

【制度全般に係る事項】

Q1. 定期報告制度とは？

対象建築物・設備の維持管理について、その所有者や管理者が定期的に特定行政庁へ報告することによって適正化を確保し、利用者の安全・財産の保護を図ろうとする制度です。

現行の定期報告制度は、建築基準法の一部改正により、平成28年6月1日から施行されました。それに伴い名古屋市規則（名古屋市建築基準法等施行細則）も改正しています。主な改正点は、不特定多数の者等が利用する建築物など安全性の確保を徹底すべき建築物については法令により一律に定期報告の対象となります。また、名古屋市規則では、事務所その他これに類する用途を対象とし、これに伴い、報告時期等を新たに決めました。

＜主な改正点＞

- ・定期報告対象規模の拡大
- ・児童福祉施設等及び高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途の追加
- ・定期調査報告の報告時期を2年から3年に変更
- ・防火設備検査報告の追加（平成30年～）
- ・小荷物専用昇降機（フロアタイプ）の追加

Q2. マンション（共同住宅）は定期報告対象か？

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該当しない一般的な共同住宅や寄宿舍は、定期報告対象外です。

なお、複合施設に定期報告対象の用途が含まれる場合は定期報告対象となる場合がありますので、ご不明の場合はご相談ください。

Q3. 学習塾は定期報告の必要はあるか？

学校法人が運営する場合は「学校」に該当しますので、定期報告の対象外です。

学校法人以外の法人・個人が運営する場合は、「事務所その他これに類する用途」に該当し、指定期規模以上の場合は定期報告が必要になります。（規模の要件は、本市公式ウェブサイト内の「定期報告の対象及び報告時期」表3を参照してください。）

Q4. ショールームは物品販売店舗に該当するか？又、クリニックや理容・美容等のサービス業を営む店舗も定期報告の対象用途に含まれるか？

展示のみのショールームは展示場ですが、販売も行っている場合は物品販売店舗としても取り扱います。

入院設備（ベッド）のないクリニック（無床診療所）、理容・美容等のサービス業を営む店舗は、定期報告の対象外です。

Q5. 定期報告の対象外であれば、調査や検査の必要はないのか？

定期報告の必要はありません。ただし、建築基準法第8条第1項では建築物の用途・規模にかかわらず建築物の所有者、管理者または占有者は、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ることが定められていますので、必要に応じて調査、検査や改修等を行ってください。

Q6. 新築建物の定期調査・検査の初回の報告はいつすればよいのか？

新築建物の初回の報告時期については、本市公式ウェブサイト内の「定期報告の対象及び報告時期」内の、「新築建物の定期報告開始年度早見表（PDF形式）」を参照してください。

なお、この早見表は、新築、改築（建替え）建物について、建築基準法施行規則第5条第1項及び第6条第1項による、検査済証の交付を受けた“直後の時期”の報告免除を考慮し、用途ごとに検査済証の交付時期別に定期調査及び定期検査の報告開始年度がそれぞれ表記してあります。

①検査済証の交付を定期報告の時期内に受けた場合

名古屋市規則で定める定期報告の時期内に検査済証の交付を受けた場合は、交付を受けた時期が「直後の時期」となり、次回の定期報告時期からの報告となります。

②検査済証の交付を定期報告の時期外に受けた場合

名古屋市規則で定める定期報告の時期外に検査済証の交付を受けた場合は、交付後の最初の定期報告の時期が「直後の時期」となるため、その次の定期報告時期からの報告となります。ただし、増築、用途変更の場合は“直後の時期”から報告が必要です。

Q7. 1の建築物内に事務所・飲食店・物販店等が混在する場合、対象となる用途は？又、報告時期はいつになるか？

1の建築物内に複数の用途の施設が混在する場合は、各用途・規模について定期報告の対象かどうかを判断し、いずれかの用途・規模で定期報告の対象となる場合は、その建築物全体が定期報告の対象となります。（用途・規模の要件は、本市公式ウェブサイト内の「定期報告の対象及び報告時期」表3を参照してください。）

