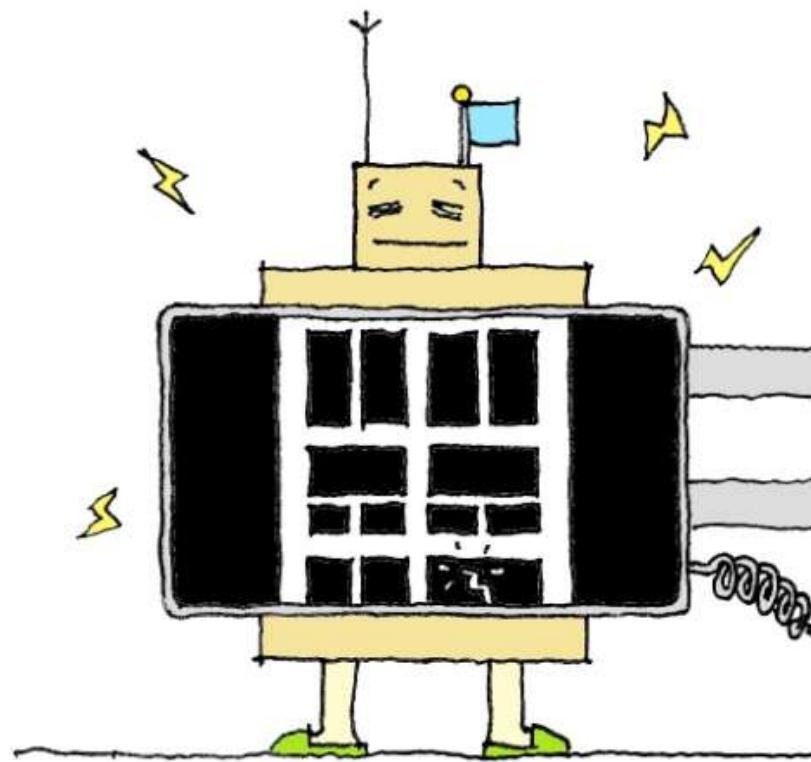


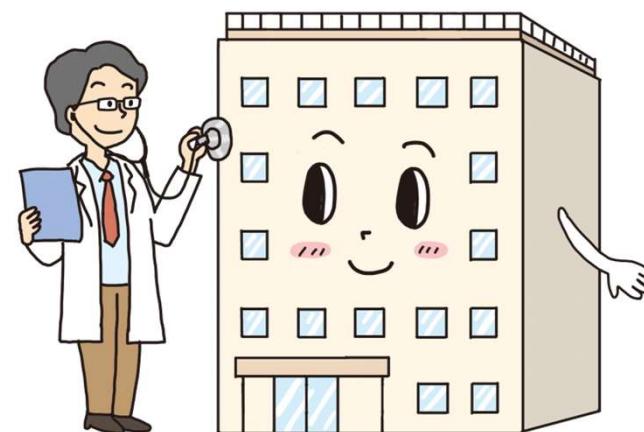
「建物の定期報告制度」



京都市 都市計画局 建築指導部

定期報告制度とは

建築物を建てた後も、**健康診断**のように、その所有者・管理者が
建築物の敷地、構造及び建築設備について、
定期に調査・検査し、その結果を**京都市長(特定行政庁)**
へ報告する制度



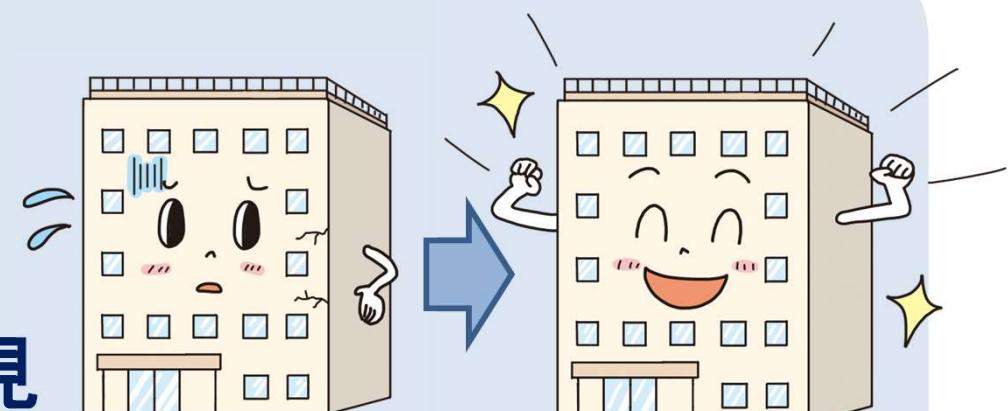
[国の法律(建築基準法第12条)に定められている制度です]

