

「建築物/建築設備/防火設備の定期報告」業務

2017年8月18日

TAU タウ・プロジェクトマネジメント一級建築士事務所

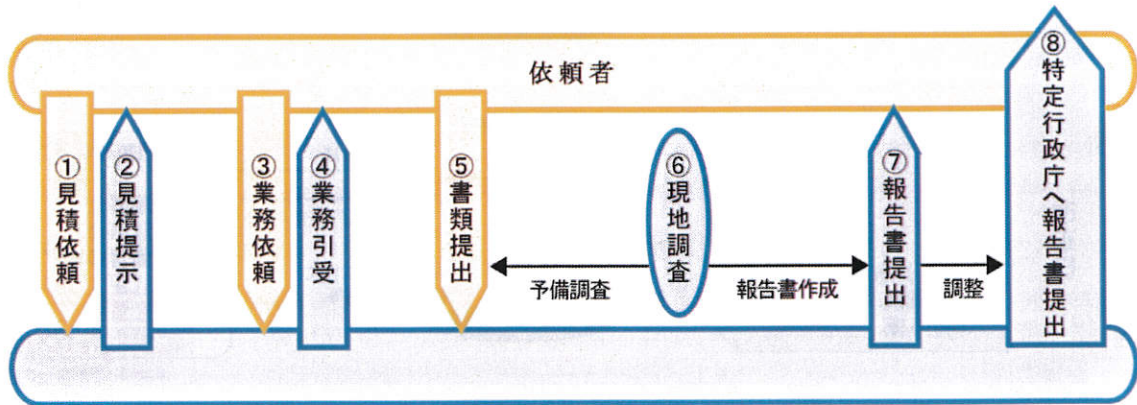
〒561-0872 大阪府豊中市寺内2-11-3-102

一級建築士 高塚 哲治



1. 「定期報告」業務のフロー

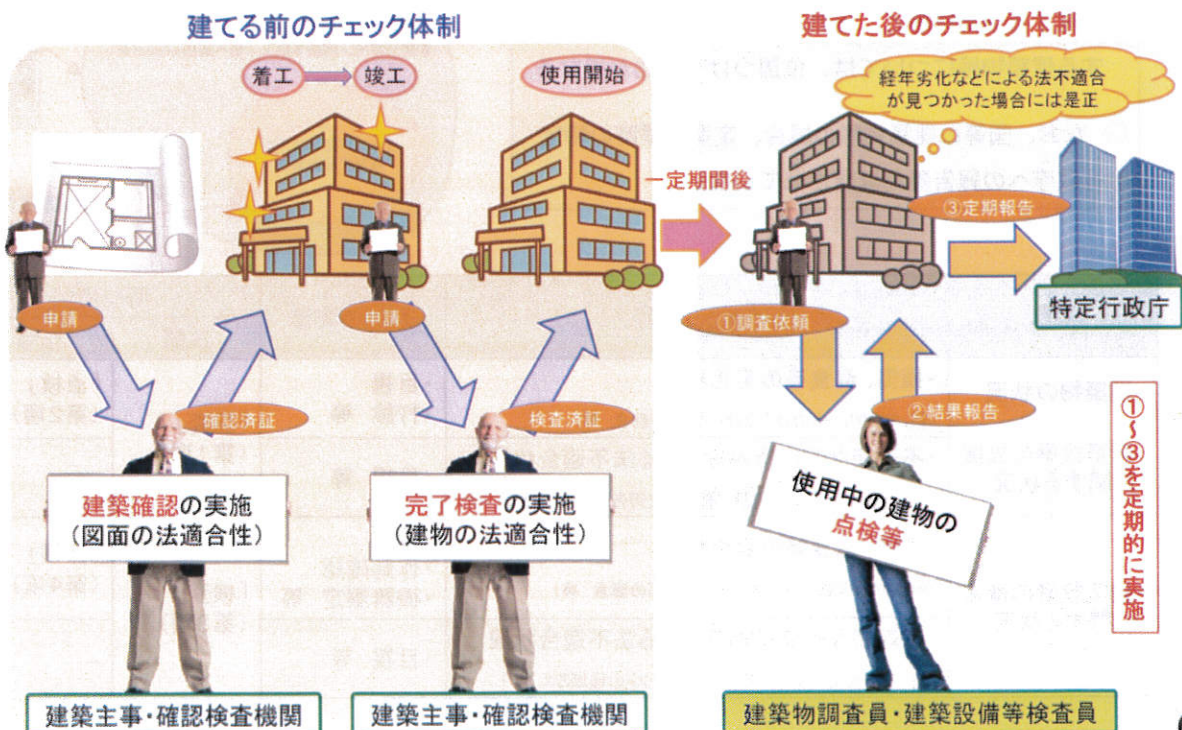
【5. 標準手数料】を基準に、物件ごとに「見積書」を提示します。



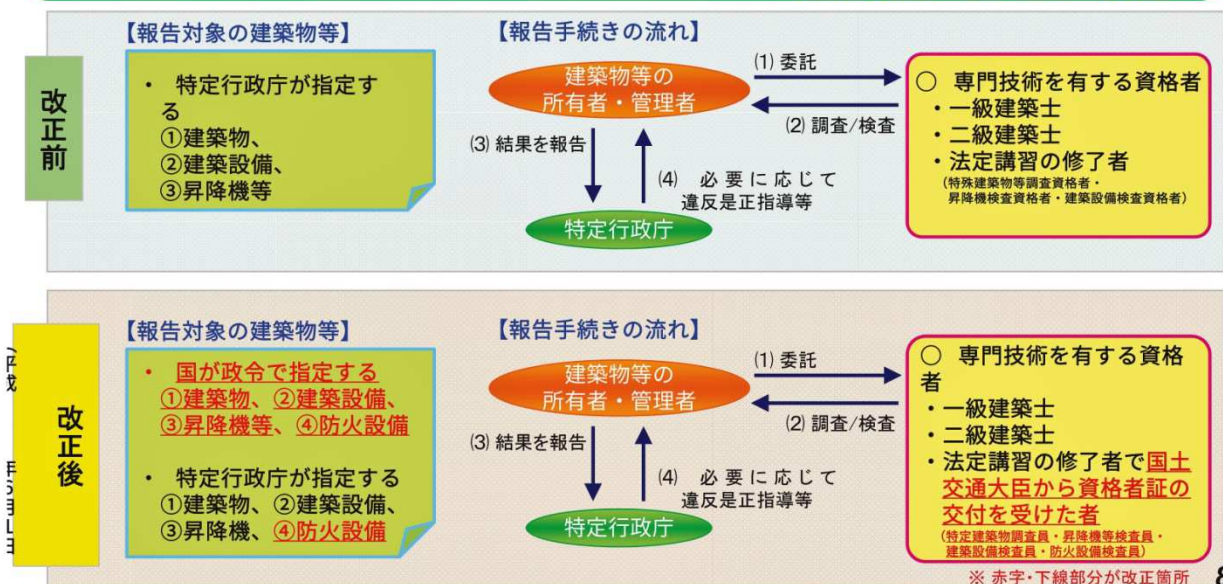
2. 「定期報告」制度の概要〈国土交通省〉

建築物の安全性確保のための制度イメージ

国土交通省

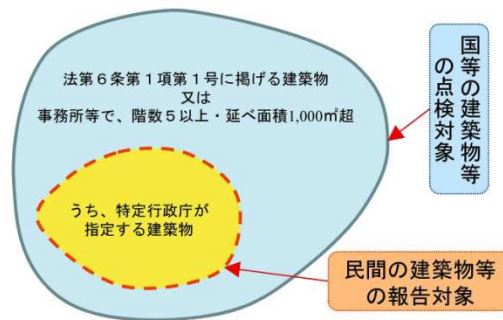


- 建築基準法第12条においては、①建築物、②建築設備（給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置）、③昇降機等、④防火設備について、経年劣化などの状況を定期的に点検する制度が設けられている。
- 具体的には、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者の義務として、(1) 専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、(2) その結果を特定行政庁※へ報告することを定めている。
※ 建築主事を置いている地方公共団体の長のこと。



