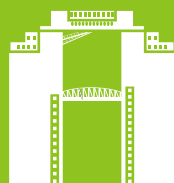


令和6年度版

建築基準法第12条に基づく

定期報告 制度

大阪の安全と
安心のために



好きやねんこの街この家! 守ろう安全 築こう安心
一般財団法人 大阪建築防災センター

定期報告制度とは？ 建築物の安全対策と維持管理を目的とした制度です

建築物は時間の経過とともに建築物本体の劣化や設備の性能低下が起こります。

それらの問題を早期に発見し、危険を未然に防ぐことが定期報告の目的です。

建築物の現状を把握し維持保全に努めることで防災・減災に繋がっていくことが所有者・管理者の責務です。

過去の事故例と対応策

平成16年 6月

小学校で降下してきた防火シャッターに児童が挟まれ重傷

平成17年12月

防火設備(防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン)に危害防止装置等の設置が義務付けられる。

平成17年 6月

ビルの外壁タイルが落下し2名負傷

平成18年 6月

誤作動したエレベーターに高校生が挟まれ死亡 定期報告の重要性が問われる

平成20年 4月

定期報告の調査・検査の項目・方法・判定基準を法令で明確化
調査・検査内容の強化が求められた。

外壁タイル等の全面打診調査、換気・排煙風量測定、
非常用照明装置の 30 分点灯、照度測定が盛り込まれる。



平成25年10月

診療所の火災で防火戸が閉まらず、多数が死亡

平成28年 6月

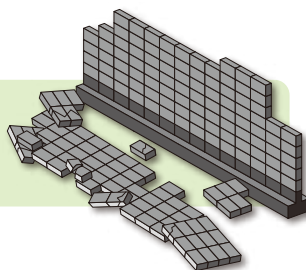
定期報告の対象建築物の改正、資格者制度の改正、防火設備検査が新設された。

平成30年 6月

大阪北部地震でコンクリートブロック塀が倒壊し 2 名死亡

平成30年 8月

大阪府内建築行政連絡協議会より
「定期報告における既存ブロック塀等の調査・報告の徹底について」
としてブロック塀の有無など報告書記載の徹底が発せられた。



宅地建物取引業法が改正されています (平成 30 年 4 月 1 日施行)

既存建築物の売買・交換時の重要事項の説明で、定期報告書の保存の有無を示すことが義務付けられています。
不動産の取引において、定期報告の実施がより重要になっています。

■宅地建物取引業法

第35条

宅地建物取引業者は、建物の売買、交換に対して、宅地建物取引士に、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

六の二

□ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び※維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況
※定期報告書

建築計画概要書の様式に定期報告に関する項目が追加されました

(令和 4 年 4 月 1 日施行)

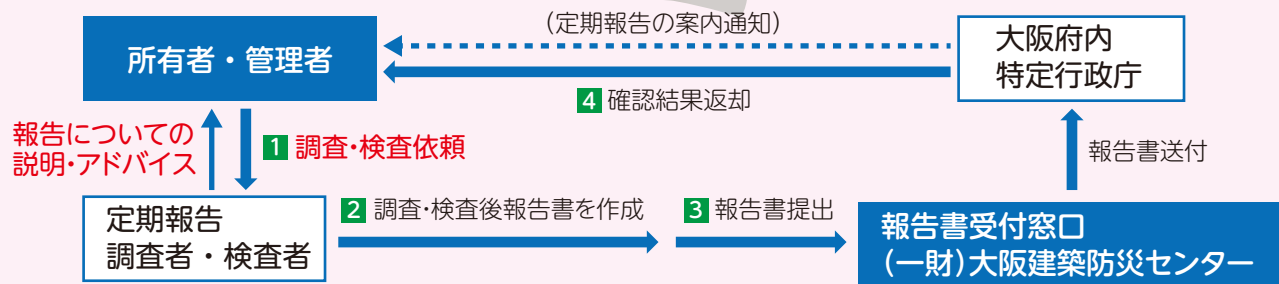
令和 3 年 4 月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、

