

説明会Q&A(建築物)

番号	質問種別	質問	回答
1	定期報告制度	定期報告を必要とする建築物については、県から連絡等が事前に所有者に対し行っているのでしょうか。	定期報告の対象建築物で、報告の年度には、所有者又は管理者(所有者と管理者が異なる場合は管理者)に、当該年度の6月末頃案内を送付しております。 ただし、確認申請等により対象物件を抽出しておりますが、すべてを把握しているわけではありません。案内が来ない場合でも対象の基準に合うものは、報告の対象となりますのでご注意ください。
2	定期報告制度	管理者の定義は何ですか。	建築基準法では、特段の規定はありませんが、建築物の維持管理について権限を有する者というのが一般的です。
3	定期報告制度	<ul style="list-style-type: none"> ・定期報告調査者に対する処罰はどのようになっていますか。 ・処罰されるのは「建築物所有者」ですか。 ・罰則の事例はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の所有者又は管理者は、「一定の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に報告しなければならない。」となっており、建築基準法101条により「報告をせず、又は虚偽の報告をした者」は「100万円以下の罰金に処する」となっています。 ・定期報告は、同法第12条により、所有者(所有者と管理者が異なる場合は管理者)の義務となっており、処罰の対象も同様です。 ・現在のところ罰則の適用はありません。
4	定期報告制度	具体的に行政指導するケースはどんな時ですか、また今までやったことはありますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・報告により是正箇所のある建築物については、書面にて報告書の提出や施設の改善を求めています。 ・また、是正箇所のある建築物について、必要に応じ立入検査を行い、改善の指導を行っています。
5	定期報告制度	<ul style="list-style-type: none"> ・「特定建築物」「建築設備・防火設備」報告が3年と1年となっていますが、統一して3年に1回にする予定はありますか。 ・定期報告報告済証は、福岡県もあるのですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・報告の時期は建築基準法施行規則第5条により、建築物は「6月から3年までの間隔をおいて特定行政庁が定める時期」、また同規則第6条により、建築設備は「6月から1年までの間隔をおいて特定行政庁が定める時期」と規定されています。統一や見直しの予定は現在のところありません。 ・報告済みを示す証書類は現在のところありません。
6	定期報告制度	「調査・検査」ラベル 今後発行の予定はありますか。(福岡県として)	現在のところありません。
7	定期報告制度	保存期間を過ぎた場合は、返却してもらえますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・定期報告書の保存年限は各行政庁により異なりますが、「概要書」は長期保存しており、閲覧が可能です。管轄の特定行政庁にお問い合わせください。 ・定期報告書の返却は行っておりません。提出時に副本に受付印を押印し、控えとして返却いたします。
8	定期報告制度	<ul style="list-style-type: none"> ・病棟3階建てで3階も10床の入院施設ですが、管理棟は外来診察と事務、食堂、ロッカー室が主で3階には倉庫のみですが、検査が必要ですか？ 病棟管理棟は別々の棟になっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・別棟の場合は、棟毎に対象か否かの判断を行うこととなります。 ・病棟は3階に入院施設があるので、報告の対象となります。 ・管理棟が病棟部分と別棟で、事務所の用途のみであれば特定建築物の指定規模要件にあたらないため報告の対象外となります。 ・用途が複合的な場合は、判断に図面等が必要となる場合もありますので、管轄の特定行政庁にお問い合わせください。
9	定期報告制度	当ビル6F建て1・2階が飲食店です。3階が事務所。現在、4F～6F。(12戸の内7戸が入居中)1F飲食が2年前より空き店舗となっています。現在の所、飲食店が入る予定なし、その場合の手続きを知りたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅部分が5階以上にある場合(福岡市内のみ5階以上のいずれかの階が100㎡を超えるもの)、定期報告の対象となり、1階飲食店の入居の有無にかかわらず、定期報告が必要です。また、2階の飲食店の面積により建物が共同住宅としてではなく、飲食店ビルとして報告の対象となる場合もあります。 ・報告の対象外となると思われる場合は、その旨を連絡票で手続きする必要がありますので、管轄の特定行政庁にお問い合わせください。
10	定期報告制度	「教会」も定期報告の対象に含まれますか。	教会のみの用途である場合、対象外となります。
11	定期報告制度	審査費用、調査費用について説明をお願いします。	<ul style="list-style-type: none"> ・報告受付に係る審査費用は不要です。 ・調査費用については、建物の用途や規模等の違いなど個々に多様であり、極めて流動的で幅が大きいので、標準的な費用として示されたものではありません。調査者にご相談下さい。「特定建築物定期調査業務基準(2016年改訂版)」に費用算出の基本的な考え方が記載されておりますので、参考にしてください。また、調査者にご相談ください。
12	定期報告制度	打診調査に伴う調査費用が明確ではないため、行政からの補助金等のサポートの予定はありますか。	特にありません。
13	定期報告制度	福岡県内の取り扱いと県外とで違いがあるのか	<p>定期報告は、建築基準法第12条に基づく制度であり、全国で実施されています。</p> <p>対象建築物については、国が一律に指定するものと、それぞれの特定行政庁(例えば県知事)が、地域の事情を考慮し指定するものがありますので、管轄の特定行政庁にご確認ください。</p>
14	様式	報告書の書式は指定のもの以外でもいいのでしょうか。例えばエレベーターの定期検査報告書を利用するのはいいのでしょうか。	報告様式は、指定の様式でご報告ください。様式は、各特定行政庁(福岡県、福岡市、北九州市、大牟田市、久留米市)及び福岡県建築住宅センターのホームページよりダウンロードが可能です。

