

議題 (5)

定期報告制度の徹底による 既存建築物の安全確保に向けて

京都市建築物安心安全実施計画推進会議 事務局



定期報告制度の徹底について

■ 定期報告制度とは

多数の方が利用する建築物では、火災や災害等が発生したとき、不適切な維持管理が原因で、惨事となる場合がある。こうした事態を防ぎ、建築物を安心して使い続けるためには、建築物や建築設備等の定期的な点検が重要である。

建築基準法第12条では、多数の方が利用する建築物やその建築設備等について、その所有者又は管理者が、専門の技術者に定期的に調査・検査させ、その結果を京都市長に報告するように定めている。

既存建築物の安全確保のため、定期報告制度を徹底させることが重要である。

■ 本市の現状

現状の定期報告率は約75%（約3,400件）であるため、定期報告提出率100%（4,500件）を目標に、
定期報告が提出されていない所有者又は管理者に対して文書通知、電話、立入検査といった個別の指導を行っている。

■ 本市の主な取組予定

ICTの活用により、行政のマンパワーを個別指導にシフトしていき、未提出約1,100件の提出を促していく。

定期報告制度の 徹底に向けた 本市の取組

- 大阪市北区ビル火災を受けた
立入検査について
- 定期報告の電子申請による
受付の開始について

大阪市北区ビル火災を受けた立入検査の結果について

1 概要

昨年12月の大阪市北区ビル火災を受け、建築安全推進課では定期報告が提出されていない建築物を対象に立入検査を実施した。結果、違反の疑義や維持管理状態に問題がある建築物が多くあった。

本会議において、立入検査の結果及び現状と問題点について共有させていただく。

2 立入検査の結果

(1) 立入検査の概要

ア 調査対象

不特定多数が利用するビルで屋内階段が1か所のみ防火対象物かつ、定期報告対象建築物であるにもかかわらず、定期報告書が提出されていないもの（212件）。

イ 調査項目

縦穴区画※、直通階段等の建築基準法令違反及び維持管理状況

※ 建築基準法施行令第112条第11項、同条第19項に規定する階段の防火区画

（参考）大阪市北区ビル火災の概要

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 発生日時：令和3年12月17日（金）午前10時18分（覚知）2 発生場所：大阪市北区曽根崎新地1丁目3番17号 堂島北ビル3 建物概要：耐火構造地上8階建て（<u>屋内階段1</u>）、延べ面積700㎡4 用途：複合用途防火対象物（16）項イ（診療所、エステ、物品販売店舗等）5 消防設備：消火器、屋内消火栓、自動火報知設備、誘導灯、連結送水管6 建築法令上の基準：火災建物は昭和44年（1969年）に着工していたものと考えられ、建築時には建築基準法施行令第121条に基づく2以上の直通階段の設置は要求されていない。 |
|---|

(2) 立入検査の結果

ア 立入検査の実施数等（表 1 参照）

調査対象とした 212 件を中心に、29 件に対して立入検査を行った。
令和 4 年 7 月時点において、24 件に建築基準法令違反の疑義又は維持
管理状態に問題が確認された。

イ 堅穴区画の維持管理状況

堅穴区画について建築基準法令違反の疑義があるものが 7 件あり、内
装改修時に防火戸が撤去されている事例があった。

維持管理状態に問題があるものは 14 件あり、多くは防火戸の周辺に
閉鎖の支障になる物品が置かれている事例であった。

ウ 直通階段の維持管理状況

建築基準法令違反の疑義があるものはなかった。

維持管理状態に問題があるものは 13 件あり、多くは直通階段に避難
の支障となる物品が置かれている事例であった。

エ その他の維持管理状況

違反の疑義や維持管理状態に問題があった建築物は、定期報告が提出
されている建築物と比較して、非常用照明の不点灯などの全般的な維持
管理が不十分なものが多いと感じた。

表 1 堅穴区画及び直通階段の維持管理状況

	① 建築基準法令違反の疑義又は ②維持管理状態に問題が確認されたもの					
			指導を行ったもの		改善済みのもの	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
堅穴区画	21 件 (① 7 件 ② 14 件)	82.8% (① 24.1% ② 48.3%)	21 件	100%	1 件	10%
直通階段	13 件 (① 0 件 ③ 13 件)	44.8% (① 0% ② 44.8%)	13 件	100%	0 件	0%

※ 複数の項目に該当する建物あり（建物数としては 24 件）

※ 令和 4 年 7 月 15 日時点

(3) 所有者又は管理者への指導について

立入検査において、防火避難の安全対策の不備があった建物については、全て改善指導を行った。立入検査未実施の建築物についても、啓発・助言・指導を行っている。

3 既存建築物の防火避難対策の現状と問題点について

個別の事故が発生した建築物と同種又は類似の建築物の立入検査を実施し、改善指導を行っている。

今回の立入検査においても、改善に向けて所有者又は管理者へ指導を行っているが、改善計画が期限までに提出されないものが多く、また、提出されても建築関係法令の認識が適切に理解されていないことがあった。

問題点として、所有者又は管理者の防火避難対策の必要性の認識と責任の自覚が欠如、経済的な事情、建築士などの専門家が関与しない建築物の改修や管理等が考えられる。

【参考】 国の動向について（資料：議題(5) 7～8 頁）

国土交通省では、現実的な避難安全性の向上を促すため、防火や避難経路確保を目的とした小規模な増改築等に際しては、段階的な適合が可能となるよう、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が令和4年6月17日に公布された。

今後、国土交通省では、公布日から3年以内に施行するよう整備を行うと示されている。

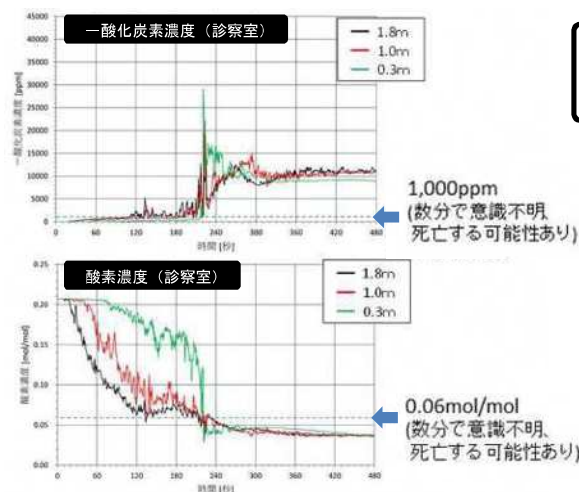
「大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会報告書」の概要