特定行政庁における定期調査報告の指導の実効性を高めるため、建築計画概要書に

「建築基準法第 12 条第 1 項の規定による調査の要否」・

「建築基準法第 12 条第 3 項の規定による検査を要する防火設備の有無」を記載する項目が追加されました。

定期報告の流れ



- 1 所有者・管理者の方は有資格者に建物の調査・検査を依頼(報告書作成含む)してください。
※(参考)メンテナンスを委託している管理会社、建物の設計や工事を行った建設会社、又は大阪建築防災センターへご相談ください。

- 2 有資格者は必要な調査・検査を行い、報告書を作成します。

- 3 作成された報告書を(一財)大阪建築防災センターに提出します。

- 4 提出された報告書は各特定行政庁にて確認され、確認結果は報告者に返却されます。

※ 大阪建築防災センター『講習会受講者名簿』(参考)
<https://www.okbc.or.jp/report/research/#seminar>



調査・検査のできる有資格者

特定建築物の定期調査(建築基準法第12条第1項) 調査資格者: 1・2級建築士、特定建築物調査員
建築設備の定期検査(建築基準法第12条第3項) 検査資格者: 1・2級建築士、建築設備検査員
防火設備の定期検査(建築基準法第12条第3項) 検査資格者: 1・2級建築士、防火設備検査員

