

建築基準法に基づく 定期報告制度説明会

開催日		説明内容	時間
平成30年9月21日(金) 住宅金融支援機構 近畿支店2階 すまい・るホール	午前	定期報告制度・罰則等	10:30～11:15
		ブロック塀について	11:15～11:30
	午後	定期報告制度・罰則等	14:00～14:45
		ブロック塀について	14:45～15:00

大阪府内建築行政連絡協議会

建築基準法第12条に基づく

定期報告制度説明会

平成30年9月21日(金)

大阪府内建築行政連絡協議会

◆定期報告制度・罰則等

【第一部 定期報告制度の説明】

- 1.建築物の維持保全に関する法的義務
- 2.定期報告制度の必要性(過去の事故の反省)
- 3.大阪府内の運用と報告義務(最近の傾向)
- 4.定期報告を怠った時の罰則等について

【第二部 建築物の維持保全とは】

- 1.建築物の基本情報と記録の保管管理
- 2.調査内容のポイントと調査依頼のアドバイス
- 3.定期報告を維持保全に活用しよう

【第一部 制度説明】

1. 建築物の維持保全に関する法的義務

所有者・管理者に求められるものとして・・・

【建築基準法】

- ・建築物の敷地・構造・建築設備等を常時適法に維持
- ・共同住宅は、建築基準法での特殊建築物に該当
特殊建築物→不特定多数の利用・居住がある建築物

【消防法】

- ・消防計画、防火管理、避難訓練、消防用設備等点検・整備等
- ・共同住宅は、消防法での防火対象物に該当

【マンション管理適正化法】

- ・分譲マンションの管理組合の運営、長期修繕計画

【その他の保全管理】電気設備、給排水衛生、省エネ、耐震診断・改修等

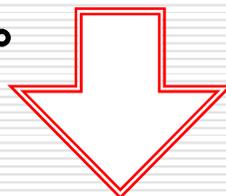
建築基準法での建築物の維持管理

- **第1条(目的)** ・ ・ 国民の生命・健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資する為に、建築物の敷地・構造・設備などについての最低基準を定める
- **第8条(維持保全)** ・ ・ 建築物の所有者・管理者・占有者は、建築物の敷地・構造及び建築設備を、**常時適法な状態に維持するように努めなければならない**
- **第12条(報告、検査等)** ・ ・ 建築物の**所有者・管理者**は、敷地・構造および建築設備について、定期的に、資格を有するものに調査をさせてその結果を**特定行政庁へ報告しなければならない**

定期報告をしないと罰則がある

・・・**建築基準法第101条第1項第二号**

どのようなことを行うのか。



【建築基準法】

第12条 定期報告

建築物の調査(検査)を資格者にさせ、
その結果を特定行政庁に報告する

建築基準法で求められている定期報告は、
消防法や他の法律とは異なる制度です！

【第一部 制度説明】

2. 定期報告制度の必要性

～なぜ義務が課せられているのか～

S45年以前は、自己責任に委ねられていた。

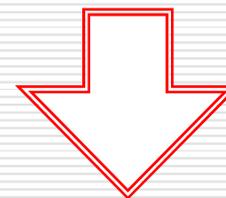


S46年より、特定行政庁が一定規模以上の特殊建築物に、定期的な調査(検査)報告を義務化！



H28年より、国が不特定多数、避難弱者の就寝用途で利用する建築物等を全国统一して、定期的な調査(検査)報告を義務化！

一部、特定行政庁が地域の実情に応じた指定を行っている。



事故事例(その1)

- ・アパート4階を訪れた者が、外階段を昇っていったところ、突如階段の中央部分が落下し、転落負傷した。
- ・被害者が、建物所有者(間接占有者)及び管理人に損害賠償を請求した。
- ・落下した階段は腐食していた。
- ・建物所有者は、管理人に建物の賃貸・管理業務を委託していたが、注意義務を尽くしたことの証明はないとし、損害賠償責任を負うことになった。