規模の要件はそれぞれの用途の施設ごとに判断されますので、事務所、飲食店等は別々に床面積を算定します。それぞれの用途の利用者が共有する廊下、階段、便所などの共用部分の床面積は、それぞれの施設の専用部分の床面積に応じて按分して各用途の床面積に算入してください。

なお、飲食店と物品販売店も別々に床面積を算定します。

一方、定期報告の報告時期については、建築物の各用途・規模において最も床面積が大きい用途を主たる用途とし、その用途の報告の時期が適用されます。

Q8. テナントビルの場合、定期報告の対象建築物に該当するかどうかの面積規模の算定は、各テナントの専用部分のみの面積で良いか？

当該用途に供する部分は、専用部分に加えて、階段、廊下、便所等の共用部分も含まれます。

Q9. 定期報告の概要書を閲覧できるか？

名古屋市住宅都市局建築安全推進課窓口（市役所西庁舎2階）へ申請いただければどなたでも閲覧していただけます。

Q10. 変更届はどのような場合に提出すればよいか？

以下の場合、名古屋市役所西庁舎2階の建築安全推進課に提出してください。なお、様式は本市公式ウェブサイト「定期報告に関する様式（暮らしの情報）」で掲載していますので、ご利用ください。

- ・所有者や管理者を変更するとき（会社名、住所、氏名等）
- ・建築物の名称・用途を変更するとき
- ・建築物の全てまたは一部を休止・再使用するとき
- ・建築物を除却するとき
- ・定期検査対象の建築設備・防火設備を設置したとき又は、なくなったとき

【調査者・検査者について】

Q11. 定期報告ができる業者を教えてください

名古屋市では特定の業者をご案内することはできません。

なお、「愛知県建築士事務所協会」のホームページの事務所検索の欄から愛知県内の建築士事務所を閲覧できます。

Q12. 建築士が調査員・検査員になる場合は、建築士事務所登録は必要か？

建築士が調査・検査を業として行う場合は建築士事務所の登録を受ける必要があります。

なお、所有者・管理者の自社内の一級建築士、二級建築士が調査・検査を行う場合その他無報酬で行う場合は、建築士事務所の登録を受ける必要はありません。

〔参考〕建築士法第23条

一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士又はこれらの者を使用する者は、他人の求めに応じ報酬を得て、設計、工事監理、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査若しくは鑑定又は建築物の建築に関する法令若しくは条例の規定に基づく手続の代理(略)を業として行おうとするときは、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所を定めて、その建築士事務所について、都道府県知事の登録を受けなければならない。

【調査・検査方法等に関すること（調査者・検査者向け）】

Q13. 定期報告の調査や検査のやり方の参考資料等があれば教えてください

定期調査に関しては「特定建築物定期調査業務基準」、防火設備に関しては「防火設備定期検査業務基準」が一般財団法人 日本建築防災協会より発行されています。

また、昇降機以外の建築設備に関しては「建築設備定期検査業務基準書」が一般財団法人 日本建築設備・昇降機センターより発行されています。

Q14. 定期調査報告では、タイル・石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の外装仕上げ材（波線部以下「外壁タイル等」）についての調査はどのようにすればよいか？

手の届く範囲でテストハンマーによる打診調査等で確認し、その他の部分は、肉眼もしくは双眼鏡などを使用して目視により確認してください。

これらにより異常が認められた場合は、落下により歩行者などに危害を加える恐れのある部分を全面的にテストハンマーによる打診や赤外線調査等（以下、波線部を「全面打診等」といいます。）で確認してください。

また、竣工後、外壁改修後又は全面打診等の実施後 10 年を超えた場合は、全面打診等で確認してください（ただし、今後 3 年以内に外壁改修や全面打診等の実施が確実である場合や、歩行者などの安全を確保するための対策が講じられている場合は除きます）。

