

**建築基準法に基づく定期報告制度の対象建築物の拡大に関する  
市民の皆様の主な御意見と御意見に対する本市の考え方**

**1 制度そのものに関すること（15件）**

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
定期報告制度の対象建築物の拡大は、利用者の安心につながるもので賛成する。	5	「京都市建築物安心安全実施計画」に基づき、既存建築物対策の本格的な実施に向け、建築物の維持管理状態が経済的な価値に反映するような仕組みづくりや、調査費用に関する情報提供など、関係団体とも協議のうえ、定期報告制度の適切な運用に努めてまいります。
定期報告制度は大変重要である。安心安全対策の重要性を社会的価値観として定着させるため、関係者すべてが、それをしっかり受け止め、環境を整えることが必要。	2	
他都市の定期報告制度の対象建築物と比較して、今回の拡大は妥当である。	1	
より安心・安全なまちとなっていくために、今回の定期報告制度の対象建築物の拡大に期待する。	1	
定期報告は良い制度だが、縛るのではなく、所有者の努力を促すことが必要。 定期報告制度が保険料に影響するなど、保険や社会制度のなかで、維持管理状態の経済的価値が明確になれば、所有者の責任感が増していく。	2	定期報告制度の運用を通じて、自らが主体となって建築物の安全性を確保することが重要であると、所有者等に認識していただくよう、維持管理意欲の更なる向上を喚起してまいります。 また、建築物の維持管理状態が経済的な価値にも反映するよう、関係団体と連携して検討を進めてまいります。
既存建築物の所有者等に対する一貫した指導が大切。	1	近年の建築物の事件・事故を踏まえ、所有者等が、自らの責任で、適切な維持管理を行い、定期報告をしていただくことにより、既存建築物の安全性を確保することが重要です。 定期報告制度は、建築物等を定期的に調査・点検することにより、建築物の長寿命化を促進するものであり、費用対効果の観点からも、所有者等にメリットがあるものと考えています。
費用対効果の観点から、定期報告制度の対象建築物の拡大には基本的に反対である。	1	
一定の費用をかけても定期報告をする必要があることを実感できるよう、定期報告のメリットを広報する必要がある。	1	
保険の評価への反映や、固定資産税の評価への反映を検討すべき。	1	建築物の維持管理状態についての社会的認知が高まれば、様々なメリットが生まれると考えられるため、各業界団体と連携して検討を進めてまいります。

## 2 対象建築物の拡大案に関すること（26件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
小さい建築物ほど安全への認識が薄い傾向があり、小規模な建築物にも定期報告制度を拡大することを検討すべき。	2	既存建築物の安全確保を徹底するため、定期報告制度の対象建築物の更なる拡大について、引き続き検討を進めてまいります。
ディスカウントショップ等、過密陳列が避難等の支障となる場合があり、避難施設等の定期的なチェックは、建築物の安全性確保のために重要。状態の悪い小規模な建築物が多い。	2	
物販店での過密な陳列や出入口の閉鎖、改装町家の飲食店の2階奥等では、火災時の不安がある。数多い狭小な建築物にも対象を広げてほしい。	1	
古いものに対し、感傷的な執着だけでなく、安全性についての考慮が必要。木造町家の転用店舗の管理者は、安全性に無関心である気がする。	1	
学校、図書館等が対象となることは安心で、大勢が使う建築物は危険のないようお願いしたい。児童福祉施設等への拡大適用等、早急に実現してほしい。	2	今回の定期報告制度の対象建築物の拡大により、多数の方が利用する建築物の安全性を確保してまいります。 床面積の合計が500㎡を超える児童福祉施設等につきましても、新たに対象となります。
建築物の安全性は人命に関わる大問題であり、多数が利用する建築物や障害者が利用する施設等は、特に定期的な安全チェックが不可欠である。	1	
市民意見募集のリーフレットに示されている事故例は、マンションとは関係なく、定期的で大規模改修を行っている分譲マンションに同じ網をかけるのは反対である。	2	定期報告では、マンションが通常行っている自主点検の内容に留まらず、劣化状況や建築基準法への適合性について総合的に調査していただくことになることから、マンション所有者にとっても意義があると考えております。 また、定期報告を大規模改修計画の資料として活かしていただけるよう、所有者等への情報提供も行ってまいります。
外壁が塗装のマンションは定期報告制度対象外とすべきであり、大規模改修の際の「調査報告書」の提出でよしとするべきである。	1	
戸建住宅は放置しながら、マンションには厳しいと思う。	1	

