

参考1 防災性能不足状態チェックリスト

第II章の「12の状態」を含む、『防災性能の不足の状態』をまとめたチェックリストです。
 日常点検や改修を検討する際等に参考にして下さい。
 (既存不適格事項の左にある通し番号は、参考2の各事項の説明資料の番号となっています。)

「防災性能不足の状態
 に至る要因」の凡例

経年劣化
不適切な使用
不適切な改変
既存不適格、 想定災害の変化 基準類への未対応

防災性能の不足の状態	関係する災害の種類	防災性能の不足の状態に至る要因
躯体		
鉄骨柱脚の損傷	地震	経年劣化
鉄骨耐火被覆のはく離	火災	経年劣化
屋外避難階段の鉄骨腐食やコンクリートの爆裂落下	火災、地震等	経年劣化
床の耐荷重超過(事務室を書庫に模様替え等)	(長期的耐用性)	不適切な改変
RC耐震壁の撤去	地震	不適切な改変
1 旧耐震設計による建築物	地震	既存不適格 (昭和56年6月1日)
2 積雪荷重の割り増しを考慮していない建築物	大雪	既存不適格 (平成31年1月15日)
屋根		
ルーフトレーンの目詰まりによる排水不良	大雨	経年劣化
屋上防水層の剥離など劣化による直下階への漏水(設備機器の損傷等含む)	大雨、強風	経年劣化
外壁		
外壁(庇部含む)仕上げ材の剥離・落下	地震	経年劣化
外壁クラックからの漏水	大雨	経年劣化
外壁設置物(設備機器、配管支持金物、看板等)の腐食・落下	地震、強風	経年劣化
外部建具		
外部建具ガラス周りガスケットの劣化による漏水	大雨、強風	経年劣化
建具周囲シーリングのひび割れによる漏水	大雨	経年劣化
増築時の延焼の恐れのある部分の変更への未対応	火災	不適切な改変 不適切な使用
3 延焼のおそれのある部分の未対応	火災	既存不適格
4 はめころし窓に硬化性シーリングを使用	地震	既存不適格
浸水想定水深内のガラリからの浸水	洪水	想定災害の変化
内外建具		
建具ゆがみによる開閉不良	火災、地震等	経年劣化
ガラスの破損による歩行や避難困難	地震、大雨、強風	経年劣化

防災性能の不足の状態	関係する災害の種類	防災性能の不足の状態に至る要因
防火戸類		
防火扉の前に障害物	火災	不適切な使用
防火シャッター周りの障害物	火災	不適切な使用
防火扉への不正措置(施錠等)	火災	不適切な改変
5 防火シャッターに閉鎖作動時の危害防止機構がない	火災	既存不適格 (平成17年12月1日)
内部		
内壁タイルの浮き・落下	地震	経年劣化
天井仕上げ材(天井点検口含む)の落下又は落下のおそれ	地震	経年劣化
天井吊物の落下(照明・音響機器、舞台設備等)	地震	経年劣化
避難経路上の障害物	火災、地震等	不適切な使用
書架等の転倒防止措置の不備	地震	不適切な使用
電気室内に物品等放置	火災	不適切な使用
機械室やシャワー室等を書庫へ模様替え(用途変更)	火災	不適切な改変
防火区画貫通処理が不適切	火災	不適切な改変
パーティションの設置(天井付け)	火災	不適切な改変
間仕切壁設置により二方向避難が確保されていない	火災、地震等	不適切な改変
6 二方向避難が確保されていない	火災、地震等	既存不適格
7 特定天井の天井脱落防止措置がない	地震	既存不適格 (平成26年4月1日)
電気室への浸水又は浸水のおそれ	洪水	想定災害の変化

防災性能の不足の状態	関係する災害の種類	防災性能の不足の状態に至る要因
排煙窓・排煙設備		
手動開放装置の作動不良	火災	経年劣化
排煙窓の開閉不良（オペレーターの不具合）	火災	経年劣化
排煙窓の開閉困難（オペレーターの位置不明）	火災	不適切な使用
8 排煙設備がない	火災	既存不適格 （昭和46年1月1日）
防煙垂れ壁		
防煙垂れ壁の破損や誤って撤去	火災	経年劣化、不適切な 変更
非常用進入口		
非常用進入口周りの障害物	火災	不適切な使用
9 非常用進入口がない	火災	既存不適格 （昭和46年1月1日）
非常用照明		
非常用照明の球切れ	火災、地震等	経年劣化
非常用照明の電池（バッテリー）切れ	火災、地震等	経年劣化
非常用照明を誤って間引き	火災、地震等	不適切な使用
非常用照明周りの障害物	火災、地震等	不適切な使用
10 非常用照明がない	火災、地震等	既存不適格 （昭和46年1月1日）
誘導灯		
誘導灯の電池（バッテリー）切れ、変色	火災、地震等	経年劣化
誘導灯前の障害物	火災、地震等	不適切な使用
自動火災報知設備		
感知器の未設置	火災	不適切な変更
発信機の腐食、非常警報装置表示灯の球切れ	火災	経年劣化
自動火災報知設備前の障害物	火災	不適切な使用
各システム・機器の改修時の移設忘れ（自火報受信機の移設忘れ等）	火災	不適切な変更
自家発電設備		
非常警報の不鳴動	火災	不適切な変更、 経年劣化
自家発電設備の劣化、起動しない	ライフラインの 途絶	経年劣化
油タンクの近傍に可燃物	火災	不適切な使用
自家発電設備の燃料不足（補充不足）	ライフラインの 途絶	不適切な使用
自家発電設備の燃料不足（容量不足）	ライフラインの 途絶	基準類への未対応
ガス漏れ警報器		
ガス漏れ警報器の有効期限切れ	火災	不適切な使用
11 ガス漏れ警報器の未設置	火災	不適切な変更 既存不適格

