



# 建築物の維持管理と 定期報告制度について

川崎市まちづくり局指導部建築指導課

建築安全担当

令和5年11月6日

# 建築物の維持管理について

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。

(建築基準法第8条第1項から抜粋)

# 2001年9月1日 新宿雑居ビル火災

4階: 死者28名  
(出火時の滞在者全員)

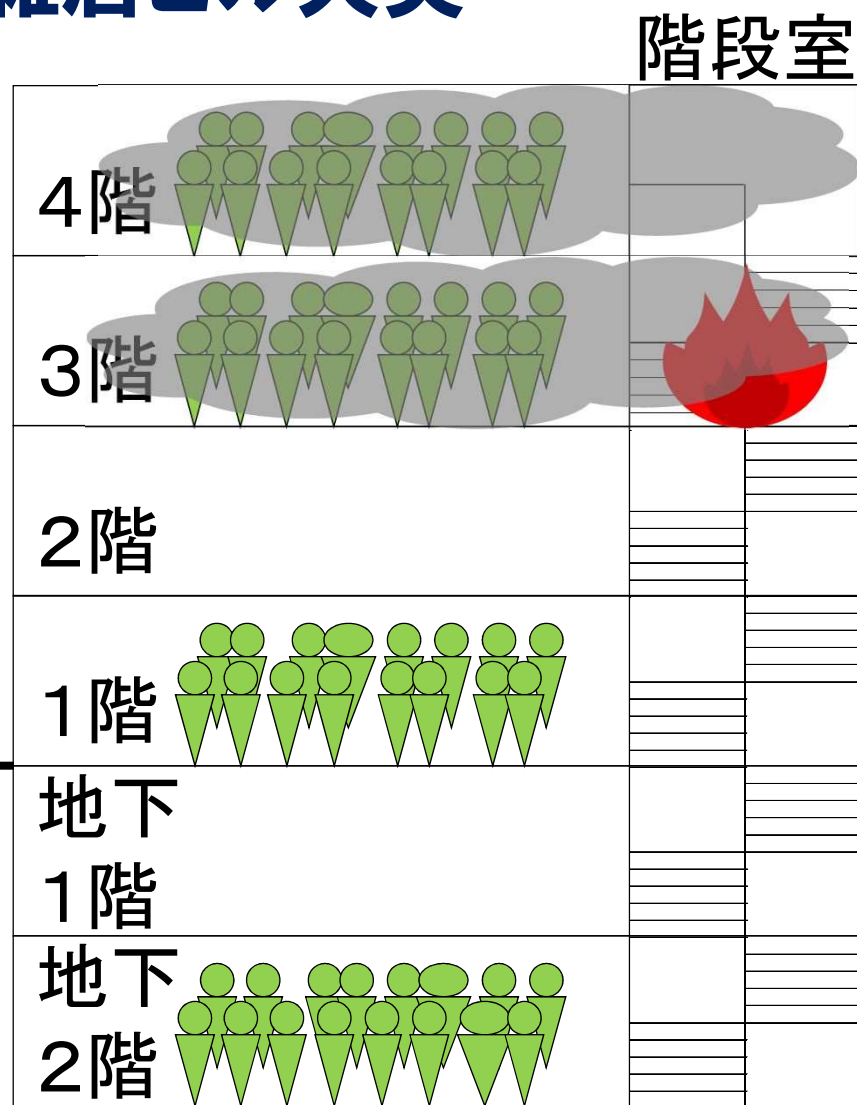
3階: 死者16名 傷者3名  
(傷者は地上に転落後救助)

