

定期報告Q&A（大分市）

1. 定期報告制度とはどんな制度ですか。なぜこのような報告が必要なのですか。
2. 今回初めて通知が来たのはなぜですか。
3. 前回の報告から3年が経過していないのに通知が届きました。なぜでしょうか。
4. 消防局に提出している報告と違うのですか。
5. 報告を怠るとどうなりますか。
6. 建築物の規模が報告対象に満たない場合、どうすればいいですか。
(用途が該当しない場合、どうすればいいですか。)
7. 敷地に複数棟の建築物がある場合はまとめて報告していいですか。
8. 報告対象建築物が区分所有されており、明確に構造躯体により区画され、別棟扱いで
きるものの取扱いはどうなりますか。
9. 増築の検査済証の交付から3年たっていない場合、報告は免除されますか。
10. 仮使用中の物件は報告が必要ですか。
11. 現在、対象建築物を使用していない、あるいは一部を使用していないので、使用部分
のみでみると対象規模に達していない。報告は必要ですか。
12. 現在増改築の工事中ですが、報告は必要ですか。
13. 将来、取り壊し予定の建築物ならば報告は不要ですか。
14. 報告者とは誰のことですか。
(借用している場合は誰が報告者となりますか。)
15. 報告対象部分がビルの一部の場合、報告者は誰で、調査範囲はどこまでですか。
16. 所有者、管理者が複数いる場合はどうすればいいですか。
17. 複数の用途で使用しているビルの場合、定期報告の時期はいつですか。
18. 報告書の提出はどのように行えばいいですか。
19. 調査者を紹介してもらうことはできますか。
20. 調査者の資格とはどのような資格ですか。(調査・検査のできる範囲)
21. 報告書の作成費用は、どれくらいかかりますか。
22. 定期報告の提出手数料はかかりますか。
23. 定期報告の受付期間・場所について教えてください。
24. 郵送またはメールで提出してもいいですか。
25. 図面の記入内容はどの程度まで必要ですか。
26. 報告書提出後はどのような対応が必要ですか。
27. タイル、石張り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷
の状況の調査方法について教えてください。
28. 特定天井の調査方法について教えてください。
29. 令和7年7月1日施行の定期報告の告示改正について教えてください。

30. 常時閉鎖式防火戸の各階の主要なものの定義は何ですか。
31. 建築基準法改正で報告書の様式は変更になりますか。
32. 施行日をまたぐ報告については新旧どちらの様式となりますか。
33. 危害防止装置の検査項目について、令和7年1月29日の告示での改正内容を教えてください。
34. 「目視により確認する」とされている項目の変更点を教えてください。
35. 非常用の照明装置の検査においての変更点を教えてください。
36. 印の欄がないのですが、押印はいらないのでしょうか。

定期報告Q&A（大分市）

<p>1. 定期報告制度とはどんな制度ですか。 なぜこのような報告が必要なのですか。</p>	<p>不特定多数の人が利用する建築物は、維持保全の不備、不具合によって、事故が発生したり、被害が拡大したりして、第三者に危害を及ぼすおそれがあります。建築物の安全性を保つためには、適切な設計・施工はもとより平常の維持管理を十分に行わなくてはなりません。</p> <p>いつまでも建築物を安全で快適に維持していくためには、建築物も定期的に「健康診断」を受ける必要があります。建築基準法は、不特定多数の人が利用する一定規模以上の建築物について安全を確保する上での重要な点を中心に、その管理者・所有者が、専門技術者（建築士等）に定期的に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告するように定めています。</p> <p>(建築基準法第12条第1項(建築)、第3項(設備))</p>
<p>2. 今回初めて通知が来たのはなぜですか。</p>	<p>令和6年6月28日に告示改正（国告第974号）が公布され、特定建築物定期調査の項目見直しにより、令和7年度7月1日施行以降、特定建築物から防火設備や建築設備へ報告対象が変更となる物件が多数存在します。</p> <p>報告の時期は、「建築物」はその用途に応じて3年毎に特定行政庁が定める時期としています。「建築設備等」及び「防火設備」は毎年の報告が必要です。</p> <p>※ただし、新築または改築を行った物件について検査済証の交付を受けた直後の報告年度は除かれます。（Q9回答参照）</p>
<p>3. 前回の報告から3年が経過していないのに通知が届きました。なぜでしょうか。</p>	<p>本来報告すべき年度から遅れて報告書を提出している可能性があります。</p> <p>例えば、令和5年度が報告年度であったが、令和6年度に遅れて報告書を提出した場合に</p>

