

## 定期報告に関する Q & A

- Q 01. 定期報告制度とはどのような制度ですか？
- Q 02. 報告者とは誰のことですか？
- Q 03. 管理者とは誰を指しますか？
- Q 04. 定期報告には、どのような種類がありますか？
- Q 05. 「特殊建築物等の定期報告制度」と「特定建築物の定期報告制度」は異なる制度ですか？
- Q 06. 報告が必要な防火設備とは、どのようなものですか？
- Q 07. 消防局に点検結果を報告しているのですが、この場合でも特定建築物等の定期報告は必要ですか？
- Q 08. 定期報告の提出に手数料はかかりますか？
- Q 09. 定期報告の調査費用はどのくらいかかりますか？
- Q 10. 費用もかかるのに、定期報告をする意味はあるのですか？
- Q 11. 報告を行わない場合はどうなるのですか？
- Q 12. 定期報告の調査者（検査者）を紹介してほしいのですが、どこに聞けばよいですか？
- Q 13. 調査・検査は誰でもできますか？
- Q 14. 報告書の様式は決まっていますか？
- Q 15. 案内が送られてこない場合、報告義務がないと考えてよいですか？
- Q 16. 定期報告の提出は郵送でもできますか？
- Q 17. 建物を取り壊した場合や、所有者・管理者が変わった場合などに、何か手続きは必要ですか？
- Q 18. 外壁の全面打診調査は、どのような場合に必要ですか？

## 定期報告に関する Q & A

- Q 19. 建築基準法改正（平成 28 年 6 月 1 日施行）により、定期報告制度はどのように変わりましたか？
- Q 20. 定期報告の調査方法を記載したテキスト等がありますか？
- Q 21. 特定建築物定期報告書を提出しているのに、防火設備定期調査報告書を提出しなくてもよいですか？
- Q 22. 閉鎖したままの防火設備も検査が必要ですか？
- Q 23. 随時閉鎖式防火設備に設置されているくぐり戸も検査対象ですか？

# 定期報告に関する Q & A

## Q 01. 定期報告制度とはどのような制度ですか？

A.

不特定または多数の人が利用する建築物は、維持保全の不備、不具合によって、事故が発生したり、その被害が拡大したりするなど、第三者に危害をおよぼす恐れがあります。建築物を安全で快適に使用していくためには、建築物も定期的に「健康診断」を受け、適切な維持管理を十分に行わなくてはなりません。

建築基準法では、不特定または多数の人が利用する一定規模以上の建築物の所有者・管理者が、その建築物の安全を確保する上で重要な点を中心に、専門技術者（建築士等）に定期的に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告するよう定めています。

（建築基準法第12条第1項（建築物）、第3項（建築設備等））

## Q 02. 報告者とは誰のことですか？

A.

建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合は、管理者）です。

## Q 03. 管理者とは誰を指しますか？

A.

法的に明確な規定はありません。

当該建築物の維持管理上の権限を委任されている者であり、管理権限のない建築物の借用者や日常的なメンテナンス等のみを受託した管理会社等は該当しないと考えています。

管理の権限が複数で分かれている場合でも、定期報告する建築物の部分について、全体を統括する管理者として、どの方が最も適切か協議の上、報告する管理者を決めてください。

## Q 04. 定期報告には、どのような種類がありますか？

A.

① 特定建築物定期調査報告

- ・建物全体の劣化損傷、防災、避難上の問題などについて、幅広く調査することを目的としています。規模、用途により対象となる建築物が定められています。

② 建築設備定期検査報告 【※現在、当市では報告不要としています。】

- ・換気設備、排煙設備、非常用照明設備、給排水設備について、個々の設備の性能・機能が維持保全されているか検査するものです。

③ 防火設備検査報告

- ・防火設備について、個々の設備の性能・機能が維持保全されているか検査するものです。

④ 昇降機等定期検査報告

- ・エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機、遊戯施設等について、個々の設備の性能・機能が維持保全されているか検査するものです。特定建築物等の定期報告対象規模・用途にかかわらず、上記昇降機等が設置されている場合は報告の対象となります。

Q 05. 「特殊建築物等の定期報告制度」と「特定建築物の定期報告制度」は異なる制度ですか？

A.

同じ報告制度です。

建築基準法の改正により、平成28年6月から、特殊建築物等定期調査報告から特定建築物定期調査報告に名称が変更となりました。

Q 06. 報告が必要な防火設備とは、どのようなものですか？

A.

通常開放されていて、火災時に煙や熱感知器が作動して閉鎖する防火扉（随時閉鎖式）や防火シャッターなどが報告対象の防火設備です。該当する設備がない場合は、防火設備検査報告書は提出不要です。

Q 07. 消防局に点検結果を報告しているのですが、この場合でも特定建築物等の定期報告は必要ですか？

A.

この制度は、建築基準法に基づいて行うものであって、消防法に基づく報告制度とは異なります。

消防法では、消防設備、警報設備、非常電源などについて、点検を行いその結果を所管消防署に報告することが定められています。

消防法による点検と建築基準法による検査を同時に行うことも可能ですが、それぞれの検査項目を満たす検査結果の報告が必要です。

#### Q 08. 定期報告の提出に手数料はかかりますか？

A.

現在のところ、手数料はかかりません。

#### Q 09. 定期報告の調査費用はどのくらいかかりますか？

A.

費用について、当市では把握していませんが、一般的に、建築物の規模や構造、設備の数量、図面等の資料の有無に応じて異なると考えられます。

1社の見積りで不安な場合は、複数の業者から見積りをとることも検討してみてください。

#### Q 10. 費用もかかるのに、定期報告をする意味はあるのですか？

A.