## 建物概要

鉄骨造 地上4階 地下2階

延床面積497.65m<sup>2</sup>

屋内階段1箇所設置

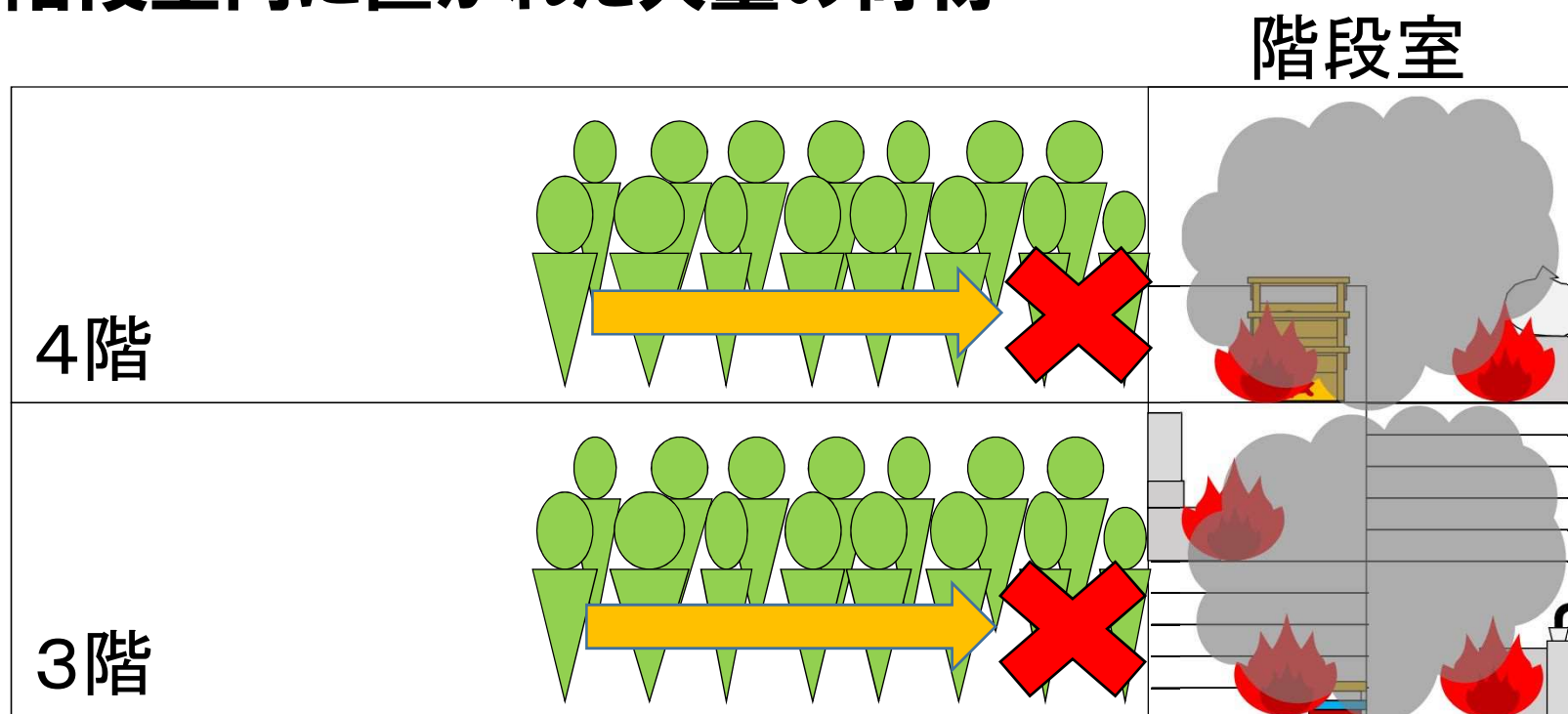


参考

<http://www.aij.or.jp/jpn/databox/2001/010919-1.pdf>

# 被害を大きくした原因 その1

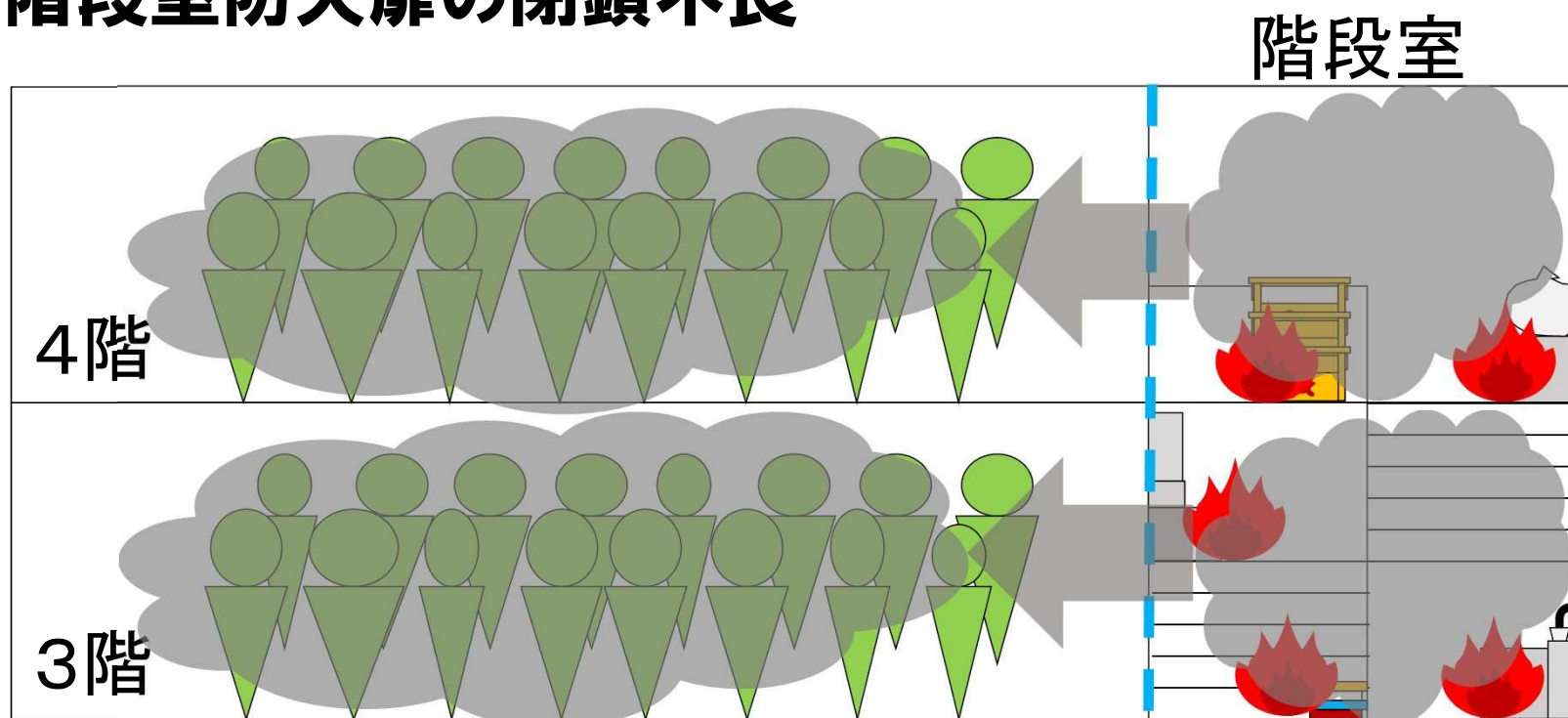
## 階段室内に置かれた大量の荷物



- 避難上の支障物となる
- 延焼して炎の範囲を広げる

# 被害を大きくした原因 その2

## 階段室防火扉の閉鎖不良



→煙等が店舗部分に大量に流れ込む

# 建築物の維持管理について（市内の事例）

## 避難通路上の荷物

階段室の一部が支障物で塞がれている等。



## 防火扉機能不全

ドアクローザーが外れている。  
ドアにストッパーなどが設置され、閉鎖できなくなっている等。



## 非常用照明不点灯

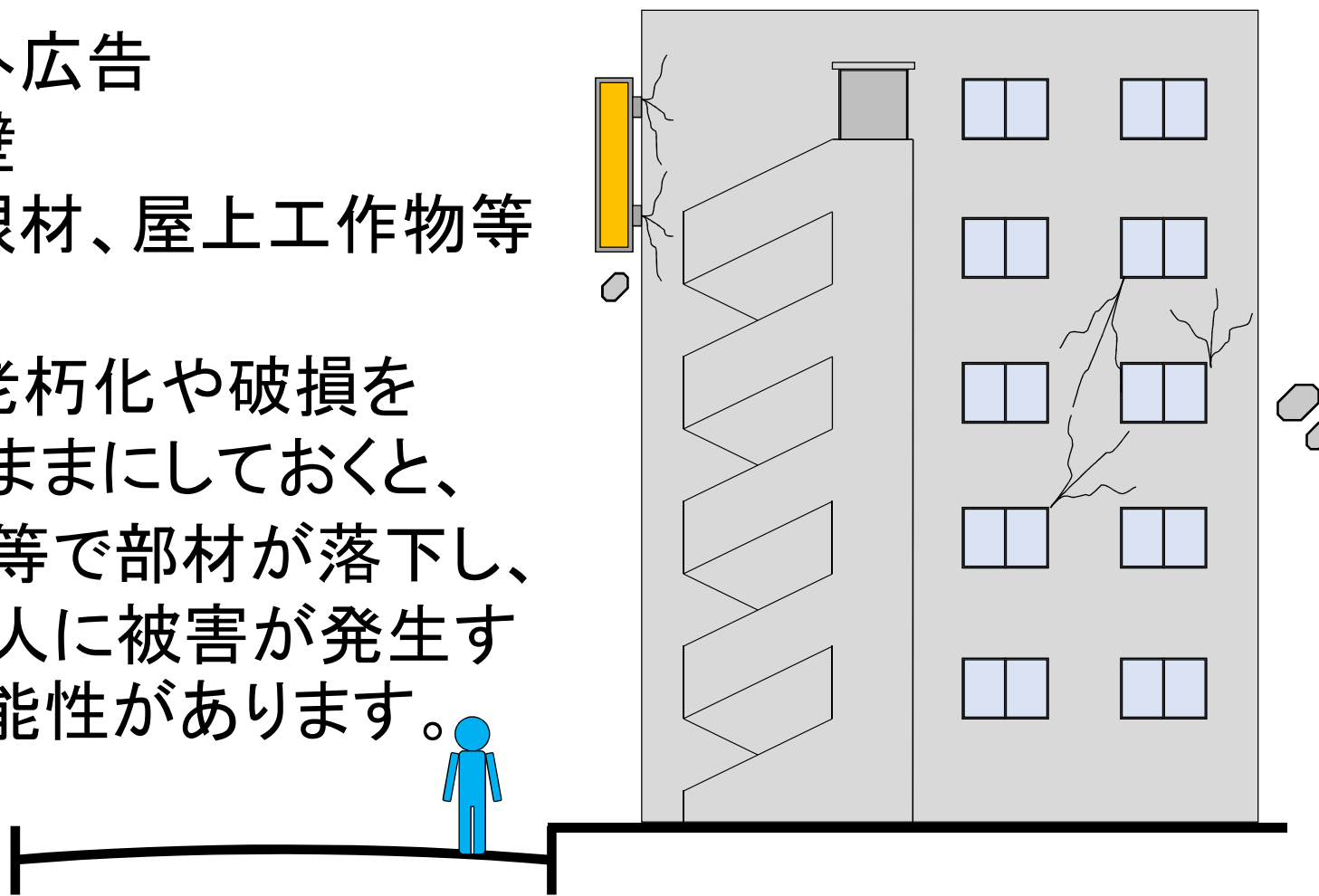
電球の球切れや、電球自体が外されている等。



# 建築物の外壁等の維持管理

- ・屋外広告
- ・外壁
- ・屋根材、屋上工作物等

→ 老朽化や破損をそのままにしておくと、強風等で部材が落下し、通行人に被害が発生する可能性があります。



# 定期報告制度とは

建築基準法第12条第1項、第3項

一定の用途、規模の建築物の所有者は、建築物の敷地、構造、建築設備について、定期的に資格者にその状況を調査・検査させ、その結果を報告しなければならない。（要約）



