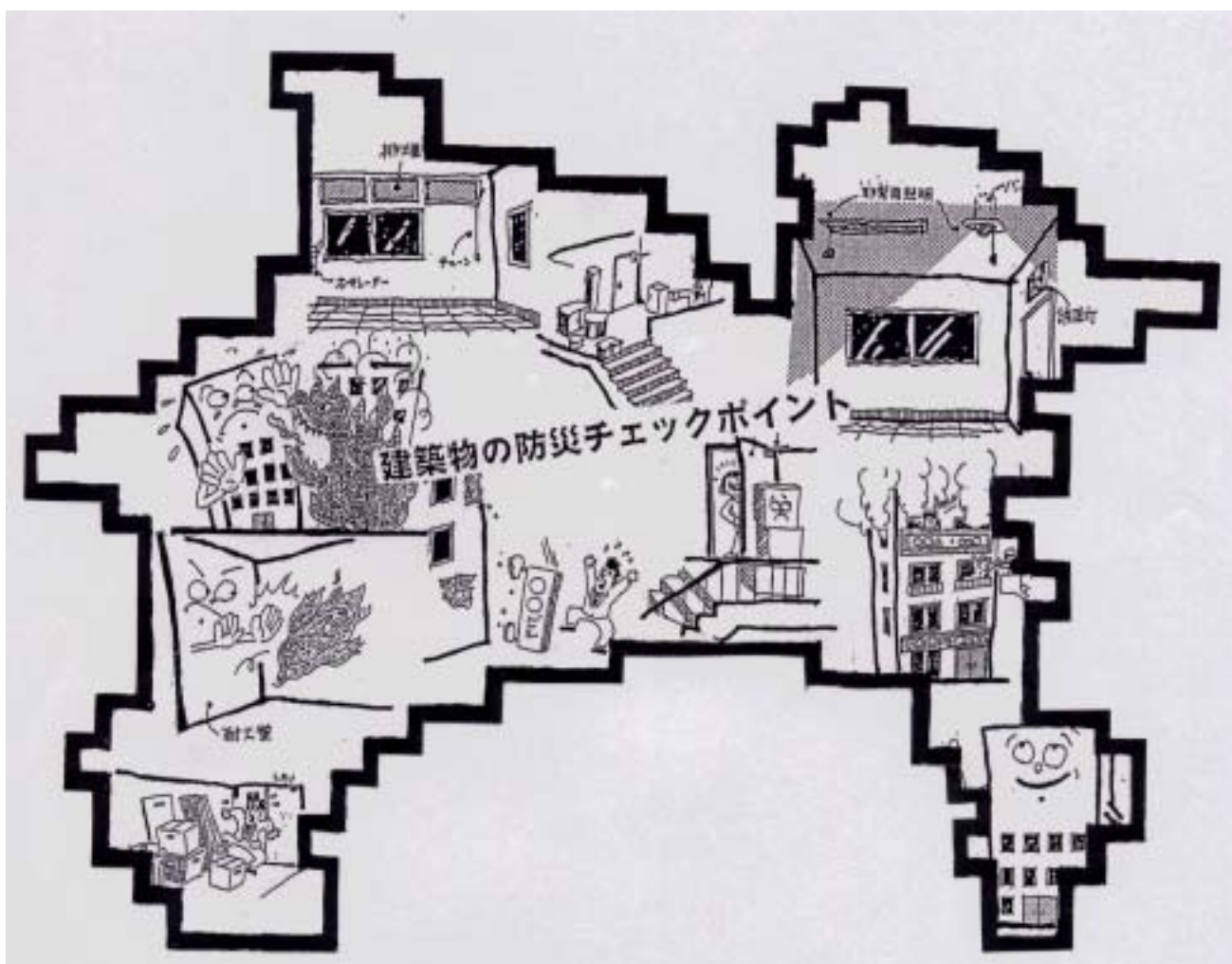


# 建築物の維持保全の手引き



発行：神奈川県県土整備部

## \* ま え が き \*

あなたの所有・管理する建物の「維持保全」はどうなっていますか

あなたの所有する、あるいは管理する建築物は、常時適法な状態に維持されているでしょうか。

維持保全に関する規定は建築基準法に定められており、建築物の所有者、管理者又は占有者はその建築物に関して常時適法な状態にするよう義務づけられています。

では、維持保全とは具体的にどのように行っていけばよいのでしょうか。特に個人でビル経営を行っている方には難しく感じられるのではないのでしょうか。

本書は、誰でも行うことが可能な日常的な維持管理をはじめ、技術者などが行う専門的な維持管理について、留意すべき事項をまとめ、維持保全に対する意識を広く普及するために作成したものです。

特に、維持管理を効率よく行うために定期報告が必要な特殊建築物については「維持保全計画書」を作成することが重要です。その他の建築物でも適切な維持管理を計画的に行うために本書を参考に作成されるようお願いいたします。

