

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(テー

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)。

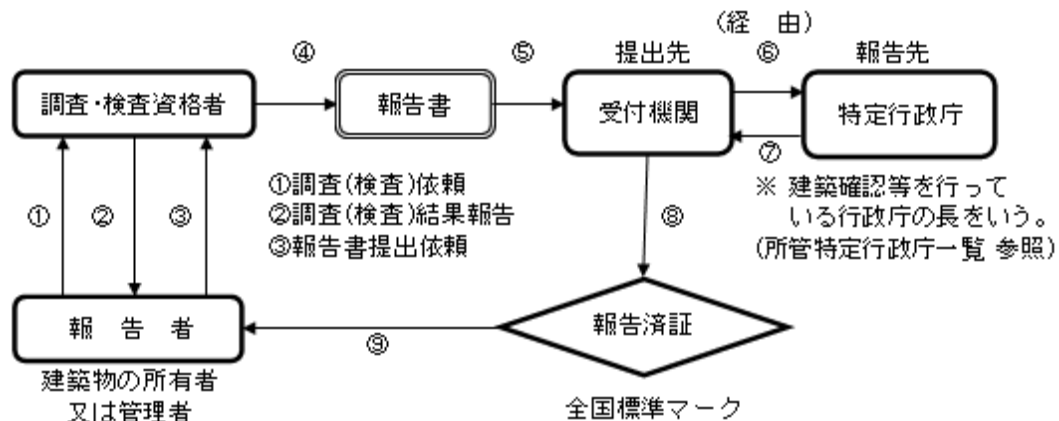


図 2.1 東京都における定期調査報告の流れ

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>

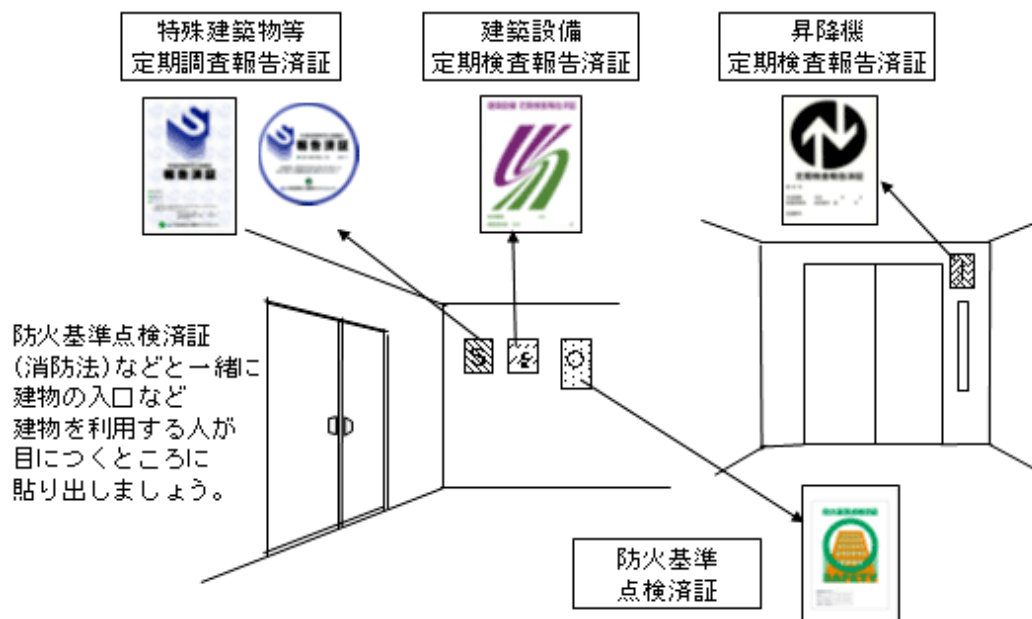


図 2.2 定期調査報告の報告済証等

(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) 避難上の安全検証	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40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、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	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、ボート場、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	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。
	既 存 不 適 格	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。
要 注 意		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。

