

定期報告に対するよくある質問と回答【弘前市】

質 問	回 答
<p>1. 定期報告制度とはどんな制度ですか。 なぜこのような報告が必要なのですか。</p>	<p>建築物に維持保全の不備や不具合等により事故が発生した際、特にその建築物が不特定多数の人が利用するものであった場合には、第三者に危害を及ぼし被害が拡大するおそれがあります。建築物の安全性を保つためには、適切な設計・施工はもとより平常の維持管理を十分に行い、常時適法な状態に維持するように努めなければなりません。</p> <p>建築基準法では、不特定多数の人が利用する一定規模以上の建築物について、安全を確保する上での重要な点を中心に、その所有者・管理者が専門技術者（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に定められています。</p>
<p>2. 前回の報告から3年が経過していないのに通知が届きました。なぜでしょうか。</p>	<p>本来報告すべき年度から遅れて報告書を提出している可能性があります。</p> <p>例えば、令和2年度が報告年度であったが、令和3年度に遅れて報告書を提出した場合には、報告書提出の2年後（令和5年度）に通知が届くこととなります。</p>
<p>3. 消防本部に提出している報告と違うのですか。</p>	<p>建築基準法に基づく定期報告制度であって消防法に基づく報告制度とは異なりますので、それぞれ報告が必要です。</p>

<p>4. 報告を怠るとどうなりますか。</p>	<p>定期報告がなされない場合には、所有者・管理者に対して調査・検査の実施及び報告書の提出について再通知を行います。</p> <p>再通知しても報告書が提出されない場合には、防災査察（立ち入り調査）の対象となる場合があります。</p> <p>なお、建築基準法には、未報告及び虚偽の報告に対する罰則規定もありますが、定期報告制度の目的は建築物の適切な維持管理の促進による事故防止、人命保護にあります。定期報告制度へのご理解ご協力をよろしくお願いいたします。</p>
<p>5. 建築物の規模が報告対象に満たない場合、どうすればいいですか。 (用途が該当しない場合、どうすればいいですか。)</p>	<p>明らかに対象要件の規模に満たない場合は、報告書の提出は不要ですので、「特定建築物異動届」に該当しない理由と閉鎖の旨を記入し、必要書類（内容確認の出来る図面等）を添付の上、提出してください。</p> <p>※なお、提出された「特定建築物異動届」について、当課職員から確認の連絡をさせていただきます場合があります。</p>
<p>6. 報告対象建築物が区分所有されており、明確に構造躯体により区画され、別棟扱いできるものの取扱いはどうなりますか。</p>	<p>隣接する部分が開口部のない耐火構造の床、壁で区画され、各々共用部を持たずに機能上もそれぞれが独立している建物は、各々の部分をそれぞれ一の建築物とみなして別棟扱いできる場合があります。</p>
<p>7. 増築の検査済証の交付から3年たっていない場合、報告は免除されますか。</p>	<p>別棟新築の場合は、その新築棟についての報告は免除されます。</p> <p>同一棟増築の場合は報告が必要です。建築基準法施行規則第5条第1項により、新築または改築について検査済証の交付を受けた場合のみ、その直後の時期は免除されます。</p>

<p>8. 仮使用中の物件は報告が必要ですか。</p>	<p>不要です。</p>
<p>9. 現在、対象建築物を使用していない、あるいは一部を使用していないので、使用部分が対象規模に達していない。報告は必要ですか。</p>	<p>建築物を完全に閉鎖している場合及び一部使用していない部分が完全に閉鎖されており使用部分が対象規模に達していない場合は、報告は不要です。「特定建築物異動届」にその旨を記載して提出してください。</p> <p>※ただし、その後使用部分が対象規模に再度達した場合には報告対象となりますので、「特定建築物異動届」により届け出てください。</p>
<p>10. 現在増築の工事中ですが、報告は必要ですか。</p>	<p>①全館休業しての工事は報告不要です。増築完成後は最初の対象年から報告対象となります。</p> <p>②一部使用しながら工事を行う場合は、必要です。ただし、使用部分が対象規模に達していない場合は、今回の報告は不要となります。(Q.9 回答参照)</p>
<p>11. 将来、取り壊し予定の建築物ならば報告は不要ですか。</p>	<p>報告期間(対象年度の11月末日)までに使用中止する建物の報告は免除されます。使用中止する時期等を「特定建築物異動届」に記入し、提出してください。</p>
<p>12. 報告者とは誰のことですか。(借用している場合は誰が報告者となりますか。)</p>	<p>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。</p> <p>管理者とは、所有者から当該建築物についての維持管理上の権限を委任されている方です。借用の場合は契約内容により管理者にあたるかどうか判断してください。</p>