定期報告の目的

定期報告制度＝建築物の健康診断

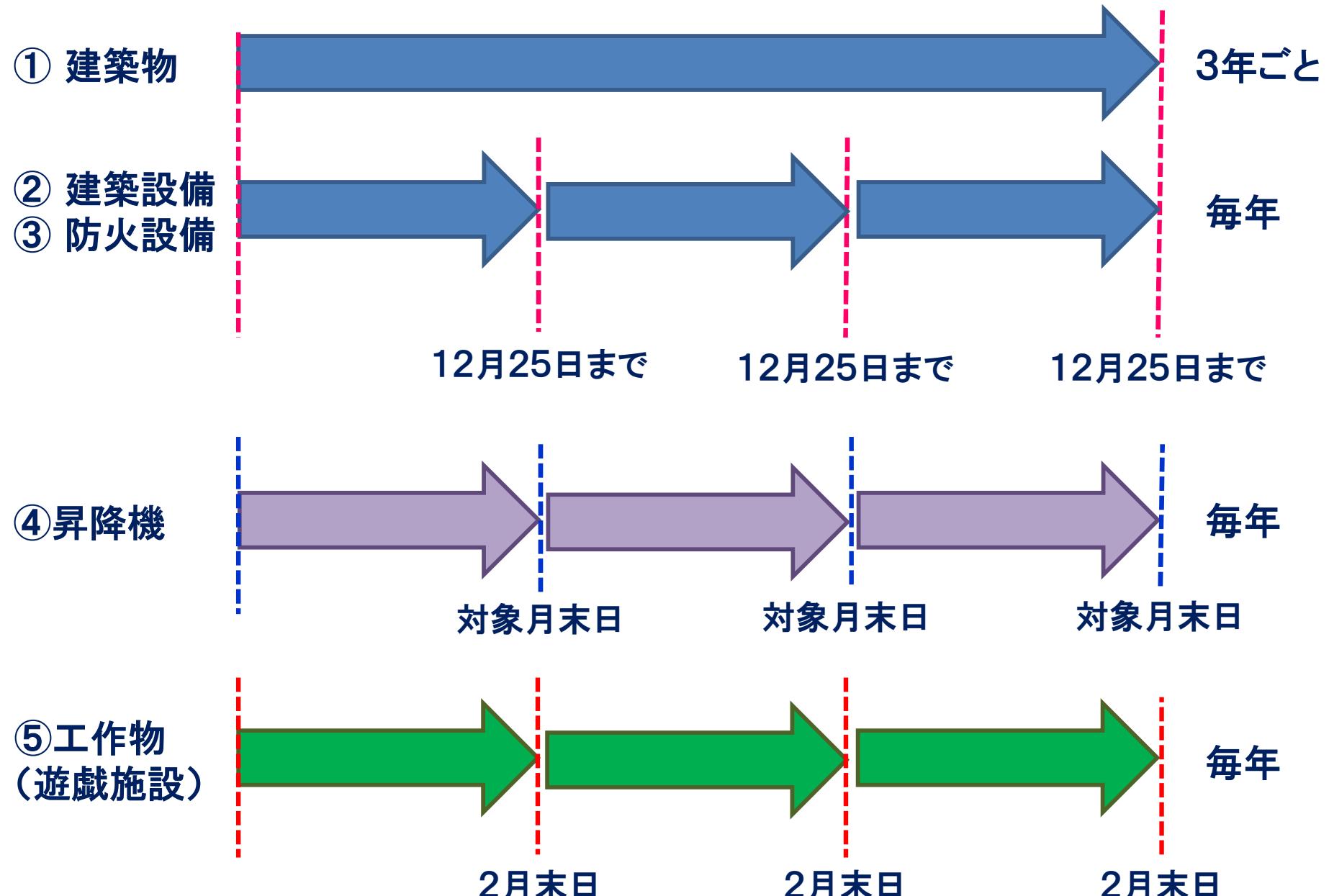
建築物の健康診断により…

- ・施設利用者の安全確保
- ・事件事故の未然防止
- ・不具合や傷みの早期発見



安全に、安心して利用できる建物とするための制度

定期報告の種類と報告のサイクル



① 建築物 の定期報告

用途番号	対象用途	対象建築物の規模等		報告年
		建築物		
1	ホテル、旅館	① 3階以上の A > 100 m ² ② 2階の A ≥ 300 m ² ③ 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²		
2	飲食店、遊技場、公衆浴場、キャバレー、カーフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、待合、料理店	① 3階以上の A > 100 m ² ② 2階の A ≥ 500 m ² ③ 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²		令和元年 以後 3年ごと
3	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 うち学校に附属するもの	① 3階以上の A > 100 m ² ② A > 1,000 m ²		
	学校	① A > 1,000 m ²		
4	劇場、映画館、演芸場、観覧場（屋外に客席を有するものを除く）、公会堂、集会場	① 3階以上の A > 100 m ² ② 客席の部分の A ≥ 200 m ² ③ 劇場、映画館、演芸場で主階が 1 階にないものに限る ④ 地階の A > 100 m ² ⑤ A > 500 m ²		
5	児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む） うち高齢者、障害者等の就寝の用に供するもの ☆ 1	① A > 500 m ² ① 3階以上の A > 100 m ² ② 2階の A ≥ 300 m ² ③ 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²		令和 2 年 以後 3年ごと
6	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗、展示場	① 3階以上の A > 100 m ² ② 2階の A ≥ 500 m ² ③ 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²		
7	下宿、共同住宅、寄宿舎 うちサービス付き高齢者向け住宅又は認知症高齢者・障害者グループホーム	① A > 1,000 m ² (昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着手したものに限る) ① 3階以上の A > 100 m ² ② 2階の A ≥ 300 m ² ③ 地階の A > 100 m ² ④ A > 1,000 m ² (昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着手したものに限る)		
8	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)	① 3階以上の A > 100 m ² ② 2階の A ≥ 300 m ² (2 階に患者の収容施設があるものに限る) ③ 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²		令和 3 年 以後 3年ごと
9	自動車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ	① A > 1,000 m ²		
10	事務所その他これに類する用途(当該用途に供する階数が 5 以上のものに限る)	① A > 1,000 m ²		
11	前各項に掲げる用途のうち 2 以上の用途に供するもの ☆ 2	① A > 1,500 m ²		令和元年 以後 3年ごと