昇降機等の定期検査報告に関しては、一般社団法人近畿ブロック昇降機等検査協議会 tel 06-6228-1623 にお問合せください。

Q & A

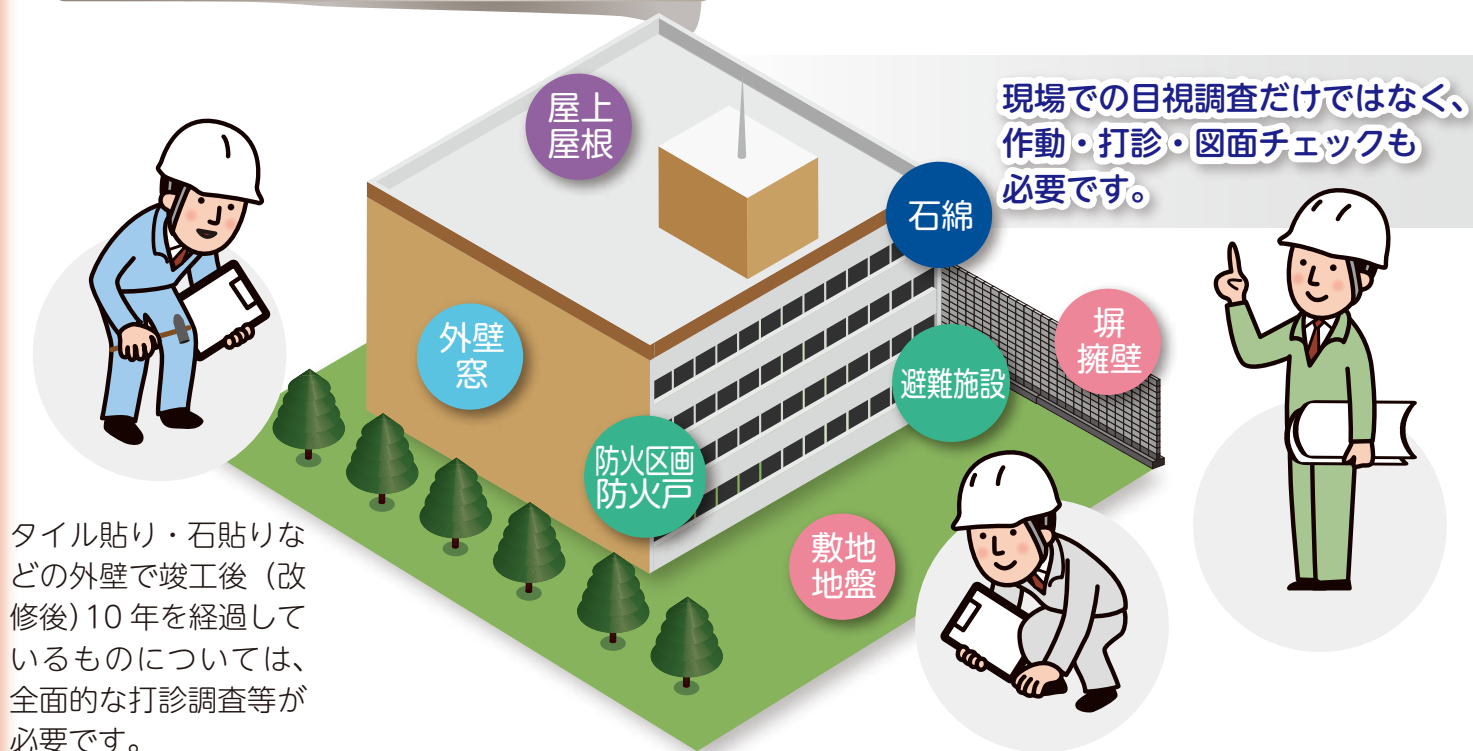
1. 定期報告って、せなあかんの? (参照 P.6: 関連法令他)
定期報告は建築基準法第12条第1項及び第3項で定められた報告義務です。必ず行ってください。
2. 初めて聞いたけど、定期報告制度っていつから始まったん?
昭和25年(建築基準法施行当初)から定められており、特定行政庁が報告を求めることができたものでした。
昭和34年に定期検査制度として法改正され、昭和45年に現在の元となる内容が確立しました。
大阪府内では、周知期間を経て4年後の昭和49年4月1日より実施されています。
3. 通知書が来てへんから報告せんでもええやんな? (参照 P.5: 大阪府内の定期報告対象建築物と報告時期)
所有者等の変更により通知書が届かない場合がありますが、通知書の有無に関わらず建築物が対象の要件を満たしていれば報告の義務があります。
4. 調査・検査って、自分でやってもええの? (参照 P.2: 調査・検査のできる有資格者)
調査・検査には専門知識と技術が必要になるため、建築基準法で定められた有資格者のみが実施できます。
5. 建ってすぐやのに報告せなあかんの?
新築(又は全改築)の場合に限り、初回のみ免除となります。但し、次の条件が必要です。
(建築基準法第7条又は第7条の2に基づく)完了検査に合格し、検査済証の交付を受けた場合、その直後(検査済証の交付年月日の年度の次)の対象年度が1回免除されます。
6. 調査・検査の費用ってどれぐらいかかるもんなん?
費用の目安となる業務費用基準等はありません。建築物の規模や構造、図面等の保管状況等により費用が異なります。(公正取引委員会によると、業務費用基準等の提示は不可となっております。)
調査・検査のできる有資格者から見積を取るなど、各自でご確認ください。
7. 改善計画書・改善完了報告書の提出は、どうしたらええの? (参照 P.7)
いずれの書類も特定行政庁が様式を定めております。
改善予定や結果が具体的に定まりましたら、必要事項を記入の上、各特定行政庁にご提出ください。
尚、詳しい内容については特定行政庁ごとに異なりますので、各特定行政庁にご確認ください。
8. 定期報告済証はどこに貼ったらええの?
貼付は任意のため、貼付箇所の指定はありませんが、できるだけ建物の利用者から見える箇所に貼付いただければ幸いです。
※報告済証は、(一財)大阪建築防災センターが定期報告書の受付完了の証として支援サービスご利用の方へ発行しております。



特定建築物の調査

3年
に一度

調査については、調査方法・判定基準が定められています。
(平成 20 年国土交通省告示第 282 号)



