

【 調査、検査者の方へ 】

所有者、管理者の方に定期報告の依頼文のはがきを郵送しています。
依頼を受けた検査者の方は、市川市建築指導課ホームページから書式をダウンロードして
検査内容などを入力、記入をして報告書一式を提出して下さい。

定期報告書式について

市川市ホームページ(建築指導課)「報告書式のダウンロードはこちらから」

定期報告対象特定建築物等と報告時期について

市川市ホームページ(建築指導課)「新しい定期報告対象特定建築物等と報告時期一覧表」

定期報告対象特定建築物や特定建築設備等についての規模や報告時期について記載あり。

左上検索欄にて「定期報告制度」で検索

建築設備等を廃止し、休止し、又は再開した場合

建築設備等変更(廃止・休止・再開)届(様式 10 号)を提出下さい。

○様式第 10 号の書式 ⇒からダウンロードが可能。

建築物にかかわる以下の項目に該当する場合

1. 建築物の用途変更、解体
2. 建物の名称変更
3. 所有者・管理者の変更
4. 定期報告用件が無い場合

「定期報告に該当しない旨の届出書」を提出下さい。

○定期報告に該当しない旨の届出書 ⇒からダウンロードが可能。

最新の図面一式(配置図、平面図、立面図)、現地写真等の資料と一緒に
提出頂くことがあります。提出前に、まずは問い合わせ先に一報下さい。

■市川市の定期報告の概要書の閲覧制度について

概要書の閲覧制度がある為、指摘がない場合でも特定建築物及び特定建築設備等の概要書の第二面以降の提出をお願いしています。

また、対象外の特定建築設備等についても概要について全て記入し、最後の備考に対象外の理由の記入をお願いしております。

(例: 排煙設備は自然排煙の為、対象外。非常用の照明装置は全て電池内蔵形の為、対象外等。)

・注: 換気設備及び給水設備・排水設備は、平成 28 年 6 月 1 日の法改正に伴い、対象外となります。

報告書(正副各一部)、報告概要書一部を市川市役所街づくり部建築指導課の窓口に提出してください。
受理印を押印し正本及び概要書を受取り、副本を返却します。

◎市川市は定期報告については市川市建築基準法施行細則の中で細かく対象建築物や報告時期など定めて
おります。東京都、千葉市、船橋市等とも異なる場合がございます。また、調査方法や書類の記載の方法など
不明な点は一度、下記問い合わせ先まで御連絡下さい。

【問い合わせ】〒272-8501 市川市南八幡 2 丁目 20 番 2 号
市川市 街づくり部 建築指導課 指導グループ
Tel:047-712-6335(直通) Tel:047-334-1111(代表)