【報告内容】

- ◆ 階別・用途別の床面積状況
- ◆ 増改築・用途変更等の経過
- ◆ 図書(確認等)の整備状況
- ◆ 調査による指摘の状況

調査結果表による調査結果

吹付け石綿等(レベル1)の使用状況
耐震診断・耐震改修の状況

建築物 調査結果表による点検内容

敷地及び建築物(棟別)について状況を点検します。

(2) 建築物の外部（外壁・開口部等）

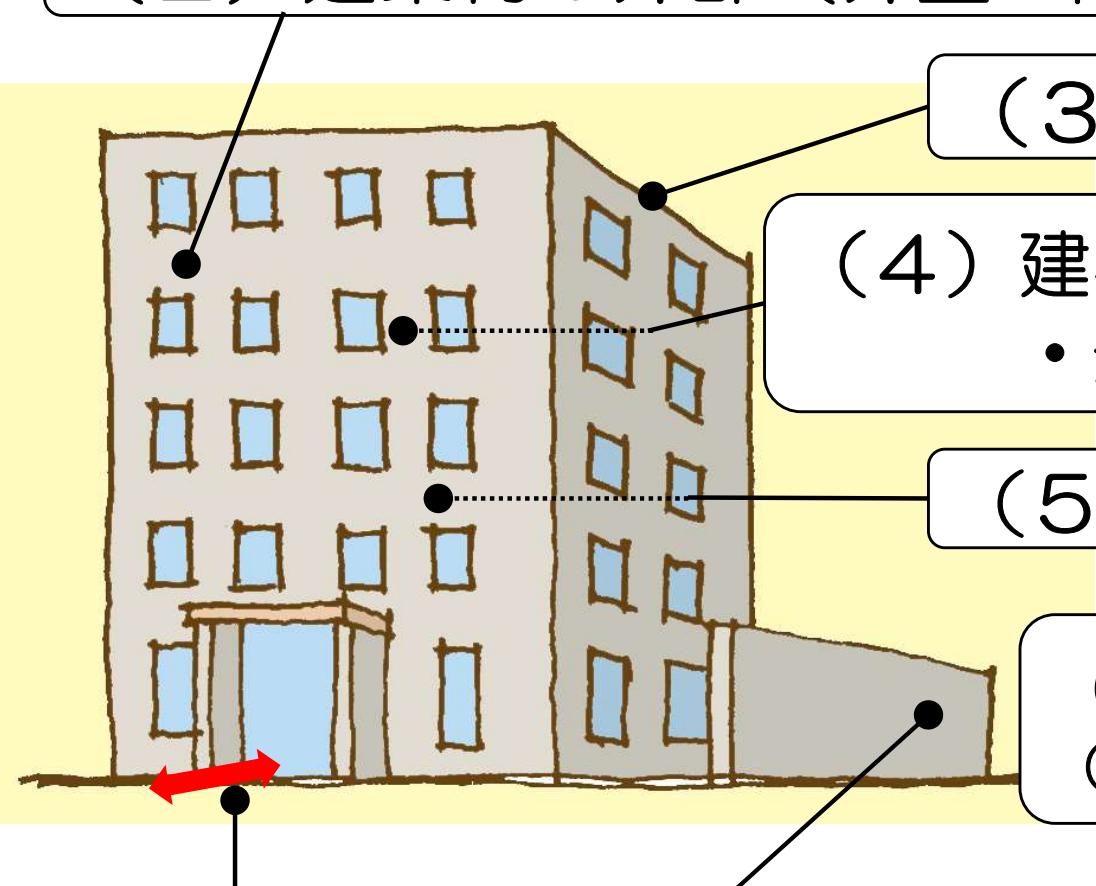
(3) 屋上及び屋根

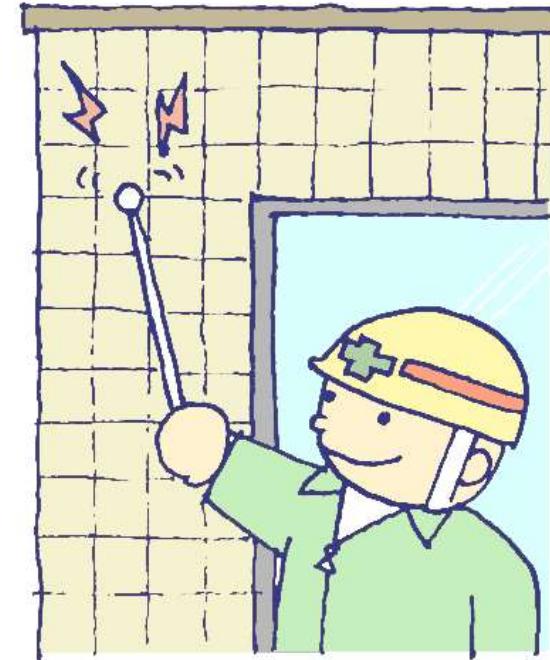
(4) 建築物の内部（防火区画
・避難施設、吹付け石綿等）

(5) 避難施設等（階段等）

(6) その他
(特殊な構造等、避雷設備、煙突)

(1) 敷地及び地盤（塀・敷地内通路等）





外壁タイルの脱落

例：外壁タイルが剥がれかけて
いないか

- ・テストハンマーによる打診
により、タイルの浮きを調査

建築物の調査項目の例1(外壁)



アスベスト含有吹付ロッ
クウール
(天井断熱材)



吹付アスベスト
(鉄骨耐火被覆材)

例：建材に含まれる
吹付けアスベストの有無を調査
・ 吹付けアスベストの劣化状況
・ 飛散防止措置の状況

建築物の調査項目の例2(アスベスト)

② 建築設備 の定期報告

用途番号	対象用途	対象建築物の規模等		報告年
		建築設備	防火設備	
1	ホテル, 旅館	A>1,000 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②2階の A≥300 m ² ③地階の A>100 m ²	
2	飲食店, 遊技場, 公衆浴場, キャバレー, カフェー, ナイトクラブ, パー, ダンスホール, 待合, 料理店	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②2階の A≥500 m ² ③地階の A>100 m ² ④A≥3,000 m ²	
3	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 うち学校に附属するもの	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②A≥2,000 m ²	
	学校	A>1,500 m ²	指定外	
	A>1,500 m ²	A>1,500 m ²	指定外	
4	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場（屋外に客席を有するものを除く）, 公会堂, 集会場	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②客席の部分の A≥200 m ² ③劇場, 映画館, 演芸場で主階が1階にないもの ④地階の A>100 m ²	
5	児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む） うち高齢者, 障害者等の就寝の用に供するもの ☆ 1	A>1,500 m ²	指定外	
	A>1,500 m ²	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②2階の A≥300 m ² ③地階の A>100 m ² ④A> 200 m ²	
6	百貨店, マーケットその他の物品販売業を営む店舗, 展示場	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②2階の A≥500 m ² ③地階の A>100 m ² ④A≥3,000 m ²	
7	下宿, 共同住宅, 寄宿舎 うちサービス付き高齢者向け住宅又は認知症高齢者・障害者グループホーム	指定外	指定外	
	指定外	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②2階の A≥300 m ² ③地階の A>100 m ² ④A> 200 m ²	
8	病院, 診療所(患者の収容施設があるものに限る)	A>1,500 m ²	①3階以上の A>100 m ² ②2階の A≥300 m ² (2階に患者の収容施設があるものに限る) ③地階の A>100 m ² ④A> 200 m ²	
9	自動車車庫, 自動車修理工場, 映画スタジオ, テレビスタジオ	A>1,500 m ²	指定外	
10	事務所その他これに類する用途(当該用途に供する階数が 5 以上のものに限る)	A>1,500 m ²	指定外	
11	前各項に掲げる用途のうち 2 以上の用途に供するもの ☆ 2	A>1,500 m ²	指定外	