事故を未然に防ぐため、その建築物の安全を確保する上で重要な点を中心に、専門の知識を持った者に定期的に見てもらう必要があります。万が一、建築物に係る事故等が発生した場合、定期報告の有無及びその内容は重要な参考資料となることも予想されます。

また、指摘を踏まえた計画的な改善、維持管理を行うことは、長期的に見ると維持保全費用を抑えることにも繋がります。

#### Q 11. 報告を行わない場合はどうなるのですか？

A.

定期報告を怠ると、当市では所有者・管理者に対して、調査・検査の実施および報告書の提出を督促します。また、その建築物への立ち入り調査（査察）を行う場合もあります。

なお、建築基準法第101条第2項により、報告せず、又は虚偽の報告をした者に100万円以下の罰金が課せられることがあります。

## Q 12. 定期報告の調査者（検査者）を紹介してほしいのですが、どこに聞けばよいですか？

A.

当市では調査者、検査者の紹介を行っていません。  
一般的には、次の方法があります。

- ・管理会社に相談する。
- ・建物の設計や工事を行った建設会社等に相談する。

## Q 13. 調査・検査は誰でもできますか？

A.

調査・検査のできる資格者の範囲について、以下の表のとおりです。

資格者	建築物調査報告	防火設備検査報告
一級建築士	○	○
二級建築士	○	○
特定建築物調査員	○	×
防火設備検査員	×	○

## Q 14. 報告書の様式は決まっていますか？

A.

決まった報告様式があります。

松山市（建築指導課）ホームページよりダウンロードできるようになっています。紙媒体で必要な方は、建築指導課の窓口でお渡しできます。

※平成28年度から様式を変更していますので、新様式での提出をお願いします。

## Q 15. 案内が送られてこない場合、報告義務がないと考えてよいですか？

A.

所有者または管理者に報告義務が課せられています。  
市からの「案内の有無」は、「報告義務の有無」とは無関係です。  
お手数ですが、図面（寸法等明確なもの）をご持参の上、建築指導課の窓口にてご相談ください。

## Q 16. 定期報告の提出は郵送でもできますか？

A.

郵送でも可能です。2部（正、副）提出してください。  
副本の返却については、建築指導課の窓口にて返却します。

※副本の返却を、郵送で希望される方は、返信用封筒（簡易書留分の郵便切手を貼付、返信先を明記したもの）等を同封の上、提出書類に不備がないことを確認してください。

## Q 17. 建物を取り壊した場合や、所有者・管理者が変わった場合などに、何か手続きは必要ですか？

A.

「建築物変更届」を提出してください。（以下の場合も同じ。）

- ・所有者や管理者を変更するとき（会社名、住所、氏名等）
- ・建築物の名称・用途を変更するとき
- ・建築物の規模を変更するとき
- ・建築物の全て又は一部を使用休止するとき
- ・建築物を除却するとき 等

様式は、松山市（建築指導課）ホームページよりダウンロードできるようになっています。紙媒体で必要な方は、建築指導課の窓口でお渡しできます。※不明な場合は、建築指導課までお問い合わせください。

## Q 18. 外壁の全面打診調査は、どのような場合に必要ですか？

A.

- ① 竣工後、外壁改修後、全面打診等の調査実施後10年を経過したもの  
・歩行者に危害を加えるおそれのある部分を全面打診等により調査する。（3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合または、歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。）
- ② 上記①以外のもの  
・開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち、手の届く範囲を打診調査、その他の部分は目視による調査を行う。異常が認められた場合、歩行者に危害を加えるおそれのある部分を全面打診等により調査する。

Q 19. 建築基準法改正（平成28年6月1日施行）により、定期報告制度はどのように変わりましたか？

---

A.

平成28年6月1日に、改正建築基準法（法律第64号）が施行され、定期報告については、大きく次の内容が改正されました。

- ① 定期報告対象の見直し  
従来は、松山市が指定  
改正⇒・政令で一律指定  
・特定行政庁が、上記以外のものから指定  
※「不特定多数の者が利用する建築物」、「高齢者等の自力避難が困難な者が就寝用途で利用する建築物」が指定されています。
- ② 調査、検査資格者制度の見直し  
従来は、調査・検査資格者は「法定講習の修了者」  
改正⇒「調査員・検査員」の制度（国が資格者証を交付）が新設  
※建築士が調査者、検査者の場合は従来どおり変更はありません。
- ③ 「防火設備の検査」制度が新設  
「防火設備検査員」が創設

Q 20. 定期報告の調査方法を記載したテキスト等がありますか？

---



A.

松山市では発行していません。

日本建築防災協会より、

「特定建築物調査業務基準」、「防火設備定期検査業務基準」が発行されていますので、そちらをご参照ください。

**Q 21. 特定建築物定期報告書を提出しているのに、防火設備定期調査報告書を提出しなくてもよいですか？**

A.

特定建築物調査報告では、防火区画に対応した防火設備の設置状況、常時閉鎖式の防火設備の維持管理等について調査を行います。防火設備定期検査報告では、随時閉鎖式の防火設備（Q06 参照）の作動状況等の検査を行います。各報告制度によって報告様式や調査、検査対象が異なりますので、それぞれの報告が必要です。

**Q 22. 閉鎖したままの防火設備も検査が必要ですか？**

A.

随時閉鎖式の防火設備を常時閉鎖した状態で維持管理されているものは、防火設備定期検査は必要ありません。提出する報告書に、その旨を記載してください。

**Q 23. 随時閉鎖式防火設備に設置されているくぐり戸も検査対象ですか？**

A.

随時閉鎖する防火設備の一部なので検査が必要です。

---

詳細については、下記まで、お問い合わせください。

松山市建築指導課 監察・防災担当（松山市本館9階）

TEL：089-948-6512

FAX：089-934-0640