防災性能の不足の状態	関係する災害の種類	防災性能の不足の状態に至る要因
空調機		
エアコン用室外機の固定不良や基礎の損傷	地震、強風	経年劣化 不適切な変更
換気設備		
落雪による換気フードの破損	大雪	経年劣化
換気設備の中間期の停止	災害全般	不適切な使用
給排水衛生設備		
給水の不良（赤水等）	災害全般	経年劣化
給水タンクの劣化	地震	経年劣化
屋外排水ますの閉塞による浸水	大雨	経年劣化
給水栓の不良	災害全般	経年劣化
自動水栓の改修による災害時の不具合等	災害全般	不適切な変更
その他設備		
屋外キュービクルの腐食	大雨	経年劣化
避雷針の腐食	落雷	経年劣化
拡声装置の汚損	災害全般	経年劣化
分電盤の危険放置	日常	不適切な使用
消火器の未設置	火災	不適切な変更
追加工事等の際の電線の露出配線	火災	不適切な変更
エレベーター（EV）		
12 昇降機の安全機構がない	地震	既存不適格 （平成21年9月28日、 平成26年5月14日）
13 エレベーター乗場戸に遮煙性能がない	火災	既存不適格 （平成12年6月1日）
外構		
万年塀の破損・倒れ、ブロック塀の劣化・破損、屋外フェンスの変形・損傷	地震	経年劣化
構内標識柱等の腐食	地震、強風	経年劣化
屋外避難階段の避難階先での障害物	火災、地震等	不適切な使用
避難はしご下の障害物	火災、地震等	不適切な使用
防潮堤が適正に稼働しないことによる浸水	洪水	不適切な使用
植栽の繁茂	強風	不適切な使用
14 ブロック塀の高さ等が規定を満たしていない（組積造、補強CB）	地震	既存不適格 （昭和46年1月1日、 56年6月1日、平成31 年1月1日）
事務手続		
防火管理者の未設置	火災	不適切な使用

参考2 既存不適格事項について

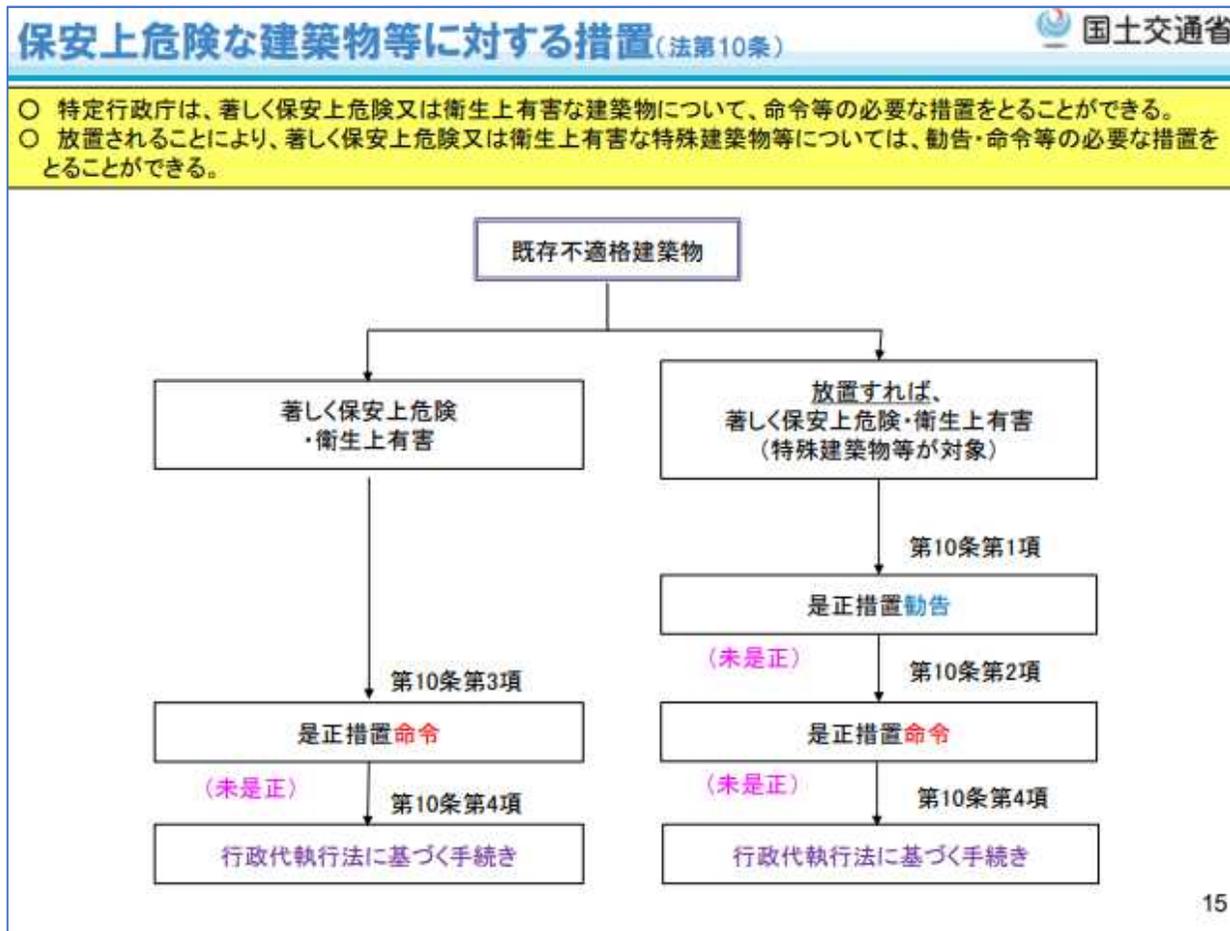
参考1のチェックリストに示す「既存不適格事項」(No.1~14)について、留意等すべき点や法令改正時期等について、現行規定との対照により、次のスライドから説明します。

同様に「基準類への未対応事項」(◆)(以下、「既存不適格事項等」という。)についても説明します。なお、これらの15の既存不適格事項等だけが留意すべきものではありません。遵守すべき条例や他の技術基準等についてもご留意ください。既存不適格に関する情報は、令和4年6月1日現在施行されている法令等に基づいています。

