

特定建築物の調査者、所有者・管理者の皆様へ

特定建築物定期調査の告示改正と仙台市の取扱いについて

仙台市では、R7年7月1日以降も、常時閉鎖式防火扉及び換気設備等(換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、可動式防煙壁)の調査は、これまでどおり特定建築物定期調査の調査項目となります。

告示改正前		告示改正後																
建築物定期調査(3年毎に実施)		建築物定期調査(3年毎に実施)																
<table border="1"> <tr><th colspan="2">常時閉鎖式防火設備</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td>運動エネルギー等</td><td>物品の放置</td></tr> <tr><td>劣化及び損傷</td><td>固定状況</td></tr> </table>	常時閉鎖式防火設備		設置	作動	運動エネルギー等	物品の放置	劣化及び損傷	固定状況	➡	<table border="1"> <tr><th colspan="2">常時閉鎖式防火設備</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td>運動エネルギー等</td><td>物品の放置</td></tr> <tr><td>劣化及び損傷</td><td>固定状況</td></tr> </table>	常時閉鎖式防火設備		設置	作動	運動エネルギー等	物品の放置	劣化及び損傷	固定状況
常時閉鎖式防火設備																		
設置	作動																	
運動エネルギー等	物品の放置																	
劣化及び損傷	固定状況																	
常時閉鎖式防火設備																		
設置	作動																	
運動エネルギー等	物品の放置																	
劣化及び損傷	固定状況																	
<table border="1"> <tr><th colspan="2">換気設備</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td></td><td>物品の放置</td></tr> </table>	換気設備		設置	作動		物品の放置	➡	<table border="1"> <tr><th colspan="2">換気設備</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td></td><td>物品の放置</td></tr> </table>	換気設備		設置	作動		物品の放置				
換気設備																		
設置	作動																	
	物品の放置																	
換気設備																		
設置	作動																	
	物品の放置																	
<table border="1"> <tr><th colspan="2">排煙設備</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td colspan="2">維持保全の状況</td></tr> </table>	排煙設備		設置	作動	維持保全の状況		➡	<table border="1"> <tr><th colspan="2">排煙設備</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td colspan="2">維持保全の状況</td></tr> </table>	排煙設備		設置	作動	維持保全の状況					
排煙設備																		
設置	作動																	
維持保全の状況																		
排煙設備																		
設置	作動																	
維持保全の状況																		
<table border="1"> <tr><th colspan="2">非常用の照明装置</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td></td><td>物品の放置</td></tr> </table>	非常用の照明装置		設置	作動		物品の放置	➡	<table border="1"> <tr><th colspan="2">非常用の照明装置</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> <tr><td></td><td>物品の放置</td></tr> </table>	非常用の照明装置		設置	作動		物品の放置				
非常用の照明装置																		
設置	作動																	
	物品の放置																	
非常用の照明装置																		
設置	作動																	
	物品の放置																	
<table border="1"> <tr><th colspan="2">可動式防煙壁</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> </table>	可動式防煙壁		設置	作動	➡	<table border="1"> <tr><th colspan="2">可動式防煙壁</th></tr> <tr><td>設置</td><td>作動</td></tr> </table>	可動式防煙壁		設置	作動								
可動式防煙壁																		
設置	作動																	
可動式防煙壁																		
設置	作動																	

➡ 告示改正により削除される項目を、仙台市建築基準法施行細則に定めます。

- 告示改正により、常時閉鎖式防火扉や換気設備等の調査項目は、それぞれ防火設備定期検査や建築設備定期検査の対象となりますが、仙台市ではこれまでどおり特定建築物定期調査の調査項目となります(防火設備定期検査、建築設備定期検査はこれまでと変更なし)。
- 上記のほかに、調査項目(スプリンクラー設備)の追加、図面への防火区画の明示などの法改正もありますので、調査結果表をご確認ください。

【参考】
市細則に付加する調査項目 (別紙1)
調査結果表の書き方について (別紙2)