※ 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

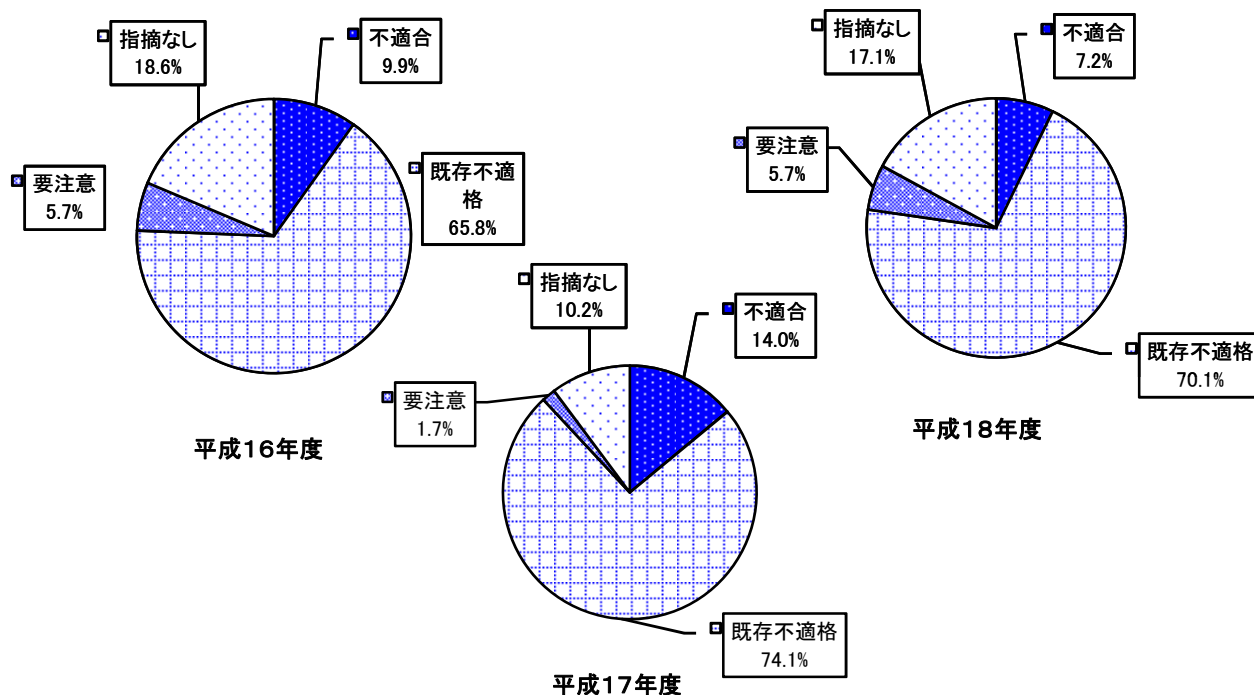


図3.2.1.1 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数の割合

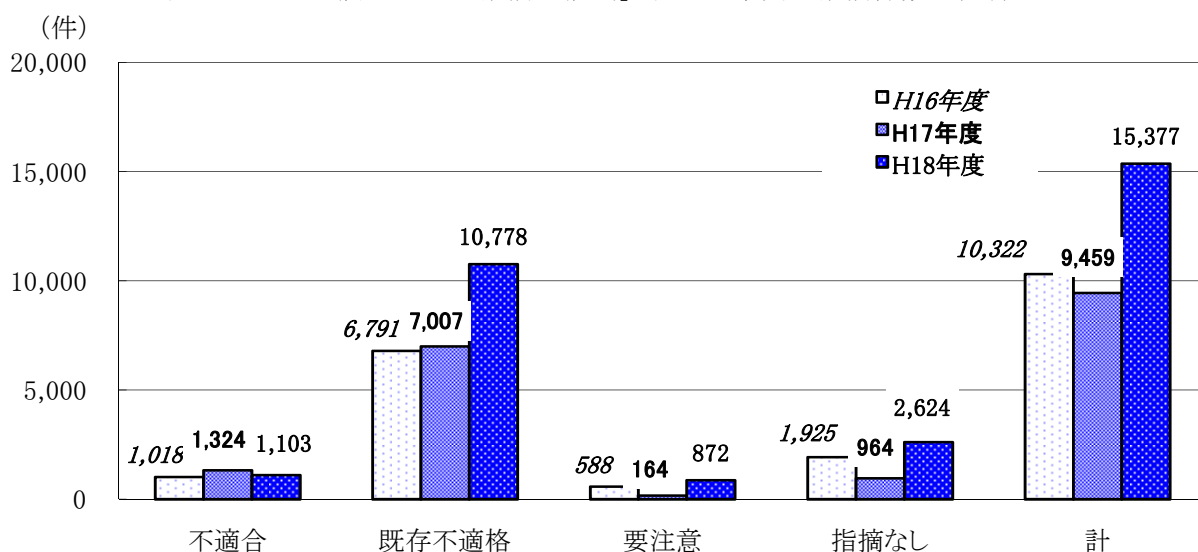


図3.2.1.2 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数

(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

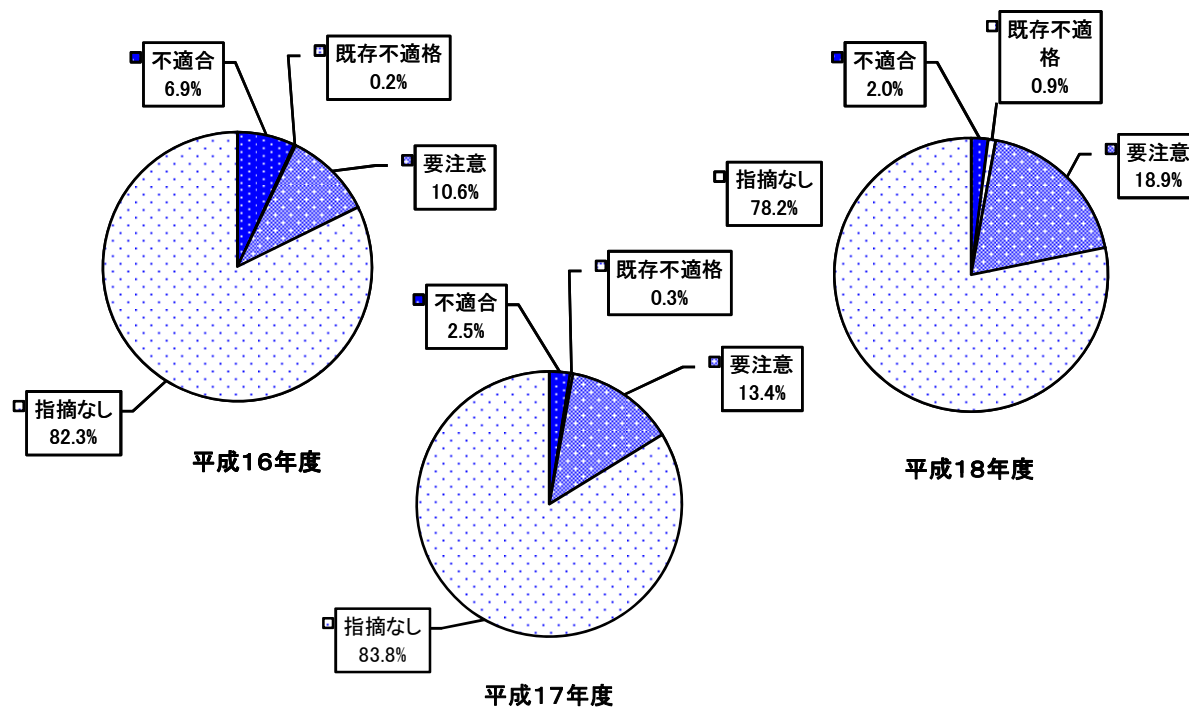


図3.2.1.3 「構造強度調査」項目の年度別指摘件数の割合

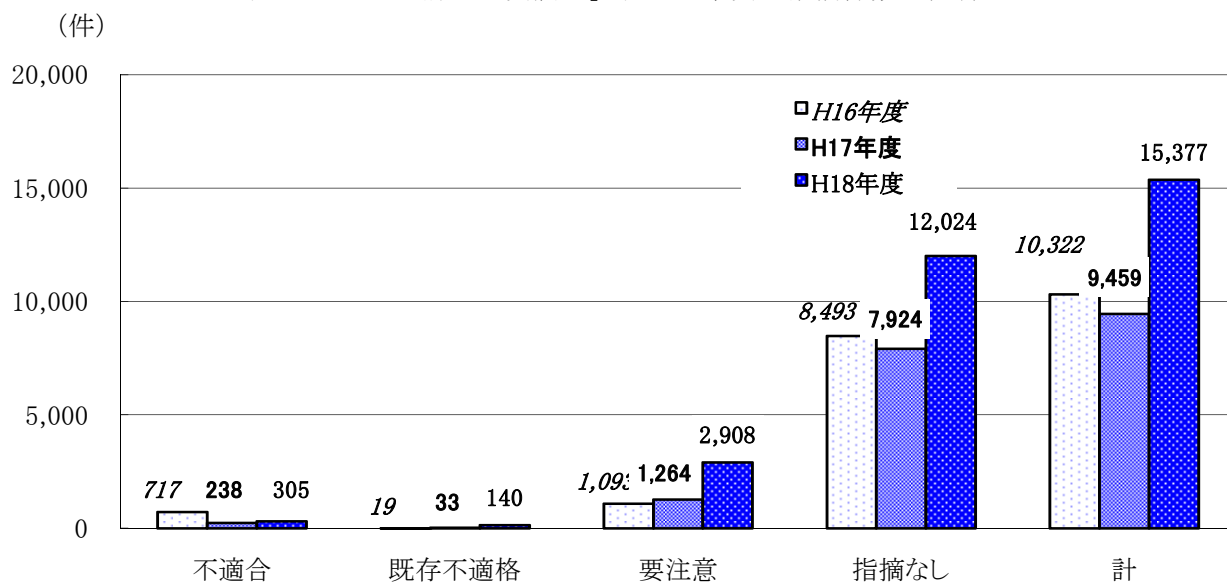


図3.2.1.4 「構造強度調査」項目の年度別指摘件数

(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

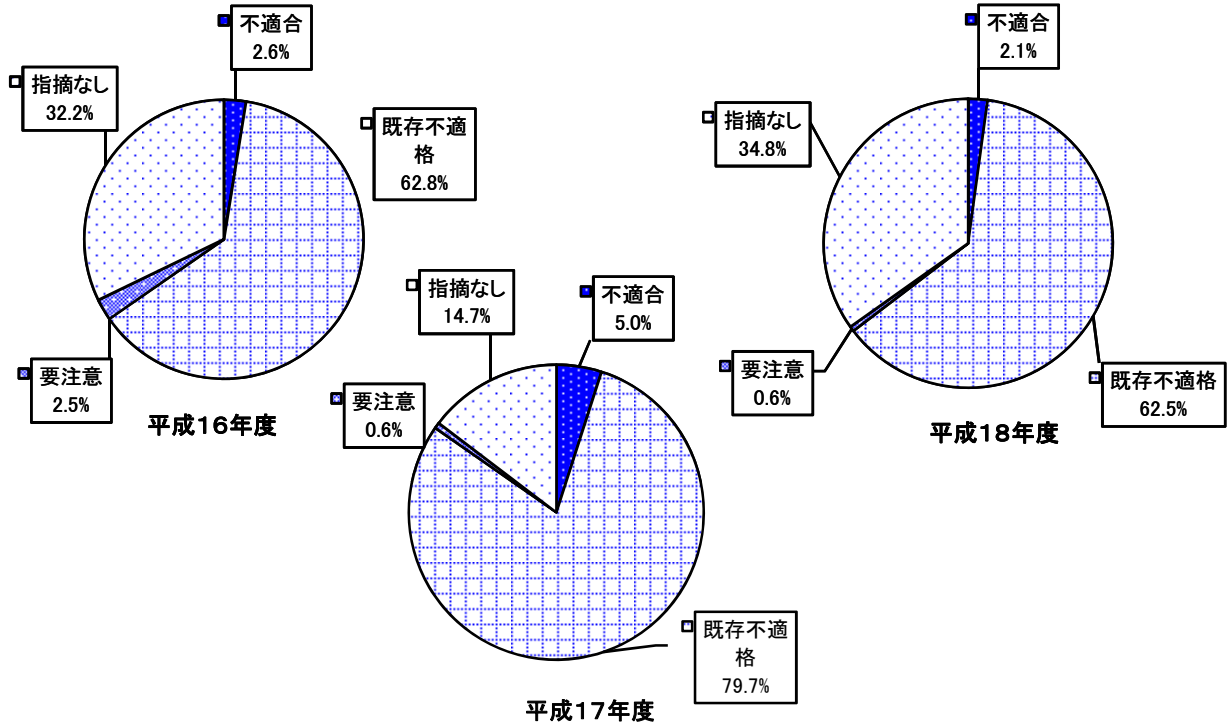


図3.2.1.5 「耐火構造等調査」項目の年度別指摘件数の割合

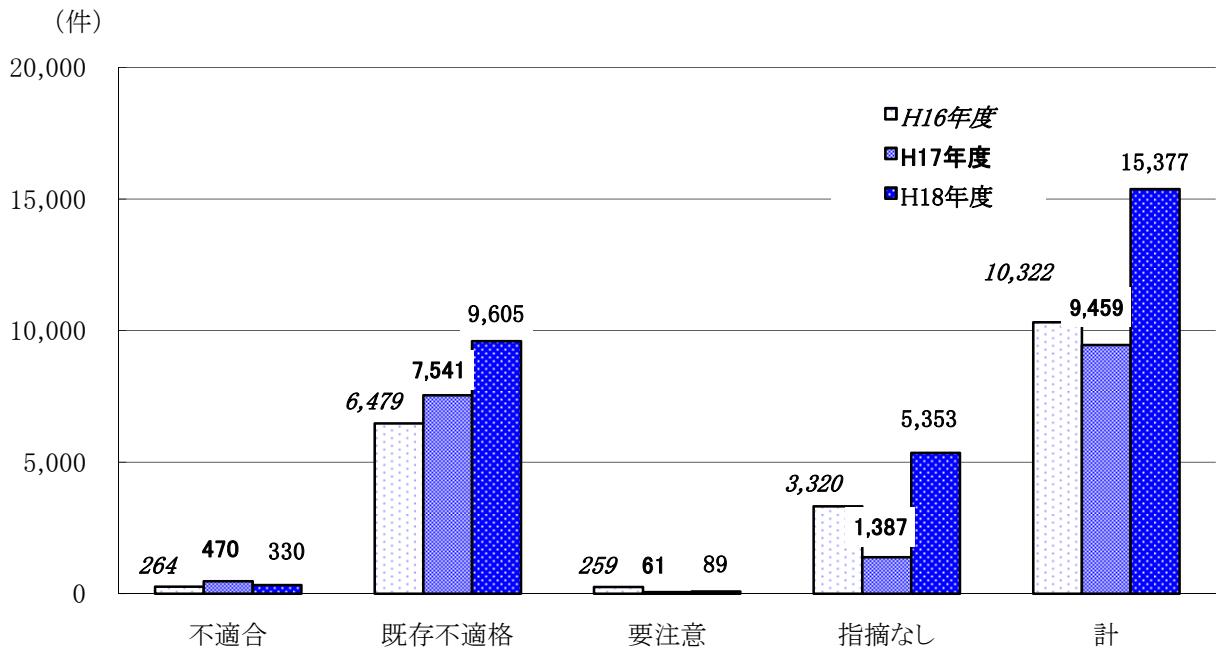


図3.2.1.6 「耐火構造等調査」項目の年度別指摘件数

(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	既存不適格	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