なお、建築基準法に係る改定の情報は、(一財)建築行政情報センターの法令データベースに依りました。

既存不適格事項等への対応については、関連する部位等の修繕時期に合わせて是正する、是正の時期等を中長期保全計画等に反映するなど、具体的に検討して下さい。

建築基準法上の既存不適格建築物は、建築基準法第10条により、次のような措置を受ける場合があります。



平成29年12月20日 社会資本整備審議会
建築分科会 建築基準制度部会
住宅局資料
参考資料3 「建築基準法制度概要集」
より

既存不適格事項No.1：旧耐震設計による建築物

- * いわゆる旧耐震から新耐震へと、適用する耐震基準が変わったのが、昭和56年6月1日です。
- * 当該条は、技術革新に伴う新しい構造種別の出現に対応されており、本条に定められた構造種別以外の構造種別による建築物又は構造部分は禁止されています。
- * 当該条（施行令第36条）は、平成19年6月20日（平成19年政令第49号）、平成26年4月1日（平成25年政令第217号）、平成27年6月1日（平成27年政令第11号）に改正されています。

建築基準法施行令第36条：構造方法に関する技術的基準（旧名称：構造設計の原則）

改正：昭和56年6月1日施行（昭和55年7月14日政令第196号 建築基準法施行令の一部を改正する政令） 他

現行

法第20条第1項第一号の政令で定める技術的基準（建築設備に係る技術的基準を除く。）は、耐久性等関係規定（この条から第36条の三まで、第37条、第38条第1項、第5項及び第6項、第39条第1項及び第4項、第41条、第49条、第70条、第72条（第79条の4及び第80条において準用する場合を含む。）、第74条から第76条まで（これらの規定を第79条の4及び第80条において準用する場合を含む。）、第79条（第79条の4において準用する場合を含む。）、第79条の3並びに第80条の2（国土交通大臣が定めた安全上必要な技術的基準のうちその指定する基準に係る部分に限る。）の規定をいう。以下同じ。）に適合する構造方法を用いることとする。

2 法第20条第1項第二号イの政令で定める技術的基準（建築設備に係る技術的基準を除く。）は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める構造方法を用いることとする。

- 一 第81条第2項第一号イに掲げる構造計算によつて安全性を確かめる場合 この節から第4節の2まで、第5節（第67条第1項（同項各号に掲げる措置に係る部分を除く。）及び第68条第4項（これらの規定を第79条の4において準用する場合を含む。）を除く。）、第6節（第73条、第77条第二号から第六号まで、第77条の2第2項、第78条（プレキャスト鉄筋コンクリートで造られたはりで2以上の部材を組み合わせるものの接合部に適用される場合に限る。）及び第78条の2第1項第三号（これらの規定を第79条の4において準用する場合を含む。）を除く。）、第6節の2、第80条及び第7節の2（第80条の2（国土交通大臣が定めた安全上必要な技術的基準のうちその指定する基準に係る部分に限る。）を除く。）の規定に適合する構造方法

- 二 第81条第2項第一号ロに掲げる構造計算によつて安全性を確かめる場合 耐久性等関係規定に適合する構造方法

- 三 第81条第2項第二号イに掲げる構造計算によつて安全性を確かめる場合 この節から第7節の2までの規定に適合する構造方法

3 法第20条第1項第三号イ及び第四号イの政令で定める技術的基準（建築設備に係る技術的基準を除く。）は、この節から第7節の2までの規定に適合する構造方法を用いることとする。

旧

建築物の構造設計に当たつては、その用途、規模及び構造の種別並びに土地の状況に応じて柱、はり、床、壁等を有効に配置して、建築物全体が、これに作用する自重、積載荷重、積雪、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきものとする。

2 構造耐力上主要な部分は、建築物に作用する水平力に耐えるように、つりあいよく配置すべきものとする。

3 建築物の構造耐力上主要な部分には、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬間的破壊が生じないような靱じん性をもたすべきものとする。

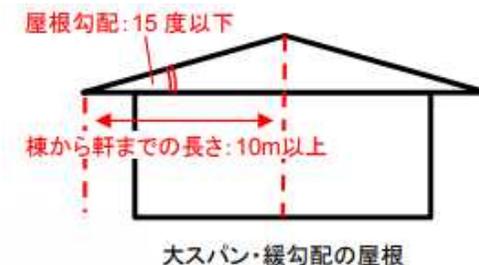
（昭和56年5月31日までの適用条文）

既存不適格事項No.2：積雪荷重の割り増しを考慮していない建築物

* 建築物の構造計算を行うに当たっては、積雪による荷重を考慮することとしていますが、平成26年2月の大雪により、積雪後に降雨がある場合、大スパン・緩勾配の屋根には、これまで想定していた以上の荷重がかかることが判明したため、このような屋根を持つ建築物について、積雪後の降雨を見込んで割り増した積雪荷重により構造計算を行うよう告示が改正（平成31年1月15日施行）されています。

多雪区域以外の区域にある建築物（垂直積雪量が15cm以上の区域に限る）で次の屋根を有する建築物が対象。

- ・大スパン（棟から軒までの長さが10m以上）
- ・緩勾配（15度以下）
- ・屋根重量が軽い（屋根版がRC造又はSRC造でないもの）



平成19年国土交通省告示第594号（保有水平耐力計算及び許容応力度等計算の方法を定める告示）

改正：平成31年1月15日施行（平成30年6月27日告示第80号 平成30年1月15日公布）

現行

第2

三 ホ 令第86条第2項ただし書の規定により特定行政庁が指定する多雪区域以外の区域（同条第一項に規定する垂直積雪量が0.15メートル以上である区域に限る。）内にある建築物（屋根版を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造としたものを除く。）が特定緩勾配屋根部分（屋根勾配が15度以下で、かつ、最上端から最下端までの水平投影の長さが10メートル以上の屋根の部分という。以下同じ。）を有する場合 特定緩勾配屋根部分に作用する荷重及び外力（積雪荷重にあつては、同条に規定する方法によって計算した積雪荷重に次の式によって計算した割り増し係数を乗じて得た数値（屋根面における雨水が滞留するおそれのある場合にあつては、当該数値にその影響を考慮した数値）とする。）に対して、特定緩勾配屋根部分及び特定緩勾配屋根部分が接続される構造耐力上主要な部分に生ずる力を計算して令第82条第1号から第3号までに規定する構造計算を行い安全であることを確かめること。