事故で管理責任が問われ賠償を負うことに・・・適切な維持管理が重要

事故事例(その2) 外壁タイル剥離・落下

平成17年6月14日
東京都中央区
4階から5階部分の
傾斜壁の一部が剥離(約5m×7m)
……この事故による負傷者 2名



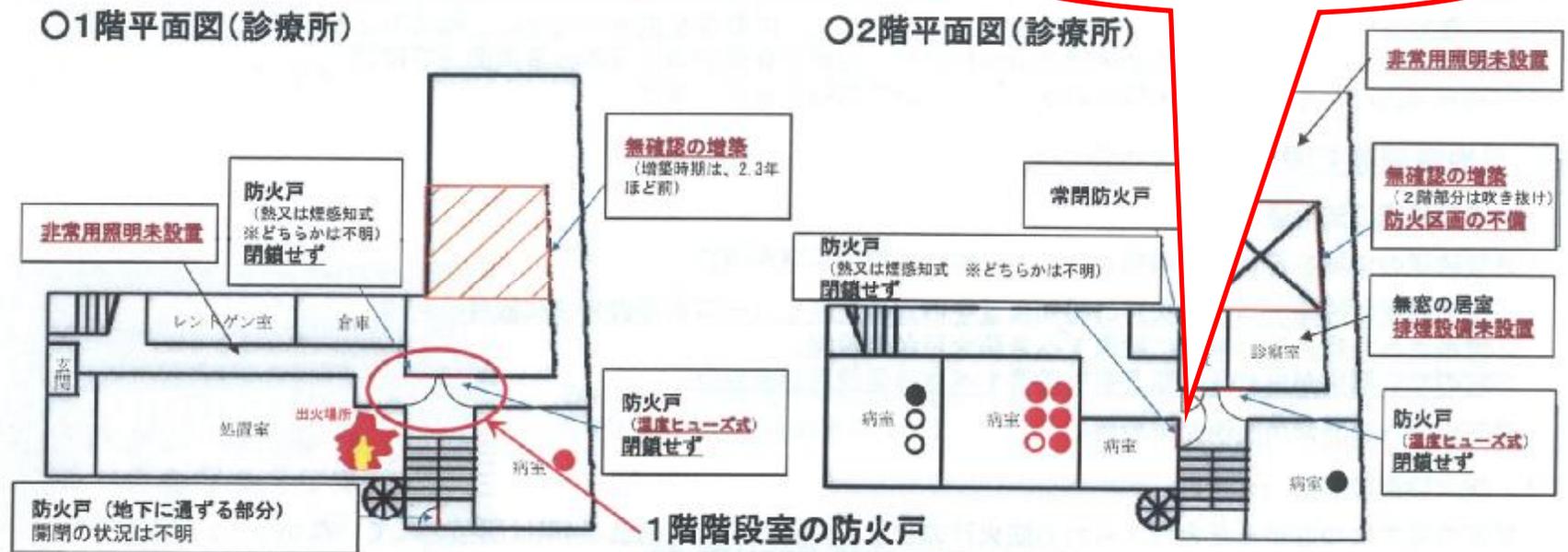
打診調査などで、
タイルの浮きが早めに
発見されていたら……



突然の落下事故・・調査で兆候を発見し、未然に事故を防止する。

事故事例(その3) 火災

1階、2階及び4階の階段の防火扉が閉鎖しなかった！



平成25年10月1日
 福岡市博多区
 1階から出火
 死者 10名 負傷者 5名

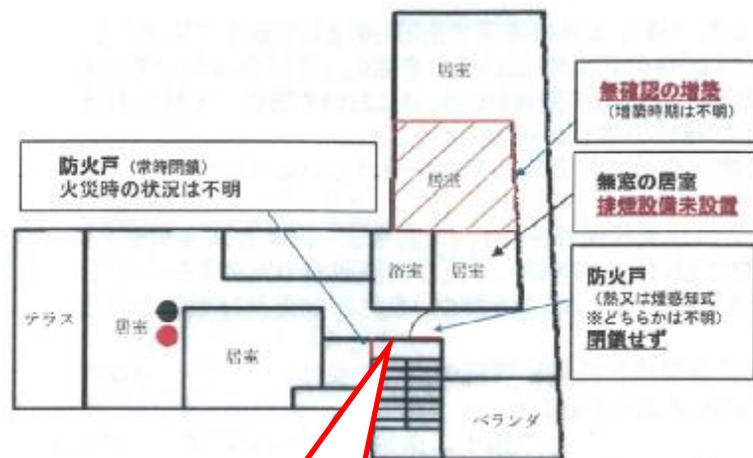


- 死者(男性) ● 死者(女性)
- 負傷者(男性) ○ 負傷者(女性)

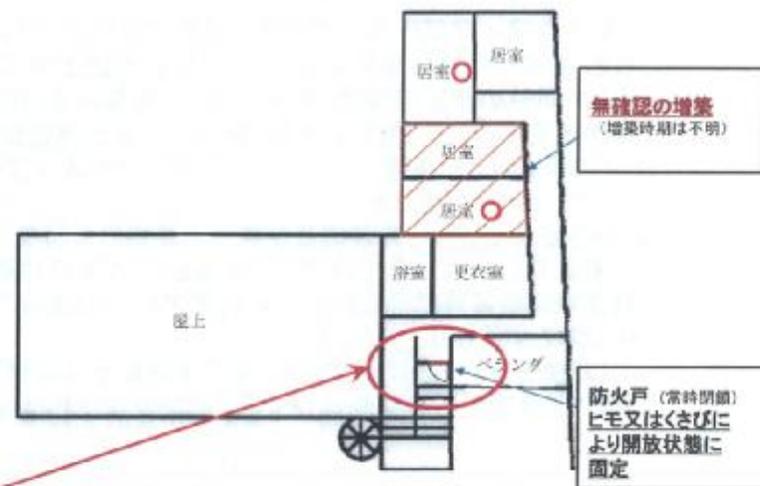
事故や火災が起こったら、大惨事となるもの・・・適法な維持管理が重要

事故事例(その3) 火災

○3階平面図(住居部分)



○4階平面図(実態として寮となっていた階)



4階防火戸



3階の階段防火扉
火災時の状況不明

4階の階段防火扉
ひも状のもので固定

定期報告は何のために行うのか

○既存建築物の維持保全

使用・経年による建物の劣化や機能低下の早期発見。
防災上の障害等の問題点・危険性の把握・改善。

○既存建築物の安全対策

より安全に利用し続ける為に、最新の基準に合わない部分についての改善の必要性確認。所有者への意識づけ。
(事故等の反省から基準が改正される。)

報告義務と定期報告の主目的

特定行政庁に**報告する**制度ですので、報告書を提出し、受理されれば報告義務は果たされます。

しかし・・・

それだけが目的ではありません！

建物について**積極的に維持保全に取り組むことが**、この制度の本来の目的です。

【第一部 制度説明】

3. 大阪府内の運用

① 特定建築物の調査: **3年に1回**

建築物全体の調査を行います。

② 建築設備の検査: **毎年**

建築物に設置されている、機械換気設備、機械排煙設備、非常用の照明装置について詳細調査を行います。

③ 防火設備の検査: **毎年**

建築物に設置されている、防火設備(常時閉鎖のものは①で実施)について詳細調査を行います。

④ 昇降機等の検査: **毎年**

エレベーターやエスカレーター等の検査です。

注) ②・③について、共同住宅は非常用エレベーターのある物件のみ報告が必要です。

(②について、池田市・堺市は全ての共同住宅で報告の必要はありません)

※詳細は別紙参照



対象建築物について

- 用途・規模によって対象が決められています。
- 詳細は、別紙を参照してください。
- 大阪府内建築行政連絡協議会（*）、又は大阪建築防災センターのHP等でも確認できます。

* 大阪府内建築行政連絡協議会・・・

行政会員（18）以下の行政庁（特定行政庁）の建築指導主務部局

大阪市・豊中市・堺市・東大阪市・吹田市・高槻市・守口市・枚方市・八尾市・寝屋川市
茨木市・岸和田市・箕面市・門真市・池田市・和泉市・羽曳野市
大阪府（上の市を除く市町村分）

