

建築物の所有者・管理者の皆様

ご存じですか

調査

と

点検

報告

が

必要

です。(建築基準法第12条第1項、第3項)



福島市
FUKUSHIMA CITY

特定 建築物等

劇場、百貨店、ホテル、病院、物販店舗、事務所など、公共性の高い建築物や多数の方が利用する建築物（特定建築物）は、維持保全が適切に行われない状態で火災などの事故が発生した場合、大きな災害につながる可能性があります。そのため、特定建築物には、火災を抑制する防火区画、避難階段、非常用出入口の整備など、多くの安全対策・設備が必要とされています。

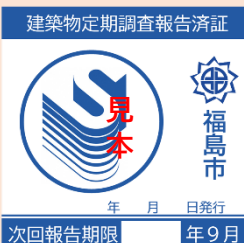
昇降機（エレベーター等）などの日常的に使用する設備に関しても同様に、適切な維持管理がなされていないと人命に危険を及ぼすことになりかねませんので、一層の注意が必要となります。

建築基準法では、不特定の方が利用する一定規模以上の建築物等、昇降機等の所有者・管理者は、有資格者に劣化の状況や適法性を調査・検査させ、その結果を定期的（1～3年ごと）に特定行政庁（福島市）へ報告（定期報告制度）することが義務付けられています。平成21年9月21日には、昇降機（エレベーター等）に「戸開走行保護装置（ブレーキ二重化）」や「地震時管制運転装置」の設置等が、義務付けられ、安全基準等が強化されました。

消防法においても、防火対象物定期点検報告や消防用設備等点検報告などの大切な調査・検査制度があります（建築基準法上の定期報告とは異なります）。

貼られていますか？ 調査報告済証・検査報告済証（ステッカー）

適正な維持保全の必要性に関する意識の向上や定期報告制度の理解を高めることを目的として、調査を実施し、建築基準法に基づいた定期報告を行った建物の出入口等に貼っていただくことにより、建築物等の安心のシンボルマークとして、広く建築物等の利用者・居住者に定期報告制度について知っていただくものです。



お問い合わせ

福島市
都市政策部
開発建築指導課



〒960-8601 福島市五老内町 3-1

☎ 024-525-3764

<http://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市 定期報告 検索

定期報告制度の概要

■建築基準法

建築物の所有者・管理者・占有者は、建築物を常時適法な状態に維持するよう努めなければなりません。（法第 8 条第 1 項）
不特定の方が利用する用途及び一定規模以上の建築物等については、一旦事故が発生すると大惨事に発展するおそれがあることから、より一層の安全性の確保を図る必要があります。このため、国及び特定行政庁が指定する建築物、防火設備、昇降機等及び換気・排煙設備等の建築設備については、所有者・管理者に委ねるだけでなく、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁へ報告することを義務付けています。（法第 12 条第 1 項及び第 3 項）

定期報告をすべきであるにもかかわらず報告をしない場合、又は虚偽の報告を行った場合は、罰則の対象（100 万円以下の罰金）となります。（法第 101 条第 1 項）

