

## 2018年度は「特殊建築物定期報告」の年です！

■**建築基準法第12条に基づく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おこります。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。

特殊建築物定期報告(以下、定期報告)は、建築基準法第12条によって、定められた用途の一定規模以上の建築物(特殊建築物)について、定期的な調査・報告を義務付けているものです。特殊建築物である共同住宅(マンション)の場合は延床面積(各階の床面積の合計)と階数により、府県別に規定されています。(詳しくは、マンション所在地の各府県、市にお問い合わせください)

大阪府：①3階以上に共同住宅があり、延床面積が1,000㎡以上のもので、②5階以上に共同住宅があり、延床面積が500㎡以上のもので

兵庫県：6階以上、かつ6階以上の共同住宅の床面積が100㎡を超えるもの

神戸市：①地階の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの。②3階以上の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの

京都府：3階以上に共同住宅の用途があり、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの

京都市：1981(昭和56)年5月31日以前に工事着手したマンションで、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの。次回は2020年度になります。

奈良県：床面積の合計が1,000㎡以上のもので、3階以上の階で床面積が100㎡を超えるもの

橿原市：床面積の合計が1,000㎡を超えるもの

多くのマンションがその対象になりますが、7～8戸以下程度の小規模なマンションの場合は、竣工図書や分譲時の販売図面集などで延床面積等を確認してください。

大阪府の場合は2018年度が定期報告の年に当たりません。(建物が竣工した時から3年毎としている行政庁もあります)

京都府は地域別に共同住宅の報告年度が区分されていて、2018年度対象地域は、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町及び南山城村となっています。

奈良県は地域別に共同住宅の報告年度が区分されていて、2018年度対象地域は、橿原市となっています。

定期報告の主旨は、建物が安全に使用できるかという視点で定期的な調査・報告を建築物の所有者、管理者に求めるもので、たとえば、非常時に安全に避難することができるか、外装や付属物に落下の恐れがないか、あるいは防火上の問題での支障がないかなどが基本的な調査、報告内容です。

■**定期報告の調査項目は**

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・その他 等の項目があります。

■**定期報告をご依頼されるときは**

定期報告を依頼されるときはまず、これまでの定期報告調査書や各種点検記録を準備、整理しておいてください。

集合住宅維持管理機構は毎回50～60件程度の定期報告業務を受託しています。依頼があった場合には、まず、作業量を把握した上で業務費を算定して見積を提出するという手順でおこないます。

業務費用は「外壁全面打診」の要否(タイル貼りや石貼り、モルタル塗りか否か)および住戸数、棟数、住戸形式(片廊下形式か階段形式か)、築年数と大規模修繕工事の履歴や予定などによって金額が変わります。また、これまでの集合住宅維持管理機構への業務依頼実績による割引や、NPO法人マンション管理支援の関住協の管理組合団体会員の場合の割引があります。

(主任専門委員 小薄和男)