

奈良市・橿原市・生駒市の区域に係る定期報告窓口

一般財団法人 なら建築住宅センター 奈良市大森町57-3 奈良県農協会館 5階 ☎ 0742-27-8633

(一財)なら建築住宅センターが受付窓口となる特定行政庁

奈良市都市整備部建築指導課	奈良市二条大路南 1-1-1	☎ 0742-34-4750
橿原市都市マネジメント部建築安全推進課	橿原市八木町 1-1-18	☎ 0744-47-3517
生駒市都市整備部建築課	生駒市東新町 8-38	☎ 0743-74-1111

定期報告に関するお問い合わせ(奈良市・橿原市・生駒市の区域に限る)

案内に関するお問い合わせ、用途を変更した場合、対象規模に満たない可能性がある場合等定期報告に関するお問い合わせは、(一財)なら建築住宅センターまでお願いします。

(お電話でのお問い合わせは、月曜から金曜日 午前9時より午後6時までにお問い合わせいたします。)

作成・お問い合わせ先

 一般財団法人 なら建築住宅センター

〒630-8131 奈良市大森町57-3 奈良県農協会館5階

電話 0742-27-8633

FAX 0742-20-6066



ホームページ

<https://www.zainara-kjc.net/>

(定期報告書の様式はこちらよりダウンロードできます。)



作成 令和4年4月

建築基準法第12条に基づく

定期報告制度

奈良の安全と安心のために

定期報告は、法律で定められた所有者・管理者の義務です。



一般財団法人 なら建築住宅センター

定期報告制度とは

建築物の安全対策と、維持管理を目的とした制度です

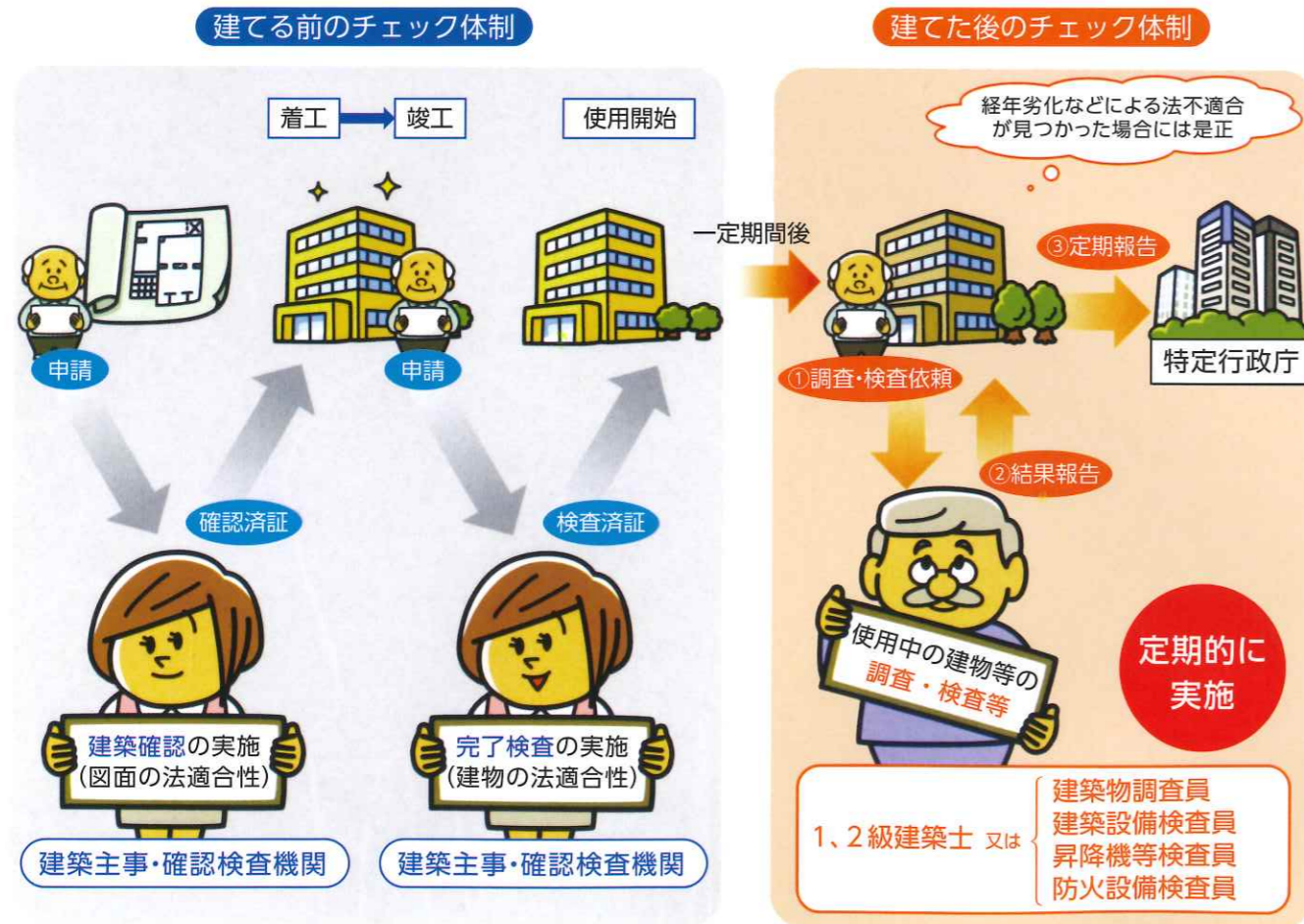
建築物は、長期間の使用に伴い建物本体の劣化や、設置されている設備に性能低下が occurs。建築物の劣化状態や、防災上の問題を早期に発見し、危険を未然に防ぐことが定期報告の目的です。

