

定期報告に関するQ&A

令和2年8月更新

分類	番号	質問	回答
一般事項	1	定期報告とは何ですか	不特定多数の人が利用する建築物等について、その劣化損傷の状況や、防災上の問題点を把握するために調査を行い、その結果を報告する制度です。報告対象となる建築物の所有(管理)者が、専門知識を有する定期報告の調(検)査資格者に調(検)査をしてもらい、その結果を特定行政庁に報告します。この制度は建築基準法第12条第1項及び第3項で定められています。
	2	定期報告をおこたるとどうなりますか	定期報告は、建築基準法に基づく制度であり、定期報告をおこたるとは法律違反となります。また、必要な時に必要な設備が作動しない、非常時に円滑に避難が出来ない等により人命に危害を及ぼすこともあります。
	3	報告をしなかった場合に罰則はありますか	建築基準法第104条で「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」と記述があります。
	4	誰でも調(検)査できますか	調(検)査は専門知識を要するため、一級建築士、二級建築士、国土交通大臣から資格者証の交付を受けている者が調(検)査を行うよう建築基準法で定められています。
	5	一財)なら建築住宅センターが行う実務者講習を受けないと定期報告の調(検)査・報告はできないのか	有資格者であれば実務者講習を受けていなくても調(検)査・報告はできます。
	6	調(検)査をする業者を紹介してほしい	業者様を紹介することは、出来ません。「なら建築安全支援協会会員名簿」、「建築物調査資格者・建築設備検査資格者・防火設備検査資格者登録名簿」から調(検)査者を選んでいただく方法もあります。
	7	調(検)査にかかる費用の算出基準はありますか	調(検)査費用の算出基準は有りません。また、建築物の用途・規模等により必要な調(検)査が異なる為、個別に所有(管理)者と調(検)査者との契約になります。
	8	報告書提出の案内が届いていないので報告をしなくてもよいのですか	建築基準法で、報告対象の建築物の所有(管理)者に報告義務があり、「案内の有無」は、「報告義務の有無」とは別です。所有(管理)している建築物が定期報告の対象(用途・規模)であり、かつ、報告の年度にあたってれば定期報告をする必要があります。
	9	当センターから発送する案内文書・再度の案内文書、特庁からの督促状について	<ul style="list-style-type: none"> ・案内文書→例年7月末ごろ特定行政庁からのデータに基づき、当センターから所有(管理)者に、定期報告書提出のご案内の文書を送付しています。 ・再度の案内文書→例年11月中ごろ当センターから所有(管理)者に、定期報告書の提出期限(12/25)が近づいているので、再度のご案内の文書を送付しています。 ・督促状→例年翌1月中旬ごろ提出期限の12/25が過ぎて未提出の建物に、特定行政庁から所有(管理)者に定期報告提出の督促状が送付されます。
	10	案内が届いたが、いつまでに報告をしなければいけないのですか。また、調(検)査はいつ頃行えばよいのですか	定期報告の報告期限は毎年4月1日～12月25日です。また、報告にかかる調(検)査は、報告日の60日以内に行われたものと特定行政庁(奈良市・橿原市・生駒市)の規則で定められています。
	11	新築された物件は、いつから定期報告の対象になるのですか	建物の用途、建設地や検査済証の交付年月日により異なります。3市特定行政庁又は当センターにお問い合わせください。
	12	分譲住宅の居住者(建築士)に調査を依頼したいが事務所に所属していない。報告は可能ですか	報酬が発生すれば建築士法に抵触する恐れがあります。無報酬であれば調査・報告は可能です。その場合報告書にその旨を記入してください。
	13	定期調(検)査報告書の様式はどうすれば手に入りますか	3市特定行政庁で使用できる専用の様式は、当センターのHPからダウンロードできます。使用に当たっては最新の様式をご利用下さい。
	14	報告書様式で3市特定行政庁専用の様式は、奈良県に提出する報告書にも使用できますか	3市特定行政庁の専用の様式は、奈良県に提出する報告書をはじめ他府県に提出する報告書にも使用できません。
