

特定建築物等の定期報告作成要領

(長崎県)

特定建築物、昇降機以外の建築設備及び防火設備編

長崎県土木部建築課

令和7年7月

目 次

第1 定期報告制度の概要について	2
1 定期報告制度の趣旨と経過	
2 長崎県における定期報告の推進と本作成要領	
第2 定期調査・検査資格者と定期報告対象、報告時期	3
1 定期調査・検査資格者	
2 定期報告の対象建築物等	
3 定期報告の時期	
第3 定期調査・検査、報告のフロー	7
(フロー図)	
第4 定期調査・検査の実施と基準等について	8
1 定期調査・検査の基準	
2 定期調査・検査の実施	
3 定期調査等における注意事項	
第5 定期報告書等の作成、提出について	9
1 長崎県に提出する定期報告の様式	
2 提出先、提出部数	
第6 定期報告の審査と報告書の返却について	10
第7 「要是正」の改善対策について	10
第8 罰則の規定について	10
第9 初回の報告免除について	11
○問い合わせ先及び定期調査報告書等の提出先	11
補足1 記載上の留意	13
補足2 特定建築物の定期調査におけるタイル等の外壁調査について	14
補足3 建築設備定期検査報告書の添付図面の作成について	16
補足4 検査実施区分書の作成について	17
補足5 定期報告が必要な建築物の判断について	19
○定期報告関係法令	21

第1 定期報告制度の概要について

1 定期報告制度の趣旨と経過

建築基準法第8条の規定により、建築物・建築設備を適法な状態に維持保全を行うことは、所有者及び管理者の責務となっています。とりわけ、不特定多数の方が利用する建築物等については、災害が発生すると大惨事になる恐れがあるため、建築基準法第12条の規定により、一級建築士等の技術者に定期的に調査・検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告するよう定められています。これが「定期報告制度」といわれるもので、昭和34年の建築基準法改正によってスタートし、昭和45年に検査資格者制度を導入するなど、定期報告制度は建築物の高度化、複雑化に対応した制度の充実が図られてきました。

一方で、平成13年の新宿における雑居ビル火災、平成18年の東京都港区の共同住宅エレベーターにおける死亡事故、平成19年の吹田市の遊園地コースターにおける死亡事故等など、既存建築物の安全・安心を根底から揺るがす事故が相次ぎました。

また、本県においても、平成25年2月に長崎市の認知症高齢者向けグループホームで起きた火災事故（死者5名）が発生しました。この事故では、建築基準法に不適合な状態であった防火区画部分が被害拡大の要因の一つとして挙げられており、所有者・管理者の建築物・建築設備の維持保全に対する責任の重大さが改めて示されました。

こうしたことを受け、国土交通省は、平成26年6月に建築基準法の一部を改正し、安全上、防火上又は衛生上重要なものとして政令で定める建築物（病院・診療所等の就寝の用途に供する建築物、百貨店等の不特定多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの。）、政令で定める建築設備・防火設備及び特定行政庁が地域の実情に応じた指定する建築物・建築設備は定期報告を要することになりました。

2 長崎県における定期報告の推進と本作成要領

建築物は、完成後から経年劣化により、老朽化、機能低下等が発生します。既存の建物の健康管理を行う役割を併せ持つ定期報告制度を活用することで、建築物の安全性が確保されるだけでなく、修繕等のために必要となるライフサイクルコストを縮減することができ、資産価値向上に寄与することにもなります。

本要領は、特定建築物、昇降機以外の建築設備（以下、本要領において「建築設備」という。）及び防火設備に関する定期報告について、建築物の所有者、管理者、定期調査・検査の資格者の方々に対して、定期報告のスムーズな運用ができるような情報を提供することを目的としています。

定期報告が、この要領によってすこしでも分かりやすい形でみなさんに伝わり、行政とみなさんとの協力が進み、定期報告の本来の趣旨にそって良質で安全な建築物と都市環境が実現できる一助になれば幸いです。

第2 定期調査・検査資格者と定期報告対象、報告時期

1 定期調査・検査資格者

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定により、定期調査・検査を行うことができるのは次の①～③のいずれかの資格を持った方に限られます。建築物の所有者・管理者の方はこれらの定期調査・検査資格者の方に調査・検査を依頼して、定期報告に必要な書類を整えてください。

- ① 一級建築士 ② 二級建築士

(建築士が報酬を得て、定期調査・検査を実施する場合は、建築士法第23条により建築士事務所の登録を受けている必要があります。)

- ③ 国土交通大臣が定める資格を有する者

- ・ 特定建築物調査員 (建築物)
- ・ 建築設備検査員 (建築設備)
- ・ 防火設備検査員 (防火設備)

2 定期報告の対象建築物等

長崎県内(長崎市域、佐世保市域を除く)では、建築基準法施行令及び長崎県建築基準法施行細則(以下、「細則」という。)によって、定期報告の対象が定められています。(平成26年の建築基準法改正により、平成28年6月から報告対象が見直されました。)

(1) 定期報告の対象となる特定建築物(施行令第16条、細則第18条)

定期報告の対象として下表の特定建築物が指定されています。

建築物の用途	建築物の面積及び階数
旅館、ホテル	避難階以外の階を左記に揚げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途(100㎡超の部分)が3階以上の階にある場合 ② 2階にある当該用途の床面積が300㎡以上の場合 ③ 当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合
劇場、映画館、演芸場	(1) 避難階以外の階を左記に揚げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途(100㎡超の部分)が3階以上の階にある場合 ② 当該用途の床面積(客席部分)が200㎡以上の場合 ③ 主階が1階にない場合 ④ 当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合 (2) その用途に供する部分の床面積が300㎡を超えるもの。
観覧場(屋外観覧場を除く。)、 公会堂、集会場(地区公民館を除く。) ※固定席のある体育館は集会場扱いとなる。	(1) 避難階以外の階を左記に揚げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途(100㎡超の部分)が3階以上の階にある場合 ② 当該用途の床面積(客席部分)が200㎡以上の場合 ③ 当該用途(100㎡超の部分)が地階にある場合 (2) その用途に供する部分の床面積が300㎡を超えるもの。

