

グループホームなど社会福祉施設等の 施設整備と維持管理について

平成25年10月の福岡市の診療所火災においては、10名の尊い命がなくなりました。この火災は、建築基準法の規定に適合していない部分や施設の維持管理が十分でなかったことが、大きな被害につながった原因の一つといわれています。

認知症高齢者グループホームにおいても、火災によって多数の入居者が死傷する事故が起きています。

建築基準法ではグループホームなどの社会福祉施設等（以下「社会福祉施設等」※）も、火災等の非常時に大きな災害につながる恐れがある用途の建築物であるとして特殊建築物に位置づけられており、建築物には防火戸等による防火区画の適切な設定、非常用照明、内装制限、避難階段、前面空地の確保など多くの安全対策が必要とされています。

以下に施設整備及び維持管理について、基本的な事項をまとめました。事業計画、日常の維持管理のあり方の参考として、ご活用いただき適切な整備、管理をお願いします。

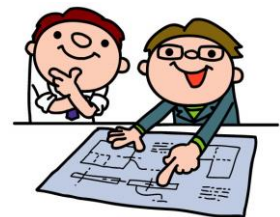
※社会福祉施設等：グループホーム、児童福祉施設、老人福祉施設、障害者福祉施設など

I 基本的な留意事項

1 適切な施設整備について

社会福祉施設等を新築、増築もしくは既存の建築物を活用して事業計画、施設の設計をしようとする場合は、火災などの非常時に入居者の安全対策を図る施設の整備が必要となります。

計画にあたりましては、建築士、建築設計事務所などに相談のうえ、建築基準法及び消防法その他関係法令及び関係通知を遵守してください。



2 適切な維持管理等について

建築物の所有者、管理者等は、常に建築物を適法な状態に維持するよう努めなければなりません。社会福祉施設等は、迅速に避難することが困難な方が利用されている施設であることを十分認識し、特に防火・避難に関して安全な施設管理を心掛けてください。（維持管理のチェックポイントを参考にしてください。）

また、自衛消防訓練（消火・通報・避難）を適切に実施し、災害に対する行動を身につけておくことが必要です。

3 違反になりやすい事項について

(1) 実態的な違反事項について

認知症高齢者グループホーム火災を受けた全国の類似施設に対しての緊急点検では、非常用照明装置のバッテリー切れや敷地内通路等の避難経路の幅が不足しているもの、あるいは排煙設備、間仕切り壁、内装制限の違反などが見受けられました。

(2) 手続き的な違反事項について

既存建築物を活用して、事業を行う場合の手続き違反等が見受けられます。新築、増築を行わず住宅や事務所などの既存建築物を活用して、100 m²を超える規模の社会福祉施設等の用途に変更する場合、建築基準法による用途変更の建築確認申請が必要となります。

※建築基準法の改正により基準が緩和され、平成30年10月からは200m²を超える規模に用途変更する場合に用途変更の建築確認申請が必要となる予定です。

●増改築や用途変更などを行う時は、必ず建築士などの建築専門家や建築行政窓口にご相談のうえ、適切な手続きを行ってください。

なお、手続きが不要でも、防火規定の強化や避難設備の設置など法を遵守する必要はあります。



☆☆☆☆☆☆☆☆ ポイント ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- 特殊建築物は、防火避難規定を強化しており、社会福祉施設等は特殊建築物に該当する。
- 防火避難規定について、非常用照明装置や排煙設備、内装制限、敷地内通路に対して違反となりやすい。
- 既存の建築物をそのまま社会福祉施設等として使用すると違反となる場合がある。また、用途変更申請が必要な場合がある。
- 手続きが不要でも、防火規定の強化や避難設備の設置が必要になることがある。

II 具体的な維持管理のチェックポイント

規定	内容	維持管理等	備考
非常用の照明装置	火災で停電になっても早急に避難するために設置されているものが非常用の照明装置です。この照明は避難路を照らすもので、消防法に基づく緑色の誘導灯は避難口を示したものです。	主電源を落したり、点検ひもを引いて照明がつかますか。バッテリーや電球が切れてつかない場合があります。点灯しない場合は取り替えが必要です。	
排煙窓	火災時に最も怖いものが煙と有毒ガスです。火災により発生した煙やガスを、建物内で拡散することを防ぎ、速やかに屋外へ排出するための仕組みが排煙窓や排煙設備などです。	排煙窓が円滑に開閉できますか。開放装置（オペレーターやチェーン）や窓等が家具や荷物で隠れていたり、チェーン等が切れていませんか。開放方法はあらかじめ確認しておきましょう。	