火災シミュレーションによる避難可能性の検証の結果

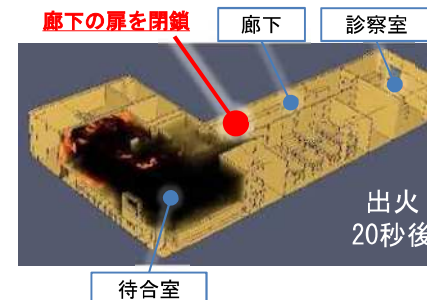
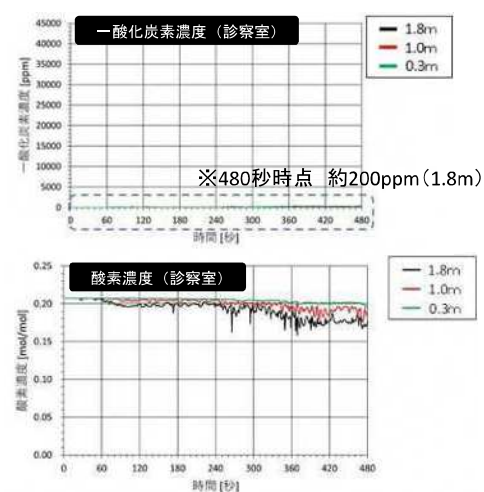
廊下の扉が閉鎖された場合は、診療所奥の廊下、診察室の一酸化炭素濃度の上昇及び酸素濃度低下を大幅に抑制できることがわかった。

火災発生時には、速やかに火災発生場所と避難場所を閉鎖の確実性に配慮された扉で区画することが効果的

廊下の扉が開放された場合



廊下の扉が閉鎖された場合



階段室及び廊下の扉を閉めた場合の
火災シミュレーションの結果

今後の防火・避難対策等の基本的な考え方

○ 大阪市北区ビル火災は、以下の理由から、現行法令が想定する「一般的な火災」ではなく、「特殊な火災」にあたると思われる。

- (1) 建物内に存することが通常は考えられない大量のガソリンに着火した火災であり、一般の建物における可燃物の火災に比べ、延焼拡大が極めて速いものであったと考えられること。
- (2) 在館者の避難を困難とする方法で放火されたものであること。

○ このような特殊な火災に係る対策は、社会への負担の大きさを鑑み、規制的な手法によらず、誘導的な対策を基本とすべき。

○ 今般の火災建物のような直通階段が一つの建築物は、構造上、リスクを常に抱えており、リスクを平時から下げることが必要。

「大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会報告書」の概要

今後の防火・避難対策等

直通階段が一つの建築物に係る防火・避難対策のパッケージ

(ア)建築物の安全性向上に向けた誘導策

2方向避難の確保等

①-1【原則】

既存の直通階段から離れた位置への直通階段の増設
又は避難上有効なバルコニー*の設置

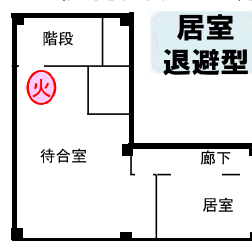
* タラップ等が設置され、
階段を介さず直接道路
等に安全に避難できる
バルコニー

or

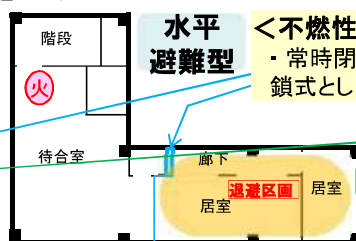
①-2【補完的な代替措置】

直通階段から離れた位置への退避区画*の確保

* 救助されるまでの一定の間、煙から退避できるスペース



居室
退避型



水平
避難型

<不燃性能・遮煙性能を有する戸>
・常時閉鎖式又は煙感知器連動の随時閉鎖式とし、開放後に自動で閉鎖するもの

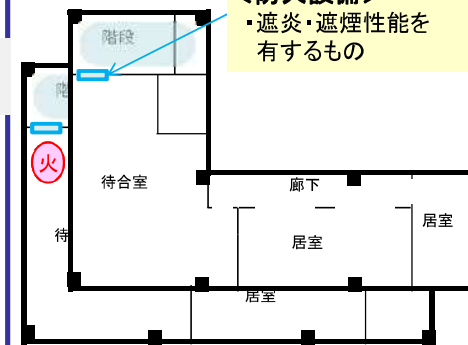
<開口部>
・外部からの救助が可能な大きさのもの
・避難器具を設置

and

避難経路の防火・防煙対策 ／上階防煙対策

② 直通階段の 防火・防煙区画化

<防火設備>
・遮炎・遮煙性能を有するもの



※ これらの措置は、2以上の直通階段の設置等が求められない建築物を含め、新築・既築を問わず推奨
※ 上記の考え方を示した「直通階段が一つの建築物向けの火災安全改修ガイドライン（仮称）」をとりまとめ、周知を実施

所有者の改修負担軽減のための支援措置

避難訓練の指導

* 「直通階段が一つの建築物向けの避難訓練ガイドライン（仮称）」としてとりまとめて提示し、指導を行う。

(イ)安全性向上のための 改修推進に資する既存不 適格建築物の増改築等 時の規制の合理化措置

○ 現実的な避難安全性の向上を促せるよう、小規模な増改築等に際しては、人命保護の観点から(ア)①*及び②の措置への適合を求めるとともに、これ以外の防火・避難規定については危険性が増大しない範囲で適合を求めないこととする

* ①-1又は①-2のいずれか

※ ①-1の避難上有効なバルコニーの設置や、①-2については、各階への設置を前提としつつ、テナントの入れ替え等を通じ段階的・計画的に適合させることも可とする

(ウ)法令に違反する 建築物への是正指導の 徹底対策

a 消防法令違反の是正強化

※ 直通階段が一つの建築物については、重点的な立ち入り検査を実施
※ 防火対象物点検報告の徹底を図る
※ 命令や告発等の法的手段による厳格な措置を徹底

b 建築基準法違反の是正強化

※建築基準法令違反等に係る是正指導の徹底
※定期調査報告制度の指定可能対象範囲の拡大

研究開発

ガソリン等による火災の被害軽減に資する製品の技術開発の促進

(例) ガソリン火災を消火できるマットやブランケット、壁紙等

危険物の取扱い

ガソリンスタンドにおけるガソリンの適正販売の徹底

※消防隊による見回り等により、現在義務付けられている顧客の本人確認等の適正な運用を徹底
※ガソリンスタンドにおける不審者発見時の警察への通報について周知徹底

(広報資料)