説明会Q & A(建築物)

番号	質問種別	質問	回答
15	報告者	誰が報告書を記入するのですか。所有者もしくは市の指定業者ですか。	建築基準法第12条では、「建築物の所有者(所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。)は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備・防火設備について、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。」となっております。また、報告書の記入は資格者が行うことになります。
16	報告者	特定建築物は3年毎なので調査依頼を受けました。10階建てで、1から3階までがスーパーマーケット、4階から10階までが共同住宅です。スーパーも区分所有者ですが、設備報告はスーパー部分のみが報告対象です。設備の報告は毎年報告になっていますので、スーパー部分は設備報告を行っているものが特定建築物の報告も行い、私は共同住宅部分のみを3年毎に調査をすると解釈してよろしいでしょうか。スーパー側は、調査は独自に行うとのこと。	定期報告が必要な用途の部分を複合して含む建築物については、管轄の特定行政庁にお問い合わせください。
17	調査者・検査者	特定建築物の調査者は設備が作動するかどうかを見るだけで、どのように作動するするかは専門の資格者に依頼するというお話し(外壁の赤外線調査も含む)がありました。この専門の人は調査者2、3になりますか	特定建築物の調査者は、赤外線調査や建築設備など部分的な調査を専門の資格者へ依頼した場合、その調査結果を踏まえて建築物全体の視点から調査・確認を行うものです。そのため、部分的な調査を行う専門の資格者は、特定建築物の調査者に該当しません。
18	報告書	・報告書様式の2管理者TELは管理会社でも可ですか。	・報告書の管理者欄に管理会社の記載があれば、管理会社の電話番号を記入可能です。
19	外壁調査	外壁の全面打診の調査時期を超えているが、調査が未実施の場合、調査が必要である旨を管理者にどう伝えたいですか。	建築物に要求される性能水準を維持し、常時適法な状態に保ち安全性を確保するためには適正な維持保全が行われることが必要で、この責任は、第一義的には建物の所有者及び管理者にあります。したがって、外壁仕上げ材の落下により歩行者等に危害を及ぼすようなことがあれば、所有者及び管理者に対し、建物の管理に不備がなかったのか等責任を問われることになります。外壁仕上げ材の落下による事故等を防止するためにも、最低限、法令等で定められた定期調査は実施する必要があります。
20	外壁調査	全面打診は強制なのか。赤外線検査は費用がどのくらいなのか。	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く)、モルタル等仕上げとしている外壁の外壁全面打診調査等の対象となるのは、以下の場合です。 ○竣工後、または外壁改修や全面打診調査後から10年を経ている場合 ○手の届く範囲を打診、その他を目視で確認し、異常があった場合 上記のいずれかに該当する場合で、歩行者等に危害を加えるおそれがある面を全面打診等により調査する必要があります。 なお、別途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は除きます。 赤外線検査などの調査費用については、建物の用途や規模等の違いなど個々に多様であり、極めて流動的で幅が大きいため、標準的な費用として示されたものではありません。調査者をご相談下さい。なお、「特定建築物定期調査業務基準(2016年改訂版)」に費用算出の基本的な考え方が記載されておりますので、参考してください。