もし適切な維持管理を怠ると…

必要な時に必要な設備が作動しない、円滑に避難ができない、災害が拡大する、などにより人命に危害を及ぼすことになりかねません。

定期報告により発見された問題を改善し、維持管理につなげていくことが所有者・管理者の責務です。

※建築物全体の安全対策を担う定期報告は、消防設備点検とは異なります。

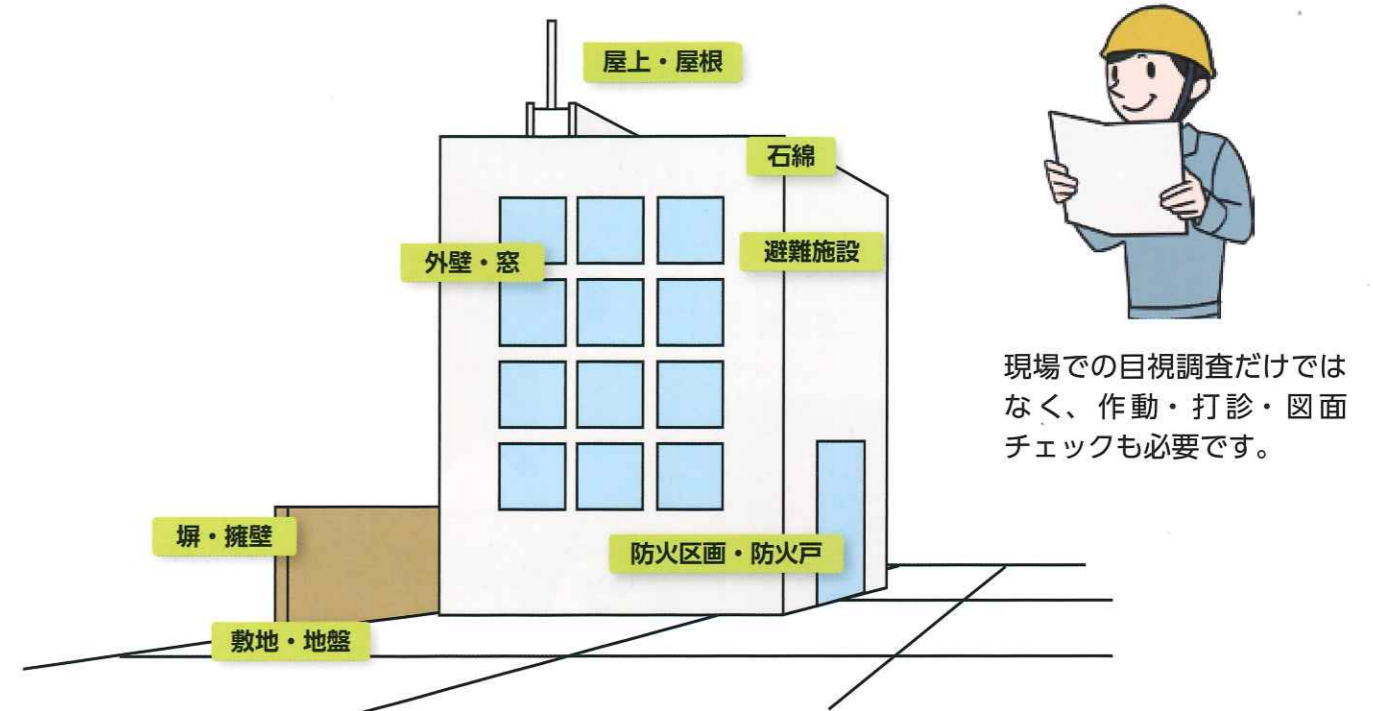


特定建築物の定期調査

調査内容などの詳細は、平成20年国土交通省告示第282号に定められています。

プロの目で定期的に調査を！

タイル貼り・石貼りなどの外壁で、竣工後（改善後）10年を経過しているものについては、全面的な打診調査が必要です。



敷地及び地盤について

建築物周辺の地盤・敷地内排水路の状況、塀・擁壁の状況を調査します。

建築物の外部について

基礎、外壁、窓、広告板等を調査します。タイル仕上などの外壁については打診調査（必要に応じ全面打診）が必要です。

屋上及び屋根について

屋上・屋根の防水、排水、劣化状況、冷却塔設備、広告塔等の固定状況を調査します。

建築物の内部について

防火区画、防火扉、防火シャッター、内部の床、壁、天井の状況を調査します。

防火扉、防火シャッターについては、作動及び安全性の確認を行います。

（煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させるものは「防火設備の定期検査」で報告します）

避難施設等について

廊下、階段等の避難経路、避難バルコニー、排煙設備、非常用の照明装置の状況を設計図書や現場で調査します。

石綿(アスベスト)について

吹付石綿の有無と飛散防止状況を設計図書と目視で確認します。

その他

避雷針、煙突などについて固定、劣化、損傷状況を調査します。

建築設備の定期検査

検査内容などの詳細は、平成20年国土交通省告示第285号に定められています。

1 換気設備

常に快適な室内環境になるように、窓が無い部屋や、人がたくさん集まる部屋、ガス機器を使用する部屋に設置が義務付けられています。

適切な換気が行えているか、風量測定等で検査します。

CO²の濃度が1000ppmを超える居室は換気が不十分であり、さらに空気環境が悪化すれば、頭痛・めまい・倦怠感・吐き気など人体に悪影響を及ぼします。



ガスコンロ・湯沸器などのガス燃焼器具を使用する調理室等にも換気設備が義務付けられています。燃焼器具の廃ガスによる空気汚染や、酸素不足による不完全燃焼を防止するためには十分な換気が必要です。

換気設備の能力が十分に発揮できないと、不完全燃焼による一酸化炭素中毒を引き起こす恐れもあります。



2 排煙設備

避難時に煙にまかれずに火災で発生した煙を、屋外に排出する設備です。

作動状況や風量測定等の検査を行います。

火災による死者の約6割が逃げ遅れによるといわれていますが、火災の初期段階で煙にまかれず、安全に避難するためには排煙設備の検査が必要です。



3 非常用の照明装置

火災や地震などで建物が停電した時でも、暗闇でパニックにならず安心して避難できるように設置された照明装置です。

停電時に非常用の照明装置が十分な明るさで点灯するか検査します。

非常用の照明装置は避難に必要な照度で30分以上点灯する必要があります。照明器具が取り外されている、予備電源(電池など)が寿命で切れているという状態は危険です。

停電時でも避難行動がとれるよう常に非常用の照明装置の維持管理に努めてください。



防火設備の定期検査

検査内容などの詳細は、平成28年国土交通省告示第723号に定められています。

対象となる特定建築物の防火設備について、次のような検査をします。

