

定期報告は所有者・管理者に課された義務です

【所有者・管理者としてすべきこと

- 建築物を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。（建築基準法第8条第1項）
- 防火上等、特に重要である建築物や建築設備等（エレベーター、防火シャッター等）は、定期的に専門技術者に調査・検査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければなりません。

（建築基準法第12条第1項及び第3項）

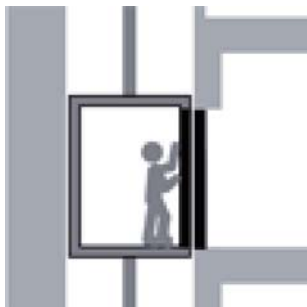


適切に建築物を維持管理するとともに、定期的な調査・検査の結果を特定行政庁に報告することが「義務」となっています。

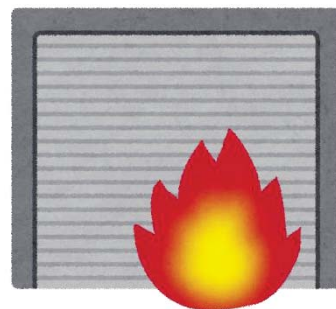
日常の維持保全や定期調査・検査を怠ると・・・



- 外壁の落下により思わぬ事故が発生し、社会的な責任も問われる場合があります。



- エレベーターの中に閉じこめられるなど思わぬ事態が発生するおそれがあります。



- 防火シャッターが適切に作動せず、火災が拡大するおそれがあります。

【調査者・検査者としてすべきこと】

（調査者・検査者：一級、二級建築士・特定建築物調査員資格者証、建築設備検査員資格証、防火設備検査員資格者証、昇降機等検査員資格者の交付を受けている者）

- 適切な調査・検査を行うことはもちろん。
- 所有者等に維持保全のアドバイスを行うことを心がけることが重要です。

定期報告対象建築物と報告時期

- 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。
- 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)

用途記号	報告対象の用途	規模 (その用途に供する床面積の合計) ※1	特定建築物の調査	建築設備の検査※5	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り、100㎡を超えているもの ②2,000㎡以上あるもの	令和4年7月10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 スポーツ練習場 体育館(学校体育館除く)	①3階以上に対象用途があり、100㎡を超えているもの※2 ②2,000㎡以上あるもの			
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㎡以上あるもの			
集	公会堂・集会場	①3階以上に対象用途があり、100㎡を超えているもの※2 ②客席部分が200㎡以上あるもの	令和2年5月8年(以降3年ごとに1回)	毎年1回 対象規模は左記に同じ	毎年1回 対象規模は左記に同じ
映	劇場・映画館・演芸場 観覧場(屋外観覧場は除く)	③地階に対象用途があり、100㎡を超えているもの※3 ④劇場・映画館・演芸場で主階が1階にないもの※4			
旅	ホテル・旅館				
病	病院	①3階以上に対象用途があり、100㎡を超えているもの※2 ②2階部分の対象用途の床面積が300㎡以上あるもの			
診	診療所 (患者の収容施設があるもの)	(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) ③地階に対象用途があり、100㎡を超えているもの※3			
児	児童福祉施設等(※6) (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㎡を超えているもの (④のみ防火設備の定期報告に限る。)			
百	百貨店・マーケット 展示場・物販店				
飲	飲食店	①3階以上に対象用途があり、100㎡を超えているもの※2			
遊	混 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	②2階部分の対象用途の床面積が500㎡以上あるもの ③地階に対象用途があり、100㎡を超えているもの※3 ④3,000㎡以上あるもの			
浴	公衆浴場				
遊個	遊技場(※7個室ビデオ店等に限る)	①200㎡を超えているもの(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㎡以上あるもの ②5階以上に対象用途があり、500㎡以上あるもの	令和3年6月9年(以降3年ごとに1回)	非常用エレベーターが設置されているもの(堺市・池田市は報告対象外)※9	非常用エレベーターが設置されているもの※9
寄特	寄宿舎 (※8に該当するものに限る)	①3階以上に対象用途があり、100㎡を超えているもの※2 ②2階部分の対象用途の床面積が300㎡以上あるもの			
共特	共同住宅 (サービス付高齢者向け住宅に限る)	③地階に対象用途があり、100㎡を超えているもの※3 ④200㎡を超えているもの(④のみ防火設備の定期報告に限る。)			
共	共同住宅	①3階以上に対象用途があり、1,000㎡以上あるもの ②5階以上に対象用途があり、500㎡以上あるもの			

※避難階とは、直接地上へ通じる出入り口のある階をいう。

※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。)

※2 表中①において、3階以上の階における対象用途の床面積の合計が100㎡以下のものは定期報告対象外。(ただし学事遊個寄共を除く)

※3 表中③において、地階における対象用途の床面積の合計が100㎡以下及びその用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下で階数が2以下のものは定期報告対象外。

