

特定建築物の所有者・管理者の皆さまからお問合せの多いご質問についてお答えします。

本Q&Aは仙台市内の建築物等を対象としています。仙台市外にある建築物等については各特定行政庁（宮城県・石巻市・大崎市・塩釜市等）にお問い合わせください。

■制度全般に係る事項

- Q1-1 調査対象となる建築物や報告を行うべき時期はいつか
- Q1-2 「定期報告」にはどのような種類があるのか
- Q1-3 消防法の届出・報告等とは異なる制度なのか
- Q1-4 どの法令に基づく制度か。また、報告を行わない場合に罰則はあるのか
- Q1-5 定期調査・検査報告が必要な建築物の管理者に対しては、報告の必要となる時期の前に案内書が送付されてくるのか
- Q1-6 案内が送られてこないのので、報告義務がないと考えてよいのか
- Q1-7 報告書の控えに保存義務はあるのか
- Q1-8 「特殊」建築物等の定期報告制度と「特定」建築物の定期報告制度は異なる制度なのか
- Q1-9 防火設備の報告時期はいつか
- Q1-10 敷地の中に別棟の建築物が2棟あるが、それぞれ別に報告しなければいけないのか。

■調査者・検査者について

- Q2-1 調査者または検査者を紹介してもらえないか

■建築物の所有者等の変更、除却等に係ること

- Q3-1 建物を取り壊したので提出する必要はないか
- Q3-2 テナント退去により対象規模を下回ったので提出する必要はないか
- Q3-3 建物を売却した（または管理者が変わった）ので提出の必要はないか

■調査・検査方法等に係ること（調査者・検査者向け）

- Q4-1 特定建築物の定期調査報告の方法等を記載したテキストはないのか
- Q4-2 建築設備の定期検査報告の方法等を記載したテキストはないのか
- Q4-3 防火設備の定期検査報告の方法等を記載したテキストはないのか
- Q4-4 昇降機等の定期検査報告の方法等を記載したテキストはないのか
- Q4-5 防火設備の定期報告において、共同住宅の開放廊下に設置されている温度ヒューズによる落下式の防火設備は報告の対象となるのか
- Q4-6 防火設備の定期報告において、随時閉鎖式の防火扉等を常時閉鎖の状態で使用している場合も報告の対象となるのか
- Q4-7 防火設備の定期報告において、設備の調査に足場等を組まなくてはならない場合や人が立ち入らない部分に随時閉鎖式の防火扉等が存在する場合も報告の対象となるのか
- Q4-8 消防法の点検を行っているのので、防火設備の定期報告を実施しなくていいか。

- Q4-9 共同住宅の管理室にシャッターが設置されているが防火設備の定期報告の対象となるか。
- Q4-10 防火設備の定期報告において、防火シャッターの危害防止装置の設置が義務付けられる以前に確認を受けた建築物の防火設備について、増築等により新たに確認を受けた場合既存不適格となるのか。
- Q4-11 煙感知器と連動して作動する防煙垂壁は防火設備の定期報告の対象となるか。
- Q4-12 特定建築物定期調査報告の対象用途（規模）でない部分に設置されている防火設備は防火設備の定期報告の対象となるか。
- Q4-13 防火設備の定期報告において防火シャッター等の手動閉鎖装置が設置されていない場合、要是正と判定すべきか。
- Q4-14 防火設備の定期報告において、随時閉鎖する防火扉に設置されているくぐり戸は検査対象か。
- Q4-15 建物内に複数のメーカーの随時閉鎖式防火設備が設置されているが、メーカー毎に防火設備の定期報告書を提出することができるか。
- Q4-16 防火設備の定期報告の対象となる防火設備のうち、テナントが設置して所有・管理する防火設備についても報告する必要があるか。
- Q4-17 防火設備の定期報告において、検査対象防火設備がない階の平面図は添付しなくてよいか。
- Q4-18 防火設備の定期報告において、消防法令による検査記録や自主検査記録を防火設備の検査記録として使用してよいか。
- Q4-19 消防設備点検と防火設備検査を同時に実施してもよいか。
- Q4-20 防火設備の定期報告において、シャッターの点検口が無い場合、検査しなくてもよいか。
- Q4-21 防火設備の定期報告において、袖扉連動防火防煙シャッターは、防火扉と防火シャッターのどちらの検査結果表を用いて検査すればよいのか。