タイル貼り・石貼りなどの外壁で竣工後（改修後）10 年を経過しているものについては、全面的な打診調査等が必要です。

3 年に 1 度の調査 を行い、事故を未然に防ぎましょう。

また、建築物を長く使用するために、調査結果に基づく修繕計画を立てましょう。

敷地及び地盤について

建築物周辺の地盤・敷地内排水路の状況、塀・擁壁の状況を調査します。

H30 年大阪北部地震では、
コンクリートブロック塀の倒壊事故が発生し、死傷者が出ています。
→危険なブロック塀はありませんか？

建築物の外部について

基礎、外壁、窓、広告板等を調査します。
タイル仕上などの外壁については打診調査（必要に応じ全面打診）が必要です。

外壁タイルやモルタルの落下事故が発生し、死傷者が出ています。
→定期的な外壁タイルの打診調査等を行なっていますか？

屋上及び屋根について

屋上・屋根の防水、排水、劣化状況を調査します。

屋上パネルや看板の落下事故が発生し、死傷者が出ています。
→屋上や屋根の構築物に飛散や落下の恐れはないですか？

建築物の内部について

防火区画、防火戸、内部の床、壁、天井の状況を調査します。常時閉鎖の防火戸については、作動及び安全性の確認を行います。

避難施設等について

廊下、階段等の避難経路、避難バルコニー、排煙設備、非常用の照明装置の状況を設計図書や現場で調査します。

その他

避雷針、煙突などについて調査を行います。

万一、火災が発生した場合、防火区画や防火戸が適正に機能すれば延焼を抑え被害を最小限に食い止めることができます。
また、避難のための通路や階段、設備が適正に設けられ、且つ機能が保たれておれば、迅速に避難し命を守ることができます。

- ・防火戸は正常に開閉できますか？
- ・避難に障害となる物品は放置されていませんか？
- ・排煙口がふさがれたり排煙機が故障していませんか？
- ・非常用照明は点灯しますか？

建築設備の検査

毎年
1回

検査については、検査方法・判定基準が定められています。
(平成 20 年国土交通省告示第 285 号)

1 機械換気設備 風量測定等で検査します。

◎窓の無い居室（無窓の居室）と集会場等の居室が対象です。

CO₂ の濃度が 1000ppm を超える居室は換気が不十分であり、さらに空気環境が悪化すれば、頭痛・めまい・倦怠感・吐き気など人体に悪影響を及ぼします。

屋内

無窓

CO₂・
1000ppm超
換気不足

◎ガス機器等を使用する室が対象です。

換気が不十分であると、ガス機器等の排ガスによる空気汚染や酸素不足による不完全燃焼となり、一酸化炭素中毒を引き起こす恐れがあります。

CO6ppm超
換気不足

一酸化炭素
中毒
キケン!!

2 機械排煙設備 風量測定等で検査します。

避難時に煙にまかれないように、火災で発生した煙を屋外に排出する設備です。

いざという時に
排煙機が能力を
発揮できますか？

3 非常用の照明装置 30 分以上の点灯検査、照度測定等を行います。

火災や地震などで建物が停電した時でも、暗闇でパニックにならず安心して避難できるように設置された照明装置です。

停電のとき
30 分以上
点灯しま
すか？

誘導灯は
消防設備のため
定期検査の
対象では
ありません

防火設備の検査

毎年
1回

検査については、検査方法・判定基準が定められています。
(平成 28 年国土交通省告示第 723 号)

※消防点検とは異なります。

火災の拡大を最低限に留め、また避難経路を確保するための設備です。防火設備が働かないような状況では、人命に関わる危険が生じる為、維持保全に努め、**設置・連動の状況を検査し作動を確認します。**