# 報告対象、調査（検査）資格者、報告先、 報告周期について

※スペースの都合上、一部の表現を簡略化しています

## 川崎市の場合

報告対象	建築物 建築設備（換気設備・排煙設備・非常用の照明装置） 防火設備 昇降機・遊戯施設
調査資格者 検査資格者	一級建築士・二級建築士 その他一定の資格を有するもの
報告先	川崎市長
報告周期	建築物 3年に1回 建築設備・防火設備・昇降機等 年1回

# 報告の対象基準（飲食店の場合）

用途 (一例)	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 遊技場・公衆浴場・待合・料理店 <b>飲食店</b>
規模 (建築物)	上記用途に供する部分で ・ <b>地階又は3階以上の階の床面積の合計が100㎡超</b> 又は ・ <b>2階の床面積が500㎡以上</b> 又は ・ <b>床面積の合計が3,000㎡以上</b> (対象用途が避難階のみにある場合を除く)
規模 (建築設備・ 防火設備)	上記のいずれかに該当し、定期報告の対象となる建築物に 設置されているもの

※スペースの都合上、一部の表現を簡略化しています

# 報告対象になる場合（飲食店の例）

条件1を満たしている為、報告対象

4F: 飲食店(40m<sup>2</sup>)

3F: 飲食店(50m<sup>2</sup>)

2F: 飲食店(250m<sup>2</sup>)

1F: 事務所(550m<sup>2</sup>)

B1: 飲食店(200m<sup>2</sup>)