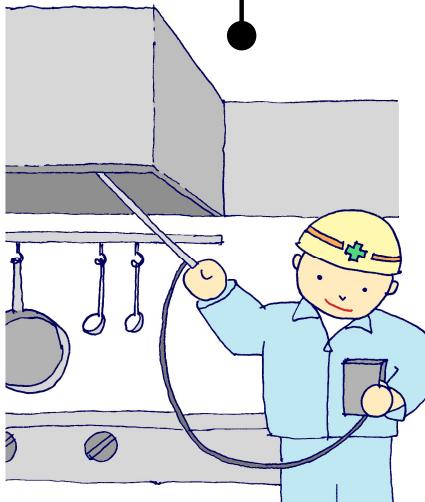
毎年
12月25日

【報告内容】

- ◆ 確認済証等の交付状況
- ◆ 設備の概要・設置状況
- ◆ 検査結果表による検査結果
換気設備(自然換気設備を除く)
排煙設備
非常用の照明装置

建築設備 の検査項目

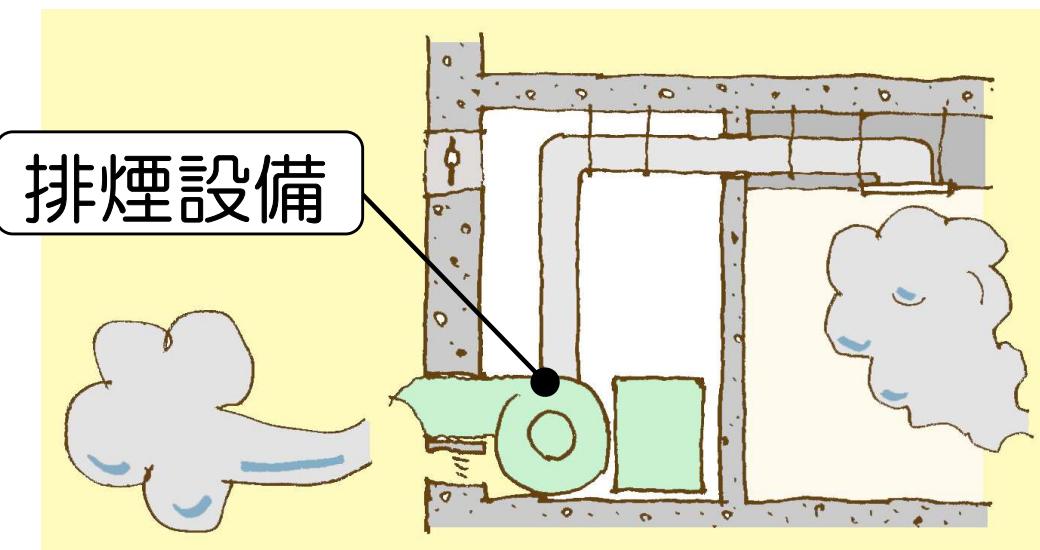
換気設備



非常用照明



排煙設備



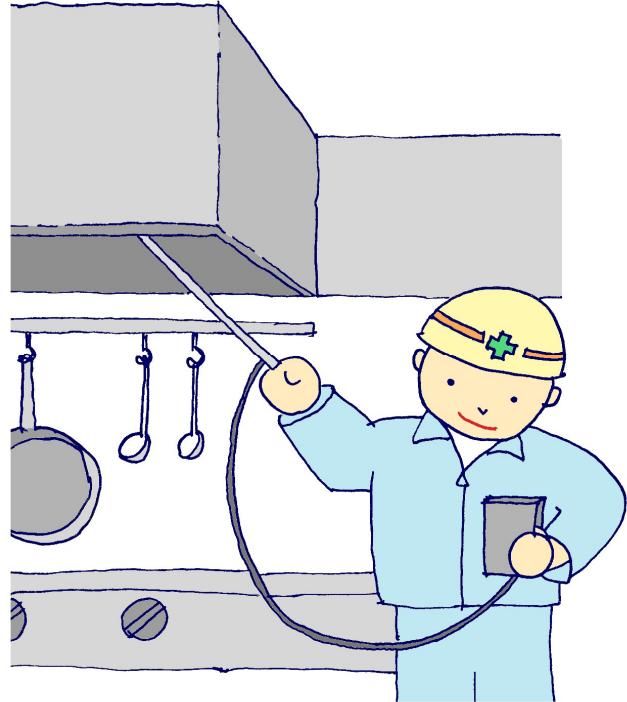
建築設備について
(昇降機を除く)

- ・ 換気設備(自然換気設備を除く)
 - ・ 排煙設備
 - ・ 非常用の照明装置
- 損傷、腐食その他の劣化状況について検査します。



- 例:
- ・非常用照明が適切に点灯するか
 - ・床面における照度

建築設備の検査項目の例1(非常用照明)

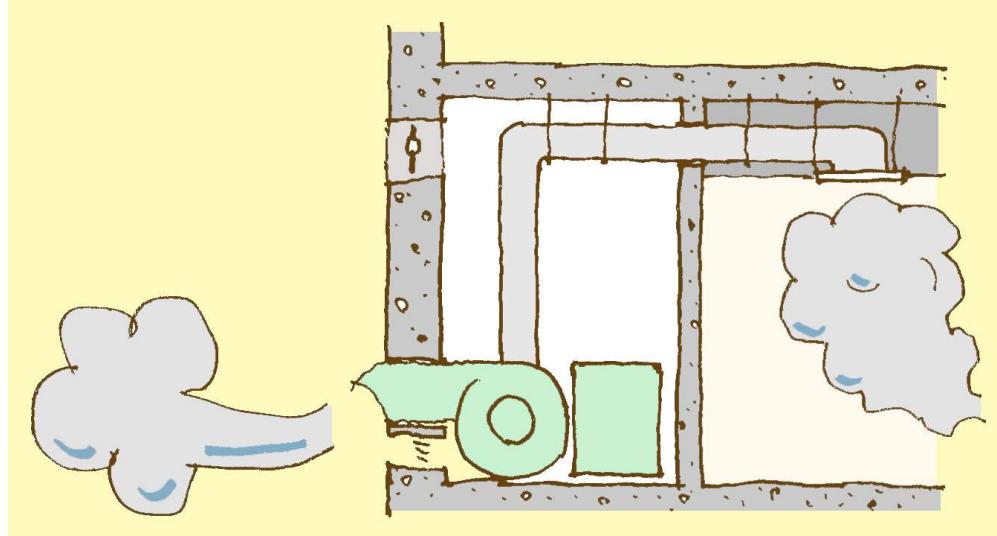


<換気設備>

例：換気量が十分か

対象設備

- ・ 風道を有するもの



<排煙設備>

例：排煙量が十分か

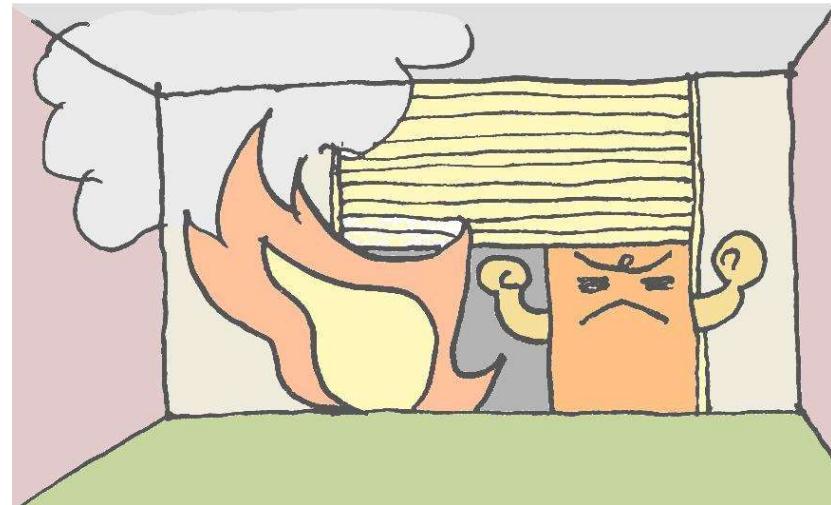
対象設備

- ・ 排煙機又は送風機を有する排煙設備

建築設備の検査項目の例2(換気設備・排煙設備)

③ 防火設備 の定期報告

用途番号	対象用途	対象建築物の規模等		報告年
		建築設備	防火設備	
1	ホテル, 旅館	A>1,000 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②2階のA≥300 m ³ ③地階のA>100 m ³	
2	飲食店, 遊技場, 公衆浴場, キャバレー, カフェー, ナイトクラブ, バー, ダンスホール, 待合, 料理店	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②2階のA≥500 m ³ ③地階のA>100 m ³ ④A≥3,000 m ³	
3	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 うち学校に附属するもの	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②A≥2,000 m ³	
	学校	A>1,500 m ³	指定外	
	A>1,500 m ³	A>1,500 m ³	指定外	
4	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場（屋外に客席を有するものを除く）, 公会堂, 集会場	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②客席の部分のA≥200 m ³ ③劇場, 映画館, 演芸場で主階が1階にないもの ④地階のA>100 m ³	
5	児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む） うち高齢者, 障害者等の就寝の用に供するもの ☆ 1	A>1,500 m ³	指定外	
	A>1,500 m ³	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②2階のA≥300 m ³ ③地階のA>100 m ³ ④A>200 m ³	
6	百貨店, マーケットその他の物品販売業を営む店舗, 展示場	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②2階のA≥500 m ³ ③地階のA>100 m ³ ④A≥3,000 m ³	
7	下宿, 共同住宅, 寄宿舎 うちサービス付き高齢者向け住宅又は認知症高齢者・障害者グループホーム	指定外	指定外	
	指定外	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②2階のA≥300 m ³ ③地階のA>100 m ³ ④A>200 m ³	
8	病院, 診療所(患者の収容施設があるものに限る)	A>1,500 m ³	①3階以上のA>100 m ³ ②2階のA≥300 m ³ （2階に患者の収容施設があるものに限る） ③地階のA>100 m ³ ④A>200 m ³	
9	自動車車庫, 自動車修理工場, 映画スタジオ, テレビスタジオ	A>1,500 m ³	指定外	
10	事務所その他これに類する用途(当該用途に供する階数が5以上のものに限る)	A>1,500 m ³	指定外	
11	前各項に掲げる用途のうち2以上の用途に供するもの ☆ 2	A>1,500 m ³	指定外	