共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅に限る。）、寄宿舍（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に限る。）	避難階以外の階を左記に掲げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途（100 ㎡超の部分）が 3 階以上の階にある場合 ② 2 階にある当該用途の床面積が 300 ㎡以上の場合 ③ 当該用途（100 ㎡超の部分）が地階にある場合
体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、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。	避難階以外の階を左記に掲げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途（100 ㎡超の部分）が 3 階以上の階にある場合 ② 当該用途の床面積が 2、000 ㎡以上の場合
百貨店、マーケット、展示場、公衆浴場、物品販売業を営む店舗（床面積が 10 ㎡以内のものを除く。）	避難階以外の階を左記に掲げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途（100 ㎡超の部分）が 3 階以上の階にある場合 ② 2 階にある当該用途の床面積が 500 ㎡以上の場合 ③ 当該用途の床面積が 3、000 ㎡以上の場合 ④ 当該用途（100 ㎡超の部分）が地階にある場合
病院、診療所（介護老人保健施設を含む） ※患者の収容施設があるものに限る。	避難階以外の階を左記に掲げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途（100 ㎡超の部分）が 3 階以上の階にある場合 ② 2 階にある当該用途の床面積が 300 ㎡以上の場合（2 階の部分に患者の収容施設がある場合に限る。） ③ 当該用途（100 ㎡超の部分）が地階にある場合
就寝用途の児童福祉施設等（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（小規模多機能型居宅介護の事業所、看護小規模多機能型居宅介護の事業所を含む。）その他これに類するもの（宿泊サービスを提供する老人デイサービスセンター等）、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に限る。）を行う事業所（利用者の就寝の用に供するものに限る。）	(1) 避難階以外の階を左記に掲げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途（100 ㎡超の部分）が 3 階以上の階にある場合 ② 2 階にある当該用途の床面積が 300 ㎡以上の場合 ③ 当該用途（100 ㎡超の部分）が地階にある場合 (2) 老人短期入所施設及び各種老人ホームにあつては、その用途に供する部分の床面積が 1、000 ㎡を超えるもの。

キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店、飲食店	避難階以外の階を左記に掲げる用途に供するもので以下のいずれかに該当するもの。 ① 当該用途（100 ㎡超の部分）が 3 階以上の階にある場合 ② 2 階にある当該用途の床面積が 500 ㎡以上の場合 ③ 当該用途の床面積が 3、000 ㎡以上の場合 ④ 当該用途（100 ㎡超の部分）が地階にある場合
--	--

※避難階：直接地上に避難できる階をいう。

(2) 定期報告の対象となる建築設備（細則第19条）

定期報告の対象となる建築設備として、(1)の特定建築物に付随する以下の設備が指定されています。

○換気設備

法第28条第2項ただし書き及び同条第3項の規定により設けられた換気設備。自然換気設備を除く。

○排煙設備

法第35条の規定により設けられた排煙設備。排煙機を有するものに限る。

○非常用の照明装置

法第35条の規定により設けられた非常用の照明装置。

※給水設備、排水設備は報告対象外です。

建築設備の定期報告が求められる建築物	先の建築物に付随する下記の建築設備
(1)の特定建築物	換気設備、排煙設備並びに非常用の照明装置

(3) 定期報告の対象となる防火設備（細則第19条）

定期報告の対象となる防火設備として、(1)の特定建築物に設置されたもの又は下表に示す建築物に設置されたものが指定されています。

防火設備の定期報告が求められる建築物	報告対象となる防火設備
(1)の特定建築物	火災時に <u>感知器等と連動して自動で閉鎖する</u> 随時閉鎖式の防火設備（防火戸・防火シャッターなど）
以下に掲げる用途で、床面積が 200 ㎡以上の建築物に設けられる防火設備 ○病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る。） ○共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅に限る。） ○寄宿舍（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に限る。） ○就寝用途の児童福祉施設等	※外壁開口部の防火設備・常時閉鎖式の防火設備・防火ダンパーは含まない。

○平成28年6月に改正された定期報告制度に関する情報は、一般財団法人 日本建築防災協会のホームページ（防火・避難ポータルサイト）や国土交通省のホームページに掲載されています。