Q15. 「3年以内に外壁改修や全面打診等の実施が確実である場合」とは？

建築物の維持保全計画で外壁改修や全面打診等の実施が定められている場合や、すでに外壁改修や全面打診等の業者と契約を結んでいる場合等が考えられます。

調査者は維持保全計画やその他資料により確認又は所有者・管理者からの聞き取り等で判断してください。

Q16. 工場打ち込みタイルに打診調査等は必要か？

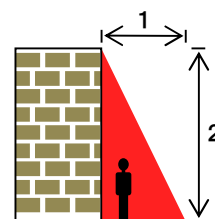
工場打ち込みタイルも外壁タイル等に該当しますので、実施してください。

なお、工場でプレキャストコンクリートパネル（PCa 版）に石版を打ち込んだ外装仕上げ材の場合、金具（シアコネクター等）により PCa 版に固定されているものは乾式工法によるものとして扱いますので打診調査は必要ありません。

Q17. 落下により歩行者などに危害を加える恐れのある部分とは？

外壁タイル等が施工された壁面のうち、右図の赤色の範囲に道路、不特定多数の人が通行する私道、構内通路、広場等がある場合をいいます。

ただし、庇や植栽等により危険がないと判断できるものは除きます。また、ビルとビルの隙間で歩行者等が通行しない部分等も該当しません。



Q18. 必要な全面打診等を実施しなかった場合どうなるのか？

他の是正項目等と同じく、行政指導の対象となります。

Q19. 調査結果表 4 建築物の内部（1）について、3階以上の建築物でも縦穴区画が不要になるのはどんな場合か？

建築基準法施行令第 112 条において、主要構造部を準耐火構造とし、地階又は 3 階以上に居室を有する建築物に縦穴区画が求められます。よって、「準耐火建築物」や、地階及び 3 階以上に居室がない場合は縦穴区画が不要です。

Q20. 調査結果表 4 建築物の内部の (36)、(37) に「警報設備」欄があるが、消防法に基づき設置されたものも調査対象となるか？

建築基準法に基づき、防火上主要な間仕切壁や異種用途区画、内装制限等の代替措置（緩和）の一条件として設置された自動火災報知設備は調査対象になりますが、消防法のみに基づき設置された警報設備は調査対象外です。調査対象外の場合は、(36)、(37) 欄を該当なしとしてください。

Q21. 調査結果表 5 避難施設等の (7) から (10) に「避難上有効なバルコニー」欄があるが、消防法に係る避難バルコニーも調査対象となるか？

建築基準法で設置が義務付けられている「避難上有効なバルコニー」が調査対象となり、消防法で規定する避難器具を設ける避難バルコニーは調査対象外です。

Q22. 非常用進入口（代替進入口）に赤色の三角シールが貼っていない場合は、「要是正」となるか？

外壁長さ10m以内ごとに設けた「代替進入口」には、建築基準法上、三角シール貼付けの義務はないため、「要是正」にする必要はありません。

Q23. 防火区画を貫通する防火ダンパーの点検口の設置基準は何年から施行か？

防火ダンパーの点検口の設置基準が施行されたのは昭和49年からです。

現在は平成12年建設省告示第1376号(H12.5.26)で点検口の設置が定められていますが、それ以前は昭和48年建設省告示第2565号(S48.12.28)で定められていました。