オンライン申請で便利になります。

24時間365日、**手続可能!**



令和4年8月2日
京都市都市計画局

担当 建築指導部建築審査課

電話 075-222-3616

担当 建築指導部建築安全推進課

電話 075-222-3613

建築基準法に基づく定期報告の電子申請による受付を開始します

京都市では、京都市建築物安心安全実施計画において「円滑な建築関係手続の推進」を重点施策の一つに掲げ、市民、事業者等の利便性の向上及び行政事務の高度化・効率化を図るため、行政手続のオンライン化を推進しています。

この度、建築基準法に基づく定期報告について、下記のとおり、インターネットを利用した電子申請の受付を開始しますので、お知らせします。

記

1 電子申請について

(1) 対象となる行政手続

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定に基づく建築物、建築設備、防火設備の定期報告（以下「定期報告」という。）

(2) 受付を開始する日時

令和4年9月1日（木）午前0時から

(3) 申請の方法

ア **「京都府・市町村共同電子申請システム」**の専用ホームページからアクセスしてください。電子メールでは受け付けしておりませんので、御注意ください。

イ 専用の入力支援ファイルを使用して、報告書を作成してください。

ウ 専用ホームページへのアクセス、入力支援ファイル及び報告の手順の説明については、以下のホームページを御覧ください。

【定期報告の電子申請による受付について】

URL: <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000301596.html>

（公開予定日は令和4年8月29日（月）です。）



二次元コード読み取りはこちら→

京都市 定期報告制度

検索



2 定期報告とは



- ・施設利用者の安全確保
- ・事件事故の未然防止
- ・不具合や傷みの早期発見

- 誰もが安全に、安心して利用できる建物に
- 建築物の品質・性能を保つことによる資産価値の向上

定期報告の対象となる用途一覧

ホテル、旅館
飲食店、遊技場、公衆浴場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、待合、料理店
学校、体育館、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、スポーツの練習場
劇場、映画館、演芸場、観覧場（屋外に客席を有するものを除く。）、公会堂、集会場
児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む。）
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗、展示場
下宿、共同住宅、寄宿舎
病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）
自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ
事務所その他これに類する用途（当該用途に供する階数が5以上のものに限る。）
前各項に掲げる用途のうち2以上の用途に供するもの