検査の対象となる防火設備は、感知器やヒューズと連動して閉鎖する(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、ドレンチャー等です。

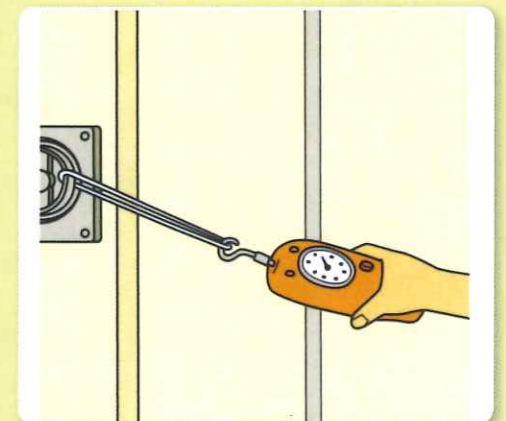
1

防火設備の閉鎖の障害となる物品の放置の状況、防火扉・枠・金物や防火シャッターの駆動装置・ガイドレール等の劣化及び損傷の状況、危害防止装置の作動の状況や予備電源の状況について検査します。



2

煙感知器・熱感知器の設置位置及び感知の状況、連動制御器の接続・設置及び予備電源の状況、自動閉鎖装置及び手動閉鎖装置の設置の状況・作動の状況について検査をします。



3

感知器等を作動させて、感知器等に連動して防火設備が閉鎖するか、総合的な作動の状況の検査をします。また、予備電源による、作動の状況の確認も合わせて検査します。



定期報告の対象物件

定期報告を要する特定建築物・建築設備・防火設備

用途	特定建築物	報告の時期
	規模	
A 学校・学校に付属する体育館	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 2,000㎡のもの	3年に1回
B 病院、診療所 (患者の収容施設を有しないものを除く。)又は就寝用途の児童福祉施設等※3	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 300㎡のもの ③地階で A>100㎡のもの	2年に1回
児童福祉施設等 (就寝用途の児童福祉施設等を除く。)	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 300㎡のもの	
C 劇場、映画館、演芸場、観覧場(屋外観覧場は除く。)、公会堂又は集会場	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 200㎡のもの ③劇場、映画館又は演芸場で主階が1階にないもの ④地階で A>100㎡のもの	毎年1回
D 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗(床面積が10㎡以内のものを除く。)	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 500㎡のもの ③地階で A>100㎡のもの	毎年1回 * A<1,000㎡は2年に1回
E ホテル又は旅館	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 300㎡のもの ③地階で A>100㎡のもの	
F サービス付き高齢者向け住宅・認知症高齢者グループホーム・障害者グループホーム	①3階以上の階で A>100㎡のもの ②2階部分 A ≥ 300㎡のもの ③地階で A>100㎡のもの	3年に1回
上記以外の下宿、共同住宅又は寄宿舍(延べ面積が1,000㎡以上のものに限り。)	3階以上の階で A>100㎡のもの	
G 博物館・美術館・図書館・ポーリング場・水泳場・体育館(学校に付属するものを除く。)	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 2,000㎡のもの	3年に1回
H 事務所その他これに類するもの(階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるものに限り。)	3階以上の階で A>100㎡のもの	
エレベーター(かごが住戸内のみを昇降するものおよび労働安全衛生法施行令第12条第1項第6号に規定するものを除く。) ・エスカレーター		
小荷物専用昇降機(昇降路の出し入れ口の下端が当該出し入れ口が設けられる室の床面より50cm未満のもの)【平成30年度から】		
建築基準法施行令第138条第2項各号に掲げる工作物(観光用エレベーター、遊技施設)		