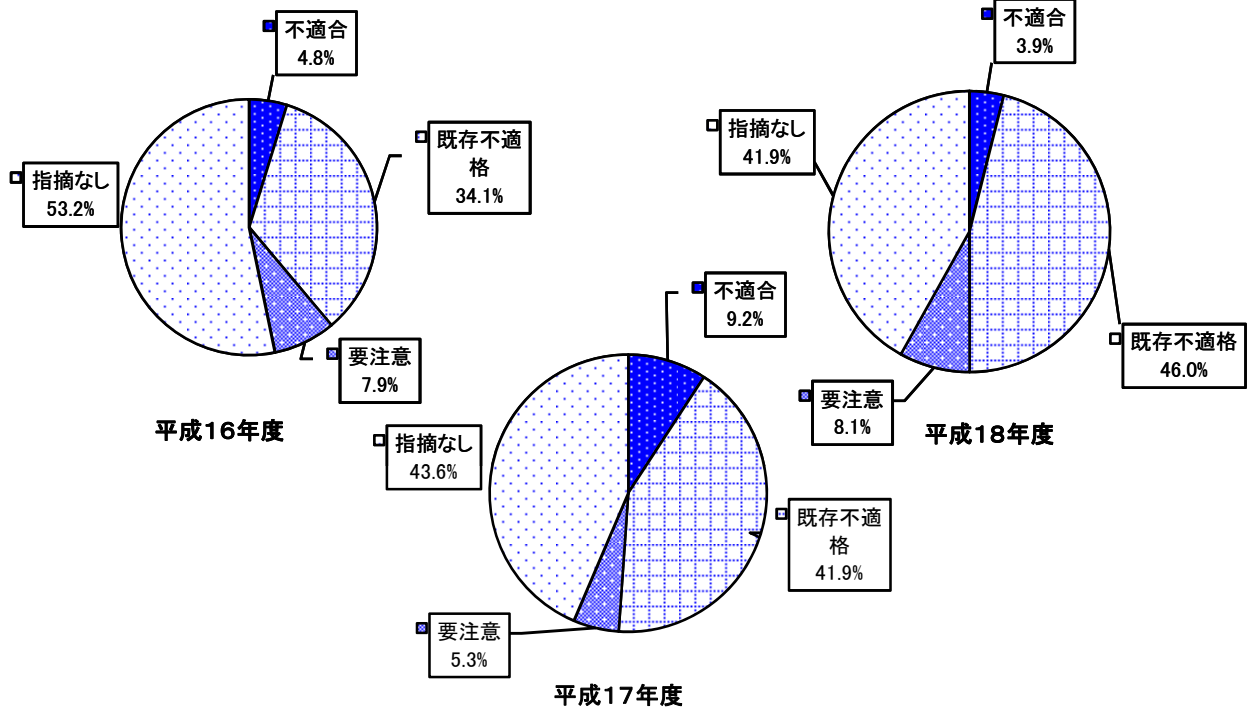


図3.2.1.7 「避難施設等調査」項目の年度別指摘件数の割合

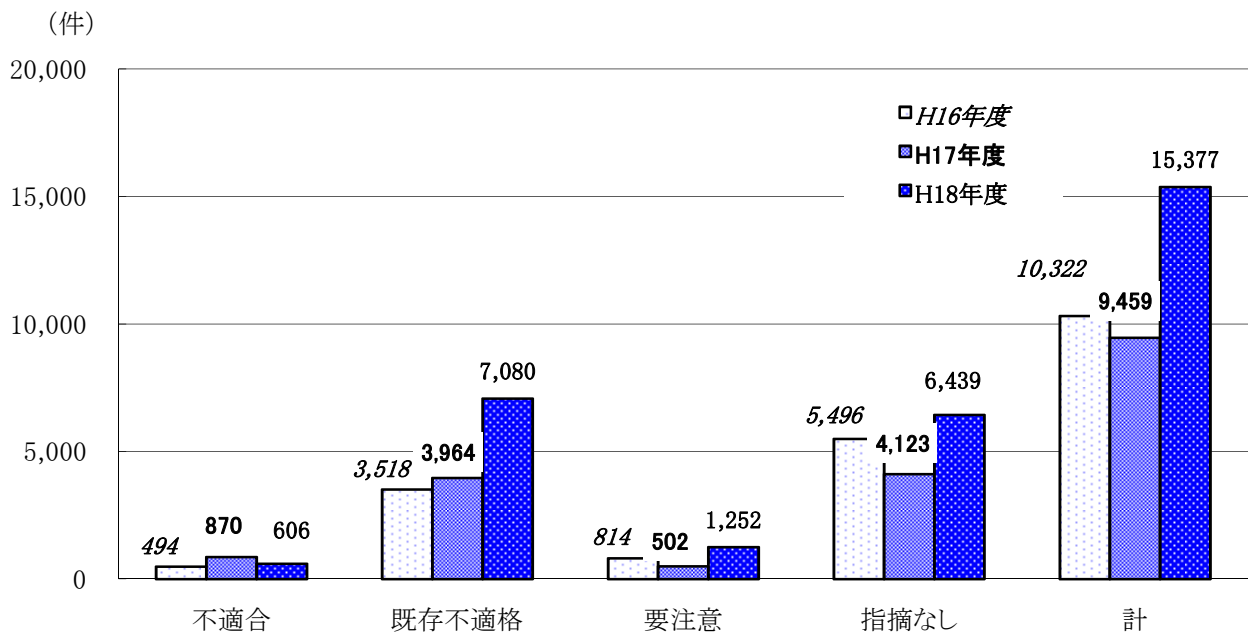


図3.2.1.8 「避難施設等調査」項目の年度別指摘件数

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。

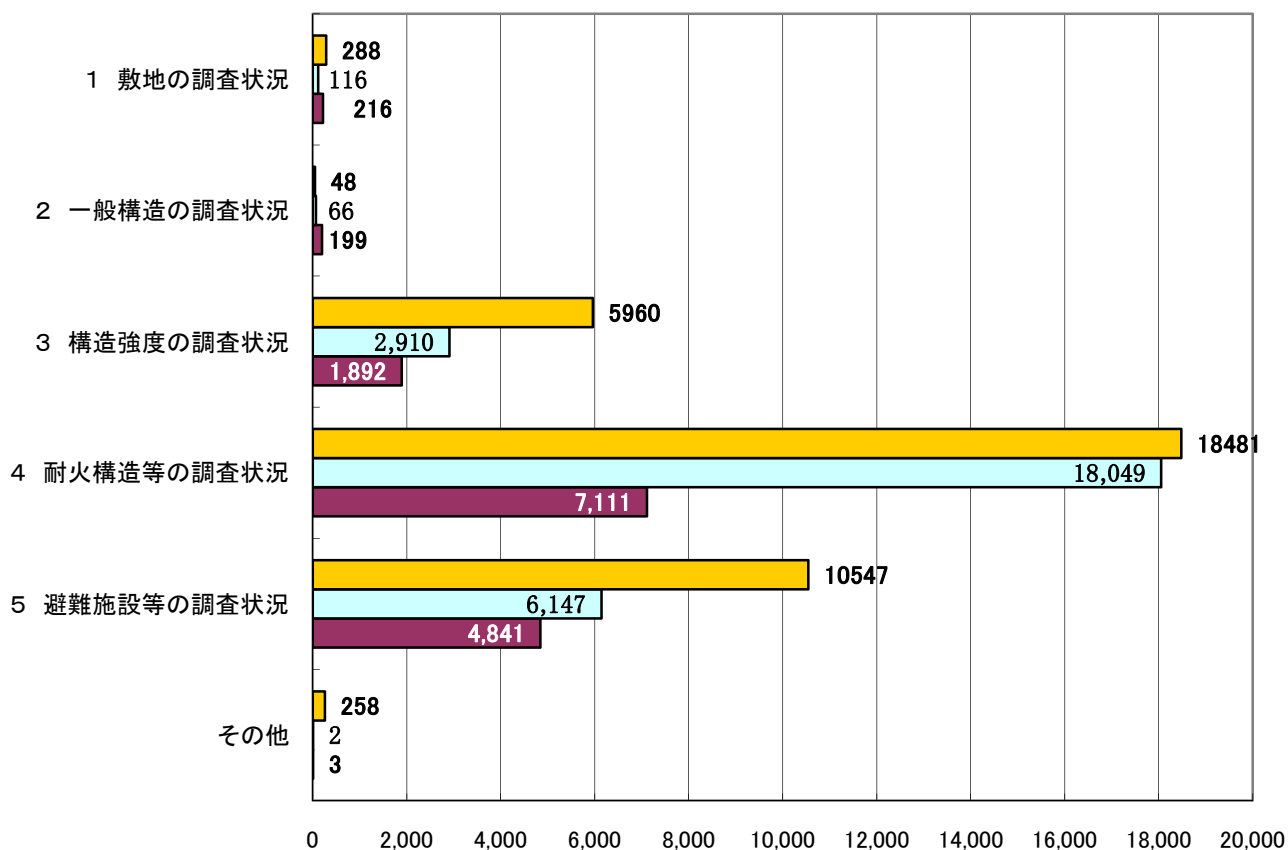


図3.2.2.1 調査項目別の指摘の年度別件数

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

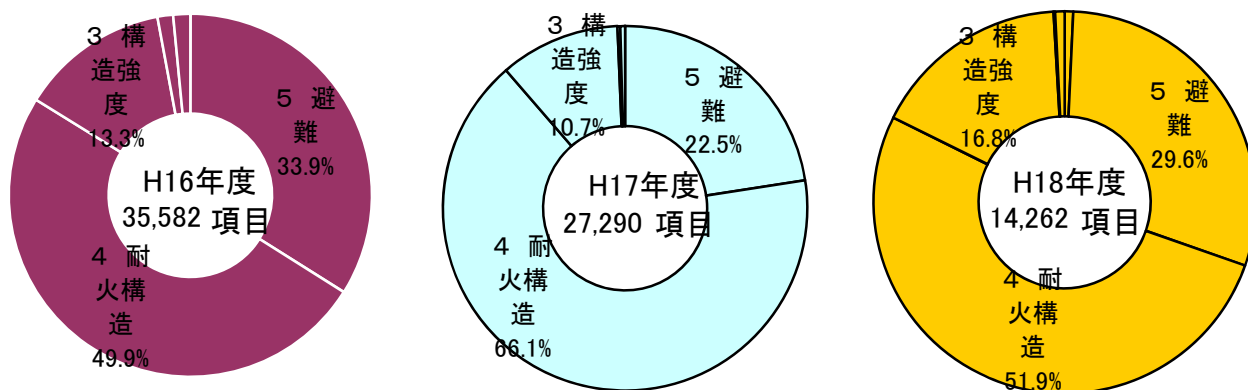


図3.2.2.2 調査項目別の指摘の年度別割合

(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	

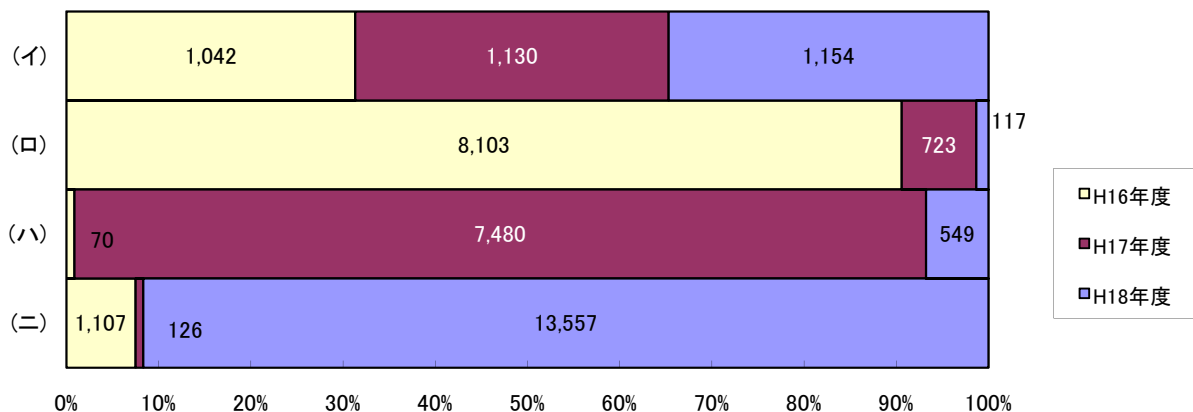


図3.2.3.1 建物用途別の指摘の年度別(平成16~18年度)指摘件数

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)