■建築物の定期報告についての注意点

1)外壁全面打診等の調査

従前 ○外壁タイル等の劣化・損傷 手の届く範囲を打診、その他を目視で検査し、異常があれば
↓ 「精密検査を要する」として建築物の所有者等に注意喚起

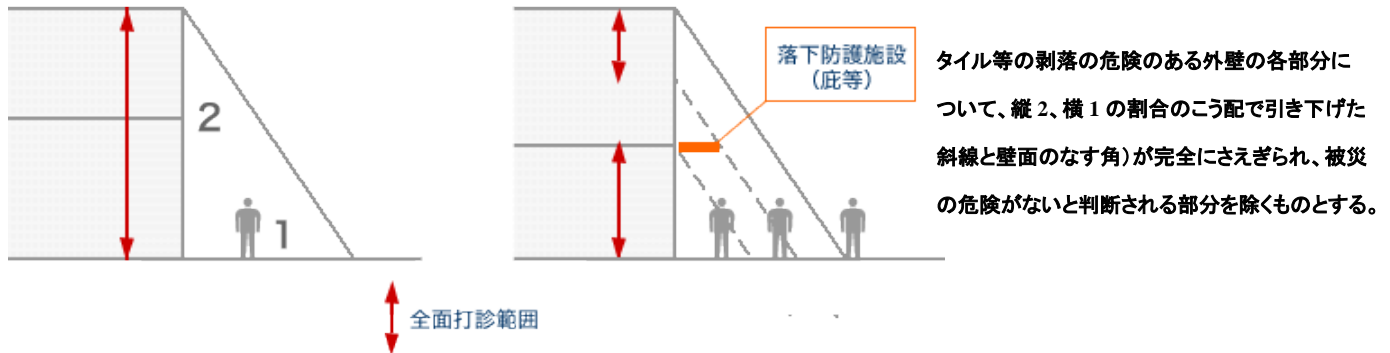
平成 20 年 4 月 1 日以降

【竣工後から 10 年が経過した場合】 全面打診等により調査 ※初回のみ次回に延期可

【その他の場合】 手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば、全面打診等により調査。

※ **全面打診等は「歩行者に危害を与えるおそれがある部分」に限る ※乾式工法の外装タイル等は目視のみ**

■落下により歩行者等に危害を加える恐れのある部分とは



- ・ 当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね 1/2 の水平面内に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有するもの。
- ・ ただし、壁面直下に RC、S 造等の強固な落下物防護施設が設置され、または植込み等により、影響角(タイル等の剥落の危険のある外壁の各部分について、縦 2、横 1 の割合のこう配で引き下げた斜線と壁面のなす角)が完全にさえぎられ、被災の危険がないと判断される部分を除くものとする。

建物自体の調査で、最も影響が大きい変更項目の一つは、特殊建築物などにおける外装仕上げ材の調査方法です。

調査内容を記す告示では、タイルや石を張った外壁について、テストハンマーでの定期的な全面打診等を所有者たちに

新たに求めました。**仕上げ材の落下によって歩行者などに危険を及ぼし得る部分が対象で、道路や広場に面する壁面が代表例です。**

全面打診を求める外装仕上げは、モルタルと乾式工法以外で張ったタイル・石です。タイルや石については、コンクリートや ALC パネル、PCa(プレキャストコンクリート)パネルなどにモルタルや接着剤で張り付けたケースが該当します。

工場でコンクリートと同時にタイルを打ち込んで製造する PCa 部材なども、定期的な全面打診が求められます。

※告示で規定する「乾式工法」は、躯体に設置した下地金物にタイルや石を機械的に引っ掛けて仕上げた仕様に限っています。

定期報告で全面打診の調査結果を求める時期は、建物の完成や外壁改修、前回の全面打診から 10 年を経た後に実施する最初の調査です。ただし、一定の要件を満たす場合は、最初の調査での全面打診を見送ることもできるようにしています。

一定の要件とは、本来は全面打診が必要な最初の調査から 3 年以内に実施する次の調査までに、全面打診や外壁改修などを行うという所有者の意思を確認できたケースです。(外壁改修の契約書類のコピーや写真を関係書類に添付し、提出要。)

10 年を経ている場合、定期報告時の調査で「はく落」や「著しい浮き」といった異状が見つければ、全面打診が必要になります。

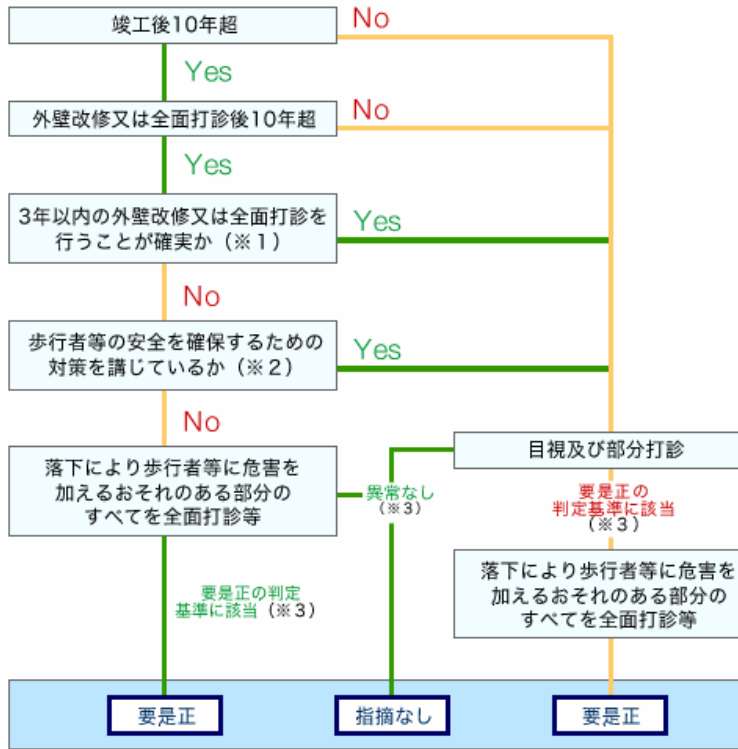
通常の定期報告時の点検では、開口隅部や水平打ち継ぎ部、斜壁部といった部分のうち、手の届く範囲を打診。そのほかの部分を目視で確認します。