※ 定期報告の対象となるかは、建築物の用途のほか、その規模等により判定します。
詳しくは京都市情報館で御確認ください。

【定期報告の対象建築物について】

URL : <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000285300.html>

二次元コード読み取りはこちら→



3 お問い合わせ先

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所 分庁舎2階

(1) 制度全般・建築物に関すること

京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課 安全対策係

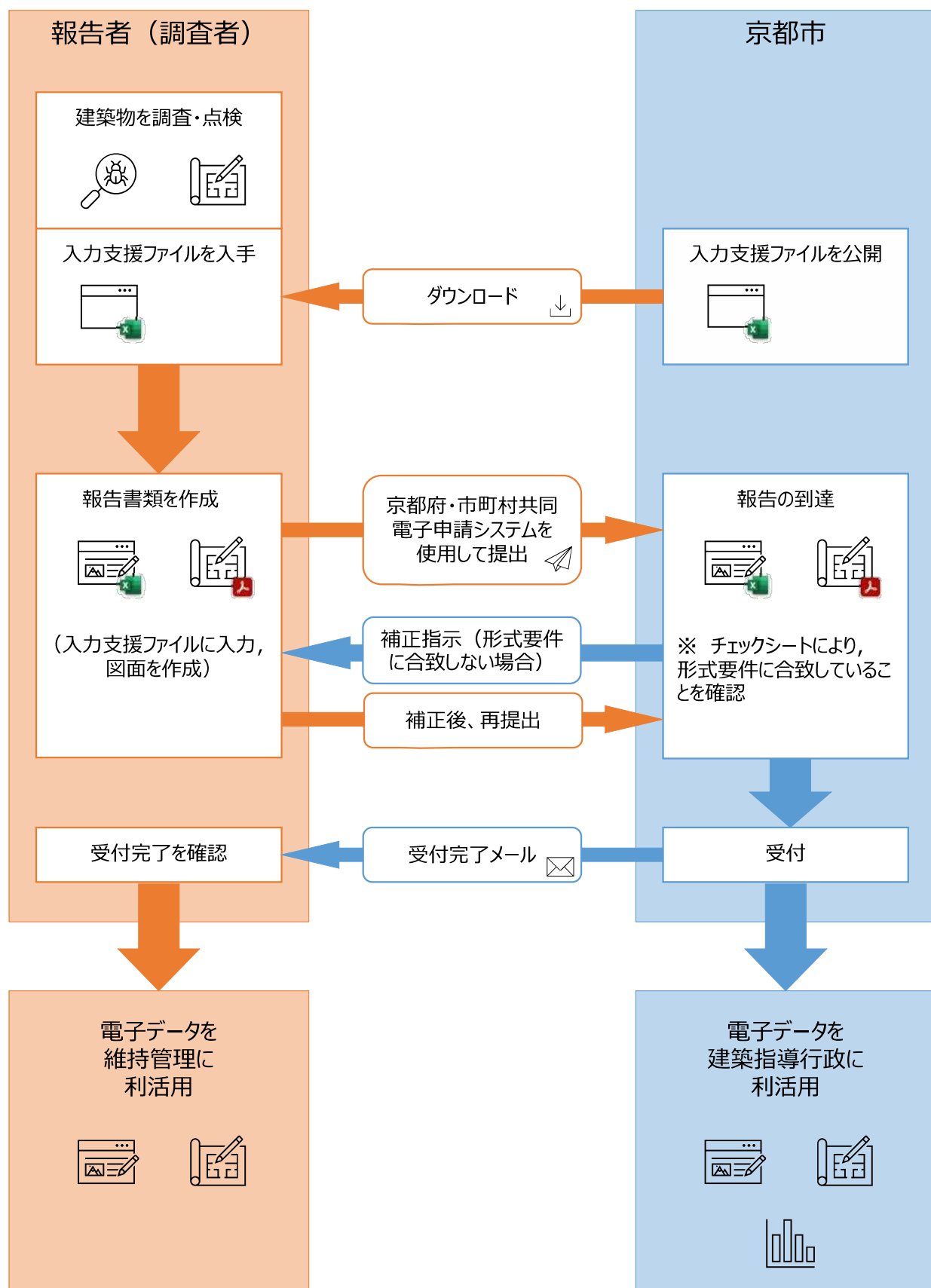
電話 075-222-3613

(2) 防火設備・建築設備に関すること

京都市都市計画局建築指導部建築審査課 設備審査係

電話 075-222-3616

電子申請システムを使用したオンライン提出の流れ



随時閉鎖式（火災感知器連動）の 防火設備の信頼性

建築基準法第12条に基づく定期報告制度を活用した分析

－ 概要 －

随時閉鎖式の防火設備に関する令和元年度の定期検査報告書（京都市の建物841件）を京都市都市計画局建築指導部の執務室で閲覧し、統計的処理に適した書式の電子データとして整理することで、

- どのような維持管理の不備がどの程度（何棟中何棟、何枚中何枚）指摘されているのか
- 前回に定期検査が実施されているか否かでそれがどの程度変化するのか（定期検査の効果）
- 万が一火災が発生した時に防火設備が作動し機能を発揮する確率は一枚あたり何%になるのか

を調べた。その際、用途間の違いにも着目した。

なお、「閉鎖障害となる放置物品」のような利用上の不注意に関する要是正の指摘率については、定期検査が抜き打ちで実施される訳ではないことを考えると、検査に備えて事前に防火設備周りの物品を片付けるといったことも行われている可能性があり、推定された値は実態よりも低い値（実態よりも良好）となっている可能性があることに注意する必要がある。

防火関連設備の信頼性に関する分析

既往

- スプリンクラー設備：Hauptmanns (2008), Moinuddin and Thomas (2014), Frank et al. (2013), Frank et al. (2014), Ikehata et al. (2015), Moinuddin et al. (2019)
- 火災感知器：Kamath et al. (1981), MacLeod et al. (2020)
- 防火戸（パッシブ，常時閉鎖）：Thomas and Ramachandran (1970), Viera (1992), Bukowski et al. (1999), Yashiro et al. (2000), Frank et al. (2014)
- 防火シャッター：Yashiro et al. (2000)

今回

- 2013年福岡市診療所火災を受けて2016年6月から建築基準法の定期報告制度が強化、「随時閉鎖式の防火設備」が報告対象に追加
- 様々な用途について検査結果が報告、貴重なデータにも関わらず分析されていない

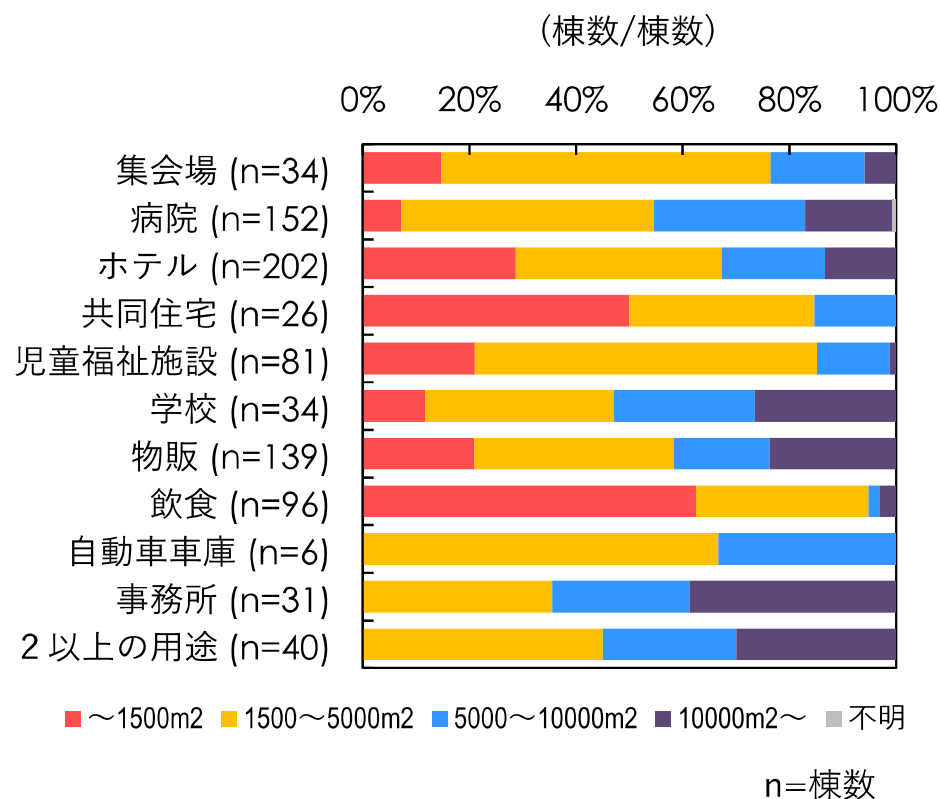
データ収集項目

分類	項目	図書
建築物の情報	所在地	定期検査報告書 (第一面、第二面)
	用途	
	階数	
	建築面積	
	延床面積	
	建築確認済証交付年月日	
	完了検査済証交付年月日	
防火設備の設置状況	防火扉の枚数	
	防火シャッターの枚数	
	耐火クロススクリーンの枚数	
	ドレンチャーその他の水幕形成設備の台数	
定期検査の実施時期	今回の定期検査年月日	
	前回の定期検査年月日	
定期検査の結果	各検査項目の要是正の指摘の有無	検査結果表
	要是正の指摘のあった防火設備の枚数 ^{注)}	検査結果図・関係写真