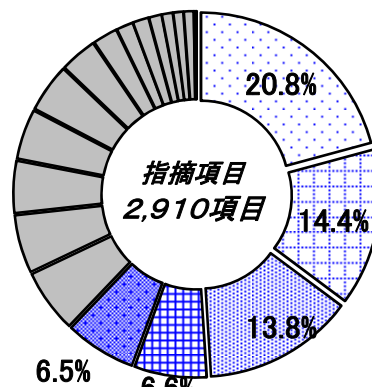


図3.2.4.1 平成17年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と割合

(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

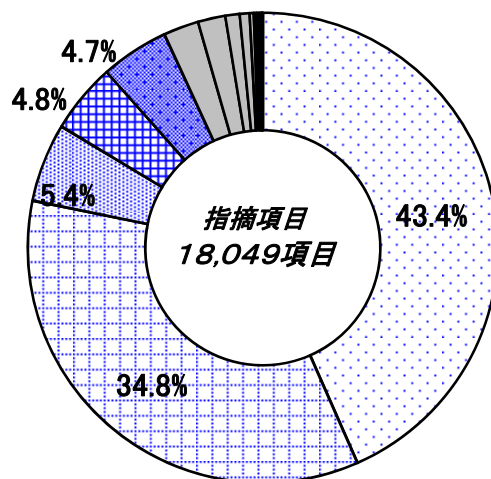


図3.2.4.2 平成17年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と指摘割合

(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・屋外への出入り口

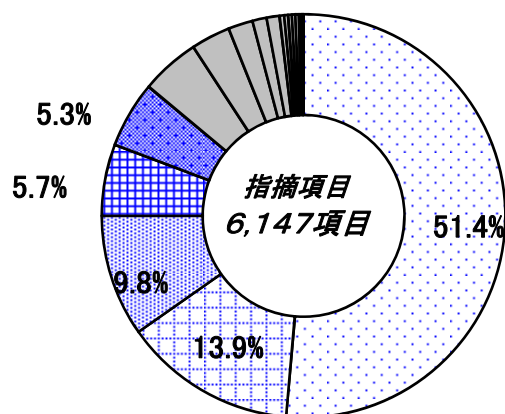


図3.2.4.3 平成17年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と割合

(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

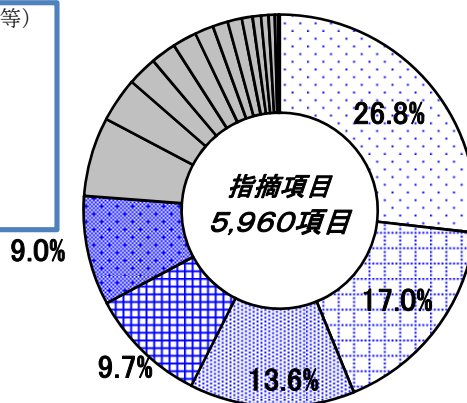


図3.2.4.4 平成18年度における「構造強度調査」項目の指摘事項と割合

(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

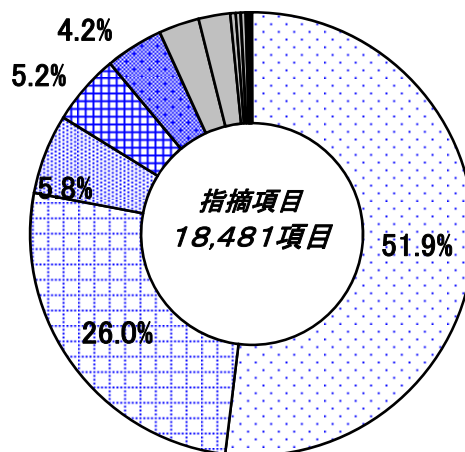


図3.2.4.5 平成18年度における「耐火構造等調査」項目の指摘事項と割合

(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

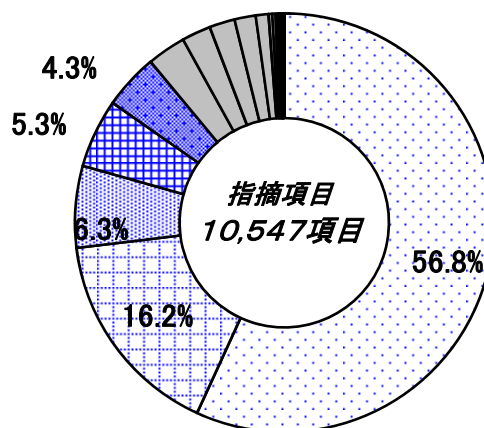


図3.2.4.6 平成18年度における「避難施設等調査」項目の指摘事項と割合

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

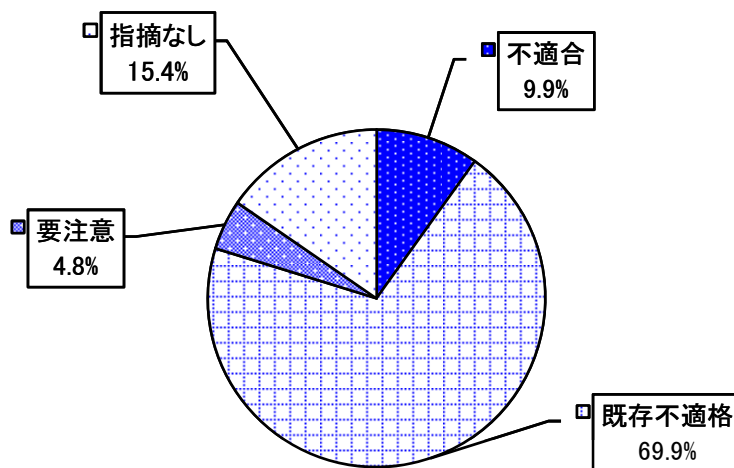


図3.2.5.1 「調査による指摘の概要」項目の指摘割合の3年間の平均

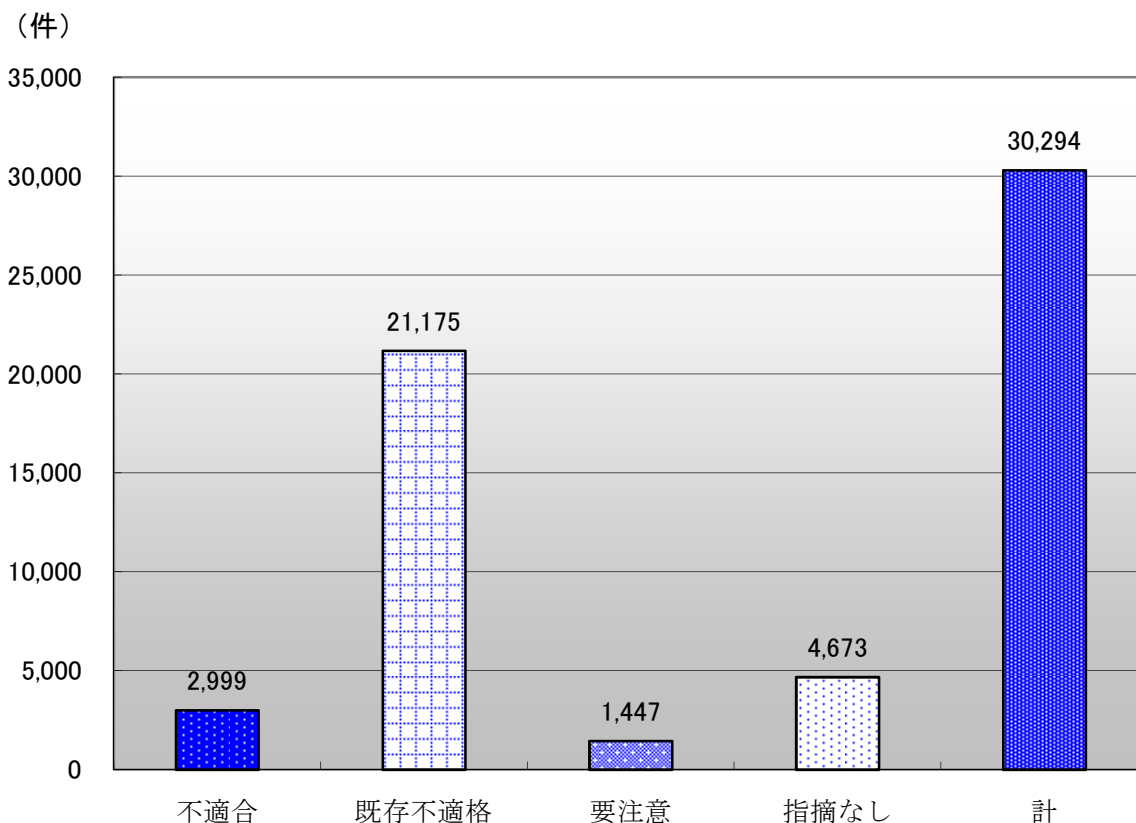


図3.2.5.2 「調査による指摘の概要」項目の指摘件数の3年間の平均

(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

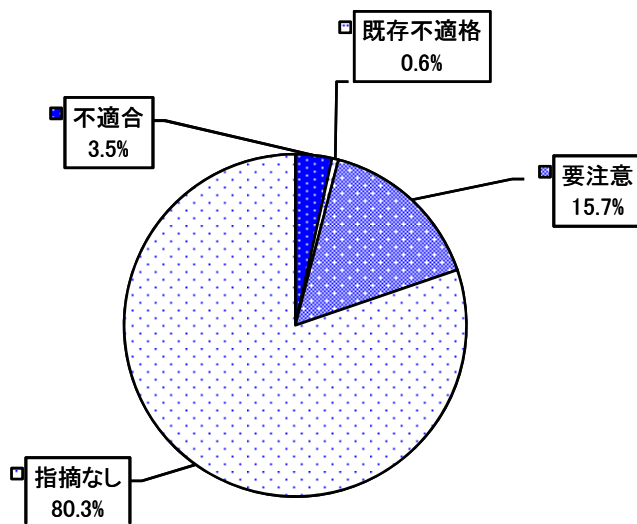


図3.2.5.3 「構造強度調査」項目の指摘割合の3年間の平均

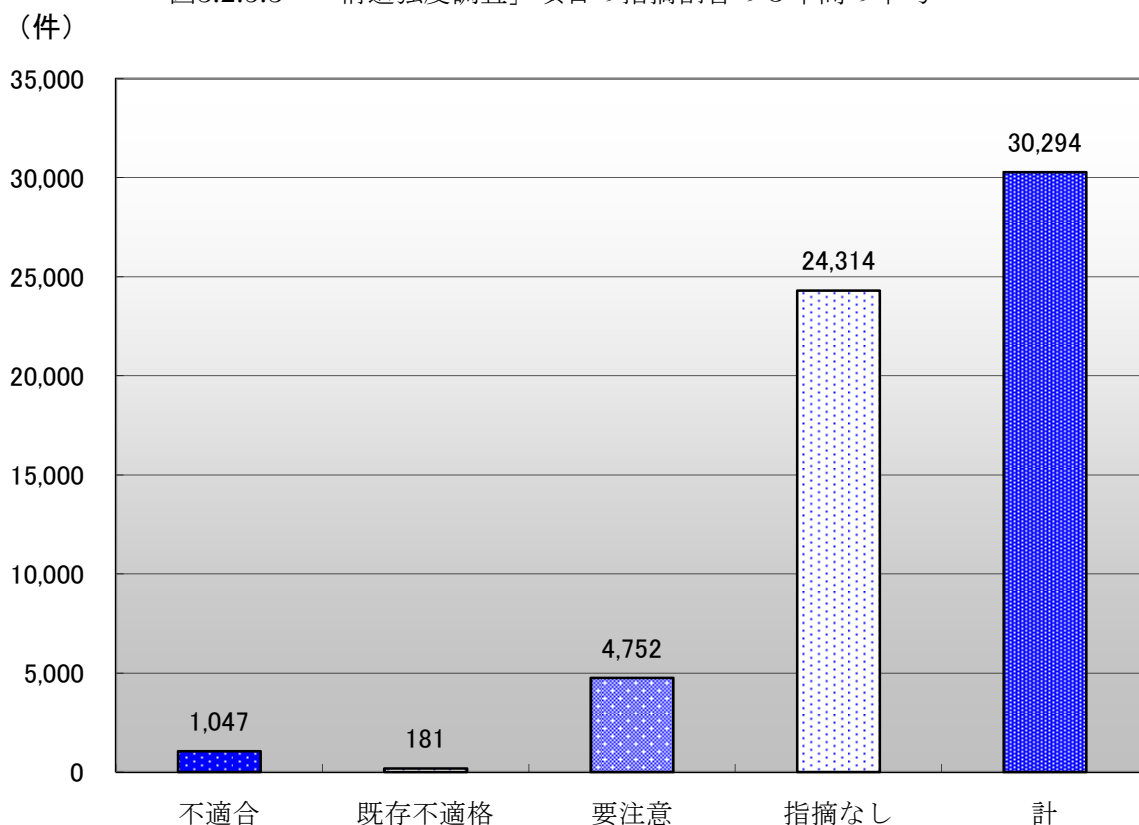


図3.2.5.4 「構造強度調査」項目の指摘件数の3年間の平均

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

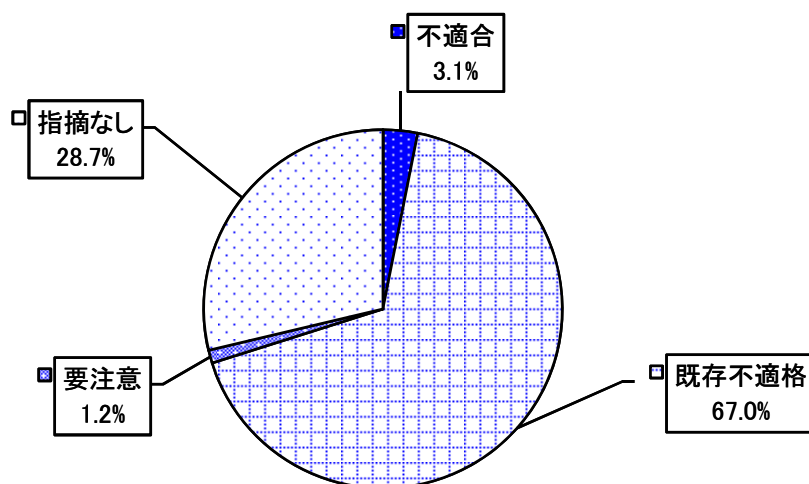


図3.2.5.5 「耐火構造等調査」項目の指摘割合の3年間の平均

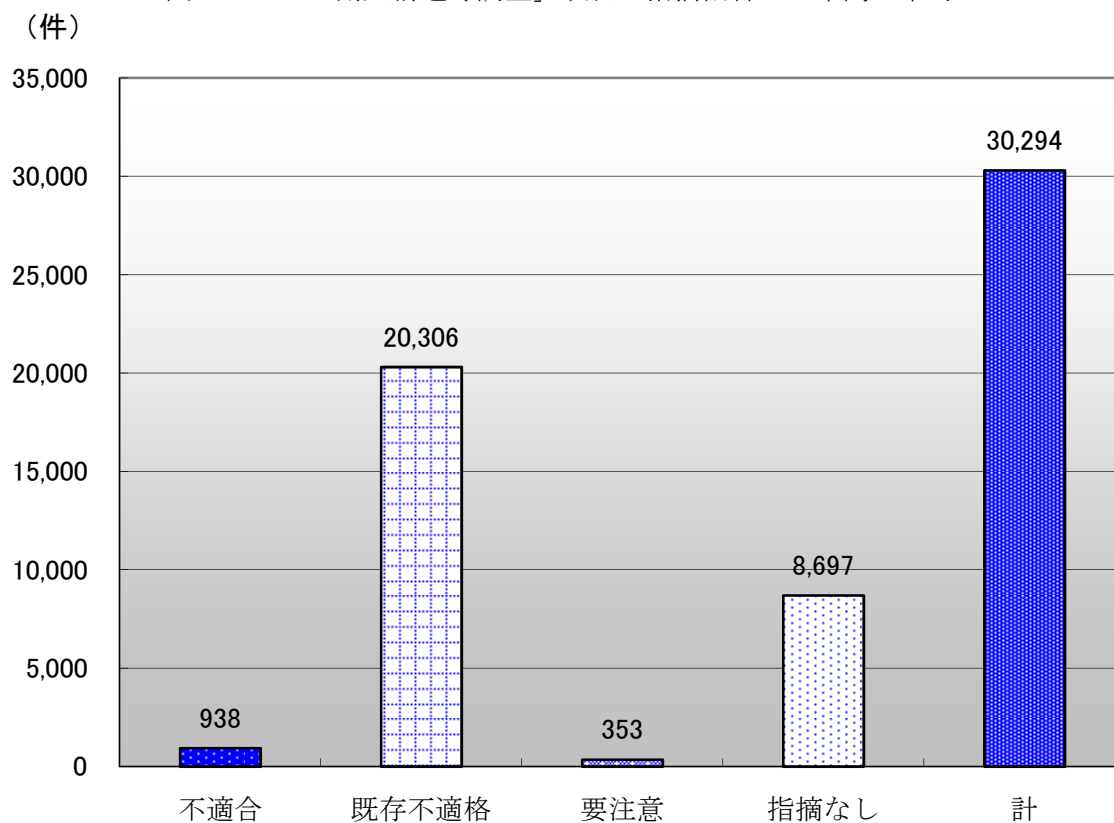


図3.2.5.6 「耐火構造等調査」項目の指摘件数の3年間の平均

(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

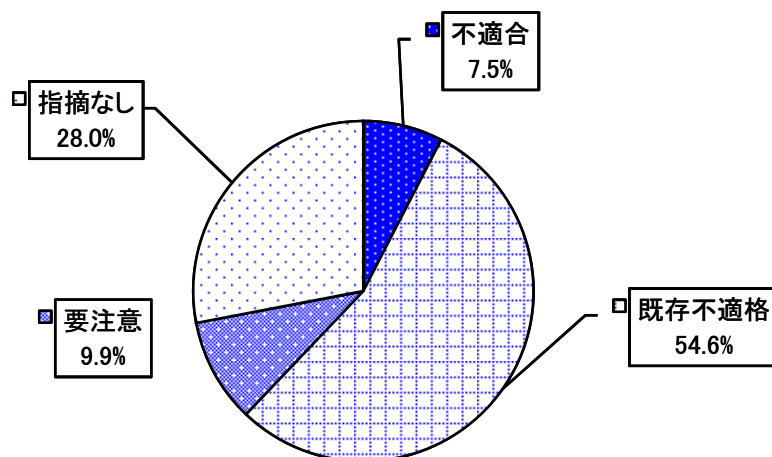