（一社）日本建築防災協会URL：<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/disaster>

3 定期報告の時期（細則第18・19条）

定期報告の対象毎に、次のように報告時期が定められています。

【特定建築物】

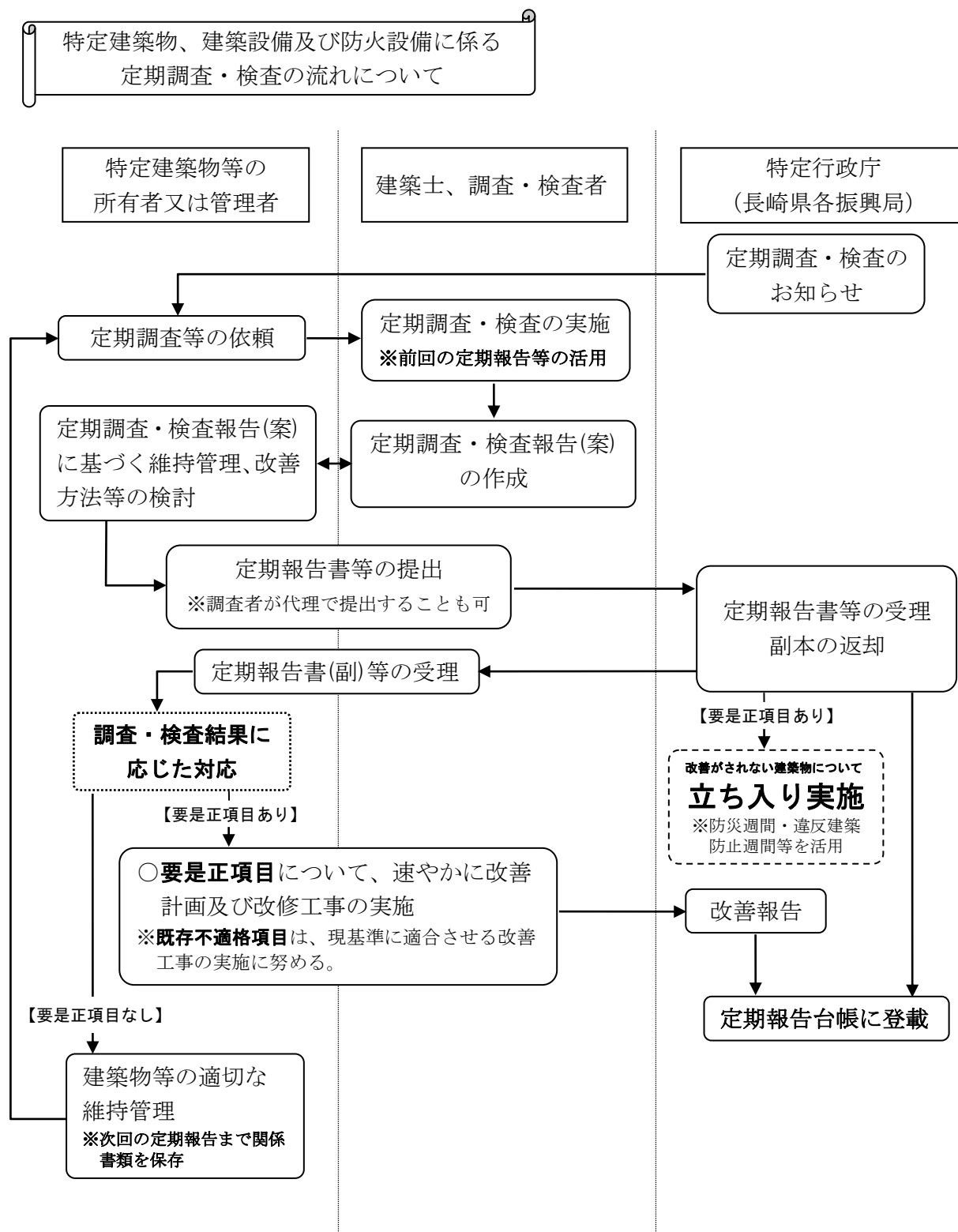
建築物の用途	報告の時期
旅館、ホテル	令和 7 年度、以降 3 年ごと
劇場、映画館、演芸場	令和 8 年度、以降 3 年ごと
観覧場（屋外観覧場を除く。）、公会堂、集会場（地区公民館を除く。） ※固定席のある体育館は集会場扱いとなる。	
共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅に限る。）、寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る。）	
体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場 ※いずれも、学校に附属するものを除く。	
百貨店、マーケット、展示場、公衆浴場、物品販売業を営む店舗（床面積が 10 ㎡以内のものを除く。）	令和 9 年度、以降 3 年ごと
病院、診療所（介護老人保健施設を含む） ※患者の収容施設があるものに限る。	
就寝用途の児童福祉施設等（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（小規模多機能型居宅介護の事業所、看護小規模多機能型居宅介護の事業所を含む。）その他これに類するもの（宿泊サービスを提供する老人デイサービスセンター等）、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に限る。）を行う事業所（利用者の就寝の用に供するものに限る。）	
キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店、飲食店	

【建築設備・防火設備】

毎年

第3 定期調査・検査及び報告のフロー

長崎県では、特定建築物、建築設備及び防火設備に係る、定期の調査・検査及び報告の標準フローとして下図の流れを想定しています。これを元に、必要な調査や事務の計画をご準備下さい。



第4 定期調査・検査の実施と基準等について

(1) 定期調査・検査の基準

平成20年4月の建築基準法施行規則の一部改正により、定期調査・検査の項目、方法、基準が下記のとおり告示され、建築基準法上の位置づけが明確になりました。

ア 特定建築物

平成20年国土交通省告示第282号別表及び建築基準法施行細則第18条第2項表の(い)欄の調査項目を(ろ)欄の調査方法により調査し、(は)欄の判定基準により判定してください。

※長崎県では建築基準法施行細則第18条第2項において、調査対象を付加しています。

(可動式防煙壁、常閉防火扉を付加)

イ 建築設備（換気設備、排煙設備並びに非常用の照明装置）

平成20年国土交通省告示第285号別表第1から第3の(い)欄の検査項目を(ろ)欄の検査事項ごとに(は)欄の検査方法により検査し、(に)欄の判定基準により判定してください。

ウ 防火設備（防火扉、防火シャッター、耐火スクリーン、ドレンチャー等）

平成28年国土交通省告示第723号別表第1から第4の(い)欄の検査項目を(ろ)欄の検査事項ごとに(は)欄の検査方法により検査し、(に)欄の判定基準により判定してください。

※ 上記告示による特定建築物、建築設備及び防火設備の調査・検査方法及び判定基準については、長崎県建築課ホームページの「審査指導班のページ」―「定期報告制度について（平成28年6月1日施行）」に掲載しています。

(2) 定期調査・検査の実施

調査・検査を行う資格者の皆さんは、調査・検査が既存の建築物の安全と安心を守るだけでなく、資産としての「質」と「価値」を維持することも重要であることを念頭に、所有者、管理者の方が納得のできる調査・検査業務を心がけてください。

その際、建築基準法に規定する上記告示のみでなく、関連する講習内容及び、関係機関が発行している下記の業務基準書並びに基準書のQ&Aを参考にしてください。なお、基準書については最新版を参考とするよう心がけてください。

