

忘れないで！ 特定建築物定期報告

■**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。

特定建築物定期報告(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(特定建築物)について、定期的な調査・報告を義務付けているものです。特定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、府県別に報告義務の有無が規定されています。

多くのマンションが報告対象になると考えられますが、小規模マンションの場合は、竣工図や分譲時の販売図面集などで対象要件に該当するか確認して下さい。

■報告年度と対象となる要件(*は2024年度)

各府県の地域区分による報告年度については、各行政庁のホームページ等で確認してください。

大阪府：*府内全域が対象

- ①地上3階以上に共同住宅があり、延床面積が1,000㎡を超えるもの。
- ②5階以上に共同住宅があり、延床面積が500㎡を超えるもの

兵庫県：*県内全域(神戸市は、別途参照)が対象

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：*中央区、兵庫区、長田区が対象

- 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(ただし、地階に住戸または住戸からの避難経路がある場合に限る)
- ②6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：*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が対象

3階以上の階を共同住宅の用途に供し、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの(令第112条第9項の規定により階段の部分とその他の部分とを防火設備で区画しなければならない建築物に限る)

京都市・宇治市：*2024年度は対象なし(京都市は次回2026年度、宇治市は次回2025年度)

床面積の合計が1,000㎡を超えるもので、1981(昭和56)年5月31日以前に工事着手したものに限り。

奈良県：橿原市を除き、次回2026年度。橿原市の報告年度は、市の担当部署に直接問合せが必要

床面積の合計が1,000㎡以上のもので、3階以上に階があり、かつ床面積が100㎡を超えるもの

■定期報告の主旨と調査項目について

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。

■集合住宅維持管理機構への見積作成依頼

定期報告の見積を依頼する際には、前回実施の定期報告調査書や各種点検記録を準備、整理しておいて下さい。集合住宅維持管理機構では、見積依頼を受けた場合、まず作業量を把握した上で、業務費を算定して見積書を提出します。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調整や、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)