注) 検査項目のうち「設置場所の周囲状況（閉鎖障害となる放置物品の状況）」と「総合的な作動の状況（閉鎖の状況および防火区画の形成の状況）」についてのみ収集。

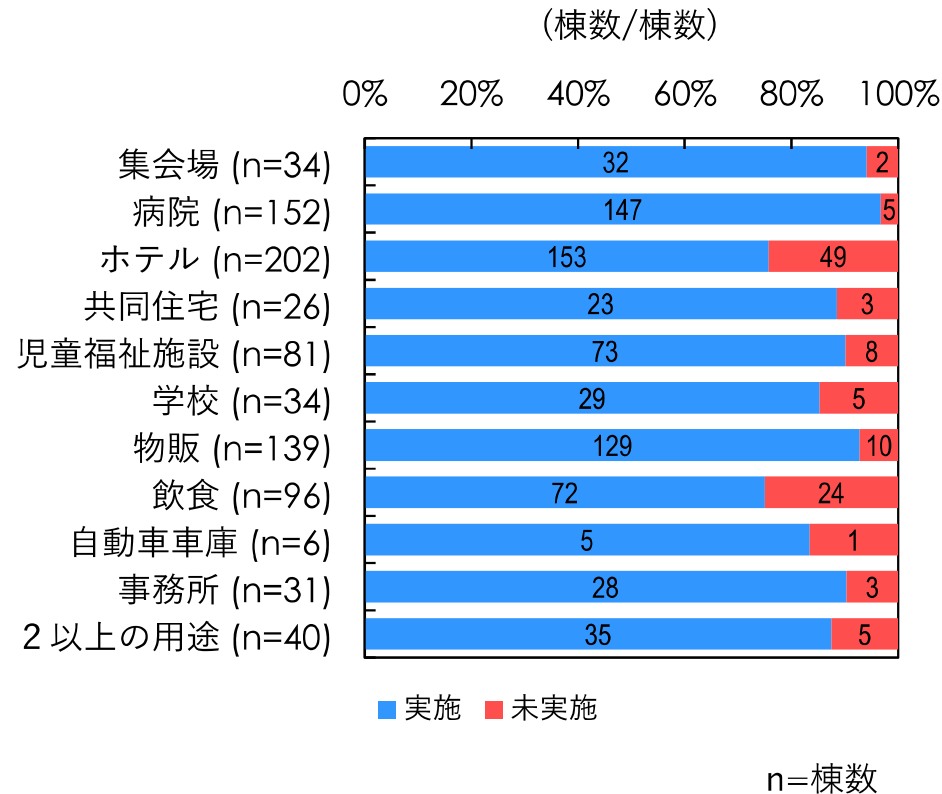
データの内訳(用途・延床面積)

- 自動車車庫を除く各用途のサンプルはそれなりの大きさがある
- 以降では、自動車車庫の結果は参考程度として扱う
- 小さな建物（枚数少）から大きな建物（枚数多）まで混ざっている



データの内訳(用途・前回検査の有無)

- 全体の約14%の建物が前回定期検査を未実施(初めての定期検査)
- 定期的に維持管理のされていない建物の統計的特性を捉えられる
- 前回検査の有無の影響は用途を区別せずに分析(未実施の用途別サンプルが小さいため)



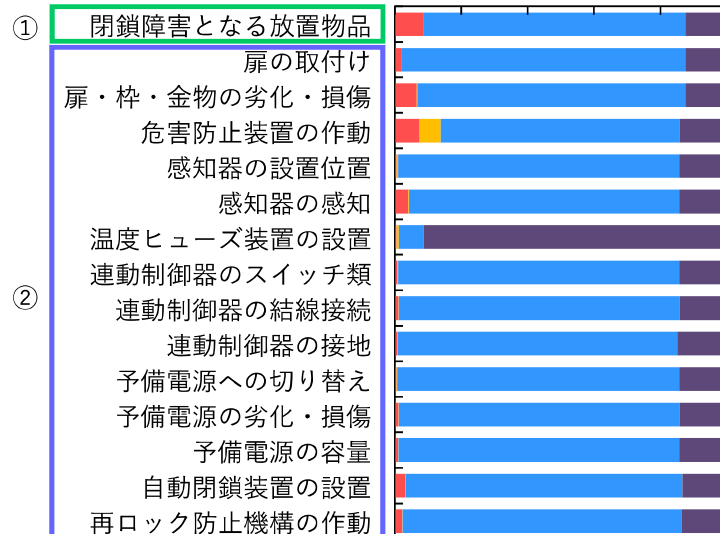
各検査項目の指摘率（棟数ベース）

- ①利用上の不注意が原因のもの（放置物品）と②設置不備や経年劣化が原因のもの（それ以外）
- 利用上の不注意が原因のものがやや多い（非該当・設置なしを除くと、約10棟に1棟）