【問い合わせ先】
仙台市都市整備局建築指導課
TEL:022-214-8348 FAX:022-211-1918

市細則に付加する調査項目

市細則に付加する調査項目、調査の方法、判定基準は以下のとおりです。

番号	調査項目		調査方法	判定基準	
(1)	常時閉鎖又は作動した状態にある防火扉(以下「常閉防火扉」という。)	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況	目視又はこれに類する方法(以下「目視等」という。)により確認する。	物品が放置されていることにより常閉防火扉の閉鎖又は作動に支障があること。	
(2)		扉の取付けの状況	目視等又は触診により確認する。	取付けが堅固でないこと。	
(3)		扉、枠及び金物の劣化及び損傷の状況	目視等により確認する。	変形、損傷又は著しい腐食により遮炎性能又は遮煙性能に支障があること。	
(4)		固定の状況	目視等により確認する。	常閉防火扉が開放状態に固定されていること。	
(5)	常閉防火扉又は戸(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第112条第19項第2号に規定する戸に限る。以下同じ。)	各階の主要な常閉防火扉(人の通行の用に供する部分に設けるものに限る。)又は戸(以下「常閉防火扉等」という。)の作動の状況	常閉防火扉等の閉鎖時間をストップウォッチ等により測定し、扉の質量により運動エネルギーを確認するとともに、必要に応じてプッシュプルゲージ等により閉鎖力を測定する。ただし、3年以内に実施した建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第12条第3項の規定に基づく検査(以下「定期検査」という。)の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	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48年建設省告示第2563号)第1第1号の規定に適合しないこと。	
(6)	居室の採光及び換気	換気設備の作動の状況	各階の主要な換気設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	換気設備が作動しないこと。	
(7)		換気の妨げとなる物品の放置	目視等により確認する。	換気の妨げとなる物品が放置されていること。	
(8)	階段	特別避難階段	階段室又は政令第123条第3項第1号に規定するバルコニー若しくは付室の排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	排煙設備が作動しないこと。
(9)	排煙設備等	防煙壁	可動式防煙壁の作動の状況	各階の主要な可動式防煙壁の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	可動式防煙壁が作動しないこと。
(10)		排煙設備	排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	排煙設備が作動しないこと。
(11)	その他の設備等	非常用エレベーター	昇降路又は政令第129条の13の3第3項に規定する乗降口ビームの排煙設備の作動の状況	各階の主要な排煙設備の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	排煙設備が作動しないこと。
(12)		非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況	各階の主要な非常用の照明装置の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した定期検査の記録がある場合にあっては、当該記録により確認することで足りる。	非常用の照明装置が作動しないこと。
(13)			照明の妨げとなっている物品の放置	目視等により確認する。	照明の妨げとなっている物品が放置されていること。

調査結果表の書き方について

市細則に付加する調査項目(別紙1)の調査結果表、定期調査報告書は下記のとおり記載するよう
 お願いします。

【調査結果表】

① 調査結果表(別記第一号)7「上記以外の調査項目」欄に「別添参考様式による」と記載します。

7	上記以外の調査項目				
	別添参考様式による				
その他確認事項					

② 仙台市が作成した参考様式(次ページ)に調査結果を記入し、調査結果表(別記第一号)と併せて
 添付してください。

【定期調査報告書】

第3面2欄「調査の状況」に記載する際は、「**建築物の内部**」「**避難施設等**」の区分に応じてご記入く
 ださい。

別記第一号 別添(参考様式) (A4) 調査結果表 (番号7:市細則 追加調査項目分)

当該調査に 関与した調 査者	代表となる調査者	氏 名
	その他の調査者	
		調査者番号

番号	調 査 項	調査の状況
7	建築物の内部	
付4(1)	常閉防火扉	閉鎖又 懸垂 取 付
付4(2)		取 付
付4(3)		取 付
付4(4)		取 付
付4(5)	常閉防火扉又は戸	取 付
付4(6)	居室の採光及び換気	取 付
付4(7)		取 付
7	避難施設等	
付5(1)	階段 特別避難階段	取 付
付5(2)	等設排 煙機	取 付
付5(3)	防煙壁 排煙設備	取 付
付5(4)	取 付 非 常 用 エ レ ベ ー タ ー	取 付
付5(5)	取 付 非 常 用 の 照 明 装 置	取 付
付5(6)		取 付

(第三面)

調査等の概要

【1. 調査及び検査の状況】

【イ. 今回の調査】 年 月 日実施

【ロ. 前回の調査】 実施 (年 月 日報告) 未実施

【ハ. 建築設備の検査】 実施 (年 月 日報告) 未実施

【ニ. 昇降機等の検査】 実施 (年 月 日報告) 未実施

【ホ. 防火設備の検査】 実施 (年 月 日報告) 未実施

【2. 調査の状況】

(敷地及び地盤)

【イ. 指摘の内容】 要是正の指摘あり (既存不適格 指摘なし

【ロ. 指摘の概要】

【ハ. 改善予定の有無】 有 (年 月に改善予定) 無

(建築物の外部)

【イ. 指摘の内容】 要是正の指摘あり (既存不適格) 指摘なし

【ロ. 指摘の概要】

【ハ. 改善予定の有無】 有 (年 月に改善予定) 無

(屋上及び屋根)

【イ. 指摘の内容】 要是正の指摘あり (既存不適格) 指摘なし

【ロ. 指摘の概要】

【ハ. 改善予定の有無】 有 (年 月に改善予定) 無

(建築物の内部)