旧

（規定なし：平成31年1月14日まで）

〔参考〕当該告示は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第82条第1号、第82条の2、第82条の3第1号及び第82条の6第2号口の規定に基づくものです。

なお、当該告示は、令和元年6月25日に国土交通省告示第203号としてさらに改定されていますが、第2三ホに関しては変更はありません。

既存不適格事項No.3：延焼のおそれのある部分の未対応

* 増築の際等は、延焼ラインの変更による対応が必要となる場合もあります。

延焼ラインにかかる部位の対応の際には、建築基準法施行令第109条（防火戸その他の防火設備）や、建設省告示第1369号「特定防火設備の構造方法を定める件」（平成12年5月25日）（最終改正 令和2年2月27日 国土交通省告示第198号）を遵守します。

建築基準法第2条第六号：延焼のおそれのある部分

現行	制定当初（昭和25年）
<p>隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が500平方メートル以内の建築物は、1の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（口において「隣地境界線等」という。）から、1階にあつては3メートル以下、2階以上にあつては5メートル以下の距離にある建築物の部分という。ただし、次のイ又は口のいずれかに該当する部分を除く。</p> <p>イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分</p> <p>ロ 建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして<u>国土交通大臣が定める部分</u></p> <p>【参考】建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのない部分を定める件（令和2年国土交通省告示第197号） （令和2年2月27日付け国住指第3958号 各都道府県建築行政主務部長宛 国土交通省 住宅局 建築指導課長発「建築基準法防火関係等告示の制定・改正について（技術的助言）」を参照）</p>	<p>隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の棟（延べ面積の合計が500平方メートル以内の建築物は、一棟とみなす。）をなす建築物相互の外壁間の中心線から、1階にあつては3メートル以下、2階以上にあつては5メートル以下の距離にある建築物の部分という。但し、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除く。</p>

※ 当該号については、直近で平成30年6月27日に法改正（法律第67号 建築基準法の一部を改正する法律）（令和1年6月25日施行）がされており、その主な趣旨は、『建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分』を除外することによる緩和です。

既存不適格事項No.4：はめごろし窓に硬化性シーリングを使用

*昭和54年3月31日以前に着工された建築物には、ガラスが固定されやすい硬化パテ（硬化性シーリング）が使用されている可能性が高く、ガラスとサッシ本体が固定されると、サッシ本体の揺れに連動してガラスが破損しやすくなります。

*建築基準法の定期調査報告に関する、平成20年3月10日国土交通省告示第282号（最終改正 令和4年1月18日 国土交通省告示第110号）「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件」においても、次のように規定されています。

[別表] 二 建築物の外部 十六 はめ殺し窓のガラスの固定の状況

- ・調査方法：触診により確認する。
- ・判定基準：昭和46年建設省告示第109号第3第四号の規定に適合していないこと。

昭和46年建設省告示第109号（屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の基準を定める件）

改正：昭和54年4月1日施行（昭和53年建設省告示第1622号 昭和53年10月20日公布）

現行	旧
第3 地階を除く階数が3以上である建築物の屋外に面する帳壁は、次に定めるところによらなければならない。 (一～三 略) <u>四 帳壁として窓にガラス入りのはめごろし戸（網入ガラス入りのものを除く。）を設ける場合にあっては、硬化性のシーリング材を使用しないこと。ただし、ガラスの落下による危害を防止するための措置が講じられている場合にあっては、この限りでない。</u> (五 略)	(規定なし：昭和54年3月31日まで)

[参考] 当該告示は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第39条第2項の規定に基づくものです。

なお、当該告示の最終改正は、令和2年12月7日 国土交通省告示第1435号（令和4年1月1日施行）ですが、第3 四に関しては変更はありません。

既存不適格事項No.5：防火シャッターに閉鎖作動時の危害防止機構がない

* 児童の死亡事故等を踏まえて取られた改正です。平成17年11月30日以前に設置等された防火シャッターには、「人との接触を検知してから停止するまでの移動距離が五センチメートル以下であり、かつ、接触した人が当該防火設備から離れた後に再び閉鎖又は作動をする構造」を有していない可能性があります。

建築基準法建築基準法施行令第112条：防火区画

改正：平成17年12月1日施行（平成17年7月21日政令第246号 建築基準法施行令の一部を改正する政令）

現行

19 第1項、第4項、第5項、第10項又は前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第7項、第10項、第11項又は第12項本文の規定による区画に用いる法第2条第九号の二口に規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備及び第13項の規定による区画に用いる戸は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める構造のものとしなければならない。

一 第1項本文、第4項若しくは第5項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第7項の規定による区画に用いる法第2条第九号の二口に規定する防火設備 次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

イ (略)

ロ 閉鎖又は作動をするに際して、当該特定防火設備又は防火設備の周囲の人の安全を確保することができるものであること。

(以降略)

【参考】 防火区画に用いる防火設備等の構造方法を定める件（昭和四十八年十二月二十八日）（建設省告示第二千五百六十三号）（平成十七年十二月一日 国土交通省改正告示第一三九二）による。

旧

14 第1項から第5項まで、第8項又は第13項の規定による区画に用いる特定防火設備及び第5項、第8項、第9項又は第12項の規定による区画に用いる法第2条第九号の二口に規定する防火設備は、次の各号に掲げる区分に応じそれぞれ当該各号に定める構造のものとしなければならない。

イ 常時閉鎖若しくは作動をした状態にあるか、又は随時閉鎖若しくは作動をできるものであること。

ロ 居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の通行の用に供する部分に設けるものにあつては、閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものであること。