	15	報告書の様式が改訂されていますが、旧様式を使えますか	当センターのHPから最新版の様式をダウンロードをして使ってください。ただし、経過処置として当分の間、旧様式でも可能とします。
	16	定期報告書は何処に提出すれば良いのですか	3市特定行政庁が所管する区域の定期報告書は、当センターが窓口です。なおそれ以外の奈良県が所管する区域の定期報告書は奈良県建築課にお問い合わせください。
	17	(一財)なら建築住宅センターの支援サービスについて教えてください	<p>平成27年度まで当センターが独自で実施してきた定期報告に係る助言等の名称を平成28年度から「支援サービス」に改め調査者等の皆様が当該「支援サービス」をご利用いただくか否かを選択できるようにしました。</p> <p>*「支援サービス」をご利用いただく場合は以下の通りです。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 郵送による受付が可能 ② 報告書の作成助言 ③ 内容審査(記載内容や添付図書の助言等によりピアチェック) ④ センター受付印押印 ⑤ 受付後の報告書第一面のコピー付与 ⑥ 特定行政庁からの補正通知の受け取り ⑦ 特定行政庁の補正通知を調(検)査者に連絡、訂正助言等 ⑧ 郵送により調(検)査者に受理通知書の交付 ⑨ 郵送により調(検)査者に副本及び定期報告済証(ワッペン)の交付 ⑩ 調査・検査内容のアドバイス・相談 ⑪ 建築物の維持保全のためのアドバイス (「建物もあなたと同じ健康診断」の冊子を提供) <p>* 支援サービスをご利用いただけない場合 上記の①～⑪の内、④・⑤を除きこれらのサービスは一切受けられません。</p> <p style="text-align: center;"><詳しくは当センターのHPで確認してください。></p>

18	支援サービス利用で報告する場合、報告書提出までの手順について	以下の手順で報告書を作成して提出してください。 1. 当センターのホームページから「支援サービス利用確認票及び報告作成用エクセルファイル使用願」をダウンロードして該当部分を記入し当センターへFAXしてください。 2. 当センターで内容が確認できた方に、各様式の使用に必要なパスワードをFAXでお知らせします。 3. 当センターのホームページの「様式一覧」より様式A～C（マクロ機能あり）をダウンロードし、パスワードを入力して報告書を使用してください。 4. 報告書は、当センターの窓口へご持参又は郵送で提出してください。 注：詳しくは当センターのホームページでご確認ください。
19	報告書を郵送で提出する場合、支援サービス手数料の支払いはどうすればよいのか	以下のどちらかの方法からお選びいただけます。 1. 事前に指定の口座にお振込みいただき、振込書控えのコピーを定期報告書と一緒に当センターに郵送してください。 2. 受付審査終了後、当センターから請求書を送付いたしますので、指定の口座にお振込みください。
20	支援サービス利用の場合、受理通知書・副本等の返却の送料、又は返信用封筒は必要ですか	支援サービス手数料に返却の送料は含まれています。追加費用・返信用封筒は、不要です。
21	定期報告書提出の際センターの支援サービスを利用する場合、支援サービス手数料はいくらですか	定期報告書の作成助言や受理通知書・副本等の郵送で返却等を行うサービスを利用される場合は、支援サービス手数料が必要です。詳しくは当センターのHPで確認してください。
22	「定期調（検）査報告について（ご案内）」文書の下段の「定期報告案内に対する変更等連絡票」の連絡を要する内容について、前回報告の指摘事項の改善状況も含まれますか	改善状況について、連絡票での連絡は不要です。今回の報告書で状況を反映してください。
23	毎年報告の建物で、前回調査・検査以後6ヶ月以上の間隔をあける必要があるのか	3市特定行政庁では、その取り決めはないが、調査・検査に劣化・損傷の項目が多数あることから適当な間隔をあけることが望ましい。