	<p>は、報告書提出の2年後（令和8年度）に通知が届くこととなります。</p>
<p>4. 消防局に提出している報告と違うのですか。</p>	<p>建築基準法に基づく定期報告制度であって消防法に基づく報告制度とは異なりますので、それぞれ報告が必要です。</p>
<p>5. 報告を怠るとどうなりますか。</p>	<p>将来にわたり、建築物を安全で快適に維持していくためには、建築物も定期的に「健康診断」を受ける必要があります。建築基準法は、不特定多数の人が利用する一定規模以上の建築物について安全を確保する上で重要な点を中心に、その管理者・所有者が、専門技術者（建築士等）に定期的に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告するよう定めています。必ず報告書を提出してください。</p> <p>定期報告がない場合には、所有者・管理者に対して調査・検査の実施及び報告書の提出について再通知をおこないます。</p> <p>再通知しても報告書が提出されない場合には、大分市が行う防災査察（立ち入り調査）の対象となります。</p> <p>なお、建築基準法第101条第1項第2号には、罰則に関する規定もありますが、定期報告制度の目的は建築物の適切な維持管理の促進による事故防止、人命保護にあります。定期報告制度へのご理解ご協力をよろしくお願いいたします。</p>
<p>6. 建築物の規模が報告対象に満たない場合、どうすればいいですか。 （用途が該当しない場合、どうすればいいですか。）</p>	<p>明らかに対象要件の規模に満たない場合は、報告書の提出は不要ですので、「定期報告（変更・対象外等）理由報告書」に必要書類（内容確認の出来る図面等）を添付のうえ、大分市開発建築指導課宛てに送付して下さい。 （窓口にて提出することもできます）</p>

	<p>※なお、提出された理由報告書について当課職員から確認のご連絡をさせていただく場合があります。</p>
7. 敷地に複数棟の建築物がある場合はまとめて報告していいですか。	<p>建築物が他の棟と接続していなければ独立棟と考え、棟単位で対象建築物に該当するかを判断し、棟ごとに報告書を作成して下さい。</p>
8. 報告対象建築物が区分所有されており、明確に構造躯体により区画され、別棟扱いできるものの取扱いはどうなりますか。	<p>隣接する部分が開口部のない耐火構造の床、壁で区画され、各々共用部を持たずに機能上もそれぞれが独立している建物は、各々の部分をそれぞれ一の建築物とみなして別棟扱いできる場合があります。</p>
9. 増築の検査済証の交付から3年たっていない場合、報告は免除されますか。	<p>別棟新築の場合は、免除されます。 同一棟増築の場合は、報告が必要です。建築基準法施行規則第5条第1項で、新築または改築について検査済証の交付を受けた場合のみ、その直後の時期は免除されています。</p>
10. 仮使用中の物件は報告が必要ですか。	<p>不要です。</p>
11. 現在、対象建築物を使用していない、あるいは一部を使用していないので、使用部分が対象規模に達していない。報告は必要ですか。	<p>建築物を完全に閉鎖している場合及び一部使用していない部分が完全に閉鎖されており使用部分が対象規模に達していない場合は、報告は不要です。「定期報告（変更・対象外等）理由報告書」にその旨記載して送付して下さい。</p> <p>※ただし、ただし建物がある限りは対象となるので次回も案内を送付します。（報告年度の建物使用状況に応じて報告書を作成、提出して下さい。）</p>
12. 現在増改築の工事中ですが、報告は必要ですか。	<p>①全館休業しての工事は報告不要です。増築完成後は最初の対象年から報告対象となります。</p> <p>②一部使用しながら工事を行う場合は、必要で</p>

	<p>す。ただし、使用部分が対象規模に達していない場合は、今回の報告は不要となります。(Q11回答参照)</p>
<p>13. 将来、取り壊し予定の建築物ならば報告は不要ですか。</p>	<p>報告期間内に使用中止する建物の報告は免除されます。使用中止する時期等を「定期報告(変更・対象外等)理由報告書」に記入し、送付して下さい。</p>
<p>14. 報告者とは誰のことですか。(借用している場合は誰が報告者となりますか。)</p>	<p>建築物の所有者(所有者と管理者が異なる場合は、管理者)です。</p> <p>管理者とは、所有者から当該建築物についての維持管理上の権限を委任されている方です。</p> <p>(基本的には、管理権限のない建築物の借業者や日常的な建物管理を受託した管理会社等は管理者とはなりません、当事者間での契約内容に従います。)</p>
<p>15. 報告対象部分がビルの一部の場合、報告者は誰で、調査範囲はどこまでですか。</p>	<p>報告対象部分がビルの一部であっても、建築物の防災性能の維持保全の観点から、原則ビル全体が報告対象となるので、ビルの管理者が報告を行って下さい。</p>
<p>16. 所有者、管理者が複数いる場合はどうすればいいですか。</p>	<p>管理組合名、または複数の所有者・管理者の連名で報告して下さい。</p> <p>(当事者間での契約内容に従い、代表者を選任し、その方の名義での報告も可能です)</p>
<p>17. 複数の用途で使用しているビルの場合、定期報告の時期はいつですか。</p>	<p>原則として、複合用途の中で主要用途(一般的には面積の最大部分)の報告時期に一括報告して下さい。</p>
<p>18. 報告書の提出はどのように行えばいいですか。</p>	<p>報告書の作成にあたり、建物調査を行うことができるのは建築士等の有資格者です。お知り合いの建築士等へご相談されることをお勧めします。</p> <p>(所有者等からの委任を受けた場合には、調査資格者が報告書の提出を代理することが出来ま</p>