※1 建築設備…換気設備・排煙設備・非常用の照明装置

※2 防火設備…防火設備のうち随時閉鎖又は作動をできるもの(外壁開口部の防火設備、常時閉鎖式の防火設備、防火ダンパーを除く。)

報告の時期 (特定建築物・建築設備・防火設備)

当該年の4月1日から
12月25日まで

報告すべき内容

- ・特定建築物 建築物の敷地・構造及び建築設備に関する事項
- ・建築設備 換気設備・排煙設備・非常用の照明装置に関する事項
- ・防火設備(H30年度から報告開始) 防火扉、防火シャッター等に関する事項

国が政令で規定する建築物および特定行政庁が指定する建築物(下表参照)の所有者・管理者は、定期に専門技術をもつ資格者に調査・検査させて、その結果を特定行政庁に報告する旨が規定されています。
(建築基準法第12条第1項・第3項)

建築設備※1		防火設備※2【H30年度から】	
規模	報告の時期	規模 (当該用途に供する部分が避難階のみの建築物を除く。)	報告の時期
対象外		対象外	
500㎡を超えるもの または 3以上の階数を有するもの※4	毎年1回 *国土交通大臣が定める 検査の項目については 3年以内毎	①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 200㎡のもの(避難階のみの建築物も含む。) ③地階で A>100㎡のもの	毎年1回
		対象外	
対象外		①3階以上の階で A>100㎡のもの ②客席部分の A ≥ 200㎡のもの ③劇場、映画館又は演芸場で主階が1階にないもの ④地階で A>100㎡のもの	毎年1回
		①3階以上の階で A>100㎡のもの ②2階部分 A ≥ 500㎡のもの ③ A ≥ 3,000㎡のもの ④地階で A>100㎡のもの	
500㎡を超えるもの または 3 以上の階数を有するもの※4 (ポーリング場・体育館・水泳 場を除く。)	毎年1回 *同上	①3階以上の階で A>100㎡のもの ②2階部分 A ≥ 300㎡のもの ③地階で A>100㎡のもの	毎年1回
		①3階以上の階で A>100㎡のもの ② A ≥ 200㎡のもの(避難階のみの建築物も含む。) ③地階で A>100㎡のもの	
	毎年1回		
	毎年1回		
	毎年1回		

※3 就寝用途の児童福祉施設等…助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設(小規模多機能型居宅介護の事業所、看護小規模多機能型居宅介護の事業所を含む。)その他これに類するもの(宿泊サービスを提供する老人デイサービスセンター等)、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム及び障害福祉サービス事業(自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る)の用に供する施設(利用者の就寝の用に供するものに限り)

※4 例えば、地下1階、地上2階建ての建築物の場合、3以上の階数を有するものとなります。

初回免除

定期報告対象であっても、建築確認の完了検査済証(更地においての新築)の交付を受けていれば、初回の報告は免除され、2回目の報告年度から対象となります。

※ただし、更地においての新築以外で建築確認の完了検査済証の交付を受けた場合やご不明な点は、センターへご相談ください。

対象物件具体例

対象用途部分
対象用途ではない部分

2000㎡以上又は3階以上の階で当該用途が100㎡を超えるものとは(用途A)

学校	1000㎡	廊下	階段	2階
学校	1000㎡			1階

学校
特定建築物 2000㎡ ≥ 2000㎡ (対象)
建築設備 (対象外)
防火設備 (対象外)

学校	110㎡	廊下	階段	3階
学校	110㎡			2階
学校	110㎡			1階

学校
特定建築物 3階 110㎡ > 3階 100㎡ (対象)
建築設備 (対象外)
防火設備 (対象外)

500㎡以上又は3階以上の階で当該用途が100㎡を超えるもの、又は地階で当該用途が100㎡を超えるものとは(用途D)

物販店	260㎡	廊下	階段	2階
物販店	260㎡			1階

物販店
特定建築物 520㎡ > 500㎡ (対象)
建築設備 520㎡ > 500㎡ (対象)
防火設備 2階 260㎡ < 2階 500㎡ (対象外)

物販店	110㎡	廊下	階段	3階
診療所	110㎡			2階
物販店	110㎡			1階

物販店
特定建築物 3階 110㎡ > 3階 100㎡ (対象)
建築設備 3以上の階数を有する (対象)
防火設備 3階 110㎡ > 3階 100㎡ (対象)