毎年
12月25日

【報告内容】

- ◆ 確認済証等の交付状況
- ◆ 防火設備の概要
- ◆ 検査結果表による検査結果

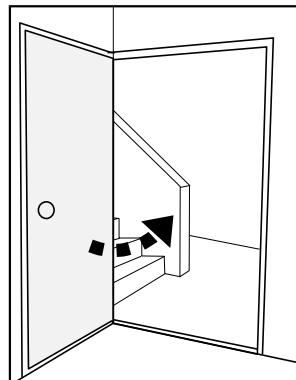
定期報告の対象となる 防火設備

対象となるのは、**防火設備**のうち、
自動的に閉鎖するもの（「**随時閉鎖式**」）等※です。

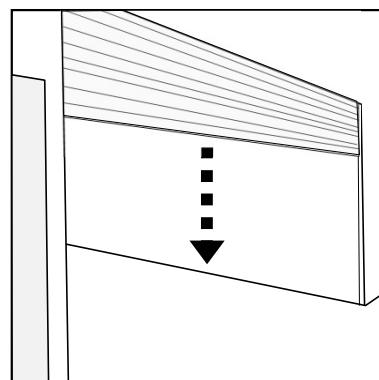
（※ ドレンチャーを含む防火ダンパーを除く）

＜防火設備の例＞

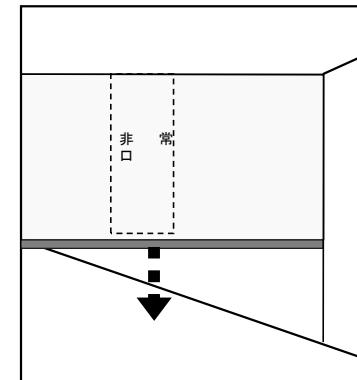
火災による煙や熱を、センサー（煙感知器、熱感知器、温度ヒューズ等）で感知して、自動的に閉まるタイプ



防火戸



防火シャッター



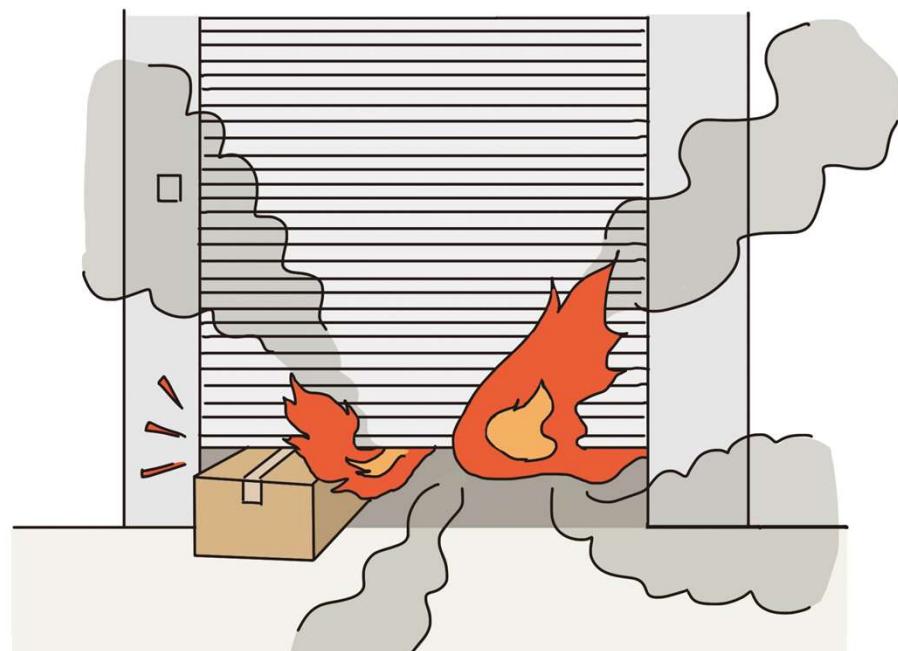
防火スクリーン

防火設備は、**建築基準法**に規定された、火災が起きた際に、炎と煙が拡散することを防ぐ重要な設備です。

防火設備 の検査項目

検査項目

- ・ 取付の状況、作動の状況、感知の状況等
- ・ 閉鎖の障害となる物品放置の状況等



(注意) 防火設備の定期報告は、消防用設備等の点検報告とは異なります。

④ 昇降機、工作物 の定期報告

種別	検査の対象となるもの	報告年
昇降機 ★1	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機 ★2	毎年※
工作物	遊戯施設、観光用エレベーター	毎年 (2月末日)

★1 籠が住戸内のみを昇降するもの、労働安全衛生法施行令第12条第1項第6号に規定するエレベーターを除きます。

★2 すべての出し入れ口の下端が床から50cm以上高い小荷物専用昇降機を除きます。

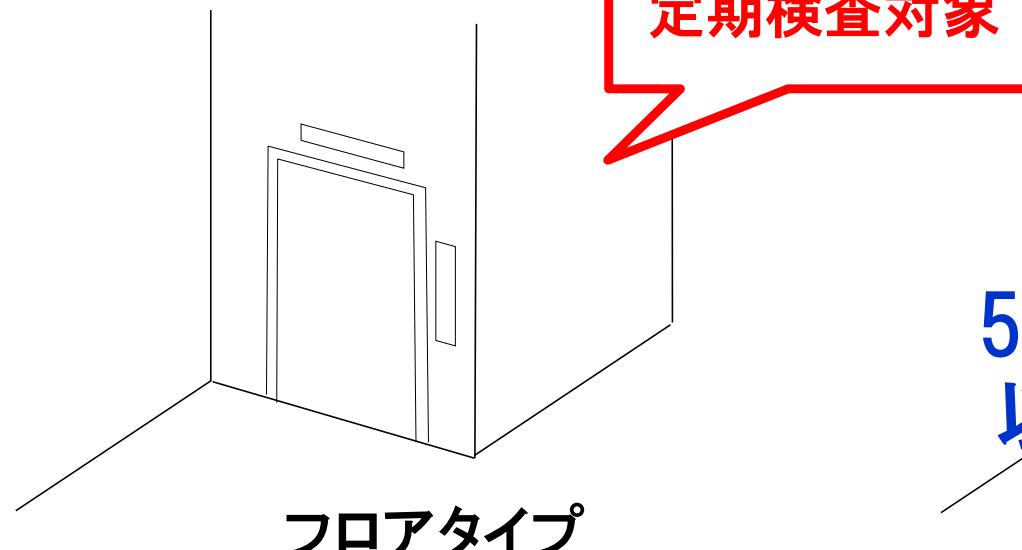
※ 毎年検査済証の交付を受けた日が属する月の応当月の末日

●定期報告の対象となる 小荷物専用昇降機 (H28. 6. 1~)

