

定期報告制度について

熊本市都市建設局都市政策部建築指導課

■定期報告の制度について(法律による義務)

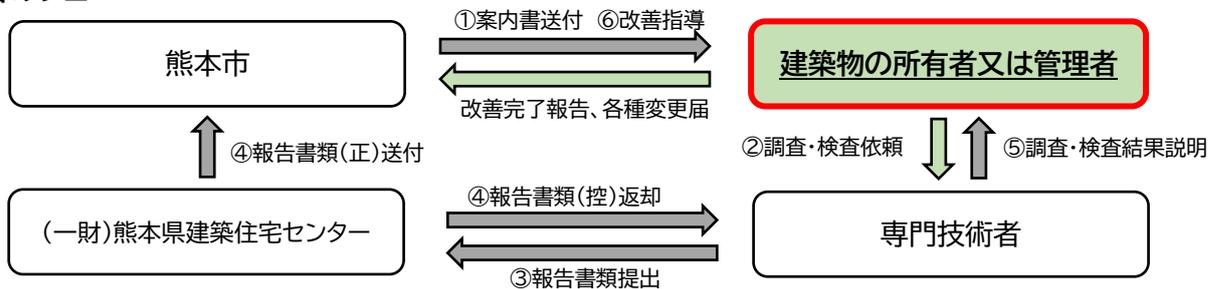
不特定多数の人が利用する建築物や高齢者等の自力避難困難者が就寝用途で利用する建築物において、維持管理が不適切な状態にあると火災等の災害が発生した時に被害が拡大し大惨事になるおそれがあります。また、エレベーターなど多数の人が日常利用する設備についても適切な維持管理が行われていないと、人命を損なうような事故が発生しかねません。このような危険を避けるため、指定された用途・規模等(裏面の表 2、表 3 参照)に合致する①建築物、②建築設備、③防火設備、④昇降機等の所有者又は管理者は、定期的に専門技術者による調査・検査を受け、その結果を特定行政庁(熊本市)に報告しなければならないと定められています(建築基準法第12条)。

表1:報告の種別

種別	調査・検査者資格	報告時期の指定	報告頻度
①特定建築物定期調査	1級・2級建築士、建築物調査員	4月1日～12月28日の間	3年に1回
②建築設備定期検査	1級・2級建築士、建築設備検査員	4月1日～12月28日の間	毎年1回
③防火設備定期検査	1級・2級建築士、防火設備検査員	4月1日～12月28日の間	毎年1回
④昇降機定期検査	1級・2級建築士、昇降機等検査員	前回報告後1年が経過する月の末日まで	毎年1回

※報告日前3ヵ月以内に調査、検査を行う必要があります。

■定期報告のフロー



■報告書の提出先及び問い合わせ先 下記のいずれかへ提出してください。

	<p>一般財団法人熊本県建築住宅センター</p> <p>〒862-0950 熊本市中央区水前寺6丁目32-1</p> <p>TEL:096-385-0771 HP アドレス:http://www.bhckuma.or.jp/</p>
<p>熊本市都市建設局建築指導課建築審査室(市役所本庁舎11階)</p> <p>〒860-8601 熊本市中央区手取本町1-1</p> <p>TEL:096-328-2516</p>	

■報告が必要となる建築物等

表2:建物調査の報告が必要となる建築物

項目	対象用途 ※1	対象規模 ※4	報告時期
1	劇場、映画館、演芸場	①3階以上の階にあるもの※2 ③主階が1階にない ④客席の床面積の合計が200㎡以上 ④地階にあるもの※3	令和5年度 (3年毎)
2	観覧場(屋外観覧場除く)、公会堂、集会場	①3階以上の階にあるもの※2 ③地階にあるもの※3 ④客席の床面積の合計が200㎡以上	令和5年度 (3年毎)
3	百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗	①3階以上の階にあるもの※2 ③対象用途の床面積の合計が3,000㎡以上 ④2階の対象用途の床面積の合計が500㎡以上 ④地階にあるもの※3	令和5年度 (3年毎)
4	飲食店、遊技場、公衆浴場、料理店、カフェー、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、待合、展示場	①3階以上の階にあるもの※2 ③対象用途の床面積の合計が3,000㎡以上 ④2階の対象用途の床面積の合計が500㎡以上 ④地階にあるもの※3	令和5年度 (3年毎)
5	事務所	①階数が5以上の建築物で、事務所その他これに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの	令和5年度 (3年毎)
6	旅館、ホテル	①3階以上の階にあるもの※2 ③地階にあるもの※3 ④2階の対象用途の床面積の合計が300㎡以上	令和6年度 (3年毎)
7	体育館(学校に付属しないもの)、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	①3階以上の階にあるもの ④対象用途の床面積の合計が2,000㎡以上	令和6年度 (3年毎)
8	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)	①3階以上の階にあるもの※2 ③地階にあるもの※3 ④2階の対象用途の床面積の合計が300㎡以上	令和7年度 (3年毎)
9	就寝用福祉施設	①3階以上の階にあるもの※2 ③地階にあるもの※3 ④2階の対象用途の床面積の合計が300㎡以上	令和7年度 (3年毎)