21	外壁調査	建築物の定期報告で、外壁全面打診調査は、竣工後10年経過した建物は必ず調査の必要があるということ間違いのないのでしょうか(危害のおそれのある部分)「次回調査します。」ということと逃れている方もいらっしゃるようになりますが。 また、調査の結果、外壁タイルに異常がなければ、写真添付不要で間違いのないのでしょうか。	竣工後または、竣工後10年以内に外壁全面打診等を行っている場合は、その時から10年を経過した建物は外壁全面打診等が必要です。 写真の添付については、①「要是正」のうち「既存不適格」ではない項目、②その他特記すべき事項がある項目について行っていただきますので、「指摘なし」の場合には写真の添付は必要ありません。
22	外壁調査	・昨年度提出された定期報告書の貸し出しまたは確認等はできないのですか？(管理者・所有者が保管していない時など。古い建物の場合、図面等もない場合がある為、また全面打診の時期の確認がしたい時などの為に。)	・定期報告書の貸し出し、閲覧は行っていません。(ただし、福岡市については建物所有者本人(委任状があれば代理人可)に限定して閲覧可)なお、報告の際、一緒にご提出いただいた「概要書」は、管轄の特定行政庁にて閲覧が可能となっています。 ・報告の際、概要書を2部ご持参いただいた場合は、受付印を押印し、一部控えとして返却しております。
23	外壁調査	・今回の定期報告において、全面打診の予算がない場合は全面打診は次回でよいのでしょうか。	全面打診による確認が行われていない場合でも、報告の受付は行います。ただし、今回報告における判定は「要是正」で報告していただきます。 また、調査結果表の特記事項の欄に調査の予定時期を記入していただくことになり、別途特定行政庁から書面で指導を行います。
24	外壁調査	・浮き部分(外壁)の判断は、調査資格者及び専門業者のどちらでしょうか。	・実際の調査を専門業者が行った場合であっても、最終的には調査資格者が判断することになります。
25	外壁調査	・足場を掛けて全面打診した場合は、赤外線調査は不要ですか。	・外壁の全面打診において、足場を掛け、落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分を、実際にテストハンマーで全面打診を行った場合は、赤外線調査の必要はありません。
26	外壁調査	・打診調査の「歩行者」とは、敷地内を通る住民等も含まれるのですか。	・「歩行者等に危害を加える恐れのある部分」とは、壁面の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面となっています。 ・歩行者は、行き来する人すべての人が対象となります。
27	外壁調査	・打診調査で、例えば竣工後12年目で、定期報告を迎えた建築物の場合、10年目に自主的にタイルの打診調査を行っている場合、その時の報告書があれば、12年目の定期報告書に添付すれば有効と考えて良いか。	・告示の方法により行われた全面打診調査であれば、定期調査として報告してかまいません。 ・その場合であっても、12年目の定期調査の際に目視及び部分打診は必要です。

説明会Q&A(建築物)