その作成方法については具体例を示すことで、多くの方々に広く活用されることを期待するものです。

\* も く じ \*

<b>第 1 維持保全の必要性</b> . . . . .	3
1 . 維持保全とは . . . . .	3
2 . 維持保全の重要性 . . . . .	3
3 . 維持保全の概要 . . . . .	3
<b>第 2 維持保全建物の把握</b> . . . . .	4
1 . 建物の概要はご存知ですか . . . . .	4
2 . 建物竣工時の図書関係 . . . . .	5
<b>第 3 日常的な維持管理</b> . . . . .	5
1 . 清掃・保守 . . . . .	5
2 . 日常点検 . . . . .	5
3 . 建物用途による注意点 . . . . .	5
4 . 点検のポイント . . . . .	7
<b>第 4 定期的な維持管理</b> . . . . .	9
1 . 専門家による日常点検 . . . . .	9
2 . 専門家による法定点検 . . . . .	9
<b>第 5 随時的な維持管理</b> . . . . .	13
1 . 修繕・改修工事 . . . . .	13
2 . 用途変更 . . . . .	14
3 . 耐震診断・耐震改修 . . . . .	16
4 . その他 . . . . .	18
<b>第 6 維持保全計画書</b> . . . . .	20
1 . どの建物に維持保全計画書が必要か . . . . .	20
2 . 維持保全計画書の作成準備 . . . . .	20
3 . 維持保全計画書の記入例 . . . . .	21

**参考資料**

維持保全計画書の記入用紙

## 第 1 維持保全の必要性

### 1. 維持保全とは

建築物の維持保全とは基本的には建築物が竣工した時の適法な状態を継続的に保つことで、建築物の安全を確保するものです。

### 2. 維持保全の重要性

建築物やそこに備わっている設備等は年を経るにしたがって、老朽化や消耗により本来の性能が低下するなどの変化を生じます。また、増築、改修、用途変更等を行うことで、本来の性能を損なうことも考えられます。

このような状態を放置していると、建築物の耐久性や安全性に著しい障害を来し思わぬ災害が発生する原因にもなります。

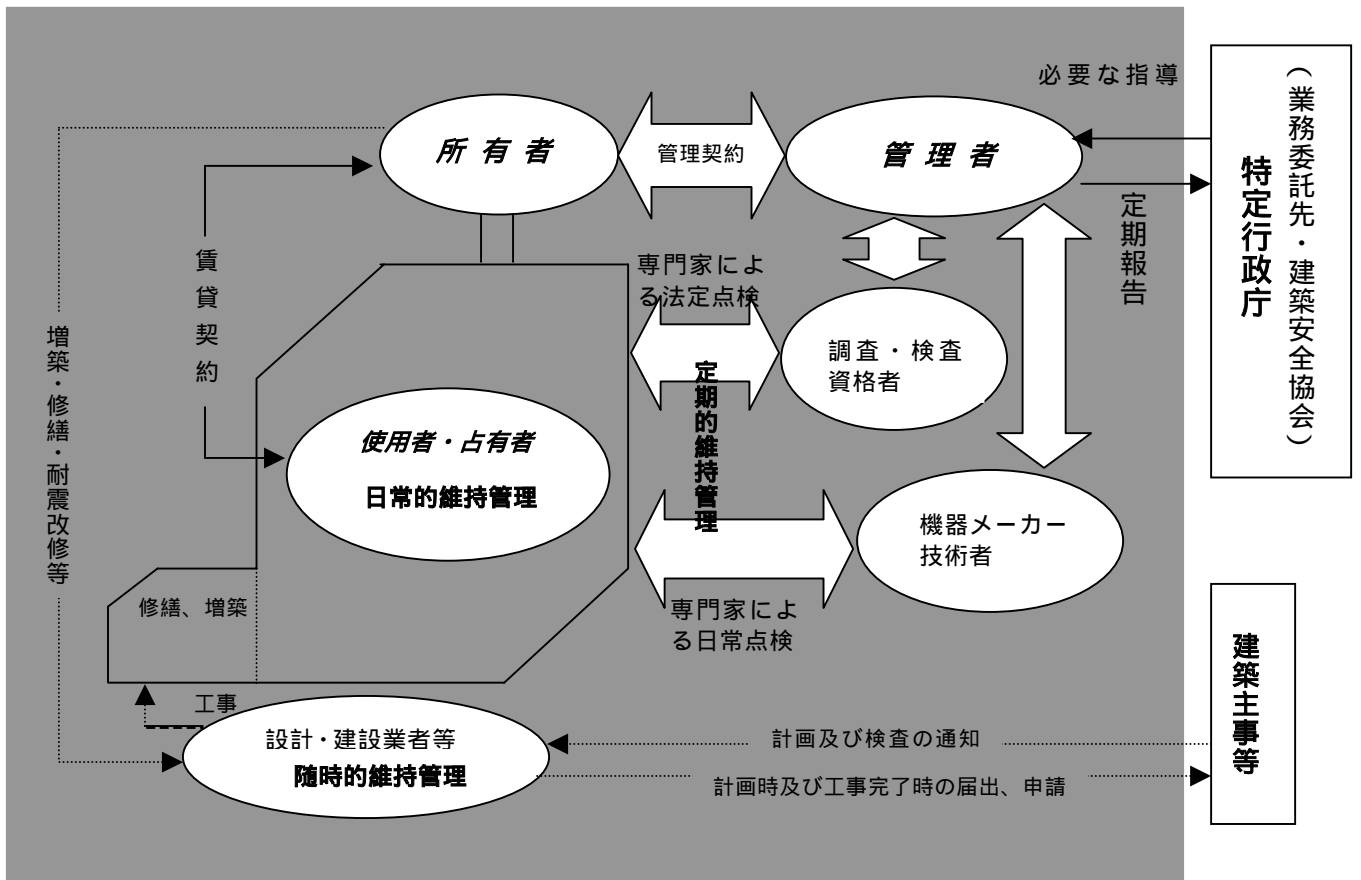
建築物の維持保全・管理は、地震や火災等の災害時に密接に関係するため、日頃から適切な維持保全をすることは災害の未然防止のうえで、大変に重要なものとなります。