診療所
特定建築物 (患者の収容施設を有しないものとして対象外)
建築設備
防火設備

300㎡以上又は3階以上の階で当該用途が100㎡を超えるもの、又は地階で当該用途が100㎡を超えるものとは(用途E)

旅館	150㎡	廊下	階段	2階
旅館	150㎡			1階

旅館
特定建築物 300㎡ > 300㎡ (対象)
建築設備 300㎡ < 500㎡ (対象外)
防火設備 2階 150㎡ < 2階 300㎡ (対象外)

建物の階数が5以上かつ当該用途が1000㎡を超えるもので、かつ、3階以上の階で100㎡を超えるものとは(用途H)

事務所	350㎡	廊下	階段	5階
事務所	350㎡			4階
事務所	350㎡			3階
物販店	210㎡			2階
物販店	210㎡			1階

事務所
階数5 ≥ 階数5 かつ 1050㎡ > 1000㎡ (対象)
特定建築物 3階 1050㎡ > 3階 100㎡ (対象)
建築設備 1050㎡ > 500㎡ (対象)
防火設備 (対象外)

物販店
特定建築物 420㎡ < 500㎡ (対象外)
建築設備 420㎡ < 500㎡ (対象外)
防火設備 2階 210㎡ < 2階 500㎡ (対象外)

事務所	260㎡	廊下	階段	4階
事務所	260㎡			3階
飲食店	260㎡			2階
飲食店	260㎡			1階

事務所
階数4 < 階数5 かつ 520㎡ < 1000㎡ (対象外)
特定建築物 (対象外)
建築設備 (対象外)
防火設備

飲食店
特定建築物 520㎡ ≥ 500㎡ (対象)
建築設備 520㎡ > 500㎡ (対象)
防火設備 2階 260㎡ < 2階 500㎡ (対象外)

事務所	350㎡	廊下	階段	4階
事務所	350㎡			3階
事務所	350㎡			2階
飲食店	210㎡			1階
飲食店	210㎡			B1階

事務所
階数5 ≥ 階数5 かつ 1050㎡ > 1000㎡ (対象)
特定建築物 3階以上 700㎡ > 100㎡ (対象)
建築設備 1050㎡ > 500㎡ (対象)
防火設備 (対象外)

飲食店
特定建築物 地階 210㎡ > 地階 100㎡ (対象)
建築設備 420㎡ < 500㎡ (対象外)
防火設備 地階 210㎡ > 地階 100㎡ (対象)

定期報告の構成と調査・検査資格者

定期報告には4種類あり、それぞれの調査・検査に必要な資格が決まっています。
(一財)なら建築住宅センターへの報告は「昇降機等の定期検査」を除く3種類です。

特定建築物の定期調査
(建築基準法第12条第1項)

調査資格者

1・2級建築士、特定建築物調査員

建築設備の定期検査
(建築基準法第12条第3項)

検査資格者

1・2級建築士、建築設備検査員

昇降機等の定期検査
(建築基準法第12条第3項)

検査資格者

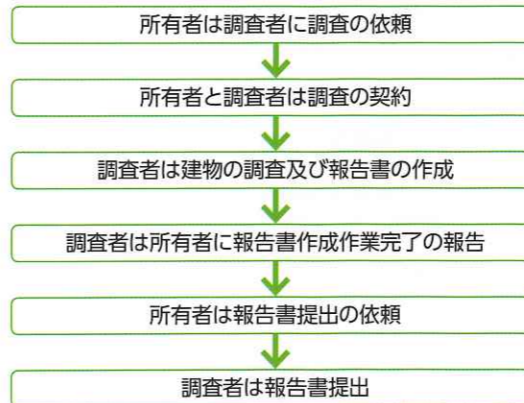
1・2級建築士、昇降機等検査員

防火設備の定期検査
(建築基準法第12条第3項)