※4 映④において、その用途に供する床面積の合計が100㎡以下及び100㎡を超え200㎡以下で階数が2以下のものは定期報告対象外。

※5 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。大阪府内では給排水設備は対象外。

※6 助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、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、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。

※7 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」。

※8 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。

※9 共同住宅の建築設備・防火設備検査は、住戸以外の共用部分(ホール・廊下・階段・集会室・管理人室等)に設置されているものが報告対象。

定期報告を要する昇降機及び遊戯施設

昇降機及び遊戯施設の種類		報告の時期
エレベーター	建築物に設けるエレベーター (かごが住戸内のみを昇降するエレベーター、労働安全衛生法の性能検査を受けなければならないものを除く。)	毎年1回
	建築物以外に設ける観光のためのエレベーター	
エスカレーター	建築物に設けるエスカレーター	
	建築物以外に設ける観光のためのエスカレーター	
小荷物専用昇降機	建築物に設ける小荷物専用昇降機 (昇降路のすべての出し入れ口の下端が床面より50cm以上上がった位置にあるものを除く。)	
遊戯施設	ウォーターシュート、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、オクトパス、飛行塔等の回転運動をする遊戯施設	

◎かごが住戸内のみを昇降する昇降機(ホームエレベーター)の定期検査報告について

これまで建築基準法第12条第3項に基づきホームエレベーターの定期点検報告を求めていたが、平成28年1月21日付け国土交通省告示第240号で、エレベーターのかごが住戸内のみを昇降するものは事故の発生する恐れが少ない昇降機として規定されたことを踏まえ、平成28年6月1日施行の定期報告制度の改正により、特定行政庁への報告対象としないこととなった。

なお、昇降機を使用し続けることにより、摩耗や損傷等が発生するので、所有者及び管理者において定期的な点検をし、法第8条第1項に規定する常時適法な状態を維持することが必要です。

◎観光のためのエレベーター・エスカレーター、遊戯施設、防火地域内にある看板等の定期検査報告について

建築基準法令の規定は建築物に適用されるが、定義上建築物に該当しない工作物であっても、建築物と構造、形態、利用状況等の類似したものについては、法律の目的からいって必要な規定を一部準用させることが求められることになる。そのためこれらの工作物については、建築基準法令の規定の一部を準用することとされており、維持保全、定期検査報告の規定も準用されている。

【根拠法文】

法第88条第1項

(略)昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの(以下この項において「昇降機等」という。)については、(略)第8条(略)、第12条第1項から第4項まで、第12条の2、第12条の3(略)の規定を準用する。(略)。
政令で指定するもの ⇒ 令第138条

令第138条第2項

昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次の各号に掲げるものとする。

第一号 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの(一般交通の用に供するものを除く。)

第二号 ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設

第三号 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

法第88条第1項において準用する法第12条の対象となるもの

政令指定⇒令第138条の3 特定行政庁指定⇒未制定

令第138条の3第1項

(略)法第88条第1項において準用する法第12条第1項の安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定める昇降機等及び法第88条第1項において準用する法第12条第3項の政令で定める昇降機等は、第138条第2項各号に掲げるものとする。

