

平成20年度定期報告制度説明会における質疑及び回答(特殊建築物)

番号	質問種別	質問	回答
1	写真	マンション等でひび割れ等が多数発生している場合があるが、全てを図面記載又は写真添付が必要か。	写真については、1項目につき1カ所以上とし、同じ項目で同様のものは、特記事項に記入の上、省略していただいてもかまいません。 図面への記載については、例えば引出線等で「東面妻壁にひびわれ多数」などのように、その状況が分かるように記載いただければ結構です。
2	写真	写真を添付すべきものを明示してください。(添付の仕方、表記の仕方、注意事項)資料はどこで見られるのか教えてください。	「要是正」のうち「既存不適格」ではない項目 その他特記すべき事項がある項目 について写真を添付してください。別添2様式に注意事項等も記載されています。
3	調査結果図	建築物で今までは設計図を縮小して提出していたが、様式が定まったので、これに合わせなければならぬのか。	原則として調査結果図の様式で提出していただくこととなりますが、A3またはA4サイズで、必要事項(指摘のあった箇所や撮影した写真の位置等)が明記されていれば、任意様式でもかまいません。
4	調査結果図	調査結果図に図面を集約するとのことだが、1枚の結果図に何枚の図面を書けばよいのか。各図面の大きさはどのくらいか。	特に決まりはありませんので、内容が確認できる縮尺としてください。この結果、調査結果図が複数枚になってもかまいません。
5	塀	ブロック塀等の傾斜は傾斜測定器を使用してよいか。	使用可能です。
6	外壁	外壁調査の内、仕上げがRC打ち放しで目視によりクラック、錆の流れ、白華が見えないときは10年経過したら全面打診が必要か。	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)の調査を行う必要がありませんので、打診等の必要はありません。
7	外壁タイル等	外壁の全面打診、部分打診の件がわかりにくいので、具体的に明示してください。	別掲載のファイル「建築物外部のタイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況に関する調査について」をご覧ください。
8	外壁タイル等	全面打診に替えて、赤外線を併用してよいか。	全面的なテストハンマーによる打診等に赤外線調査も含まれるため、打診と赤外線調査を併用することは可能です。
9	外壁タイル等	外壁の調査で異常が認められた場合は、全面打診の必要がありますが、ほぼ全ての建築物でひび割れ等の異常が見られます。全面打診が必要になれば、足場やゴンドラの設置などすぐに調査することは難しいので、報告書に「問題が有り全面調査が必要」と記入して提出してよいか。	部分打診で異常が見られた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について全面打診等が必要となりますので、該当部分の全面打診等を行った上で、報告書を提出していただくこととなります。 なお、報告までの間に全面打診等ができない場合は、調査結果を「要是正」とし、「特記事項」欄に全面打診の予定を記載してください。
10	外壁タイル等	竣工後、改修後、全面打診後10年を超えた場合、必ず全面打診が必要か。(部分打診で異常がない場合)	落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分について全面打診等が必要となります。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、全面打診等を行う必要はありません。 ・3年以内に外壁改修若しくは全面打診等を行うことが確実である場合 ・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 「3年以内に外壁改修若しくは全面打診等を行うことが確実である場合」については、別掲載のファイル「建築物外部のタイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況に関する調査について」をご覧ください。
11	外壁タイル等	全面打診で隣地側が近い場合は全面打診が必要か。	隣地であっても、壁面の前面かつ当該壁面高さの概ね2分の1の水平面内に不特定または多数の人が通行する私道、構内通路、広場がある場合は、当該壁面は全面打診等の対象となります。
12	外壁タイル等	外壁について、要是正の判断基準は、落下の恐れがある部位について劣化(亀裂、爆裂)がある場合か、それとも全体的に散見される場合か。	タイル、石貼り等、モルタル等は、剥落等があること又は著しい白華、ひび割れ、浮き等があることが要是正の判断基準となっています。よって、一部でもこれらがあれば要是正となります。
13	外壁タイル等	外壁の全面打診について、ゴンドラの設置が不可能かつ角度の関係で赤外線装置による判定ができない場合は、足場設置が必要か。	足場の設置、高所作業車の使用によるか、遠隔操作により剥離を検知する装置等なんらかの方法により調査を行う必要があります。