＜特定建築物の調査に関して＞

『特定建築物定期調査業務基準』 編集・発行：一般財団法人 日本建築防災協会

＜建築設備の検査に関して＞

『建築設備定期検査業務基準書』 編集・発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター

＜防火設備の検査に関して＞

『防火設備定期検査業務基準』 編集・発行：一般財団法人 日本建築防災協会

(3) 定期調査等に関する注意事項

調査・検査を行った資格者が、当該建築物、建築設備及び防火設備に『要是正』の箇所を発見した場合、所有者・管理者に要是正の内容を的確に伝え、専門的なアドバイスをした上、改善の対策についてご検討ください。その検討の結果を、定期報告書等に記載してください。

第5 定期報告書等の作成、提出について

1 長崎県に提出する定期報告の様式

長崎県に提出する定期報告の書類は下記のとおりとなっています。

(1) 特定建築物の定期報告に必要な書類の様式

- ①定期調査報告書
- ②定期調査概要書
- ③調査結果表
- ④調査結果図
- ⑤関係写真
- ⑥添付図書（下表の図書を添付してください。）

図書の種類	明示する事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配 置 図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに敷地に接する道路の位置及び幅員（敷地内における報告対象建築物の位置、敷地内付属建築物、敷地内通路、空地、土地の利用状況、その他屋外施設を記入する。）
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁の位置、開口部及び防火戸の位置、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造、防火区画及び隔壁の位置並びに非常口、非常用進入口及び避難施設の位置（延焼ライン、防火戸、室名、避難階段、特別避難階段、非常用エレベーターを明示、廊下等の有効幅員記入、防火等区画線は着色により記入する。）

(2) 建築設備の定期報告に必要な書類の様式

- ①定期検査報告書
- ②定期検査概要書
- ③検査結果表
- ④換気状況評価表・換気風量測定表・排煙風量測定記録表・照度測定表
- ⑤関係写真
- ⑥添付図書（下記の図書を添付してください。）

図書の種類	明示する事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
建築物等の 配 置 図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
排煙設備等 の機械器具 の位置図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁の位置、機械器具の種別及び位置並びに配電盤、配線図及び系統図等

(3) 防火設備の定期報告に必要な書類の様式

- ① 定期検査報告書
- ② 定期検査概要書
- ③ 検査結果表（当該建築物に設置されている全ての種類のもの）
- ④ 関係写真
- ⑤ 添付図書（下記の図書を添付してください。）

図書の種類	明示する事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
建築物等の配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
防火設備の位置図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁の位置、防火設備の種別及び位置、感知器等連動機構の種別及び位置並びに配電盤、配線図及び系統図等

2 提出先、提出部数

(1) 提出先

所轄の県地方機関に提出してください。（次項の定期報告の提出先を参照）

(2) 提出部数

正副2部を提出してください。（定期検査報告概要書のみ1部）

(3) 提出者

報告書の提出は、調査・検査を依頼した調査・検査資格者が代理して行うことも可能です。

第6 報告書の受理・返却について

長崎県は、提出された報告書を受理し、副本を返却します。

第7 「要是正」の改善対策について

提出・受理された報告書において、『要是正』項目がある場合、所有者・管理者の方は、報告書に記載の「改善の具体的内容等」にそって改善対策を講じてください。対策が終了後、下記書類によりその結果を所轄の県地方機関に報告してください。

- ① 施工状況報告書等（様式は県地方機関より指定します。）
- ② 添付図書
要是正の指摘を改善した内容がわかる図書及び写真 等

第8 罰則の規定について

定期報告は建築基準法第12条に基づいて実施されますので、報告がない場合など罰則規定があります。

○ 報告がない場合、虚偽の報告をした場合

定期報告がない又は虚偽の報告をした場合は、法第101条第2号の規定により処罰の対象となります。（100万円以下の罰金）

○ 調査等に関し不誠実な行為をした場合

調査等に関し不誠実な行為をしたことが明らかになった場合は、第2の1の③の資格者は、法第12条の2第3項（法第12条の3第4項による準用を含む。）の規定により、その資格者証の返納を命じられる場合があります。

また、一級建築士又は二級建築士が同様の行為を行った場合についても、建築士法第10条の規定による懲戒処分を受ける場合があります。

第9 初回の報告免除について

建築基準法上の検査済証の交付を受けた部分（増改築の場合は増改築部分）は、次回（新築の場合は初回）の報告が免除となります。

（例1） 令和5年に新築され検査済証の交付を受けたホテルの調査報告を行う場合

令和5年 (新築年)	令和6年	令和7年 (免除)	令和8年	令和9年	令和10年 (報告年)
---------------	------	--------------	------	------	----------------

ホテルの定期報告年度は令和7年ですが、令和5年に新築され検査済証の交付を受けた場合、初回の報告年度の令和7年度は免除となり、令和10年が初回の報告年度となります。以後3年ごとに報告が必要となります。

建築設備については毎年の報告ですが、同様に検査済証の交付を受けた直後の令和6年は免除となります。翌年の令和7年からは毎年報告が必要です。

（例2） 令和3年の報告以降に増改築等の建築行為を行い検査済証の交付を受けた建築物の調査報告を行う場合

令和3年 (報告年)	令和4年	令和5年	令和6年 (報告年)	令和7年	令和8年	令和9年 (報告年)
---------------	------	------	---------------	------	------	---------------

令和3年の報告以降この期間に建築行為

令和3年の報告以降に増改築等の建築行為を行い検査済証の交付を受けた増改築部分は、令和6年の報告は免除となり、令和9年からの報告になります。以後3年ごとに報告が必要となります。ただし、増改築部分以外は報告対象となりますので注意して下さい。