**条件1**: 地階又は3階以上の階に当該用途が計100m<sup>2</sup>超存在

**条件2**: 2階に当該用途が500m<sup>2</sup>以上存在

**条件3**: 建物全体に当該用途が3,000m<sup>2</sup>以上存在

地階の飲食店部分が200m<sup>2</sup>あり、100m<sup>2</sup>超のため報告対象

地階以外（2～3階）の飲食店も合わせて報告対象となります

## 報告対象にならない場合（飲食店の例）

条件1～3に全て当てはまらないため、  
報告対象外

4F: 飲食店(40m<sup>2</sup>)

3F: 飲食店(50m<sup>2</sup>)

2F: 飲食店(250m<sup>2</sup>)

1F: 飲食店(250m<sup>2</sup>)

B1: 飲食店(90m<sup>2</sup>)

□ **条件1** : 地階又は3階以上の階に  
当該用途が計100m<sup>2</sup>超存在

□ **条件2** : 2階に当該用途が  
500m<sup>2</sup>以上存在

□ **条件3** : 建物全体に当該用途が  
3,000m<sup>2</sup>以上存在

このほか、対象となる用途の部分が  
避難階にしか存在しない場合は  
規模に関わらず報告不要となります

# 建築基準法に基づく 定期報告に関するお問合せ先

川崎市まちづくり局指導部  
建築指導課建築安全担当

川崎市川崎区宮本町6番地  
明治安田生命ビル7階（市役所本庁舎の隣）

電話：044-200-2757

FAX：044-200-0984