番号	質問種別	質問	回答
28	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・全面打診調査を行う上で、赤外線を使うことを勧めるのであれば、赤外線の機器を有料でも良いので安く貸し出し等を行ってほしい。 ・インターネット上で、赤外線調査について詳しく使用情報を載せてください。 ・昨年度提出された定期報告書の貸し出しまたは確認等はできないのですか？(管理者・所有者が保管していない時など。古い建物の場合、図面等もない場合がある為、また全面打診の時期の確認がしたい時などの為に。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政として、赤外線調査等に使用する機器等を貸し出す予定はありません。赤外線調査には分析等専門的な知識が必要となりますので、調査資格者も含め専門業者にご相談下さい。 ・赤外線調査についての情報を、行政のホームページに掲載する予定はありません。民間業者のホームページ等をご参考下さい。 ・定期報告については、特定行政庁の窓口で概要書の閲覧が可能です。提出された定期報告書の貸し出しや確認等については、管轄の特定行政庁にお問い合わせください。
29	外壁調査	<p>1:2の考え方は、この図でよいか</p> <p><図1></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・図1については、図の考え方で可ですが、斜め部の傾斜角度等も判断要素に入れて取り扱う必要があると思われます。図2については下図のように考えます。 いずれも、原則的には所有者・調査者において判断していただくこととなります。 ・「歩行者等に危害を加える恐れのある部分」とは、壁面の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面となっています。 ・告示の内容に該当するか否かは、原則的には所有者・調査者において判断していただくこととなります。 ※詳細は「(資料2)建築物、防火設備調査・検査のポイント」の10ページをご覧ください。
30	外壁調査	<p>この部分のみの打診でよいのですか</p> <p>人は通らない</p> <p><図2></p> <p>※庇等はあるが、影響角までない場合</p>	<p>打診必要箇所</p> <p>人は通らない</p> <p><図2></p>
31	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・半年後(来年4月～6月)壁面工事を予定しているの、報告は必要でしょうか 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期報告は、外壁調査だけでなく建物の敷地・屋上・内部・避難施設等について調査し報告する制度ですので、半年後の工事予定の有無に関わらず対象年度に報告が必要です。報告時に全面打診が要求されている場合は、半年後に外壁改修を予定している旨を明記して、当該年度の所定の日までに報告してください。
32	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁診断は、赤外線センサーで診断は法的にOKですか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期報告における調査方法や判定基準は、「平成20年3月10日国土交通省告示第282号」に定められており、外壁の調査については、2建築物の外部(11)外装仕上げ材等に記載があり、調査方法として「テストハンマーによる打診等」とあります。 ・また、赤外線調査は、定期調査・報告業務の手引き書である「特定建築物定期調査業務基準」(国土交通省住宅局建築指導課監修)において、全面打診等調査として認められたものです。
33	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・建設会社にて、外壁調査を実施。異常なしとの報告を受けているが、次回についての時期と建築設備の内容等。 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期報告の提出については、用途・規模等で分かれています。報告対象年度が変わりますので、管轄の特定行政庁にご確認ください。各行政庁及び一般財団法人福岡県住宅建築センターのホームページにも掲載しています。
34	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・全面打診の範囲は調査者の考えで決めて良いのか。提出の際に行政からチェックを受けるのか 	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年国土交通省告示第282号に規定された調査方法に基づき、所有者・調査者の判断により決定した範囲において全面打診等調査を行っていただくこととなります。
35	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・築後10年未満でも、外壁タイルに浮きがあれば全面打診は必要ですか 	<ul style="list-style-type: none"> 手の届く範囲の部分打診等によりタイル等の浮きが確認された場合は、10年未満でも全面打診等の必要があります。
36	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁タイル等の劣化については、必ずしも足場を設けてする必要はないとの説明であったが、不特定多数の方が通行する部分で足場をかけないと安全性が確認できない場合にどのようにして調査を行うのか 	<ul style="list-style-type: none"> 足場の設置、ゴンドラ、高所作業車の使用、遠隔操作により剥離を検知する装置、赤外線調査等なんらかの方法により調査を行う必要があります。 それぞれの調査方法に応じた安全対策を講じる必要があります。
37	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁タイル等の劣化調査でモルタル塗りなのか、コンクリート打ち放しなのか、判断がつかない場合どう対応したらよいか(設計図書がない場合、吹きつけしてあり、外部から判断できない場合) 	<ul style="list-style-type: none"> 仕上げが不明な場合は、落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分でないと言い切れないため、調査を行う必要があります。 適切な方法で躯体を調査し、コンクリート打ち放しであると判断できた場合は調査の必要はありません。
38	外壁調査	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート打ち放しであれば、外壁タイル等の劣化対象外と考えて良いのか 	<ul style="list-style-type: none"> 外装仕上げ材にタイル、石貼り等、モルタル等を使用していない場合は、2建築物の外部(11)は、対象項目とはなりません。