Q24. 居室から倉庫等の非常用の照明装置の設置の義務がない部屋に変わったが、照度測定は必要か？

現状の用途で設置義務がないのであれば、照度測定は必要ありません。（点灯確認を行うことは望ましいです。）

Q25. 常時、建築物が使用される用途(ホテル・病院・24時間営業のスーパー等)の場合、定期報告は調査・検査の実施できる範囲で良いか？

平成20年国土交通省告示第282・285号で定められている項目は実施する必要があります。

Q26. 換気設備・排煙設備の風量測定が障害物・高所等により、実施できない場合はどうなるのか？

平成20年国土交通省告示第285号で定められている項目は実施する必要があります。

Q27. 換気設備・排煙設備に3年で全数検査実施の項目があるが、できなかった場合はどうなるのか？

平成20年国土交通省告示第285号において、3年で全数検査の実施が定められている項目は、3年で全数検査の実施が必要ですので計画的に検査をしてください。

なお、指定された項目以外(排煙機の風量等)については、毎年実施の必要がありますのでご注意ください。

ください。

Q28. 間仕切りの変更によって必要な建築設備が設置されていない部屋ができたが、どのように報告すればよいか？

検査報告書には設備の設置の有無そのものについて判断する項目はありませんので、原則として調査報告書で建築設備の設置の状況の欄について指摘してください。検査は設置されている建築設備について報告書に記載すればそれで構いません。

なお、検査の中で未設置の部屋等が判明した場合は、検査報告の中で未設置により支障となる項目を選んで指摘しても構いません。

Q29. 建築基準法等の改正等により、要是正で扱っていた指摘事項はどのように記載すればよいか？

調査・検査時の法令に適合する場合は、従前の調査・検査の結果に関わらず「適合」とすることができます。

〔該当事例〕

調査・検査の報告において、告示に適合する居室の非常照明の未設置・不点灯は、要是正とする必要はありません。

Q30. 定期検査報告で排煙機・排煙口の風量測定が必要だが「特別避難階段の付室」、「非常用エレベーターの乗降ロビー」も風量を測定する必要があるか？

特別避難階段の付室と非常用エレベーターの乗降ロビーの排煙口の風量測定は不要です。（排煙機の風量測定は、毎年、必要です）

〔参考〕

「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・昇降機センターより発行）の解説によると、排煙口の風量測定は、令第126条の3第1項第九号に規定される居室等を対象とし、令第123条第3項第二号に規定される階段室又は付室（特別避難階段の付室）、令129条の13の3第13項に規定する昇降路又は乗降ロビー（非常用エレベーターの乗降ロビー）は、対象外とされています。

【防火設備について】

Q31. どのような防火設備を検査、報告しなくてはいけないか？

① 定期報告対象となる建築物

② 病院、診療所（有床）、高齢者や障害者等の就寝の用に供する用途が200㎡超の建築物
上記①又は②の建築物に設けられた防火設備のうち、随時閉鎖又は作動できるものが対象です。
具体的には、火災時に煙や熱を感知して閉鎖する防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等です。

なお、外壁開口部の防火設備、常時閉鎖式防火戸、防火ダンパーは検査対象外です。

Q 3 2. 複合用途に駐車場が含まれる場合に駐車場部分の防火設備は定期検査対象か？

地上の駐車場部分に設置されている面積区画による防火設備は検査対象外とします。

なお、階段・昇降機・ホール部分等との間の異種用途区画や竪穴区画の防火設備等は検査対象とします。また、地下駐車場については、防火・避難上の危険性が大きいため、駐車場内部の面積区画の防火設備等も検査対象とします。

Q 3 3. 消防の点検で行っているのに定期報告必要か？

定期報告は建築基準法に基づく報告制度で、消防法に基づく点検とは異なるものです。火災時に防火設備が確実に作動するよう適切な維持管理をお願いします。

【防火設備の検査方法等に関すること(検査者向け)】

Q 3 4. 可動式防煙垂れ壁（防煙パネル・防煙スクリーン等）は検査対象か？

防火設備ではないので対象外です。当該設備は、定期調査又は定期検査（建築設備）の対象です。

（注）防煙スクリーンとは、耐火クロススクリーンを示すものではありません。

Q 3 5. 任意で設置した防火設備も報告が必要か？

建築基準法や建築基準法の規定に基づく条例で設置の義務がないものは対象外で構いません。図面に位置と対象外の理由を明示願います。ただし、任意で設置した防火設備も検査していただくことが望ましいです。

Q 3 6. 古いタイプの随時閉鎖式防火扉内の子扉は常閉だが検査対象か？

大型の随時閉鎖式防火扉内の子扉は、一体の防火扉として検査してください。ただし随時閉鎖式防火設備の近傍に設けられたくぐり戸は、別の防火扉のため常時閉鎖式であれば検査対象外です。