告示には明記していないものの、テストハンマーによる全面打診と同等の調査方法とし、国交省は赤外線調査を認めています。

建物の表面温度を測定して浮きなどを調べる方法です。同調査を使えば、足場を組む場合に比べて通常は調査費が減ると思われませんが、雨や風、温度等の気候条件等(適用限界)を考慮する必要があります。

参考資料: 特殊建築物等定期調査業務基準 監修 国土交通省住宅局建築指導課 財団法人日本建築防災協会

タイル外壁及びモルタル塗り外壁 定期的診断マニュアル(改訂第3版) 公共法人ロングライフビル推進協会



※1 例えば建築基準法第8条第2項の規定による維持保全計画等において外壁改修又は全面打診等の時期が明確にされており、かつ、これまでも当該維持保全計画等に従って外壁改修又は全面打診等が行われている場合を言います。

なお、改正省令等の施行(平成20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実施する意志が確認できた場合は、3年以内の外壁改修又は全面打診が確実であるとみなします。この場合は、調査結果表の「特記事項」の欄にこの旨を記載ください。

※2 バリケード、落下物防護ネット張りなどがある場合ただし、これらの対策は、応急的なものであるため、なるべく早期に全面打診等の実施により安全を確認し、必要に応じて、外壁改修又は壁面直下における鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防護施設(屋根、ひさし等)の設置等の措置を講じることが望まれます。

※3 要是正の判定基準

外壁タイル等に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

■「目視及び部分打診」と「全面打診等」の間隔の例

報告 周期	対象 号数	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
2年 毎	2号																														
	3号		○								●		○									●		○							
	4号			○																			○								
	7号																														●
2年 毎	2号																														
	3号		○									●																			
	4号			○									○										○								
	7号																														●
3年 毎	5号																														
	6号			○									●																		
3年 毎	5号																														
	6号			○																											
○	診断レベルⅠ	(1)外観目視法+部分打診法																													
		(2)外観目視法+「部分的な赤外線装置法と部分打診法の併用」																													
●	診断レベルⅡ	(1)外観目視法+全面打診法																													
		(2)外観目視法+「全面的な赤外線装置法と部分打診法の併用」																													

※①壁面の一部が剥離した場合「診断レベルⅡ」を実施。
 ※②地震のあった場合または火災に罹災した場合で、壁面にひび割れ、ふくれ等の異常が認められる場合「診断レベルⅠ」を実施。

外観目視法の適用限界 ①外形上の異常がある場合の発見は可能であるが、外形上異常が発生していない浮き等については発見できないこと。
 ②外形上の異常が存在しても、光の具合や障害物等により見落とす恐れがあること。

打診法の適用限界 ①測定結果を客観的數字として表すことができないこと。
 ②概ね厚さ40mm以上の場所にある剥離を検知することが困難であること。

赤外線装置法の適用限界 ①季節、天候、時刻、気温、壁面の方位、カメラ距離、仕上げ材の色調、建物の冷暖房機器の発熱等の影響を受ける事。
 ②雨や風の強い日の測定が困難であること。
 ③壁面と赤外線装置の間に樹木等の障害物があると測定できないこと。
 ④機器、画像の処理方法による結果の差異が大きいこと。
 ⑤ベランダや庇等の突起物がある場合には、測定が困難であること。