ハ 常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

(以降略)

(平成17年11月30日までの適用条文)

(左記の「現行」のロに関する記載無し)

既存不適格事項No.6：二方向避難が確保されていない

*在館者が居室から廊下、階段等を通じて最終的に屋外など安全な空間に円滑に避難できるよう、建築物の用途・規模に応じて、二以上の直通階段等の避難施設の設置が、昭和31年7月1日（昭和31年政令第185号）から義務付けられています。

*当該条（第121条）は、昭和34年12月23日（昭和34年政令第344号）、昭和44年5月1日（昭和44年政令第8号）、昭和46年1月1日（昭和45年政令第333号）、昭和49年1月1日（昭和48年政令第242号）、平成5年6月25日（平成5年政令第171号）、平成12年6月1日（平成12年政令第211号）、平成15年7月1日（平成14年政令第393号）、令和2年4月1日（令和元年政令第181号）と改正され、対象建築物が拡大等されています。

建築基準法施行令第121条：二以上の直通階段を設ける場合

((昭和31年6月15日政令第185号 第4次改正 建築基準法施行令の一部を改正する政令(昭和31年7月1日施行)により設けられた規定))

最終改正：平成15年7月1日施行（平成14年12月26日政令第393号 第22次改正 建築基準法施行令の一部を改正する政令）

現行

建築物の避難階以外の階が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。

- 一 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の用途に供する階でその階に客席、集会室その他これらに類するものを有するもの
- 二 物品販売業を営む店舗(床面積の合計が1500平方メートルを超えるものに限る。第122条第2項、第124条第1項及び第125条第3項において同じ。)の用途に供する階でその階に売場を有するもの
- 三 次に掲げる用途に供する階でその階に客席、客室その他これらに類するものを有するもの（5階以下の階で、その階の居室の床面積の合計が100平方メートルを超えず、かつ、その階に避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの及びその階から避難階又は地上に通ずる直通階段で第123条第2項又は第3項の規定に適合するものが設けられているもの並びに避難階の直上階又は直下階である5階以下の階でその階の居室の床面積の合計が100平方メートルを超えないものを除く。）
（イ～ホ 略）
- 四 病院若しくは診療所の用途に供する階でその階における病室の床面積の合計又は児童福祉施設等の用途に供する階でその階における児童福祉施設等の主たる用途に供する居室の床面積の合計が、それぞれ50平方メートルを超えるもの
- 五 ホテル、旅館若しくは下宿の用途に供する階でその階における宿泊室の床面積の合計、共同住宅の用途に供する階でその階における居室の床面積の合計又は寄宿舎の用途に供する階でその階における寢室の床面積の合計が、それぞれ100平方メートルを超えるもの
- 六 前各号に掲げる階以外の階で次のイ又はロに該当するもの
（イ、ロ 略）
2以降 略

旧

（規定なし：昭和31年6月30日まで）

既存不適格事項No.7：特定天井の天井脱落防止措置がない

*平成23年3月に発生した東日本大震災においては、大規模空間を有する建築物において天井が脱落した事案が多数生じたことにより、当該条（施行令第39条）が改正され、特定天井に係る規定が追加されました。

*次の通り、義務付け等されています。

○天井脱落対策に係る基準を定め、建築基準法に基づき、新築建築物等への適合を義務付け

対象：6m超の高さにある200㎡超の吊り天井

基準：吊りボルト等を増やす、接合金物の強度を上げるなど

※関連告示は平成25年8月5日公布（平成26年4月1日施行）

「特定天井及び特定天井の構造耐力上安全な構造方法を定める件」（平成25年国土交通省告示第771号）

○防災拠点施設など特に早急に改善すべき建築物について改修を行政指導

ア. 災害応急対策の実施拠点となる庁舎、避難場所に指定されている体育館等の防災拠点施設

イ. 固定された客席を有する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場

建築基準法施行令第39条：屋根ふき材等（旧名称：屋根ふき材等の緊結）

改正：平成26年4月1日施行（平成25年7月12日政令第217号 建築基準法施行令の一部を改正する政令）

現行

（第1項、第2項略）

3 特定天井（脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井をいう。以下同じ。）の構造は、構造耐力上安全なものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

4 特定天井で特に腐食、腐朽その他の劣化のおそれのあるものには、腐食、腐朽その他の劣化しにくい材料又は有効なさび止め、防腐その他の劣化防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

旧

（第3項及び第4項の規定なし：平成26年3月31日まで）

既存不適格事項No.8：排煙設備がない

* 火災時において、天井・壁や可燃物から発生する煙・ガスが避難行動を妨げ、一酸化炭素中毒などの死傷事故を引き起こすことを防ぐため、建築物の用途・規模に応じて、煙・ガスを外部に排出する排煙設備の設置が、昭和45年の建築基準法改正から義務付けられています。

* 当該条（第126条の2）は昭和49年1月1日（昭和48年政令第242号）、昭和62年11月16日（昭和62年政令第348号）、平成5年6月25日（平成5年政令第170号）、平成12年6月1日（平成12年政令第211号）、平成13年1月6日（平成12年政令第312号）、平成17年12月1日（平成17年政令第246号）、平成27年4月1日（平成26年政令第412号）、平成30年9月25日（平成30年政令第255号）、令和元年6月25日（令和元年政令第30号）、令和2年4月1日（令和元年政令第181号）他に改正され、対象となる建築物の用途が拡大等されています。

建築基準法施行令第126条の2：排煙設備 設置

現行

法別表第1(い)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が500平方メートルを超えるもの、階数が3以上で延べ面積が500平方メートルを超える建築物（建築物の高さが31メートル以下の部分にある居室で、床面積100平方メートル以内ごとに、間仕切壁、天井面から50センチメートル以上下方に突出した垂れ壁その他これらと同等以上に煙の流動を妨げる効力のあるもので不燃材料で造り、又は覆われたもの（以下「防煙壁」という。）によつて区画されたものを除く。）、第116条の2第1項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は延べ面積が1000平方メートルを超える建築物の居室で、その床面積が200平方メートルを超えるもの（建築物の高さが31メートル以下の部分にある居室で、床面積100平方メートル以内ごとに防煙壁で区画されたものを除く。）には、排煙設備を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