<p>13. 報告対象部分がビルの一部分の場合、報告者は誰で、調査範囲はどこまでですか。</p>	<p>報告対象部分がビルの一部分であっても、建築物の防災性能の維持保全の観点から、原則ビル全体が報告対象となるので、ビルの所有者（所有者と管理者が異なる場合は、管理者）が報告を行ってください。</p>			
<p>14. 所有者、管理者が複数いる場合はどうすればいいですか。</p>	<p>管理組合名、または複数の所有者・管理者の連名で報告してください。 （当事者間での契約内容に従い、代表者を選任し、その方の名義での報告も可能です）</p>			
<p>15. 複数の用途で使用しているビルの場合、定期報告の時期はいつですか。</p>	<p>原則として、複合用途の中で主要用途（一般的には面積の最大部分）の報告時期に一括報告してください。</p>			
<p>16. 報告書の提出はどのように行えばいいですか。</p>	<p>報告書の作成にあたり、建物調査を行うことができるのは建築士等の有資格者です。</p>			
<p>17. 調査者を紹介してもらうことはできますか。</p>	<p>市は調査者を紹介しません。 まず、当該建築物の設計者・施工者やお知り合いの建築士等へご相談ください。</p>			
<p>18. 調査者の資格とはどのような資格ですか。</p> <p>[調査・検査のできる範囲]</p>	資格者	建築物	建築設備	防火設備
	一級建築士 二級建築士	○	○	○
	★特定建築物調査員	○	×	×
	★建築設備検査員	×	○	△ ※条件付
	★防火設備検査員	×	×	○
	<p>※条件 建築基準法施行規則第6条の6表（二）項を参照してください。</p>			

<p>19. 報告書の作成費用は、どれくらいかかりますか。</p>	<p>費用については把握しておりませんが、建築物の規模や設備の数量、図面の有無、資料の状態などによって異なると思われます。</p> <p>1社から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をお勧めします。</p>
<p>20. 定期報告の提出手数料はかかりますか。</p>	<p>弘前市では手数料を徴収しておりません。</p>
<p>21. 提出は郵送してもいいですか。</p>	<p>原則、窓口にて受付審査を行ったうえでの提出となります。</p> <p>やむを得ず、郵送にて提出する場合には、報告内容に不備のないよう十分ご注意のうえ、控えが必要な場合は控え返却用の切手を貼付した封筒等（<u>郵送費は提出者負担</u>）を必ず同封してください。</p>
<p>22. 提出はコピーでもいいですか。</p>	<p>コピーでも構いません。</p>
<p>23. 報告者及び検査者の押印は必要ですか</p>	<p>不要です。</p>
<p>24. 図面の記入内容はどの程度まで必要ですか。</p>	<p>現状を確認できる鮮明な図面を添付してください。（建築当時の図面等の使用は、現状と整合しない箇所が存在する場合等には適切ではありません）</p> <p>指摘のあった箇所、防火設備の報告の場合は<u>防火設備の位置・種別</u>を確実に記入してください。</p> <p>その他に柱間の寸法など主要な部分の寸法、防火区画を赤線、排煙区画、各種設備位置、避難経路等については適宜記入してください。</p>

<p>25. 報告書提出後はどのような対応が必要ですか。</p>	<p>【点検の結果、指摘なしの場合】</p> <p>引き続き良好な維持管理に努めてください。</p> <p>【点検の結果、要是正の指摘ありの場合】</p> <p>調査者は、調査結果を報告者に伝え、要是正の指摘事項について、可能な限り報告者に改善のアドバイスをしてください。</p> <p>報告者は、調査結果及び専門家からのアドバイス等を踏まえて、<u>早急に是正箇所の改善を行ってください。</u>また、<u>改善措置等が完了した場合には「是正完了報告書」を弘前市に提出してください。</u></p> <p>なお、定期調査報告時に是正時期を未定とした項目がある場合は、早急に改善計画を立て、「是正計画報告書」の提出も必要です。</p>
<p>26. 弘前市独自のルール等がありますか。</p>	<p>弘前市では以下について、報告者をお願いしております。</p> <p>①<u>建築設備及び防火設備の報告において</u>も、<u>是正事項の有無に関わらず概要書の第二面を必ず提出してください。</u></p> <p>②<u>建築設備の報告においても、設備の設置箇所がわかるように示した平面図を添付</u>してください。</p> <p>※建築物及び防火設備の報告では、標準で平面図の添付が必須ですので、こちらでも忘れずに添付してください。</p> <p>③<u>是正完了報告書には完了後の写真を添付</u>し、他に未完了の箇所がまだある場合はその部分がわかるようにしてください。</p> <p>④調査（検査）結果表における担当調査者（検査者）以外の方を「代表となる調査者（検査者）」としないでください。</p>

<p>27. 建築設備及び防火設備の報告対象を教えてください。</p>	<p>報告対象は以下のとおりです。</p> <p>(1) 換気設備（法第 28 条第 2 項ただし書および同条第 3 項の規定に基づき設ける換気設備のうち、<u>中央管理方式の空気調和設備</u>）</p> <p>(2) 排煙設備（法第 35 条に規定する排煙設備のうち、<u>排煙機を有するもの</u>）</p> <p>(3) 非常用照明装置（法第 35 条に規定する非常用の照明装置のうち、<u>予備電源を別置きにしたもの</u>）</p> <p>※<u>電源内蔵型の非常用照明装置のみ</u>の場合等は<u>報告対象外</u>となります。</p> <p>(4) 防火設備（<u>随時閉鎖又は作動をできるもの</u>のうち防火ダンパーを除く。）</p> <p>※<u>常時閉鎖の防火設備のみ</u>の場合は<u>報告対象外</u>となります。</p>
-------------------------------------	---