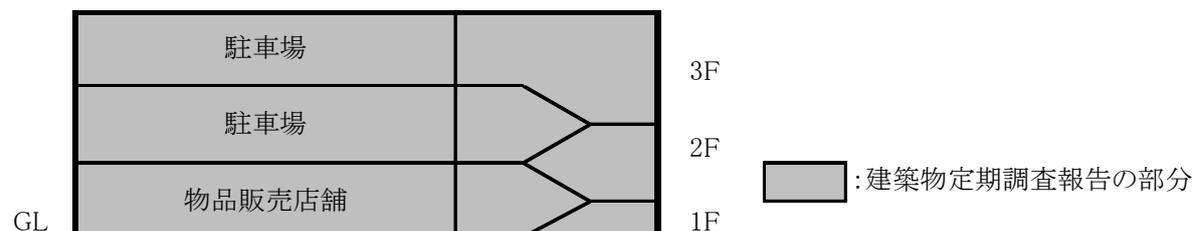
※以下のいずれかに該当する場合は、定期調査報告の対象建築物の規模等の判断において対象用途の床面積の算定には含めないものとする。ただし、定期調査報告の対象建築物に該当する場合については、当該部分も報告対象に含まれる。

- ① 3階以上の階または地階が機械室、ポンプ室等の非居室（点検時以外に人が立ち入らないものに限る。）のみが存在する階
- ② 主たる用途に附属する部分で、特定行政庁が安全上支障がないと認める部分

【例】物品販売店舗の事務所が3階にある場合、その事務所も物品販売店舗に附属する部分として定期調査報告の対象とする。



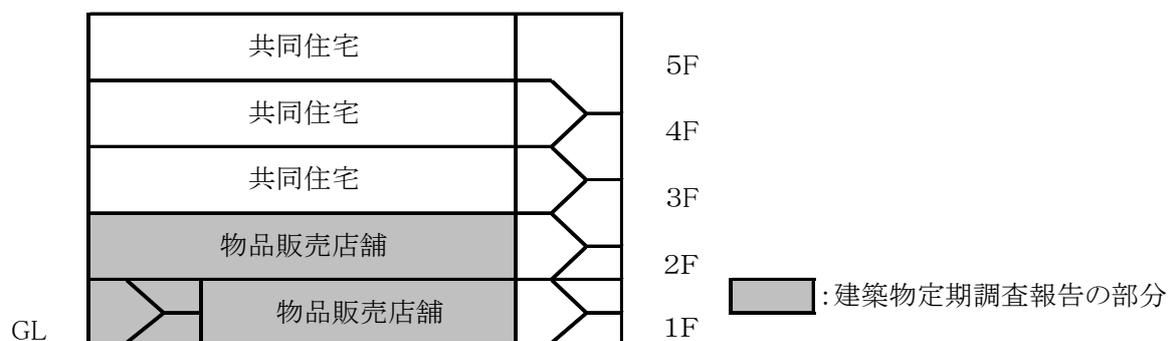
【例】駐車場部分と店舗部分がある場合、駐車場部分も物品販売店舗に附属する部分として定期調査報告の対象とする。



(2) 共同住宅・寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホームおよび障害者グループホームに限る。）においては、外壁等（敷地及び地盤、建築物の外部、屋上及び屋根）の建築物全体、および共用部分を定期調査報告の対象とする。（住居部分は定期調査報告対象から除くことができる。）

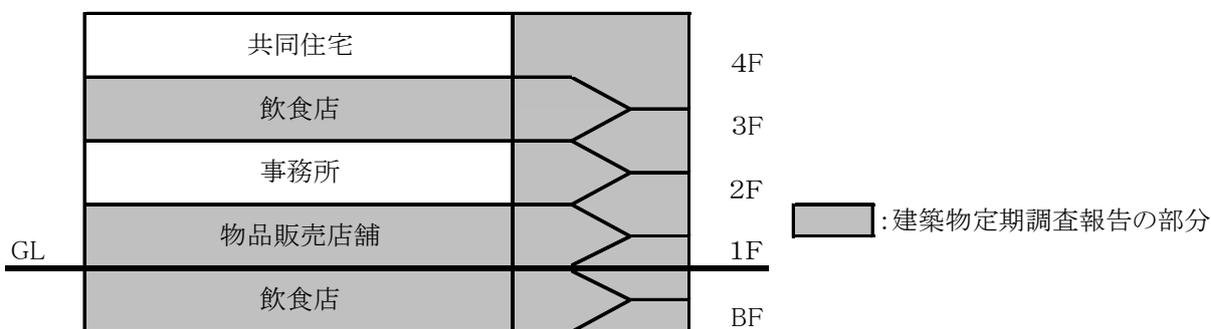
3 複合用途における建築物定期調査報告の対象について

【例】 指定用途と指定外用途の複合用途の場合、機能的に独立性が有り、異種用途区画等により区画されている場合は、指定外用途の部分は定期調査報告の対象外とする。



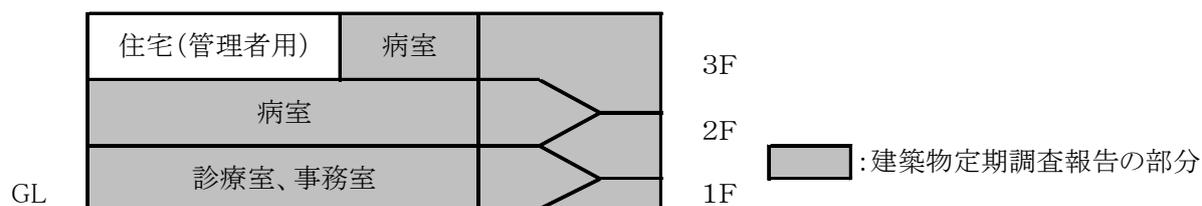
※外壁の検査については、指定用途部分に該当する範囲とする。

【例】 指定用途と指定外用途の複合用途の場合、機能的に独立性が有り、異種用途区画等により区画されている場合は、定期調査報告対象の用途に供する部分と、避難経路（通路、廊下、階段等）が定期調査報告の対象とする。