（一号～四号略）

2 次に掲げる建築物の部分は、この節の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

（一号、二号略）

旧

（規定なし：昭和45年12月31日まで）

〔参考〕 建築基準法（昭和45年6月1日法律第109号 第5次改正 建築基準法の一部を改正する法律 昭和46年1月1日施行）
第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）

別表第1(い)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1000平方メートルをこえる建築物については、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓せん、スプリンクラー、貯水槽そうその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び進入口並びに敷地内の避難上及び消火上必要な通路は、政令で定める技術的基準に従つて、避難上及び消火上支障がないようにしなければならない。

既存不適格事項No.9：非常用進入口がない

* 消防隊の救助活動・消火活動の支援を通じた在館者の避難安全の確保・周囲への危険防止を図る観点から、消防隊の屋外からの進入経路を確保するために、非常用の進入口（窓などの代替進入口も可）の設置が、建築物の高さ31m以下の部分の3階以上の階に、昭和45年の建築基準法改正から義務付けられています。

（高さ31mを超える建築物には、非常用エレベーターの設置が義務付けられています）

* 当該条（第126条の6）は平成12年6月1日（平成12年政令第211号）、平成13年1月6日（平成12年政令第312号）、平成28年6月1日（平成28年政令第6号）に改正され、適用除外の対象が拡大等されています。

建築基準法施行令第126条の6：非常用の進入口 設置

改正：令和1年6月25日施行（平成30年6月27日法律第67号 建築基準法の一部を改正する法律）

現行

建築物の高さ31メートル以下の部分にある3階以上の階（不燃性の物品の保管その他これと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供する階又は国土交通大臣が定める特別の理由により屋外からの進入を防止する必要がある階で、その直上階又は直下階から進入することができるものを除く。）には、非常用の進入口を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

一 第129条の13の3の規定に適合するエレベーターを設置している場合

二 道又は道に通ずる幅員4メートル以上の通路その他の空地に面する各階の外壁面に窓その他の開口部（直径1メートル以上の円が内接することができるもの又はその幅及び高さが、それぞれ、75センチメートル以上及び1.2メートル以上のもので、格子その他の屋外からの進入を妨げる構造を有しないものに限る。）を当該壁面の長さ10メートル以内ごとに設けている場合

三 吹抜きとなつている部分その他の一定の規模以上の空間で国土交通大臣が定めるものを確保し、当該空間から容易に各階に進入することができるよう、通路その他の部分であつて、当該空間との間に壁を有しないことその他の高い開放性を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを設けている場合

旧

規定なし（昭和45年12月31日まで）

[参考] 建築基準法（昭和45年6月1日法律第109号 第5次改正 建築基準法の一部を改正する法律 昭和46年1月1日施行）

第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）

別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1000平方メートルをこえる建築物については、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓せん、スプリンクラー、貯水槽そうその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び進入口並びに敷地内の避難上及び消火上必要な通路は、政令で定める技術的基準に従つて、避難上及び消火上支障がないようにしなければならない。

既存不適格事項No.10：非常用照明がない

* 夜間や火災時の停電により、照明が確保されないことによって、避難方向の認識が困難になったり、避難速度の低下などが想定されることから、建築物の用途・規模に応じて、停電時に自動点灯する非常用の照明装置の設置が、昭和45年の建築基準法改正から義務付けられています。

建築基準法施行令第126条の4：非常用の照明装置 設置

現行

法別表第1(い)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物の居室、階数が3以上で延べ面積が500平方メートルを超える建築物の居室、第116条の2第1項第一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は延べ面積が1000平方メートルを超える建築物の居室及びこれらの居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路（採光上有効に直接外気に開放された通路を除く。）並びにこれらに類する建築物の部分で照明装置の設置を通常要する部分には、非常用の照明装置を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- 一 一戸建の住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸
- 二 病院の病室、下宿の宿泊室又は寄宿舎の寝室その他これらに類する居室
- 三 学校等
- 四 避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するものとして国土交通大臣が定めるもの

旧

規定なし（昭和45年12月31日まで）

※ 第三号は昭和62年11月16日（昭和62年政令第348号）に改正され、第四号は平成12年6月1日（平成12年政令第211号）に追加、平成13年1月5日（平成12年政令第312号）に改正されました。

[参考] 建築基準法（昭和45年6月1日法律第109号 第5次改正 建築基準法の一部を改正する法律 昭和46年1月1日施行）

第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）

別表第1(い)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1000平方メートルをこえる建築物については、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓せん、スプリンクラー、貯水槽そうその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び進入口並びに敷地内の避難上及び消火上必要な通路は、政令で定める技術的基準に従って、避難上及び消火上支障がないようにしなければならない。

既存不適格事項No.11：ガス漏れ警報器の未設置

* 液化石油ガス法によるいわゆるLPガスのガス漏れ警報器については、1,000㎡以上の事務所や、公会堂・集会所、共同住宅等に適用されるため、該当する施設には設置が必要です。（ガス事業法によるガス漏れ警報設備については、事務所庁舎や共同住宅は対象外）液化石油ガス法、ガス事業法、いずれもガス漏れ警報器については、消防法施行令に準ずることとなります。（正式な名称は、「ガス漏れ火災警報設備」です。）