防火扉

（棟数/棟数）

0% 20% 40% 60% 80% 100%



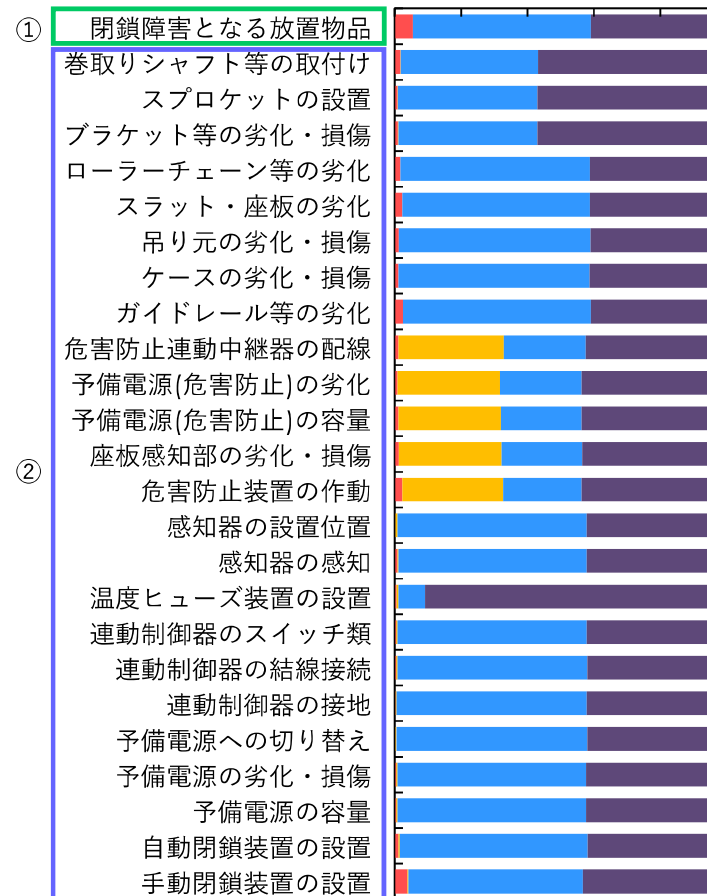
■ 要是正 ■ 既存不適格 ■ 指摘なし ■ 非該当・設置なし

※前回検査の有無を区別せず一つにまとめている。

防火シャッター

（棟数/棟数）

0% 20% 40% 60% 80% 100%

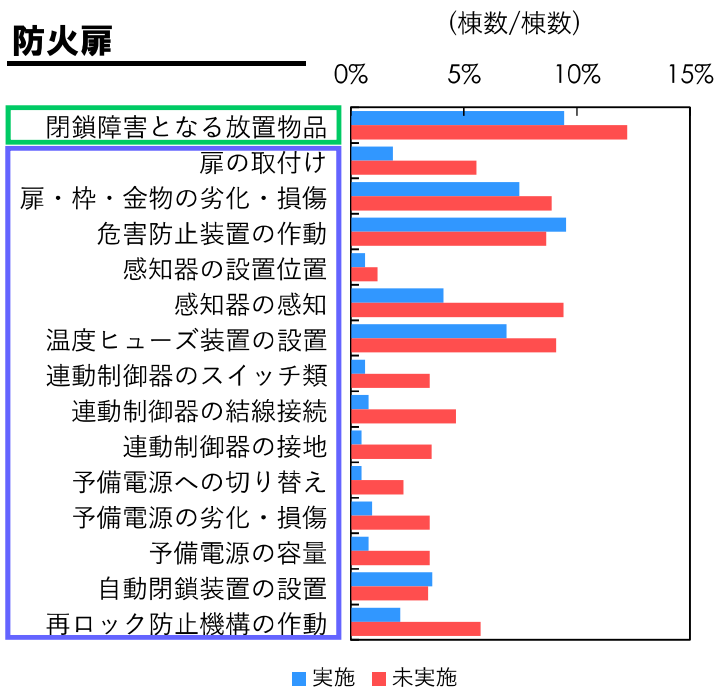


■ 要是正 ■ 既存不適格 ■ 指摘なし ■ 非該当・設置なし

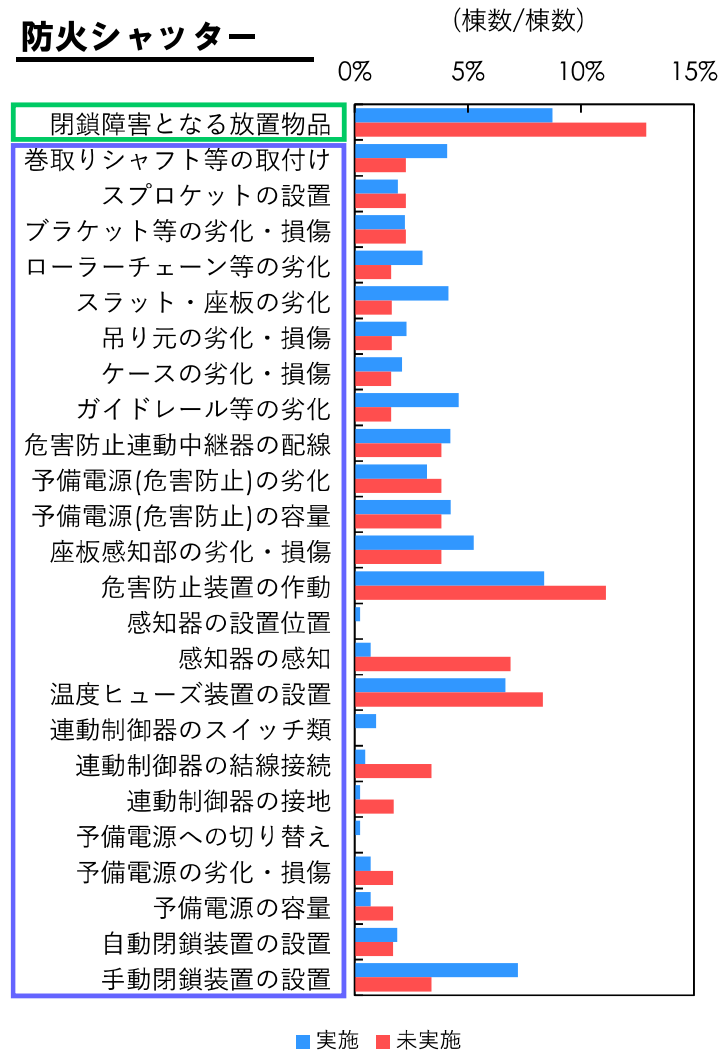
前回検査の有無の影響 (棟数ベース)

- 既存不適格と非該当・設置なしの建物を除いて要是正の指摘のあった建物の割合を算出・比較
- 放置物品、感知器関連、連動制御器関連の項目で、指摘率が比較的是っきりと減少している