法第88条第3項 (略)第8条(略)、第12条(略)の規定は、第64条に規定する工作物について準用する。

法第64条 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

法第88条第1項において準用する法第12条の対象となるもの

政令指定⇒未制定 特定行政庁指定⇒未制定

規則第6条の2の2 ⇒ 工作物の定期報告の時期等を定めている。

館・博

◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が200㎡を超える場合

対象となる条件

ケースA 3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物

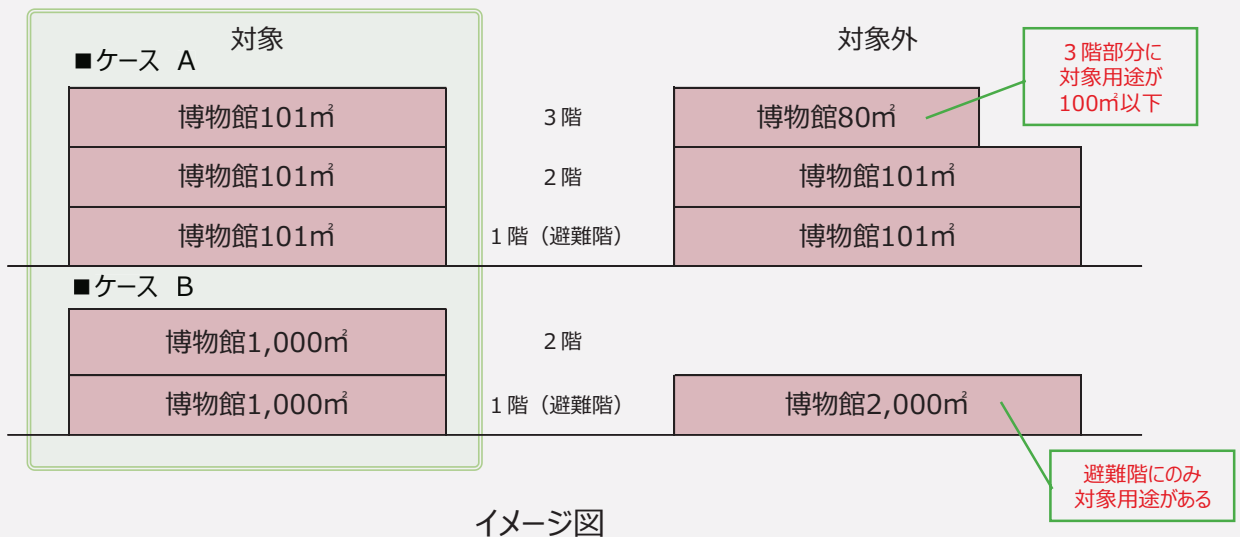
ケースB 対象用途に供する床面積の合計が2,000㎡以上の建築物

※避難階にのみ対象用途がある場合は除く（ケースA~Bに適用）

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第1項第四号

⇒平成28年1月21日国土交通省告示第240号に具体的に記載されている建築物



◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下の場合

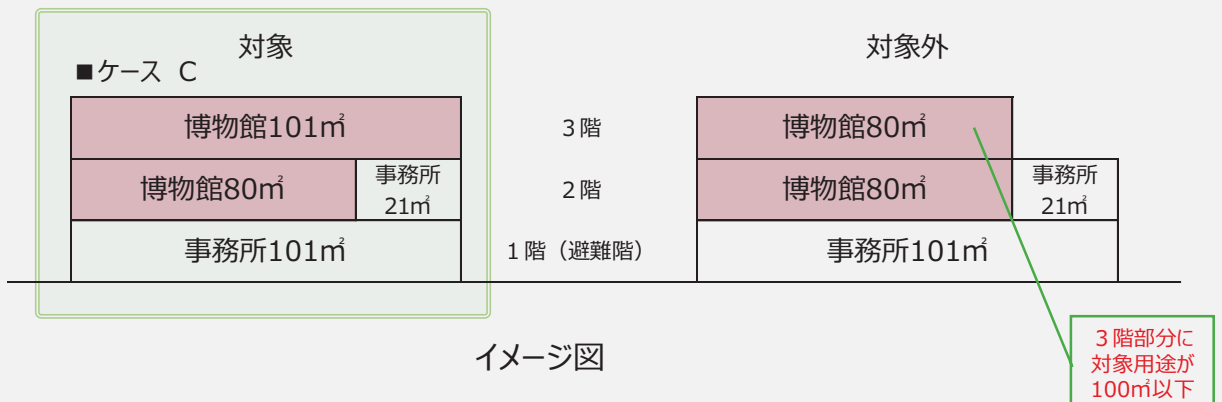
対象となる条件

ケースC 階数が3以上であり3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物

※避難階にのみ対象用途がある場合は除く

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第2項のうち、府内特定行政庁が指定している建築物



集・映 ①

◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が200㎡を超える場合

対象となる条件

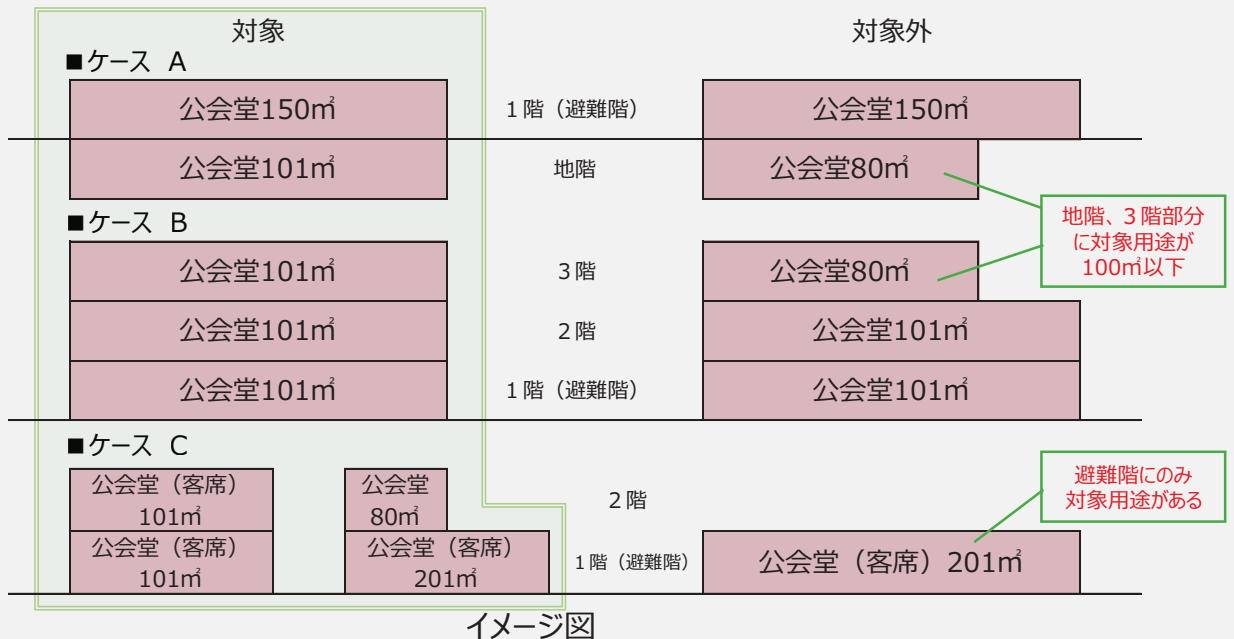
- ケースA 地階に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースB 3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースC 客席部分の床面積の合計が200㎡以上の建築物

