

定期報告制度に関する Q&A

【一般事項について】

Q1. 定期報告制度とは何ですか？

大勢の人が利用する特定用途の建築物と設備について、施設の使用が開始された後も適法な状態の維持を促進する目的で、所有者・管理者が定期的に調査・検査を行い、その結果を特定行政庁に報告する制度です。

Q2. 定期報告の対象になるものは何ですか？

定期報告制度には下記の種類があり、種別ごとに対象となる建築物・設備が異なります。それぞれ対象の詳細については、愛知県の定期報告制度ウェブサイトをご覧ください。

① 特定建築物の定期調査報告（建築基準法第 12 条第 1 項）

- ・国と愛知県が定める建物用途と規模に該当する「特定建築物」が対象となります。

② 建築設備の定期検査報告（建築基準法第 12 条第 3 項）

- ・「愛知県建築基準法施行細則」で定める、「特定建築設備等」が対象となります。
- ・報告の対象となる設備は、「特定建築物」に設けられたものに限られます。

③ 防火設備の定期検査報告（建築基準法第 12 条第 3 項）

- ・国が政令で定める「特定建築設備等」である防火設備が対象となります。
- ・報告の対象となる設備は、政令で定められる建築物に設けられるものに限られます。

④ 昇降機等の定期検査報告（建築基準法第 12 条第 3 項）

- ・国が政令で定める「特定建築設備等」である昇降機・遊戯施設が対象となります。
- ・昇降機は、設置される建築物の用途・規模に関わらず、国土交通大臣が報告不要と定めるもの以外の昇降機で報告が必要になります。

Q3. 報告対象建物を所有・管理していますが何をすればいいですか？

所有・管理している建築物・設備が報告時期を迎えたら、調査・検査の資格を有する者に依頼して、その結果を特定行政庁に報告してください。

定期報告の種類又は建築物の用途によって、報告の時期と周期が決まっています。報告は一度だけでなく、報告の周期を迎えるたびに、調査・検査して報告する必要があります。

Q4. 定期報告に費用はかかりますか？

愛知県への提出に手数料等はかかりません。調査・検査を点検会社等へ依頼する際は料金が発生します。詳細は依頼先の点検会社等へご確認ください。

Q5. 報告は任意ですか？報告しなければどうなりますか？

定期報告制度は、建築基準法で定められる所有者・管理者に課せられる義務制度です。報告を怠る、又は虚偽の報告をした場合、行政指導や罰則が科せられます。

Q6. 定期報告の対象ではない建物は何かする必要がありますか？

報告対象でない建築物は、調査・検査及び報告の提出は不要です。
しかし、全ての建築物はその所有者・管理者が適法な状態に維持することを努める義務があるため、必要に応じて点検や改修を行ってください。

Q7. 報告する義務は誰が負っていますか？

対象の建築物・設備の所有者・管理者が報告を行う必要があります。所有者と管理者が別である場合は管理者が報告してください。

ここでの管理者とは、単に清掃等の委託を受けている管理会社ではなく、施設の長期的な維持管理・修繕に関与している管理会社や組合等を指します。

Q8. 定期報告の調査・検査は誰に依頼すればいいですか？

定期報告の調査・検査は、一級・二級建築士が国土交通大臣が定める資格者が実施する必要があります。依頼する際はこれらの資格者が所属する建築士事務所や点検会社をご利用ください。

参考として、一般財団法人愛知県建築住宅センターがウェブサイト上で調査・検査を請け負っている会社の名簿を公開しております。なお、愛知県から資格者の紹介は致しかねます。

Q9. 所有・管理している建物が対象か知る手段はありますか？

愛知県ウェブサイト上で定期報告制度の対象となる条件を公表しておりますので、建物の用途・規模から判断ください。対象に該当するかわからない場合は、建築指導課へお問合せください。

なお、名古屋市・春日井市・一宮市・岡崎市・豊田市・豊橋市の6市内の建物については、各市で定期報告制度を所管しておりますので、所在する市担当課へお問合せください。

過去に報告を提出したことがある、新築時に確認申請等で申告している等の建物に対しては、報告時期の近くでご案内の通知を差し上げています。

Q10. 案内が届かない建物は報告の必要がないと考えていいですか？

対象施設の条件に該当する場合は、案内通知の有無に係わらず報告が必要です。これまで報告対象でなかった、宛先の住所変更をした等の場合、通知を届けることができないことがあります。