【イ. 指摘の内容】 要是正の指摘あり (既存不適格) 指摘なし

【ロ. 指摘の概要】

【ハ. 改善予定の有無】 有 (年 月に改善予定) 無

(避難施設等)

【イ. 指摘の内容】 要是正の指摘あり (既存不適格) 指摘なし

【ロ. 指摘の概要】

【ハ. 改善予定の有無】 有 (年 月に改善予定) 無

(その他)

【イ. 指摘の内容】 要是正の指摘あり (既存不適格) 指摘なし

【ロ. 指摘の概要】

【ハ. 改善予定の有無】 有 (年 月に改善予定) 無

【3. 石線を添加した建築材料の調査状況】 (該当する案)

調査結果表 (番号7 : 市細則 付加調査項目分)

当該調査に 関与した調 査者	代表となる調査者	氏名	調査者番号
	その他の調査者		

番号	調査項目	調査結果			担当 調査者 番号
		指摘 なし	要是正	既 存 不 適 格	
7	建築物の内部				
付4(1)	常閉防火扉	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況			
付4(2)		扉の取付けの状況			
付4(3)		扉、枠及び金物の劣化及び損傷の状況			
付4(4)		固定の状況			
付4(5)	常閉防火扉又は戸	各階の主要な常閉防火扉（人の通行の用に供する部分に設けるものに限る）又は戸の作動の状況			
付4(6)	居室の採光及び換気	換気設備の作動の状況			
付4(7)		換気の妨げとなる物品の放置			

7 避難施設等					
付5(1)	階段	特別避難階段	階段室又はバルコニー若しくは付室の排煙設備の作動の状況		
付5(2)	等設排 煙壁	防煙壁	可動式防煙壁の作動の状況		
付5(3)		排煙設備	排煙設備の作動の状況		
付5(4)	設 備 の 他 の	非常用エレベーター	乗降ロビー等の排煙設備の作動の状況		
付5(5)		非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況		
付5(6)			照明の妨げとなる物品の放置		

特記事項				
番号	調査項目	指摘の具体的内容等	改善策の具体的内容等	改善（予 定）年月

(注意)

- ① 当該参考様式は、平成20年国土交通省告示第282号第2の規定により仙台市が付加した調査項目について、別記第一号調査結果表の番号7「上記以外の調査項目」欄に記載する内容を、別紙で記載するための参考様式です。参考様式のため、必ずしもこれによる必要はありませんが、この様式を使用する場合は、別記第一号様式の7に「別添参考様式による」と記載し、以下の②から⑩により調査結果等を記入してください。また、参考様式を使用しない場合には、この様式の「調査項目」全ての調査結果等が分かる資料を添付してください。
- ② この書類は、建築物ごとに作成してください。
- ③ 記入欄が不足する場合は、枠を拡大、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入して添えてください。
- ④ 「当該調査に関与した調査者」欄は、建築基準法施行規則別記第36の2様式第一面3欄に記入した調査者について記入し、「調査者番号」欄に調査者を特定できる番号、記号等を記入してください。当該建築物の調査を行った調査者が1人の場合は、その他の調査者欄は記入不要です。
- ⑤ 該当しない調査項目がある場合は、その「調査結果」欄及び「担当調査者番号」欄に「一」を記入してください。
- ⑥ 「調査結果」欄は、令和7年仙台市告示第367号に掲げる各調査項目ごとに記入してください。
- ⑦ 「調査結果」欄のうち「要是正」欄は、令和7年仙台市告示第367号に掲げる調査項目について各判定基準に該当する場合に○印を記入してください。
- ⑧ 「検査結果」欄のうち「指摘なし」欄は、⑦に該当しない場合に○印を記入してください。
- ⑨ 「既存不適格」欄は、「要是正」欄に○印を記入した場合で、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものであることが確認されたときは、○印を記入してください。
- ⑩ 「特記事項」は、調査の結果、要是正の指摘があった場合のほか、指摘がない場合にあっても特記すべき事項がある場合に、該当する調査項目の番号、調査項目を記入し、「指摘の具体的内容等」欄に指摘又は特記すべき事項の具体的内容を記入するとともに、改善済みの場合及び改善策が明らかになっている場合は「改善策の具体的内容等」欄にその内容を記入し、改善した場合は「改善（予定）年月」欄に当該年月を記入し、改善予定年月が明らかになっている場合は「改善（予定）年月」欄に当該年月を（ ）書きで記入してください。
- ⑪ 配置図及び各階平面図を別添1の様式に従い添付し、指摘(特記すべき事項を含む)のあった箇所や撮影した写真の位置等を明記してください。
- ⑫ 要是正とされた調査項目(既存不適格の場合を除く。)については、要是正とされた部分を撮影した写真を別添2の様式に従い添付してください。