■制度全般に係る事項

Q1-1 調査対象となる建築物や報告を行うべき時期はいつか

仙台市建築基準法施行細則の規定により、建築物の用途ごとに報告時期を指定しています。概要は仙台市の定期報告制度のHPにPDFファイルがございますので、ご確認ください。なお、初回の指定時期は下記を参考にしてください。

報告は新築・改築などに伴い、検査済証の交付を受けた時期を起点に考えます。

<事務所（10月～12月が指定報告時期）における建築物の初回報告時期の例>

例1）H28年度の7月に検査済証が交付された建築物

⇒H28年度10月～12月の報告が「直近の報告時期」となり免除となるため、次回の報告時期であるH31年度10月～12月に報告が必要。

例2）H28年度の11月に検査済証が交付された建築物

⇒H31年度10月～12月の報告が「直近の報告時期」となり免除となるため、H34年度10月～12月に報告が必要。

例3）H28年度の1月に検査済証が交付された建築物

⇒H31年度10月～12月の報告が「直近の報告時期」となり免除となるため、H34年度10月～12月に報告が必要。

| | 年度 | H28 | | | | ... | H31 | | | |
|----|----|-----|------|-------|------|-----|-----|------|-------|-----|
| | | 4-6 | 7-9 | 10-12 | 1-3 | | 4-6 | 7-9 | 10-12 | 1-3 |
| 例1 | | | 検査済証 | 初回免除 | | | | 報告 | → | |
| 例2 | | | | 検査済証 | | | | 初回免除 | → | |
| 例3 | | | | | 検査済証 | | | 初回免除 | → | |

Q1-2 「定期報告」にはどのような種類があるのか

建築基準法に基づく定期報告は、以下の4種類があります。

①特定建築物定期調査報告

建築物の内部、外部、屋上屋根、避難施設等について劣化損傷や防災上の問題等について、調査するものです。規模・用途により対象となる建築物が定められています。

②建築設備定期検査報告

特定建築物の定期調査の対象となる建築物に下記の設備が設置されている場合、報告対象となります。

- ・換気設備（中央管理方式のものに限る）
- ・排煙設備（排煙機を有するものに限る）

- ・非常用照明設備（予備電源が蓄電池別置型、自家発電機型、両者併用型に限る）

③防火設備定期検査報告

特定建築物の定期調査の対象となる建築物に防火設備（随時閉鎖式のものに限る（防火ダンパーを除く。））が設置されている場合報告対象となります。また

- ・病院
- ・有床診療所
- ・高齢者、障害者等の就寝の用に供する建築物

については、建築物の定期報告の対象とならない建築物であっても、これらの用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上の建築物に設置されている防火設備は定期報告の対象となります。

④昇降機等定期検査報告

- ・エレベーター（労働安全衛生法の性能検査を受けているもの。ホームエレベータ等を除く。）
- ・エスカレーター
- ・小荷物専用昇降機（テーブルタイプを除く。）
- ・遊技施設等（乗用エレベーター、エスカレーターで観光用のものを含む。）

について、個々の昇降機等の性能・機能が維持保全されているか調査・検査し報告するものです。特定建築物等の定期報告対象規模・用途等に係わらず、上記昇降機等が設置されている場合、報告対象となります。

Q1-3 消防法の届出・報告等とは異なる制度なのか

異なる制度です。消防法では、「特定防火対象物」、「防火対象物」について、消防設備、警報設備、避難設備、非常電源について、点検を行いその結果を消防署に報告することが定められています。消防法の詳細については各消防署予防課または予防係にお問い合わせください。

Q1-4 どの法令に基づく制度か。また、報告を行わない場合に罰則はあるのか

建築基準法第12条1項及び3項に定められており、報告をせず、又は虚偽の報告をしたものは建築基準法101条により、100万円以下の罰金が課せられます。

Q1-5 定期調査・検査報告が必要な建築物等の管理者に対しては、報告の必要となる時期の前に案内書が送付されてくるのか

以前に報告をいただいている場合及び初回の報告時期と思われる建物については、提出時期の前にご案内書を差し上げております。しかし、検査済証を取得していない場合や、これまで報告をいただいている場合等、お知らせできない場合もございます。