検査資格者

1・2級建築士、防火設備検査員

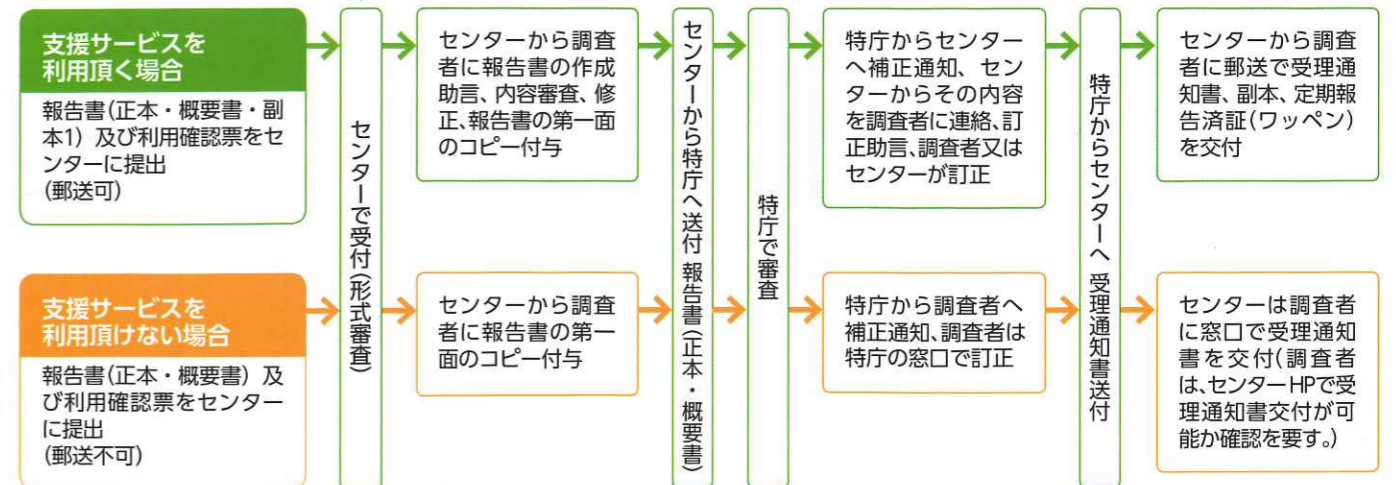
特定建築物 建築設備 防火設備 定期報告の流れ



定期報告書の受付

当センターでは、平成28年度より3市特定行政庁(奈良市、橿原市、生駒市)の区域内の受付を行います。それ以外の奈良県が所轄する区域は、受付が出来ません。

又、調査者は支援サービスを利用するか否かの選択ができます。



所有者：所有者及び管理者の事、調査者：調査者および検査者の事、特庁：3市特定行政庁の事、センター：(一財)なら建築住宅センターの事

関係法令他

■建築基準法(抜粋)

第1条(目的)

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

●維持保全について

第8条

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、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8条第2項

第12条第1項に規定する建築物の所有者または管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則または計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。

●定期報告について

第12条第1項

第6条第1項第1号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物(以下この項及び第3項において「国等の建築物」という。)を除く。)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物(同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。)で特定行政庁が指定するもの(国等の建築物を除く。)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。第3項において同じ。)は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者(次項及び次条第3項において「建築物調査員」という。)にその状況の調査(これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備(以下「建築設備等」という。)についての第3項の検査を除く。)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。

第12条第3項

特定建築設備等(昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。)で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国等の建築物に設けるものを除く。)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの(国等の建築物に設けるものを除く。)の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者(次項及び第12条の3第2項において「建築設備等検査員」という。)に検査(これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。)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。

●罰則について

第101条第1項

次の各号のいずれかに該当する者は、100万円以下の罰金に処する。

第101条第1項第2号

第12条第1項又は第3項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者。

定期報告支援サービス手数料一覧表 (一財)なら建築住宅センター

3市特定行政庁に係る定期報告支援サービス手数料

単位：円(消費税10%含む)

調(検)査対象	延べ面積	支援サービス料 (郵送料を含む)		
特定建築物	1000㎡以内のもの	6,000		
	1000㎡を超え、3000㎡までのもの	8,000		
	3000㎡を超え、6000㎡までのもの	10,000		
	6000㎡を超え、10000㎡までのもの	11,000		
	10000㎡を超え、20000㎡までのもの	14,000		
	20000㎡を超え、40000㎡までのもの	17,000		
建築設備	40000㎡を超えるもの	22,000		
	換気設備 排煙設備 非常用の照明設置	の3種の内	設備が1種類の場合	5,500
			設備が2種類の場合	7,500
			設備が3種類の場合	9,500
防火設備	1000㎡以内のもの	3,500		
	1000㎡を超え、3000㎡までのもの	4,500		
	3000㎡を超え、6000㎡までのもの	5,500		
	6000㎡を超え、10000㎡までのもの	6,500		
	10000㎡を超えるもの	8,500		

※ただし、①複数棟で報告の場合は、(報告棟数-1棟)×500円を割引いたします。(下の例を参照)
②副本を2部提出して返送先として2ヶ所を希望される場合は、上記手数料に加えて500円をいただきます。

なお、同一の報告書で複数棟まとめて報告された場合の支援サービスの手数料の算出方法は、特定建築物は棟毎にそれぞれの延べ面積により手数料を算出し、それらの支援サービス料を合算いたします。

また、建築設備及び防火設備の場合も同様に支援サービス料を算出させていただきます。

具体例としては、次のとおりになります。

1件の報告書で複数棟報告する場合の支援サービスの手数料の算出方法

例1 特定建築物 2棟(各々の延べ面積が300㎡、500㎡)の場合
棟毎の延べ面積による料金6,000円×2棟-(2棟-1棟)×500円=11,500円

例2 建築設備 7棟(1種類が3棟、2種類が4棟)の場合
1種類5500円×3棟+2種類7,500円×4棟-(7棟-1棟)×500円=43,500円

例3 防火設備 2棟(各々の延べ面積が800㎡、1000㎡)の場合
棟毎の延べ面積による料金3,500円×2棟-(2棟-1棟)×500円=6,500円

昇降機等の定期検査

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、遊戯施設)の定期検査報告に関して詳しいことは、**一般社団法人近畿ブロック昇降機等検査協議会**(TEL:06-6228-1623)にお尋ねください。

