

「小規模民間事務所等」について

1. 本稿のポイント

- ① 大阪市北区ビル火災を踏まえ、特定行政庁が定期報告の対象として指定することができる、事務所その他これらに類する用途に供する建築物の範囲が、「階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるもの」から「階数が3以上で延べ面積が200㎡を超えるもの」に拡大されました。
- ② 今回拡大された範囲に該当する建築物のうち、「国の機関の建築物」を除く建築物を告示で「小規模民間事務所等」として定めたことで、従来「点検」を要する建築物(国等の建築物)として同列で扱われてきた「特定行政庁の建築物」と扱いが異なることとなりました。
 特定行政庁が所有・管理する「小規模民間事務所等」及び当該「小規模民間事務所等」に設ける特定建築設備等は新たに定期点検の対象とされました。
- ③ 建築設備定期検査告示では、「小規模民間事務所等」に設ける建築設備の検査項目等は定めないこととされたため、民間の「小規模民間事務所等」に設ける建築設備については、特定行政庁が別途、対象として指定し、定期検査項

目等を定めた場合に検査・報告が必要となります。

2. 各ポイントの解説

ポイント①

大阪市北区ビル火災を踏まえ、特定行政庁が定期報告の対象として指定することができる、事務所その他これらに類する用途に供する建築物の範囲が、「階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるもの」から「階数が3以上で延べ面積が200㎡を超えるもの」に拡大されました。

大阪市北区ビル火災を踏まえ、特定行政庁が定期報告の対象として指定することができる、事務所その他これらに類する用途に供する建築物の範囲が拡大されたことは、本誌No.163号(2023.5)で既報のとおりです(図-1)。

建築基準法施行令第14条の2

二 事務所その他これに類する用途に供する建築物(法第6条第1項第一号に掲げる建築物を除く。)のうち階数が3以上で延べ面積が200㎡を超えるもの

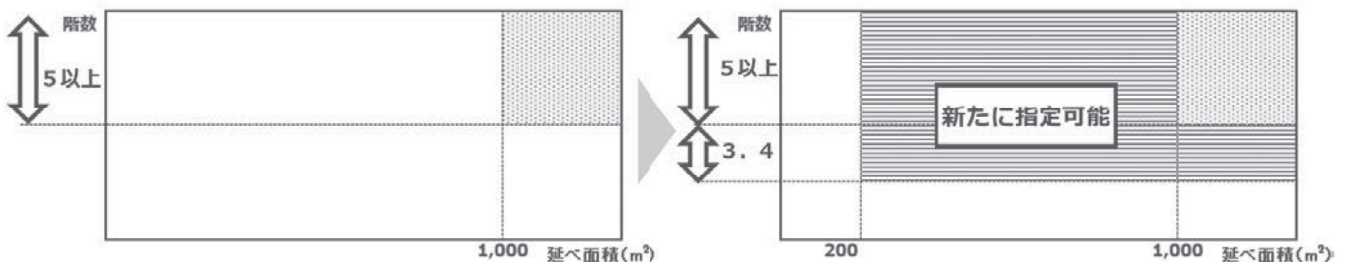


図-1 特定行政庁が指定できる事務所その他これらに類する用途に供する建築物の範囲の拡大

ポイント②

今回拡大された範囲に該当する建築物のうち、「国の機関の建築物」を除く建築物を告示で「小規模民間事務所等」として定めたことで、従来「点検」を要する建築物(国等の建築物)として同列で扱われてきた「特定行政庁の建築物」と扱いが異なることとなりました。

特定行政庁が所有・管理する「小規模民間事務所等」及び当該「小規模民間事務所等」に設ける特定建築設備等は新たに定期点検の対象とされました。

令和5年4月1日より施行された、平成20年国土交通省告示第285号(以下「建築設備定期検査告示」といいます。)等に、「小規模民間事務所等」という用語が新たに加わりました。

