3　工事完了後も「定期的な調査・報告」が必要です！

一定規模以上の障害者グループホームの所有者等は、**定期的に建築物の構造や建築設備等について、建築物調査員等に調査又は検査**させ、その結果を**特定行政庁に報告することが義務付けられています。**

〔表：定期報告の対象となる障害者グループホーム〕

定期報告の対象となる障害者グループホーム（次のいずれかに該当する場合）	報告時期		
	建築物	建築設備※10	防火設備※11
① 3階以上の階で用途面積が100㎡を超えるもの、又は、地階で用途面積が100㎡を超えるもの※12	3年ごと（次回：R5年度）	毎年	毎年
② 用途面積が全体で300㎡以上かつ2階で100㎡以上あるもの			
③ 用途面積が200㎡以上、300㎡未満のもの（①、②に該当するものを除く。）	－	－	

※10　定期報告が必要な建築設備は、次のとおりです。
換気設備：建築基準法第28条第2項ただし書き又は同条第3項の規定により、第1種機械換気設備（換気上有効な給気機及び排気機を設けたものをいう。）又は中央管理方式の空気調和設備を設けたもの
排煙設備：建築基準法第35条の規定による排煙設備で、排煙機を設けたもの
非常用の照明設備：建築基準法第35条の規定による非常用の照明装置で、予備電源を別置きにしているもの

※11　定期報告が必要な防火設備は、建築基準法施行令109条第1項の規定による防火設備（常時閉鎖式の防火設備・防火ダンパー及び外壁開口部の防火設備を除く。）となります。

※12　用途によって定期報告の対象とならない施設があります。詳しくは、新潟県建築住宅課のホームページをご覧ください。
（http://www.pref.niigata.lg.jp/jutaku/1356840212133.html）

4　県内における建築基準法の所管

新　潟　県	所　　管※13	連　絡　先
新発田地域振興局地域整備部建築課	村上市、阿賀野市、胎内市、聖籠町、関川村、粟島浦村	TEL：0254-26-9199
新潟地域振興局地域整備部建築課	五泉市、阿賀町	TEL：025-273-3204
三条地域振興局地域整備部建築課	加茂市、燕市、田上町、弥彦村	TEL：0256-36-2319
長岡地域振興局地域整備部建築課	小千谷市、見附市、出雲崎町、刈羽村	TEL：0258-38-2625
南魚沼地域振興局地域整備部建築課	十日町市、魚沼市、南魚沼市、湯沢町、津南町	TEL：025-772-3958
上越地域振興局地域整備部建築課	糸魚川市、妙高市	TEL：025-526-9529
佐渡地域振興局地域整備部建築課	佐渡市	TEL：0259-74-3339

※13　上表以外の区域は、特定行政庁である新潟市、長岡市、上越市、柏崎市、三条市及び新発田市が所管しています。

〔本紙に関するお問い合わせ先〕
〒950-8570　新潟県新潟市中央区新光町４－１
新潟県土木部都市局建築住宅課建築指導係
Tel：025-280-5441（直通）、Fax：025-285-6840、E-mail:ngt160030@pref.niigata.lg.jp

令和2年11月13日時点

「障害者グループホーム」を新設等する場合は、建築基準法の手続きにご注意ください！

既存の住宅の用途を変更して「障害者グループホーム」とする場合にも注意が必要です！

身体・知的・精神障害者等が「世話人等」の支援を受けながら、地域の住宅又はマンション等で共同生活する「障害者グループホーム」は、建築基準法の用途分類において「寄宿舎等※1」として取り扱われ、一般的な住宅等と比べて厳しい防火・避難関係規定の適用を受けます。

※1　各住戸に便所、洗面所及び台所を備えた施設は共同住宅として取り扱われます。

1　工事を着手する前に「建築確認申請」が必要です！

○　**「障害者グループホーム」を新築し**、又は、**既存住宅を改造して「障害者グループホーム」とする場合**、建築主は、下表の区分に従い、建築工事を着手する前に、建築確認申請書を特定行政庁※2又は指定確認検査機関に提出し、**建築基準法令に適合しているかどうかの確認を受けなければなりません。増改築等※3を行う場合も同様です。**