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
<p>規則改正の施行に当たっては、内部の合意形成や予算化への時間を確保するため、実施までの猶予期間がほしい。特にマンションは住人の意見集約に時間を要する。</p>	3	<p>マンション等においては、市民の命を守る地震対策の観点から、昭和56年5月31日以前に着工した旧耐震基準の建築物について、今回、定期報告制度の対象建築物に指定いたしました。</p>
<p>分譲マンションでは、管理組合が制度を十分理解し、組合員全員の理解を得る必要がある。</p> <p>また、区分所有法上の管理組合の業務の発生や、費用に伴う管理費上昇等の説明が必要であり、集会で否認されることが不安である。市には規則改正前に、マンションの管理組合を対象とした説明会を実施してほしい。</p>	1	<p>管理組合の皆さんに制度を十分に理解していただくために、必要に応じて、引き続き説明を行ってまいります。</p> <p>また、周知期間や住民の皆さんの間での合意形成、予算化の期間を考慮して、初回の報告年を平成26年としました。</p>
<p>新規用途の最初の報告年について、発表をできるだけ早くお願いしたい。</p>	2	<p>京都市建築基準法施行細則改正により、平成24年5月に、用途ごとに報告年を定めました。今後、速やかに周知を図ってまいります。</p>
<p>外壁調査について、3年ごとの打診、10年ごとの全面打診の違いについて、今回の対象拡大の説明だけではわかりにくいので、両方を関連付けた説明がほしい。</p>	1	<p>外壁調査については、3年ごとの報告年に、目視調査、手の届く範囲の打診調査を行う必要があります。</p> <p>一方、全面打診等調査は、3年ごとの調査で異常が認められた場合や、前回の全面打診等の調査から10年を経過している建築物で、通行者に危害を与えるおそれのある範囲について行う必要があります。</p> <p>長期修繕計画における外壁の点検と改修の周期を、定期調査報告のサイクルに取り入れていただくことで、合理的に点検、改修を行っていただくと考えております。</p>
<p>敷地内に複数の建築物があり、外壁が全てタイル貼りである。足場や打診は授業に差し障りがあり、学内の予算取りもある。周知期間が短すぎる。</p>	1	<p>調査方法としては、足場の不要な赤外線調査など、建築物の状況によっては、費用を抑えることができる調査法もございます。</p> <p>なお、国土交通省告示及び同省技術的助言により、今回新たに指定された建築物については、初回の調査の実施後、次回調査までに全面打診等を実施する意思があることが確認できた場合は、初回の外壁の全面打診等調査は除外となり、初回の調査で多額の費用負担が突然発生することはありません。</p>
<p>用途の「学校」とはどのようなものが対象なのか。幼稚園も含むのか。</p>	1	<p>学校教育法第1条に規定される学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校）、専修学校及び各種学校が、定期報告制度の対象建築物となります。</p>
<p>建築設備で1,500㎡を超えるとは、具体的にどのようなことなのかわからない。</p>	1	<p>指定する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超える建築物が、建築設備の定期報告制度の対象建築物となります。</p>
<p>建築物と建築設備で対象面積が異なるのは混乱を招きかねない。</p>	1	<p>十分な説明を行うよう、努めてまいります。</p>

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
定期報告対象として学校は1,000㎡以上だが、大学は棟数が多く、急激に業務量が増えるため、他の都市と同様に2,000㎡以上としてほしい。	1	建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）では、特定建築物について、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならない、とされています。 この特定建築物の床面積の規模要件の多くが1,000㎡であり、今回の定期報告制度の対象建築物の拡大においては、この規模を、新たに指定対象とする用途の建築物の面積要件にしています。
耐震の重要性に異議はないが、市の細則改正の理由のひとつに耐震を入れることがわかりにくいいため、耐震は、維持管理とは別に考えるべきである。	1	建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に定められている特定建築物は、所有者が耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることが求められていることから、定期報告制度においても特定建築物の耐震診断、耐震改修を促進するため、耐震診断、耐震改修の有無が報告項目の一つとなっています。