■定期報告が必要な建築物と建築設備（防火設備、昇降機等） ※福島市の場合

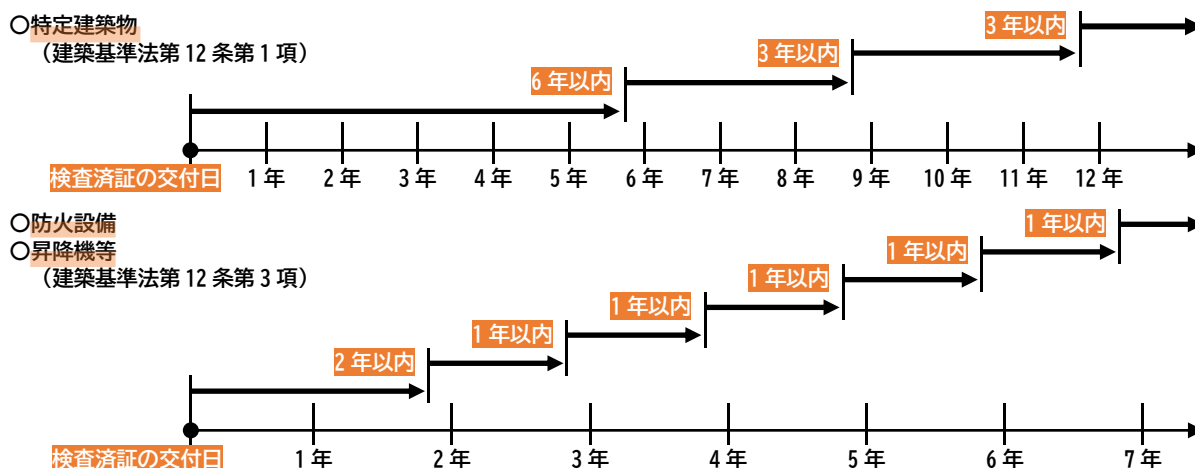
建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項の規定により、建築基準法施行令で定められた特定建築物等及び特定行政庁（福島市長）が指定する特定建築物等（福島市建築基準法施行細則第 14 条及び第 15 条）の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）は、『3 年に 1 度』、定期調査報告を行う必要があります。また、防火設備、昇降機等は、『毎年』、定期検査報告を行う必要があります。

- 建築基準法第 12 条第 1 項 ○特定建築物 …別表 I
 建築基準法第 12 条第 3 項 ○防火設備 …別表 II ○昇降機等 …別表 III

■定期報告の報告周期と提出時期

報告は 6 か月以内に調査したものを、下記の時期までに報告を行う必要があります。

区分	時期
特定建築物	定期報告を要する建築物に該当することとなった日の属する年度を始期として、その後 3 箇年度を経過する年度ごとに、その年度の 9 月 30 日まで（報告の日前 6 か月以内に調査作成したもの）
防火設備	定期報告を要する防火設備に該当することとなった日の属する年度を始期として、その後おおむね 1 年ごとに（報告の日前 6 か月以内に調査作成したもの）
昇降機等	一般社団法人東北ブロック昇降機検査協議会が発行する定期検査報告済証の交付を受けた月



■定期調査・検査報告の資格者制度

建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項の規定により、調査・検査ができる専門技術を有する資格者を定めています。

資格名称	調査・点検することができる建築物等の種類
一級建築士	すべて
二級建築士	すべて
特定建築物調査員資格者（旧特殊建築物等調査資格者）	建築物
昇降機等検査員（昇降機等検査員資格者証取得者）	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機、遊戯施設
建築設備検査員（建築設備検査員資格者証取得者）	換気設備、排煙設備、非常用の照明装置
防火設備検査員（防火設備検査員資格者証取得者）	防火設備

■定期報告の内容

定期報告における調査、点検の項目やその方法、結果の判定基準、調査結果表を、建築物、防火設備、昇降機等それぞれに、国土交通省の告示により、項目、方法を定めています。

区分		報告事項	
		敷地及び地盤、建築物の外部 屋上及び屋根、建築物の内部 避難施設等、その他	建築物の外部 屋上及び屋根 煙突
特定建築物	別表 I の区分	1、2、3、4、5、6、8、9、10 7、11	○ ○
防火設備	防火戸、ドレンチャーその他火炎を遮る設備 (外壁開口部の防火設備、常時閉鎖式(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閉鎖状態に戻るもの)の防火設備、防火ダンパーを除く)		建築物に設けられた防火設備の作動状況等
昇降機等	対象外を除く		建築物に設けられた昇降機の作動状況等

■定期報告の方法

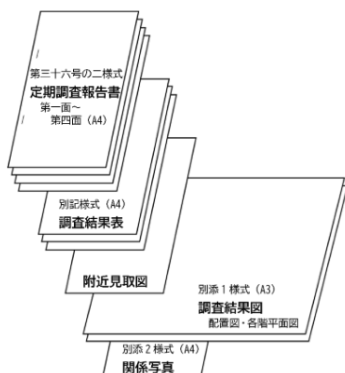
専門技術を有する資格者による調査(検査)結果を、それぞれ所定の書類を添付して、報告書・概要書を提出してください。報告書等の控えが必要な方は、副本をお持ちください。副本に受理印を押印の上、返却します。

