

特定建築物調査

建築基準法第12条

特定建築物調査は、建築基準法第12条によって定められる定期報告の義務を根拠とする調査です。

特定建築物として指定された公共性の高い建築物は、利用者の安全のためにも建築物全体が常に適法状態にあることを定期的に報告する必要があり、そのために制度化されたものが特定建築物調査になります。

【定期報告の対象になる特定建築物】

劇場、旅館、百貨店、病院、ホテル、博物館、下宿、映画館、スーパーマーケット、学校、美術館、共同住宅等の建築物において、政令と特定行政庁が定めた規模や階数の条件を満たす場合、その建築物は特定建築物となり、建築物調査・防火設備検査・建築設備検査の定期報告対象になります。

特定建築物調査の内容とは

1. 敷地・地盤	地盤や敷地、塀や擁壁の状態を目視中心に調査します。ひび割れや陥没などの損傷具合、排水が正しく行われているか、建築基準法施行令によって定められている敷地内の通路が適法状態であるかもチェックします。
2. 建築物の外部	基礎や外壁の状態を目視中心に調査します。基礎や外壁にひび割れや沈下等がないかに加えて、看板や室外機等の設置状態もチェックします（必要に応じてテストハンマーを用いて打診します）。
3. 屋上・屋根	屋上や屋根部分を目視中心に（必要に応じてテストハンマー等も用いて）調査します。屋根や屋上の損傷を調査するとともに、パラペットや笠木、ドレーンを含む排水周りの状態も調査します。
4. 建築物の内部	建築物の内部が、建築基準法にそっているかを目視と建築図面両方から調査する内容が中心となります。防火区画や壁、床、天井などの状態の調査に加えて、火災の際でも耐火性能が確保されているかなどが重要になります（防火設備に関しては2016年6月から施行された建築基準法の改正により防火設備検査が追加されました）。また2014年に施行の建築基準法改正で追加された「特定天井」についても調査対象となります。
5. 避難施設	廊下と通路、出入り口にバルコニー、階段等や排煙設備など、火災の際の避難に重要な点が建築基準法に適合しているかを、目視と建築図面両方から調査します。
6. その他	避雷設備や煙突など、目視によって調査する場合があります。

調査ができる資格者

特定建築調査を行うことができる資格者は
一級建築士、二級建築士、
指定された講習を受講修了した
特定建築物調査員です。



特定建築物調査後の定期報告提出先

特定建築調査対象となっている建築物の所在地を
管轄する特定行政庁や業務を委託された一般財団
法人等に提出します。提出先は各特定行政庁によ
って細かく異なります。
大阪の場合は大阪建築防災センターに提出します。



お問い合わせ先



大洋理研防災株式会社

〒593-8328 大阪府堺市西区鳳北町6丁322番地3

TEL.072-264-5019 (代) FAX.072-261-9019

E-mail taiyoriken@fork.ocn.ne.jp