所有(管理)者向け定期報告Q&A

Q1 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。

Q2 定期報告制度はいつから始まったのですか？

昭和25年建築基準法施行当初から、特定行政庁が報告を求めることができると規定されていますが、現行の制度になったのは、昭和45年からです。

Q3 建築基準法とは何ですか？

建築物等に関して最低限守らなければならない基準を定めた法律です。

Q4 定期報告の報告者は誰ですか？

報告者は建築物の所有者または管理者です。

Q5 管理者とは誰ですか？

法的に明確な規定はありませんが、当該建築物について建築物等の所有者から委託を受け当該建築物を維持管理等している者です。

Q6 特定建築物とは何ですか？

学校、病院、福祉施設、劇場、百貨店などの不特定多数の人が集まる施設や、ホテル、旅館、共同住宅などの宿泊、就寝を伴う施設などの火災に対し危険度の高い施設などのことです。

Q7 消防検査と何が違いますか？

定期報告では、建物本体やその敷地の安全性や劣化損傷の状況、建築設備の作動確認等を行います。消防検査は消防法に基づく消防設備の検査です。

Q8 定期報告をおこたるとどうなりますか？

定期報告は、建築基準法第12条第1項及び第3項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、円滑に避難ができない等により人命に危害を及ぼすこともあります。

Q9 罰則規定は定められていますか？

建築基準法第101条に定められています。P.9の関係法令他をご確認ください。

Q10 誰でも調(検)査ができますか？

いいえ、できません。専門知識を要するため、一級建築士、二級建築士、国土交通大臣が定める資格を有する者が調(検)査を行うよう建築基準法第12条第1項及び第3項に定められています。(一級建築士でなければ設計・工事監理できない建築物でも、定期報告では二級の資格があれば調(検)査は行えます。)

Q11 調(検)査ができる人の紹介は可能ですか？

当センターで作成しております名簿をご参考にいただければと思います。なお、当センターでは調(検)査業務を行う方の紹介は行っておりません。

Q12 調(検)査にかかる費用はどのくらいですか？

調(検)査にかかる費用は、所有(管理)者と調(検)査者との契約になるため、センターでは把握しておりません。平成20年度の法改正により、調査方法や判定基準がより詳細に変わったため、平成19年度以前より費用は上がっていると考えられます。また、建築物の規模等により必要な調(検)査が異なるため、個別に定期報告の調(検)査資格者とご相談ください。(※調(検)査費用の算出基準はありません。)

Q13 費用もかかるが、定期報告を行う意味がありますか？

所有(管理)者は、長時間の使用に伴い建築物の劣化状態、防災上の問題を早期に発見し、災害や事故を未然に防ぐために専門知識を有する定期報告の調(検)査資格者に定期的に見てもらふ必要があります。万が一、建築にかか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資料となります。

Q14 案内が届いていないので、報告しなくてよいですか？

建築基準法第12条第1項及び第3項では、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(対象用途・規模)であり、かつ、報告の時期にあたっていれば定期報告を行う必要があります。

Q15 案内が届いたが、いつまでに報告しないといけないのですか。また、調(検)査はいつ頃行えばよいですか？

定期報告の報告期限は毎年4月1日～12月25日まで、及び報告にかかる調(検)査は、報告日の前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。

Q16 案内が届いたが、譲渡等で所有(管理)していない場合はどうすればよいですか？

大変お手数ですが、所有(管理)していない建築物についてご案内が届きましたら、「定期報告案内に対する変更等連絡票」に必要事項を明記のうえ、当センターへご連絡(FAX等)ください。

Q17 共同住宅で入居者がおらず、現在使用していない場合はどうすればよいですか？

使用の有無にかかわらず、建築物が現存していれば定期報告は必要です。

Q18 新規に建てられた物件は、いつから定期報告の対象とされるのですか？

建築物の用途や検査済証の交付年月日により異なります。具体的な対象時期については物件ごとに異なりますので、お問い合わせください。

Q19 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(奈良市、橿原市、生駒市)で使用できる様式は、(一財)なら建築住宅センターのホームページからダウンロードできます。

Q20 定期報告書は何処に提出すればよろしいですか？

3市特定行政庁(奈良市・橿原市・生駒市)が所管する区域の定期報告書は、(一財)なら建築住宅センターです。なお、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合せ下さい。

Q21 支援サービスについておしえて下さい

これまでセンターが独自で実施してきた定期報告書の作成助言等の業務名称を「支援サービス」に改めるとともに、調査者等の皆様方が当該「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。「支援サービス」の詳細は以下の通りです。

- 定期報告の支援サービスをご利用いただく場合、以下の項目のうち⑩の括弧書きを除き、これまでどおり次の①から⑩の業務等を行います。
- 一方、支援サービスを利用いただけない方は、次の④、⑤を除きこれらのサービスは一切受けられません。また、定期報告書の内容についてピアチェックは行っていませんので、特定行政庁からの補正指示等は調査(検査)者で対応をお願いいたします。なお、特定行政庁からの受理通知書はセンター窓口で交付します。

