

特殊建築物定期調査

特殊建築物定期調査とは

多数の人が利用する建物で火災が発生した場合、避難階段や避難通路が利用できなければ大惨事になりかねません。

また、煙が広範囲に広がらない為にも、適切な防火区画の設置が不可欠です。

この調査は、火災が発生した際に起こり得る事故の規模を、最小限に留めるための維持管理が適切になされているかなどを調査をし、防災・保全を目的としたものであり、各地域が指定するビル・マンションの所有者は、（所有者と管理者が異なる場合は管理者）特殊建築物等調査資格者により定期的に調査し、その結果を地域において定められた機関に報告することが必要です。

（建築基準法 12 条第 1 項・第 3 項）

特殊建築物定期調査が必要なビル・マンション

維持管理を怠っていた建物や設備が原因で事件・事故が起こった場合、罰せられるのはその建築物の所有者です。近年に起こった「歌舞伎町雑居ビル火災」や「青梅市外壁落下事故」は建物や設備が原因で起ったものです。

1. 階数が 5 階以上、かつ、共同住宅部分の延床面積の合計が 1,000m² を超えるビル・マンション。
2. 多くの人が利用するマンション、事務所、店舗、ホテル、劇場、雑居ビルなどのビル・マンション。

業務内容

- （1）建築基準法 12 条の規定に基づき、特殊建築物の定期調査（検査）報告に必要な調査（外壁 PCa 版）およびその報告手続き。

調査・検査後の是正箇所の補強工事および改修工事。

- （2）調査は（材）日本建築防災協会が定めた定期調査業務を準拠し、建築物定期調査報告書に定める調査項目について実施する。

外装タイル等の劣化・損傷調査は、手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば全面打診等により調査し、加えて竣工、外壁改修等から 10 年を経ってから最初の調査の際に全面打診等により調査を行う。

- （3）調査報告書は、特定行政庁が指定した様式により必要部数を作成し特定行政庁へ提出する。

調査結果の報告の際に、配置図及び各階平面図を添付する。

- （4）調査者は 1・2 級建築士または、特殊建物調査資格者とする。



ビルの外壁落下で怪我人。自動車も破壊。

東京消防庁によると、平成 17 年 6 月 14 日午後零時 40 分ごろ、東京都中央区にあるビルの 4-5 階の外壁タイルが崩れ落ちたと通報があった。

男女 2 人がけがをしたが、いずれも軽傷のもよう。向かいのビルで働いている人は「外壁のタイルがかなり落ちているのが見える。『ドーン』 というような音がしたので何事かと思った」と話した。現場は東京メトロ茅場町駅の南東約 200 メートルのオフィス街。

(共同) 平成 17 年 6 月 14 日