2) 吹付アスベストの調査

従前 施工の有無、飛散防止対策の有無・劣化損傷状況を調査



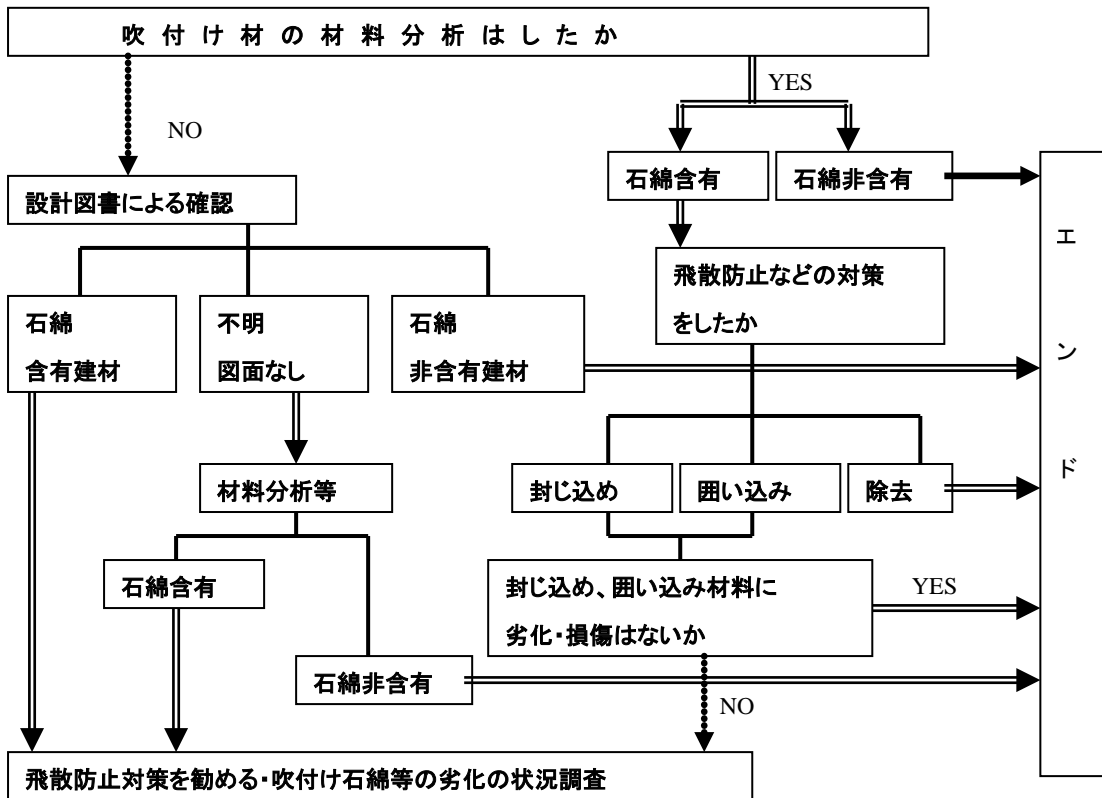
平成 20 年 4 月 1 日以降

上記に加え、吹付アスベストが施工され、かつ飛散防止対策がされていない場合、当該アスベストの劣化損傷状況を調査

＜石綿(アスベスト)を添加した建築材料の調査方法＞

①石綿等の調査については、建物の所有者や管理者からのヒアリングを踏まえて調査する。石綿等の存在がヒアリング等により確認され、飛散防止対策等が取られていないことが判明した場合には、調査においてはその室は立ち入らず、要是正と判定し、速やかな飛散防止対策を勧める。ヒアリングにおいて、石綿がない、あるいは有無が不明の場合には、設計図書等に基づき建築物に施工されている建築材料の中に石綿が含まれているかを確認するとともに調査経路に従って調査を行うが、露出した吹き付け材を発見した場合には、石綿を含有しているおそれがあるため、速やかにその室を退去し、調査時に吹き付け石綿等に直接手を触れたり、剥がして損傷を与えたりすることは決してしないよう注意する。この場合材料分析を依頼し、その結果により判定する。

吹き付け石綿等が使用された部位 耐火被覆用:鉄骨造建築物の梁、柱、立体駐車場等
断熱用:ビル機械室、電気室、ボイラー室、学校、体育館、
駐車場等の天井、壁等のほか、工場などの天井、壁等



調査フロー

3) エレベーター昇降路の縦穴区画の調査

エレベーター昇降路の縦穴区画についての調査方法(既存不適格かどうか?)