	す。)																								
19. 調査者を紹介してもらうことはできますか。	<p>業者斡旋は行うことができません。</p> <p>まず、当該建築物の設計者・施工者に相談してみてもいかがでしょうか。</p> <p>※大分県建築士事務所協会(097-537-7600) または大分県建築士会(097-532-6607)に相談することもいいかもしれません。</p>																								
20. 調査者の資格とはどのような資格ですか。 (調査・検査のできる範囲)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>資格者</th> <th>建築物</th> <th>建築設備</th> <th>防火設備</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一級建築士</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>二級建築士</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>★特定建築物調査員</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>★建築設備検査員</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>△ ※条件付</td> </tr> <tr> <td>★防火設備検査員</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <p>※条件付 建築基準法省令 6 条の6表(二)項</p>	資格者	建築物	建築設備	防火設備	一級建築士	○	○	○	二級建築士				★特定建築物調査員	○	×	×	★建築設備検査員	×	○	△ ※条件付	★防火設備検査員	×	×	○
資格者	建築物	建築設備	防火設備																						
一級建築士	○	○	○																						
二級建築士																									
★特定建築物調査員	○	×	×																						
★建築設備検査員	×	○	△ ※条件付																						
★防火設備検査員	×	×	○																						
(注)：基準法改正(H28.6.1 施行)にて変更あり。右表の★印は改正により創設された資格。(従前の資格者は新資格を国に移行申請し、「資格者証の交付」を受けることができる。)																									
21. 報告書の作成費用は、どれくらいかかりますか。	<p>費用については把握しておりませんが、建築物の規模や設備の数量、図面の有無、資料の状態などによって異なると思われます。</p> <p>1社からの見積りで不安な場合は複数の業者から見積りをとることをお勧めします。</p>																								
22. 定期報告の提出手数料はかかりますか。	大分市では不要です。																								
23. 定期報告の受付期間・場所について教えてください。	<p>例年 7 月 1 日～12 月 20 日を目安に大分市開発建築指導課にて受付けています。</p> <p>※昇降機等の報告書については、大分県建築士会昇降機センターへ提出することができます。</p>																								
24. 郵送またはメールで提出してもいいですか。	原則、窓口にて受付審査を行ったうえでの提出となります。																								

	<p>やむを得ず、郵送にて提出する場合には、提出内容に不備のないよう十分留意のうえ、副本返却用の封筒（郵送費は提出者負担）を必ず同封してください。</p> <p>メールは不可とします。</p>
<p>25. 図面の記入内容はどの程度まで必要ですか。</p>	<p>現状を確認できる鮮明な図面を添付してください。（建築当時の図面等の使用は、現状と整合しない箇所が存在する場合等には適切ではありません）</p> <p>指摘のあった箇所や撮影した写真の位置の表示は確実に記入してください。</p> <p>その他に柱間の寸法など主要な部分の寸法、防火区画を赤線、排煙区画、各種設備位置、防火設備の種別、避難経路等については適宜記入してください。</p> <p>※R7.7.1より特定建築物各階平面図にて防火区画を赤線で明示することとなりました。</p>
<p>26. 報告書提出後はどのような対応が必要ですか。</p>	<p>【指摘なしの場合】</p> <p>引き続き良好な維持管理に努めてください。</p> <p>【要是正の指摘ありの場合】</p> <p>調査者は、報告書提出完了後、調査結果と大分市からの指導内容等を報告者にお伝えください。</p> <p>調査者は調査の結果、既存不適格以外の項目について要是正の指摘がある場合には、可能な限り、報告者に改善のアドバイスをしてください。</p> <p>報告者（所有者または管理者）は、調査結果及び専門家からのアドバイス等を踏まえて、早急に改善を行ってください。また、改善措置等が完了した場合には「是正措置等完了報告書」を大分市に提出してください。</p> <p>※早急に是正すべき内容と市が判断した場合や、長期間未是正と見受けられる場合は、建築基準法第12条5項に基づく報告を市から所有者</p>