※ただし、対象用途のフロアーより上階に指定用途がなく、防火区画に影響が無い場合は、対象フロアーより上階に通ずる階段等は対象外とすることができますので、特定行政庁にご相談ください。

【例】 指定用途に他の用途が附属する場合、機能的に独立性が有り、異種用途区画等により区画されている場合は定期調査報告の対象外とする。



【例】複数の異なる用途がある複合用途の場合、規則（施行細則）で定める用途毎の床面積の合計により判断する。

各用途の利用者が共有する廊下、階段、便所、駐車場等（共用部分）の床面積については、専用部分の床面積に応じて按分した上で、各用途の床面積に算入する。

①規則で同一用途区分の場合 → 当該用途の床面積の合計で判断する。

体育館 1500㎡	図書館 800㎡
--------------	-------------

体育館床面積+図書館床面積 > 2,000 ㎡

→ 定期調査報告対象

②規則で同一用途区分でない場合 → それぞれの用途の床面積により判断する。

②-1

物品販売店舗 900㎡	診療所 200㎡
----------------	-------------

物品販売店舗床面積 < 1,000 ㎡

→ 定期調査報告対象外

診療所（患者の収容施設のあるもの）床面積 < 300 ㎡

→ 定期調査報告対象外

②-2

物品販売店舗 900㎡	診療所 400㎡
----------------	-------------

物品販売店舗床面積 < 1,000 ㎡

→ 定期調査報告対象外

診療所（患者の収容施設のあるもの）床面積 > 300 ㎡

→ 定期調査報告対象

③規則で複合用途の場合

物品販売店舗 900㎡	飲食店 400㎡	遊技場 300㎡
----------------	-------------	-------------

物品販売店+飲食店+遊技場 > 1,500 ㎡

→ 定期調査報告対象

④共用部分の考え方

物品販売店舗 900㎡	廊下・階段 200㎡	飲食店 300㎡
----------------	---------------	-------------

物品販売店舗+廊下・階段 = $900+200 \times 900 / (900+300) = 1,050 > 1,000 \text{ ㎡}$

→ 定期調査報告対象

飲食店+廊下・階段 = $300+200 \times 300 / (900+300) = 350 < 500 \text{ ㎡}$

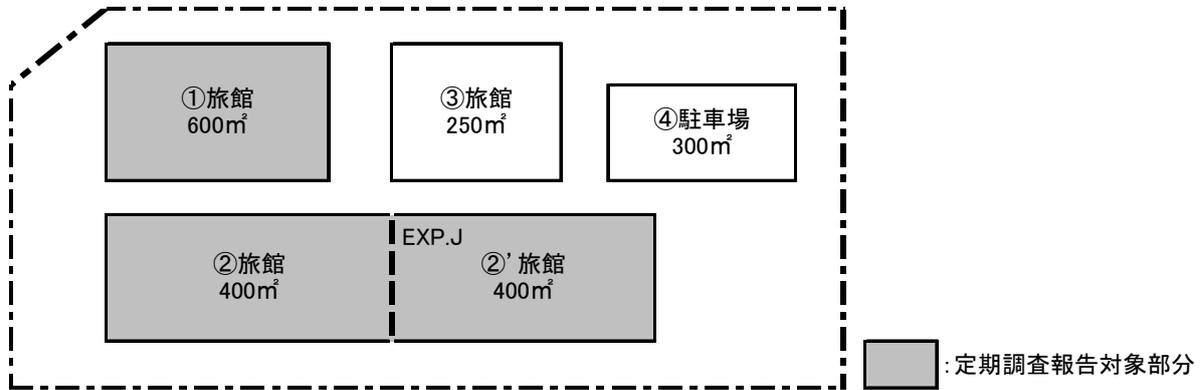
→ 定期調査報告対象外

4 建築物定期調査報告の報告書作成方法および報告の時期について

(1) 敷地内に複数棟がある場合は、敷地単位で調査し報告書を作成する。

報告書は第一面を共通とし、第二面から第四面まで、調査結果表、および建築設備等検査結果表（換気設備・排煙設備・非常用の照明装置・防火設備）は棟毎に作成する。

建築物定期調査報告において、エキスパンションジョイント等により構造的に分離されていても棟毎に報告書を作成することとし、渡り廊下等につながっているなど、棟としての取扱いが不明の場合は特定行政庁にお問い合わせください。



(2) 一つの建築物に複数の異なる指定用途の定期調査報告を要する建築物の部分がある場合は、原則一括して報告するものとする。

報告年度については、指定用途のうち床面積が最大の用途のものの報告年に行うものとし、建築物全体の安全性の調査を行うこととなるので、用途毎に報告する必要はない。

なお、一つの建築物に多数の所有者等がある場合は、管理組合等により一括して報告する。