Q11. 定期調査の案内通知が届いたが設備の検査は不要ですか？

報告対象の設備が設置されている場合は、案内通知に記載が無くても検査する必要があります。

なお、複数種類の報告が必要な施設への通知は、1通にまとめてお送りしています。

Q12. 消防の検査を受けているが定期報告は必要ですか？

定期報告は消防法の点検等とは別に行う必要があります。ビル管理法等の他法令で行う検査・報告制度についても同様です。

Q13. 報告や変更届はどこへ提出したらいいですか？

愛知県の報告受付は下記の機関で行っております。下記窓口へ提出してください。

＜特定建築物の定期調査報告、建築設備、防火設備の定期検査報告＞

一般財団法人 愛知県建築住宅センター 評価部 評価審査課

名古屋市中区栄四丁目3番26号 TEL：052-264-4053

＜昇降機等の定期検査報告＞

一般社団法人 中部ブロック昇降機等検査協議会

名古屋市中区錦三丁目15番15号 TEL：052-962-1776

Q14. 通知に記載されている情報が間違っています。

通知は建築時の申請情報や過去に提出された報告情報から作成しているため、通知先のお名前、施設の名称・地番の変更・更新がありますと、古い情報で作られた通知が届く場合がございます。

記載情報に間違いや更新がありましたら、お手数ですが定期報告対象建築物（変更・休止・除却・再使用）届出書に変更した事項等を記して、提出願います。

Q15. 通知で報告を求められているが対象の設備が設置されていません。

報告対象となる報告種類に間違いや更新がありましたら、愛知県建築指導課までご連絡頂くか、お手数ですが定期報告対象建築物（変更・休止・除却・再使用）届出書に対象の設備が無い旨を記して、提出願います。

Q16. 施設を除却した、売却して手放したがどうしたらいいですか？

施設を除却した場合、定期報告対象建築物（変更・休止・除却・再使用）届出書で除却した旨を報告してください。除却状況を確認できましたら通知等の案内が届かないように対応します。

売却については、上記の様式により所有者等の変更を届け出てください。

Q17. 施設の用途を変更したがどうしたらいいですか？

定期報告対象建築物（変更・休止・除却・再使用）届出書で、用途や施設名等を変更した旨を報告してください。

用途変更の結果、報告が必要なくなる、報告時期が変わることがあります。必ず変更後の用途がどうなるのか記載してください。変更で報告の要否、報告の時期に影響が出るかわからない場合、建築指導課までお問い合わせください。

Q18. 施設を休止することになったがどうしたらいいですか？

定期報告対象建築物（変更・休止・除却・再使用）届出書で、休止する期間を報告してください。

施設を休止している期間中の定期報告は対応不要ですが、休止明けが報告が必要な時期の最中である場合、その報告時期から報告を再開する必要があります。

休止が明けた場合は、休止時と同じように再使用の届出を提出してください。

Q19. 新築したばかりですが報告は必要ですか？

新築した施設の定期報告は、完了検査後に検査済証の交付を受けた日を基準日として、基準日直後の報告時期に限り報告が免除されます。基準日がその施設用途の報告時期の最中である場合、基準日が属する報告時期が免除される「直後の報告時期」となります。。

例のような R7 年 9 月が基準日のホテル・旅館では、定期調査は 3 年周期の報告時期が過ぎているため次回 R10 年度の報告が免除、定期検査は 11 月までが報告時期なので免除されるのは R7 年度の報告となります。

例：ホテル・旅館を新築した場合

基準日 (検済交付日)	R7.5	R7.6	R7.7	R7.8	R7.9	R7.10	R7.11	R7.12	
定期調査 (3 年毎報告)		ホテル旅館 調査報告時期(6 月～8 月)							
		免除される直後の時期：R7 年度 初回の報告時期：R10 年度			免除される直後の時期：R10 年度 初回の報告時期：R13 年度				
定期検査 (毎年報告)		ホテル・旅館 検査報告時期(6 月～11 月)							
		免除される直後の時期：R7 年度 初回の報告時期：R8 年度							免除：R8 年度 初回：R9 年度