○　また、建築確認申請が不要な規模の新築等であっても、**建築基準法を遵守することが所有者に義務付けられています。**

○　建築基準法の適合状況については、専門的な知識が必要となりますので、**事業計画を進める前に、建築士※4へ相談することをお勧めします。**

※2　県内の特定行政庁は、新潟市、長岡市、上越市、柏崎市、三条市及び新発田市で、その他の市町村については新潟県です。

※3　既存の障害者グループホームを増改築又は大規模の修繕・模様替を行う場合も、その規模等に応じて建築確認申請が必要となります。

※4　お知り合いの建築士が身近にいない場合などには、公益社団法人新潟県建築士会（TEL：025-378-5666）にお問い合わせいただくことも可能です。公益社団法人新潟県建築士会から地域の建築士をご紹介させていただきます。

〔表：建築確認申請が必要な障害者グループホーム〕

区　分		「障害者ｸﾞﾙｰﾌﾟﾎｰﾑ」を新築する場合		既存建築物の用途を変更して「障害者ｸﾞﾙｰﾌﾟﾎｰﾑ」とする場合	
障害者グループホームの用途面積※5		200㎡以内	200㎡超え	200㎡以内	200㎡超え
都市計画	区域等内	**必　要**	**必　要**	不　要	**必　要**
	区域等外	不　要※6	**必　要**	不　要	**必　要**

※5　一つの建築物に障害者グループホームと児童福祉施設等がある場合、上表の用途面積欄は障害者グループホームと児童福祉施設等の延べ床面積の合計で判断してください。

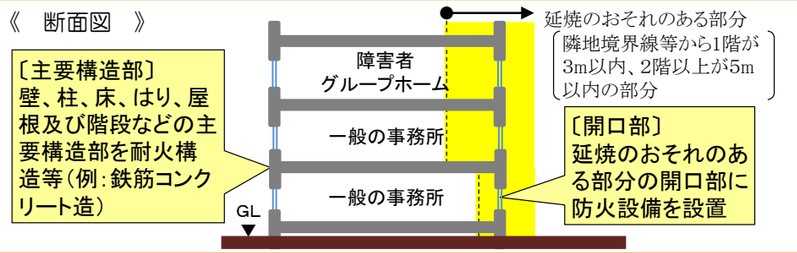
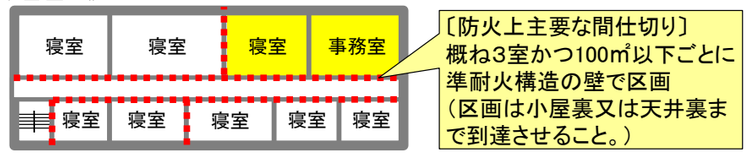
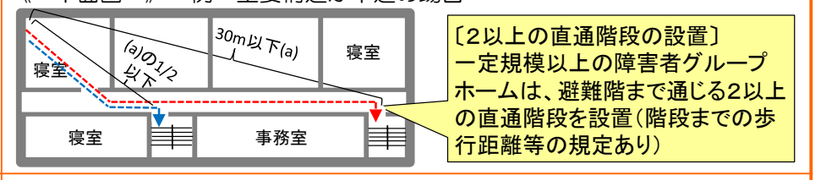
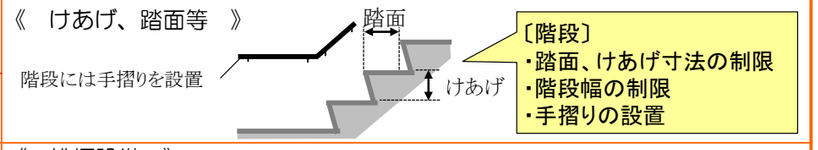
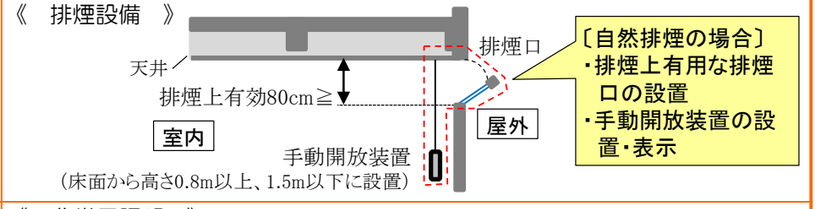
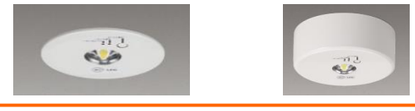
例：2階建ての建築物で、1階に障害福祉サービス事業施設（就労継続支援）が50㎡、2階に障害者グループホームが90㎡が存在している場合は、建築確認申請の要否を判断する用途面積は50㎡＋90㎡＝140㎡となります。