所有または管理している建物が制度の対象になるか否かはお問い合わせください。

Q1-6 案内が送られてこないのに、報告義務がないと考えてよいのか

定期調査・検査報告が必要な建築物等の場合、建築基準法12条では、所有者又は管理者に報告義務が課せられていますので、仙台市からの「案内の有無」に関わらず報告の義務があります。

Q1-7 報告書の控えに保存義務はあるのか

建築基準法令上の保存義務はありません。

ただし、建築物を適正な状態で維持管理し続けるには、建築物の所有者・管理者が調査履歴を把握している必要があります。また、次回の調査時にも、これまでの調査結果を確認することとなりますので、適切な保存をお願いします。

また、平成30年4月1日施行の改正宅地建物取引業法においては定期調査報告の対象である場合、書類の保存の状況について重要事項説明書に記載することとなっています。

Q1-8 「特殊」建築物等の定期報告制度と「特定」建築物の定期報告制度は異なる制度なのか

同じ報告制度です。建築基準法の改正により、平成28年6月から、特殊建築物等定期調査報告から特定建築物定期調査報告に名称が変更となりました。

Q1-9 防火設備の報告時期はいつか

建築物の報告時期に合わせて提出してください。ただし、建築物は3年ごと、防火設備は1年ごとの提出となります。

Q1-10 敷地の中に別棟の建築物が2棟あるが、それぞれ別に報告しなければいけないのか。

特定建築物・防火設備・建築設備については、原則、建築基準法上の棟毎に報告ください。

■調査者または検査者について

Q2-1 調査者または検査者を紹介してもらえないか

仙台市では調査者の紹介を行っておりません。調査者を探すには、以下の方法が一般的です。なお、調査者には資格要件がありますのでご注意ください。

- ・管理会社に相談する。
- ・建築物の設計や工事を行った建設会社等に相談する。

■建築物の所有者等の変更、除却等に係ること

Q3-1 建物を取り壊したので提出する必要はないか。

「建築物・建築設備等の除却・廃止届」の提出をお願いします（仙台市の定期報告制度のHPからダウンロードできます。）

Q3-2 テナント退去により対象規模を下回ったので提出する必要はないか

テナントの入居状況によっては提出が不要となる場合があります。その場合仙台市に相談の上「建築物・建築設備等の使用休止届」の提出をお願いします（仙台市の定期報告制度のHPからダウンロードできます。）

Q3-3 建物を売却した（または管理者が変わった）ので提出の必要はないか

「建築物・建築設備等の所有者等変更届」の提出をお願いします（仙台市の定期報告制度のHPからダウンロードできます。）

■調査・検査方法等に係ること

Q4-1 特定建築物の定期調査報告の方法等を記載したテキストはないのか

仙台市では作成しておりません。

日本建築防災協会が国交省告示を踏まえて「特定建築物定期調査業務基準」を発行していますので、そちらをご参照ください。

Q4-2 建築設備の定期検査報告の方法等を記載したテキストはないのか

仙台市では作成しておりません。

一般財団法人 日本建築設備・昇降機センターが国交省告示を踏まえて「建築設備定期検査業務基準書」を発行していますので、そちらをご参照ください。

Q4-3 防火設備の定期検査報告の方法等を記載したテキストはないのか

仙台市では作成しておりません。

日本建築防災協会が国交省告示を踏まえて「防火設備定期検査業務基準」を発行していますので、そちらをご参照ください。

Q4-4 昇降機等の定期検査報告の方法等を記載したテキストはないのか

仙台市では作成しておりません。

一般財団法人 日本建築設備・昇降機センターが国交省告示を踏まえて「昇降機・遊戯施設定期検査業務基準書」を発行していますので、そちらをご参照してください。

Q4-5 防火設備の定期報告において、共同住宅の開放廊下に設置されている温度ヒューズによる落下式の防火設備は報告の対象となるのか

対象となります。

Q4-6 防火設備の定期報告において、随時閉鎖式の防火扉等を常時閉鎖の状態で使用している場合も報告の対象となるのか

原則として対象となります。

Q4-7 防火設備の定期報告において、調査に足場等を組まなくてはいけない場合や人が立ち入らない部分に随時閉鎖式の防火扉等が存在する場合も報告の対象となるのか

原則として対象となります。

Q4-8 消防法の点検を行っているので、防火設備の定期報告を実施しなくていいか。

防火設備定期検査報告は、建築基準法第12条第3項に基づく検査制度であり、消防法に基づく点検とは異なりますので、対象となる設備が設置されている場合は検査・報告が必要になります。