14	外壁タイル等	足場設置について、補助金制度又は融資制度を県又は市で実施する予定はないのか。	現在のところありません。
15	外壁タイル等	3年以内に大規模改修を行う予定があることで、全面打診が免除される場合、管理組合総会の議事録の提出が必要か。	改正省令等の施行(H20年4月1日)後初回の調査に限り、次回調査までに全面打診等を行う意思が確認できた場合は3年以内に全面打診等を行うことが確実であるとみなして取り扱います。この場合、調査結果表の「特記事項」の欄にこの旨を記載することで足り、議事録の提出までは求めません。
16	外壁タイル等	外壁改修をした場合についても、10年経てば全面打診を行わなければならないのか。	外壁仕上げ材が、タイル、石貼り等、モルタル等の場合、外壁改修を行って10年を経過した後の定期調査では、原則として落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分について全面打診等が必要になります。
17	外壁タイル等	全面打診は手の届く範囲でよいのか。	手の届く範囲のみではなく、落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分は全てとなります。
18	外壁タイル等	定期報告の該当年に、大規模修繕工事の為の事前調査診断を行い、その中に外壁タイル等の打診調査も含まれている。この場合、定期調査の中の外装仕上げ材等のタイル打診調査の代替とすることができるか。	告示の方法により行われた打診調査であれば、定期調査として報告してかまいません。
19	外壁タイル等	各住戸に立ち入って、妻壁窓回り、バルコニー回りの打診調査はどの程度の範囲を求めるのか。	立ち入りが可能な範囲で調査を行ってください。
20	外壁タイル等	タイル等の全面打診について、飛散エリアより突出物が短い場合はどのように取り扱うか。また、突出物が長くてもその跳ね返り飛散は考えなくてよいのか。	突出物が強固な落下防御施設である場合、これにより外壁タイル等の落下が防御できる部分のみが対象外となり、それ以外の部分は対象となります。また、跳ね返り飛散についても考慮すれば、より望ましいと考えられます。
21	外壁タイル等	外壁の全面打診について、手の届かない範囲はどう行えばよいのか。	足場設置の他、ゴンドラ、高所作業車を使用して行う方法があります。また、全面打診に替えて、赤外線調査を行う方法もあります。
22	躯体	躯体の調査の時、床下の調査が必要か、必要ならば床下に入れないで目視できない場合の取り扱いはどうするのか。	目視可能な範囲で調査を行ってください。
23	防火設備	煙又は熱感知連動の防火戸の作動確認の確認方法はどのようなものか。	消防法に基づく消防設備を感知器と連動して作動させる場合などには、消防設備士等が立ち会いの上作動確認を行う必要があります。なお、消防設備士等の立ち会いが必要な調査項目については、3年以内に実施した点検記録の確認でもよいこととなっています。
24	防火設備	防火戸・防火シャッター等の作動確認を建築士にさせてよいのか。	
25	防火設備	防火戸・防火シャッター等を作動させるには、消防設備士の資格が必要だが、どの程度の調査が必要か。	
26	換気設備	共同住宅については、建築設備の定期検査は対象外になっているが、建築の定期報告の調査項目に換気設備が含まれている。共同住宅の住戸内の換気設備は調査対象となるのか。	住戸内の換気設備が建築基準法第28条第2項または第3項の規定に基づいたものであれば、調査の対象となります。
27	吹き付け石綿	アスベスト等の材料分析は調査資格者では分析できないので、別途委託するのか。	所有者又は管理者に専門分析機関での材料分析を実施してもらい、調査資格者はその結果を確認します。 なお、設計図書等による確認を行い、石綿を含有していることが明らかであり、石綿を含有しているものとして取り扱う場合、必ずしも分析を行う必要はありません。
28	非常用出入口	非常用の進入口等について、共同住宅のバルコニー等を以前は判定していたが、今後はどうなるのか。	バルコニー等が建築基準法上の非常用進入口または代替進入口となっている場合は、調査の対象となり、5避難施設等(30)(31)で調査することとなっています。
29	非常用照明	ホテル等で建築物、建築設備の両方で非常用照明の点検を行う必要があるが、どちらか一方で実施すればよいのか。	作動状況の確認については、建築設備の定期点検が3年以内に行われている場合、当該定期点検の記録を確認するのみでよいが、非常用照明の設置の状況および照明の妨げとなる物品の放置の状況については建築物の調査として行う必要があります。

30	調査の進め方	図面がない場合の調査方法はどうか。	調査経路図として利用できる程度の平面図を作成して調査を行ってください。
31	調査の進め方	調査の進め方について、2調査計画及び調査経路の確定と契約とあるが、調査計画及び調査経路は書面として所有者等に提出しなければならないのか。	建築基準法上の規定は特にございませんので、所有者または管理者とご相談ください。
32	報告期限	所有者から申請があった後、何日以内に調査しなければならない等、各報告等に期限等はあるのか。	所有者と調査者の間で何日以内に調査をしなければならないという法的な規定はありませんが、報告期限については各特定行政庁ごとに定めています。
32	報告書	是正する箇所が見つかった場合、いつまでに是正するという報告が必要か。	改善予定の有無及び改善予定がある場合は実施予定年月を記入していただきます。
33	調査費用	定期調査の費用について、建物用途、建物面積、築年別の標準的な人工数が国等で示されていれば、教えてもらいたい。	費用については、個々に多様であり、極めて流動的で幅が大きいので、標準的な人工数等は示されておきませんが、「特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)」に費用算出の基本的な考え方が記載されていますので、参考にしてください。
34	調査費用	一級建築士、二級建築士の調査費はいくらか。	
35	調査費用	定期点検の委託料の相場はどのくらいか。	
36	その他	定期報告に関して補助金等の制度はないか。	ありません。
37	その他	調査資格者が調査をした結果、危険な部分が発見され、建物所有者等に報告を行ったにもかかわらず、是正がなされず、その後、重大事故(死亡事故等)が発生した場合の調査資格者の立場としての責任(法的処分も含めて)はどのように想定されるか。	調査の内容に間違いがなければ、調査資格者の責任が問われることはないと思われませんが、専門家として、建物所有者等に十分助言を行ってください。
38	その他	24時間営業の大型店舗等の場合、どの範囲をするのか。主要となれば面積区画、縦穴区画全てなのか。この場合3年以内に改装があればその時期までの延期は認められるか。	営業時間にかかわらず、告示で定められた調査項目は実施する必要があります。延期は認められません。
39	その他	報告書は必ず出さなければならないのか。	建築基準法第12条第1項又は3項により報告しなければなりません。
40	その他	報告の際に共同住宅の所有者(管理者)としてやるべきこと、必要書類、調査者に対して要請すべき項目を教えてください。	トラブルを避けるため、建築基準法第12条第1項又は第3項に基づく調査又は検査であることを明記して、契約を締結することが望まれます。必要書類等については調査資格者とご相談ください。
41	調査者	調査資格者、検査資格者に講習修了者が含まれると聞いたが、具体的にどのような研修か。CPD単位の認定はあるのか。	特殊建築物調査資格者講習および建築設備検査資格者講習の修了者が該当します。それぞれ(財)日本建築防災協会および(財)日本建築設備・昇降機センターが主催して行っております。