図3.2.5.7 「避難施設等調査」項目の指摘割合の3年間の平均

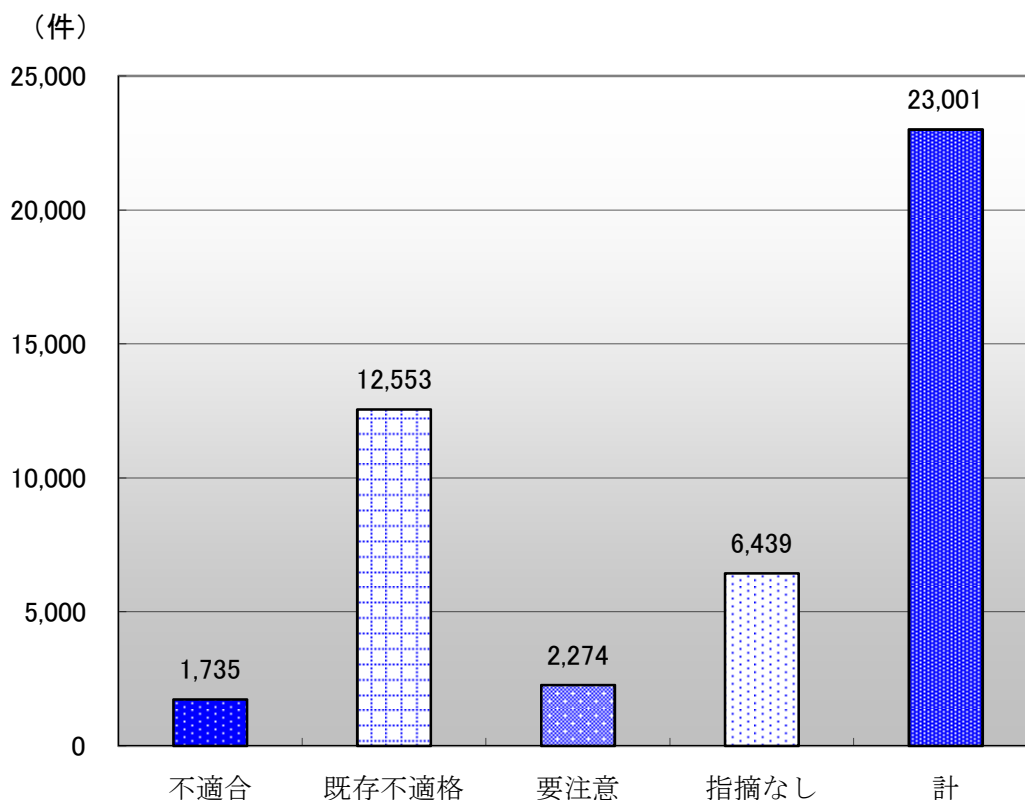


図3.2.5.8 「避難施設等調査」項目の指摘件数の3年間の平均

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。

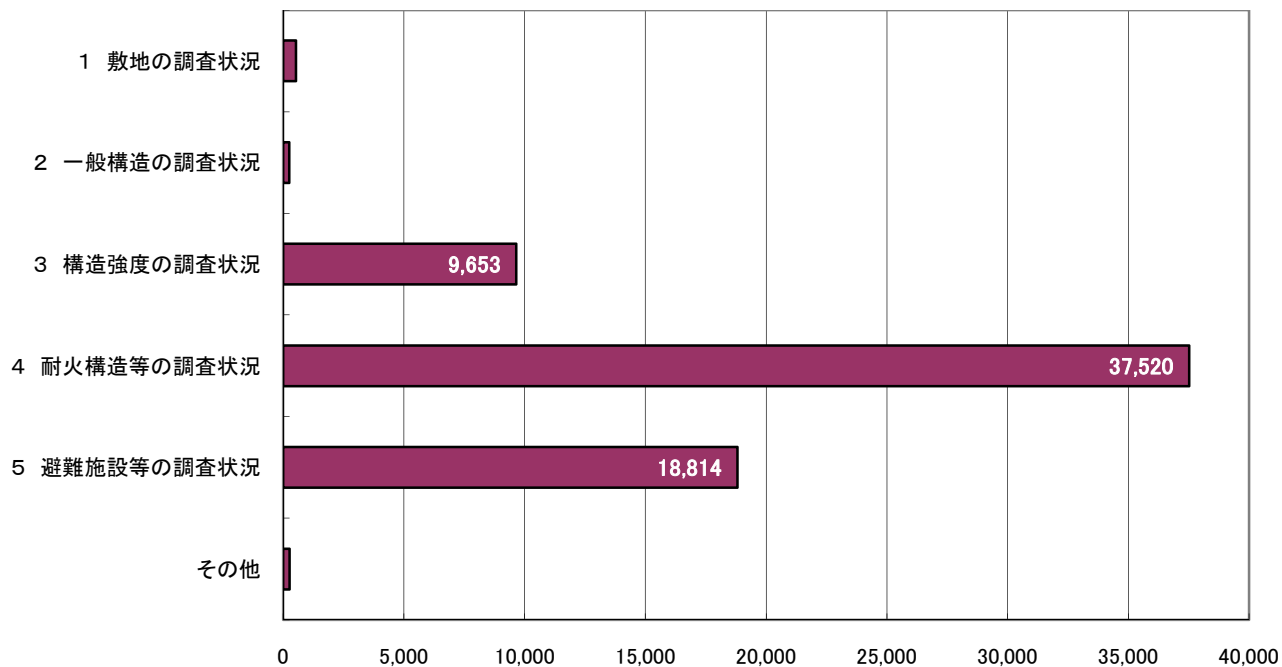


図3.2.6.1 「調査による指摘の概要」項目の指摘内容と指摘件数の3年間の平均

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

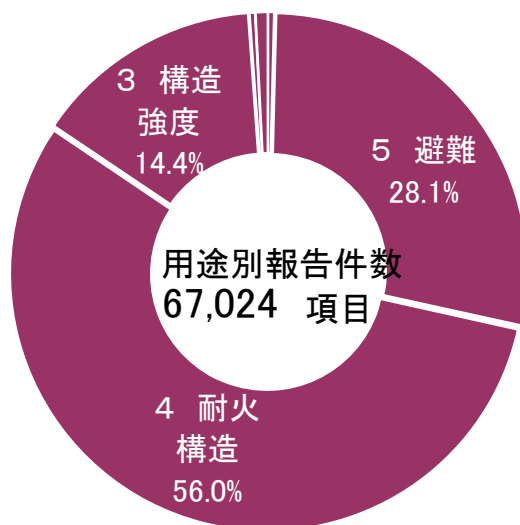


図3.2.6.2 「調査による指摘の概要」項目の指摘割合の3年間の平均

(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

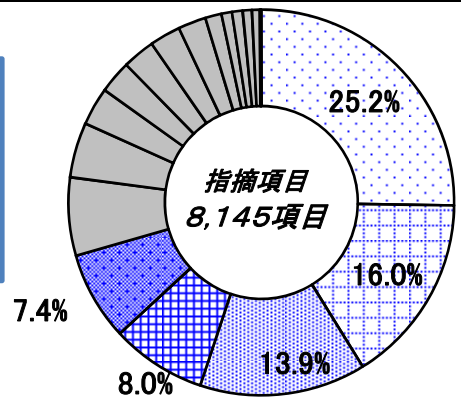


図3.2.6.3 「構造強度調査」項目の指摘内容と指摘割合の3年間の平均

(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

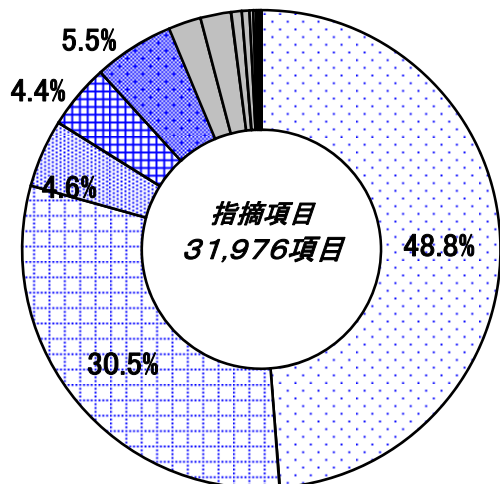


図3.2.6.4 「耐火構造等調査」項目の指摘内容と指摘割合の3年間の平均

(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。)

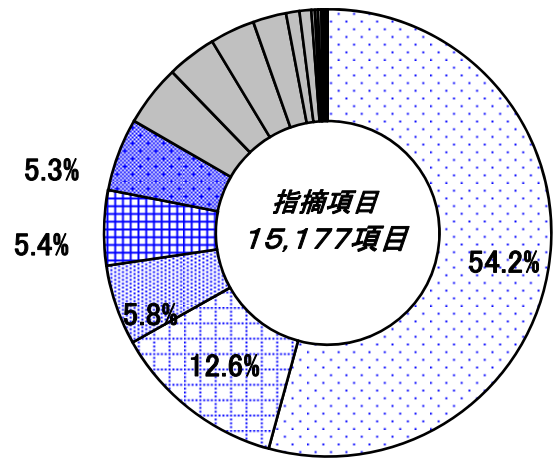


図3.2.6.5 「避難施設等調査」項目の指摘内容と指摘割合の3年間の平均

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	
				指摘件数	報告件数	指摘件数	報告件数	指摘件数	報告件数
(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		-	-	-	-	1,154	354
	13 旅館又はホテル	F≥3階 かつ A>2,000㎡		-	-	-	-	-	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㎡		-	-	-	-	-	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					

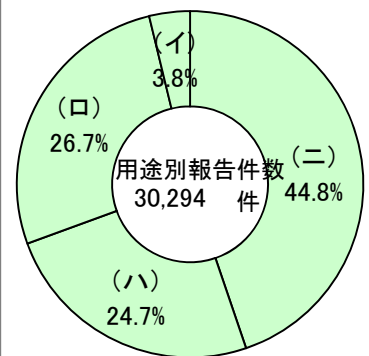
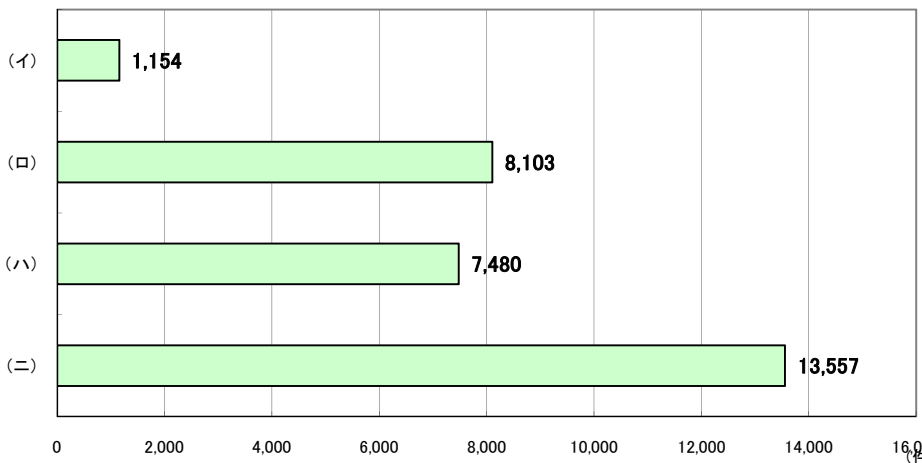


図3.2.7.1 調査建物の用途と指摘件数

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

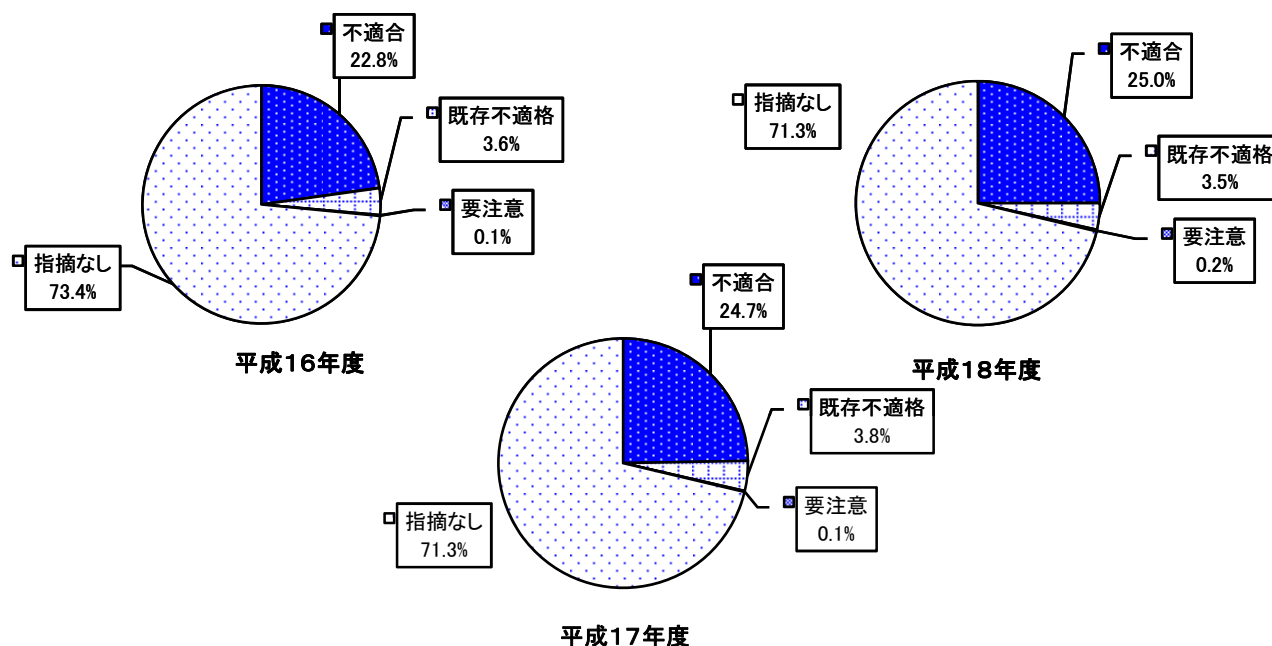


図3.3.1.1 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数の割合

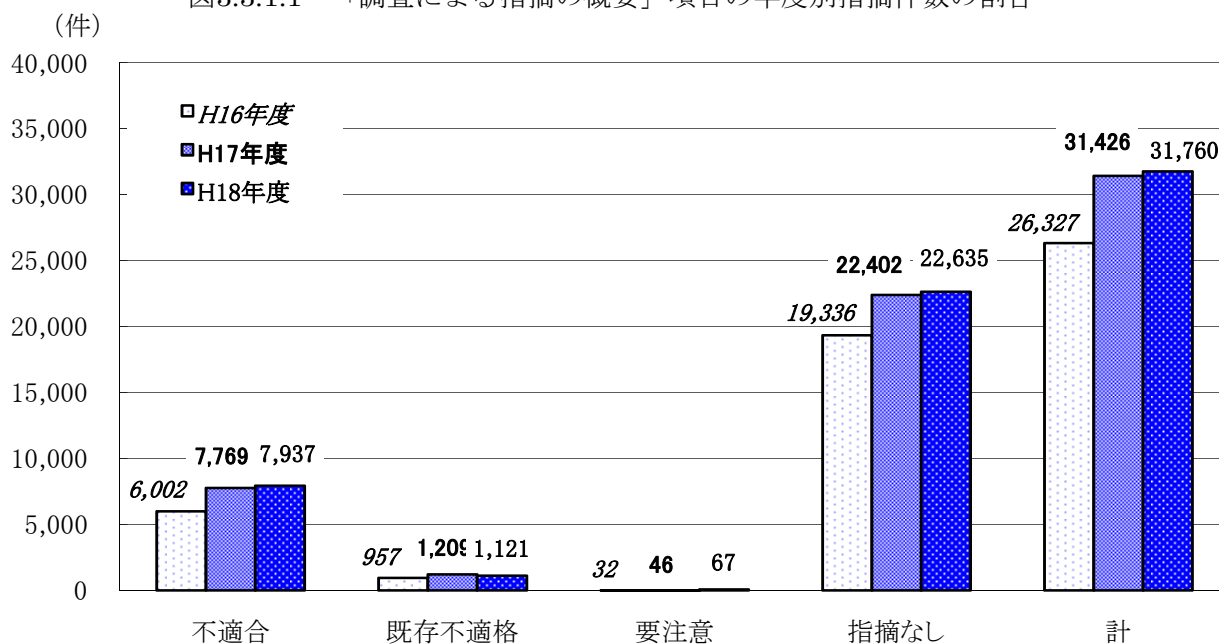


図3.3.1.2 「調査による指摘の概要」項目の年度別指摘件数

(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	既存不適格	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