※1 対象の用途に従属する部分(廊下、倉庫、事務室等)も対象。

※2 3階以上の階で対象用途に供する部分が100㎡以下のものは除く。

※3 地階部分で対象用途に供する部分が100㎡以下のものは除く。

※4 ①~④のいずれかに該当するものが対象。ただし、該当する用途部分が避難階のみにあるものは対象外。

表3:設備検査の報告が必要となる建築設備、防火設備、昇降機

種別	対象設備	対象規模等	報告時期
建築設備	機械排煙設備	表2に掲げる建築物に設けるものに限る。	毎年
	非常用の照明装置		
防火設備 (随閉式)	防火扉	①表2に掲げる建築物 ②表2の項目8又は9の用途で、床面積の合計が200㎡を超える建築物 ①又は②に設けるものに限る。	
	防火シャッター		
	耐火クロススクリーン ドレンチャー等		
昇降機	エレベーター	かごが住戸内のみを昇降するもの又は工場等に設置される積載荷重1t以上のものを除く。 テーブルタイプを除く。	
	エスカレーター		
	小荷物専用昇降機		

表4:報告書類

	提出書類	部数	備考
建築物	①定期調査報告概要書	1部	調査結果表、調査結果図(※1)、関係写真(※1)、配置図、各階平面図を含む。 (※1)
	②定期調査報告書	2部	
	③改善計画書	2部	
建築設備	①定期検査報告概要書	1部	検査結果表、検査結果測定表、関係写真(※1)、配置図、各階平面図(※2)を含む。 (※1)
	②定期検査報告書	2部	
	③改善計画書	2部	
防火設備	①定期検査報告概要書	1部	検査結果表、関係写真(※1)、配置図、各階平面図(※2)を含む。 (※1)
	②定期検査報告書	2部	
	③改善計画書	2部	
昇降機	①定期検査報告概要書	1部	検査結果表、主策・鎖及びブレーキパッドの写真、関係写真(※3)を含む。 (※1)
	②定期検査報告書	2部	
	③改善計画書	2部	

※1 要是正(既存不適格を除く)又は特記すべき事項がある場合のみ添付。

※2 当該設備の位置を示したもの。

※3 要是正(既存不適格を除く)、要重点点検又は特記すべき事項がある場合のみ添付。

※4 **報告書・改善計画書の提出部数2部には副本(報告者返却用控え)は含まれていません。**副本(控え)の返却が必要な場合は必要部数分追加提出してください。

注意事項・よくある指摘事項

注意事項

- 熊本市建築指導課建築審査室にご提出の場合は窓口では概要書及び報告書の必要部数の確認のみを行い内容審査に関しては後日行います。窓口で報告書の内容を確認して即日副本の返却は行いません。報告内容に問題ない場合、副本(控え)の返却時期は概ね1か月～2か月程度です。
※提出が増加する時期(12月、3月等)に関しては副本(控え)の返却が遅れる場合があります。
- 報告書第1面等に整理番号を記載する欄があります。整理番号については年度当初に送付された案内文及び過年度の報告書を事前に確認のうえ必ず記載してご提出ください。なお、初回報告により整理番号が不明な場合はお問い合わせください。
- 定期報告が必要となる規模・対象物であるか“■報告が必要となる建築物等”の記載事項をよくご確認ください。必要となる規模・用途でないのに、案内通知が届いている場合や、解体・閉鎖等により現在使用していない場合は、熊本市建築指導課建築審査室までご連絡ください。
- 所有者又は管理者の氏名又は住所に変更があった場合は、所有者等変更届を提出してください。
- 建築物の名称や用途を変更した場合は、報告書に変更後の名称・用途を記載し提出してください。
- 昇降機を撤去する場合、利用を一時休止する場合、利用を再開する場合は、昇降機等の廃止(休止・復活)届を提出してください。休止中の昇降機に対する検査報告は不要となりますが、利用を再開する場合は、必ず事前に専門技術者による検査を実施し、復活届と報告書を提出する必要があります。
- 要正事項を改善した場合は改善完了報告書を提出してください。
- 防火設備の定期検査報告は、消防法に基づく「消防用設備等の点検報告」とは異なる為、それとは別途検査及び報告が必要となるものです。
- 随閉式防火設備を常閉式防火設備として利用したい場合、基準※を満たすことが必要です。この場合、防火設備の点検は対象外となり、特定建築物調査の点検対象となります。また、防火設備点検報告書の平面図に「随閉式防火設備を常閉式防火設備として利用」していることを記載ください。
※感知器との連動解除し、昭和48年建設省告示2563号の常閉式防火設備の基準を満たすこと。
- 報告を行わない場合は、建築基準法第101条第1項第二号に基づき100万円以下の罰金に処せられることがあります。また、熊本市建築指導課及び所轄消防署による立入調査の対象となります。
- その他不明点等ございましたら熊本市建築指導課建築審査室までご連絡ください。