区分	提出書類	様式等	部数	報告先
特定建築物	建築物定期調査報告書	建築基準法施行規則第5条に定める第36号の2	1	福島市 都市政策部 開発建築指導課
	定期調査報告概要書	建築基準法施行規則第5条に定める第36号の3	1	
	調査結果表	平成20年国土交通省告示第282号	1	
	図面	付近見取図、配置図、各階平面図	1	
防火設備	定期検査報告書	建築基準法施行規則第6条に定める第36号の8	1	福島市 都市政策部 開発建築指導課
	定期検査報告概要書	建築基準法施行規則第6条に定める第36号の9	1	
	検査結果表	平成28年国土交通省告示第723号	1	
	図面	付近見取図、配置図、各階平面図	1	
昇降機等	定期検査報告書	建築基準法施行規則第6条に定める第36号の4	1	一般社団法人 東北ブロック 昇降機検査協議会
	定期検査報告概要書	建築基準法施行規則第6条に定める第36号の5	1	
	検査結果表	平成20年国土交通省告示第283号	1	

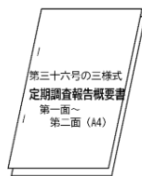
■定期報告書の綴り方

①同一敷地内に建築物が一棟の場合

○定期調査報告書



○定期調査報告概要書



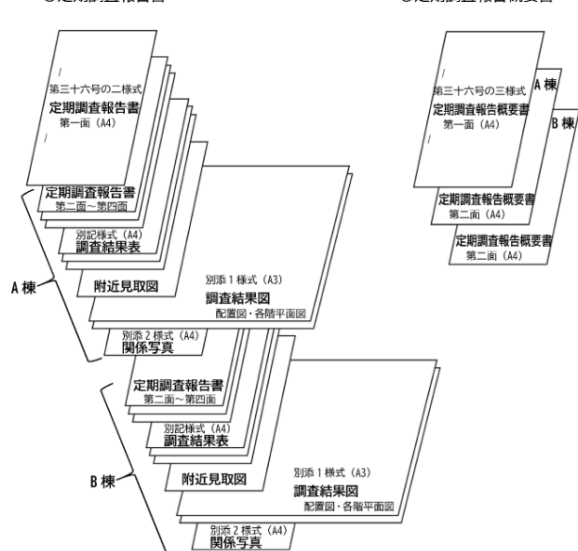
【留意事項】

- ・左側二箇所ホッチキス留め
- ・片面印刷
- ・A3サイズはA4サイズに一枚ずつ折り込み
- ・付近見取図は住宅地図等
- ・定期調査報告書と定期調査報告概要書は別で綴る(一緒に綴らない)
- ・副本、控えが必要な場合は同じように綴る

②同一敷地内に建築物が複数棟ある場合

①のように各建築物の報告書及び概要書を綴る、または下記のように綴る。

○定期調査報告書



【留意事項】

- ・建築物の棟数が多い場合、インデックスやリスト等でまとめてください
- ・付近見取図または配置図で各建築物がわかるように図示してください

建築物の維持管理は大丈夫でしょうか？

外壁、ひさしの点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



外壁は、年数が経過すると老朽化し、そのまま放置すると外壁の落下等により思わぬ事故が発生する恐れがあります。日頃からの点検により、異常がないか確認しましょう。

外装仕上げ材等の劣化状況調査は、テストハンマーによる打診と同等以上の精度を有する無人航空機（ドローン）による赤外線調査があります。



下地コンクリートの割れ、錆汁
白華現象（石灰質の物質が表面に出る）
モルタルの浮き、ひび割れ、ふくらみ、はく離、はく落
タイル・石の割れ、タイルの浮き上がり
タイル・石目地の劣化、損傷、割れ
付属金物（金属）類の錆、腐食、変形、がたつき

屋外階段の点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット

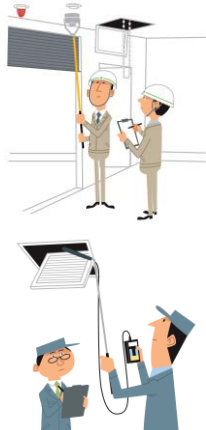


屋外階段は、適切な維持管理を怠ると、最悪の場合、崩落等により思わぬ事故が発生する恐れがあります。

特に、屋外階段の部材の一部が木造の場合は、目視だけでなく触診、設計図書等により、階段部材の防錆措置及び建築物の木造部分との接合部の防腐措置等を確認する調査方法が必要です。