Q4-9 共同住宅の管理室にシャッターが設置されているが検査・報告の対象となるか。

随時閉鎖又は作動をできる防火設備であれば、検査・報告の対象となります。

Q4-10 防火シャッターの危害防止装置の設置が義務付けられる以前に確認を受けた建築物の防火設備について、増築等により新たに確認を受けた場合既存不適格となるのか。

確認申請において既存遡及とならないような形で増築の確認を受けた場合など、既存不適格となる場合がありますが、既存遡及を受ける確認であったにも関わらず、危害防止装置が設置されていない場合は要是正の判定となります。

Q4-11 煙感知器と連動して作動する防煙垂壁は防火設備の定期報告の対象となるか。

防煙垂れ壁は防火設備定期検査報告の対象とはなりません。

Q4-12 特定建築物定期調査報告の対象用途（規模）でない部分に設置されている防火設備は防火設備の定期報告の対象となるか。

建築物の一部が特定建築物定期調査報告の対象となる用途及び規模又は階に該当すれば、その建築物全体が特定建築物定期調査報告の対象となることから、設置されている場所に関わらず、防火設備定期検査報告の対象となります。

Q4-13 防火設備の定期報告において防火シャッター等の手動閉鎖装置が設置されていない場合、要是正と判定すべきか。

手動閉鎖装置は建築基準法で要求されているものではないことから、設置されていないことをもって「要是正」となるものではありません。なお、手動閉鎖装置が設置されている場合は、告示で定められた判定基準に従い、判定してください。

Q4-14 防火設備の定期報告において、随時閉鎖する防火扉に設置されているくぐり戸は検査対象か。

対象となります。

Q4-15 建物内に複数のメーカーの随時閉鎖式防火設備が設置されているが、メーカー毎に防火設備の定期報告書を提出することができるか。

メーカーごとに報告することはできません。棟毎に報告書を調製して提出してください。

Q4-16 防火設備の定期報告の対象となる防火設備のうち、テナントが設置して所有・管理する防火設備についても報告する必要があるか。

テナントが所有・管理する防火設備についても報告対象となります。

Q4-17 防火設備の定期報告において、検査対象防火設備がない階の平面図は添付しなくてよいか。

原則、検査対象防火設備がない階の平面図は添付する必要はありません。ただし、防火設備の設置根拠の判断などを確認するために、設置階以外の階の平面図の添付をお願いする場合があります。

Q4-18 防火設備の定期報告において、消防法令による検査記録や自主検査記録を防火設備の検査記録として使用してよいか。

検査項目の「感知の状況」については、消防法令による検査記録または自主検査記録（以下、「既往記録」という。）がある場合は、実施時期、検査方法等が適正であるかどうかを確認し、適正と判断できる場合は検査記録とすることができます。この場合、建築士または防火設備検査員は、既往記録の内容が建築基準法に適合しているかどうかを確認し、不足する事項があれば、当該事項に相当する追加の検査を行わなければなりません。

なお、有効な検査記録は直近に実施したものを使用し、消防法令による検査記録については3か月以内のもの、また自主検査にあっては1か月以内のものに限ります。

Q4-19 消防設備点検と防火設備検査を同時に実施してもよいか。

消防設備点検と同時に実施することも可能ですが、必要となる検査員の資格及び検査項目は異なることから注意してください。

Q4-20 防火設備の定期報告において、シャッターの点検口が無い場合、検査しなくてもよいか。

点検口を設置するなどし、検査を実施する必要があります。

Q4-21 防火設備の定期報告において、袖扉連動防火防煙シャッターは、防火扉と防火シャッターのどちらの検査結果表を用いて検査すればよいのか。

袖扉部分は防火扉の検査結果表を、シャッター部分は防火シャッターの検査結果表を用いて検査してください。

本件に関する問合せ先
仙台市都市整備局建築指導課
022-214-8348
tos009420@city.sendai.jp