建築設備については毎年の報告ですが、同様に検査済証の交付を受けた部分は、直後の1回のみ報告が免除となります。翌年からは毎年報告が必要です。

○問い合わせ先及び定期報告書等の提出先

建築物の所在地	提出先及び問い合わせ先（住所／TEL）
西彼杵郡	長崎振興局 建築課 （〒852-8134 長崎市大橋町 11-1／095-844-2181）
諫早市、大村市	県央振興局 建築課 （〒854-0071 諫早市永昌東町 25-8／0957-22-0010）
平戸市、松浦市、西海市、 東彼杵郡、北松浦郡	県北振興局 建築課 （〒857-8502 佐世保市木場田町 3-25／0956-23-1816）
島原市、雲仙市、南島原市	島原振興局 建築課 （〒855-8501 島原市城内 1-1205／0957-63-0111）
五島市	五島振興局 建築班 （〒853-8502 五島市福江町 7-1／0959-72-2121）
新上五島町	五島振興局上五島支所 建築班 （〒857-4211 南松浦郡新上五島町有川郷 578-2／0959-42-1141）
壱岐市	壱岐振興局 建築班 （〒811-5133 壱岐市郷ノ浦町本村触 570／0920-47-1111）
対馬市	対馬振興局 建築班 （〒817-8520 対馬市厳原町宮谷 224／0920-52-0398）

補足 1

記載上の留意

共通事項

- (1) 要是正項目については朱書き等で図面等に分かるように表現してください。
- (2) 報告書、概要書、調査結果表等間での不整合がないよう留意してください。
- (3) チェックボックスは「レ」マークの他、■等を用いても結構です。
- (4) 報告書等の記入方法が複雑ですので特に留意してください。

指摘の内容	チェックボックス記入方法
要是正	■要是正の指摘あり（□既存不適格）
既存不適格	■要是正の指摘あり（■既存不適格）
指摘なし	■指摘なし

- (5) 関係写真はデジカメデータを貼り付け、カラー印刷しても結構です。
- (6) 各様式に検査者全員の氏名を記入することとなりましたが、これは有資格者のみが記載の対象となります。
- (7) 調査結果表に担当調査者番号の項目がありますが、調査者が1名の場合は記入不要です。

特定建築物

- (1) 各票の注意書きに留意のうえご記入下さい。
- (2) その他については『特定建築物等定期調査業務基準』及び「Q & A」
発行：一般財団法人 日本建築防災協会（URL：<http://www.kenchiku-bosai.or.jp>）
を参考にご記入下さい。

建築設備

- (1) 各票の注意書きに留意のうえご記入下さい。
- (2) 『建築設備定期検査業務基準書』及び「Q & A」
発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター（URL：<http://www.beec.or.jp>）
を参考にご記入下さい。

防火設備

- (1) 各票の注意書きに留意のうえご記入下さい。
- (2) 『防火設備定期検査業務基準』及び「Q & A」
発行：一般財団法人 日本建築防災協会（URL：<http://www.kenchiku-bosai.or.jp>）
を参考にご記入下さい。

特定建築物の定期調査におけるタイル等の外壁調査について

平成11年の北九州での死亡事故をはじめ、外壁タイル等の落下事故が近年相次いで発生しています。平成20年の改正により外壁タイル等の落下防止を目的に足場を設置して打診調査を一定期間ごとに行うなどの強化が行われてきました。現在は赤外線調査等も可能とされています。

主旨をご理解のうえ、外壁の適切な維持管理をお願いします。

国土交通省告示第282号（平成20年4月1日施行）別表2建築物の外部（11）外装仕上げ材等のうちタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況」については、下記のとおり実施をお願いいたします（特定建築物定期調査業務基準より抜粋）。

1 調査基準（告示282号別表2（11）（ろ）調査方法より）

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（無人航空機による赤外線調査であって、テストハンマーによる打診と同等以上の精度を有するものを含む。以下この項において同じ。）により確認し、その他の部分は目視により確認し、異常が認められた場合にあっては、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の全面的な打診等をいう。以下この項において同じ。）により確認する。ただし、竣工後、外壁改修後全面打診等を実施した後10年を超え、最初に実施する定期調査等にあっては、全面打診等により確認する。（3年以内に実施された全面打診等の結果を確認する場合、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）。

2 語句解説

1) 「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の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有するもの。ただし、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、ひさし等）が設置され、又は植込み等により影響角（タイル等のはく落の危険のある外壁の各部分について、縦2、横1の割合のこう配で引き下した斜線と外壁面とのなす角）が完全に遮され、災害の危険がないと判断される部分を除くものとする。

2) 「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」とは

バリケード、なわ張り、落下物防護ネット張り、落下物防護ネット張り、落下物保護棚がある。バリケードの設置やなわ張りは、あくまでも緊急対策として一時的に取られる措置であり、剥落物が直接落下すると予想される範囲を囲う位置に設置する。この措置は剥落物により直接的な被害を防止する効果しか期待できないので、資材等の準備が整い次第、防護ネット張りあるいは落下物保護棚を取り付け、剥落物による直接的または跳ね返り飛散などによって生ずる間接的な被害を防止する。

3 調査方法

調査の方法としては、外壁タイルの浮きを把握するための最も一般的な方法としてテストハンマーにより打診し、打診によって発生する音の高低等で浮きの有無を判断する方法が用いられる。この他赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む。）による方法、有機系接着剤張り工法による外壁タイルに限り用いられる引張接着試験による方法がある。ロボット打診等新技術による調査の方法も確立されつつあり、第3者が実施している評価事業で評価を受けた新技術も参考となる。

また、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目視により確認する。

4 全面打診等調査が対象外となる場合

1) 当該調査の実施後3年以内に外壁改修若しくは全面打診等が行われることが確実にある場合

法第8条第2項の規定による維持保全計画書等において外壁改修又は全面打診等の時期が明確にされており、かつ、これまでも当該維持保全計画書等に従って外壁改修又は全面打診等が行われている場合。ただし、調査者の手の届く範囲の打診等を行うこと。

2) 別途歩行者等の安全を確保するための対策が講じられている場合

出典：『特定建築物等定期調査業務基準』（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）

その他詳細については上記の出典をご確認ください。

補足3

建築設備定期検査報告書の添付図面の作成について

1 添付図面作成上の注意

- ・竣工図、防災計画書など既存の図書を利用することもできます。
- ・換気設備、排煙設備及び非常用の照明装置以外の設備については図面の添付は不要です。
- ・検査結果に「要是正」の指摘がある場合は、指摘の場所を朱書き記載してください。

