

# 建築基準法改正により維持保全計画の作成が必要な建築物の範囲が拡大されました。

建築基準法第8条第1項では、建築物の所有者や管理者等に対して建築物の敷地・構造・建築設備を常時適法な状態に維持保全すべき義務を課しています。第2項においては一定の建築物に関して必要に応じて、維持保全計画の作成や適切な措置を講じる義務が課されています。埼玉県三芳町倉庫火災（H29.2）などを経緯に使用段階の建築物における適法状態の維持に関する体制が強化されました。

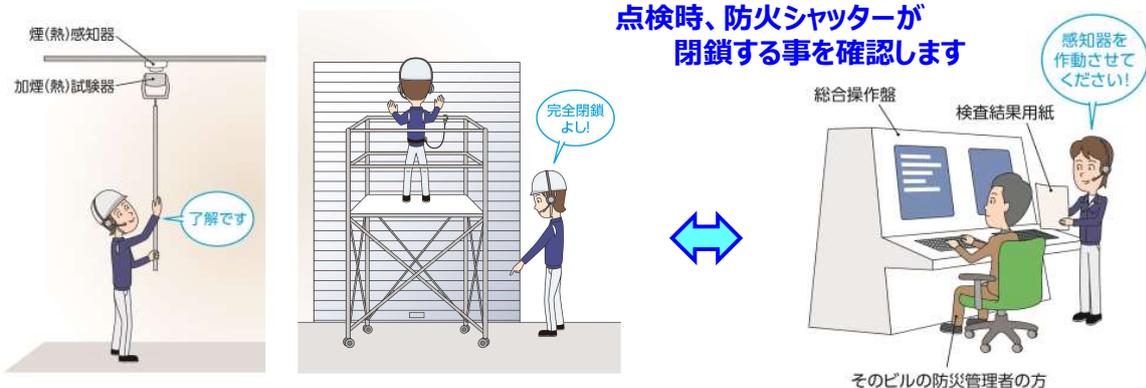
## 建築基準法の改正により 令和元年6月25日施行

維持保全計画の作成等が義務化される建築物の対象範囲が拡大されています。

(建築基準法第8条第2項、第3項・第9条の4)

- 床面積3,000㎡超の大規模倉庫は政令で維持保全計画の作成等が必要と定められました。(建築基準法施行令第13条の3)
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設

特に、今回の令和元年国交省告示第199号では、防火シャッターの閉鎖の状況として煙感知器等連動して床面まで降下させることなどの専門的な知識と技術が必要とされる点検基準が盛り込まれています。



防火シャッターの定期保守点検は、一般社団法人日本シャッター・ドア協会が認定する『防火シャッター・ドア保守点検専門技術者』に是非ご用命ください。

**維持保全計画の作成等が必要となる建築物の用途と規模 (令第13条の3：令和元年6月25日施行)**

用途	当該用途の規模・位置	
	政令で指定するもの	特定行政庁が指定しうるもの
	A欄 令第13条の3第1項	B欄 法第8条第2項第2号の政令で指定した特殊建築物及び、 その他政令(令第13条の3第2項)で定める建築物(事務所)
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	①階数が3階以上かつ床面積が 100㎡超200㎡以下 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
病院、有床診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、 寄宿舎、児童福祉施設等	①階数が3階以上かつ床面積が 100㎡超200㎡以下 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
学校、体育館、博物館、美術館、図書館、 ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、 スポーツの練習場	①階数が3階以上かつ床面積が 100㎡超200㎡以下 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
百貨店、マーケット、展示場、バー、キャバレー、 カフェ、ナイトクラブ、ダンスホール、料理店、 遊技場、公衆浴場、待合、物品販売業を営む店舗※	①階数が3階以上かつ床面積が 100㎡超200㎡以下 ②床面積が200㎡超	A欄以外の全て
倉庫、自動車庫、自動車修理工場、 映画スタジオ、テレビスタジオ	床面積が3,000㎡超	A欄以外の全て
市場、工場、危険物の貯蔵場、と畜場、 火葬場、汚物処理場	—	すべて
事務所その他これに類する用途 ※床面積10㎡以内のものを除く。	—	階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超

**維持管理指針に規定する内容 (国交省告示第199号：令和元年6月25日施行)**

定めるべき事項		大規模倉庫を対象とした計画策定にあたっての留意事項(下記に掲げる事項を定めること)
一 建築物の利用計画	・建築物又はその部分の用途等 ・将来の増改築の予定等に関する事項	
二 維持保全の実施体制	・維持保全を行うための組織  ・維持保全業務の委託 ・建築士その他専門技術者の関与等に関する事項	・防火シャッターの点検及びコンベヤその他の固定された設備の点検に関する責任者 ・コンベヤ等の新設又は防火上若しくは避難上支障を生じるおそれがある変更を行う場合の責任者への報告体制
三 維持保全の責任範囲	・計画作成者の維持保全の責任範囲に関する事項	・計画作成者が維持保全を行う計画の対象とする建築物又は建築物の部分
四 占有者に対する指導等	・建築物の破損時における通報 ・使用制限の遵守等に関する事項	
五 点検	・点検箇所 ・点検時期 ・点検者 ・点検に当たっての判断基準  ・結果の報告等に関する事項	・明確な点検時期(点検項目に応じて定期に定めること、コンベヤ等の新設・変更時は点検を行うこと)  <b>(1) 防火シャッターの閉鎖の支障となる物品の放置の状況</b> (防火シャッターの閉鎖の支障となる物品が放置されていること。) <b>(2) 煙感知器、熱感知器及び熱煙複合式感知器の感知の状況</b> (火災による煙若しくは火熱を感知せず、又は適切な信号を発信しないこと。) <b>(3) 防火シャッターの閉鎖の状況</b> (煙感知器、熱感知器又は熱煙複合式感知器と連動して床面まで降下しないこと。) <b>(4) 防火シャッターの閉鎖に支障が生じることを防止するためにコンベヤ等に設けられる装置(防火シャッターと連動してコンベヤの一部を可動させる装置)の作動の状況</b> (正常に作動しないこと。)  ・点検結果の適切な記録・維持保全の責任者への報告等に関する事項
六 修繕	・修繕計画の作成 ・修繕工事の実施等に関する事項	
七 図書の作成、保管等	・維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項	・点検結果を記録した図書、その他維持保全に必要な図書の保管(明確な保管期限)
八 資金計画	・点検・修繕等の資金の確保 ・保険等に関する事項	
九 計画の変更	・計画の変更の手続き等に関する事項	
十 その他	・維持保全を行うために必要な事項	・コンベヤ等の新設・変更時に、建築基準関係規定(直通階段、非常用照明等)に適合していることを一級建築士が確認すること

※ お問い合わせにつきましては、一般社団法人日本シャッター・ドア協会、または協会会員各社にお願いします。