建築基準法に規定された、
カゴの面積1m²以下、かつ高さ1.2m以下の
物を運搬するための昇降機です。

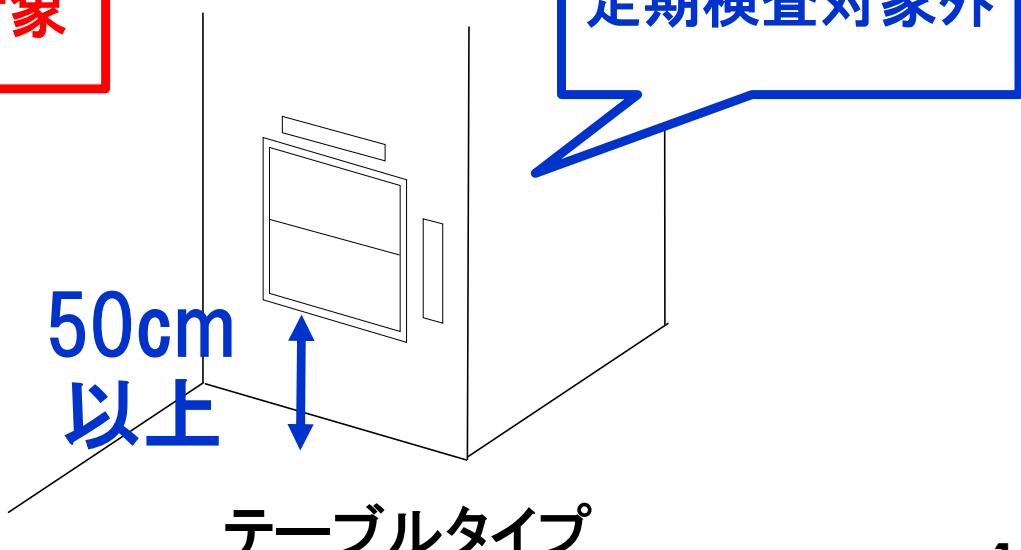
※すべての出し入れ口の下端が
床上50cm以上のもの

定期検査対象



50cm
以上

定期検査対象外



テーブルタイプ

調査・検査方法及び判定基準

調査・検査方法や判定基準は国土交通省告示に示されています。

- ◆ 建築物の調査……平成20年国土交通省告示第282号
- ◆ 建築設備の検査……平成20年国土交通省告示第285号
- ◆ 防火設備の検査……平成28年国土交通省告示第723号

また、一般財団法人日本建築防災協会(建築物・防火設備)又は一般財団法人日本建築設備・昇降機センター(建築設備)から業務基準が発行されていますので、参考にご活用ください。



建築物



建築設備

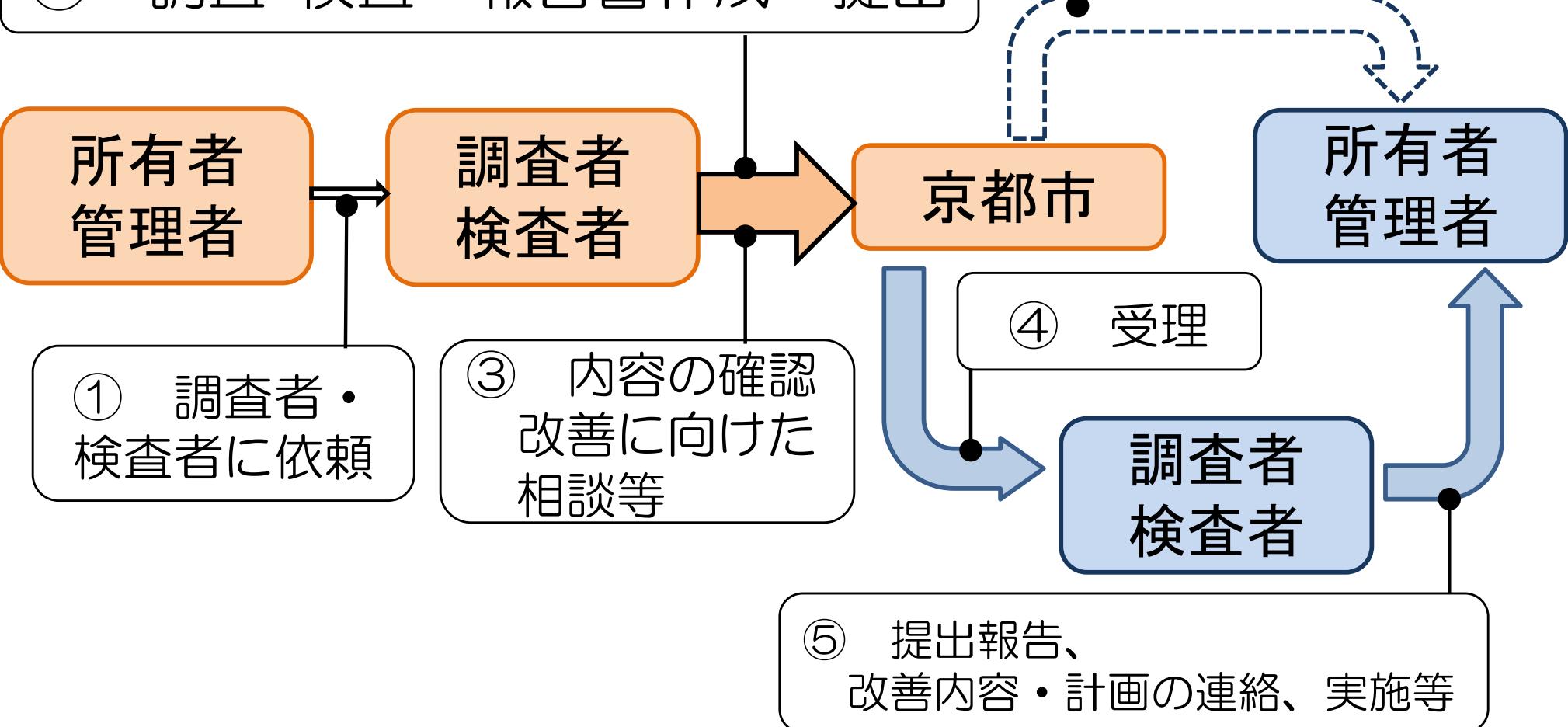


防火設備

定期報告の流れ

直接、改善指導等を
させていただく場合もあります。

② 調査・検査→報告書作成→提出

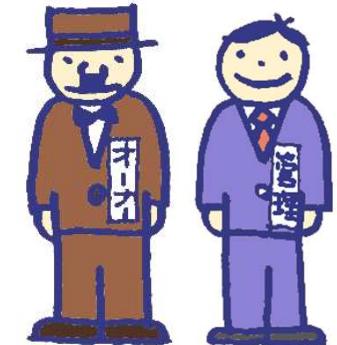


罰則について

- ◆ 期日までに報告がない場合、所有者又は管理者宛に、本市から督促等を送付します。
- ◆ 報告の義務が守られない場合や虚偽の報告の場合、100万円以下の罰金が課せられる場合があります。