24	報告済みの受理通知書及び副本の保存期間は何年か	最新の受理通知書が発行されたら、それ以前の受理通知書及び報告書は不要です。（定期報告は現況報告のため）
25	奈良県が建物用途による報告年度の固定化を進めているが、3市特定行政庁も同じですか	生駒市は既に固定化を行っています。奈良市・橿原市について固定化の計画はなく、従来通り報告年度にはズレがあります。
26	空きテナント室の調（検）査と報告の要否について	テナントが決まっていなくても調（検）査と報告は必要です。
特定建築物		
1	調査項目で既存不適格扱いが出来る基準の年月について	4（1）ELV扉の遮煙性能 -H14.6から現行 4（25）特定天井 -H26.4 // 4（28）危害防止機構 -H17.12 // 4（42）吹付け石綿の含有量 -H18.9 // 5（13）階段の手すりの設置 -H12.6 // 5（38）非常用照明の設置 -S46.1 //
2	報告書第3面1-ホ（防火設備の検査）欄の書き方について	（奈良県内で防火設備の報告開始は、H30年度からです。） 1.報告履歴が有る → <input checked="" type="checkbox"/> 実施と（ ）内に報告年月日を記入 2.建物用途・規模が報告対象で報告履歴が無い→ <input checked="" type="checkbox"/> 未実施 3.建物用途・規模が報告対象で防火設備が無い→ <input checked="" type="checkbox"/> 設置無し 4.建物用途・規模が報告対象外 →空欄で報告
3	結果表「その他確認事項」欄の書き方について	（令和2年度告示改正により新たに記入欄が追加されました。法第12条第3項の規定による検査を要する随時閉鎖又は作動ができる防火設備の有無等を記入します。） 1.建物用途・規模が報告対象で防火設備が有る → <input checked="" type="checkbox"/> 有と（ ）内に設置されている階を記入 2.建物用途・規模が報告対象で防火設備が無い → <input checked="" type="checkbox"/> 無 3.建物用途・規模が報告対象外 →空欄で報告
4	報告書第3面4欄で耐震診断の要否の基準日はいつですか	S56年5月31日以前の確認日の建物は、旧耐震基準です。同6月1日以後の確認日の建物は、一つの判断基準として新耐震基準で設計されており耐震診断不要とできます。
5	同じ指摘事項（外壁のクラック、非常用照明の不点灯等）が多数ある場合結果図の書き方と写真の添付枚数は、どうするのですか	結果図には出来る限り表現してください。又、写真については、代表の数枚で可能です。
6	結果表3 屋上及び屋根で調査が不可（階段・タラップが無く高所のため）の場合の判定について	調査ができない場合要是正として報告してください。
7	調査項目2（11）で外壁の全面的にテストハンマーによる打診に替わる方法はありますか	テストハンマーによる全面打診以外に赤外線調査があります。又、H30年5月23日国交省から技術的助言で、有機系接着剤張り工法による外壁タイルの調査方法として「引張接着試験」があります。

	8	結果表4 (1)～(5) 防火区画と4 (26)～(33) 防火設備の調査の仕方について	4 (1)～(5) 防火区画の壁と床について調査してください。 4 (1)：壁区画について（壁区画を構成するE/V扉の遮炎性能も含む） 4 (2)：面積区画について 4 (3)：異種用途区画について 4 (4)・(5)：壁区画又は面積区画の接する外壁部分の状況について 4 (26)～(33) 防火設備（防火扉・防火シャッターその他これらに類するものに限る）について調査してください。 4 (26)・(27)・(29)：常閉・常開防火設備について 4 (28)：常開防火設備について（常開防火設備については別途防火設備報告書で行う） 4 (30)～(33)：常閉防火設備について
	9	某住宅メーカーの共同住宅の界壁で施工不良の判定が出ている。改修は未施工。結果表ではどう書くのか	結果表4 (15) 長屋・共同住宅の各戸の界壁で要是正と判定してください。