2 記入上の注意

必要に応じて下記の図面を添付・記載してください。

＜換気設備図＞

- ・換気用、空調用ダクトは、ダクト図に経路がわかるように記入してください。ダクトが複雑に交差する場合は、色分けをするなど分かりやすくしてください。
- ・図面が不鮮明で区画等が確認できない場合は、着色線引き等をするなど分かりやすくしてください。防火区画（赤）、主要間仕切り（オレンジ）、延焼のおそれのある部分を示すライン（青）など。
- ・防火ダンパー（FD・SD・SFD）の位置を記入してください。位置の判読がしにくい場合は、色表示をするなど分かりやすくしてください。凡例も記入してください。
- ・中央管理方式の空調設備がある場合はその系統図を添付してください。
- ・火気使用室のダクト詳細図を添付してください。

＜排煙設備図＞

- ・排煙ダクト、排煙口及び防火ダンパー（HFD）の位置を記入して下さい。判読がしにくい場合は、色表示をするなど分かりやすくしてください。
- ・排煙ファン、非常用発電機及び直結エンジンは、位置を表示してください。
- ・図面が不鮮明で区画等が確認できない場合は、着色線引き等をするなど分かりやすくしてください。防煙区画（緑）、防火区画（赤）、主要間仕切り（オレンジ）、延焼のおそれのある部分を示すライン（青）など。
- ・非常用発電機がある場合、切替回路を含めた単線結線図を添付してください。

＜非常用の照明装置の位置図＞

- ・照明器の凡例（白熱灯・蛍光灯、ワット数、内蔵型・別置型）を記入してください。
- ・非常用の明装置の電源が別置型の場合、蓄電池や非常用発電機の位置について色表示をするなど分かりやすくしてください。
- ・誘導灯及誘導標識は、消防法に基づく設備ですので、記入する必要はありません。ただし、誘導灯と非常用の照明装置の兼用型は、非常用の照明装置として明示してください。
- ・非常用発電機がある場合、切替回路を含めた単線結線図を添付してください。

補足4

検査実施区分書の作成について

1 概要

建築設備等の定期報告については、同法施行規則第6条に規定されていますが、その中で検査項目について次の内容が記載されております。

第6条第1項抜粋

報告の時期は、（中略） おおむね6月から1年まで（ ただし、国土交通大臣が定める検査の項目については1年から3年まで ）の間隔をおいて特定行政庁が定める時期とする
--

本県では、建築基準法施行細則第18条第4項において、この「1年から3年まで」の間隔については「3年」としています。

2 国土交通大臣が定める項目とは

国土交通大臣が定める検査項目は、法28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けられた居室（中央管理方式の空気調和設備を含み、火気使用を除く）に掲げる換気量（別表1）、排煙設備に掲げる排煙口の排煙風量（別表3）です。詳しくは、平成20年国土交通省告示第285号の別表第1（い）欄に掲げる項目のうち1項(9)、(10)及び(16)から(21)まで、別表第2（い）欄に掲げる項目のうち1項(18)、(19)、(37)及び(38)並びに2項(24)となります。

※注意：その他の検査項目については、**毎年全数の検査が必要**です。

3 1年から3年の間隔で行う検査とは

1年から3年以内に1回全数の検査を実施することをいいます。本県においては、前述のとおり3年の間隔としています。上記の検査項目については、対象となる建築設備を3分の1ずつ抽出し、検査し報告することが望ましいと思われますが、調査者と相談のうえ、調査方法をご検討ください。

4 検査実施区分書とは

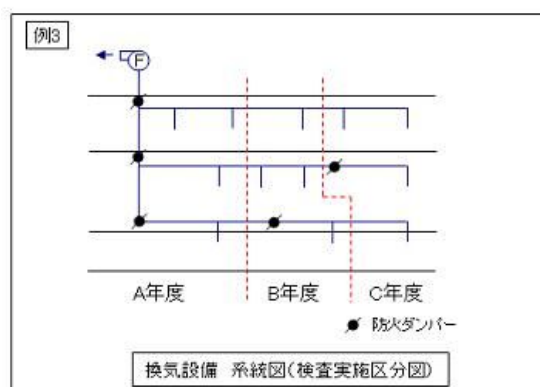
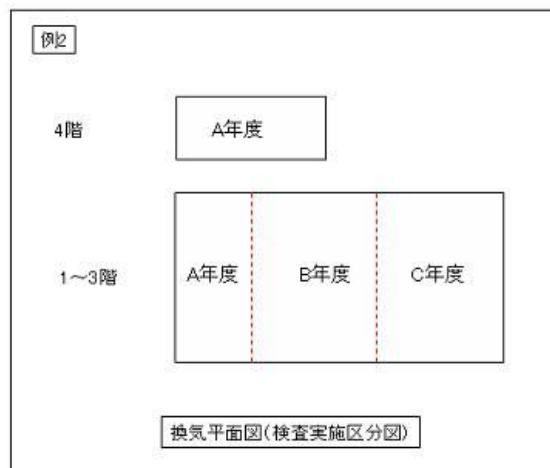
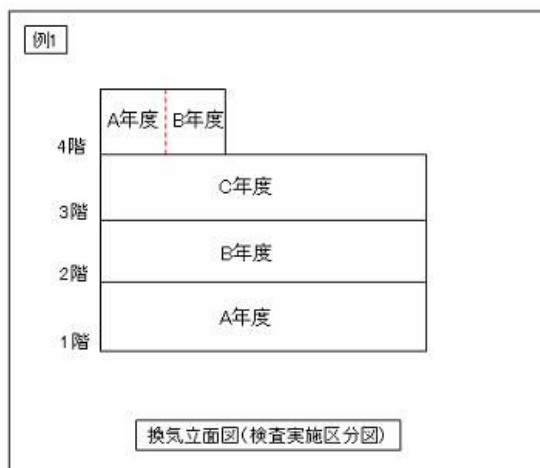
検査実施区分書とは、「1年から3年までの間隔の適用を受ける検査項目」について、上記3の例のように3分の1ずつ検査を実施し、3年間で全数検査を行う場合において、検査報告対象となる場所がどこであるのかを明確にするための図書となります。