〔建築基準法の児童福祉施設等に該当する施設〕
児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）

※6　木造で階数が3以上又は木造以外で階数が2以上の建築物を新築する場合は、都市計画区域等外で延べ床面積の合計が200㎡以内でも、建築確認申請が必要になります。

2　障害者グループホームに関する建築基準法の防火・避難関係規定（概要）

注1）「法」は建築基準法、「令」は建築基準法施行令を示します。
注2）下表以外にも、建築基準法には、居室の採光制限（法第28条関係）、接道義務（法第43条関係）、用途制限（法第48条関係）、高さ制限（法第56条関係（道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限））等の規定があり、それらの適用に当たっての判断には建築に関する専門的な知識等を要することから、事業計画を進める前に建築士等へ相談することをお勧めします。

項　目	概　要	障害者グループホームへの適用条件		規　定　内　容	イメージ図
耐火建築物等 （法27）	火災に対して柱や壁などの主要構造部が、一定時間、損傷しない建築物	・３階以上を障害者グループホームとして使用する建築物 （階数が3で延べ面積が200㎡未満のものは緩和条件あり） ・２階を障害者グループホームとして使用する床面積が300㎡以上		・柱、梁、壁等の耐火構造等 ・延焼のおそれのある部分の開口部への防火設備の設置	《　断面図　》 
防火区画 （法36） （令112）	火災が建物内部で拡大することを防ぐための区画	面積区画※7	・主要構造部を耐火構造とした建築物等＞延べ面積1,500㎡超 ・主要構造部を準耐火構造とした建築物等＞延べ面積500㎡超 ・主要構造部を一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした建築物等＞延べ面積1,000㎡超	床面積500㎡～1,500㎡ごとに準耐火構造の床若しくは壁又は防火戸で区画 ※7 スプリンクラー設備などの自動式消火設備を設置した部分は２倍まで緩和あり	《　断面図　》
		竪穴区画	地階又は3階以上に居室のある建築物 （３階を障害者グループホームの用途に供する建築物のうち、階数が3で延べ面積が200㎡未満のものは緩和条件あり）	吹抜け、階段、エレベーター昇降路等を準耐火構造の床若しくは壁、又は防火戸で区画	
防火上主要な間仕切壁※8 （法36） （令114）	防火区画に準じた簡易な区画	障害者グループホームの全て		・概ね３室かつ100㎡以下ごとに準耐火構造の壁で区画 ・室と避難経路を準耐火構造の壁で区画 ※8 スプリンクラー設備や強化天井を設けた場合、小規模で避難が極めて容易な構造とする場合は適用除外	《　平面図　》 
内装制限※9 （法35の2） （令128の3の2）	火災の拡大を防止等するための内装材等の不燃化	①主要構造部を耐火構造とした建築物等	3階以上の用途面積≧300㎡	廊下・室内の天井・壁に関する仕上げ材等の準不燃材料・難燃材料化 ※9 スプリンクラー設備などの自動式消火設備を設置した場合は適用除外	《　壁紙が「準不燃材料」、「難燃材料」を示すラベル　》 不燃材料等に適合するものでも、ラベルが表示されない場合があります。
		②主要構造部を準耐火構造とした建築物等	2階の用途面積≧300㎡		
		①,②以外の建築物	用途面積≧200㎡		
		火気使用室	火気使用室		
2以上の直通階段 （法35） （令121）	避難階まで通じる２以上の直通階段の設置	①主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の建築物	その階の寝室面積＞200㎡	避難階まで通じる2以上の直通階段の設置	《　平面図　》　例：主要構造が木造の場合 
		①以外の建築物（階数が3で延べ面積が200㎡未満のものは緩和条件あり）	その階の寝室面積＞100㎡		
階段 （法36） （令23）	階段の幅、けあげ、踏面の寸法	①直上階の居室の床面積合計＞200㎡の地上階用 又は居室の床面積合計＞100㎡の地階用		幅120㎝以上、けあげ20㎝以下、踏面24㎝以上	《　けあげ、踏面等　》 
		①以外のもの		幅75㎝以上、けあげ22㎝以下、踏面21㎝以上	
排煙設備 （法35） （令126の2）	火災によって発生した室内の煙を速やかに排出するための設備	延べ面積＞500㎡		・床面積500㎡以内ごとに防煙区画 ・床面積の1/50以上の開口面積のある排煙窓の設置等	《　排煙設備　》 
非常用照明 （法35） （令126の4）	非常災害時における照明の確保	障害者グループホームの全て		居室及び避難経路への非常用の照明設備の設置	《　非常用照明　》 例：非常用照明専用タイプ