防火設備や建築設備の点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



防火設備や建築設備が適切に作動、機能しないと、火災等による被害を大きくする原因となります。

地震・火災等の非常時には、防火戸や排煙設備、非常用の照明装置等が、火や煙の被害を最小限に食い止めるとともに安全な避難を確保するための重要な設備です。

換気設備や給排水設備に係る事故の防止、防火戸や防火シャッターの作動不良及び防火設備の周辺部に放置された物品等により扉等が適切に閉まらないことがないように、日常点検や定期検査を実施することが大切です。

駆動装置、自動火災報知機の感知器との連動動作
腐食、変形、作動不良

エレベーターやエスカレーターの点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



昇降機の日常の維持管理を怠ると、エレベーターの中に閉じ込められるなどの思わぬ事態や重大事故が発生する恐れがあります。

事故や地震等の発生を受け、地震時等に起こるかご内の閉じ込め事故を防止するため、「戸開走行保護装置（ブレーキ二重化）」や「地震時管制運転装置」の設置等が、義務付けられ、基準が強化されました。

戸開走行保護装置、損傷、段差、腐食、変形、すき間

貼られていますか？安全マーク表示

〈戸開走行保護装置〉

駆動装置や制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降した場合などに、自動的にかごを制し人が挟まれることを防止します。



〈地震時管制運転装置〉

地震発生初期の微震動（P波）を感知し、本震（S波）が到達する前に、最寄り階に自動運転することにより、人がかご内へ閉じ込められることを防止します。

階段室（竖穴部分）や居室部分の維持管理

出典：国土交通省 総務省消防庁 リーフレット



火災発生時、直通階段等を介して各階へ煙が拡散しないように階段室の防火戸等を適正に維持管理しましょう。

火災発生時、退避した居室等内への煙の流入を防ぐため、居室等の戸などを適正に維持管理しましょう。

- × 防火戸がストッパーや物品等により閉鎖しなかった
- × 防火戸等は正常に作動しなかった
- × 防火戸等の常時閉鎖装置が破損していた
- × 防火戸等が煙感知器と連動して作動しなかった
- × 窓が避難に活用できない状態であった

階段、廊下、避難口その他の避難上必要な施設の維持管理

出典：国土交通省 総務省消防庁 リーフレット

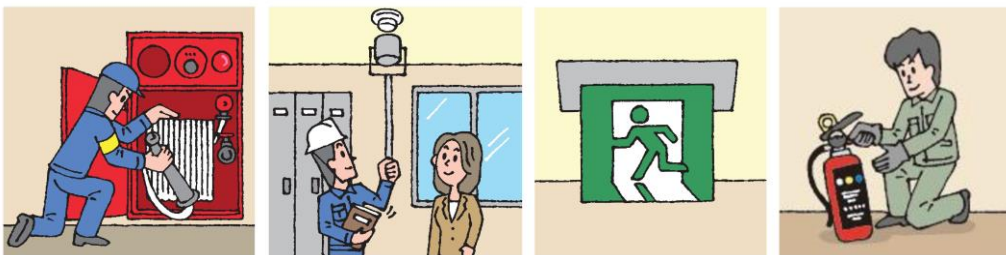


火災発生時、可燃物等の物品は避難障害や延焼拡大の要因となるため、避難施設（階段、廊下など）を適正に維持管理しましょう。

- × 避難通路が塞がれていた
- × 避難上支障となる物品（可燃物）が置いてあった
- × 避難訓練を実施していなかった

消防設備の点検

出典：国土交通省 総務省消防庁 リーフレット



防火対象物に設置されている消防用設備等又は特殊消防用設備等について、定期的に点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しましょう。

