

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ついての説明会（その1）

- 1 日 時 平成24年3月4日(日)午前10時00分～11時30分
- 2 場 所 ひと・まち交流館 京都 2階 大会議室
- 3 参加者数 41名
- 4 次 第
 - (1) 開 会
 - (2) 京都市から挨拶(趣旨説明)
 - (3) 京都市から説明
 - ア 定期報告制度の概要と今回の対象拡大の目的
 - イ 新たに対象となる建築物の用途と規模
 - ウ 運用面の改善
 - エ 施行時期
 - オ 御意見募集について
 - (4) 質疑応答（・：参加者質問，⇒：京都市回答）

参加者①(マンション関係)

- ・ 高経年マンションには(非常用照明が無い等)「既存不適格」があるが、指導の対象か。
⇒ 建築設備の検査報告では、共同住宅は非該当であり、建築物の調査報告では対象となるが、「既存不適格」は違反ではないため、より安全な状態に近づけてほしいという指導となる。
- ・ 外壁の調査について、「打診」か「目視」か。足場設置の費用が高額のため、気になる。
⇒ 打診等の調査となるが、全面打診等は「10年に一度」である。「打診」する場合も、足場やゴンドラ等の設置によるものや赤外線調査等の機材で観測する調査もある。毎回の部分調査で、不具合のあった場合等は、全面打診を要する場合もある。
- ・ 専門家による調査だが、次の報告までに事故が生じた場合、責任はどうなるのか。
⇒ 発見した不具合等を放置すれば維持管理の義務を怠っており、責任が問われることになると思われるが、是正が必要な項目を改善すれば、適法な状態に保つことができ、問題ないものと思われる。

参加者②(マンション関係)

- ・ 大規模改修が、12～15年毎なので、10年毎の全面打診は、サイクルが合わない。
⇒ 建築物の定期報告は3年毎なので、全面打診等の報告をした12年後に全面打診の報告となる。その際、翌年に全面打診を行う予定である等の修繕計画により、柔軟に認めることはできる。
- ・ 他都市と京都市の対象建築物数の差が大きいが、同面積の建物を比較しているのか。
⇒ 対象面積は特定行政庁に委ねられており、比較した都市ごとに面積基準は異なる。対象の多い都市は、共同住宅等を対象としている。
- ・ なぜ京都では、今まで対象が少ないままであり、また、なぜこの時点で拡大するのか。
⇒ 今までは、比較的大規模な不特定多数が利用する建築物を対象としており、幅広く定期報告制度を活用していなかった。「京都市建築物安心安全実施計画」を平成22年3月に策定した中で、定期報告制度を活用した既存建築物の安全対策を打ち出しており、この計画に基づき、今回、対象拡大を行っている。また、さらなる制度の活用について、引き続き検討を続けていく予定である。
- ・ 面積を決めた理由はあるのか。
⇒ 耐震改修促進法の特定建築物の面積基準を参考に1,000㎡という基準を決めており、重要度に応じて、500㎡という、さらに厳しい基準を設けている。
- ・ 京都市の場合「耐震」という考えが入っているのか。

⇒ 調査項目にも特定建築物について「耐震診断を行ったか」の項目があり、定期報告制度の中で耐震の観点を持っている。

参加者③(マンション関係)

- ・ 3月30日で相談は打切りか？
- ⇒ 実施に当たっての相談は、その後もいつでもご相談に応じたい。
- ・ 個々の相談への回答では非効率。費用について誰もが参考情報を見聞きできる形にならないか。
- ⇒ 設計団体等、信頼できる機関が参考価格表等を出し、相談を受ける体制を作っていただければ、働きかけていきたい。
- ・ すべて市に寄せられた意見は、市のウェブサイトで見られるようになるのか。
- ⇒ いただいた御意見については回答を作成し、HPで公開するなど、情報提供を行う。
- ・ 面倒な調査を安く上げるために手抜きする調査者が出るかもしれないが、処罰するのか。
- ⇒ 建築士法なども含め、処罰の規定はあり、建築士法を所管している京都府と連携し、毅然とした態度で対応していきたい。
- ・ どのように調査するかは決まっているのか。
- ⇒ 調査・検査・報告はマニュアル化されている。
- ・ 費用に関する情報については、施行の直前ではなく早い段階で提供してほしい。
- ⇒ 検討してまいりたい。

参加者④(マンション関係)

- ・ 複数棟で、片方は面積基準を超え、片方は超えない場合、対象は合計でなく、各々でよいか。
- ⇒ その通り。
- ・ 規約の面積でなく、登記の面積でよいか。
- ⇒ 建築確認に記載されている延床面積を確認していただきたい。

参加者⑤(マンション関係)

- ・ 制度拡大に当たり、費用負担してでもやる価値がある制度だという説明がもっとほしい。
- ⇒ そのように説明できるよう、努めていきたい。
- ・ 今まで業界団体や関連業界ばかりと話をしてきたようだが、市民参加型でやってほしい。
- ⇒ 今回は、市民意見募集を行うことにより、市民の皆さんに周知し、御意見を伺う機会を設定した。
- ・ 受けた報告のフィードバックをどのように行うのか。
- ⇒ 建物の長期修繕計画の中に調査結果が反映され、「調査・点検→計画→改修工事」の良い循環ができ、建築物の長寿命化につながればと考えており、報告でのやり取りの中で、アドバイスをすることで貢献できればと考えている。報告者、行政、調査者の意識が同じ良い方向に向かい、安全対策につながればと思う。

参加者③(再質問)(マンション関係)

- ・ 最終、この制度は誰が決定するのか。都市計画局なのか。
- ⇒ 市会の議決は不要であるが、京都市議会まちづくり委員会での報告や市民意見募集結果を踏まえて案を確定し、市長が決定する。