### 3. 維持保全の概要

維持保全には様々な管理業務がありますが、大要は次のようになります。

維持保全	日常的な維持管理	清掃・保守 日常点検
	定期的な維持管理	専門家による日常点検 専門家による法定点検
	随時的な維持管理 (更新、変更、向上を 伴う維持管理)	修繕・改修工事 用途変更 診断調査(耐震診断ほか)

## 維持保全計画の概要



特定行政庁とは、建築主事を置く県知事、市長をいいます。「あとがき」の神奈川県内特定行政庁一覧表を参照ください。

## 第2 維持保全建物の把握

### 1. 建物の概要はご存知ですか

建築物の適切な管理を行うために、その建築物にどんなものが備わっているか、備わったものがどんな役目を担っているかを把握する必要があります。

一般的に建築物竣工時には施工者等から建築主へ、建築物の竣工引き渡し時に必要な図面、資料（設計図書）等が引き渡されますが、所有権を引き継いだ場合等は必ずしもこれらの資料が引き継がれていないことが考えられます。そのため現在、建築物に関する図書としてどんなものが整っているのか、まず確認してみてください。

## 2. 建物竣工時の図書関係

竣工時の図書として概ね次のようなものが考えられます。

確認済証（平成 11 年 4 月までは、建築確認通知書）

検査済証、中間検査合格証等

その他申請書、許可書、通知書等（消防法、都市計画法、ハートビル法

1、省エネ法 2等）

各種図面（竣工図面、設備図面等）

機器類の仕様書又は取り扱い説明書

1 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律

2 エネルギーの使用の合理化に関する法律

## 第3 日常的な維持管理

### 1. 清掃・保守

日常使用している部屋等を衛生的に保つため、室内の清掃、換気・排煙のための窓等の開閉、エアコンの清掃、照明の点灯等で、日常的に行う作業です。これらは管理の基本となりますので状況にあわせてその都度対応してください。

### 2. 日常点検

建築物の敷地、廊下や階段等の共有している部分及び非常時に必要となる設備等は日常的に点検を行うことで防災効果が期待できます。点検は次の建物用途による注意点を参考にして実際に行ってみてください。

### 3. 建物用途による注意点

建築物の用途、規模、防災上の特性等により災害発生の要因が異なります。その主な対策について、次表を参考に日ごろから点検しましょう。

用 途	災害発生の要因	主な対策
百貨店 マーケット 物品販売店 など	不特定多数の人々が集中する売場等では、通報方法の適否が混乱を助長する原因となる。	適切な通報 誘導体制確立
	商品等の可燃物が大量にあり、燃焼速度が早い。	常時、物品の整理・整頓、監視体制
	階段、廊下、通路等に避難を阻害する物品の放置がある。	物品保管場所の確保
	物品の積み重ね等により、避難誘導標識が見えにくい。	店内管理、巡視
病院 児童福祉施設 老人ホーム など	自力避難が不可能な人が多数いるので避難に要する時間がかかる。	避難訓練実施 24時間監視体制の確立
劇 場 映 画 館 など	暗室状の室内に大人数が集中しているため、適切な通報ができないと出入口付近では大混乱となる。	適切な通報、誘導体制の確立 出入口付近等避難経路の維持管理 非常用照明、誘導灯の照度確保
	床面の傾斜、段差、座席等により避難動作が困難である。	
旅 館 ホ テ ル など	客室のプライバシーを守るために、密閉性も高くなっているため、発見・通報・避難誘導に時間がかかる。	客に対する避難方法等の事前連絡指示 状況把握と適切な避難指示ができる 従業員の防災教育訓練の徹底 多数の避難経路図の表示
	宴会場等では酩酊者等への通報の方法如何では特に混乱が起こりやすい。	
キャバレー バー・遊技場・ 飲食店などの 複合用途ビル	テナントが複数で相互連絡体制が不備だと通報が遅れる。また用途により使用時間が異なるので注意を要す。	全テナントの防火体制の確立 自動火災報知の整備、管理 客に対する避難方法の従業員教育 非常用照明、誘導灯の照度確保
	一方避難が多い上に各テナントが自由に店内装飾、物品残置を行うため火災の覚知や避難の阻害がある。	
	酩酊者等への通報方法如何で混乱が起こりやすい。	
共 同 住 宅	それぞれが独立した区画で使い方も違うので、各住戸の防災・避難上の連携動作に不安がある。	全住戸対象の防火体制の確立 総合訓練の実施 避難施設経路の確保と明示
	廊下・階段等の共用部分の避難経路における混乱がある。	
事 務 所	複数のテナントの場合相互連絡体制が不備であると通報が遅れる。	全テナントの防災体制の確立 避難施設経路の確保と明示
	廊下・階段等の共用部分の避難経路における混乱がある。	