大阪府内 定期報告対象建築物と報告時期

■ 遅延等※にのみ対象用途がある場合は**定期報告対象外**（ただし下記④及び個室ビデオ店等の用途をのぞく）

※平成30年度・・・平成30年4月1日～平成31年3月31日

報告対象の用途		規 模 ※1 (その用途に供する床面積の合計)	特定建築物 の階層	建築設備の 検査 ※2	防火設備の 検査
学	学校・学校施設の体育館	①3階以上に対象用途があるもの ②2,000㎡以上のもの	平成 31年 34年 37年	対象外	平成29年度 より 毎年1回 対象規模 は左記に 同じ
館	ホーリング場・スケート場・水泳場 スポーツ練習場 体育館(学校体育館除く)	①3階以上に対象用途があるもの ②2,000㎡以上のもの	(以降3年 ごとに 1回)		
博	博物館・美術館・図書館	①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上のもの ①3階以上に対象用途があるもの			
事	事務所 その他これに類するもの	①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上のもの ①3階以上に対象用途があるもの			
業	公会堂・業会議	①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上のもの ①3階以上に対象用途があるもの			
演	劇場・映画館・演芸場	①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上のもの ①3階以上に対象用途があるもの			
演	観劇場(座外観観劇は除く)	①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上のもの ①3階以上に対象用途があるもの			
病	ホテル・旅館	①3階以上に対象用途があるもの			
院	病院	②2階部分の対象用途に供する床面積が300㎡以上のもの (②は病室、診察室等であっては2階部分に患者の収容施設がある場合に限り)			
診	診療所 (患者の収容施設があるもの)	③地階に対象用途があるもの			
児	児童福祉施設等(※3) (要保護者の入所施設があるもの)	③地階に対象用途があるもの ④病院、診療所、児童福祉施設等にあつては200㎡以上のもの ⑤幼稚園、診療所、児童福祉施設等にあつては200㎡以上のもの (⑤は防火設備の定期検査に限り、避難階にのみ対象がある場合も含む。)			
宿	居酒屋・マージョット	①3階以上に対象用途があるもの			
飲	居酒屋・地蔵芝居 飲食店	②2階部分の対象用途に供する床面積が500㎡以上のもの ③地階に対象用途があるもの	平成 32年 35年 38年	対象規模 は左記に 同じ	
遊	キャパレー・カフェー・バー ナイトクラブ・ダンスホール 遊技場(個室ビデオ店等を除く)	④3,000㎡以上のもの	(以降3年 ごとに 1回)		
浴	待合・料理店				
遊	公共浴場				
遊	遊技場(※4個室ビデオ店に限る)	①200㎡を越えるもの(遊技場のみ用途がある場合も含む。)			
遊	遊技場(※4個室ビデオ店に限る)	①3階以上に対象用途があり、1,000㎡以上のもの ②5階以上に対象用途があり、500㎡以上のもの			
遊	遊技場	①3階以上に対象用途があるもの ②2階部分の対象用途に供する床面積が300㎡以上のもの ③地階に対象用途があるもの			
遊	遊技場	③200㎡以上のもの (※5は防火設備の定期検査に限り、避難階にのみ用途がある場合も含む。)			
遊	遊技場	①3階以上に対象用途があり、1,000㎡以上のもの ②5階以上に対象用途があり、500㎡以上のもの	平成 30年 33年 36年	対象工し ペーパーの設 置されているも の ※6	対象工し ペーパーの設 置されているも の ※7
遊	遊技場	①3階以上に対象用途があるもの ②5階以上に対象用途があるもの	(以降3年 ごとに 1回)		

※ 避難等とは、直接地上へ通じる出入り口のある階をいう。

※1 特色対象規模(廊下・厨等の階層)については、2階以上ある場合は、各々の様単位で適用。(各階の面積を合計するのではない。)

※2 表中①・③において、対象部分の床面積の合計が100㎡以下のものは階数にかかわらず定期報告対象外。(ただし「字」・「地」・「凡」を除く)

※3 大阪府内の建築設備検査報告対象は、機械換気設備・機械排煙設備・非常用の照明装置、給排水設備は対象外。

※4 遊技場の乳児及び障害者用入所施設、楽音所、音響大規模施設、夜間施設及び更生施設、老人短期入所施設等、要保護者ホーム、特別要保護者ホーム、要保護者ホーム、有料老人ホーム、母子保護施設、障害者支援施設及び福祉ホーム、障害者福祉サービス(自立訓練又は就労移行支援を行う事業)施設に限る。

※5 特定行政庁が実施で定める「個室ビデオ店」「カラオケボックス」「インターネットカフェ・漫画喫茶」「テレフォンクラブ」。

※6 サービス付高齢者向け住宅、認知症対応型グループホーム、障害者支援グループホーム、障害者福祉サービス(自立訓練又は就労移行支援を行う事業)施設に限る。

※7 併用住宅の建築設備検査は、住戸以外の共用部分(ホール・廊下・階段・集会室・管理入室等)に設置されている建築設備が報告対象。

※8 防火設備の検査については堺市・田田市も非常用エレベーターが設置されていれば対象。

※9 共同住宅の防火設備検査は、住戸以外の共用部分(ホール・廊下・階段・集会室・管理入室等)に設置されている防火設備が報告対象。

定期報告を要する昇降機及び遊戯施設

昇降機及び遊戯施設の種類		報告の時期
エレベーター	建築物に設けるエレベーター。 (労働安全衛生法の性能検査を受けなければならないものを除く) 建築物以外に設ける観光のためのエレベーター	毎年1回
エスカレーター	建築物に設けるエスカレーター	
小荷物専用昇降機	建築物以外に設ける観光のためのエスカレーター 建築物に設ける小荷物専用昇降機。なお出入口の下端が床面より50cm以上上がった位置にあるものを除く。	
遊戯施設	ウォーターシュート、コースター等の高架の遊戯施設。 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行船等の回転運動を要する遊戯施設	