1 防火扉 ※常時閉鎖の防火扉等は「特定建築物の調査」で報告します。

「防火区画」を構成するために設けられている
随時閉鎖式の扉です。

きちんと閉まらない
ことにより火 又は、
煙が蔓延し、防火扉
の向こうへ広がります

2 防火シャッター

「防火区画」を構成するために設けられている
シャッターです。

3 耐火クロススクリーン

スクリーン(巻き取り式又はバランス式)による防火
設備です。

4 ドレンチャー その他の水幕を形成する防火設備

霧状の水を散水する事により、防火区画を形成する
防火設備です。

大阪府内の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）

令和 6 年度版

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 7年 10年 13年 (以降3年 ごとに1回)	対象外	毎年 1 回 対象規模は 左記に同じ	
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		①5階以上に対象用途があり、3,000㎡以上あるもの				
事	事務所 その他これに類するもの						
集	公会堂・集会場						
映	劇場・映画館・演芸場 観覧場(屋外観覧場は除く)		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 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		①3階以上に対象用途があり、100㎡を超えているもの※2				
病	病院		②2階部分の対象用途の床面積が 300㎡以上あるもの (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り)	令和 8年 11年 14 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
診	診療所 (患者の収容施設があるもの)		③地階に対象用途があり、100㎡を超えているもの※3				
児	児童福祉施設等(※6) (要援護者の入所施設があるもの)		㉠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 (㉠のみ防火設備の定期報告に限る。)				
百	混	百貨店・マーケット 展示場・物販店	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 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				
飲		飲食店					
遊		キャバレー・カフェー・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					
浴		公衆浴場					
遊個		個室ビデオ店等 (※7に該当するものに限る)				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	
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 ③地階に対象用途があり、100㎡を超えているもの※3 ㉠200㎡を超えているもの (㉠のみ防火設備の定期報告 に限る。)			令和 6年 9年 12年 (以降3年 ごとに1回)	
共特	共同住宅 (サービス付高齢者向け住宅に限る)						
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」「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。
(共、共特の建築設備検査は、共用部分に限る。)

※6 助産施設、乳児院及び障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設及び更生施設、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、障害者支援施設及び福祉ホーム、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(サービス付高齢者向け住宅除く)の防火設備検査は、共用部分に限る。

関連法令他 (要旨)

■建築基準法

- 第1条 (目的)
この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。
- 維持保全について
- 第8条 (維持保全)
建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備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。
- 第8条第2項
安全上、防火上又は衛生上特に重要である特殊建築物等の所有者または管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じその建築物の維持保全に関する準則又は計画※を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。
- ※詳しくは『建築・設備維持保全計画の作り方・活用の仕方』公益社団法人ロングライフビル推進協会 (BELCA) 刊行をご確認ください。
- 定期報告について
- 第12条第1項
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及び特定行政庁が指定する建築物 (以下特定建築物という) の所有者または管理者は、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特定建築物調査員にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 第12条第3項
特定建築設備等 (昇降機・特定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をいう) 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及び特定行政庁が指定するものの所有者または管理者は、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※建築設備等検査員に検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- ※建築設備にあっては建築設備検査員、防火設備にあっては防火設備検査員
- 罰則について
- 第101条第1項第二号
第12条第1項または第3項の定期報告をしなかった者、又は虚偽の報告をした者は100万円以下の罰金に処する。

■建築基準法施行規則

- 報告時期及び報告内容について
- 第5条第1項
法第12条第1項の規定による報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね6月から3年までの間隔において特定行政庁が定める時期 (大阪府内の場合は3年) とする。ただし、新築等の検査済証の交付を受けた直後の報告時期を除く。
- 第5条第2項
法第12条第1項の規定による調査は、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして行うものとし、当該調査の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。
- 第6条第1項
法第12条第3項の規定による報告の時期は、建築設備又は防火設備 (以下「建築設備等」という。) の種類、用途、構造等に応じて、おおむね6月から1年までの間隔において特定行政庁が定める時期 (大阪府内の場合は1年) とする。ただし、新築等の検査済証の交付を受けた直後の報告時期を除く。
- また、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年の間隔とすることができる。 (H20年国土交通省告示285号参照)
- 第6条第2項
法第12条第3項の規定による検査は、建築設備等の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして行うものとし、当該検査の項目、事項、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。

定期報告支援サービス

一般財団法人 大阪建築防災センターの支援サービス内容

- 報告書作成支援 (形式等内容チェック・不備部のお知らせ・修正アドバイス) ●副本 (報告者控え) の返却 ●特定行政庁からの質疑等の連絡取次ぎ
- 行政庁受理結果の郵送返却 ●定期報告済証の発行 ●郵送での受付の実施 ●調査・検査内容のアドバイス・相談
- 建築物の維持保全のためのアドバイス