	10	結果表5 (13) で、PH階のELV機械室につながる階段の手すりは適用するのか	結果表5 (13) 手摺の設置の状況で、建築基準法施行令第25条の階段の手すりは、同第27条で昇降機械室用階段は適用されない。
建築設備	1	換気設備で別表1「法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）の換気状況評価表」を添付するケースはどんな場合ですか	別表1を添付するのは、報告書第二面5-イ（無窓居室）、または5-ハ（劇場・集会所等の居室）がある場合です。
	2	換気設備で換気扇が故障の場合、結果表のどれに該当するのか	換気扇の故障は、1 (9) 又は、2 (13) の換気量不足としてください。
	3	換気設備で「別表1の換気状況評価表」の必要換気量欄と換気状況の評価欄の書き方について	・必要換気量欄は、各居室の床面積と室の使用用途による一人当たりの占有面積から算定し、換気状況の評価欄に測定風量を記入し判定をしてください。 ・換気状況の評価欄に、在室者がほぼ設計定員の状態で還気（又は排気）の二酸化炭素含有率の測定値を記入し、1000ppm以下であること又は還気と外気の二酸化炭素含有率の差が650ppm以下であることで判定をしてください。この方法で判定をする場合、必要換気量欄の記入は無くてもよい。 注：詳細は、「建築設備定期検査業務基準書2016年版 p96 1 (9) 各室の換気量」参照
	4	排煙設備の検査項目の風道、非常用照明設備の検査項目の配線で「隠蔽部分及び埋設部分を除く」とあるが、天井内及びダクトスペース内は、隠蔽部分とみなしてよいのか。又、低天井の点検口から見える範囲の点検として照明器具や仕上げ材を外してまでは見なくて良いことか。	点検口から確認できる範囲の検査とし、照明器具や仕上げ材を外してまではしなくて良い。又、点検口の無い天井内、ダクトスペースは隠蔽部分とします。点検口がある場合は、そこから目視できる範囲の検査とします。 <H29/11 3市特定行政庁の回答より>
	5	非常用照明の予備電源が自家発単独で即時点灯型でない場合、既存不適格扱いが出来るのはいつ以前の確認ですか	H12年6月12日に予備電源は、蓄電池と自家発を組み合わせたもの（即時点灯型）になりました。それ以前の自家発単独の予備電源は、既存不適格扱いが出来ます。
	6	非常用照明で照度測定する場所は何処ですか	照度測定する場所は、廊下、階段、非常用エレベーターホール及び居室の出入口等の避難行動上重要な場所です。また、避難行動上重要となる部分のうち最も暗い部分の水平面において、低照度測定用照度計により測定してください。（器具の全数を測定する事ではない）
	7	非常用照明の照度測定で、測定箇所数のは有るのか	測定箇所数の定めはないが、検査者の判断で適切な箇所数を測定してください。
	8	非常用照明の改正で「予備電源内蔵コンセント型照明器具」とは何ですか	H28年12月16日告示一部改正 これまで新築時に設置されることを想定した仕様に加えて、既存の建築物に後付けで容易に設置でき、かつ、特別な配線工事が不要な仕様を追加すること等の改正です。 ①予備電源内蔵コンセント型照明器具を追加 ②電気配線について、耐熱性の規定の適用はない ③予備電源内蔵の照明器具は、開閉器に非常用照明である旨の表示をしなくてもよい。
	9	H28年12月16日告示一部改正により、非常用照明器具の予備電源がすべて内蔵型の場合、検査項目2 (3) 「分岐回路の表示」はどうなるのか	予備電源内蔵の照明器具は、開閉器に非常用照明である旨の表示をしなくてもよい。
	10	間仕切り変更等により、非常用照明設備が設置されていない場合、報告はどうするのか	結果表2 (2) で、非常用照明設備が設置されていないため、照度不足として報告してください。
	11	報告する設備が非常照明だけの場合、「3年以内ごと」を行う検査項目の年度別実施状況表」は必要ですか	非常照明は「3年以内ごと」の検査項目に該当しない為、添付不要です。添付が必要になるのは、換気設備の検査項目1 (9)、(10)、(16) から(21)と排煙設備の検査項目1 (18)、(19)、(37)、(38) に該当する場合です。