	<p>等へ依頼する場合があります。早期の是正を心がけてください。</p>
<p>27. タイル、石張り等（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の調査方法について教えてください。</p>	<p>【①竣工、外壁改修、全面打診調査後10年を経過したもの】</p> <p>歩行者に危害を加えるおそれのある部分を全面打診等(テストハンマー、赤外線)により調査する。(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また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。)</p> <p>【②上記以外のもの】</p> <p>開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち、手の届く範囲を打診調査、その他の部分は目視による調査を行う。異常が認められた場合、歩行者に危害を加えるおそれのある部分を全面打診等により調査する。</p>
<p>28. 特定天井の調査方法について教えてください。</p>	<p>平成 20 年国土交通省告示第 282 号が改正され、特定天井については、天井材の劣化及び損傷の状況を調査することになりました。</p> <p>調査方法及び判断基準としては、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、天井材に腐食、緩み、外れ、欠損、たわみ等があれば要是正と判断することになります。</p> <p>なお、調査方法等の留意事項は国土交通省からの技術的助言（平成 27 年 1 月 13 日）に詳しく示されていますので、ご参照のうえ、調査してください。</p> <p>（6m超の高さにある 200 m²超の吊り天井）</p>
<p>29. 令和7年7月1日施行の定期報告の告示改正について教えてください。</p>	<p>令和6年6月28日に告示改正（国告第974号）が公布され、令和7年7月1日より施行されます。定期報告については大きく以下の内容が改正されました。</p> <p>① 特定建築物の対象から「換気設備」、「排煙設備」、「可動式防煙壁」、「非常用の照明装置」の作動の状況、物品の放置状況</p>

	<p>について、建築設備へ項目が移行します。 （※改正後、特定建築物の定期報告の中では対象設備の設置の確認のみ行う。）</p> <p>② 特定建築物で実施している各界の主要な「常時閉鎖式防火扉」の運動エネルギー等と作動の状況について、防火設備定期検査で実施することします。 （※対象は各階の主要なものに限る。設置の確認は特定建築物定期調査でも行う。）</p> <p>※詳細はパンフレット『令和7年7月1日施行の定期検査告示改正について』をご確認下さい。</p>
<p>30. 常時閉鎖式防火扉の各階の主要なものの定義は何ですか。</p>	<p>技術的助言（令和7年1月29日国住指第369号）において、原則「①避難経路に設けられたもの」、「②吹抜きに面して設けられたもの」、「③日常の通行が多く開閉作動の頻度の高いもの」、その他安全上必要なものを対象としています。</p>
<p>31. 建築基準法改正で報告書の様式は変更になりますか。</p>	<p>令和7年7月1日に現地の検査をした物件は新しい様式に合わせる必要があります。新様式のデータは大分市ホームページの「建築物の定期報告について」中でダウンロード出来るようになっています。</p>
<p>32. 施行日をまたぐ報告については新旧どちらの様式となりますか。</p>	<p>令和7年7月1日施行日より前に検査や調査を行っている場合は旧様式、旧対象範囲で提出となります。施行日より後に現場の検査や調査をしているのであれば新対象範囲、新様式での提出となります。</p>
<p>33. 危害防止装置の検査項目について、令和7年1月29日の告示での改正内容を教えてください。</p>	<p>防火設備の検査項目について、対象が「人の通行の用に供する部分の防火扉等（防火シャッター、耐火ドアスリ-ソ含む）」に限定されました。 ※構造基準（昭和48年建告第2563号）にて上記の対象のみとなっている一方で検査告示では検査を求めていることから不整合を解消する形となりました。</p>

<p>34. 「目視により確認する」とされている項目の変更点を教えてください。</p>	<p>令和7年7月1日の告示改正施行より、「目視又はこれに類する方法により確認する」と改められます。（以下令和6年6月28日事務連絡抜粋参照）</p> <p>なお、「これに類する方法」とは、「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査 ガイドライン」に則った調査の他、定期調査・検査を実施する者が自らの目視によるときと同等以上の情報が得られると判断した方法（例えば、ファイバースコープや双眼鏡、赤外線装置、可視カメラ、拡大鏡等の検査器具類を使用した結果、目視と同等以上の情報が得られる方法等）をいう。</p>
<p>35. 非常用の照明装置の検査においての変更点を教えてください。</p>	<p>令和7年7月1日の告示改正施行より、点灯の状況及び予備電源の性能及び照度の状況について、新技術を活用することにより合理的な検査を可能とする。とされています。</p> <p>具体的には、予備電源の検査について、自動検査機能を有する場合には非常用点灯終了後の機器の表示等により確認。照度の検査については、自動検査機能を有し、かつ非常用の照明装置としてLEDを用いている場合には、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能とする。</p>
<p>36. 印の欄がないのですが、押印はいらないのでしょうか。</p>	<p>行政手続等における押印の見直しおよび関係法令改正のため、令和3年4月1日より様式を一部変更しており、定期報告関連の様式において押印は不要となりました。</p>