※避難階にのみ対象用途がある場合は除く（ケースA～Cに適用）

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第1項第一号

⇒平成28年1月21日国土交通省告示第240号に具体的に記載されている建築物



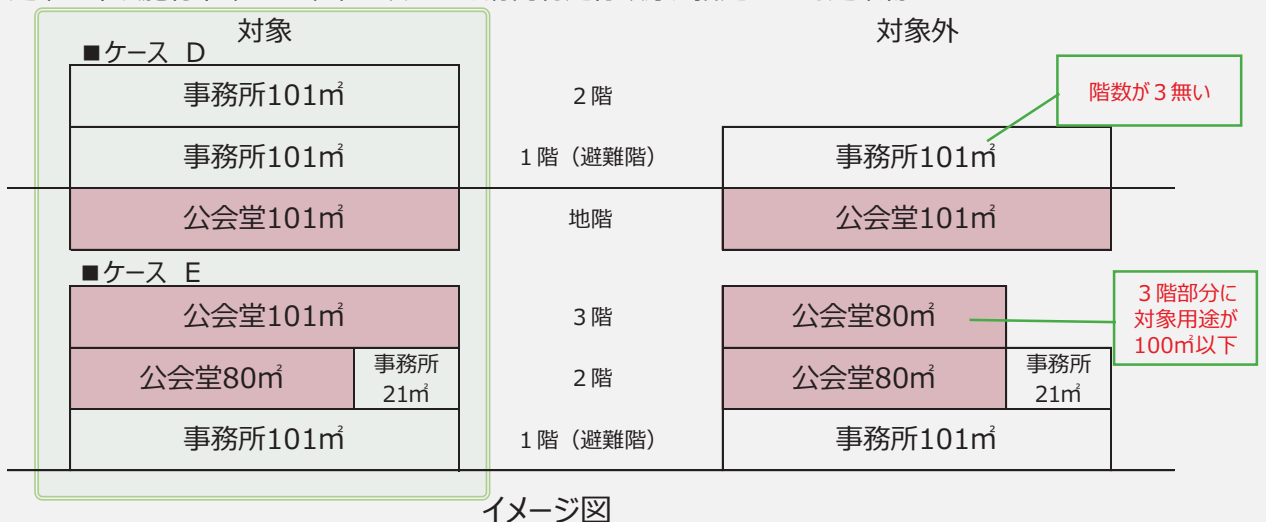
◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下の場合

対象となる条件

- ケースD 階数が3以上であり地階に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
 - ケースE 階数が3以上であり3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ※避難階にのみその用途がある場合は除く（ケースD～Eに適用）