よくある指摘事項

- 前回報告時と同じ要是正指摘事項が見受けられます。

建築物の所有者等は建築物・建築設備等を常時適法に維持するよう努める義務があります(建築基準法 第8条)。**要是正判定(既存不適格を除く)となったものは、修繕工事の計画を行い、要是正箇所の修繕を行ってください。**是正完了後は、改善完了報告書を提出してください。

- 図面の不備が多々見受けられます。

下記の指摘が多く見受けられます。書類作成時にご注意をお願いいたします。

内容	作成時注意事項
配置図が添付されていない	確認申請時の配置図と同様で、敷地全体の図面であり、方位や敷地境界、建築物、擁壁、排水設備、敷地に接する道路の位置などの情報が必要です。
要是正箇所の記載が無い	要是正事項は位置及び内容を図面上に記載してください。
設備の位置がプロットされていない	建築設備では、非常照明、排煙口、排煙機の位置を、防火設備では随閉式の防火設備、連動感知器の位置を明示する必要があります。
図面不明瞭	内容が読み取れる図面作成をお願いします。

- 確認済証及び検査済証の記録が不明な場合は調査をしてください。

確認済証発行時期が不明であれば既存不適格の判断が出来ません。**確認済証、検査済証の情報が不明な場合は、必ず熊本市建築指導課窓口(市役所本庁舎11階)で行政記録の有無について調査をしてください。**確認済証、検査済証が発行されていない建物は違反建築物の可能性があるので、行政指導の対象となります。

行政記録の調査方法

	建築物	昇降機
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> ■ GIS(地理情報システム)反映済のもの ⇒ 窓口端末でお調べください。 ■ GIS(地理情報システム)未反映のもの ⇒ 職員へお尋ねください(※1) 	
GIS 反映状況	熊本市：平成03年以降反映済 旧富合町：平成20年以降反映済 旧植木町：平成21年以降反映済 旧城南町：平成21年以降反映済	昇降機：平成27年以降反映済
※1 確認・検査済証発行時期や当時の建築主名、所在地の地名地番等を事前にお調べの上、窓口へお越し下さい。(建築物の確認情報は、閲覧用索引簿(紙)や窓口端末の索引簿機能からお調べいただけます。)		
※2 ※1の建物の情報を事前確認の上、窓口へお越し下さい。		

※行政記録を調査しても確認済証発行の記録が見つからない場合で、既存不適格が明らかであることが分かる書類(新築された時期が分かる登記簿等)がある場合は、それを添付して既存不適格と判断していただいても構いません。

- [特定建築物調査]直近で外壁全面打診を行った時期を、報告書(建築)第三面の備考欄に記載してください。

昨今、全国各地において外壁の落下等による事故が相次いで発生し、人的被害も生じています。建築物の所有者、管理者は、その建築物を適正に維持・管理するよう努める必要があります。

外壁等の落下を未然に防ぐため、外壁にひび割れ、浮き、タイルのはがれ等の劣化・損傷があった際には、早めに補修等の落下防止措置を行っていただき、適正な建物の維持管理を行っていただくようお願いいたします。

建築基準法に基づき、定期報告※1の対象となる建築物で、外壁の仕上げがタイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等のものは、建物のしゅん工等※2から 10 年が経過した最初の定期調査報告時までには、外壁の全面打診※3を行うことが義務付けられています。

外装タイル等の劣化・損傷

【しゅん工等から 10 年が経過した調査の場合】

⇒全面打診等の調査が必要です。

【3年ごとの調査の場合】

⇒手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば、全面打診等による調査を行います。



※1:定期報告対象建築物は、不特定多数の方が利用する一定規模以上のもので、国及び各特定行政庁(下記担当部署)が指定したものです。

※2:しゅん工等とは、しゅん工、外壁改修、全面打診等の調査のいずれかを言います。

※3:全面打診等による調査は、歩行者に危害を与えるおそれがある部分に限ります。