目視だけの調査は困難なので、下記の方法で判定する。

①平成 14 年 6 月以降に確認を取得した建物については適法とみなし、それ以前に確認を取得し

たものについては既存不適格の可能性があるので、竣工後に昇降路区画の改修を行ったかを関係者から聞く。

②扉自体に遮炎性能と遮煙性能を持たせたエレベーターを使用している場合は、扉に以下の内容が記載された認定シールが貼付されているのでこれを確認する。

認定番号	CAS-000
認定取得会社名	
商品名(記載は任意)	

■建築の定期調査報告書一式とは…？ ⇒①～⑥の書類一式

- ① 第三十六号の三様式 定期調査報告概要書
- ② 第三十六号の二様式 定期調査報告書
- ③ 調査結果表(A4)
- ④ 別添1様式 定期調査結果図(A3)

◎要是正の指摘があり、要是正かつ既存不適格ではない項目等について当該部位の場所がわかるように指摘の概要や別途様式の関係写真の場所を平面図、立面図等の図面に記入下さい。

- ⑤ 別添2様式 関係写真 (A4)

◎要是正の指摘があり、要是正かつ既存不適格ではない項目などについて当該部位の外観の状況が確認できるように撮影したものを添付してください。

外壁の全面打診の年に該当する場合には、

- ⑥ 外壁の全面打診の報告書一式もしくはそれに代わる外壁改修の契約書類のコピーや写真・外壁全面打診報告書一式とは？

- 1) 調査概要 建物名、場所、仕上げ材、調査対象面、調査方法、調査日時、検査者など記入。
- 2) 建物配置および落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を道路幅員も含めて明示。
- 3) 調査結果図(立面図)に分割撮影範囲や打診法による浮き検出箇所、赤外線法による浮き検出箇所明示。
- 4) 別添2様式 関係写真(A4)※赤外線装置法の場合は同一箇所の可視画像と赤外線画像の比較。
- 5) 調査結果 状況などを記載。

■建築設備の定期検査報告書一式とは…？ ⇒①～⑥の書類一式

- ① 第三十六号の七様式 定期検査報告概要書(建築設備(昇降機を除く))
- ② 第三十六号の六様式 定期検査報告書(建築設備(昇降機を除く))
- ③ 検査結果表 別記第2号、第3号

◎検査対象建築設備のもののみ提出。排煙設備(第2号)、非常用の照明装置(第3号)

- ④ 別表3 排煙風量測定記録表(A4)

◎検査対象建築設備に排煙設備があり、更に排煙設備の概要で吸引式及び給気式の機械排煙設備をチェックしているものは提出してください。

別表4 非常用の照明装置の照度測定表(A4)

◎検査対象建築設備に非常用照明装置があり、更に非常用の照明装置の概要で蓄電池(内蔵型)以外のものがある場合は提出してください。

- ⑤ 別添様式 関係写真 (A4)

◎要是正の指摘があり、要是正かつ既存不適格ではない項目などについて当該部位の外観の状況が確認できるように撮影したものを添付してください。

- ⑥ 平面図、立面図

◎要是正の指摘があり、要是正かつ既存不適格ではない項目などについて当該部位の場所がわかるように指摘の概要や別途様式の関係写真の場所を図面に記入下さい。

■建築物の定期報告についての注意点

- ・定期調査報告書、定期調査報告概要書及び調査結果表は、報告の日前3月以内に調査し、作成したものでなければなりません。
- ・建築設備では非常用の照明装置が全て電池内蔵形の場合は、対象外となります。しかし建築物の調査結果表の5. 避難施設等に非常用の照明装置の設置の状況、作動の状況などが調査項目にありますので、そこで調査をして頂くようお願いします。

■建築設備の定期報告についての注意点

- ・定期検査報告書、定期検査報告概要書及び検査結果表は、報告の日前2月以内に検査し、作成したものでなければなりません。

排煙設備

- ・排煙機を設けた排煙設備に限るため、自然排煙では対象外です。

非常用の照明装置

- ・非常用の照明装置が全て電池内蔵形の場合は対象外です。対象外であれば検査結果表(非常用の照明装置)や別表4非常用の照明装置の照度測定表は不要です。しかし、非常用の照明装置が全て電池内蔵形で対象外でも建築物の定期検査報告で非常用照明装置の設置の状況、作動の状況、照明の妨げとなる物品の放置の状況の検査は必要です。

■ 関係法令 建築基準法(昭和25年法律第201号)(妙)

(維持保全) 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。

2 第12条第1項に規定する建築物の所有者又は管理者は、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又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。

(報告、検査等) 第12条 第6条第1項第一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。

3 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(当該建築設備についての損傷、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) 第101条 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。

二 第12条第1項若しくは第3項(これらの規定を第88条第1項又は第3項において準用する場合を含む。)又は第5項(第二号に係る部分に限り、第88条第1項から第3項までにおいて準用する場合を含む。)の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者