◎かごが住戸のみを昇降する昇降機(ホームエレベーター)の定期検査報告について

これまで建築基準法第12条3項に基づきホームエレベーターの定期点検報告を求めていましたが、平成28年1月21日付け国土交通省告示240号で、エレベーターのかごが住戸内のみを昇降するものは事故の発生する恐れが少ない昇降機と規定されたことを踏まえ、平成28年6月1日施行の定期報告制度の改正により、特定行政庁への報告対象としないことになりました。

なお、昇降機を使用し続けることにより、摩耗や損傷等が発生しますので、所有者及び管理者において定期的な点検をし、法第8条1項に規定する常時適法な状態を維持するようお願いいたします。

【第一部 制度説明】

4. 定期報告を怠った時の罰則等について

定期報告を怠ったら…

- ・定期報告を**行わない**・**虚偽**の報告を行った者
⇒建築基準法第101条第1項第2号により
100万円以下の**罰金**に処される恐れがあります。

・また、未報告の状態で事故が発生すれば、
建築基準法上の罰金のみならず、
所有者として損害賠償等に問われる可能性もあります。

※所有者・管理者には、建築物の維持保全に関する一義的な責任があり、
建物に起因する事故等が発生した場合には、その過失の有無にもよるが
責任を問われる立場にあります。

- 刑法：失火罪、過失致死傷罪
- 民法：損害賠償責任

宅地建物取引業法の改正と 建築基準法に基づく定期報告制度について

○ 宅地建物取引業法 第三十五条（重要事項の説明等）

第1項 六の二

当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間の経過していないものに限る。）

を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ **設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況**

○ 宅地建物取引業法施行規則 第十六条の二の三

第1項 五

建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号）第五条第三項及び同規則第六条第三項に規定する書類

⇒これが、定期調査（検査）報告書！

平成30年4月1日施行

大阪府北部を震源とする地震

1. 地震の概要

- 発生日時 平成30年6月18日 7時58分
- 震源地 大阪府北部(北緯34.8度、東経135.6度)
- 震源の深さは13km(暫定値)、地震の規模(マグニチュード)は6.1(暫定値)
- 最大震度 震度6弱

2. 被害状況

○人的被害及び住家被害(速報値)【8月8日11時30分時点】

市町村	人的被害(人)			住家被害(棟)			非住家被害
	死者数	負傷者数	行方不明者数	全壊数	半壊数	一部損壊	
合計	5	361	0	14	327	44,166	723

○その他

- ・**ブロック塀の倒壊 ⇒ 最後に説明!**
- ・**エレベーターでの閉じ込め**



エレベーターの既存不適格について

地震時管制運転装置・戸開走行保护装置



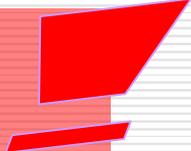
【第二部 建築物の維持保全とは】

1. 建築物の基本情報と記録の保管管理

所有者が知っておくべき建築物の情報

- 建築確認申請書(検査済証)・・・法的根拠を確認できる
- 建築物の竣工図・・・新築時の状態を把握
- 前回の定期調査報告書・・・維持管理・劣化の履歴を把握
- 設備図・機器仕様・・・経年劣化・故障時などの資料として
- その他の届や点検記録(昇降機、消防設備等)

所有者みずから、図面、記録の保管管理を



【建築物の維持保全とは】

2. 調査(検査)内容のポイント

調査(検査)項目は国土交通省が定めている！

建築物

- 敷地及び地盤
- 建築物の外部
- 屋上及び屋根
- 建築物の内部
- 避難施設等
- 避雷針など

防火設備(随時閉鎖式)

- 防火扉
- 防火シャッター
- 耐火クロススクリーン
- ドレンチャー等

建築設備

- 機械換気設備
- 換気設備等に設けられた防火ダンパー
- 機械排煙設備
- 非常用の照明装置

昇降機等

- エレベーター
- エスカレーター
- 小荷物専用昇降機
- 段差解消機等
- 遊戯施設

調査内容のポイント

<建築物調査>

敷地の状態(1)

建築物周囲の敷地の状態を主に目視で確認します。

沈下(どの程度か、原因の推測)、雨水排水、避難通路、**ブロック塀**、擁壁



地盤の調査

ひび割れの兆候

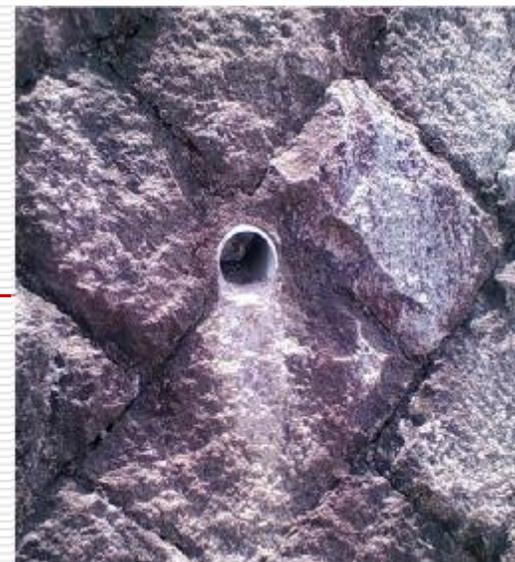
調査内容のポイント

<建築物調査>

敷地の状態(2)



雨水排水



間地石練積(水抜き75Φ)



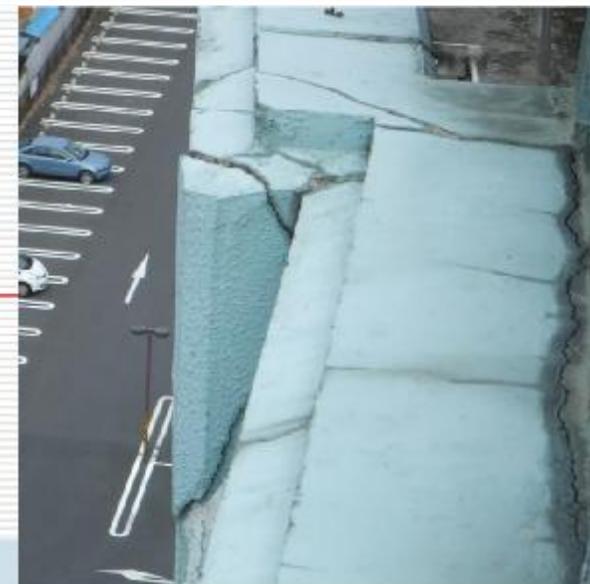
ブロック塀

調査内容のポイント

<建築物調査>

建築物の外部(1)