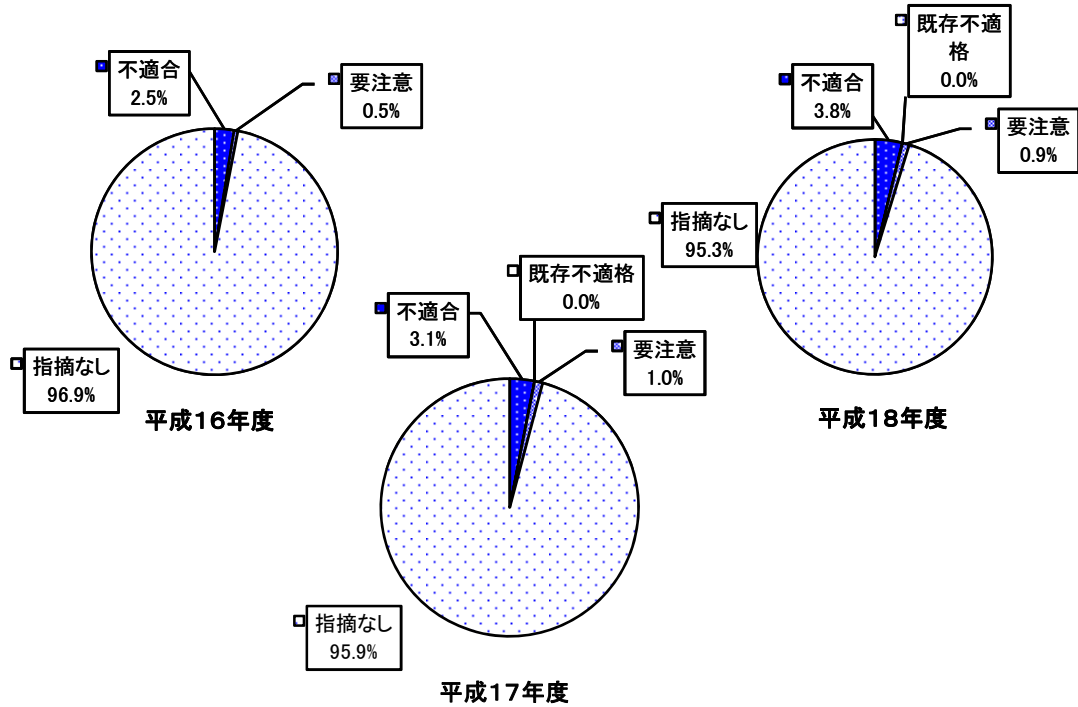


図3.3.1.3 「排煙設備の検査の状況」項目の年度別指摘件数の割合

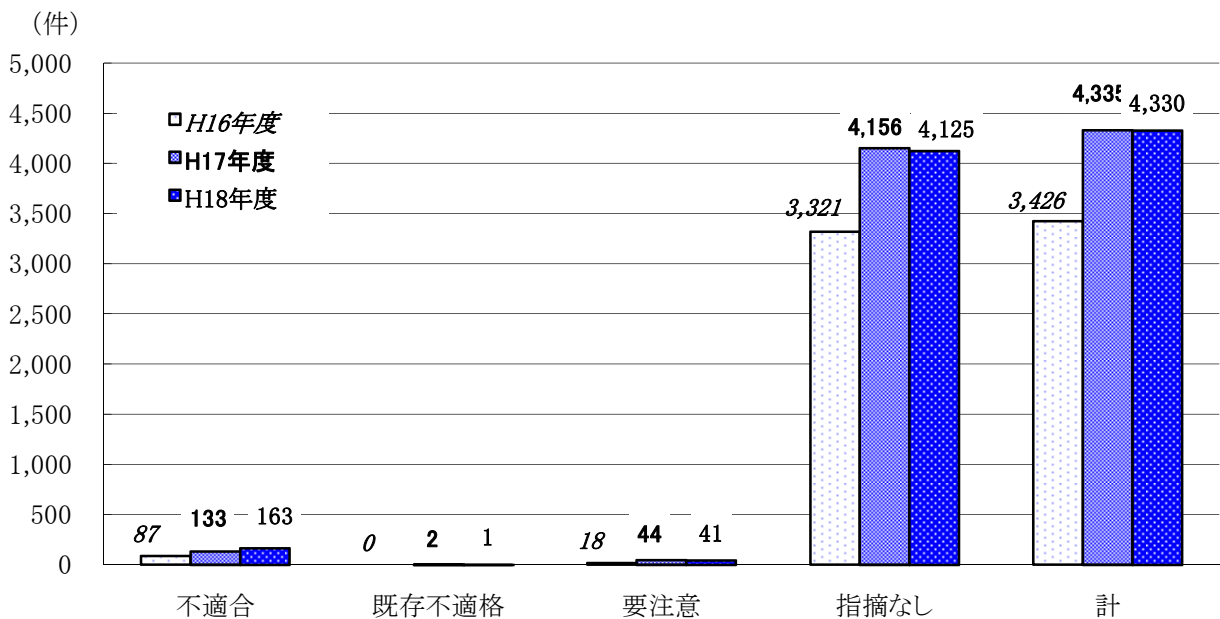


図3.3.1.4 「排煙設備の検査の状況」項目の年度別指摘件数

(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

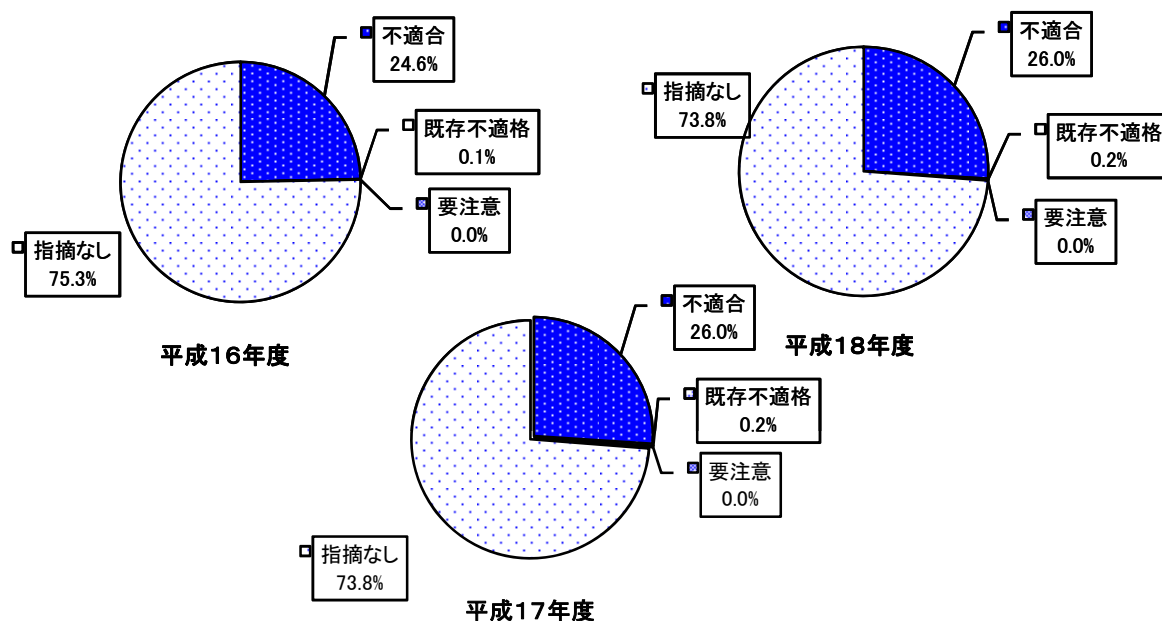


図3.3.1.5 「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別指摘件数の割合

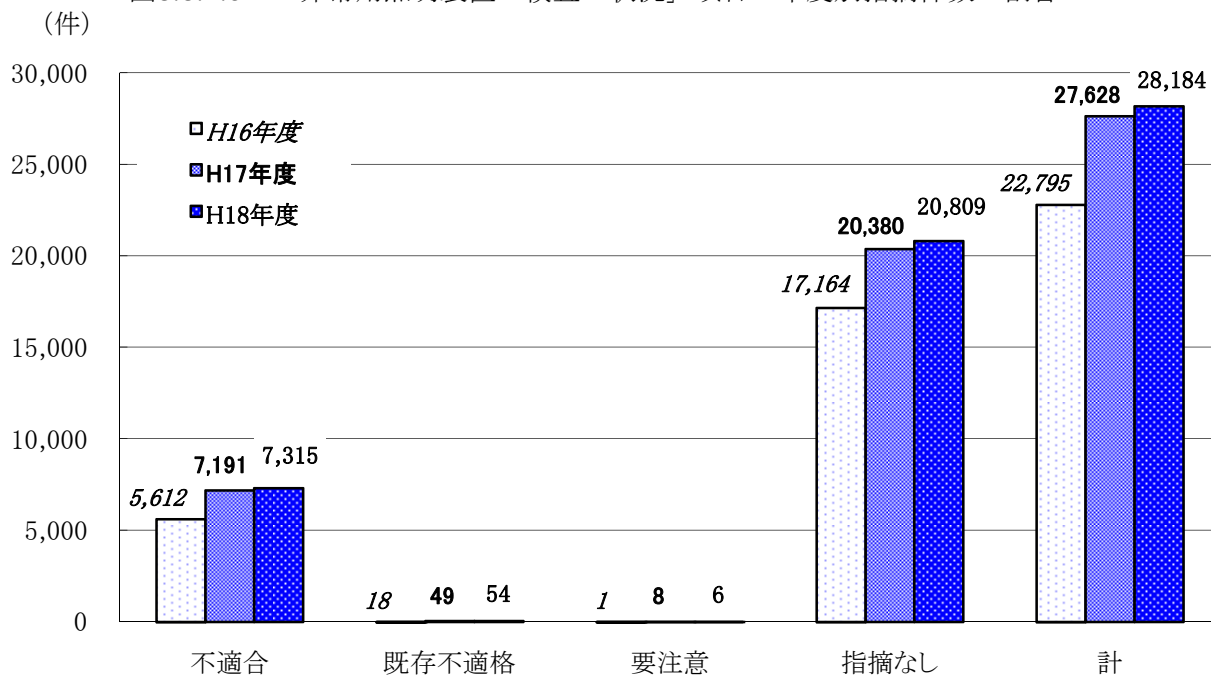


図3.3.1.6 「非常用照明装置の検査の状況」項目の年度別指摘件数

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。

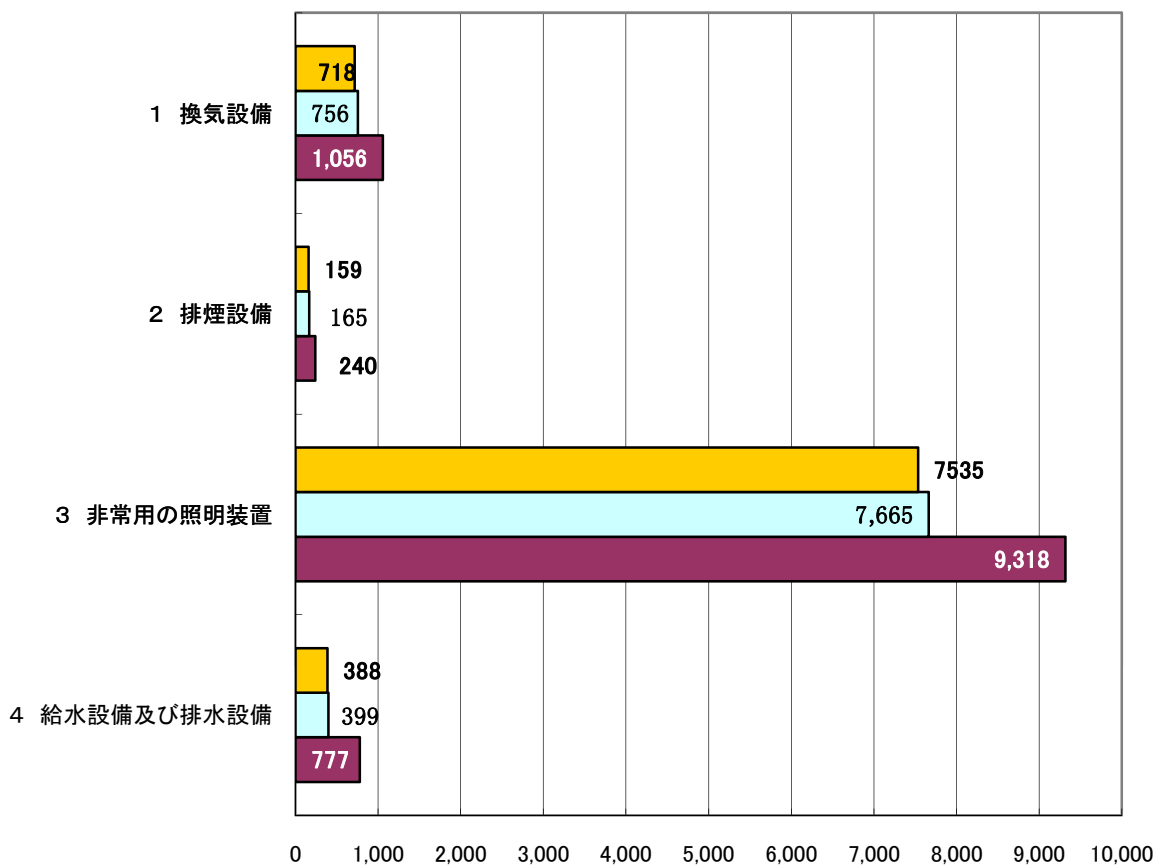


図3.3.2.1 設備別の「具体的改善内容」項目の記載の年度別件数

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

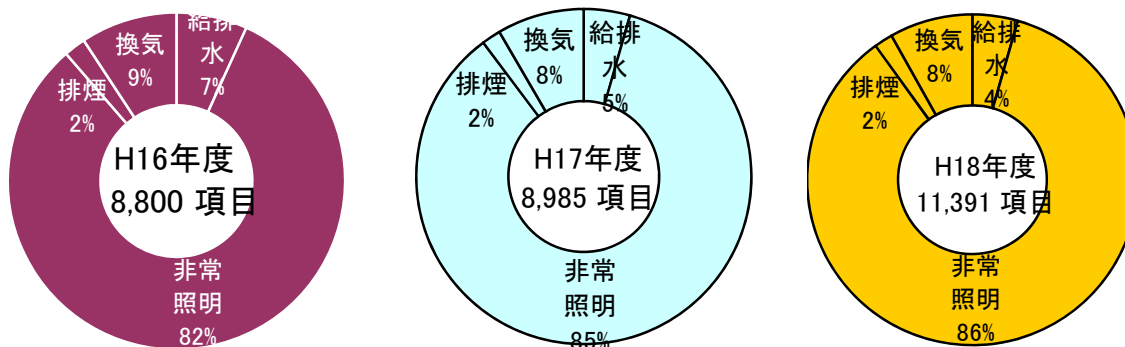


図3.3.2.2 設備別の「具体的改善内容」項目の記載の年度別割合

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

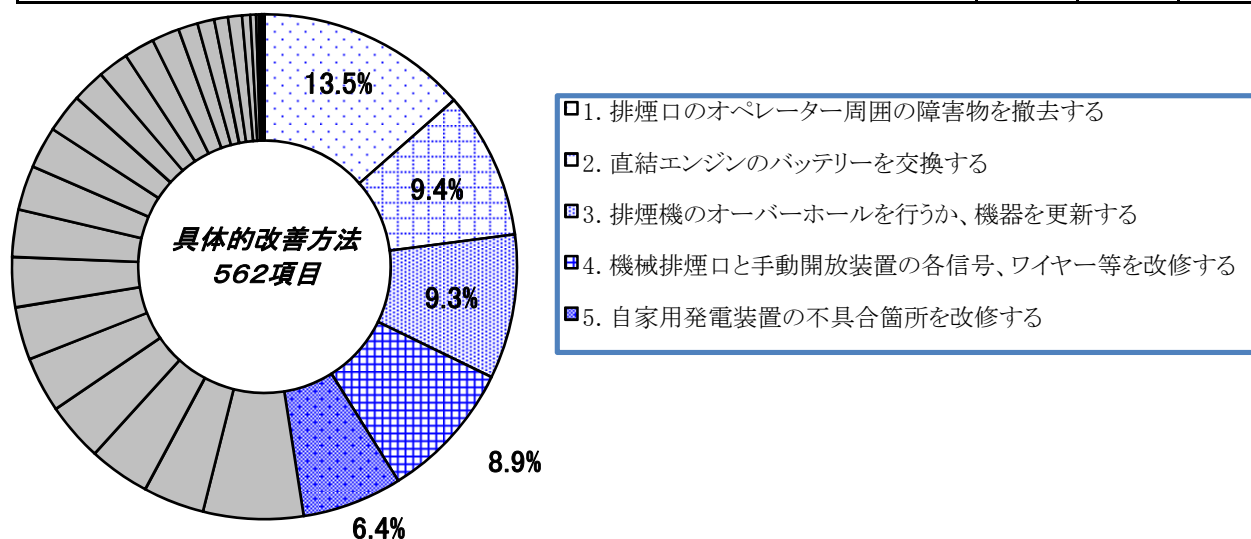


図3.3.2.3 排煙設備の「具体的改善内容」項目の3年間の記載内容別割合

(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