防火扉



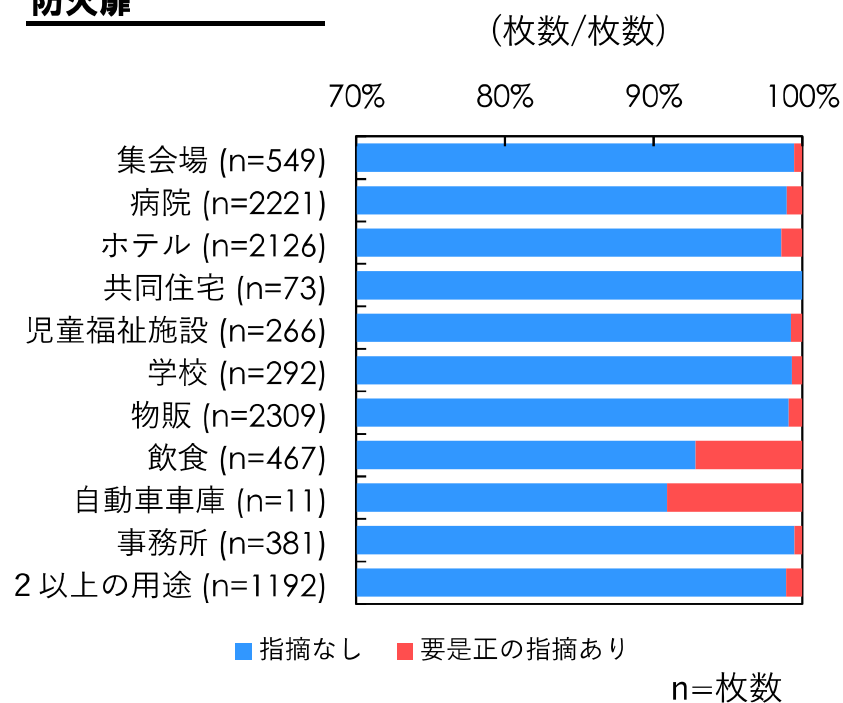
防火シャッター



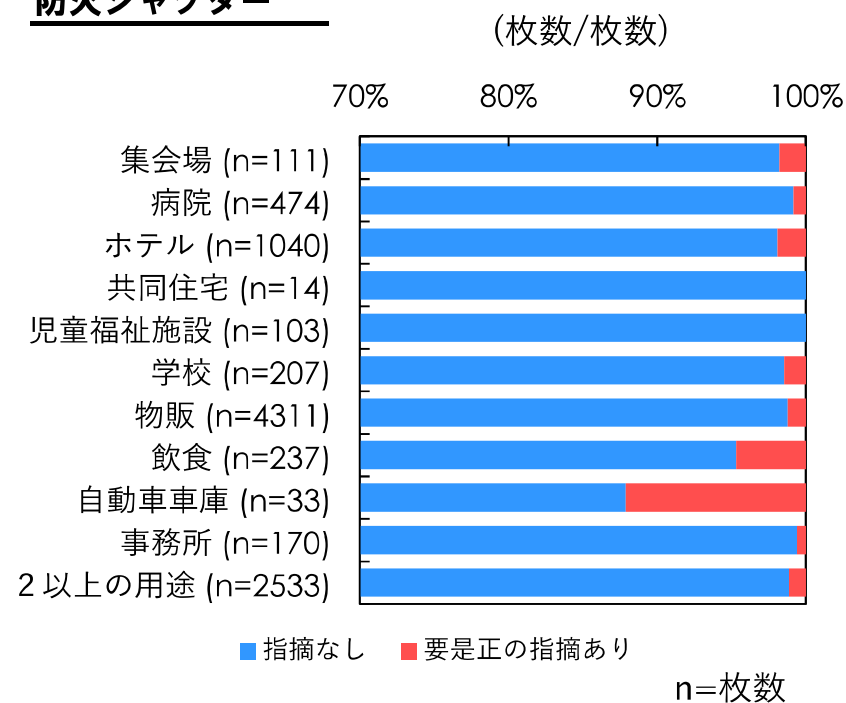
「閉鎖障害となる放置物品」の指摘率 (枚数ベース)

- 閉鎖障害となる放置物品の要是正の指摘率は飲食店がやや高い
- それ以外の用途の間で指摘率に大きな差はない
- 防火扉と防火シャッターの間で各用途の指摘率に大きな差はない