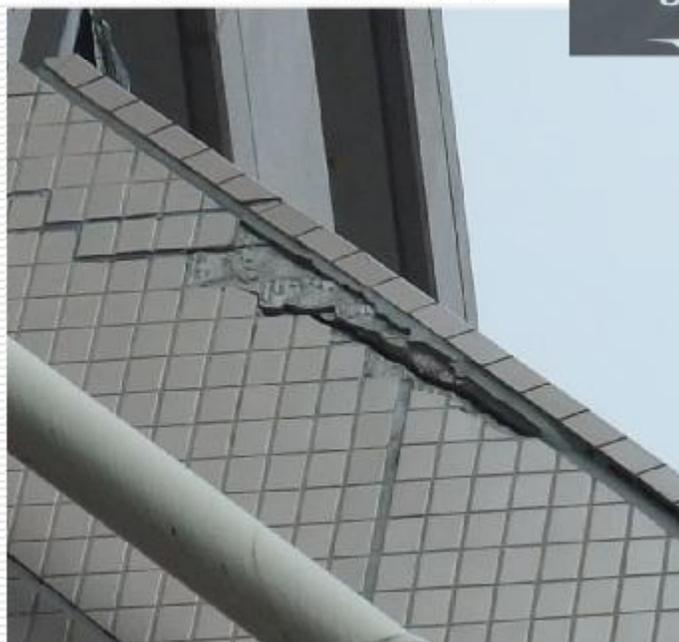
- ・建築物の外壁の劣化・損傷状況を目視・打診により確認します。
- ・剥離して落下すると人や物にあたり危険です。



コンクリート欠落寸前



外壁タイル欠落



タイルの浮き部

調査内容のポイント

<建築物調査>

建築物の外部(2)

- ・建築物の外壁タイルの打診調査



大規模修繕での打診



ゴンドラによる打診



手の届く範囲の打診

調査内容のポイント

<建築物調査>

屋上及び屋根

- ・屋上にて防水層の劣化状態の確認を行ったり、設置されている機器の劣化状態などを目視により確認します。
- ・写真撮影も重要な資料になります。



屋根仕上材の欠損



機器のサビや劣化を確認



屋上防水の浮きを確認

調査内容のポイント

<建築物調査>

建築物の内部(1)

- ・設計図書による確認、現地の現状の状態を目視確認します。
(現行法基準による法規チェック含む)



EVの遮煙性能の指摘事項
(縦穴区画)



遮煙対応EVの認定シール(一例)

<建築物調査>

建築物の内部(2)

- ・建築物は火災の拡大防止のため、防火区画されています。
(面積区画・竪穴区画・異種用途区画等)
- ・特に防火戸や防火シャッターが正常に設置・作動するかは調査のポイント。



防火戸のこすれ



防火戸が開放状態で固定されている

調査内容のポイント

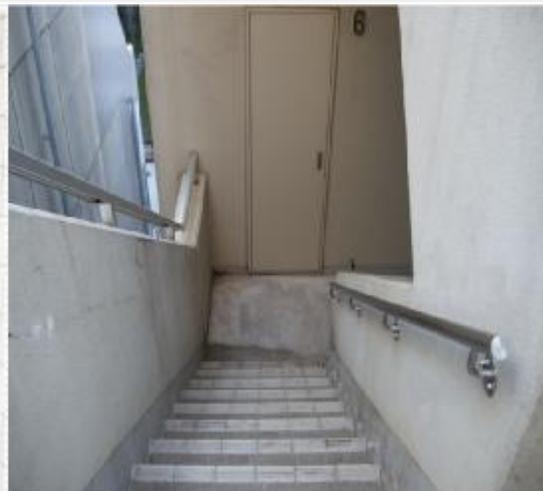
<建築物調査>

避難施設 出入口・廊下・階段など

- ・ 放置物品は避難時に転倒や逃げ遅れなどにより、人命に関わる事態をまねきます。
- ・ 出入口の鍵が容易に開錠できない、階段に手すりがないとすばやく避難できない事態に陥ります。



物品の放置



階段の手すり

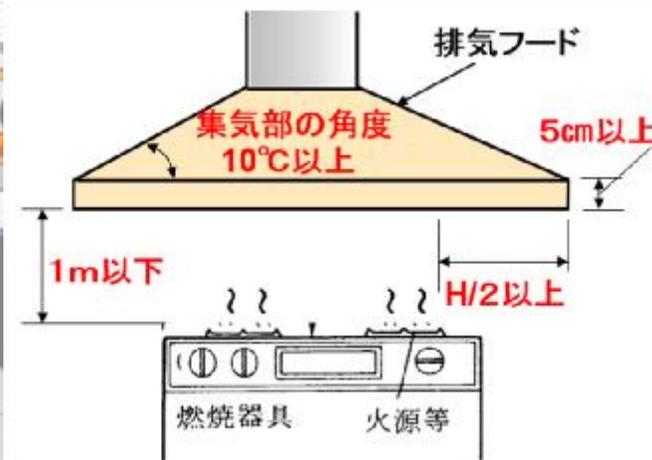


避難出口にシリンダー錠

<建築設備検査>

機械換気設備・・・火気使用室の換気量

- ・燃焼により室内の酸素が消費され、室内の酸素濃度が低下すると一酸化炭素が発生し、健康に影響をおよぼすので、測定器具を用いて、必要換気量があるか検査します。



排気フードの形状によって
必要換気量は変わる。
図はⅡ型 ⇒ 20KQ
以上の換気量が必要！

<建築設備検査>

機械排煙設備

- ・避難時に煙にまかれないように、火災で発生した煙が屋外に適切に排出できるか、非常用電源に切替え、風量測定します。



検査内容のポイント

<建築設備検査>

非常用の照明装置

- ・停電時に非常用の照明装置が必要な明るさで30分以上点灯するか
検査します。



<防火設備検査>

随時閉鎖式の防火設備

- ・建築物は火災の拡大防止のため、防火区画されています。
(面積区画・縦穴区画・異種用途区画など・・・)
- ・火災時に作動する必要があるため感知器を連動させて自動的に閉鎖するか確認することが重要です。