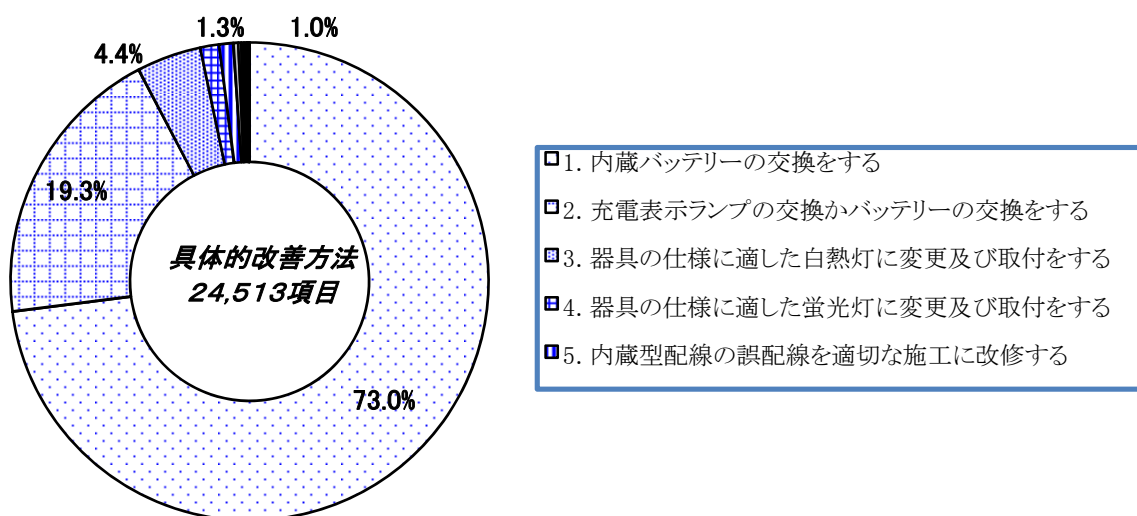


図3.3.2.4 非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の3年間の記載内容別割合

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

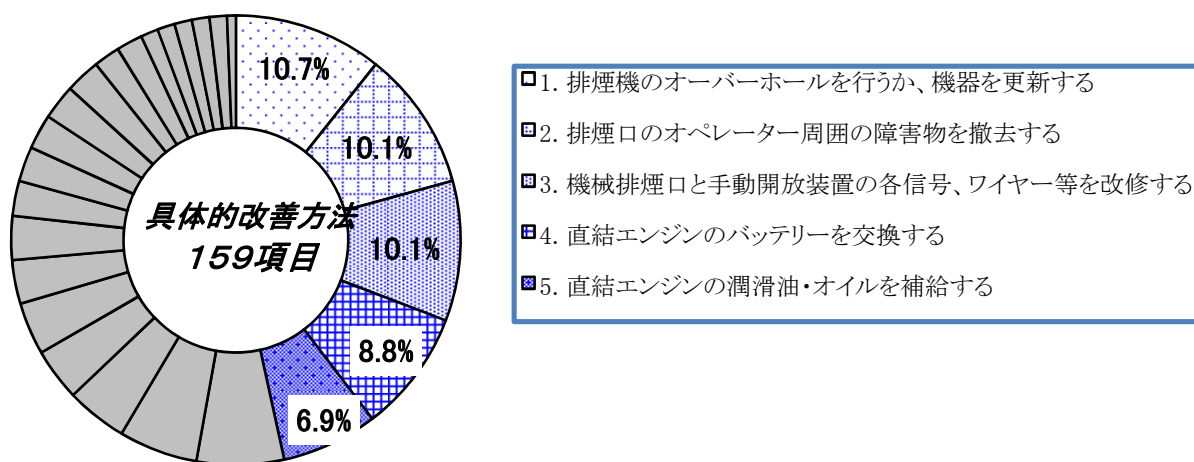


図3.3.4.1 平成16年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(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

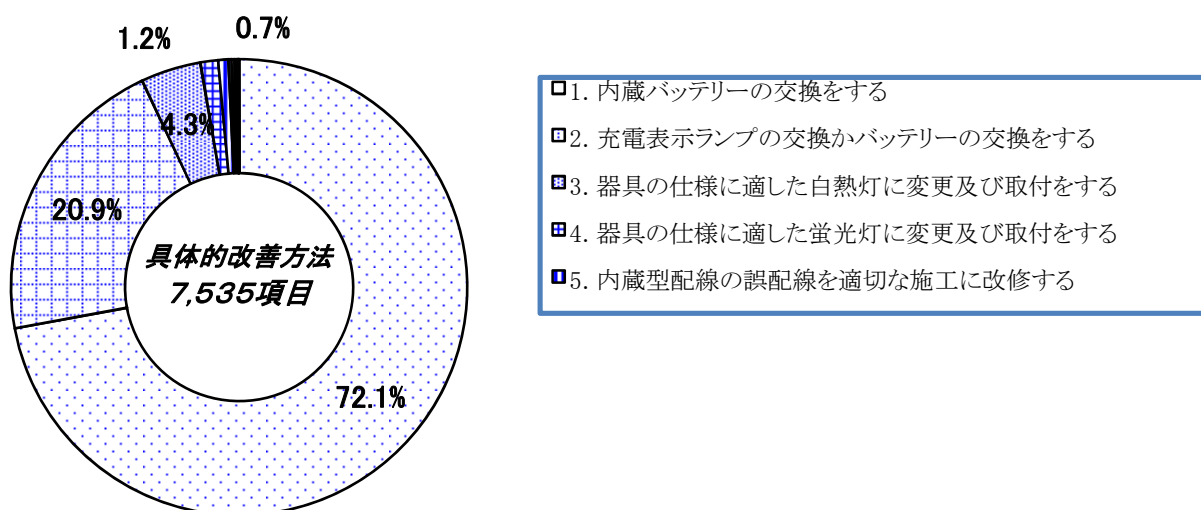


図3.3.4.2 平成16年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(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

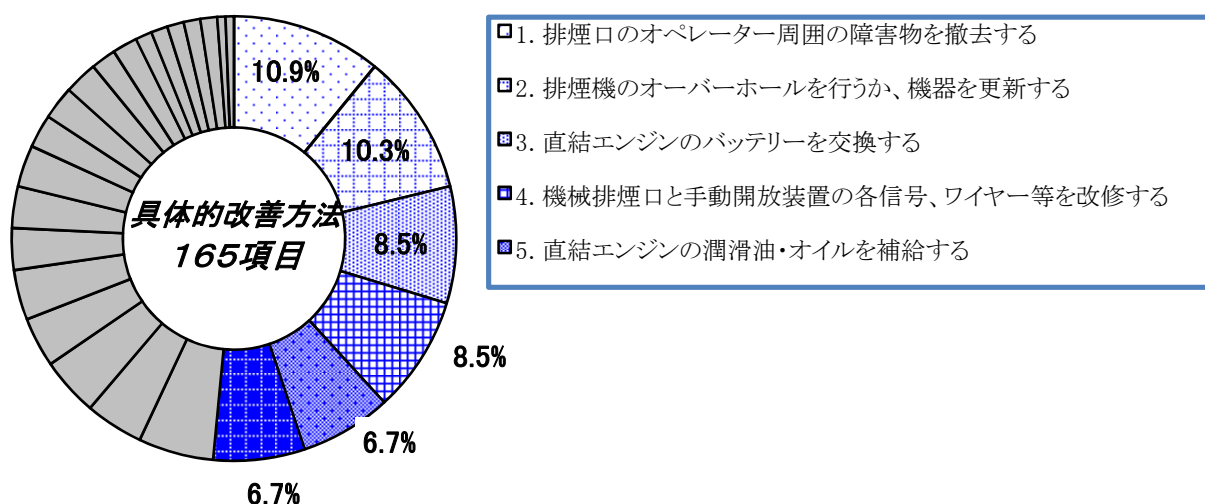


図3.3.4.3 平成17年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(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

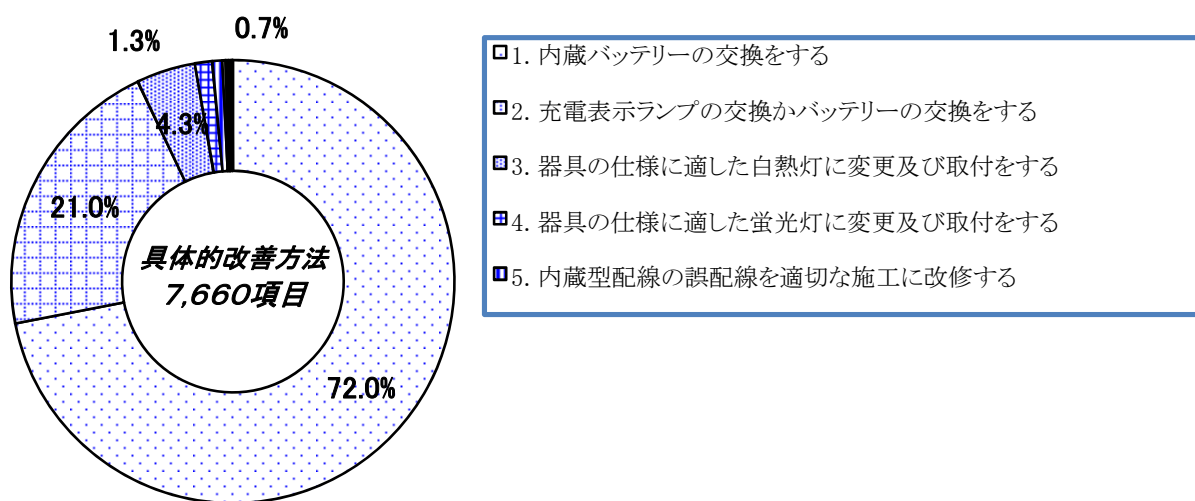


図3.3.4.4 平成17年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(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。