(参考) 「国等の建築物等」と「民間の建築物等」の違い

- 国、都道府県、建築主事を置く市町村（国等）が所有する建築物等と、それ以外の者（民間）が所有する建築物等については、位置づけや用語が異なる。
- なお、国等の建築物等の場合、定期点検時の特定行政庁への報告義務は課されていない。



対象	チェック内容	チェック方法	所有者	
			民間	国等
・建築物の状況	・損傷、腐食等の劣化状況 (例:コンクリートのひび割れ、鉄骨の腐食 等)	・目視 ・打診 等	「調査」 (第1項)	「点検」 (第2項)
・建築設備の設置に関する状況	・不適切な改変行為等による法不適合状況 (例:防火区画の位置変更、避難に支障を来す通路閉塞 等)	・目視 等		—
・建築設備の構造に関する状況	・損傷、腐食等の劣化状況 (例:EVの作動不良、給水タンク内部の腐食 等)	・目視 ・作動確認 ・機器測定 等	「検査」 (第3項)	「点検」 (第4項)
	・不適切な改変行為等による法不適合状況 (例:内装変更による換気口閉鎖、ダクトの接続ミス 等)	・目視 等		—

ポイント

○ 「安全上、防火上又は衛生上特に重要である建築物等」については、政令により一律に定期報告の対象とし、それ以外の建築物等については、特定行政庁が地域の実情に応じた指定を行うこととなった。

定期報告の対象		報告対象	
報告対象となり得る範囲	現行	改正後(案)	
		現行	改正後(案)
建築物 ○ 特定建築物 ・法第6条第1項第1号に掲げる建築物 (別表第一に掲げる用途で100㎡超) ・法第12条第1項の政令で定める建築物 (階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等)	特定行政庁が指定する建築物	→	政令で指定する建築物 特定行政庁が指定する建築物
建築設備等 ○ 特定建築設備等 ・昇降機 ・特定建築物に設けられる建築設備*及び防火設備	特定行政庁が指定する建築設備等	→	政令で指定する建築設備等 特定行政庁が指定する建築設備等
準用工作物 ○ 法第88条で準用する工作物 ・観光用エレベーター・エスカレーター ・ウォーターシュート、コースターなどの高架の遊戯施設 ・メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔などの原動機による回転運動をする遊戯施設 ・看板、広告塔、装飾塔などの工作物	特定行政庁が指定する準用工作物	→	政令で指定する準用工作物 特定行政庁が指定する準用工作物

※ 昇降機を除く(上記のとおり、昇降機は特定建築物以外の建築物に設けられるものであっても「特定建築設備等」に該当するため)。

政令で指定する建築物の考え方②

	S59通知	政令の条文上の指定内容(赤字部分)			実際の報告対象 (告示による限定) ※青字は対象が限定された部分
		27条	防火上重要な規定		
			防火区画※2、※3	内装制限	
劇場、映画館、演芸場	3階	3階以上の階(100㎡超)	3階以上の階	堅穴、異種用途	3階以上の階(100㎡超)
	面積	200㎡以上	客席が200㎡以上	異種用途	客席が200㎡以上
	主階	主階が1階にない	主階が1階にない	異種用途	主階が1階にない(100㎡超)
	地階	地階(100㎡超)		堅穴	地階(100㎡超)
観覧場、公会堂、集会場	3階	3階以上の階(100㎡超)	3階以上の階	堅穴、異種用途	3階以上の階(100㎡超)
	面積	200㎡以上	客席が200㎡以上	異種用途	客席が200㎡以上
	地階	地階(100㎡超)		堅穴	地階(100㎡超)
				地階	地階(100㎡超)
病院、旅館、共同住宅※1、寄宿舎※1、児童福祉施設等※1等	3階	3階以上の階(100㎡超)	3階以上の階	堅穴、異種用途	3階以上の階(100㎡超)
	面積	300㎡以上	2階が300㎡以上	異種用途	2階が300㎡以上
	地階	地階(100㎡超)		堅穴	地階(100㎡超)
				地階	地階(100㎡超)
博物館、美術館、スポーツの練習場等	3階	3階以上の階	3階以上の階	堅穴、異種用途	3階以上の階(100㎡超)
	面積	2,000㎡以上	2,000㎡以上	異種用途	2,000㎡以上
	地階	地階(100㎡超)		堅穴	
百貨店、マーケット、遊技場、飲食店、物品販売業を営む店舗等	3階	3階以上の階(100㎡超)	3階以上の階	堅穴、異種用途	3階以上の階(100㎡超)
	面積	500㎡以上	2階が500㎡以上	異種用途	2階が500㎡以上
	面積		3,000㎡以上	異種用途	3,000㎡以上
	地階	地階(100㎡超)		堅穴	地階(100㎡超)