Q 3 7. 両開き扉や親子扉の数えかたは？

両開き扉や親子扉は2つの扉で1枚とします。

Q 3 8. 「防火設備定期検査業務基準」によれば、令第112条防火区画に用いる防火設備が記載されているが、他の条項の防火設備は検査対象外か？

定期検査の対象となる防火設備とは、令第16条第3項第二号で「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。」とされ、平成28年国土交通省告示第240号第3で「随時閉鎖又は作動をできるもの（防火ダンパーを除く。）以外のもの」と規定されています。

したがって、防火設備の定期検査対象は、令第112条で規定される防火区画に設けられた防火設備のみでなく避難施設等（避難階段設置免除、排煙設備設置免除、内装制限免除、非常用EV設置免除など）も含めて随時閉鎖式であれば検査の対象になります。

Q 3 9. 温度ヒューズ式防火設備については、検査時にヒューズを溶かして検査する必要があるか？

検査時にはヒューズを取り外して行ってください。

Q40. 随時閉鎖式の防火設備を常時閉鎖式の防火設備として使用しているが検査対象か？

随時閉鎖式防火扉をそのまま常時閉鎖として使用している場合は、扉が全開時に戸袋内にロックされる機構があるため、常時閉鎖式防火扉とはなりません。これをロックされないよう改修し、常時閉鎖式と同等の性能とした場合は、常時閉鎖式防火扉とみなして定期検査の対象外とします。

Q41. 泡消火設備や不活性ガス消火設備の防護区画の防火設備は対象か？

防護区画は、全域放出方式の不活性ガス消火設備等の消火を目的とする区画であるので、防護区画の形成のために設置された防火設備は防火設備定期検査報告の対象となりません。なお、防護区画が防火区画を兼ねる場合は、区画形成のために設置された防火設備は防火設備定期検査報告の対象となります。

Q42. 煙感知器連動式と温度ヒューズ式の防火設備が混在する場合の検査結果表の記載方法は？

当該建物に温度ヒューズ式・煙感知器連動式（防火扉・防火シャッター）が混在する場合は、各検査結果表に温度ヒューズ式と煙感知器連動式の方式ごとに分けて作成してください。

【報告書に関すること(検査者向け)】

Q43. 定期調査票の「3. 性能検証法等の概要」欄は何を見て記載すればよいか？

性能検証法等が適用されている建築物の建築確認申請書には、性能検証を行うための計算書（ルート B）や大臣認定書（ルート C）、旧建築基準法第 38 条による大臣認定書が添付されています。

- ・（ルート B）性能検証計算書にある「検証法の目的」などで記載されている緩和対象条項、緩和内容等に基づき記載してください。
- ・（ルート C）認定書の別添資料（防災性能評価資料（防災計画書））にある、認定に係わる項目一覧表などで記載されている緩和対象条項、緩和内容等に基づき記載してください。
- ・（旧建築基準法第 38 条）認定書の本文に記載されている緩和対象条項に基づき記載してください。

Q44. 建築設備定期検査票及び防火設備定期検査票の「3. 避難安全検証法等の概要」欄は何を見て記載すればよいか？

避難安全検証法等が適用されている建築物の建築確認申請書には、避難安全検証を行うための計算書（ルート B）や大臣認定書（ルート C）、旧建築基準法第 38 条による大臣認定書が添付されています。

- ・（ルート B）避難安全検証計算書にある「検証法の目的」などで記載されている緩和対象条項、緩和内容等に基づき記載してください。
- ・（ルート C）認定書の別添資料（防災性能評価資料（防災計画書））にある、認定に係わる項目一覧表などで記載されている緩和対象条項、緩和内容等に基づき記載してください。
- ・（旧建築基準法第 38 条）認定書の本文に記載されている緩和対象条項に基づき記載してください。