5 検査実施区分書の作成について

検査実施区分書の作成については、表又は図面にしてください。ただし、1年目から3年目までの対象となる建築設備が分かるようなものであれば、様式は問いません。維持保全計画書等の代用できる図書がある場合は、その図書を添付してください。

なお、本図書は3年間添付が必要となります。大切に保管し、2年目以降に定期検査報告をされ

る



例4

年度	検査対象となる階及び室名
A年度	1階 全数、4階 会議室1、事務室
B年度	2階 全数
C年度	3階 全数、4階 会議室2及び3

検査実施区分表

6 留意事項

検査基準等については、建築基準法告示及び建築設備定期検査業務基準書（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター発行）を参考のうえ、作成ください。

○定期報告関係法令

建築基準法第12条（報告、検査等）

第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、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もの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物（以下この項及び第3項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第3項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第3項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 略

3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、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もの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるものを除く。）の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者（次項及び第12条の3第2項において「建築設備等検査員」という。）に検査（これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

建築基準法施行令第16条（定期報告を要する建築物等）

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建築物は、次に掲げるもの（避難階以外の階を法別表第1（イ）欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供しないことその他の理由により通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ないものとして国土交通大臣が定めるものを除く。）とする。

一 地階又は3階以上の階を法別表第1（イ）欄(1)項に掲げる用途に供する建築物及び当該用途に供する部分（客席の部分に限る。）の床面積の合計が100平方メートル以上の建築物

二 劇場、映画館又は演芸場の用途に供する建築物で、主階が1階にないもの

三 法別表第一（イ）欄(2)項又は(4)項に掲げる用途に供する建築物

四 3階以上の階を法別表第1（イ）欄(3)項に掲げる用途に供する建築物及び当該用途に供する部分の床面積の合計が2000平方メートル以上の建築物

五 地階又は3階以上の階を法別表第1（イ）欄(4)項に掲げる用途に供する建築物及び当該用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以上の建築物

2 法第12条第1項の政令で定める建築物は、第14条の2に規定する建築物とする。

3 法第12条第3項の政令で定める特定建築設備等は、次に掲げるものとする。

一 第129条の3第1項各号に掲げる昇降機（使用頻度が低く劣化が生じにくいことその他の理由により人が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として国土交通大臣が定めるものを除く。）

二 防火設備のうち、法第6条第1項第一号に掲げる建築物で第1項各号に掲げるものに設けるも

の(常時閉鎖をした状態にあることその他の理由により通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ないものとして国土交通大臣が定めるものを除く。)

平成28年国土交通省告示第240号

建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第16条第1項の規定に基づき、定期報告を要しない通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ない建築物を第1に、同条第3項第一号の規定に基づき、定期報告を要しない人が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昇降機を第2に、及び同項第二号の規定に基づき、定期報告を要しない通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ない防火設備を第3に定める。

◆定期報告を要しない通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ない建築物等を定める件

第1 建築基準法施行令(以下「令」という。)第16条第1項に規定する通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ない建築物は、次に掲げるもの(避難階以外の階を建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。)別表第一(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供しないものを除く。)以外のものとする。

一 地階又は三階以上の階を法別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途(屋外観覧場を除く。)に供する建築物(地階及び三階以上の階における当該用途に供する部分の床面積の合計がそれぞれ百平方メートル以下のもの(以下「特定規模建築物」という。)を除く。)及び当該用途に供する部分(客席の部分に限る。)の床面積の合計が二百平方メートル以上の建築物

二 劇場、映画館又は演芸場の用途に供する建築物で、主階が一階にないもの

三 地階又は三階以上の階を病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。第三第二号において同じ。)、ホテル又は旅館の用途に供する建築物(特定規模建築物を除く。)及び当該用途に供する二階の部分(病院又は診療所にあつては、その部分に患者の収容施設がある場合に限る。)の床面積の合計が三百平方メートル以上の建築物

四 地階又は三階以上の階を次項に規定する高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途に供する建築物(特定規模建築物を除く。)及び当該用途に供する二階の部分の床面積の合計が三百平方メートル以上の建築物

五 三階以上の階を法別表第一(イ)欄(三)項に掲げる用途(学校又は学校に附属する体育館その他これに類する用途を除く。)に供する建築物(特定規模建築物を除く。)及び当該用途に供する部分の床面積の合計が二千平方メートル以上の建築物

六 地階又は三階以上の階を法別表第一(イ)欄(四)項に掲げる用途に供する建築物(特定規模建築物を除く。)、当該用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以上の建築物及び当該用途に供する二階の部分の床面積の合計が五百平方メートル以上の建築物

2 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途は、次に掲げるものとする。

一 共同住宅及び寄宿舍(サービス付き高齢者向け住宅又は老人福祉法(昭和三十一年法律第百三十三号)第五条の二第六項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業若しくは障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成十七年法律第百二十三号)第五条第十七項に規定する共同生活援助を行う事業の用に供するものに限る。)

二 助産施設、乳児院及び障害児入所施設

三 助産所

四 盲導犬訓練施設

五 救護施設及び更生施設

六 老人短期入所施設その他これに類するもの

- 七 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム及び軽費老人ホーム並びに有料老人ホーム
- 八 母子保健施設
- 九 障害者支援施設、福祉ホーム及び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。）