### 3 調査・検査の方法や内容に関すること（32件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
消防設備について、消防署提出分と重複しているので定期報告の必要性が疑問である。建築設備の検査で、消防法の消防用設備等点検報告との重複をなくす、検査のリンク、消防の点検の写し添付による書類一部免除等により、費用の無駄等を解消してほしい。	5	検査する内容や項目の重複は、排煙設備等を除き、基本的にはございません。 また、消防法による防火対象物定期点検報告制度等は、火災予防上必要な事項の点検を消防設備等について行うものであり、報告の趣旨と対象が、本定期報告制度とは異なるものです。 なお、所有者の御不便等を軽減するため、報告の締切日を従前から2箇月延長することで、消防法等、他の制度による点検と時期を合わせる、あるいは外す等、調整しやすくしています。
調査・検査項目、調査・検査方法への配慮がほしい。「安全性を保つため」はわかるが、定期報告の都度費用がかかるので、施行内容の簡素化を願う。	2	定期調査・検査項目、調査・検査方法及び結果の判定基準は、国土交通省告示に定められており、本市が内容を変更することは不可能です。
建築設備の検査の際、病院等では検査困難箇所の緩和等を検討願いたい。	1	なお、添付書類は本市で定めることができるため、調査・検査結果が確認できる範囲で一部の添付図面を省略できるよう運用を行い、所有者等の負担軽減を図ります。
調査・検査の方法、提出資料の内容（施設実態報告で文科省に提出しているシングルライン等の簡易な図面で可とする等）について、協議願いたい。	1	

市民の皆様への主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
専門家に担ってもらえればありがたい。具体的にどのような業者等に調査をしてもらえるか知りたい。	2	関係団体と連携して、所有者等の皆様に対し、定期報告の業務実績が豊富な検査事業者に関する情報提供を的確に行う等、定期報告に係る環境整備を進めてまいります。 なお、調査資格者は、1級建築士、2級建築士、建築基準適合判定資格者又は登録調査資格者講習修了者等の専門的な資格を有する者です。
共同住宅の場合は、調査者資格にマンション管理士も加えてほしい。自主検査することが可能か知りたい。	2	児童福祉施設等につきましては、地震災害等における避難の際に特別な配慮が必要であることから、建築の専門的な知識を有する者による定期的な調査・検査が必要であると考えています。 監査の所管部局とは十分に連携して事務の効率化を図るとともに、取組の支援にも努めてまいります。
児童福祉施設は市の監査があり、書面と実地検分で安全確認しているの、児童福祉施設への拡大が必要か、所管課と十分協議してほしい。監査との違いを明確化し、書類の重複を防ぎ、事務の効率化を願う。	2	定期調査・検査を行う方は、専門の技術者として、所有者等に建築物の安全確保に必要なアドバイスを行っていただく必要があります。 本市といたしましても、調査・検査者に対し、講習会の実施等を通じて、定期報告制度の趣旨の徹底や法令遵守等、必要な普及啓発を行います。
価格競争により現場を見ない、前のデータを転用するなどして安価に行う等の不正を防止するため、調査者のチェック等、対策が必要。	2	定期報告制度では、マンションが通常行っている自主点検の内容に留まらず、劣化状況や建築基準法への適合性について総合的に調査していただくことになることから、マンション所有者にとっても意義があると考えております。 また、定期報告書を大規模改修計画の資料として活かしていただけるよう、調査事業者への啓発も行ってまいります。
所有者に甘く見られないよう、調査者に権限と責任をもう少し与えてはどうか。	1	
マンションの大規模改修を行った証明の提出で、報告が免除される仕組みが欲しい。	1	
マンション独自の点検と連動して使える制度としてほしい。	1	
130ほどある調査事項の内、マンションの維持・管理に不要なものは項目から除外すべき。	1	
業者を選定するための情報が欲しい。	2	関係団体と連携して、所有者等の皆様に対し、定期報告の業務実績が豊富な検査事業者に関する情報提供を的確に行う等、定期報告に係る環境整備を進めてまいります。
市が仲介して建築士と打合せしてほしい。	1	
協力するので、費用を掛からないように市から技術者を派遣してほしい。	1	