2-2.調査依頼のアドバイス

○ 資格者に、調査依頼を行うにあたって

①建築物の**情報が多ければ多いほど正確な調査**

建築確認申請書の副本、図面、関係書類、また前回の報告書など建築物の基礎情報・書類をご準備ください。

②調査内容・調査条件あらかじめを明確にできる資格者**資格があっても実務が対応できるとは限りません。**

資格者と事前に条件を協議の上信頼できる方に依頼を！

③費用は、建築物の状況によって差があります。

見積り方法を確認し納得いくまで説明を求めてください。
(**日程と工数・業務量・日当交渉**…。説明が明確か？)

3.維持保全に活用

調査・検査結果の説明を受ける(最も重要)

所有者は、報告書の内容について、必ず調査(検査)者から説明を受けていただく。

特に、以下のポイントが大切です。



- 劣化損傷状況・・・ひびわれ・サビ・設備の故障・原因など
- 法チェック等・・・構造・防火・避難安全の基準の照合状況
- 改善の方法・・・アドバイスや提案(予算含む)が有効
- 改善時期・・・緊急度、難易度、経過観察等を計画的に
- 改善にかかる費用・・・見積りを取り比較検討が必要
- 記録写真・・・できるだけ多く写真記録を受け取る

報告書の提出は、最終の手続きです。

提出して終わりではありません!!

調査(検査)結果を建築物の維持保全につなげる!

何度も言いますが。。。定期報告の本来の目的は、
結果を建物の維持保全に役立てることです。

義務的な報告書の提出のみを目的としていませんか？

○維持保全への取り組みとは？

報告義務を果たし一段落ですが、次は改善の取り組みです。改善を行うには、費用もかかり諸事情により簡単に取組みめないものです。しかし、放っておくことなく計画的な改善計画を立てることがまず肝心です。所有者は、調査者にアドバイスをもらい、必要に応じて専門業者に見てもらいなどし、優先順位も考慮して実施に向け維持保全を行うことが大切です。

【参考1】

資格者が行う業務の流れは？

- ①準備・・・建築図面の準備・法規確認・調査計画
 - ②現場にて調査・・・状況記録・写真等撮影
 - ③所定の報告書様式を使って報告書作成
 - ④所有者・管理者に調査結果説明【とても重要！】
 - ⑤改善方法のアドバイス
 - ⑥(一財)大阪建築防災センターに報告書を提出
 - ⑦提出した旨を、所有者・管理者に報告
-

【参考2】

法律は時代とともに変わっていくが？

新築当時は手摺がなくても、法的には問題なかった……



階段に手摺がない

現在の法律では、全ての階段には手すりの設置が求められます。

こういった事例は、**既存不適格**といわれます。

現在の法律が即座に適用(遡及)されるわけではありませんが、所有者・管理者は、現行法に適合しない部分を把握し、最新の安全確保のために出来る限り、適合するよう改善に努めることとなっています。

【参考3】

消防(点検)との違いは？

- ・消防は、火災予防・初期消火、救助
- ・建築は、30分以上の避難時間の確保、延焼防止

(避難関係での関連は一部あります。誘導灯は消防設備です。)

- 消防法 第1条(目的) → 火災予防、警戒、鎮圧、救助。
- 防火対象物・消防用設備点検
→防火管理に関する事項、消防用設備の維持、
火災予防上必要な事項の点検・報告。
- 消防用設備
→消火設備、警報設備、避難設備。



【参考4】

調査費用がいくらかかるか不安です

- 調査・検査の費用については、現在、一律の基準はありません。



- 建築物の規模・用途・築年数等により、必要な調査が個々に大きく異なります。また必要図面等の保管状況といった諸条件によって費用が変わるケースがあるためです。

建築物に合った調査者と 適正な費用での契約が理想です。いくつか見積をとって、調査・報告に費やす日数と単価に注目し検討してください。

【参考5】

足場をかけないと、調査ができないのだが

外壁の全面打診調査について

- 平成20年の改正により、
 - ① タイル貼りの外壁(他、はがれて落下してきたら危険なもの)
 - ② 竣工後(外壁改修後)10年超経過
 - ③ 歩行者に危害を及ぼすおそれのある範囲
- ①～③に全てあてはまると、目視では異常がなくても、全面的な打診調査が必要とされました。打診調査は足場が必要になる場合も多く、大規模修繕等に合わせて行う場合も多いようです。
-

【参考6】

定期調査(検査)項目はどこで定めているのか？

- 平成20年国土交通省告示第282号(建築物)
- 平成20年国土交通省告示第285号(建築設備)
- 平成28年国土交通省告示第723号(防火設備)
- 平成20年国土交通省告示第283号(昇降機)

全ての調査・検査は、告示に定められた、

調査(検査)方法・判定の基準に基づいて行われています。

ただし・・・

実際の調査にかかる日数や準備内容などは、物件により大きく異なります。
(規模・築年数・図面整備状況・設置設備・周辺環境・建物の構造等・・・)

【参考7】

大規模修繕だけでは不足ですか？

- 定期報告の劣化・機能低下に関する調査項目の多くは、大規模修繕の内容と関連付けることができます。

しかし、定期報告の調査では劣化・機能低下に関する項目のみではなく、**安全対策、防災上の障害等の把握も必要**となっています。

大規模修繕を行っているだけでは定期報告の調査内容を満足することはできません。

【参考8】

日常点検の記録は有効ですか？

- 調査・検査項目によっては、記録の確認で有効なものもあります。

例えば・・

空気環境測定や消防設備点検での排煙機運転(ただし風量測定がされない場合が多いが)などは、当検査で求めている項目をクリアするものもあります。その場合はその項目については記録の確認で判定することができます。