* 条例等も含めて設置の適用対象施設の場合は、室の用途変更等に伴う改修時等には、忘れずに移設等をおこなって下さい。

消防法施行令第21条の2：ガス漏れ火災警報設備に関する基準

昭和36年4月1日制定、令和4年4月1日最終改正

現行

旧

ガス漏れ火災警報設備は、次に掲げる防火対象物又はその部分（総務省令で定めるものを除く。）に設置するものとする。

- 一 別表第一（十六の二）項に掲げる防火対象物で、延べ面積が千平方メートル以上のもの
 - 二 別表第一（十六の三）項に掲げる防火対象物のうち、延べ面積が千平方メートル以上で、かつ、同表（一）項から（四）項まで、（五）項イ、（六）項又は（九）項イに掲げる防火対象物の用途に供される部分の床面積の合計が五百平方メートル以上のもの
 - 三 前二号に掲げる防火対象物以外の別表第一に掲げる建築物その他の工作物（収容人員が総務省令で定める数に満たないものを除く。）で、その内部に、温泉の採取のための設備で総務省令で定めるもの（温泉法（昭和三十二年法律第二百五号）第十四条の五第一項の確認を受けた者が当該確認に係る温泉の採取の場所において温泉を採取するための設備を除く。）が設置されているもの
 - 四 別表第一（一）項から（四）項まで、（五）項イ、（六）項及び（九）項イに掲げる防火対象物（前号に掲げるものを除く。）の地階で、床面積の合計が千平方メートル以上のもの
 - 五 別表第一（十六）項イに掲げる防火対象物（第三号に掲げるものを除く。）の地階のうち、床面積の合計が千平方メートル以上で、かつ、同表（一）項から（四）項まで、（五）項イ、（六）項又は（九）項イに掲げる防火対象物の用途に供される部分の床面積の合計が五百平方メートル以上のもの
- 2 前項に規定するもののほか、ガス漏れ火災警報設備の設置及び維持に関する技術上の基準は、次のとおりとする。
- 一 ガス漏れ火災警報設備の警戒区域（ガス漏れの発生した区域を他の区域と区別して識別することができる最小単位の区域をいう。次号において同じ。）は、防火対象物の二以上の階にわたらないものとする。ただし、総務省令で定める場合は、この限りでない。
 - 二 一の警戒区域の面積は、六百平方メートル以下とすること。ただし、総務省令で定める場合は、この限りでない。
 - 三 ガス漏れ火災警報設備のガス漏れ検知器は、総務省令で定めるところにより、有効にガス漏れを検知することができるように設けること。
 - 四 ガス漏れ火災警報設備には、非常電源を附置すること。

（略）

既存不適格事項No.12：昇降機の安全機構がない

*平成17年の千葉県北西部地震において発生したエレベーターの閉じ込め事故等を受け、エレベーターの構造等に関する建築基準法施行令・建築基準法施行規則の一部および国土交通省告示が改正され、平成21年より戸開走行保護装置及び地震時管制運転装置の設置が義務付けられています。

*当該条（施行令第129条の10）は、昭和34年1月1日（昭和33年政令第283号）に規定され、平成21年9月28日（平成20年政令第290号）までに複数回改正されています。

建築基準法施行令第129条の10：エレベーターの安全装置

現行	旧
<p>エレベーターには、制動装置を設けなければならない。</p> <p>2 前項のエレベーターの制動装置の構造は、次に掲げる基準に適合するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。</p> <p>一 かごが昇降路の頂部又は底部に衝突するおそれがある場合に、自動的かつ段階的に作動し、これにより、かごに生ずる垂直方向の加速度が9.8メートル毎秒毎秒を、水平方向の加速度が5.0メートル毎秒毎秒を超えることなく安全にかごを制止させることができるものであること。</p> <p>二 保守点検をかごの上に人が乗り行うエレベーターにあつては、点検を行う者が昇降路の頂部とかごの間に挟まれることのないよう自動的にかごを制止させることができるものであること。</p> <p>3 エレベーターには、前項に定める制動装置のほか、次に掲げる安全装置を設けなければならない。</p> <p>一 次に掲げる場合に自動的にかごを制止する装置</p> <p>イ 駆動装置又は制御器に故障が生じ、かごの停止位置が著しく移動した場合</p> <p>ロ 駆動装置又は制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降した場合</p> <p>二 地震その他の衝撃により生じた国土交通大臣が定める加速度を検知し、自動的に、かごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開き、又はかご内の人がこれらの戸を開くことができることとする装置</p> <p>三 停電等の非常の場合においてかご内からかご外に連絡することができる装置</p> <p>四 乗用エレベーター又は寝台用エレベーターにあつては、次に掲げる安全装置</p> <p>イ 積載荷重に1.1を乗じて得た数値を超えた荷重が作用した場合において警報を発し、かつ、出入口の戸の閉鎖を自動的に制止する装置</p> <p>ロ 停電の場合においても、床面で一ルクス以上の照度を確保することができる照明装置</p> <p>4 前項第一号及び第二号に掲げる装置の構造は、それぞれ、その機能を確保することができるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。</p> <p>【参考】平成20年12月26日国土交通省告示第1536号 地震その他の衝撃により生じた国土交通大臣が定める加速度並びに当該加速度を検知し、自動的に、かごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開き、又はかご内の人がこれらの戸を開くことができることとする装置の構造方法を定める件</p>	<p>（規定なし：昭和33年12月31日まで。なお、平成12年5月31日までは、施行令第129条の9）</p>

既存不適格事項No.13：エレベータ乗場戸に遮煙性能がない

*エレベーターの昇降路の戸を建築基準法施行令に適合する防火戸とみなす規定「昭和56年建設省告示第1111号」が、平成10年の建築基準法改正（改正前の法第38条が削除）に伴い、平成14年5月31日をもって失効したため、乗場戸の近傍で、遮炎・遮煙の両者の性能を有した防火設備で区画する必要（※）があります。

※昇降機の昇降路とその他の部分は、施行令第112条第11項及び第19項の規定により、遮煙性能を有する法第2条第九号の二口に規定する防火設備で区画

昭和56年建設省告示第1111号：エレベーターの昇降路の戸等については建築基準法施行令第110条第4項及び第112条第14項の規定によるものと同等以上の効力があると認める件 ⇒ 平成14年5月31日に失効