説明会Q & A(建築物)

番号	質問種別	質問	回答
39	外壁調査	外壁タイルの乾式工法によるものとは具体的にどのようなものなのか	モルタル又は接着剤等で貼り付けられたものではなく、躯体に取り付けられた下地金物にタイルを引っかけて仕上げたものです。
40	調査結果図	添付図面のサイズはA3でいいでしょうか。	別添1様式の調査結果図はA3サイズとなっています。A4折りにして報告してください。
41	写真	添付写真は「要是正」「既存不適格」のみでいいでしょうか。例えば外壁の調査写真は必要でしょうか。	別添2様式の関係写真においては、調査の結果「要是正」かつ「既存不適格でない」ものを添付してください。
42	写真	全面打診を赤外線カメラ以外で実施した際、タイルの浮きの是正箇所写真はどのようにするのですか	写真については、外壁の浮き等が写真で判明できる場合1カ所以上(ただし、もともと状態の悪いもの)添付して下さい。 なお、あわせて図面に引き出し線等で位置を記載していただければ結構です。

説明会Q & A(建築設備)

番号	質問種別	質問	回答
1	定期報告制度	建築設備については、共同住宅の場合は、対象外となると思いますが、エレベーターの定期報告の提出だけになりますか	昇降機(住宅の専用部分に設置されたものを除く)については、建築物の用途に関わらず対象となりますので、毎年報告が必要です。共同住宅の共有部分に設けた建築設備(昇降機を除く)については、対象外ですので報告の必要はありません。
2	定期報告制度	鹿児島など共同住宅で、建築設備定期報告制度を行っているが、他県は行っていないがなぜか。全国統一を。	建築基準法12条3項により、定期報告の対象となる建築設備は、各特定行政庁が指定するものとされており、共同住宅の建築設備については、福岡県内では対象外ですが他県については、各特定行政庁にお問い合わせください。
3	様式	建築設備の別表用紙は各々で作成しないといけないのでしょうか。ホームページよりプリントアウトできないのでしょうか。	各特定行政庁(福岡県、福岡市、北九州市、大牟田市、久留米市)及び福岡県建築住宅センターのホームページよりダウンロードすることができます。
4	換気	大臣指定項目で換気風量の測定は3年以内に実施すれば良いとの事ですが、換気扇が3ヶ所しかなくても各年1台ずつ測定すれば良いのですか? 上記は極端ですが、全体数が何台以上などの目安とありますか?	各年の検査台数や割合についての定めや目安はありません。検査効率や予算等を考慮してご検討下さい。ただし、3年目までに全ての対象機の測定を行うことができなければ違法となりますのでご注意下さい。
5	排煙	自然排煙の場合は、排煙設備の書類は必要ですか。	自然排煙設備は、建築設備定期検査報告の対象外となります。(自然排煙設備については、別途建築物の調査となります。)
6	排煙	排煙機を使用していない排煙設備で検査が必要となるのは、どのような排煙設備でしょうか	排煙機を設けていない(自然排煙のみの)場合、排煙設備は定期報告の対象外です。