但し、前回の調査・検査以降の記録に限ります。

(古い記録の使い回しはできません！)

【参考9】

わたしでも調査できますか？

- 実際の調査や報告書の作成には、資格が必要です。
 - 報告書の提出に来られることは可能です。
しかし、報告書受付時には、調査の内容などを詳細にお伺いしていますので、あらかじめ資格者とよく打ち合わせをお願いします。
 - 定期報告に必要な資格
 - ・1級建築士 もしくは 2級建築士 ⇒ (すべての調査・検査)
 - ・特定建築物調査員 ⇒ (特定建築物調査)
 - ・建築設備検査員 ⇒ (建築設備検査)
 - ・防火設備検査員 ⇒ (防火設備検査)
 - ・昇降機等検査員 ⇒ (昇降機等検査)
-

【参考10】

報告の義務は誰にある？

○ 建築物の所有者または管理者に
報告義務があります。

○ ここでいう**管理者**とは？？？

建築物の所有者から、その建築物についての維持管理上の
権限を委任されている者、主体的に関与しているもの。

いわゆる「管理人」「支配人」など、管理者とみなされやすい
名称で呼ばれている者であっても、権限を委任されていなければ「管理者」にはならないと考えられます。

【相談窓口のご案内】

一般財団法人 大阪建築防災センター

〒540-0012 大阪府中央区谷町3-1-17

TEL 06-6943-7275

平日 9:15~17:00

「一般財団法人 大阪建築防災センター」では、防火設備定期検査の実施を準備・推進される所有者・管理者様に対し個別のご相談をお受けいたしております。

【主な相談内容】

- ・検査内容や準備について
- ・資格者への依頼について
- ・報告書の提出について

※ただし、行政判断・指導に係る内容については取扱いできません。

◆ブロック塀について

既存ブロック塀の安全確保

- 平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震(M6.1)ではブロック塀の倒壊が発生し、改めて基準を満たさないブロック塀の危険が認識されたところです。ブロック塀には、法律で定められた基準があり、その安全性の確保は所有者の責任です。

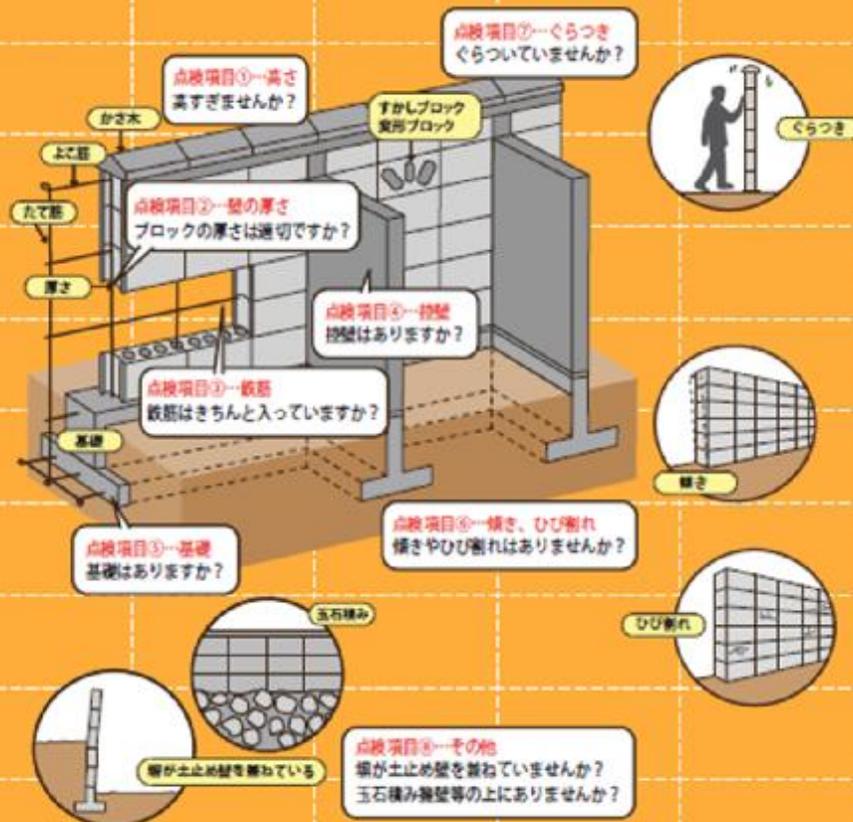
⇒啓発リーフレット等による自主点検

⇒「**定期報告**」における適切な調査・報告

危険性が確認された場合には付近通行者への速やかな注意表示及び補修・撤去等が必要です。

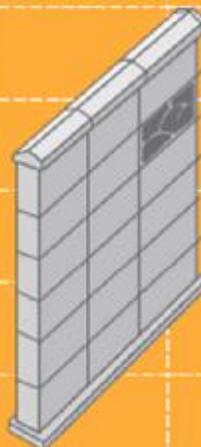
ブロック塀を 点検しよう！

平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震（M6.1）では、ブロック塀の倒壊が発生し、改めて基準を満たさないブロック塀の危険が認識されたところ。ブロック塀には、法律で定められた基準があり、その安全性の確保は所有者の責任です。「たかがブロック塀」などと安易に考えることなく、しっかり点検を行いましょう。下図の点検項目（①～⑧）について、裏面の点検表を参考に実施してください。