支援サービス内容

- ①受付はセンター窓口又は郵送による受付も可能
- 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の実行)
- 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を付与
- ⑥特定行政庁からの補正通知の受取り
- ⑦特定行政庁の補正通知を調査(検査)者に連絡、訂正助言等
- ⑧郵送により調査(検査)者に受理通知書の交付
- ⑨郵送により調査(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)

Q22 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？

平成28年度より、定期報告書の作成助言や受理通知書・副本等の郵送・返却等を行う支援サービスを利用されるか否か選択制になり、利用される場合は支援サービス手数料が必要です。当該手数料はP10の一覧表をご確認ください。

凡例：所有・管理…所有(管理)
調査・検査…調(検)査

定期調(検)査委託契約書(参考様式)

定期調(検)査委託契約書



委託業務の名称

特定建築物等定期調(検)査委託業務

履行期限 契約の日から令和 年 月 日

業務委託料

円

(うち消費税及び地方消費税の額) 円)

(所有者等)

委託者 _____ を甲とし、

(調(検)査者)

受託者 _____ を乙として、

次の条項により定期調(検)査委託契約を締結する。

(総則)

第1条 乙は、第3条の調(検)査の方法に基づき、頭書の業務委託料をもって、頭書の履行期限までに、頭書の委託業務を完了しなければならない。

(委託業務の内容)

第2条 建築基準法第12条第1項及び第3項に基づく特定建築物等の定期調(検)査報告に必要な調(検)査及び報告に関する一切の事項とする。

(調(検)査の方法)

第3条 乙は、委託業務を処理するにあたっては関係法令、規則等の規定によるほか、一般財団法人日本建築防災協会発行の「特定建築物定期調査業務基準」・「防火設備定期検査業務基準」及び一般財団法人日本建築設備・昇降機センター発行の「建築設備定期検査業務基準書」を遵守し実施する。

(権利義務の譲渡等)

第4条 乙は、この契約によって生ずる権利または義務を第三者に譲渡し、または承継してはならない。ただし、書面により甲の承認を得たときは、この限りでない。
2 甲は、この契約書の成果物を自由に使用することができる。

(再委託の禁止)

第5条 乙は、委託業務の処理を他に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、書面により甲の承認を得たときは、この限りでない。

(委託業務の調査等)

第6条 甲は、必要があると認めるときは、乙に対して委託業務の処理状況につき調査し、または報告を求めることができる。

(当事者の協力)

第7条 甲は、必要な資料、情報を積極的に提示し、かつ、調(検)査について便宜を与える。

(調(検)査予定日)

第8条 甲と乙の協議により決定する。

(調(検)査報告書の提出等)

第9条 乙は、定期調(検)査報告書を令和 年 月 日までに、特定行政庁から定期報告の受付業務の委託を受けている一般財団法人なら建築住宅センターに提出する。

(業務内容等の変更等)

第10条 甲は、必要がある場合には、委託業務の内容を変更し、または委託業務を一時中止することができる。この場合において、業務委託料または履行期限を変更する必要があるときは、甲乙協議して書面によりこれを定める。

(期限の延長)

第11条 乙は、その責に帰することのできない事由により、履行期限までに委託業務を完了することができないことが明らかとなったときは、甲に対して遅滞なく、その事由を附して履行期限の延長を求めることができる。ただし、その延長日数は甲乙協議して定める。

(損害のために必要を生じた経費の負担)

第12条 委託業務の処理に関し発生した損害(第三者に及ぼした損害も含む。)のために必要を生じた経費は、乙が負担するものとする。ただし、その損害が甲の責に帰する事由による場合においては、その損害のために必要を生じた経費は、甲が負担するものとし、その額は甲乙協議して定める。

(検査及び引渡し)

第13条 乙は、委託業務を完了したときは、遅滞なく、甲に対して業務完了報告書を提出しなければならない。
2 甲は、前項の業務完了報告書を受領したときは、その日から〇〇日以内に成果品について検査を行わなければならない。
3 前項の検査の結果不合格となり、目的物について補正を命ぜられたときは、乙は遅滞なく当該補正を行い、甲に補正完了の届けを提出して再検査を受けなければならない。この場合、再検査の期日については前項を準用する。
4 乙は、検査合格の通知を受けたときは、遅滞なく当該目的物を甲に引き渡すものとする。

(委託料の支払い)

第14条 乙は、前条の規定による検査に合格したときは、甲に対して、業務委託料の支払いを請求するものとする。
2 甲は、前項の支払い請求があったときは、その日から〇〇日以内に支払わなければならない。

(契約の解除)

第15条 二者のうちいずれか一方が、この契約を履行しない時は、相手方の契約を解除することができる。

(秘密の保持)

第16条 乙は、委託業務の処理上知り得た秘密を漏らしてはならない。

(契約外の事項)

第17条 この契約に定めのない事項またはこの契約について疑義が生じた事項については、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。

本契約の証として本書2通を作成し、当事者記名捺印のうえ双方各1通を保有する

令和 年 月 日

甲 住 所

名 称

代表者氏名

印

乙 住 所

事務所名

氏 名

印