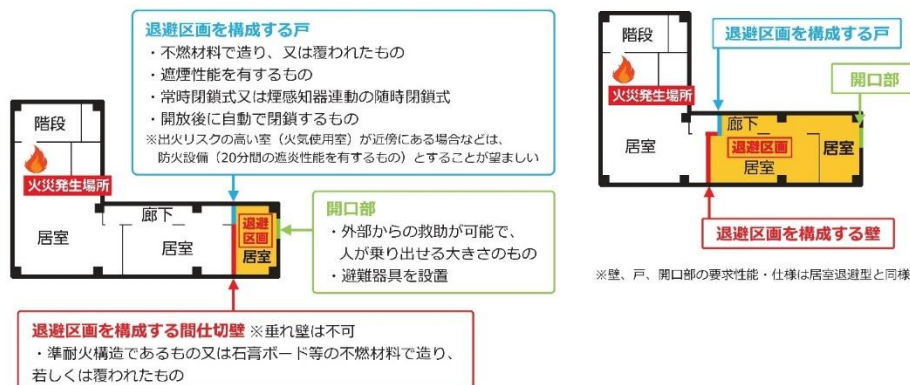
防火対象物の規模等により消防設備士等に点検をさせなければならない場合があります。

- × 消防用設備等の点検報告を適切に実施していなかった
- × 点検結果に不備があった場合、適切に改善していなかった
- × 自動火災報知設備のベルが鳴らなかった

直通階段が一つの建築物等向けガイドライン

出典：国土交通省 総務省消防庁 リーフレット

- 直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン（国土交通省）
- 直通階段の増設、避難上有効なバルコニーの設置（二方向避難の確保等）
- 退避区画の設置



- 竖穴部分（階段室等）の防火防煙区画化
- 直通階段が一つの建築物向けの避難行動に関するガイドライン（総務省消防庁）

火災発生のリスクや被害軽減のための対策

■特定建築物における外壁タイル等の全面打診等調査

定期報告制度において報告が必要な特定建築物は、外壁劣化状況調査が必要になります。平成 20 年 4 月 1 日の建築基準法改正(平成 20 年国土交通省告示第 282 号 猶予期間後の平成 23 年 4 月 1 日より完全義務化)により「10 年毎」に外壁タイル等の全面打診等調査の実施が義務化されました。

タイル等の外壁仕上げの劣化状況等の確認については、手の届く範囲の打診調査や目視調査が定められていますが、調査等で異常があった場合は、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打診等調査により確認が必要になります。歩行者の安全を確保する対策を講じている場合には、全面打診等調査の実施は必要ありません。

●全面打診等調査の対象となる外壁仕上げ材

- ・タイル（湿式）仕上げ
- ・石貼り（湿式）仕上げ
- ・モルタル仕上げ

※タイル及び石貼り仕上げのものは、「乾式工法」によるものを除きます。

●調査の周期

- ・定期調査 3 年周期
- ・全面打診等調査 原則 10 年以内（竣工後、外壁改修後、全面打診等調査実施後）

●調査の方法

- ・足場等設置によりテストハンマーによる全面打診調査
- ・赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）
- ・引張接着試験（有機系接着剤張り工法による外壁タイルに限る）

※剥落、白華、ひび割れ等外観から把握可能な劣化については、必要に応じて双眼鏡やカメラ等を使用して、目視により確認します。

※国土交通省のホームページには、「無人航空機による赤外線調査」が掲載されています。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000161.html

※調査の詳細については、建築士等の資格を有する専門技術者等に相談、又は、「特定建築物定期調査業務基準（一般財団法人 日本建築防災協会）」等をご確認ください。

●参考（全面打診等の間隔の一例）

	報告 周期	竣工後の年数経過																										備考				
		0 8 年	9 年	10 年	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年	26 年												
通常	3 年 毎		☆			★				☆					☆																	竣工後10年を超え最初の調査である12年目に全面打診等を実施（22年目まで有効） ⇒24年目に実施が必要
例 1			☆			☆				☆					★																10年目に定期報告外で全面打診等実施（20年目まで有効） ⇒12年目の実施は不要 ⇒21年目に実施が必要	
例 2			☆			☆				☆					☆																	13年目の外壁改修等の予定が確実であれば、12年目の全面打診等の実施は不要 ⇒24年目に実施が必要
例 3			★			☆				☆					☆																	9年目の定期調査時に目視及び部分打診で異常が認められ、全面打診実施（19年目まで有効） ⇒21年目に実施が必要