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第2項のうち、府内特定行政庁が指定している建築物



◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が200㎡を超える場合

対象となる条件

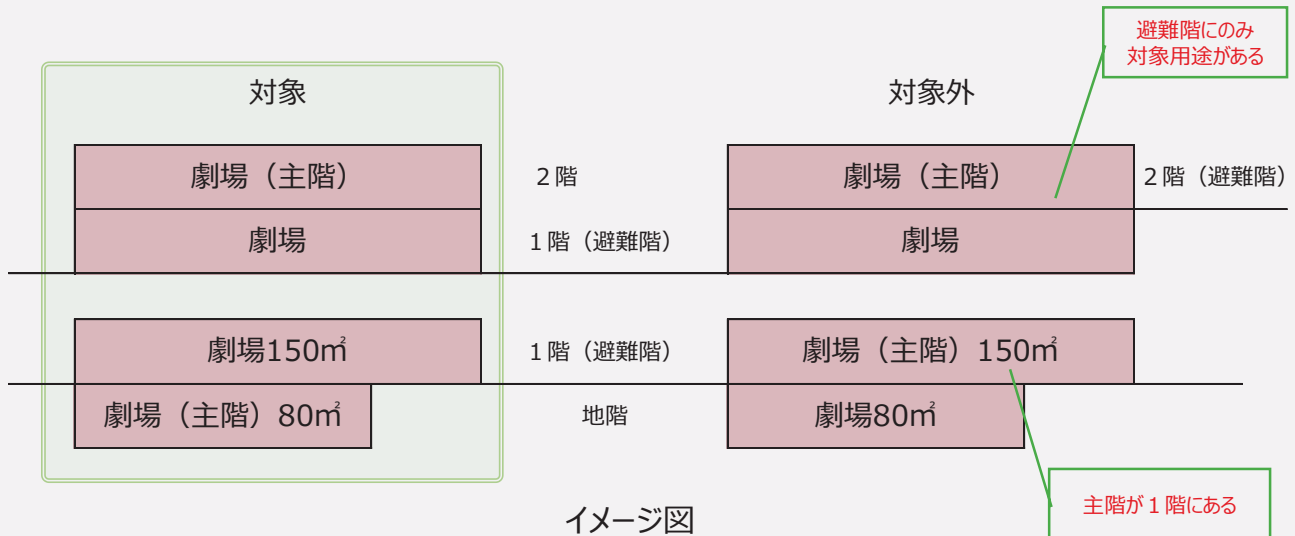
主階が1階にない建築物

※避難階にのみ対象用途がある場合は除く

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第1項第二号

⇒平成28年1月21日国土交通省告示第240号に具体的に記載されている建築物



◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下の場合

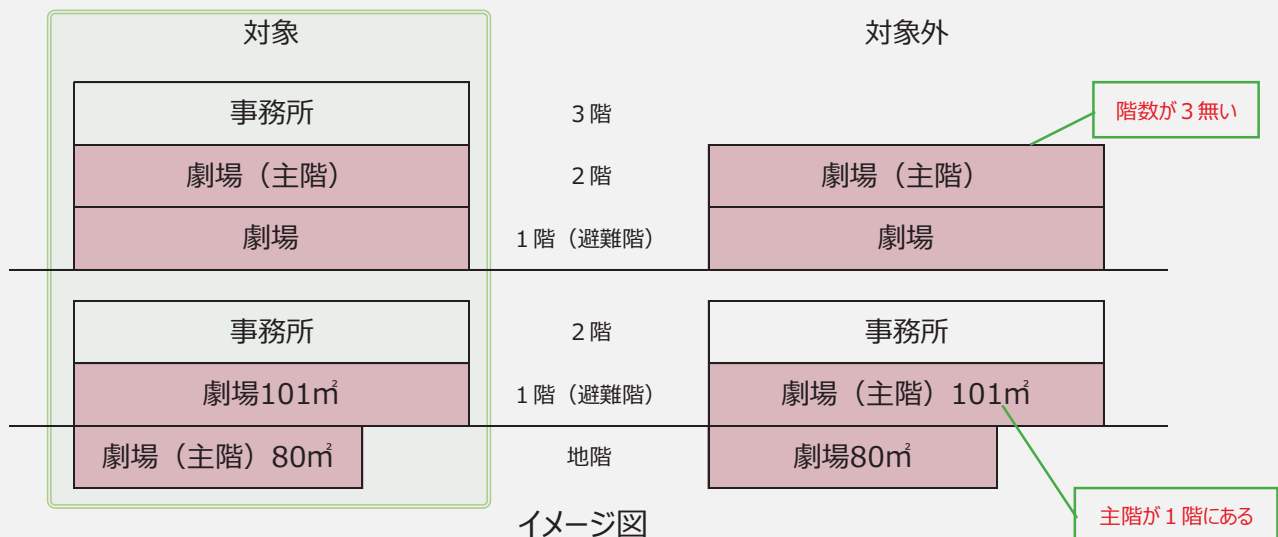
対象となる条件

階数が3以上であり主階が1階にない建築物

※避難階にのみその用途がある場合は除く

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第2項のうち、府内特定行政庁が指定している建築物



旅・病・診・児・寄特・共特

◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が200㎡を超える場合

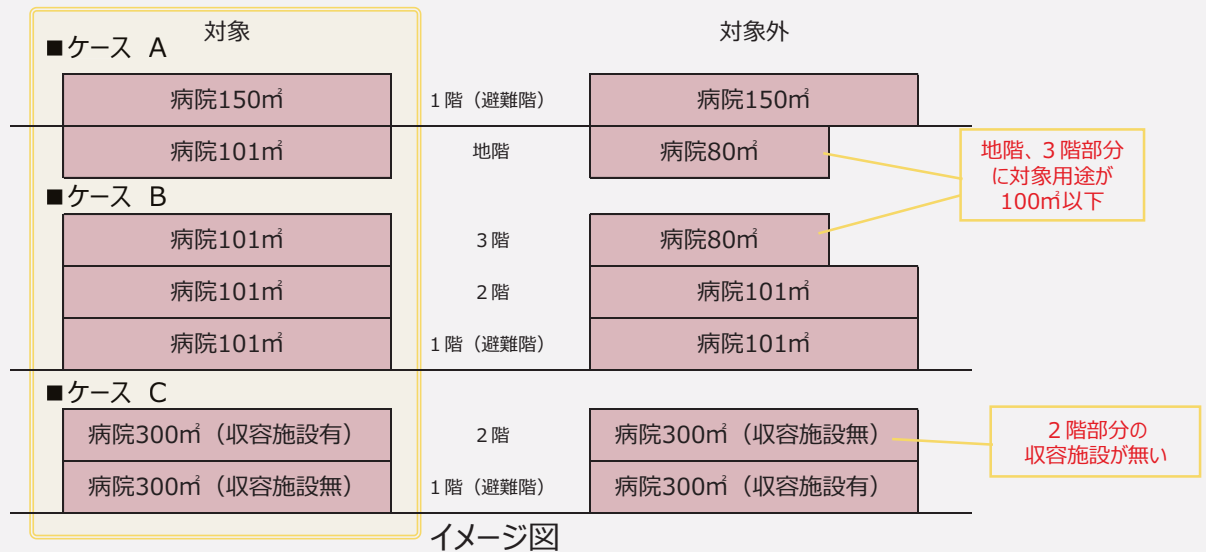