※1 高齢者、障害者等の就寝の用に供するもの(グループホーム、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等)に限る。

※2 面積区画(高層区画を含む)は、最小でも100㎡以下であるため、区画規定の適用対象となる全ての建築物が報告対象に含まれる。

※3 堅穴区画は、避難階の直上・直下階のみの吹抜き等で内装を不燃仕上げとした場合は、区画規定の適用対象外。

- 防火設備検査員の検査対象は、原則、建築物として報告対象となっているものに設けられている防火設備とする。
- ただし、堅穴区画・異種用途区画は建築物の規模にかかわらず適用される規定であることに配慮し、病院・有床診療所・児童福祉施設等のうち高齢者等の就寝用途に供するものについては、規模にかかわらず、防火設備検査員による検査対象とする。
- それ以外の防火設備は、特定建築物調査員・建築設備検査員による調査・検査対象とする。

防火設備検査員による検査

対象となる防火設備	考え方
(1) 随時閉鎖式の防火設備	・ 火災感知やシステム制御など、火災時に自動で閉鎖する防火設備については、機構が高度化・複雑化しているため、専門性の高い防火設備検査員が検査する。

特定建築物調査員・建築設備検査員による調査等

対象となる防火設備	考え方
(2) 常時閉鎖式の防火設備	・ 閉鎖機構が比較的明快であるため、「特定建築物調査員」による調査で足りるものとする。
(3) 外壁の開口部に設けられる防火設備	・ 防火区画と比較すれば重要性が高くないため、「特定建築物調査員」による調査で足りるものとする。
(4) 防火ダンパー	・ 従来、建築設備の一部として、「建築設備検査資格者(改正後は建築設備検査員)」が検査を実施してきたことを踏まえ、「建築設備検査員」による検査とする。

16

定期報告の対象となる建築物・昇降機・防火設備【政令指定】

※ 建築設備については、政令では指定しない。

A. 建築物※1	対象用途	対象用途の位置・規模※2(いずれかに該当するもの)
劇場、映画館、演芸場		①3階以上の階にあるもの ②客席の床面積が200㎡以上のもの ③主階が1階にないもの ④地階にあるもの
観覧場(屋外観覧場を除く)、公会堂、集会場		①3階以上の階にあるもの ②客席の床面積が200㎡以上のもの ③地階にあるもの
病院※3、有床診療所※3、旅館、ホテル、就寝用福祉施設(別紙)		①3階以上の階にあるもの ②2階の床面積が300㎡以上であるもの ③地階にあるもの
体育館、博物館、美術館、図書館、ポーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場(※いずれも学校に附属するものを除く)		①3階以上の階にあるもの ②床面積が2,000㎡以上であるもの
百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗		①3階以上の階にあるもの ②2階の床面積が500㎡以上であるもの ③床面積が3,000㎡以上であるもの ④地階にあるもの

※1: 該当する用途部分が避難階のみにあるものは対象外。 ※2: 該当する用途部分の床面積が、100㎡超のものに限る。 ※3: 病院、有床診療所については、2階の部分に患者の収容施設があるものに限る。

B. 昇降機

対象	例外
○エレベーター ○エスカレーター ○小荷物専用昇降機(フロアタイプ)	・ 住戸内のみを昇降する昇降機 ・ 工場等に設置されている専用エレベーター (労働安全衛生法施行令第12条第1項第6号に規定するエレベーター)