#### 4. 点検のポイント

建築物の防火・避難等の各部位について日頃からチェックしてみてください。



#### 階段

階段は、いざというときに避難する大切なところです。普段使用していない階段も、安全に避難できるよう維持管理が必要です。

避難の障害となる物が積まれていませんか

火災の原因となるような物を置かないようにしましょう

#### 外壁の開口部等

(延焼の恐れのある部分)

他の建築物等からの延焼防止のため、外壁の窓等には防火設備等を設けなければならない場合があります。

鉄筋コンクリート造、鉄骨造の建築物の場合、窓、換気扇等に網入ガラス、ダンパー等が設置されていますか



隣地境界線及び道路中心線から1階にあっては3m以内、2階以上の階にあっては5m以内の部分を行います

#### 廊下等の避難経路

火災時の避難においては、廊下、通路の確保も大切です。法律では、原則として2方向への避難経路が必要となります。

避難経路に避難の障害となる物を置いていませんか

道路までの避難経路をきちんと確保しましょう

#### 防火扉

階段に面する扉は、避難するための階段を炎や煙から守ると共に、上階への煙の拡散を防ぐ役割があります。

防火扉が自動的にしめるようドアチェックが機能していますか

防火扉の開閉に障害となる物が置かれていませんか

ひも等で固定したり木製戸や自動扉に替えないようにしましょう





## 外壁や広告看板等の落下



外装材や看板等は年数が経過すると劣化します。これを放置するとひび割や錆等が発生し、落下して事故を起こしかねません。さらに、災害時には落下物が避難の妨げになることもあります。

外壁、看板等にひびわれ、剥がれ、錆等はありませんか  
劣化は目視できないものもあります。必要に応じて建築士等の  
専門家による調査を行いましょう

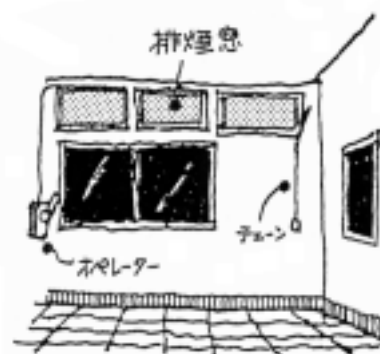
## 排煙窓

火災時に最も怖いものが煙と有毒ガスです。火災により発生した煙やガスを、建築物内で拡散することを防ぎ、速やかに屋外へ排出するための仕組みが排煙窓や排煙設備等です。

排煙窓が円滑に開閉できますか

開放装置(オペレーターやチェーン)や窓等が家具や荷物で隠れていたり、チェーン等が切れていませんか

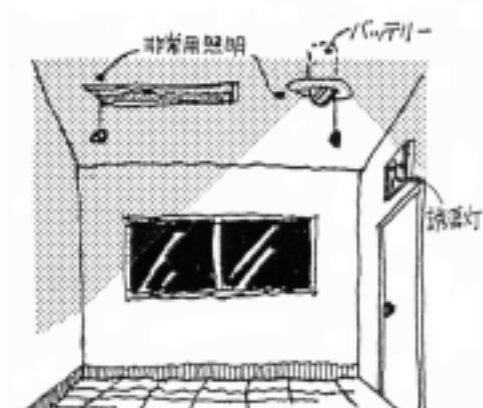
開放装置の操作方法等をあらかじめ確認しておきましょう



## 非常用の照明装置

火災の際、停電になっても早急に避難できるようにするため、設置されているものが非常用の照明装置です。この照明は避難路を照らすもので、消防法に基づく緑色の誘導灯は避難口を示したものです。