対象となる条件

- ケースA 地階に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースB 3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースC 2階部分の対象用途に供する床面積の合計が300㎡以上の建築物
(ケースCの病院、診療所は2階部分に収容施設がある場合に限る)
- ケースA 病・診・児・寄特・共特の防火設備については、上記ケースに関わらず対象
※避難階にのみ対象用途がある場合は除く(ケースA~Cに適用)

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第1項第三号

→平成28年1月21日国土交通省告示第240号に具体的に記載されている建築物



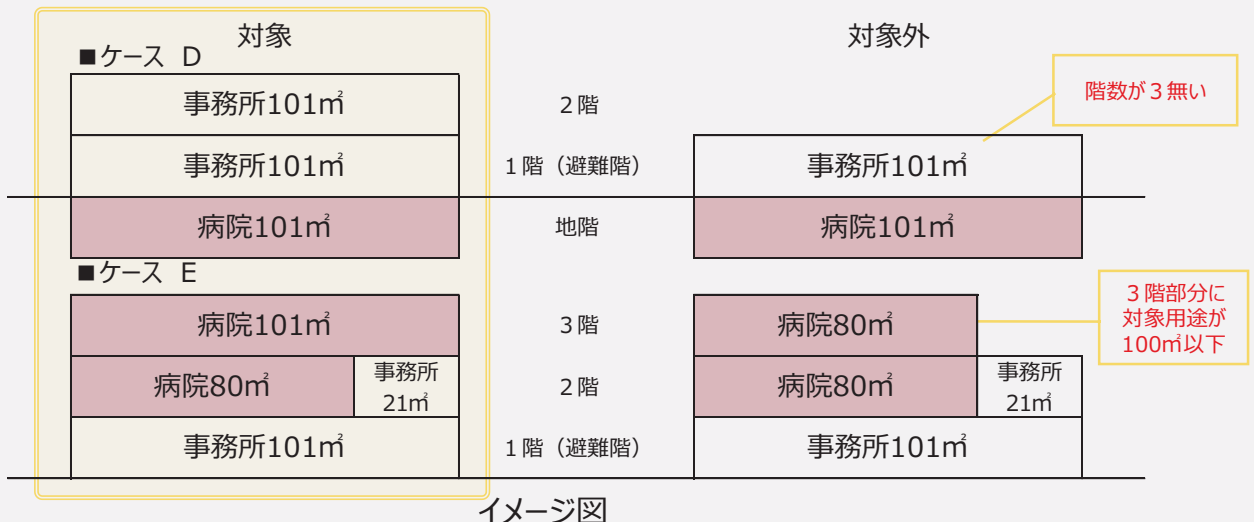
◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下の場合

対象となる条件

- ケースD 階数が3以上であり地階に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースE 階数が3以上であり3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
※避難階にのみその用途がある場合は除く(ケースD~Eに適用)