C. 防火設備
(防火扉、防火シャッター)

対象	例外
○上記Aの建築物の防火設備 ○病院、有床診療所又は就寝用福祉施設※4の防火設備	・ 常時閉鎖式※5の防火設備 ・ 防火ダンパー ・ 外壁開口部の防火設備

※4: 該当する用途部分の床面積の合計が200㎡以上のもの
※5: 普段は閉鎖された状態となっており、開放してもドアクローザーなどで自動的に閉鎖状態に戻る方式のもの

D. 準用工作物

○ 観光用エレベーター・エスカレーター ○ コースター等の高架の遊戯施設 ○ メリーゴーラウンド、観覧車等の原動機による回転運動をする遊戯施設
--

17

○ 建築基準法の定期報告制度は、建築物・建築設備等が適法な状態にあることを継続的にチェックする観点から、一定間隔での報告・点検を義務付けている。

- ① 民間建築物等を対象とした「定期報告」は、施行規則で定められた間隔の範囲内で、特定行政庁が定める時期に行う。
- ② 公共建築物を対象とした「定期点検」は、施行規則で定められた間隔の範囲内で行う。

今回の改正箇所は赤字部分

	種別	時期	初回の特例
民間等 ※1	○ 建築物	おおむね6月～3年までの間隔において 特定行政庁が定める時期	・新築又は改築(一部の改築を除く。)の検査済証の交付を受けた直後の時期を除く
	○ 建築設備 ○ 昇降機等 ○ 工作物 ○ 防火設備	おおむね6月～1年まで※2の間隔において 特定行政庁が定める時期	・検査済証の交付を受けた直後の時期を除く
	○ 建築物	3年以内ごと	・検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、その日から起算して6年以内
	○ 建築設備 ○ 昇降機等 ○ 工作物 ○ 防火設備	1年以内ごと※3	・検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、その日から起算して2年以内※4

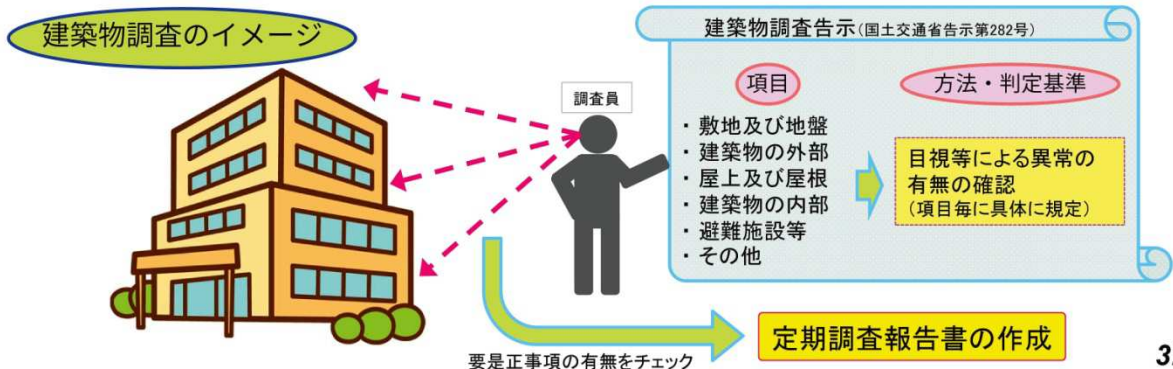
- ※1 特定行政庁に該当しない市町村の建築物等を含む。
- ※2 国土交通大臣が定める検査の項目については1年～3年まで
- ※3 国土交通大臣が定める点検の項目については3年以内ごと
- ※4 国土交通大臣が定める点検の項目については6年以内

○ 建築物の調査・建築設備等の検査については、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について安全上支障がないことを確認するために十分なものとして行うものとされている(建築基準法施行規則第5条)。