主電源を落したり、ひもを引いて照明がつかずかつかない場合はバッテリーや電球が切れている場合があります 必要に応じて点検し取り替えましょう



## 非常用の進入口

3階建て以上の建築物には、火災時に消防隊が進入し消火・救助活動が行えるよう道路等に面して進入口等を設置することが必要です。

道路側に面した窓（75 cm×1.2m等の大きさ）等が開きますか  
家具や荷物、広告看板等の障害物はありませんか



## 内装制限

火災の拡大を防ぎ避難と消防活動を促進するため、壁や天井等の内装仕上げを燃えないもの等にする必要があります。

火気を使用する居室等で内装材料が、木質、紙、フェルト、ナイロン等の燃えやすいものになっていませんか  
内装工事を行う際には建築士等に相談しましょう

## 第4 定期的な維持管理

### 1. 専門家による日常点検

昇降機や換気設備等に関する機器類は、毎日稼働しています。そして常に一定の性能を確保する必要があります。特に昇降機の安全性については人命に係わるものです。常日頃から機器メーカー等の専門家による点検を心がけましょう。

### 2. 専門家による法定点検

#### (1) 法律の規定

建築基準法では次の規定があり、一般的に定期報告制度と呼ばれています。

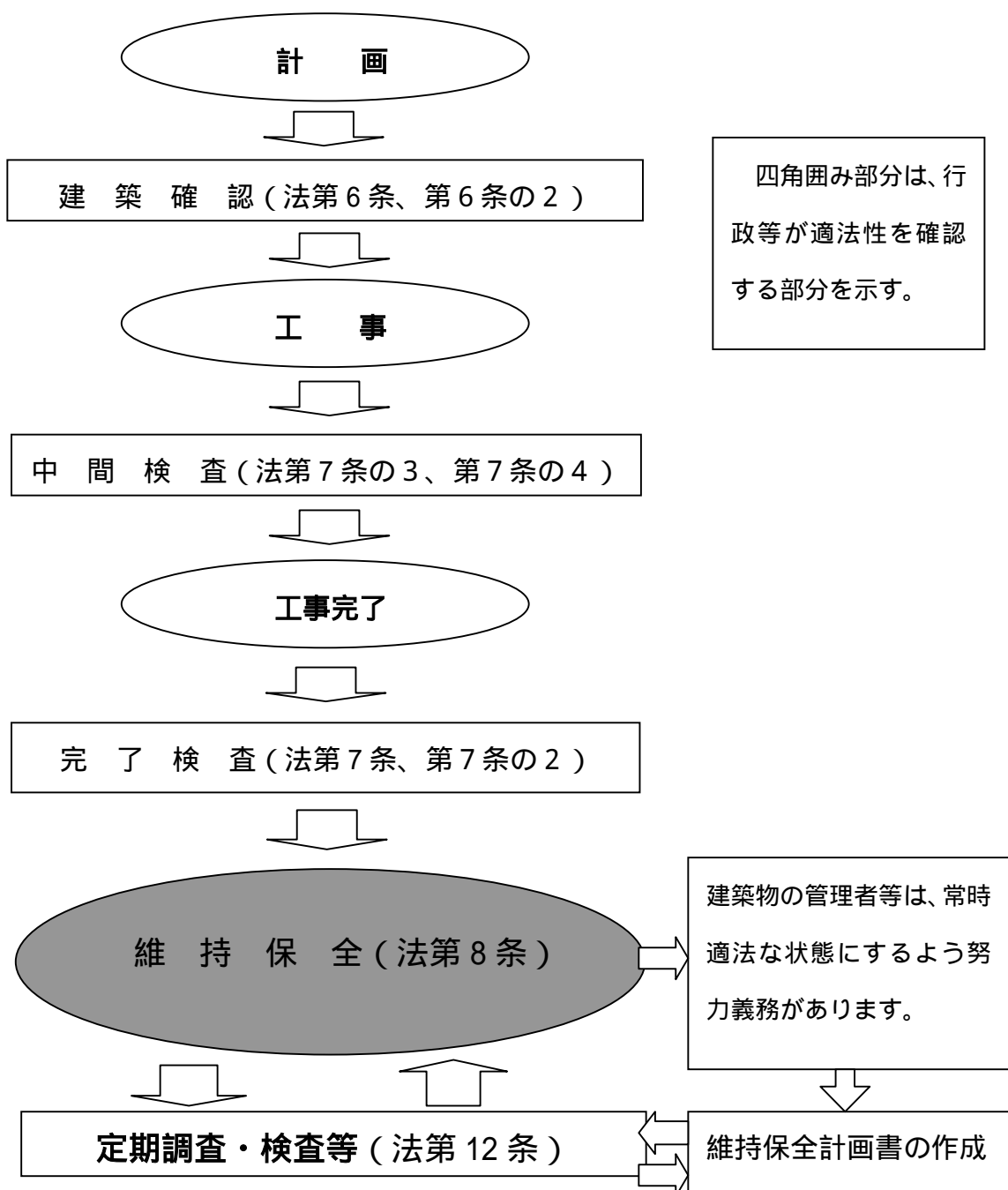
#### 建築基準法（抄）

**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。次項において同じ。）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、その状況を一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に調査させて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 昇降機及び第6条第1項第一号に掲げる建築物その他前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、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者の検査を受け、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

