

令和3年度版 オーナー・施設長なら知っておきたい！ 施設メンテナンスに活用できる定期調査報告

多くの利用者が集まる施設に義務付けられている「定期調査報告」。一方、何のためにやる調査で、どんなメリットがあるのかについては説明されることはなく、調査の実施に戸惑うオーナーも多いようです。今回は、「定期調査報告」制度について、ご紹介いたします。

そもそも定期調査報告って何？

入所系の福祉施設、大規模な店舗、ホテル、病院などの不特定多数の人が利用する建物は、構造の老朽化や避難設備の不備、建築設備の作動不良などがあると大きな事故や災害が発生するおそれがあります。

■防災設備はあるけれど

数年前、入所系の福祉施設で、不適切な維持管理をしていたことが要因で火災が発生し、多くの犠牲者を出しました。最初はしっかり施工された建物でも避難設備や防火戸の維持管理が不適切な場合、非常時には役に立ちません。

■建物の劣化を見逃すと

特に屋根・外壁まわりについての維持管理を行っていないと、部材の劣化

が進行します。外壁仕上げのタイルが剥離して落下したり、木造の柱が腐って車寄せが倒壊したという事例が秋田県内部でも発生しています。

■増改築を行ったけれど

法律を理解しないで増改築や用途変更をしてしまった場合、違法状態になっていたり災害時の被害を大きくしてしまいます。

これらが原因でスタッフや利用者、周

辺の通行人等に被害が及んだ場合、その責任は建物所有者となってしまうため、リスクは非常に大きいです。このような理由で不特定多数の利用がある建物は、建物や設備の状態を定期的に調べることと法律で定められています。なお、この調査制度では一級建築士や特定建築物調査員などの専門資格者に調査をさせ、行政に報告することが建物所有者に義務付けられています。



調査で分かる内容は？

「定期調査・報告制度」では、建物の規模や設置設備の種類に応じて、主に次の3種類の調査・検査を行うこととなっています。

1. 特殊建築物定期調査 2年に1回

建物内外の全般の劣化・安全性の調査を行います。

- 敷地及び地盤：敷地内の通路、擁壁の状況など
- 建築物の外部：外壁の劣化の状況など
- 屋上及び屋根：屋上周りの屋根材の劣化状況など
- 建築物の内部：防火区画や、床、天井の状況など
- 避難施設等：避難施設、非常用設備の状況など

2. 建築設備定期検査 毎年

日常および非常時の「空気」の確保や避難安全確保のための設備の検査を行います。

- 換気設備：排気風量の測定など
- 排煙設備：動作確認、風量測定など
- 非常用の照明装置：点灯の確認など

3. 防火設備検査 毎年

火災延焼予防の設備の作動検査を行います。

- 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等



今年度(2021年度)定期報告の対象となる建築物一覧

対象用途	対象用途の規模位置等	対象用途	対象用途の規模位置等
百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗	①3階以上の階にある場合 ※1 ②2階の床面積が500㎡以上の場合 ③床面積が3,000㎡以上の場合 ④地階にある場合 ※2	共同住宅 ・サービス付き高齢者向け住宅寄宿舍 ・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 ・障害者グループホーム 主審用途の児童福祉施設など ・助産施設、乳児院、障害児入所施設 ・助産所 ・盲導犬訓練施設 ・救護施設、厚生施設 ・老人短期入所施設(小規模多機能型居宅介護の事業所、看護小規模多機能型居宅介護の事業所を含む。)その他これに類するもの ・養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム ・母子保健施設 ・障害者支援施設、福祉ホーム、障害福祉サービス(自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る。)を行う事業所(利用者の就業の用に供するものに限る。)	①3階以上の階にある場合 ※1 ②2階の床面積が300㎡以上の場合 ③地階にある場合 ※2
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、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店	①3階以上の階にある場合 ※1 ②2階の床面積が500㎡以上の場合 ③床面積が3,000㎡以上の場合 ※3 ④地階にある場合 ※2		
ホテル、旅館	①3階以上の階にある場合 ※1 ②2階の床面積が300㎡以上の場合 ③地階にある場合 ※2		
事務所	①階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の場合		

※1 その用途に供する部分の床面積が100㎡を超える建築物に限る。 ※2 その用途に供する部分の床面積が200㎡を超える建築物に限る。 ※3 対象用途が避難階のみの場合を除く。

消防設備の点検報告とは異なるの？

「屋内消火栓や火災報知器の検査や報告を消防署に毎年提出しているから、それでいいんだよね?」という問い合わせをよく頂きますが、実は建築基準法の「定期調査報告」とは別のもの。建物や設備については、様々な法令に基づく調査・検査があります。

調査結果をメンテナンス計画に活用

定期調査は、**建物版の健康診断**のようなものです。防災面のみ重視されがちな定期調査ですが、建物の維持管理という視点では、「耐用年数を伸ばすために**修繕した方がいい部分を見つける調査**」にもなっています。建物に大きなダメージが出てしまうと、その修繕費用は莫大なものとなります。そうなる前に、どうしても直しておいた方がいい部分を、この定期調査で知ることができます。

定期調査報告を依頼したけど、修繕の方法や優先度が分からない...

すでに定期調査報告を行っている場合は、調査会社に劣化している部分やその原因、修繕の方法やコストについて追加説明を求めてください。定期調査はビルメンテナンス会社や設備会社でも受付しており、依頼も可能です。設備単体のみでなく建物本体の劣化や修繕方法が気になる場合は、関連する法律や症例をトータルで把握している一級建築士事務所への依頼をお勧めします。

やまと建築事務所では、定期調査報告の他、RC造、鉄骨造、木造の建物の建物診断(インスペクション)もご支援可能です。

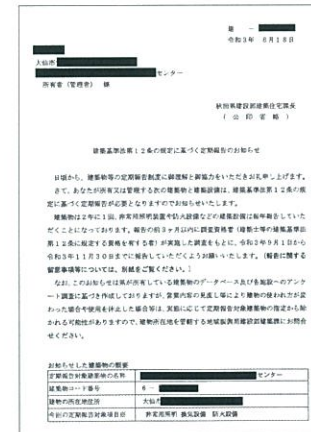
報告はいつまで？

8月下旬に、「定期報告のお知らせ」が秋田県建設部より対象施設に送付されます。

秋田県では**11月30日までに調査の報告が必要**です。

施設管理に関する主な法的検査

設備区分	維持管理業務	適用対象物等
昇降機設備	定期検査(1回/年) 性能検査(1回/年) 定期自主検査(1回/年)	エスカレーター、エレベーター、小荷物専用昇降機 エレベーター(生産工場等) 積載荷重≥1t エレベーター(生産工場等) 積載荷重≥0.25t
し尿浄化槽設備	点検及び清掃は処理方式により異なる 水質検査(1回/年)	浄化槽を設置している施設
消防用設備等	作動点検、外観点検、機能点検(1回/6月) 総合点検(1回/年)	消防設備、警報設備、避難設備、非常電源 特定防火対象物では1年に1回、その他は3年に1回 点検結果報告書を所轄消防署に届ける。 (いずれも延べ面積1,000㎡以上の建物)



定期調査報告についてもっと知りたい方はコチラをご覧ください!