調査対象	面積・内容区分	金額 (税込)
特定建築物	1,000㎡未満のもの	4,000円
	1,000㎡以上 3,000㎡未満	6,000円
	3,000㎡以上 5,000㎡未満	8,000円
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000円
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	13,000円
	20,000㎡以上 40,000㎡未満	15,000円
	40,000㎡以上 50,000㎡未満	20,000円
	50,000㎡以上 100,000㎡未満	25,000円
	100,000㎡以上 150,000㎡未満	30,000円
	150,000㎡以上 200,000㎡未満	40,000円
	200,000㎡以上のもの	50,000円

検査対象	面積・内容区分	金額 (税込)
建築設備	機械 換気設備 機械 排煙設備 非常用の照明装置	設備が1種類の場合 3,000円 設備が2種類の場合 6,000円 設備が3種類の場合 9,000円
	防火設備	
	対象面積 ※2	3,000㎡未満のもの 3,000円 3,000㎡以上 10,000㎡未満 6,000円 10,000㎡以上のもの 9,000円
事前相談料 1記号番号ごとに ※3		3,000円

※1 報告対象面積:対象となる棟の床面積合計から、対象外用途の面積を除いた面積です。 (定期調査報告書 (建築物) 第二面 3.ロ.報告対象用途の床面積の合計)

※2 対象面積:敷地内の床面積合計から、対象外となる棟の床面積を除いた面積です。 (定期検査報告書 (防火設備) 第二面 1.ハ.対象面積)

※3 遠方受付・オンライン提出ご利用時は必須です。

特定行政庁	担当部署	TEL
大 阪 府	都市整備部 住宅建築局 建築指導室 建築安全課	06-6210-9729
大 阪 市	【建築】計画調整局 建築指導部 監察課	06-6208-9312
	【設備】計画調整局 建築指導部 建築確認課	06-6208-9304
豊 中 市	都市計画推進部 建築審査課	【建築】 06-6858-2422
		【設備】 06-6858-2420
堺 市	建築都市局 開発調整部 建築防災推進課	072-228-7482
東大阪市	建築部 建築指導室 建築安全課	06-4309-3245
吹 田 市	都市計画部 開発審査室 監察担当	06-6384-1994
高 槻 市	都市創造部 審査指導課	072-674-7567
守 口 市	都市整備部 住宅まちづくり課	06-6992-1698
枚 方 市	都市整備部 審査指導課	072-841-1438
八 尾 市	建築部 審査指導課 監察係	072-924-8553
寝屋川市	都市基盤整備部 審査指導課	072-824-1181 (内線 2733)
茨 木 市	都市整備部 審査指導課 監察係	072-620-1661
岸和田市	まちづくり推進部 建設指導課 建築指導担当	072-423-9571
箕 面 市	みどりまちづくり部 審査指導室	072-723-2121 (内線 3454)
門 真 市	まちづくり部 建築指導課	06-6902-6341
池 田 市	都市整備部 審査指導課	072-754-6339
和 泉 市	都市デザイン部 建築・開発指導室	0725-99-8141
羽曳野市	都市開発部 建築指導課	072-958-1111 (内線 2555)

大阪府内 定期報告書受付窓口・お問合せ

一般財団法人 大阪建築防災センター

TEL 06-6943-7275

〒540-0012 大阪市中央区谷町3丁目1番17号
高田屋大手前ビル3階

【窓口営業時間】平日 9:15~16:00 (閉場)

【お電話でのお問合せ】平日 9:15~17:00

ホームページ

<https://www.okbc.or.jp/report/>

動画配信サイト「定期報告 WEB OSAKA」

<https://teiho-webosaka.stores.play.jp/>皆さまが必要とする情報を随時アップデート
しています。ぜひ、ご活用ください。