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
報告頻度を少なくしてほしい。	1	<p>建築基準法施行規則第5条及び第6条では、定期報告制度の報告間隔について、建築物は概ね6月から3年までの間、建築設備は概ね6月から1年までの間において、特定行政庁が定める期間となっています。</p> <p>本市では、所有者等の負担も考慮し、建築物は3年、建築設備は1年の報告間隔としています。</p>
大学は棟数が多く、短期間に全施設を調査することは非常に困難であり、3年間で調査を行った結果の提出等、現実的な運用をしてほしい。	1	<p>同一の敷地内に同一の用途に供する複数の建築物がある場合は、定期報告に係る年ごとの負担を平準化する観点から、報告の時期に係る年次計画を提出していただいた場合には、最大3年に振り分けて報告することを可能とします。</p>
現在、建築設備については、定期点検をしているが、定期報告と絡んだ運用をどうすればよいか知りたい。	1	<p>定期報告制度における内容の御相談については、随時対応してまいります。</p>
設備は判定が明確で、改善対応しやすいが、建築では曖昧である。例えば外壁調査で浮き率により対応をランク分けする等、合理的改善を望む。	1	<p>適切な定期調査項目、調査方法及び結果の判定基準は国土交通省告示に定められているため、本市が内容を変更することはできません。</p> <p>日本建築防災協会が発行する「特殊建築物等定期調査業務基準」で具体的に解説されていますが、定期調査の判定結果の判断に迷う場合は、随時御相談ください。</p>
かつての、消防のマル適マークのような定期報告マーク制度が欲しい。	1	<p>定期報告がされていることが、安全性確保の指標として建築物の利用者等に明確となるよう、制度の運用を検討してまいります。</p>
構造や災害時の安全のみならず、シックハウス症候群等に関わる空気質も調査項目としてほしい。公共施設についても報告させてほしい。	1	<p>定期報告制度においては換気設備の検査項目はありますが、空気環境測定に関する検査項目はありません。本制度ではシックハウス等に関する別項目を本市独自に追加することはできないことから、用途に応じて調査・検査項目の選択や追加等が可能となるよう、国に働きかけるなどの取組を検討してまいります。</p>
躯体内部（耐震）の調査をしてほしい。	1	<p>非木造建築物の耐震診断助成制度を活用していただける場合もありますので、御相談ください。</p>

#### 4 窓口や指導の体制に関すること（9件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
建築主事等の立入検査を増やすべきで、これによるデータ収集をどんどん行うとよい。	2	定期報告の内容から維持管理状態が悪いと判断されるものに関しては、必要に応じて、現地に立入りのうえ、所有者等に対し適切な維持管理を行うよう指導してまいります。
報告物件へは査察・立入りし、報告内容の確認をすべき。	1	
報告レベルに差がある。物品放置の状況や補修状況から推測して、悪質物件を査察すべき。	1	
罰則は必ず適用されるのか知りたい。罰則を明文化し、掛かるのかどうか、明確にしてほしい。	2	定期報告書を提出しなかった対象建築物の所有者等に対しては、督促を行うとともに、査察により現地において指導を行うことがあります。 また、建築基準法の規定により、未報告や虚偽の報告の場合に100万円以下の罰金を科すことができます。
他都市であるように、定期報告制度の受付等を公募により委託し、手数料を取ったうえで、庁内の審査場所で業務を行うようにすべきである。	1	定期報告制度の対象建築物の拡大に伴い、報告件数が大幅に増加しますが、当面は審査の合理化を行う等の工夫により対応してまいります。
仕事は増えるが、現状要員で対応するように。	1	将来的に、更なる定期報告制度の対象建築物の拡大を図る際には、外部機関の活用も含めて執行体制を検討します。
ビル管理法、消防点検、高経年マンション調査、いろんな調査・点検が必要である。マンション窓口のワンストップ化をしていただきたい。	1	定期報告に係る調査・検査を他の点検と合わせて実施できるよう、報告期間の延長など報告しやすい体制を整えることにより、円滑な定期報告制度の運用に努めます。