規定	内容	維持管理等	備考
内装制限	火災の拡大を防ぎ避難と消防活動を促進するため、壁や天井などの内装仕上げを燃えにくいものなどにする必要があります。	火気を使用する居室等（※）で内装材料が、木質などの燃えやすいものになっていませんか。内装工事を行う際は建築士等に相談しましょう。	※ 調理室やボイラー室などの火気を使用している部屋、煙を逃がすための窓等が設けられていない部屋、床面積が200㎡以上の建物など。
防火扉（※）	階段に面する扉は、避難するための階段を炎や煙から守ると共に、上階への煙の拡散を防ぐ役割があります。	防火扉の開閉に障害となる物は除去しましょう。防火扉が自動的にきちんと閉まらない場合はドアクローザー等の調整が必要です。木製扉やアルミ扉は防火扉に変更する必要があります。	※防火区画を形成する扉が該当。
廊下・敷地内通路等の避難経路	火災時の避難には、居室から屋外までの避難通路（※）の確保が大切です。2方向の避難経路が必要となる場合があります。	廊下などの避難経路に避難の障害となる物を置いていませんか。避難経路は道路まできちんと確保しましょう。	※法による規定が適用されない建築物でも、できるだけ、2方向の避難経路を確保が望まれます。
階段	階段は、いざというときに避難する大切なところです。普段使用していない階段も、安全に避難できるように維持管理が必要です。	避難の障害となる物を置いていませんか。火災の原因や避難に支障となるような物を置かないようにしましょう。	
外壁の開口部等（延焼の恐れのある部分※）	他の建物等からの延焼防止のため、外壁の窓などには防火設備等を設けなければならない場合があります。	防火設備等を設けなければならない窓に網入ガラスや、換気扇等にダンパー等が設置されていますか。	※ 隣地境界線及び道路中心線から1階にあっては3m以内、2階以上の階にあっては5m以内の部分を行います。
非常用の進入口	3階建て以上の建物には、火災時に消防隊が進出し消火・救助活動が行えるよう道路等に面して進入口等を設置することが必要です。	道路側に面した窓（75cm×1.2mなどの大きさ）などに面して、家具や荷物等の障害物はありますか。	進入口がある部分まで緊急車両が進入できる4mの通路が必要。

Ⅲ 既存建築物を活用した事業計画（増築・改築・用途変更）時のチェックポイント

規定	内容	ポイント
耐火建築物、準耐火建築物としなければならない特殊建築物	3階以上の階をグループホーム等で使用する場合は、耐火建築物。また、2階の床面積が300㎡を超える場合は、準耐火建築物。	既存の建築物を利用する場合、耐火建築物または準耐火建築物となっているか確認が必要。
2以上の直通階段	寝室（居室）の床面積が100㎡を超えるもの（老人福祉施設と併設され一体的な計画となっているものは、50㎡を超えるもの）	避難階に通じる直通階段が2つ以上必要となるので、直通階段の数の把握を行う。
建築物の界壁等	防火上主要な間仕切り壁（居室と廊下を仕切る壁など）は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏まで達せしめなければならない。	既存の住宅、事務所等を活用する場合は、界壁の工事が必要。（ただし、スプリンクラー設備を設けた場合や小規模で避難が極めて容易な構造とする場合には適用除外となる。）界壁の有無は小屋裏点検口などで確認。
廊下の幅	寝室（居室）の床面積が200㎡を超えるものは、廊下の幅が1.6m以上（片廊下の場合は、1.2m以上）	既存建築物の廊下の有効幅を確認。
非常用の照明装置	居室及び居室から屋外へ通じる廊下、階段には非常用照明装置が必要。	通常の照明ではない。（なお、既存の建築物に後付で容易に設置できるよう、特別な配線工事が不要な非常用の照明装置もある。）

●維持管理のチェックポイントも併せてチェックしてください。

IV 相談窓口（建築に係るもの）

相談窓口	電話番号	管轄区域
福岡県土整備事務所 建築指導課	092-641-0169	古賀市、糸島市、糟屋郡
久留米県土整備事務所 建築指導課	0942-44-5225	小郡市、うきは市、三井郡
那珂県土整備事務所 建築指導課	092-513-5572	筑紫野市、春日市、大野城市、 太宰府市、筑紫郡
北九州県土整備事務所 建築指導課	093-691-4585	中間市、宗像市、福津市、 遠賀郡
飯塚県土整備事務所 建築指導課	0948-21-4945	飯塚市、嘉麻市、嘉穂郡
南筑後県土整備事務所 柳川支所 建築指導課	0944-72-2564	柳川市、大川市、みやま市、 三潨郡
八女県土整備事務所 建築指導課	0943-22-6993	八女市、筑後市、八女郡
朝倉県土整備事務所 建築指導課	0946-22-1859	朝倉市、朝倉郡
京築県土整備事務所 建築指導課	0979-82-3364	行橋市、豊前市、京都郡、 築上郡
田川県土整備事務所 建築指導課	0947-42-9117	田川市、田川郡
直方県土整備事務所 建築指導課	0949-22-5639	直方市、宮若市、鞍手郡

●北九州市、福岡市、大牟田市、久留米市の各区域については、各市建築担当部局にご相談ください。

北九州市 建築都市局指導部 建築審査課（施設整備）	093-582-2535
監察指導課（維持管理等）	093-582-2918
福岡市 住宅都市局建築指導部 建築審査課（施設整備）	092-711-4576
監察指導課（維持管理等）	092-711-4719
大牟田市 都市整備部 建築住宅課	0944-41-2787
久留米市 都市建設部 建築指導課	0942-30-9089

●スプリンクラー設備、自動火災報知設備などの消防用設備のご相談は、各市町村消防本部にお問い合わせください。



問い合わせ先

福岡県建築都市部建築指導課
Tel 092-643-3722