報告を行う人

- 報告義務者は所有者又は管理者です。
※ 管理者が所有者と異なる場合は管理者になります。



- 報告書を窓口に提出するときは可能な限り
調査・検査者がお越しください。
※ 報告内容についてお聞きすることができます。
※ 書類の修正が必要となる場合があります。



- 報告書の提出
 - 建築物 → 建築安全推進課
 - 建築設備 防火設備 → 建築審査課



調査・検査を行う人の資格

調査・検査を実施できる資格者は、一級建築士・二級建築士のほか、下記の資格者になります。（一級建築士・二級建築士は、すべての調査・検査が可能です。）

建築物の調査 ⇒ 特定建築物調査員

建築設備の検査 ⇒ 建築設備検査員

防火設備の検査 ⇒ 防火設備検査員

昇降機等の検査 ⇒ 昇降機等検査員

※平成28年6月1日以降の調査・検査は、上記の資格を有する方のみが可能です。

調査を依頼する業者の選定について

- ◆ お付き合いのある工務店や設計事務所、メンテナンス会社等に相談・依頼
- ◆ インターネット等で探す
- ◆ 事業者をご紹介いただける関係団体

一般社団法人 京都府建築士事務所協会

協会のホームページに、協会で行われている定期報告講習会の受講者一覧が掲載されているので、参考にご覧ください。

<https://www.kyoto-kenchiku.com/>
(電話番号:075-334-5277)

京都ビルメンテナンス協同組合
電話番号:075-341-0231

所有者・管理者の皆様へのお願ひ

1 調査・検査の依頼はお早目に！

（締切間際は、調査者の繁忙期となるため、

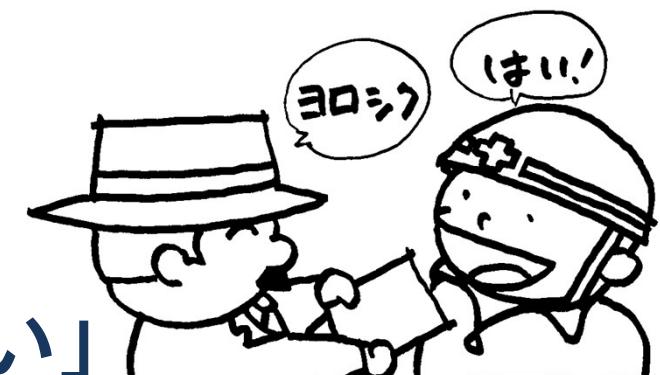
依頼を受けてもらえないことがあります！）

2 調査者に業務を依頼される際には、

次の書類をお渡しください。

① 定期報告の通知文

② 「調査者・検査者の皆様へのお願ひ」



3 調査者への鮮明な図面の提供をお願いします。

対象建築物のイメージ

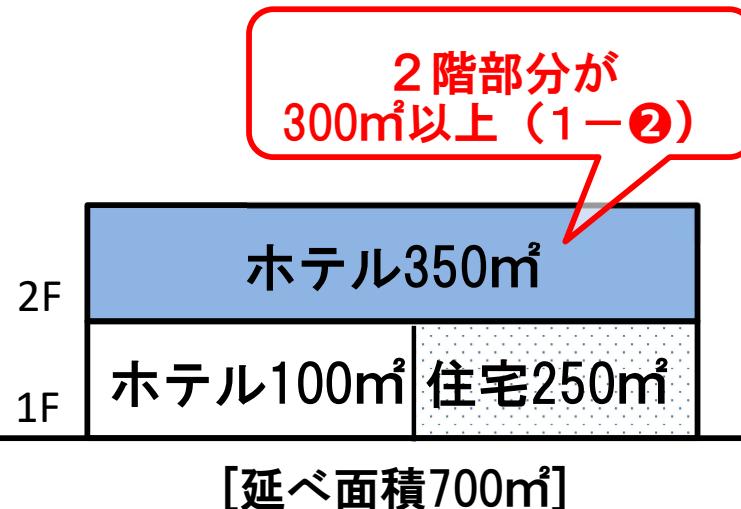
1 面積の考え方

「用途に供する部分の床面積」には、その用途のための従たる施設も含まれます。

2 避難階の考え方

避難階のみを対象用途で利用している場合は、報告の対象外となる場合があります。

■ 例1（用途番号 1：ホテル等）

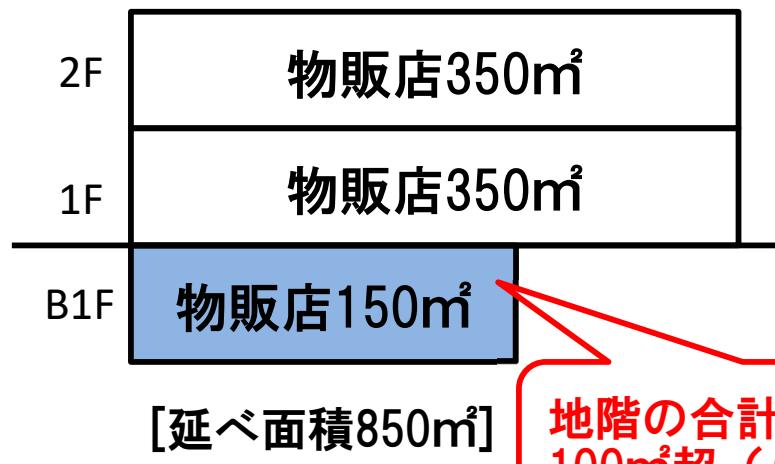


1 建築物の定期報告		
用途番号	対象用途	対象建築物の規模等 建築物
1	ホテル、旅館	① 3階以上のA>100 m ² ② 2階のA≥300 m ² ③ 地階のA>100 m ² ④ A>500 m ²
2	飲食店、遊技場、公衆浴場、キャバレー、 カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、待合、料理店	① 3階以上のA>100 m ² ② 2階のA≥500 m ² ③ 地階のA>100 m ² ④ A>500 m ²
3	体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、 スキー場、スケート場、水泳場、 スポーツの練習場 うち学校に附属するもの 学校	① 3階以上のA>100 m ² ② A>1,000 m ² ① A>1,000 m ² ① A>1,000 m ²

報告
対象

※リーフレット「建築基準法に基づく定期報告制度について」参照

■ 例2 (用途番号 6:百貨店・物販店等)



4 劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場 (屋外に客席を有するものを除く), 公会堂, 集会場
 ① 3階以上の A > 100 m²
 ② 客席の部分の A ≥ 200 m²
 ③ 劇場, 映画館, 演芸場で主階が 1階にないものに限る
 ④ 地階の A > 100 m²
 ⑤ A > 500 m²
 ⑥ A > 500 m²

