



ユニ総合計画の グリーンコラム

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

8月号

発行日2010年8月

「建物の定期報告制度が変わったのをご存じですか」

建築基準法第12条に建築物の定期報告制度というのがありますが、平成20年4月から改正になっていますが、あまり知られていないようなので解説してみます。

不特定多数の人が利用する建築物又は公共性のある建築物を特殊建築物等（3階建て以上で用途により、200㎡、500㎡、1000㎡以上の建物と区分けされている。マンションは3階かつ1000㎡以上が特殊建築物とされる）といってその所有者・管理者は1年または3年（飲食や物販などの商業施設は1年）に一度、専門技術者に建物や設備を調査・検査をさせて、その定期報告を特定行政庁（市・区役所）に提出することを義務づけています。

調査項目は地盤状況から構造・仕上・屋根・避難設備・アスベストをはじめエレベーターや建築設備まで及びます。

少し大きなマンションは特殊建築物の部類に入りますが、報告義務が3年に一度のため改訂後の報告時期になっていない建物も多く、所有者に改正が周知されていないのかもしれませんが。

平成18年6月の東京都内の公共賃貸住宅のエレベーターにおける死亡事故、平成19年4月の東京都内の複合ビルのエレベーターにおける発煙事故、同年5月の大阪府内の遊園地のコースターにおける死亡事故、同年6月の東京都内の雑居ビルにおける広告板落下事故等、建築物や昇降機などに関する事故が相次ぎ発生しました。この中には、建築物や昇降機などの安全性の確保にとって重要な日常の維持保全や定期報告が適切に行われていなかったことが事故の一因と見られるものがあったため定期検査を強化したのです。

当然のことですが建物は、構造の老朽化、避難設備の不備、建築設備の操作・作動不完全等により、建物の内部に居る人はもとより、建物の近くに居合わせた人にも大きな被害を与える可能性が大きく、その被害に対しては建物所有者が管理者としての無過失責任（過失の有無を問わず責任が発生する）が問われます。

外装を例にとれば、最近の建物はタイル張りが多くなり、昔なら高級な外装仕上げであったものが一般的な仕上げになった反面、タイル張り工事がいい加減な建物も少なくありません。タイルの剥落事故はタイル業界ではその多さを知っているのですが、一般的には死亡事故等にならないければマスコミにのらないため、剥落事故は希な事故として世間では考えられているように思えます。

つまり、建物の定期報告制度は建物を適切に維持管理し、定期的な調査・検査の結果を特定行政庁に報告することは、所有者・管理者に課された義務だとういことを明確にしているのです。

定期報告をすべきであるのにしなかったり、虚偽の報告を行った場合は、罰則の対象（百万円以下の罰金）となります。

それではどこが改正されたのでしょうか。

これまで、外装タイル等の劣化・損傷については手の届く範囲を打診したり、その他を目視で調査し、異常があれば「精密調査を要する」として建築物の所有者等に注意喚起すればよかったのですが、改正後は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しなければならなくなりました。

また、新築後や外壁改修後10年を経過したら外壁全面を打診等により調査しなければなりません。さらにこれらの調査には調査・検査結果表を添付しなければならないのです。具体的には外壁タイルの打診箇所や結果、アスベストを使用して飛散防止対策がされていない場合はアスベストの劣化損傷状況、これらを各階の平面図に位置や内容を記入して添付が義務づけられたのです。

調査報告内容が精密になればなるほど調査費用がかさむこととなります。一方、役人の責任は少なくなるという最近の法律改正によくあるパターンですが、建物を所有するということは社会的義務も発生するのだという意識の少ない日本人には、今後建物を如何に長期間使用するかという命題が与えられた現在、建築物の定期報告制度の強化は悪くはない改正だと思います。