【対象建築物・設備について】

Q20. 事務所は定期調査の対象になりますか？

施設の階数が5以上かつ、事務所の延べ面積が1,000㎡超かつ、事務所用途に供する部分が3階以上か地階にある場合、定期調査の対象になります。

なお、愛知県では上記にあてはまらない階数3以上かつ、事務所面積が200㎡超の事務所（小規模民間事務所等）は、報告対象ではありません。

Q21. 複数の用途が複合した施設の用途はどうなりますか？

用途の組み合わせによって定期報告制度上の取扱いが異なります。

物販店舗＋事務所のように、報告対象の用途の中から2つ以上が複合している用途は「複合用途建物」と扱われます。

事務所＋工場のように、報告対象の用途とそれ以外の用途の組み合わせですと対象となる用途単体、例の場合は事務所として扱われます。

Q22. 共同住宅は定期調査の対象になりますか？

愛知県は共同住宅を特定建築物に指定していないため、対象になりません。

共同住宅として建設された施設であっても、サービス付き高齢者向け住宅や老人ホーム等として利用される施設は、就寝用の福祉施設用途に該当し、報告対象となります。

Q23. 工場、物流倉庫は定期調査の対象になりますか？

工場、倉庫ともに単体では報告対象にはなりません。

事務所等の対象用途が併設されている場合は、報告が必要となる場合があります。

Q24. 入院設備のない診療所は定期調査の対象になりますか？

定期調査の対象用途は、入院設備のある有床診療所・病院が対象です。

無床の診療所は対象に含まれません。

Q25. 集会場はどのようなものが対象になりますか？

文化会館、市民ホール、多目的ホール、結婚式場、葬祭場、セレモニーホール、大会議室など不特定多数の者が集会等に利用する建築物又はその部分が対象になります。

特定の者が利用する学校講堂、企業の会議室、研修室等は該当しません。

Q26. 敷地内に複数の建物がある場合両方とも対象になりますか？

報告の対象になるかどうかの判断は、棟ごとに個別に行ってください。複数棟が対象になる場合、棟ごとに報告が必要になります。

Q27. 対象用途が避難階にあるとはどういう意味ですか？

避難階とは、直接地上に出ることができる階を指します。通常であれば 1 階が避難階となりますが、敷地に高低差がある場合等で、複数の階が避難階になることがあります。

対象用途が避難階のみにある場合は定期調査の対象外となります。

Q28. 対象規模で計上する面積はどこまで含めればいいですか？

対象用途に供する部分のほか、対象用途に付属する部分の面積も計上してください。

用途に付属する部分とは、物品販売店舗のバックヤード、病院やホテルの食堂・売店、事務室、倉庫、機械室、対象用途に関連する避難経路などを指します。

Q29. 対象・対象外が混在する建物はどこまで調査すればいいですか？

対象用途の物品販売店舗と対象外のサービス店舗両方がテナントに入った商業ビルのようなケースにおいては、規模条件の面積・階数を満たしているかどうかの判断は対象用途（物販店舗）部分のみで行います。

対象・対象外用途が混在する施設を調査・検査する場合、対象・対象外用途の部分が区画されているなら、対象外用途の部分は調査・検査する必要はありません。

ただし、定期調査においては敷地や建物外壁の状態を確認する項目があるため、区画している対象外用途であっても、これら一部項目は調査が必要となる場合があります。

Q30. 建築設備の定期検査は何が対象になりますか？

愛知県は、下記の設備を建築設備の定期検査で報告すべき特定建築設備に指定しています。

- ・換気設備（換気機及び排気機を設けた換気設備並びに空気調和設備に限る）
- ・排煙設備（自然排煙設備を除く）
- ・非常用の照明装置（照明器具内に予備電源を内蔵したものを除く）

上記にあてはまらない建築設備であっても、法令に基づく設置状況の確認や作動の状況等を定期調査で報告する必要があります。

Q31. 定期検査の対象にならない建築設備は検査不要ですか？

特定建築設備等以外の建築設備は、定期検査の対象にはなりませんが、作動の状況の確認等一部の項目は定期調査で確認する必要があります。

Q32. 定期調査対象外の施設でも建築設備の検査は必要ですか？

定期検査の対象になる建築設備は、定期調査の対象である特定建築物に設置された設備に限ります。特定建築物ではない施設に設置された建築設備は報告不要です。

Q33. 防火設備の定期検査は何が対象になりますか？

下記の防火設備のうち、随時閉鎖又は作動できるものが報告の対象になります。

- ・防火扉
- ・防火シャッター
- ・耐火クロススクリーン
- ・ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備

