

定期報告（建築物）トピックQ & A

1. 令和5年4月1日施行の建築基準法改正に伴う事務所用途の拡大は？

令和5年の建築基準法改正に伴い、建築物等の定期報告の対象として特定行政庁が指定できる範囲が拡大されました。

〈改正内容〉

事務所その他これに類する用途に供する建築物

（改正前）階数が5以上延べ面積が1000㎡を超える建築物

（改正後）階数が3以上延べ面積が200㎡を超える建築物

神戸市では、次回事務所用途の報告時期は令和8年度となりますが、指定範囲の変更は現在のところ予定していません。従前と同様、『用途に供する部分の床面積が、建物全体で1000㎡を超え、かつ、その用途に供する部分の「地上階数+地下階数」が5以上であるもの』が対象となります。

その他、兵庫県下の他市町村ごとに対応は異なりますので、建築物の所在地ごとの各行政庁にお問い合わせください。

2. 令和7年7月1日施行の建築基準法改正に伴う調査・検査項目は？

令和7年の建築基準法改正に伴い、定期報告制度の調査・検査内容が見直しされ、常閉防火扉の運動エネルギー等、本体と枠の劣化及び損傷の状況、物品の放置の状況、固定の状況の確認は建築物定期調査から防火設備定期検査に、換気設備・排煙設備・可動式防煙壁・非常用の照明装置の作動の状況や物品の放置についても建築物定期調査から建築設備等定期検査でまとめて実施することになりました。

神戸市では、市の細則（神戸市建築基準法施行細則）を改正し、各設備検査に移行された常閉防火扉及び建築設備については、従前と同様、建築物定期調査で実施する調査項目とします。 その他、兵庫県下の他市町村ごとに対応は異なりますので、建築物の所在地ごとの各行政庁にお問い合わせください。

3. 令和7年7月1日施行の建築基準法改正に伴う上記2以外の追加の調査項目は？

令和7年の建築基準法改正では、4建物の内部(36)(37)でスプリンクラー設備の設置の状況、劣化及び損傷の状況が追加されています。

建築基準法では、令和6年の法第21条の改正により、大規模な木造建築物を周辺危害防止構造とするための条件としてスプリンクラー設備の設置が前提とされています。

対象としては

- ・延べ面積を4,500㎡から6,000㎡に緩和するために設置されたスプリンクラー
- ・大規模延焼抑止壁等で区画する面積を4,500㎡から6,000㎡に緩和するために設置されたスプリンクラーが調査の対象となります。

スプリンクラー設備調査対象確認フローなど調査方法については、一財）日本建築防災協会発行の特定建築物定期調査業務基準を参考としてください。

4. いつから調査・検査項目が変更になりますか？また様式は？

・調査・検査年月日が令和7年7月1日以降となる場合は、改正後の内容で調査・検査を行ってください。

・改正後の新しい様式（調査結果表）については、令和7年6月下旬頃に本市ホームページに掲載しますので、ダウンロードの上ご使用ください。

・令和7年7月1日以降に調査・検査して提出する定期報告書については、必ず改正後の新様式で作成してください。また、電子申請（e-KOBE）にて申請する場合は、調査・検査の時期にかかわらず、必ず改正後の新様式で作成してください。

5. 常時閉鎖式防火扉について、「防火設備」定期報告で報告できますか？

・神戸市では「常時閉鎖式防火扉」は「防火設備検査」の対象外としているため、調査結果は「建築物」の定期報告で報告してください。

6. 今回の見直しで新たに調査が必要となる設備はありますか？

・見直しの目的は、調査項目の重複や解消・合理化です。今回の細則の改正により、調査項目が新たに追加されたり、調査が必要な設備が増えることはありません。

7. 細則で付加された調査項目の調査方法や判定基準は？

・細則では調査項目・調査方法・判定基準を建築物の定期報告に付加しています。その基準により調査いただき検査表の所定の欄に調査結果を記載ください。

〈付加内容〉

	調査項目			調査方法	判定基準
1	建築物の内部	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）	昭和 48 年建設省告示第 2563 号第 1 第一号口に規定する基準についての適合の状況	常時閉鎖した状態にある防火扉（以下この表において「常閉防火扉」という。）のうち、各階の主要な常閉防火扉の閉鎖時間をストップウォッチ等により測定し、扉の重量により運動エネルギーを確認するとともに、必要に応じて閉鎖する力をテンションゲージ等により測定する。ただし、3 年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	昭和 48 年建設省告示第 2563 号第 1 第一号口の規定に適合しないこと。
2		常閉防火扉の本体及び枠の劣化及び損傷の状況	目視又はこれに類する方法（以下この表において「目視」等という。）により確認する。	常閉防火扉の劣化又は損傷により遮炎性能又は遮煙性能に支障があること。	
3		常閉防火扉の閉鎖又は作動の状況	各階の主要な常閉防火扉の閉鎖又は作動を確認する。ただし、3 年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	常閉防火扉が閉鎖又は作動しないこと。	
4		常閉防火扉の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況	目視等により確認する。	物品が放置されていること等により常閉防火扉の閉鎖又は作動に支障があること。	
5		常閉防火扉の固定の状況	目視等により確認する。	常閉防火扉が解放状態に固定されていること。	
6	居室の採光及び換気	換気設備の作動の状況	各階の主要な換気設備の作動を確認する。ただし、3 年以内に実施した法第 12 条第 3 項又は第 4 項の規定に基づく検査（以下この表において「定期検査」という。）の記録がある場合にあっては当該記録により確認することで足りる。	換気設備が作動しないこと。	
7		換気の妨げとなる物品の放置の状況	目視等により確認する。	換気の妨げとなる物品が放置されていること。	

	調査項目				調査方法	判定基準
8	避難施設等	階段	特別避難階段	階段室又は令第123条第3項第一号に規定するバルコニー若しくは附室の排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	排煙設備が作動しないこと。
9		排煙設備等	防煙壁	可動式防煙壁の作動の状況	各階の主要な可動式防煙壁の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	可動式防煙壁が作動しないこと。
10			排煙設備	排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	排煙設備が作動しないこと。
11		その他の設備等	非常用エレベーター	昇降路又は令第129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーの排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	排煙設備が作動しないこと。
12			非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況	各階の主要な非常用の照明装置の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	非常用の照明装置が作動しないこと。
13				照明の妨げとなる物品の放置の状況	目視等により確認する。	照明の妨げとなる物品が放置されていること。