平成20年国土交通省告示第285号

第2 定期検査等は、施行規則第6条第2項及び第6条の2第1項の規定に基づき、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置並びに給水設備及び排水設備(平成20年国土交通省告示第282号第1第一号に規定する小規模民間事務所等に設けるものを除く。以下「換気設備等」という。)について、次の各号に掲げる別表第一から別表第四までの(イ)欄に掲げる項目に応じ、同表(ロ)欄に掲げる事項(ただし、法第12条第4項に規定する点検においては損傷、腐食、その他の劣化状況に係るものに限る。)ごとに定める同表(ハ)欄に掲げる方法により実施し、その結果が同表(ニ)欄に掲げる基準に該当しているかどうかを判定することとする。

平成20年国土交通省告示第282号

第1 定期調査等は、施行規則第5条第2項及び第5条の2第1項の規定に基づき、次の各号に掲げる別表第1又は別表第2の欄に掲げる項目(ただし、法第12条第2項に規定する点検においては損傷、腐食、その他の劣化状況に係るものに限る。)に応じ、同表欄に掲げる方

法により実施し、その結果が同表欄に掲げる基準に該当しているかどうかを判定することとする。

- 一 法第12条第1項又は第2項に規定する建築物(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第10条の2第二号に規定する建築物のうち階数が4以下又は延べ面積が1,000㎡以下の国家機関の建築物以外のもの(以下「小規模民間事務所等」という。)を除く。) 別表第1
- 二 小規模民間事務所等 別表第2

本改正においては、事務所ビル所有者の負担を勘案し、小規模なものについては、平成20年国土交通省告示第282号(以下「建築物定期調査告示」といいます。)の調査項目等を直通階段及び堅穴区画に係る部分に限定するとともに、この対象となる建築物として「小規模民間事務所等」が定められました。

この「小規模民間事務所等」は、定期調査告示第1第一号で「建築基準法施行令第14条の2第二号に規定するもののうち階数が4以下又は延べ面積が1,000㎡以下の国家機関の建築物以外のもの」と定義されています。

これを整理すると、「小規模民間事務所等」は、階数が3若しくは4で延べ面積が200㎡超又は階数が5以上で延べ面積が200㎡を超え1,000㎡以下の事務所その他これらに類する用途に供する国家機関の建築物以外の建築物ということになります。

小規模といいながら階数が3、4で延べ面積が1,000㎡超のもの、延べ面積が1,000㎡以下でも階数が5以上のものは対象となることに注意して下さい(図-2)。



図-2 小規模民間事務所等の範囲

建築設備定期検査告示では、「小規模民間事務所等」に設ける建築設備の検査項目等は定めないこととされたため、特定行政庁が民間の「小規模民間事務所等」に設ける建築設備を建築基準法第12条第3項の定期検査報告の対象とする場合は、特定行政庁が新たに定める定期検査項目等に基づき検査することになります。

また、特定行政庁が「小規模民間事務所等」を同条第1項の定期調査の対象とする場合は、定期調査告示別表第2に基づき調査することとなり、「小規模民間事務所等」に設ける防火設備を同条第3項の定期検査の対象とする場合は、堅穴区画を形成するものを平成28年国土交通省告示第723

号(以下「防火設備定期検査告示」といいます。)に基づき検査することになります(特定行政庁が建築物の安全性の確保を図るために地域の実情に応じて調査項目、検査項目を追加することがあります)。

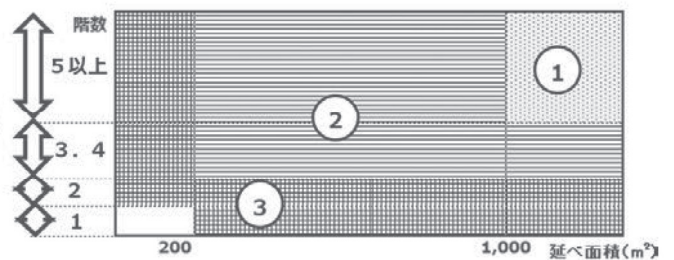
特定行政庁が所有・管理する「小規模民間事務所等」及び当該「小規模民間事務所等」に設ける特定建築設備等は新たに定期点検の対象となり、点検内容に関する運用は、上記を参考にすることとされています。