○ 従って、特定行政庁によって説明ができる範囲内で、調査員・検査員による調査・検査が行われていない部分であっても、安全上支障がないものとして取り扱うことは可能。

- 運用例① 就寝用福祉施設や共同住宅等における住居部分については、適用すべき基準が限定的であることや、各入居者が日常的に維持管理を行なっている実態を踏まえて、調査・検査の対象としない運用。
- 運用例② 定期報告対象となる複合用途建築物のうち、単独では報告対象の要件に該当しない用途部分について、個々の事案の用途・規模等の実情を鑑みて建築物全体の安全性を損なうものではないと判断できる場合に、調査・検査の対象としない運用。

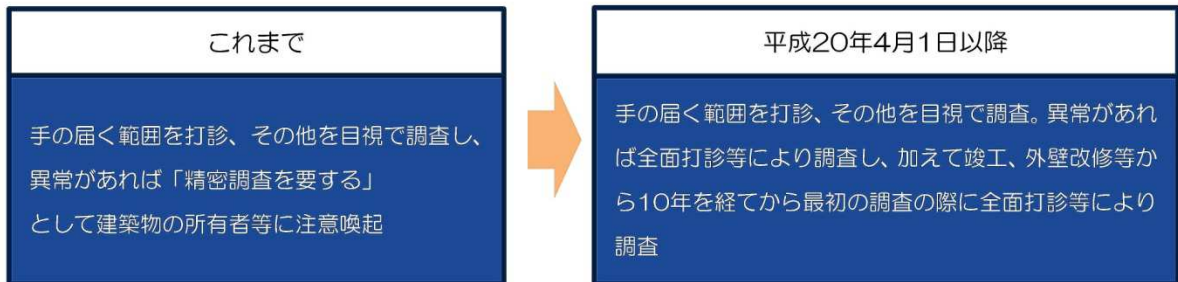
○ また、調査・検査の「項目(事項)」「方法」「結果の判定基準」は、国土交通省告示の規定に基づくこととされている。



3. 外壁の全面打診検査

■ 外壁の全面打診調査とは

建築基準法施行規則の改正（2008年4月1日施行）により、定期調査報告における具体的な調査項目、調査方法、及び判定基準が「国土交通省告示第282号」に定められ、外壁の全面打診調査が義務付けられました。



-国土交通省告示第282号(抜粋)-

建築物の定期調査報告における調査の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件

2 建築物の外部 外壁(11)外装仕上げ材等

(い)調査項目

タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化状況及び損傷の状況

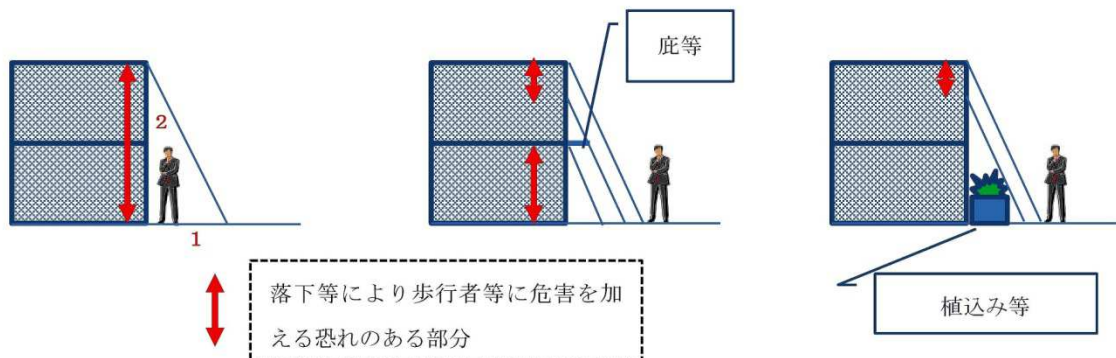
(ろ)調査方法

開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認し、その他の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、異常が認められた場合にあっては、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全面的にテストハンマーによる打診等により確認する。ただし、竣工後、外壁改修後若しくは落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施した後10年を超え、かつ3年以内に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全面的にテストハンマーによる打診等により確認する(3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合又は別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。)

■ 落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分とは

当該壁面の前面かつ当該壁面高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定または多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有するもの。

但し、壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防御施設(屋根、庇等)が設置され、または植込み等により、影響角が完全に遮られ、災害の危険がないと判断される部分を除くものとする。