防火設備の定期検査対象にならない常時閉鎖された防火設備については、定期調査にて調査・報告が必要です。

Q34. 定期調査対象外の施設でも防火設備の検査は必要ですか？

防火設備の定期検査は、定期調査の対象となる施設以外に、病院・有床診療所・就寝用の福祉施設で当該床面積が 200 m²を超える施設も防火設備の報告が必要となります。

床面積が 200 m²を超える病院・有床診療所・就寝用の福祉施設については、定期調査の報告が必要ない規模の施設や平屋建てのような避難階しかない施設であっても、防火設備の検査・報告が必要になりますのでご注意ください。

Q35. 定期検査の対象になる昇降機を教えてください。

定期検査の対象になるのは、建築基準法施行令第 129 条の 3 第 1 項に規定されるエレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機となります。検討されている昇降機が当該法令にあてはまるかどうかは、設置時の確認申請書類等でご確認ください。昇降機については、設置された施設の用途や規模に限らず報告対象となります。

なお、昇降機のなかでも、下記に該当する場合は対象外となります。

- ・ホームエレベーター（かごが住戸内のみを昇降するもの）
- ・労働安全衛生法の性能検査を受けるエレベーター
- ・テーブル型（出し入れ口の下端が床面から 50 cm 以上高いもの）の小荷物専用昇降機

【報告書類について】

Q36. 報告書は何を添付して提出すればよいですか？

定期報告の提出書類は次のとおりです。

＜調査・検査共通＞

- ① 定期調査（検査）報告書
- ② 定期調査（検査）報告概要書
- ③ 調査（検査）結果表

＜定期調査＞

- ④ 調査結果図
- ⑤ 関係写真
- ⑥ 知事が別に定める書類（付近見取図、配置図、各階平面図、建築設備図）

＜定期検査（建築設備）＞

- ④ 調査結果表 別表
- ⑤ 関係写真
- ⑥ 知事が別に定める書類（各階平面図、建築設備図、認定等概要書）

＜定期検査（防火設備）＞

- ④ 検査結果図
- ⑤ 関係写真
- ⑥ 知事が別に定める書類（各階平面図、建築設備図、認定等概要書）

報告書類の様式については、愛知県ウェブサイトから入手できます。

Q37. 報告書は 1 部でいいですか？ 保管する必要はありますか？

報告書は 1 部で結構ですが、提出頂いた報告書は審査後に返却されませんので、控えが必要でしたらご用意ください。次回報告で過去の報告資料を参照するほか、建物を維持管理する際に役立ちますので適切な保管をお勧めします。

Q38. 過去の定期報告書類を見ることはできますか。

概要書という施設情報と調査結果の概要を記載した書類でしたら、どなたでも閲覧が可能です。閲覧を希望する場合は、施設の所在市町村を所管する建設事務所までお問合せください。（各市町村の所管建設事務所は、愛知県定期報告制度のウェブサイトをご覧ください）

Q39. 各種図面はどのように用意すればいいですか？

新築・改修時の図面や過去の報告で添付した図面など既に図面がある場合、それをもとに作成するのが一般的です。改修や用途変更により図面と現在の状態が異なっている場合や、図面に要求される記載事項が不足している場合には、既存の図面に手を加える必要がありますのでご注意ください。

既存の図面が無い場合には、新たに図面を書き起こす必要があります。

Q40. 報告を提出した後は何かすることはありますか？

報告書に不足書類等がありましたら、訂正事項をご連絡させていただきます。不備がなく受理された後は、報告内容を審査し、結果の通知をお送りしています。

調査・検査の結果に要正項目がある場合、結果通知で改修すべき内容をお伝えしますので、改修の計画を立てて「防災改修計画書」を提出してください。

Q41. 結果通知の「改修すべきもの」等はどう対応したらいいですか？

「改修すべきもの」は、法令上適合すべき項目が適合しておらず、是正の必要があることを示しています。調査・検査を行った資格者等と相談のうえ、「防災改修計画書」を提出してください。