凡例) ☆：定期調査（目視及び部分打診等、ただし異常が認められた場合は全面打診等）

★：定期調査（落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分についての全面打診等）

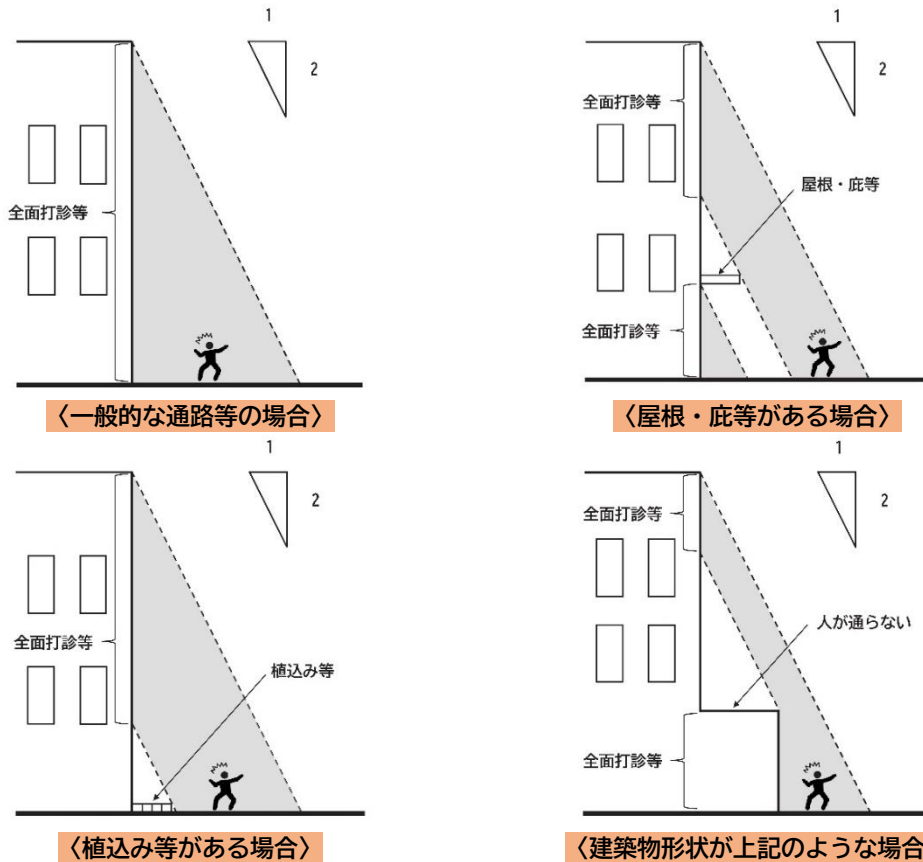
◆：<=> の結果を報告

<=>：全面打診等・外壁改修

注意) 表中「全面打診等」：落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分について全面打診等

●落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分

当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね2分の1の水平面に、公道、不特定または多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面。ただし、壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強靱な落下物防御施設（屋根、庇等）が設置され、又は、植込み等により影響角が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分を除きます。



※影響角…タイル等の剥落の危険のある外壁の各部分について、縦2、横1の割合の勾配で引き下した斜線と壁面とのなす角
 ※技術的助言 平成20年4月1日 国住指第2号 建築基準法施行規則の一部改正等の施行について より

■別表Ⅱ 定期報告が必要な建築設備（防火設備） ※福島市の場合

区分	用途	規模		報告周期
		建築基準法施行令第16条第1項 国土交通省告示第240号第一	福島市建築基準法施行細則 第14条第1項	
1	建築基準法施行令第16条第1項で定める建築物 【特定建築物区分1、2、3、5、8、10に該当するもの】	左記に掲げる用途に設けた防火設備（随時閉鎖又は作動をできるもの（防火ダンパーを除く）に限る）	-	毎年
2	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る） 共同住宅又は寄宿舎（高齢者、障害者等の就寝の用に供するものに限る）（告示第一第2項） （サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホーム） 児童福祉施設等（高齢者、障害者等の就寝の用に供するもの） （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、老人短期入所施設その他これに類するもの、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、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る）の用に供する施設（利用者の就寝の用に供するものに限る））	対象用途の床面積の合計が200㎡を超えるものに設けた防火設備（随時閉鎖又は作動をできるもの（防火ダンパーを除く）に限る） ※避難階のみを当該用途に供する建築物に設けられた防火設備も対象	-	
3	福島市建築基準法施行細則第14条第1項で定める建築物 【特定建築物区分4、6、7、9、11に該当するもの】	-	左記に掲げる用途に設けた防火設備（随時閉鎖又は作動をできるもの（防火ダンパーを除く）に限る）	

