

### 3. 対象の把握

- ① 複合用途建築物の判断
- ② 台帳の整備（物件の把握）



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

19

#### 複合用途建築物の取扱い【報告対象】



① 複合用途建築物の判断

- 原則として、複合用途建築物については、定期報告の対象となる部分が一部にでも含まれていれば、当該建築物の全体について定期報告を求めることとする方針。
- ただし、各特定行政庁において、「安全上支障がないもの」と判断される部分については、報告の対象から除くことができる（P32参照）。

具体例

3F：有床診療所（400㎡）	「有床診療所」が3階→報告対象
2F：飲食店（400㎡）	「飲食店」が2階・500㎡未満→報告対象外
1F：物販店舗（400㎡）	「物販店舗」が1階→報告対象外

原則、建築物全体が報告対象

20

## 複合用途建築物の取扱い【複数の報告対象がある場合】

①複合用途建築物の判断

- 原則として、定期報告の対象となる部分が複数含まれている複合用途建築物について、各部分ごとに特定行政庁が定める報告時期（報告の間隔）が異なる場合、最も報告の間隔が短い類型に応じて報告を求めることが考えられる。
- ただし、上記の考え方は、事例であり、各特定行政庁における運用において、必要に応じて、報告の時期を定めることを妨げるものではない。

具体例

3 F : 有床診療所 (600㎡)	} 「有床診療所」が3階→報告対象 (3年に1度)
2 F : 飲食店 (600㎡)	
1 F : 物販店舗 (600㎡)	

建築物全体について、  
2年に1度の報告を行なうべき建築物として取り扱う

21

## 複合用途建築物の取扱い【床面積の算定方法】

①複合用途建築物の判断

- 床面積の合計の算出に当たっては、「法別表第一に掲げる各用途」又は「事務所その他これに類する用途」（以下「特定用途」という。）ごとに、それぞれの用途について算定することを原則とする方針。
- 同一の特定用途の部分が複数存在する場合は、部分ごとに床面積を算出するのではなく、特定用途の単位ごとに床面積を算出することとする方針。

基本的な考え方

事務所	} 「法別表第一に掲げる各用途」 + 「事務所」ごとに、 「相互に独立した用途」として取り扱う。
物販店舗	
飲食店	

複数の同一用途の部分がある場合

事務所				} 同一用途でテナントが異なるものが複数入っている場合は、 全体で当該用途を構成するものとする。
物販店舗				
飲食①	飲食②	飲食③	飲食④	

22

## 複合用途建築物の取扱い【共用部分の考え方】

①複合用途建築物の判断

- 複合用途建築物において、各用途の利用者が共有する廊下、階段、便所など（共用部分）の床面積については、各用途における専用部分の床面積に応じて按分した上で、各用途の床面積に算入することとする方針。
- 各用途の床面積の合計は、按分された共用部分の床面積を算入した状態で判断することが考えられる。



中央の廊下・階段部分については、「飲食店」、「物販店舗」の利用者が共同使用する部分

$$200\text{㎡} + (30\text{㎡} \times 2/3) = 220\text{㎡}$$

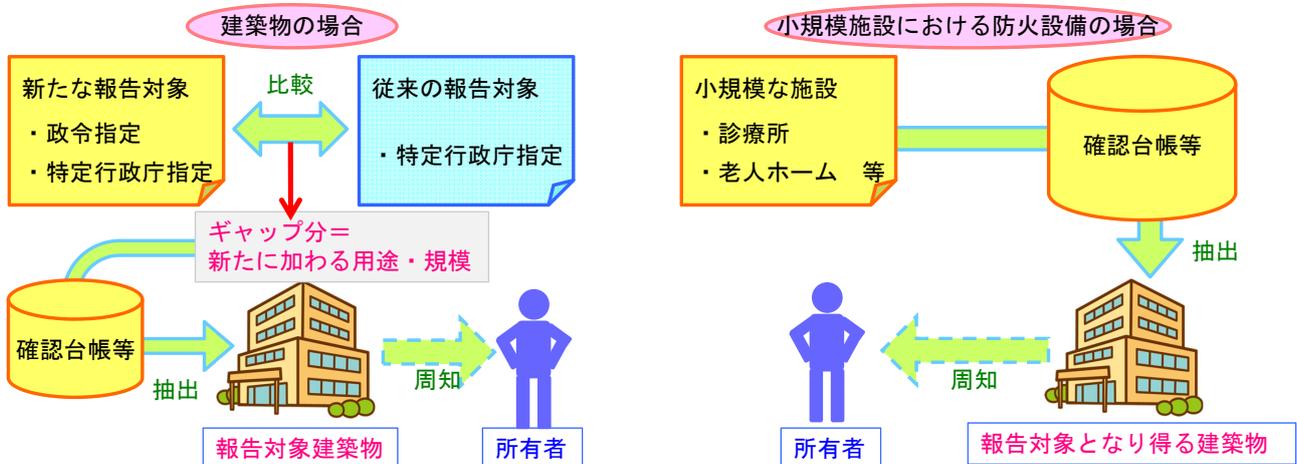
$$100\text{㎡} + (30\text{㎡} \times 1/3) = 110\text{㎡}$$

23

## 台帳等を活用した定期報告対象の把握

②台帳の整備（物件の把握）

- 定期報告の対象となる建築物・建築設備等の把握については、各種台帳等を活用して、「対象となる可能性のある建築物・建築設備等」の所有者に対して、制度の周知（維持保全の努力義務、報告義務など）を求めていくことが必要。
- 特に、建築物や小規模な診療所等に設置する防火設備などについては、今回の改正によって対象が増加する場合もあるものと想定されるが、具体的には、以下のような把握方法が想定される。



- 今回の改正により、新たに定期報告の対象になるものとして、病院、有床診療所、高齢者、障害者の就寝の用に供する施設が想定されるため、国土交通省から厚生労働省に対して、地方公共団体における関係部局の台帳の開示や建築基準法に基づく定期報告制度の周知などに協力をお願いしているところ。
- また、消防部局とは、日頃の連携体制を活かして、必要な情報の提供を受けるなどして、対象建築物の把握に努めること。

24