4. 大阪府内の「定期報告」対象建築物と報告時期

大阪府内 定期報告対象建築物と報告時期

■ 避難階※にのみ対象用途がある場合は定期報告対象外（ただし下記④及び個室ビデオ店等の用途をのぞく）

※平成29年度・・・平成29年4月1日～平成30年3月31日

各用途について①～④いずれかに該当するもの。防火設備の検査については④に該当するものも含む。						
用途記号	報告対象の用途	規模 ※1 (その用途に供する床面積の合計)	特定建築物 の調査	建築設備の 検査 ※2	防火設備の 検査	
学	学校・学校施設の体育館	①3階以上に対象用途があるもの ②2,000㎡以上のもの	平成 31年 34年 37年 (以降 3年ごとに 1回)	対象外		
館	ボーリング場・スケート場・水泳場	①3階以上に対象用途があるもの ②2,000㎡以上のもの				
博	博物館・美術館・図書館					
事	事務所 その他これに類するもの	①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上のもの				
集	公会堂・集会場	①3階以上に対象用途があるもの				
映	劇場・映画館・演芸場	②客席部分の床面積が200㎡以上のもの ③地階に対象用途があるもの				
	観覧場（屋外観覧場は除く）	④劇場・映画館・演芸場で主階が1階にないもの				
旅	ホテル・旅館	①3階以上に対象用途があるもの				
病	病院	②2階部分の対象用途に供する床面積が300㎡以上のもの (②は病院、診療所にあつては2階部分に患者の収容施設がある場合に限る)				
診	診療所 (患者の収容施設があるもの)	③地階に対象用途があるもの				
児	児童福祉施設等（※3） (要援護者の入所施設があるもの)	④病院、診療所、児童福祉施設等にあつては200㎡以上のもの (④は防火設備の定期報告に限る。避難階にのみ用途がある場合も含む。)				
百	百貨店・マーケット 展示場・物販店舗	①3階以上に対象用途があるもの ②2階部分の対象用途に供する床面積が500㎡以上のもの ③地階に対象用途があるもの ④3,000㎡以上のもの	平成 29年 32年 35年 (以降 3年ごとに 1回)	毎年 1回 対象規模は 左記に同じ	平成29年 度より 毎年1回 対象規模は 左記に同じ	
飲	飲食店					
遊	キャバレー・カフェ・バー ナイトクラブ・ダンスホール					
	遊技場(個室ビデオ店等を除く) 待合・料理店					
浴	公衆浴場					
遊	遊技場（※4個室ビデオ店等に限る）					①200㎡を超えるもの（避難階にのみ用途がある場合も含む。）
寄	寄宿舎					①3階以上に対象用途があり、1,000㎡以上のもの ②5階以上に対象用途があり、500㎡以上のもの
奇特	寄宿舎 (※5に該当するものに限る)	①3階以上に対象用途があるもの ②2階部分の対象用途に供する床面積が 300㎡以上のもの ③地階に対象用途があるもの				
共特	共同住宅 (※5に該当するものに限る)	④200㎡以上のもの (④は防火設備の定期報告に限る。避難階にのみ用途がある場合も含む。)	平成 30年 33年 36年 (以降 3年ごとに 1回)	非常用エレベーターの設置されているもの ※6	非常用エレベーターの設置されているもの※7	
共	共同住宅	①3階以上に対象用途があり、1,000㎡以上のもの ②5階以上に対象用途があり、500㎡以上のもの				