■別表Ⅰ 定期報告が必要な特定建築物

建築基準法第6条第1項第1号(別表第1(い)欄に供する面積が200㎡を超える特殊建築物) ※福島市の場合

区分	用途	規模		報告 周期
		建築基準法施行令第16条第1項 国土交通省告示第240号第一	福島市建築基準法施行細則 第14条第1項	
1	劇場、映画館又は演芸場	当該用途の床面積(客席部分)が200㎡以上のも(告示第一第1項第1号) 当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの(令第1項第1号) 主階が1階にないもの(令第1項第2号)	-	3年
2	観覧場(屋外観覧場を除く)、 公会堂又は集会場	当該用途の床面積(客席部分)が200㎡以上のも(令第1項第1号) 当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの(令第1項第1号)	-	3年
3	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る) 児童福祉施設等(高齢者、障害者等の就寝の用に供するもの)(告示第一第2項) (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、老人短期入所施設その他これに類するもの、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、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業(自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る)の用に供する施設(利用者の就寝の用に供するものに限る))	当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの(令第1項第3号) 2階部分の対象用途の床面積が300㎡以上あるもの(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)(告示第一第1項第3号、第4号)	-	3年
4	上記(3)以外の児童福祉施設等	-	当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの 2階部分の対象用途の床面積が300㎡以上あるもの	3年
5	旅館又はホテル	当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの(令第1項第3号) 2階部分の対象用途の床面積が300㎡以上あるもの(告示第一第1項第3号)	-	3年
6	共同住宅又は寄宿舎(高齢者、障害者等の就寝の用に供するものに限る)(告示第一第2項) (サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホーム)	当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの(令第1項第3号) 2階部分の対象用途の床面積が300㎡以上あるもの(告示第一第1項第3号)	-	3年
7	上記(6)以外の共同住宅又は寄宿舎、下宿	-	当該用途(対象用途の床面積の合計が1,000㎡以上の部分)が3階以上にあるもの ※1	3年
8	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	当該用途(100㎡超の部分)が3階以上にあるもの(令第1項第4号) 対象用途の床面積の合計が2,000㎡以上あるもの	-	3年
9	学校又は体育館(学校に付属するものに限る)	-	当該用途が3階以上にあるもの 対象用途の床面積の合計が2,000㎡以上あるもの	3年
10	百貨店、マーケット、展示場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗(床面積が10㎡以内のものを除く)	当該用途(100㎡超の部分)が3階以上又は地階にあるもの(令第1項第1号) 2階部分の対象用途の床面積が500㎡以上あるもの(告示第一第1項第6号) 対象用途の床面積の合計が3,000㎡以上あるもの(告示第一第1項第6号)	-	3年
11	事務所その他これらに類する用途に供する建築物(法第6条第1項第1号に掲げる建築物を除く)	-	当該用途(対象用途の床面積の合計が1,000㎡越の部分)が5階以上にあるもの ※1	3年

※：避難階のみを当該用途に供する建築物は定期報告の対象外となります。

※1：調査項目は外壁等のみとなります。

(平成20年国土交通省告示第282号第一別表一の部、四の部、五の部並びに六の部(一)の項から(五)の項までは調査対象外)

■別表Ⅲ 定期報告が必要な建築設備(昇降機等) ※福島市の場合

区分	種別	対象外(危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないもの)	報告 周期
1	エレベーター	住戸内のみを昇降するエレベーター	毎年
2	エスカレーター	労働安全衛生法施行令第12条第1項第6号に規定する昇降機	
3	小荷物専用昇降機	小荷物専用昇降機で、全ての出し入れ口の下端が室の床面よりも50cm以上高いもの	