この定期報告制度は、建築基準法の規定により不特定多数が使用する建築物等について報告を義務づけるものです。建築基準法では、計画段階から工事中そして工事完了後においても建築物が適法であることが求められます。定期報告は、建築物が存続される間、適法な状態が維持されているかを建築士等の資格者による調査・検査により確認し、その状況をその建築物の管理者等が特定行政庁に報告する制度です。

以上の内容を図にしたものを次に示します。



(2) 定期報告が必要な建物等

神奈川県内の定期報告が必要な建築物等は次の一覧表のとおりです。

神奈川県内特定行政庁 定期報告対象建築物・建築設備一覧表 (H16年2月現在)

表中の数字は上段が建築物下段が設備を示す	劇場、映画館、観覧場、公会堂	屋外観覧場	集会場	病院	ホテル、旅館	児童福祉施設、老人ホーム等	スポーツ練習場等	百貨店、マーケット、物販店	キャレーパー等	飲食店	共同住宅	事務所
神奈川	100	1,000	-	300	300	300	-	500	BF又は3F以上	BF又は3F以上	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	500	500	-	-
横浜	100	1,000	-	300	300	300	-	500	BF,3F かつ500	BF,3F かつ500	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	BF,3F かつ500	BF,3F かつ500	-	-
川崎	100	-	-	300	300	300	-	500	3F かつ 500	3F かつ 500	-	-
	500	-	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	500	-	-
横須賀	100	-	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	-	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
藤沢	100	1,000	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
相模原	100	-	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	-	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
鎌倉	100	-	-	300	300	300	1,000	500	300	-	3F かつ 2000	5F かつ 1000
	500	-	-	500	500	500	500	3000 500	500	-	3F かつ 2000	5F かつ 1000
厚木	100	1,000	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
平塚	100	1,000	3F かつ 200	300	300	300	-	500	BF,3F 又は500	BF,3F 又は500	-	5F かつ 1000
	500	1,000	500	500	-500	500	-	3,000 500	500	500	-	5F かつ 1000
小田原	100	1,000	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
秦野	100	1,000	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	500	-	500	3,000 500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
茅ヶ崎	100	1,000	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
大和	100	1,000	-	300	300	300	-	500	-	-	-	-
	500	500	-	500	-500	500	-	3,000 500	-	-	-	-
凡例	数値はすべて「㎡超」を示す。「-」は対象外を示す。鎌倉の「」は、物販店を除く。											
	建築物のうち、病院、ホテル、児童福祉施設等は、2以上の階を有し、かつ避難階以外の階に及ぶものに限る。											
	建築設備のうち2段書き部分は上段が機械換気設備等、下段が機械排煙及び非常用照明を示す。											
報告時期	年1回(鎌倉市の共同住宅、平塚市の事務所は、2年に1回)											
特記	昇降機(1戸建、長屋、共同住宅の住戸内は除く)、遊戯施設は、本表に関わらず、すべて対象。											

### ( 3 ) 定期報告を行う際の留意点

前述のように定期報告が必要な建築物等の所有者又は管理者は、特定行政庁が定めた期間毎に報告を行うわけですが、報告を行うための建築物の調査等は一級建築士、二級建築士又は特殊建築物等調査資格者(国土交通大臣が定めた資格)の専門家が実施する必要があります。

この調査は、いわば「建築物の健康診断」ですので、これにより特定行政庁への報告を行うことは勿論ですが、その診断結果については、所有者や管理者の皆さんが報告を受け、建築物の状態を十分に把握していることが大切です。

この健康診断の結果は、建築基準法に定められた報告様式のほか、別冊の「調査票・検査票」等が具体的な内容となりますので、建築士や調査資格者から報告を受け、大切に保存しておいてください。

また、定期報告を行う必要のない建築物であっても、この調査や検査を行うことは、維持管理上有意義なことですので、ぜひご活用ください。

なお、詳細については、特定行政庁のほか、特定行政庁が定期報告の予備審査等を委託している下記の団体がございますので、ご相談等積極的に活用してください。

財団法人 神奈川県建築安全協会

〒231-0007 横浜市中区弁天通 2-21 アトム関内ビル 3階

電話 045(212)3599 担当：建築部(建築物、建築設備)

昇降機部(昇降機)

## 第5 随時的な維持管理

建築物は長い期間に亘って使われるものですから、その間に機能の更新や用途の変更又は使い勝手等の向上を図る場合があります。

建築基準法は、建築物の状況に関して規定しています。従って建築確認等の手続きの要否に関わらず、更新等を行う場合でも常に適法でなければなりません。

ここでは、お問い合わせの多い事項についてQ & A方式でまとめてみました。

### 1. 修繕・改修工事

建築物の新築や増築等を行う場合は、特定行政庁等に建築確認申請を行い、完了検査を受けて初めて使用ができるのですが、一部をリフォームする場合でも、建築確認申請や検査が必要になることがあります。