なお、既存の「小規模民間事務所等」及び当該「小規模民間事務所等」に設置されている特定建築

㉗ 令和5年3月31日以前



㉘ 令和5年4月1日以降



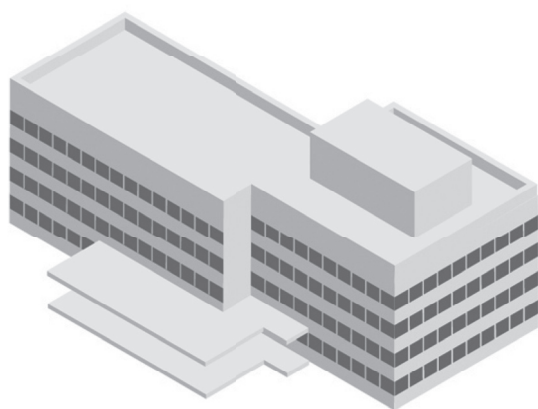
- 凡例**
- ① 民間、特定行政庁、国家機関の事務所その他これらに類する用途に供する建築物
 建築設備：建築設備定期検査告示により検査、点検
 建築物：建築物定期調査告示別表第1により調査、点検
 防火設備：防火設備定期検査告示により検査、点検
 - ② 民間の「小規模民間事務所等」
 建築設備：建築設備定期検査告示では定めない（特定行政庁が定期検査項目等を定めた場合に検査）
 建築物：建築物定期調査告示別表第2により調査
 防火設備：堅穴区画を形成するものを防火設備定期検査告示により検査
 特定行政庁の「小規模民間事務所等」
 建築設備：建築設備定期検査告示では定めない（特定行政庁が定期点検項目等を定めた場合に点検）
 建築物：建築物定期調査告示別表第2により点検
 防火設備：堅穴区画を形成するものを防火設備定期検査告示により点検
 国家機関の事務所その他これらに類する用途に供する建築物
 建築設備：建築設備定期検査告示により点検
 建築物：建築物定期調査告示別表第1により点検
 防火設備：防火設備定期検査告示により点検
 - ③ 国家機関の事務所その他これらに類する用途に供する建築物
 防火設備：官公法の点検項目等により点検
 建築物：官公法の点検項目等により点検
 建築設備：官公法の点検項目等により点検

図-3 事務所その他これらに類する用途に供する建築物の調査、検査、点検項目等

設備等の最初の定期点検については、令和5年4月1日から令和8年3月31日までの間に行うこととする、経過措置が設けられています。

一方、国家機関の建築物は、「小規模民間事務所等」から除外されています。

これは、図-3の⑦に示す国家機関の事務所その他これらに類する用途に供する建築物は、これまで官公庁施設の建設等に関する法律(以下「官公法」といいます。)第12条第1項の規定により平成20年国土交通省告示第1350号、同第1351号に基づき建築基準法に基づく定期点検に相当する点検がされてきた経緯があることから、今回建築基準法の対象範囲が広がった図-3 ①の②に相当する建築物については、引続き同等の点検を実施する観点から、建築設備定期検査告示、建築物定期調査告示別表第1、防火設備定期検査告示により点検することとしています。



小規模民間事務所

ポイント③

建築設備定期検査告示では、「小規模民間事務所等」に設ける建築設備の検査項目等は定められないこととされたため、民間の「小規模民間事務所等」に該当する建築物の建築設備については特定行政庁が別途、対象として指定し、定期検査項目等を定めた場合に検査・報告が必要となります。

事務所その他これらに類する用途に供する建築物の調査、検査、点検項目等をまとめると図3の①の様になります。

現在のところ、民間の「小規模民間事務所等」並びに当該「小規模民間事務所等」に設ける建築設備及び防火設備は、特定行政庁が指定しない限り、定期調査・検査の対象とはなりません。また、特定行政庁の「小規模民間事務所等」に設ける建築設備を定期点検の対象とするためには、新たに定期点検項目等を定める必要があります。

しかしながら、令和5年3月24日に発出された技術的助言(国住指第536号、国住街第244号)においては、「特定行政庁におかれては、地域の状況等を踏まえ、「小規模民間事務所等」を定期調査報告の対象とすることを検討されたい。」とあることから、各特定行政庁の動向には注意する必要があります。

(事務局)