「改修に努められたいもの」は、施設を建てた当初は適合していましたが、現行の法令には適合していない項目（既存不適格）であることを示しています。「改修すべきもの」と違い改修計画書の提出等は求められませんが、適切な維持管理のため改修に努めるようにしてください。

【調査・検査内容について】

Q42. 調査・検査内容を解説した資料はありますか？

愛知県から発行している書籍等はありません。

一般財団法人日本建築防災協会が発行する「特定建築物定期調査業務基準」や一般財団法人日本建築設備・昇降機センターが発行する「建築設備定期検査業務基準書」等の国土交通省告示を解説した書籍がありますので、それらを参照ください。

Q43. 外壁タイル等の全面打診はいつ必要になりますか？

通常の定期調査では、手の届く範囲でテストハンマーによる打診等による確認とその他部分を目視等での確認を行いますが、ここで異常が認められた場合は、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的な打診等が必要になります。

また上記以外に、竣工後、外壁改修後又は全面打診の実施後のいずれかの時期から 10 年を超えた直後の定期調査でも全面打診による調査が必要になります。

Q44. 全面打診が必要になる外壁はどのようなものですか？

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タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタルを仕上げ材とした外壁が該当します。

外装仕上げ材の仕様によっては、全面打診以外の調査方法とすることができる、歩行者等の安全を確保するための対策を講じていると取り扱うことができる等の技術的助言が発出されています。

参考：建築物の定期調査報告における外壁の外装仕上げ材等の調査方法について(技術的助言) (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001758798.pdf>)

参考：建築物の定期調査報告における落下防止措置付き外壁タイルの取扱いについて(技術的助言) (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001758799.pdf>)

Q45. 全面打診はどのように実施すればいいですか？

一般的にテストハンマーによる打診により実施し、手の届かない高所は高所作業車や仮設足場、ゴンドラを使ってを調査します。

また、テストハンマーによる打診と同等の調査方法として、無人航空機（ドローン）を使った赤外線調査があります。詳細は一般財団法人日本建築防災協会が設置する検討委員会でまとめられたガイドラインがありますので参照ください。

参考：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 (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001474154.pdf>)

【令和 7 年 7 月施行の改正について】

Q46. 改正によって何が変わりますか？

定期報告制度関係告示の改正によって、主に定期調査・検査項目の重複の解消や合理化、赤外線装置・可視カメラ・センサー等の新技術による調査・検査可能となる等の変更があります。

詳細は国土交通省から説明資料が公表されていますので参照ください。

参考：定期報告告示の見直しについて

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001860339.pdf>)

また、告示改正に併せて愛知県建築基準法施行細則を改正しました。

告示改正による合理化の影響を受ける常時閉鎖式防火扉、換気設備（第一種換気設備及び空気調和設備を除く）、可動式防煙壁、非常用の照明装置（予備電源内蔵型）の作動の状況の確認等が、細則で定期調査の報告項目として整備しました。これにより、常時閉鎖式防火扉等は告示の改正後も変わらず定期調査で調査し、報告することとなります。

また、告示及び細則の改正を受け、調査（検査）結果表の様式を変更しました。

Q47. 既に調査・検査を済ませていますが、影響ありますか？

告示改正と愛知県の細則改正は、ともに令和 7 年 7 月 1 日より施行・適用されました。

施行前に調査・検査を着手している場合は、改正前の基準で調査・検査し、改正前の様式で報告することが可能です。施行前に調査等を行っていれば、報告書を改正施行後に提出する場合でも改正前の様式で提出頂けます。

改正の施行以後に調査・検査を着手する場合は、改正後の基準で調査・検査し、新様式での報告が必要となります。

Q48. 常閉防火扉の運動エネルギー等の確認は必要無くなりましたか？

常閉防火扉の閉鎖時間の測定、運動エネルギーの確認については、調査結果表の「人の通行の用に供する部分に設ける防火扉の作動の状況」にて改正前と同様に確認することとなります。

常閉防火扉をはじめ改正により定期調査に加わった報告項目の詳細は、愛知県建築基準法施行細則第三条第 3 項をご覧ください。