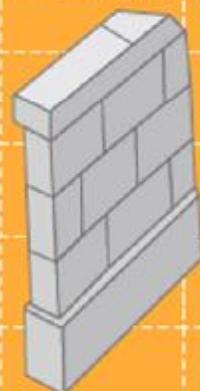
点検表 ※わからない場合は不適合にチェックしてください

▶コンクリートブロック塀の場合



点検項目	点検内容	点検結果	
		適合	不適合
① 高さ	2.2m以下	はい	いいえ
② 壁の厚さ	高さ2mを超える壁で15cm以上	はい	いいえ
	高さ2m以下の壁で10cm以上	はい	いいえ
③ 鉄筋	壁内に直径9mm以上の鉄筋が、総長とも80cm間隔以下で入っており、鉄筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ付けされている	はい	いいえ
④ 控壁	壁の長さ3.4m以下に、直径9mm以上の鉄筋が入った控壁が壁の長さの1/5以上突出している	はい	いいえ
⑤ 基礎	丈が35cm以上で埋入れ深さが30cm以上の鉄筋コンクリート造の基礎がある	はい	いいえ
⑥ 傾き、ひび割れ	全体的に傾いていない、1mm以上のひび割れがない	はい	いいえ
⑦ ぐらつき	人の力でぐらつかない	はい	いいえ
⑧ その他	壁が土止め壁を兼ねていない、玉石積み築造等の上でない	はい	いいえ

▶組積造の場合（鉄筋が入っていないコンクリートブロック塀を含む）



点検項目	点検内容	点検結果	
		適合	不適合
① 高さ	1.2m以下	はい	いいえ
② 壁の厚さ	各部分の厚さがその部分から壁頂部までの標準間隔の1/10以上ある	はい	いいえ
③ 鉄筋	—	—	—
④ 控壁	壁の長さ4m以下に壁面からその部分の20%以上突出している、又は寸が必要寸法の1.5倍以上ある	はい	いいえ
⑤ 基礎	埋入れ深さが20cm以上ある	はい	いいえ
⑥ 傾き、ひび割れ	全体的に傾いていない、1mm以上のひび割れがない	はい	いいえ
⑦ ぐらつき	人の力でぐらつかない	はい	いいえ
⑧ その他	壁が土止め壁を兼ねていない、玉石積み築造等の上でない	はい	いいえ

▶評価

点検結果はいかがでしたか？8項目のうち、1つでも不適合があれば、ブロック塀の安全対策が必要と考えられますので、専門家にご相談ください。

▶相談窓口

大阪府住宅まちづくり部 建築指導課 審査指導課 雑用・検査グループ 受付時間：平日 9:00～18:00
TEL：06-6941-0351（代表） 内線：3026・4323 / 06-6210-9724（ダイヤルイン）

※大阪府、豊中市、堺市、東大阪市、吹田市、高槻市、茨木市、枚方市、八尾市、貝塚市、守口市、羽曳野市、東淀川市、高石市、門田市、岸和田市、日根野市については、各市区町村の窓口で、その他の市町村については、上記に2階層までお問い合わせください。

一般財団法人 大阪府防災センター TEL：06-6942-0190
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会 TEL：06-6946-7065
公益社団法人 大阪府建築士会 TEL：06-6947-1966
公益社団法人 日本建築家協会近畿支部 TEL：06-6229-3371

受付時間：平日 10:00～16:30
受付時間：平日 10:00～17:00
受付時間：平日 13:00～16:00
受付時間：平日 10:00～17:00（※要予約）

定期調査報告書の 建築物に附属するブロック塀等の記入方法について (記入例)

□塀等がある場合

報告書 第二面 建築物及びその敷地に関する事項

7. 備考	敷地内に塀有り 組積造の塀・・・建築物の北東・南西 組積造の塀・・・建築物の周囲（北側を除く） 補強コンクリートブロック造の塀・・・建築物の北側
-------	---

報告書 第二面の備考欄
塀について種別・おおまかな
位置を調査結果に関わ
らず記載。(場所がわかる
ようにすること)※参照

調査結果表-1 (指摘無し以外の場合)

番号	調査項目	「要是正(既存不適格 含)」の場合必ず「特記事 項の有無」欄にも、○を 入れ、指摘内容を調査 結果表5-1.2へ記載する	調査結果		担当 調査 者 番号	特記 事項 の有無
			指摘 無し	要是正 既存 不適格		
1	敷地及び地盤					
(6)	塀 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の 塀等の耐震対策の状況		○	○	1	○
(7)	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の 塀等の劣化及び損傷の状況		○		1.2	○

調査結果表-5-1 (要是正の場合) ⇒従来どおり、図面に記載し写真を添付

番号	調査項目等	指摘の具体的内容等	改善策の具体的内容等	改善(予定)年月
1(7)	組積造の塀又は補 強コンクリートブロッ ク造の塀等の劣化及 び損傷の状況	大きく傾き亀裂が生じてい る。	撤去する。	H30年6月

報告書 調査結果表-5-2 (既存不適格) ⇒従来どおり、図面に記載

番号	調査項目等	指摘の具体的内容等	改善策の具体的内容等	改善(予定)年月
1(6)	組積造の塀又は補 強コンクリートブロッ ク造の塀等の耐震対 策の状況	コンクリートブロック塀に控 壁がない。(昭和46年1 月より前に施工されてい る)	安全性を確認した上で改 修工事をする。	H30年7月

定期報告概要書 第二面

[7.備考]

敷地内に塀有り
組積造の塀・・・建築物の北東・南西
組積造の塀・・・建築物の周囲（北側を除く）
補強コンクリートブロック造の塀・・・建築物の北側

報告書 第二面の備考
欄と同じ内容を記載

【参考】

□塀等がない場合

報告書 調査結果表-1

番号	調査項目	調査結果		担当 調査 者 番号	特記 事項 の有無
		指摘 無し	要是正 既存 不適格		
1	敷地及び地盤				
(6)	塀 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の 塀等の耐震対策の状況	-			塀がない 場合のみ 「-」を記入 する
(7)	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の 塀等の劣化及び損傷の状況	-			

※ 塀等がある場合の表現 具体例

(調査した塀を把握しやすい表現としてください。)

- ① 組積造の塀・・・飲食店の北東・南西
- ② 組積造の塀・・・病院の周囲（北側を除く）
- ③ 補強コンクリートブロック造の塀・・・1号棟の北側