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第2項のうち、府内特定行政庁が指定している建築物



百・飲・遊・浴・混

◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が200㎡を超える場合

対象となる条件

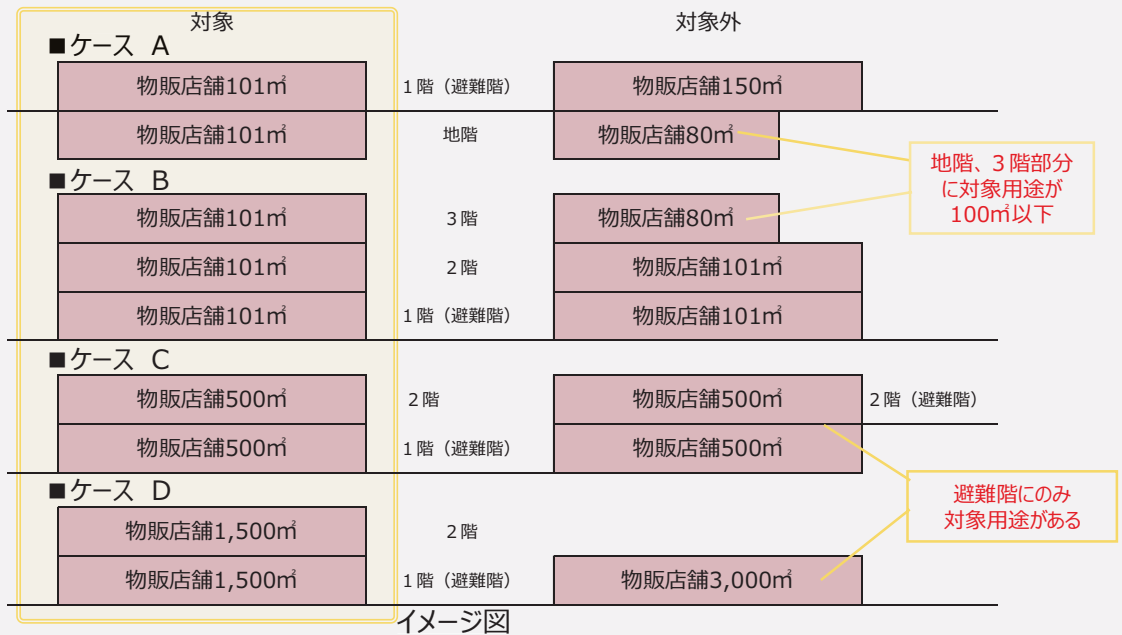
- ケースA 地階に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースB 3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ケースC 2階部分の対用途に供する床面積の合計が500㎡以上の建築物
- ケースD 対用途に供する床面積の合計が3,000㎡以上の建築物

※避難階にのみ対用途がある場合は除く（ケースA～Dに適用）

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第1項第三号

⇒平成28年1月21日国土交通省告示第240号に具体的に記載されている建築物



イメージ図

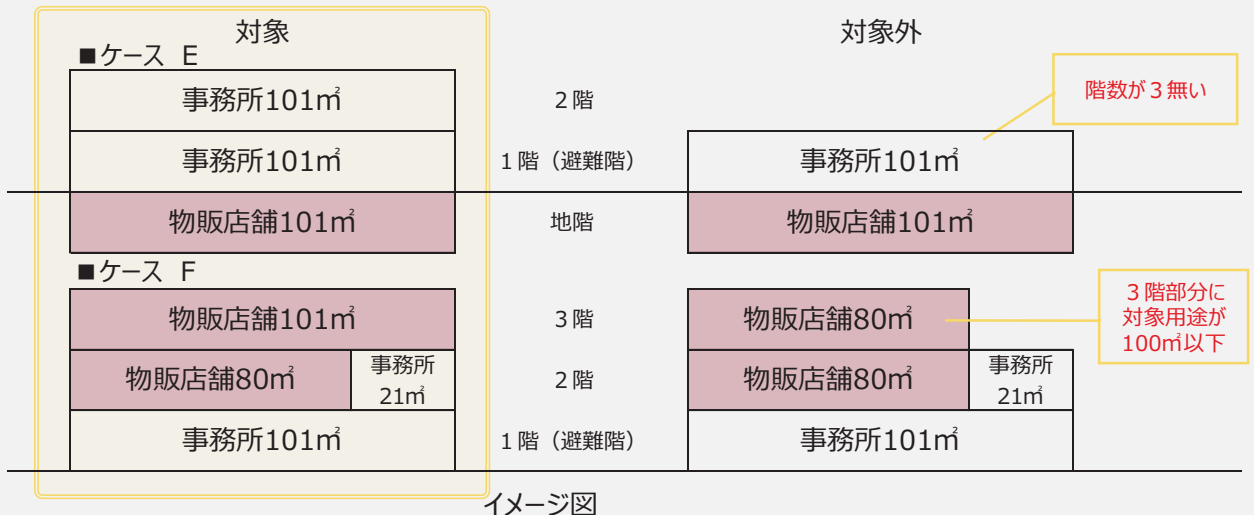
◎ 建築物全体で対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超え200㎡以下の場合

対象となる条件

- ケースE 階数が3以上であり地階に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
 - ケースF 階数が3以上であり3階以上に対象用途に供する床面積の合計が100㎡を超える建築物
- ※避難階にのみその用途がある場合は除く（ケースE～Fに適用）