第2 略

第3 令第十六条第三項第二号に規定する通常の火災時において避難上著しい支障が生ずるおそれの少ない防火設備は、次の各号のいずれかに掲げる防火設備とする。

- 一 常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備（次号イに掲げる建築物に設ける防火扉のうち、各階の主要なものを除く。）
- 二 随時閉鎖又は作動をできる防火設備（防火ダンパーを除く。）のうち、次のイ又はロに掲げる建築物以外の建築物に設けるもの
 - イ 第一第一項各号に掲げる建築物（避難階以外の階を法別表第一（イ）欄（一）項から四項までに掲げる用途に供しないものを除く。）
 - ロ 病院、診療所又は第一第二項に規定する高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超える建築物
- 三 随時閉鎖又は作動をできる防火ダンパー

長崎県建築基準法施行細則第18条（定期報告を要する特定建築物の指定等）

法第12条第1項の規定により知事が指定する特定建築物（同項に規定する特定建築物をいう。以下同じ。）は、次に掲げる建築物とする。

- （1）劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場（地区公民館を除く。）又は観覧場の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積が300平方メートルを超えるもの
 - （2）老人福祉施設（入所施設があるものに限る。）の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの
- 2 省令第5条第1項の規定により知事が定める政令第16条第1項各号及び前項各号の建築物に係る報告の時期は、次の表の左欄に掲げる建築物の用途に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。

建築物の用途	報告の時期
旅館及びホテル	令和7年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
劇場、映画館及び演芸場	令和8年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
観覧場（屋外観覧場を除く。）、公会堂及び集会場（地区公民館を除く。）	令和8年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅に限る。）及び寄宿舎（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及び障害者グループホームに限る。）	令和8年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
体育館（学校に附属するものを除く。）、博物館、美	令和8年7月1日から同年12月25日までと

術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場及びスポーツの練習場	し、以降3年ごととする。
百貨店、マーケット、展示場、公衆浴場及び物品販売業を営む店舗（床面積が10平方メートル以内のものを除く。）	令和8年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
病院及び診療所（患者の収容施設があるものに限る。）	令和9年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
就寝用途の児童福祉施設等（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（小規模多機能型居宅介護の事業所及び看護小規模多機能型居宅介護の事業所を含む。）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、福祉ホーム及び障害福祉サービス（自立訓練又は就労移行支援を行う事業に限る。）を行う事業所（利用者の就寝の用に供するものに限る。）	令和9年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。
キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店及び飲食店	令和9年7月1日から同年12月25日までとし、以降3年ごととする。

- 3 法第12条第1項の調査は、前項に規定する報告の日前3箇月以内にしなければならない。
- 4 建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成20年国土交通省告示第282号）第2の規定により知事が付加する法第12条第1項に規定する調査及び同条第2項に規定する点検の項目、方法及び結果の判定基準（防煙壁については同告示第282号別表第1に限る。）は、次の表のとおりとする。

		(い) 調査項目	(ろ) 調査方法	(は) 判定基準
建築物の内部	常時閉鎖した状態にある防火扉（以下この表において「常閉防火扉」という。）	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置並びに照明器具及び懸垂物等の状況	目視又はこれに類する方法（以下この表において「目視等」という。）により確認する。	物品が放置されていること等により防火扉の閉鎖又は作動に支障があること。
		扉の取付け状況	目視等又は触診により確認する。	取付けが堅固でないこと。
		扉、枠及び金物の劣化及び損傷の状況	目視等により確認する。	変形、損傷又は著しい腐食により遮炎性能又は遮煙性能に支障があること。
		固定の状況	目視等により確認する。	常閉防火扉が開放状態に固定されていること。
		人の交通の用に供する部分に設ける常閉防火扉の作動状況	扉の閉鎖時間をストップウォッチ等により測定し、扉の質量により運動エネルギー	防火区画に用いる防火設備等の構造方法を定める件（昭和48年建設省告示

			一を確認するとともに、必要に応じてプッシュプルゲージ等により閉鎖力を測定する。ただし、各階の主要な常閉防火扉について3年以内に実施した点検の記録がある場合にあっては当該記録により確認することをもって足りる。	第2563号) 第1第1号の規定に適合しないこと。
避難施設等	防煙壁	可動式防煙壁の作動の状況	各階の主要な可動式防煙壁の作動を確認する。ただし、3年以内に実施した検査の記録がある場合にあっては、当該記録を確認することとで足りる。	可動式防煙壁が作動しないこと。

- 5 省令第5条第4項に規定する書類は、付近見取図、配置図、各階平面図その他知事が必要と認める書類とする。
- 6 省令第6条の3第5項第2号の規定により同条第2項第7号の書類について知事が定める期間は、3年とする。

長崎県建築基準法施行細則第19条（定期報告を要する特定建築設備等の指定等）

法第12条第3項（法第88条第3項において準用する場合を含む。）の規定により知事が指定する特定建築設備等及び工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 政令第16条第1項各号及び前条第1項各号に掲げる建築物に法第28条第2項ただし書及び同条第3項の規定により設けられた換気設備（自然換気設備を除く。）並びに法第35条の規定により設けられた排煙設備（排煙機を有するものに限る。）及び非常用の照明装置
 - (2) 前条第1項各号に掲げる建築物に設けられた政令第16条第3項第2号の規定による防火設備（随時閉鎖又は作動をできるもの（外壁開口部の防火設備、常時閉鎖式の防火設備及び防火ダンパーを除く。）に限る。）
- 2 法第12条第3項の規定による検査は、報告の日前3箇月以内にしたものでなければならない。
 - 3 省令第6条第1項の規定による知事が定める報告の時期は、政令第16条第3項第一号に該当する昇降機及び政令第138条の3に該当する準用工作物にあっては毎年とし、かつ、前回報告した日から1年を超えない日まで、政令第16条第3項第2号に該当する防火設備及び第1項各号に該当するものにあっては毎年7月1日から12月25日までとする。
 - 4 省令第6条第1項に規定する国土交通大臣が定める検査の項目については、検査の間隔を3年以内とする。
 - 5 省令第6条第4項に規定する書類は、付近見取図、配置図その他知事が必要と認める書類とする。
 - 6 省令第6条の3第5項第2号の規定により同条第2項第八号及び第九号の書類について知事が定める期間は、1年とする。