## 5 費用負担に関すること（30件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
調査結果により発生する経費について、何らかの補助が見込めるか知りたい。安全面で対象の拡大は致し方ないが、外壁打診の足場組等は費用が相当高く、実施に際して補助金制度や借入制度を設けてほしい。	8	関係団体等と連携して、所有者等の皆様に対し、費用に関する情報提供を的確に行う等、定期報告に係る環境整備を進めてまいります。 定期調査・検査結果に基づく改修工事については、建物の所有者が自らの責任で行っていただくものであり、新たな助成制度を設けることは困難ですが、既存の耐震改修やアスベスト除去等の助成制度や、事業者向けの融資制度を活用していただきたいと考えています。
費用はどれくらいかかるのか知りたい。業界団体により標準コスト等が示されると安心。市で費用調査等を行い、基準価格等について目安を出す等、適正な情報の提供を願う。	7	
各社からの見積りの間には、非常に大きな幅があり、行政指導してほしい。	2	
調査費用が厳しく、維持管理への更なる負担の増加が厳しい。 ・物件により、2,000㎡の建築物の調査で50万円ということもある。 ・高額な費用発生が心配。 ・外壁検査（打診）の費用が高すぎる。 ・設備については、大きい旅館で毎年40～50万費用がかかる。 ・費用のかからない工夫が欲しい。 ・マンションの費用負担に考慮が欲しい。	10	所有者等の皆さんに、費用を負担していただき、適切な維持管理と定期報告を行っていただくこととなりますが、関係団体と連携して、定期報告の業務実績が豊富な検査事業者や調査費用に関する情報提供を的確に行う等、定期報告に係る環境整備を進めてまいります。
市が無料で調査してほしい。（消防査察等は無料である。）	1	
児童福祉施設等の運営は、国庫や府、市からの措置費で行われているが、報告の費用については、そのための予算計上がない。 定期報告制度の対象となれば、費用の予算化が必要なため、市の所管課へ、特に費用面について、説明及び協議を行ってほしい。	2	児童福祉施設等につきましては、地震災害等における避難の際に特別な配慮が必要であることから、所管部局と十分に連携し、取組の支援に努めてまいります。

## 6 その他（8件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
意見集約、発表方法や日程等、今後のスケジュールを明示してほしい。3月4日と7日に開催した説明会の議事録を公表し、市のホームページに定期報告拡大用の枠を増設してほしい。	2	今回、市民の皆様の主な御意見と御意見に対する本市の考え方、細則改正の概要をお知らせいたしました。今後、平成24年度中を改正施行細則の周知期間とし、平成25年度から施行いたします。 説明会議事録などの情報については、建築安全推進課のホームページに掲載します。

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に関する本市の考え方
調査・検査関係業界で講習会を行うので、共催願う。	1	本市開催の、定期報告制度に係る事業者向け講習会の企画と併せ、調査・検査関係業界との共催の講習会も是非行いたいと考えています。
制度を悪用した詐欺が心配。	1	関係団体と連携して、定期報告の業務実績が豊富な検査事業者や、調査費用に関する情報提供を的確に行う等、定期報告に係る環境整備を進めてまいります。
既存不適格建築物に対する勧告・是正命令制度を作るべき。	1	既存不適格建築物は建築基準法違反ではありませんが、定期報告を一つの機会として、建築物の維持管理に必要な助言・指導を行ってまいります。
私立幼稚園も公立のように公の施設として調査してほしい。	1	床面積の合計が1,000㎡を超える幼稚園については、今回の細則改正により、新たに対象としております。
意見募集に費用をかけすぎているか。勝手に制度を変えないよう周知は大切だが、カラー刷り等、体裁はケースで使い分けたらどうかと思う。	1	頂いた御意見を参考に、今後の取組に活かしてまいります。
押付の行政だけでなく、市民にもっと“やさしい”京都であってほしい。	1	