- ※ 避難階とは、直接地上へ通じる出入口のある階をいう。
- ※1 報告対象規模（面積・階数の判断）については、2棟以上ある場合は、各々の棟単位で適用。（各棟の面積を合計するのではない。）
表中①・③において、対象部分の床面積の合計が100㎡以下のものは階数にかかわらず定期報告対象外。（ただし「学」・「寄」・「共」を除く）
- ※2 大阪府内の建築設備検査報告対象は、機械換気設備・機械排煙設備・非常用の照明装置。給排水設備は対象外。
- ※3 助産施設、乳児院及び障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設及び更生施設、老人短期入所施設等、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設及び福祉ホーム、障害福祉サービス（自立訓練又は就労移行支援を行う事業）施設に限る。
- ※4 特定行政庁が条例で定める「個室ビデオ店」「カラオケボックス」「インターネットカフェ・漫画喫茶」「テレフォンクラブ」。
- ※5 サービス付高齢者向け住宅、認知症対応型グループホーム、障害者支援グループホームに限る。
- ※6 堺市と池田市は非常用エレベーターの設置の有無に係わらず建築設備の検査については報告対象外。
- ※7 共同住宅の建築設備検査は、住戸以外の共用部分（ホール・廊下・階段・集会室・管理人室等）に設置されている建築設備が報告対象。
防火設備の検査については堺市・池田市も非常用エレベーターが設置されていれば対象。

5. 標準手数料

「建築物の定期報告」手数料。（「建築設備の定期報告」「防火設備の定期報告」が必要な場合は、個別協議願います。大阪府内の物件に関しては、別途、(財)大阪建築防災センターの「支援サービス料」が必要です。）

延べ面積	手数料(円)〈消費税別途〉		備考
	共同住宅	共同住宅以外	
～1,000 m ²	80,000 円	100,000 円	
1,000 m ² ～2,000 m ²	100,000 円	130,000 円	
2,000 m ² ～3,000 m ²	120,000 円	160,000 円	
3,000 m ² ～4,000 m ²	140,000 円	190,000 円	
4,000 m ² ～5,000 m ²	160,000 円	220,000 円	
5,000 m ² ～6,000 m ²	180,000 円	250,000 円	
6,000 m ² ～7,000 m ²	200,000 円	280,000 円	
7,000 m ² ～8,000 m ²	220,000 円	310,000 円	
8,000 m ² ～9,000 m ²	240,000 円	340,000 円	
9,000 m ² ～10,000 m ²	260,000 円	370,000 円	
10,000 m ² ～	別途見積	別途見積	

※1 手数料に含まれる業務

- ①一般的な調査
- ②報告書の作成
- ③報告書の提出

※2 別途費用

- ①外壁の全面調査費用
- ②足場設置等、仮設が必要な場合の費用
- ③昇降機設備に関する調査費用
- ④消防設備に関する調査費用
- ⑤特別な器具が必要な調査費用
- ⑥「確認申請図書」・既存図面が存在しない場合に必要となる費用
- ⑦アスベスト調査、土壌汚染調査、耐震診断関係費用
- ⑧防火戸（防火シャッターを含む）の調査費用
- ⑨遠方の場合、交通費

6. 「支援サービス料」(大阪府内)

定期報告 支援サービス料 料金表

■平成29年4月1日

調査・検査対象	内容		金額(税込)	
建築物	報告 対象面積 ※1	1,000㎡未満のもの	3,000円	
		1,000㎡以上 3,000㎡未満	5,000円	
		3,000㎡以上 5,000㎡未満	7,000円	
		5,000㎡以上 10,000㎡未満	9,000円	
		10,000㎡以上 20,000㎡未満	11,000円	
		20,000㎡以上 40,000㎡未満	13,000円	
		40,000㎡以上のもの	15,000円	
建築設備	機械 換気設備 機械 排煙設備 非常用の照明装置	} 3種類のうち	設備が 1種類の場合	3,000円
			設備が 2種類の場合	5,000円
			設備が 3種類の場合	7,000円
防火設備	対象面積 ※2	3,000㎡未満のもの	3,000円	
		3,000㎡以上 10,000㎡未満	5,000円	
		10,000㎡以上のもの	8,000円	

注) 支援サービス料のお支払方法は現金のみとさせていただきます。

【早期割引】平成29年4月～8月の受付分には、上記の金額から1,000円を割引します。
(但し、平成29年度対象物件に限る。)

※1 報告対象面積：対象となる棟の床面積合計から、対象外用途の面積を除いた面積です。

(定期調査報告書(建築物) 第二面 3.0.報告対象用途の床面積の合計)

※2 対象面積：敷地内の床面積合計から、対象外となる棟の床面積を除いた面積です。

(定期検査報告書(防火設備) 第二面 1.1.対象面積)