現行	旧
失効 【参考】 現行の建築基準法 第112条第11項及び 19項を適用	建築基準法（昭和25年法律第201号）第38条の規定に基づき、次の第1から第3までに該当するエレベーターの昇降路の戸並びに次の第1及び第2に該当する電動ダムウエーターの昇降路の戸については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号） <u>第110条第4項及び第112条第14項</u> の規定にかかわらず、これらの規定によるものと同等以上の効力があると認める。 （第1～第3略）

既存不適格事項No.14：ブロック塀の高さ等が規定を満たしていない

*平成30年6月18日に大阪府北部を震源とする地震により、コンクリートブロック造の塀が倒壊し、道路を通行中の小学生がお亡くなりになるという痛ましい事故が発生しました。このような被害が起きないように、当該条（施行令第62条の8）を遵守する必要があります。

*当該条は、昭和46年1月1日(昭和45年政令第333号)、昭和56年6月1日(昭和55年政令第196号)、平成12年6月1日(平成12年政令第211号)、平成13年1月6日(平成12年政令第312号)に改正されており、高さ等の規制が強化されています。

建築基準法施行令第62条の8：補強コンクリートブロック造 塀

現行

補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号（高さ1.2メートル以下の塀にあつては、第五号及び第七号を除く。）に定めるところによらなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

- 一 高さは、2.2メートル以下とすること。
- 二 壁の厚さは、15センチメートル（高さ2メートル以下の塀にあつては、10センチメートル）以上とすること。
- 三 壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径九ミリメートル以上の鉄筋を配置すること。
- 四 壁内には、径九ミリメートル以上の鉄筋を縦横に80センチメートル以下の間隔で配置すること。
- 五 長さ3.4メートル以下ごとに、径九ミリメートル以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの5分の1以上突出したものを設けること。
- 六 第三号及び第四号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあつてはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし、縦筋をその径の40倍以上基礎に定着させる場合にあつては、縦筋の末端は、基礎の横筋にかぎ掛けしないことができる。
- 七 基礎の丈は、35センチメートル以上とし、根入れの深さは30センチメートル以上とすること。

[参考]

*建築物に附属する塀についても、建築物本体と同様に、耐震診断義務付けの対象となっています。（平成30年政令第323号、平成30年国土交通省令第80号、平成30年国土交通省告示第1381号）（公布：平成30年11月30日、施行：平成31年1月1日）

*施行令第61条「組積造のへい」についても同様に高さ等の規定があります。

制定当初（昭和46年1月1日）

補強コンクリートブロック造のへいは、次の各号（高さ1.2メートル以下のへいにあつては、第五号及び第七号を除く。）に定めるところによらなければならない。ただし、構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

- 一 高さは、3メートル以下とすること。
- 二 壁の厚さは、15センチメートル（高さ2メートル以下のへいにあつては、10センチメートル）以上とすること。
- 三 壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅ぐう角部には縦に、それぞれ径九ミリメートル以上の鉄筋を配置すること。
- 四 壁内には、径九ミリメートル以上の鉄筋を縦横に80センチメートル以下の間隔で配置すること。
- 五 長さ3.2メートル以下ごとに、径九ミリメートル以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの5分の1以上突出したものを設けること。
- 六 第三号及び第四号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあつてはこれらの縦筋に、それぞれかぎかけして定着すること。
- 七 基礎のたけは、35センチメートル以上とし、根入れの深さは30センチメートル以上とすること。

基準類への未対応（◆）：自家発電設備の燃料不足（容量不足） [2/1]

* 自家発電設備の容量、連続運転可能時間及び燃料備蓄量は、「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準(平成6年12月15日建設省告示第2379号、改正平成25年3月29日国土交通省告示第309号)」に則り、甲類及び乙類の分類に応じて決定することとしています。

甲類：被災後においても必要な業務の継続が可能なものとする。
連続運転可能時間は、被災後に商用電力の復旧に要する時間とし、その想定が困難な場合は1週間程度とする。
また、燃料備蓄量は、商用電力の復旧に要する時間又は燃料の補給に要する時間のうち、短い方とする。ただし、その想定が困難な場合には、72時間程度とする。

乙類：被災後に避難、消火等の人命の安全のための設備機能が確保できるものとする。
連続運転可能時間及び燃料備蓄量は、原則として、施設利用者が避難に要する時間及び残務活動に必要な時間とし、その想定が困難な場合は10時間程度とする。

（「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」同解説より。なお、この基準（平成25年3月29日 国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号）は、官庁施設に適用するものです。）

* 「業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針」（平成22年3月31日 国営設第136号（最終改正 平成28年10月14日 国営設第92号））に則り、発災時においても、各官庁施設の行政機能を損なうことのないようにすることが肝要です。

基準類への未対応（◆）：自家発電設備の燃料不足（容量不足） [2/2]

業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針

平成22年3月31日 国営設第136号（最終改正 平成28年10月14日 国営設第92号）

現行

—

● 第2編 指針の解説

第3章 官庁施設の目標とする耐震安全性と機能

2.3.2. 基幹設備機能

非常時優先業務を行うための活動空間及び活動支援空間における機能を維持するために、次の事項に留意し、必要となる電力、通信・情報、給水・排水、空調、監視制御、エレベーター等に係る基幹設備機能を確保する。

① 発災後の人命と身体の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な基幹設備機能を相当期間継続できるものとする。

【参考】

● 大規模災害発生時における地方公共団体の業務継続の手引き（平成28年2月 内閣府（防災担当））

2章 業務継続計画の策定

2.5 必要資源に関する分析と対策の検討

2.5.1 必要資源の確保状況の確認と対策の検討

① 確保状況の確認

○どの程度の期間、自力で電力を確保する必要があるかを想定しておくため、停電期間（庁舎の停電の復旧時期の予想）について、被害想定の確認、電力会社への確認

② 対策の参考

○非常用発電機の購入、燃料の備蓄等による非常用の電力の確保

※人命救助の観点から重要な「72時間」は、外部からの供給なしで非常用電源を稼働可能とする措置が望ましい。