**Q1 1 建物が古いので外装などの手直しをしたいのだが、何か届出等の手続きが必要なのか。**

**答** 必要な場合があります。

建築物の壁・柱・床・はり・屋根等防火上の視点から重要な構造上主要な部分（「主要構造部」と言います。）の過半以上の修繕（大規模の修繕）や模様替（大規模の模様替）を行う場合は、建築確認申請が必要になります。

また、増築をともなう場合は、改修する部分が主要構造部の過半に満たなくても、原則として、建築確認申請が必要です。

**Q1 2 建築確認申請等を提出する必要がなければ、法律に関係なく自由に工事を行ってよいのか。**

**答** そうではありません。

建築確認申請の要否にかかわらず、建築物は建築基準法の規定に常に適合していなければなりません。

したがって、建築確認申請を提出する必要がない場合であっても、建築基準法の規定に適合するように工事を行うことが求められます。

**Q1 3 建物の一部を、営業を続けながら大規模な改修工事を行いたい、何か手続きは必要か。**

**答** 原則として必要です。

利用者の安全性保持の観点から、原則として工事中の建築物を使用することはできません。

しかしながら、一定の防火や避難関係の措置を行うことにより、「仮に」使用できる方法があります。これは、「仮使用承認申請」といい、特定行政庁等が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合には、使用することができますので、特定行政庁等にご相談ください。

なお、建築確認申請が必要ない工事であっても、百貨店、病院、劇場等不特定多数の方が利用する建築物について、一部を使用したい場合は、安全計画の届出が必要となる場合がありますので、注意してください。

**Q1 4 内装工事等を行いたい、具体的に注意しなければならない点は何か。**

**答** 建築基準法に適合することが必要です。

内装工事などを行う場合の主な注意点としては、次のとおりです。

排煙上有効な窓をふさがないようにすること。

非常用の照明装置をはずさないこと。

3階以上の窓で道路や通路に面する部分に、消防隊が進入する窓があるので、これを内装や看板等でふさがないこと。

地上に通ずる直通階段に面する扉は防火戸となっているので、これをはずしたり、自動扉や、木製扉に変更しないこと。

なお、施工業者のほか、法律に詳しい建築士や特定行政庁等にあらかじめ相談することをお勧めします。

## 2 . 用途変更

建築物の用途を変更する場合、変更内容によっては変更後の建築物が違法となる場合もありますので注意が必要です。また、既存の建築物又は建築物の部分の用途を変更して、次の表に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超える場合は、建築工事が伴わなくても建築確認申請をはじめとする手続きが必要となりますので、法律に詳しい建築士や特定行政庁等にご相談ください。

特殊建築物用途	
1	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
2	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設、婦人保護施設、老人福祉施設等
3	学校、体育館、図書館、ポーリング場、水泳場、スポーツ練習場など
4	百貨店、マーケット、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、飲食店、物販店
5	倉庫
6	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

当該用途の変更が、建築基準法に定める「類似の用途」相互間におけるものである場合は除かれます。

**Q2 1 現在、事務所として利用している建物の一部をキャバレーに用途を変更したいが、問題ないか。**

**答** 用途変更を計画する前に、主に次のことを必ず確認してください。

用途地域 商業地域又は準工業地域以外の地域ではできません。

直通階段 原則として、2箇所以上の直通階段が必要となります。

( 居室面積、構造等により緩和規定があります。)

上記に抵触する場合は、違反建築物となりますので変更できません。また抵触しない場合でも、内装工事を行う際、様々な規制(例：Q2 2参照)がありますので、あらかじめ建築士や特定行政庁等にご相談ください。

**Q2 2 用途変更に伴い、間取りを変更したり内装をやりかえたりするが、何か支障があるか。**



**答** 間取り（間仕切り壁）の変更や内装の変更については、次のような制限を改めて確認する必要がありますので、注意してください。

排煙設備（煙を屋外に逃すための排煙用の窓等）

非常用の照明装置（火災時に停電がおきても点灯するような照明装置）

非常用の進入口（3階以上の階に消防隊が進入するための窓やバルコニー）

内装仕上げ（火気を使用する室の壁、天井などの防火性能やシックハウス対策）

給気、換気、排気設備（建築物の衛生面で規定された給気口、換気設備等）

防火設備（炎や煙を一定の空間ごとに遮るための防火戸、シャッター等）

その他廊下の幅や2箇所以上の直通階段等の規定もありますので特定行政庁等にご相談ください。

#### **Q2 3 建築基準法だけクリアすればそれでよいか。**

**答** 建築基準法による規制のほか、消防法（消防署）、風営法（警察署）、食品衛生法（保健所）等の規制がありますので、あらかじめ調べておくことが必要です。

### 3. 耐震診断・耐震改修

阪神・淡路大震災の経験から、建築物の地震に対する安全性を確保することが重要な課題となっています。そのため、既存建築物の耐震改修を促進することを目的として「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）が制定されました。