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第2項のうち、府内特定行政庁が指定している建築物



イメージ図

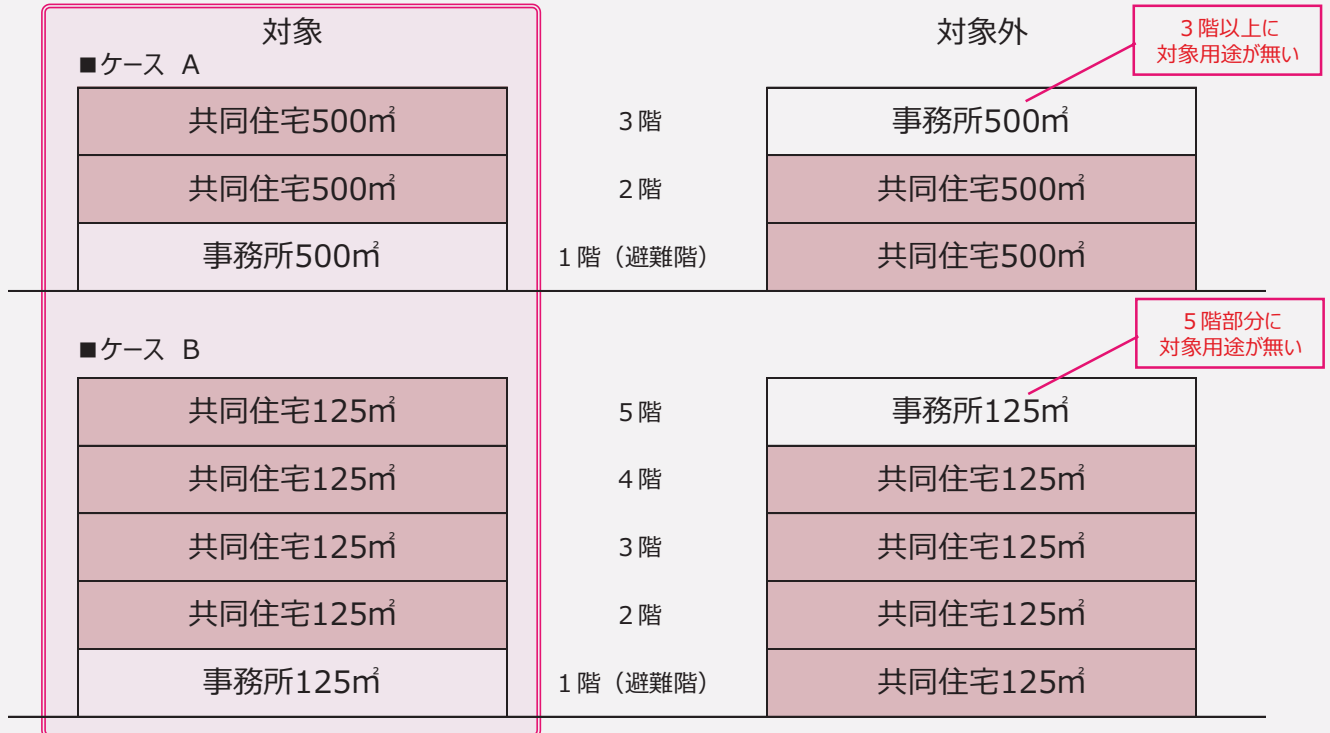
寄・共

対象となる条件

- ケースA 3階以上に対象用途に供する部分があり、
対象用途に供する床面積の合計が1,000㎡以上の建築物
- ケースB 5階以上に対象用途に供する部分があり、
対象用途に供する床面積の合計が500㎡以上の建築物

【根拠条文】

建築基準法第6条第1項第一号のうち府内特定行政庁が指定している建築物



イメージ図

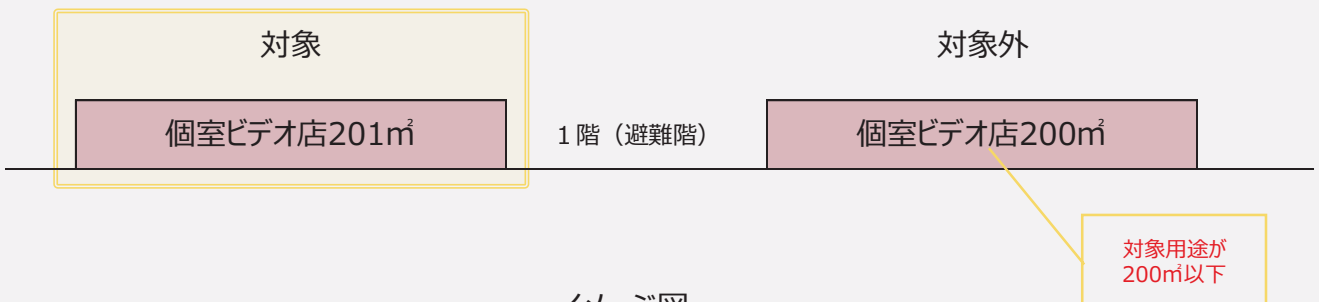
遊個

対象となる条件

対象用途に供する床面積の合計が200㎡を超える建築物

【根拠条文】

建築基準法施行令第16条第2項のうち、府内特定行政庁が指定している建築物



イメージ図