防火扉



防火シャッター

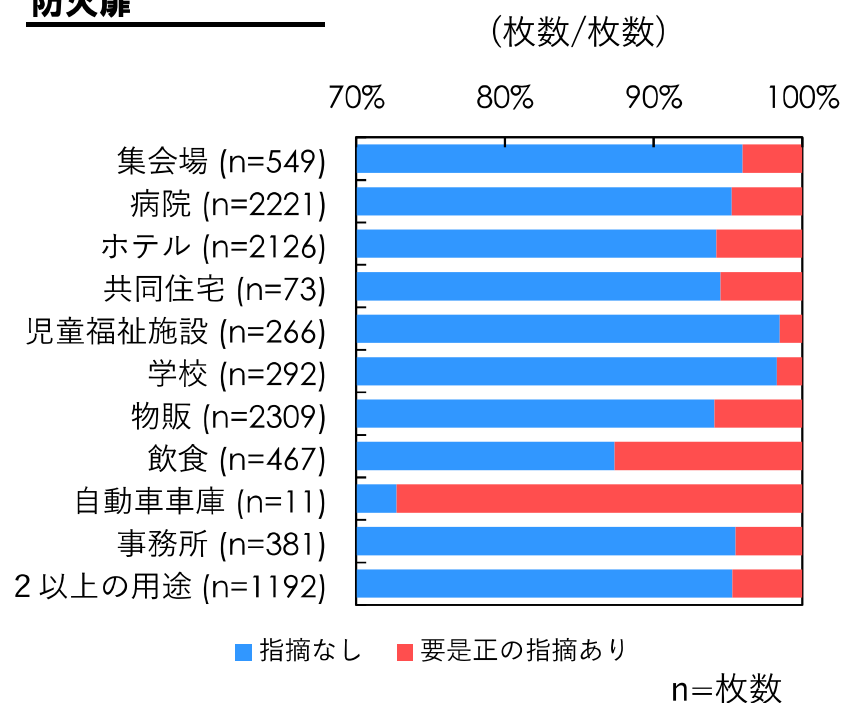


※前回検査の有無を区別せず一つにまとめている。

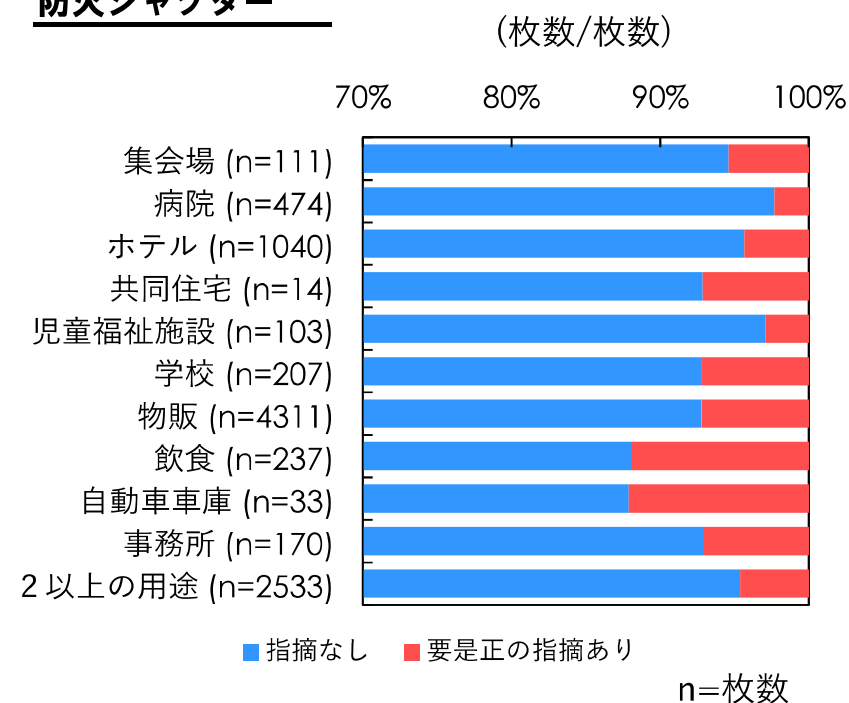
「総合的な作動の状況」の指摘率(枚数ベース)

- 熱または煙を感知し連動して自動で適切に閉鎖するか否かの判定
(閉鎖障害となる放置物品の影響を除く)
- 要是正の指摘率は用途によらず放置物品のそれよりも高い
- 防火扉と防火シャッターの間で特徴的な違いは見られない

防火扉



防火シャッター



※前回検査の有無を区別せず一つにまとめている。

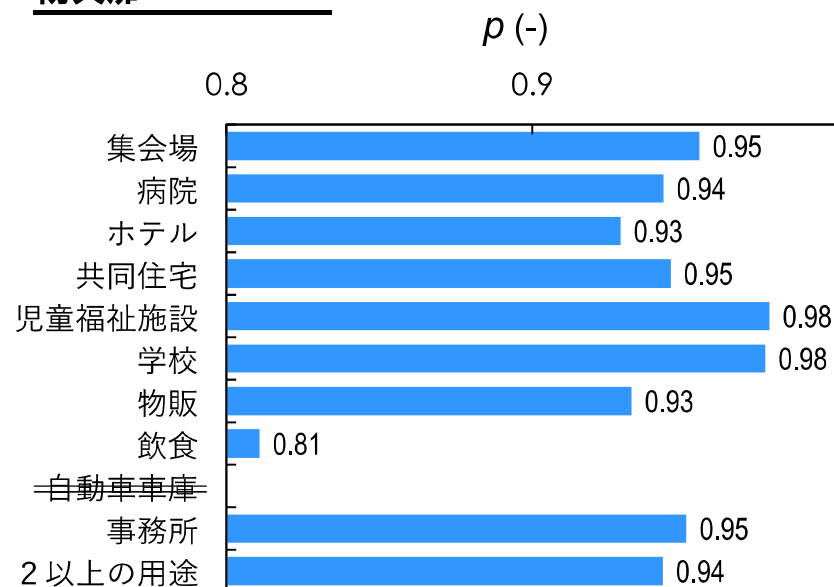
一枚あたりの火災時の奏功確率の推定

- 奏功を、①閉鎖障害となる物品が放置されておらず、②熱または煙を感知し連動して自動で適切に閉鎖する、という過程として扱うと、

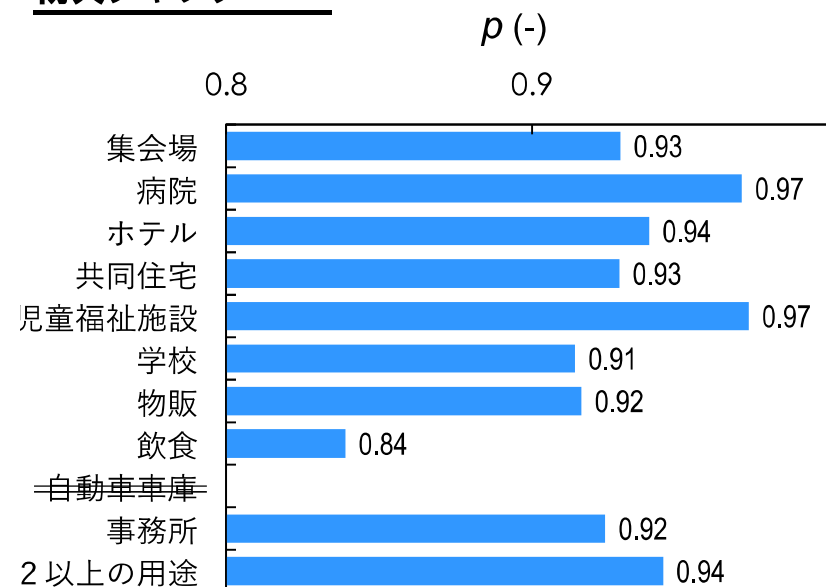
一枚あたりの火災時の奏功確率 $p = (1 - \text{放置物品の指摘率}) \times (1 - \text{総合的作動の指摘率})$

- m 枚の防火シャッターで構成される縦穴区画の信頼性 $= p^m$ （ただし、互いに独立なら） e.g. $0.9^5 = 0.59$ 、 $0.9^{10} = 0.35$ 、 $0.9^{15} = 0.21$

防火扉



防火シャッター



※前回検査の有無を区別せず一つにまとめている。

■ 定期報告の未報告建築物への立入検査等による指導強化【継続】

京都市が建物の所有者又は管理者に対して指導していく。

なお、所有者等から点検者・調査者の紹介の要望があった場合、引き続き建築関係団体を御案内する。

■ 定期報告の状況や概要の更なるインターネット公開【充実】

現在、定期報告が提出された建築物名称・所在地・用途（報告種別：特定建築物）の情報について、インターネットで公開している。今後、この情報をさらに充実できるよう、京都市において進めていく。

■ 建築物の品質や性能を適切に評価する仕組みづくりについて【充実】

現在、住宅用途で定期報告対象の場合、売買契約時において、仲介事業者が重要事項として定期報告書の有無を購入者に説明されている。

今後、定期報告等の情報を不動産取引時に活用するなど、建築物の品質や性能を適切に評価する仕組みづくりについて、不動産流通団体に個別に御相談する。