#### **Q3 1 耐震診断、耐震改修は行なわなければならないのか。**

**答** 特定建築物の所有者は、地震に対する安全性の向上を図るため、建築基準法上の耐震関係規定について既存不適格の建築物（昭和56年5月31日以前に建築されたもの）は必要に応じ耐震診断、耐震改修を行うよう努めなければなりません。

なお、特定建築物とは、学校、体育館、病院、劇場、集会場、展示場、マーケット、百貨店、事務所、賃貸共同住宅、遊技場、飲食店、理髪店等サービス業を営む店舗、工場等の多数の者が利用する建築物で、階数が3以上、かつ、床面積の合計が1,000 m<sup>2</sup>以上のものが該当します。

**Q3 2 耐震改修したいが、現行の建築基準法の規定に適合しなくてもよいのか。**

**答** 耐震改修促進法に基づく「計画の認定」を受けることにより、耐震関係規定以外の規定が現行の建築基準法に適合していない建築物であっても、一定の条件のもと耐震改修工事を進めることができます。この場合、建築基準法上の違反建築物とならず、既存不適格建築物として取扱われます。

**Q3 3 耐震改修の計画の認定申請を行なうときの手続きはどのようになっているか。**

**答** 国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成して所管行政庁（＝特定行政庁）の認定を申請することができます。

計画には次の事項を記載しなければなりません。

建築物の位置 階数、延べ面積、構造方法及び用途 耐震改修の事業内容 耐震改修の事業に関する資金計画 その他省令で定める事項。

申請の内容が耐震改修の計画の基準に適合する場合に所管行政庁が認定します。

**Q3 4 耐震改修促進法で計画の認定を受けると、どのような利点があるのか。**

**答** 建築基準法の特例があります（参考：Q3 2）。例えば、現行法規に適合していない既存不適格建築物に係る制限の緩和、耐火建築物に係る制限の緩和及び建築確認の手続きの特例があります。

また、融資等の優遇措置もあります。

**Q3 5 私の所有する建築物は、階数3以上、床面積1,000㎡以上ではないが、耐震改修促進法の認定を受けられるか。**

**答** 認定については、特に階数や規模等の制約はありません。

建設時期が昭和56年5月31日以前の建築物で、かつ階数3以上、床面積1,000㎡以上のものは、耐震診断・改修の努力義務の対象となります。

#### 4. その他

##### (1) バリアフリー化する場合

建築物のバリアフリー化を促進するため、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（通称「ハートビル法」）が制定されています。

**Q4 1 高齢者や身体障害者等の方々に利用しやすいように建物を改修しようと思うが、どのようにしたらよいか。**

**答** 建築物の増改築、改修等の際には、誰にも利用しやすいようにと考えられた、福祉の街づくりに関する条例やハートビル法に基づく整備基準がありますので、このような基準を参考にしたらいかがでしょうか。

なお、高齢者や障害者等には、運動機能や知覚機能に各々違いがありますので、利用者の特性や動作に応じた設計により整備することが求められます。

**Q4 2 バリアフリー化を行う目的の増改築や改修であっても、行政機関への手続きなどが必要となる場合があるのか。**

**答** 原則として増築、改築、大規模な修繕及び大規模な模様替の際には、建築基準法の確認申請が必要になります。

また、福祉の街づくりに関する条例の事前協議の手続きやハートビル法に基づく整備基準への適合等が必要となる場合があります。

なお、バリアフリー化を行わない場合の増改築や改修であっても、同様の規制がありますので、ご注意ください。

各法令の詳細については、所管行政庁にお問い合わせください。

( 2 ) 省エネルギー化する場合

エネルギー需要の増加傾向が著しいオフィスビル、大規模小売店、ホテル、病院等の業務部門等におけるエネルギーの使用の合理化に向けた措置の強化を図るため、特定建築物の省エネルギー措置の届出が「省エネ法」において義務付けられました。

エネルギーの使用の合理化に関する法律

**Q4 3 建築物を省エネルギー化したいが、参考となるような指標があるのか。**

**答** 省エネ法に基づき省エネルギーの措置に関する評価項目が次のように定められています。

建築物の外壁、窓等を通しての熱の損出の防止について

空調設備に係るエネルギーの効率的利用について

空調設備以外の機械換気設備に係るエネルギーの効率的利用について

照明設備に係るエネルギーの効率的利用について

給湯設備に係るエネルギーの効率的利用について

昇降機に係るエネルギーの効率的利用について

**Q4 4 省エネルギー化について、何か手続きが必要となることがあるのか。**

**答** 床面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上の建築物（住宅を除く）を新築、増築（増築面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上）及び改築する場合には、省エネルギーの措置に関して所管行政庁（＝特定行政庁）に工事着手の予定日の 21 日前までに届出をするよう義務付けられています。