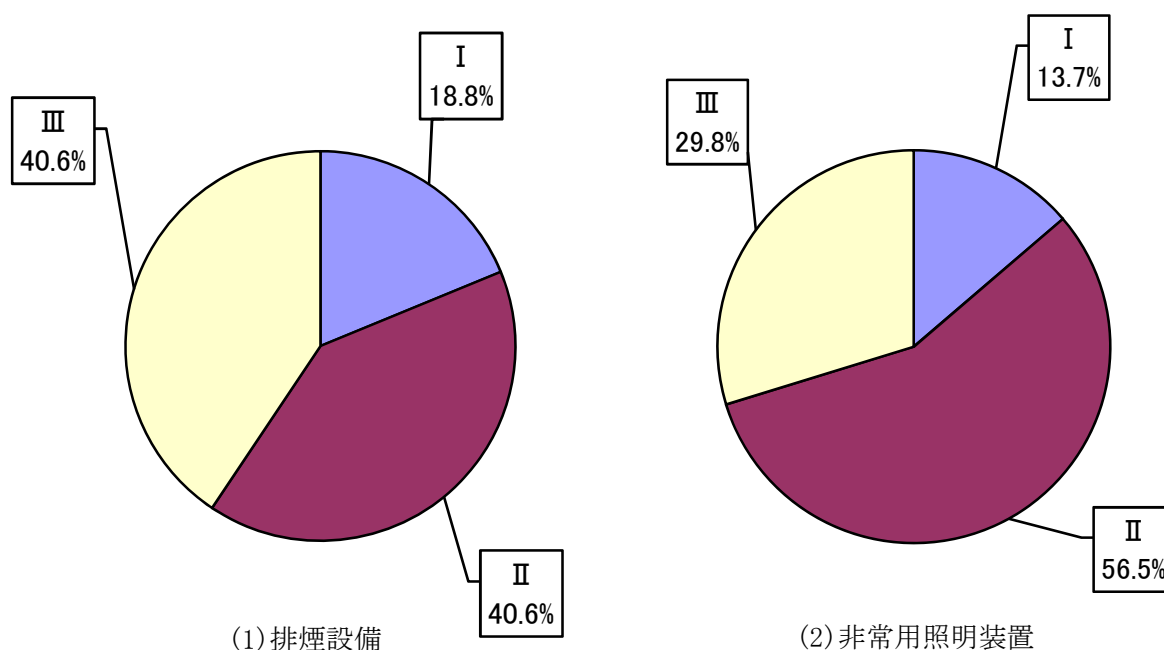


図3.3.4.5 平成17年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の割合

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。

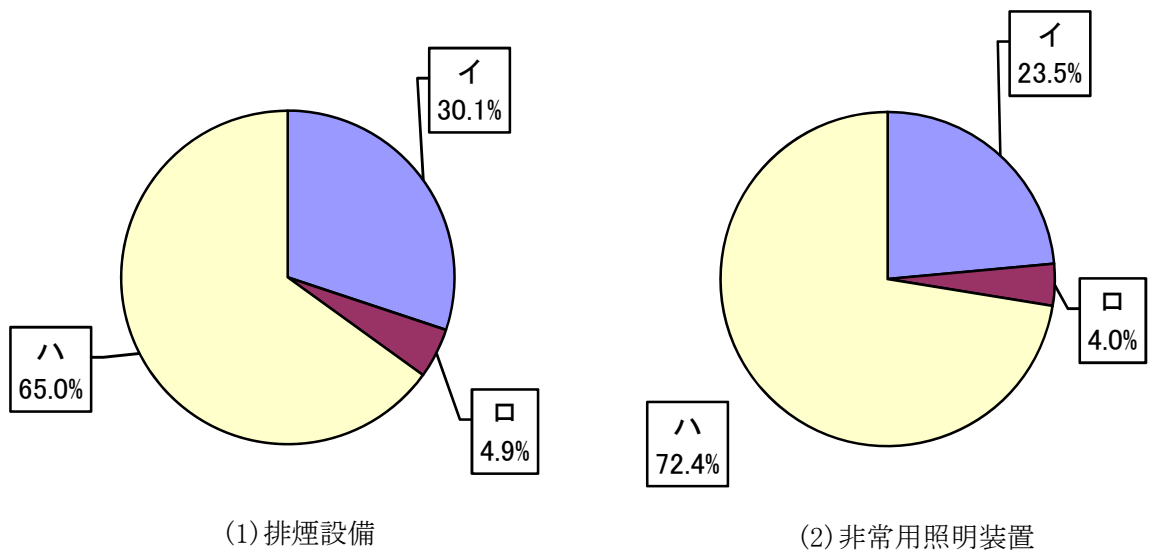


図3.3.4.6 平成16年度に改善報告されたもので、平成17年度末における改善状況

(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

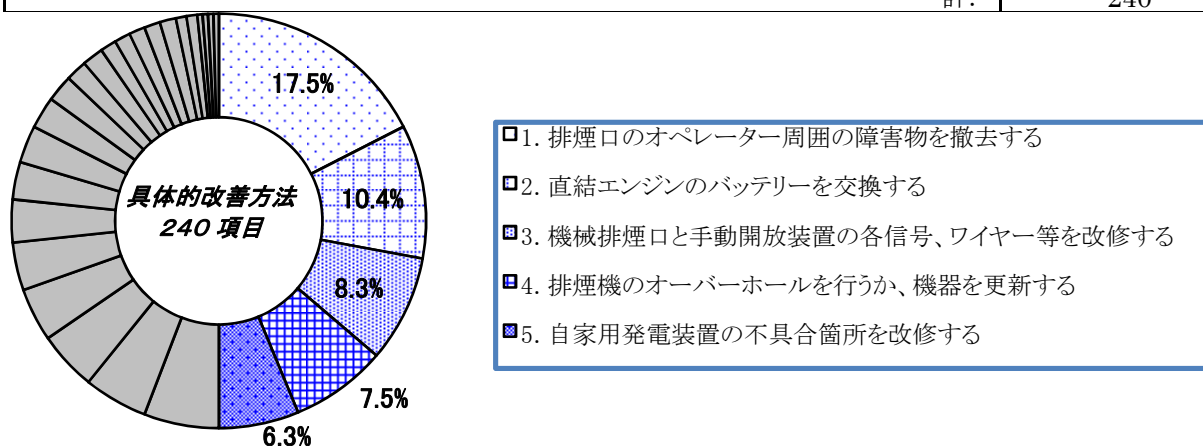


図3.3.4.7 平成18年度における排煙設備の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(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

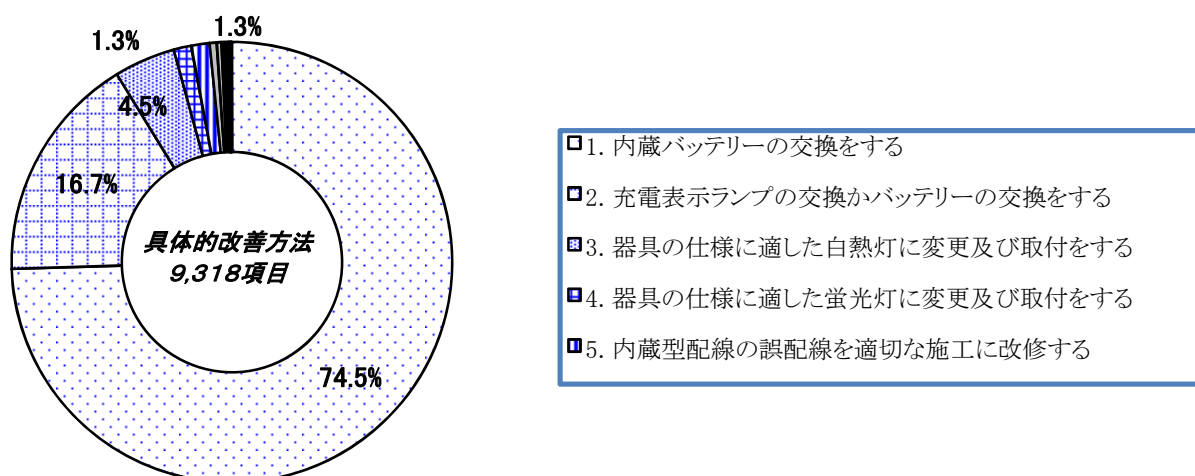


図3.3.4.8 平成18年度における非常用照明装置の「具体的改善内容」項目の改善方法の報告割合

(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。

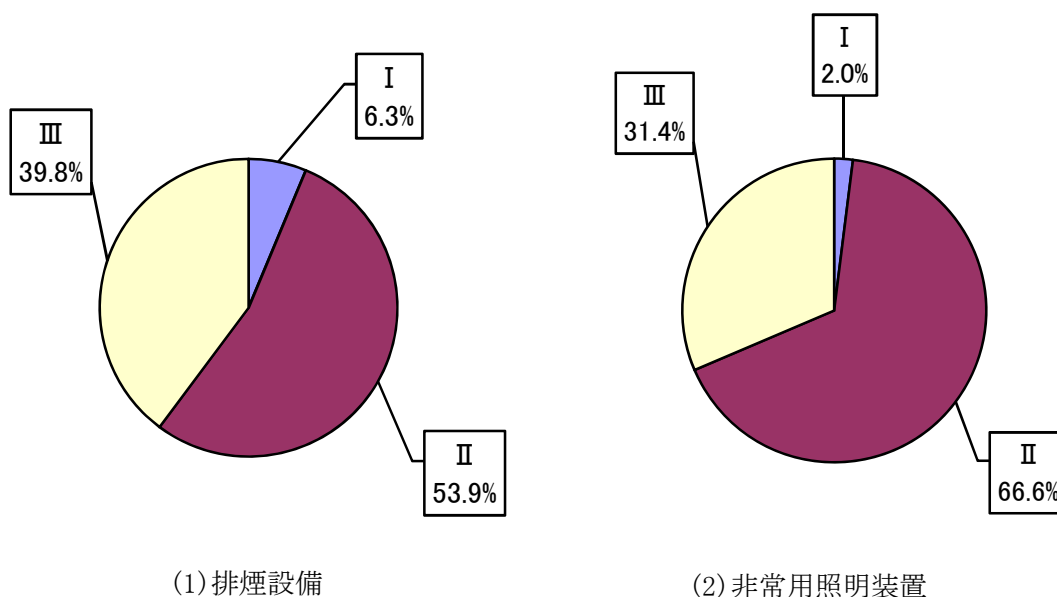


図3.3.4.9 平成18年度に改善報告された排煙設備・非常用照明装置の割合

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。

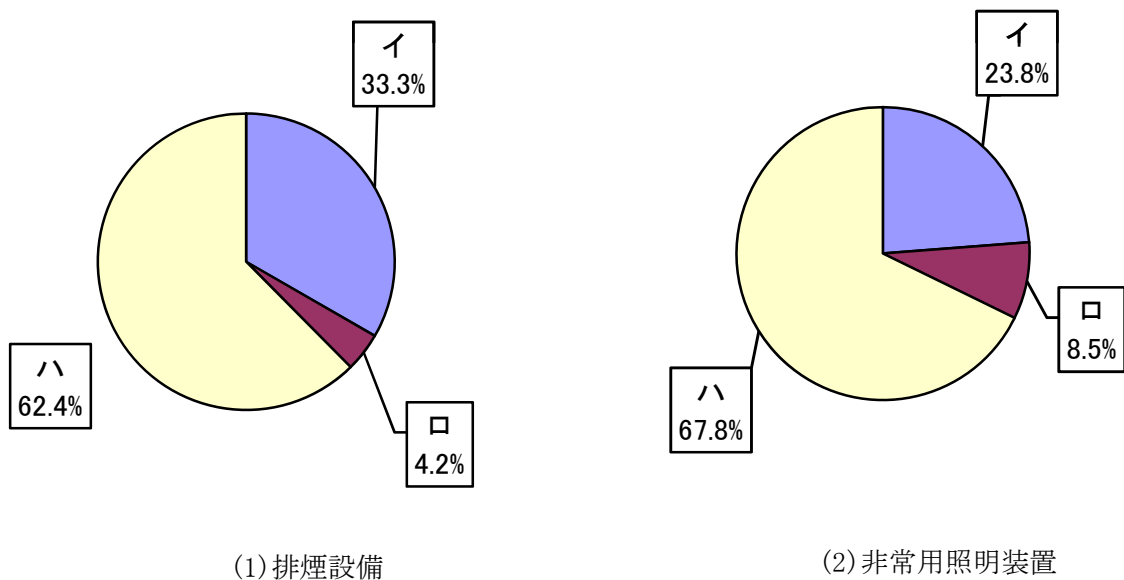


図3.3.4.10 平成17年度に改善報告されたもので、平成18年度末における改善状況

(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。