	12	「3年以内ごと」のページについて、法令による様式ですか	法令による様式ではなく、奈良県下の特定行政庁において建築基準法施行細則に規定する「知事（市長）が必要と認めた書類」と位置付けH21年度より添付を求めています。
	13	「3年以内ごと」のページで、3年間のサイクルはどうして決まるのですか	3年間のサイクルは、建物の竣工年度及び法改正の場合は運用開始の年度で決まります。平成19年度以前の竣工は平成30年度～令和2年度の3年です。次のサイクルは令和4年度～令和6年度になります。又平成20年度以後の竣工は当センターのHP又は当センターの定期報告担当者にお問い合わせください。

防火設備	1	防火設備の報告はいつから始まったのですか	奈良県内で防火設備の報告開始は、H30年度からです。
	2	防火設備の報告書提出の案内について、特定建築物又は建築設備と同様に送ってくれるのですか	当センターでは、H28年度から報告対象用途・規模の内、防火設備の有無をお尋ねして該当する場合、報告書提出の案内を送っています。ただし、現在のところ十分なデータがないため全ての建物に案内を送ることはできませんが、案内の有無に関わらず報告対象建物は、報告して頂く必要があります。
	3	防火設備の報告対象用途・規模は奈良県内共通ですか	奈良県内共通です。なお、念のために奈良県が所管する区域については、は奈良県建築課にお問い合わせください。
	4	報告書提出の案内文書で防火設備があるが、対象防火設備が無い。どうするのか	案内文書の下段「定期報告案内に対する変更等連絡票」又は、当センターのホームページから同様式をダウンロードしてFAXしてください。
	5	防火設備の定期報告とは何が対象か	感知器連動の防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等が対象で、常開防火扉は特定建築物の報告で調査してください。
	6	報告書第1面4（検査による指摘の概要）欄で指摘の内容は記入不要ですか	報告書様式の通り指摘の有無を記入し、指摘の内容は記入不要です。
	7	報告書第2面5-1（防火設備）の防火扉の枚数で、両開き扉・親子開き扉の場合、1枚とするのか、2枚とするのか	両開き扉・親子開き扉は、1か所を1枚とカウントしてください。
	8	報告書第2面6-1（指摘の概要）欄の書き方について	防火設備の種類+検査番号+区画の種類（堅穴区画、面積区画、異種用途区画、その他の区画）を記入してください。指摘の内容は記入不要です。 記入例：防火扉（1）堅穴区画
	9	防火設備で危害防止装置の既存不適合扱いが出来るのはいつか	平成17年12月以後の確認済みの建物は危害防止装置が必要で、それ以前の確認済みは既存不適合扱いが出来ません。
	10	防火設備の危害防止装置で、既存不適合の場合の書き方について	・防火扉は、番号（4）を要是正と既存不適合にマーク ・防火シャッターは、番号（10）～（14）を要是正と既存不適合にマーク ・耐火クロススクリーンは、番号（7）～（11）を要是正と既存不適合にマーク
	11	結果図の書き方で凡例は、統一された表現が必要か（大阪は統一の形式と着色を求めている）	統一した凡例等は有りません。防火設備の設置されている箇所及び指摘事項（特記すべき事項を含む）のあった箇所を明記（色付け等）してください。
	12	防火設備の結果図の記入で、防火区画の位置、連動制御器・感知器の位置等を記入する必要は有るのか	結果図には、防火設備の位置と指摘事項（特記すべき事項を含む）があればその内容を記入してください。
	13	エスカレーター廻りの常開防火シャッターの一部で常時閉鎖して使用している。常開防火シャッターとして報告対象か	報告対象です。

質問・回答欄の赤字は、近年の改正
番号欄の「網掛け」は、令和2年8月更新

凡例 3市特定行政庁・・・奈良市、橿原市、生駒市の事
所有（管理）・・・所有又は管理の事
調（検）査・・・調査又は検査の事
当センター・・・（一財）なら建築住宅センターの事