5 児童福祉施設等(幼保連携型認定こども園を含む)
 うち高齢者, 障害者等の就寝の用に供するもの ☆ 1
 ① 3階以上の A > 100 m²
 ② 2階の A ≥ 300 m²
 ③ 地階の A > 100 m²
 ④ A > 500 m²

6 百貨店, マーケットその他の物品販売業を営む店舗, 展示場
 ① 3階以上の A > 100 m²
 ② 2階の A ≥ 500 m²
 ③ 地階の A > 100 m²
 ④ A > 500 m²

7 下宿, 共同住宅, 寄宿舎
 うちサービス付き高齢者向け住宅又は認知症高齢者・障害者グループホーム
 ① A > 1,000 m²(昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着手したものに限る)
 ① 3階以上の A > 100 m²
 ② 2階の A ≥ 300 m²
 ③ 地階の A > 100 m²
 ④ A > 1,000 m²(昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着手したものに限る)

報告
対象

■ 例3 (用途番号 8:病院・診療所)



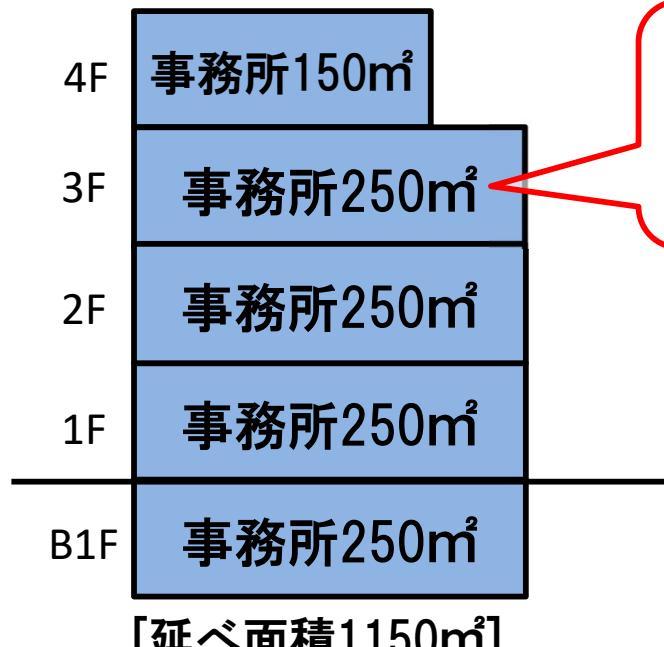
8 病院, 診療所(患者の収容施設があるものに限る)
 ① 3階以上の A > 100 m²
 ② 2階の A ≥ 300 m² (2階に患者の収容施設があるものに限る)
 ③ 地階の A > 100 m²
 ④ A > 500 m²

9 自動車車庫, 自動車修理工場, 映画スタジオ, テレビスタジオ
 ① A > 1,000 m²

10 事務所その他これに類する用途(当該用途に供する階数が 5 以上ものに限る)
 ① A > 1,000 m²

報告
対象

■ 例4（用途番号 10:事務所等）



用途番号 10：
事務所用途に供する階数
5以上、1000m²超
(10-①)

報告
対象

		に工事に着手したものに限る)		
8	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)	❶ 3階以上のA>100m ²	❷ 2階のA≥300m ² (2階に患者の収容施設があるものに限る)	令和3年1月 以後3年ごと
9	自勤型整備、自勤型修理工場、検査スタジオ、同上、ピラミッド	❸ 坂道のA>100m ²	❹ A>500m ²	
10	事務所その他のこれに類する用途(当該用途に供する階数が5以上のものに限る)	① A>1,000m ²	② A>1,000m ²	
11	前各項に掲げる用途のうち2以上の用途に供するもの口々2	③ A>1,500m ²	④ A>1,500m ²	令和元年1月 以後3年ごと

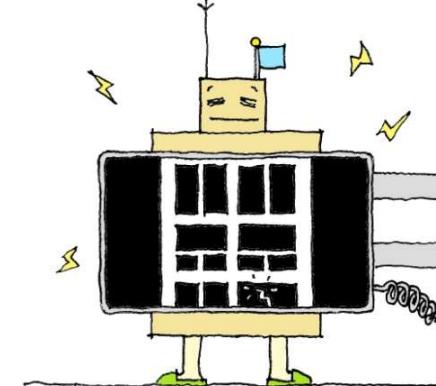
事務所に供する階が
5フロア以上で合計
面積が対象規模以上
の場合は定期報告の
対象となります。

■ 例5（用途番号 10:事務所等）

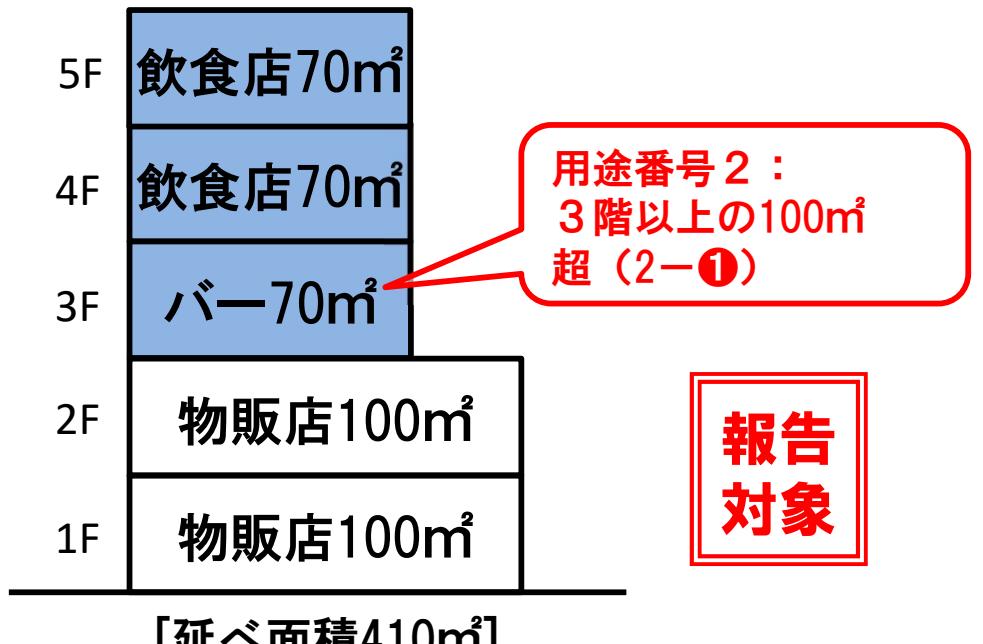


用途番号 10：
事務所用途に供する階数5未満、
合計が1000m²以下

報告
対象外



■ 例6 (複数の用途の場合)



①□建築物の定期報告		対象建築物の規模等： 建築物：	報告年：
番号	対象用途		
1	ホテル、旅館	● 3階以上の A > 100 m ² ● 2階の A ≥ 200 m ² ● 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²	
2	飲食店、遊技場、公衆浴場、キャバレー、 カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホ ール、待合、料理店	● 3階以上の A > 100 m ² ● 2階の A ≥ 500 m ² ● 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²	令和元年、 以後3年ごと。
3	体育館、競技場、美術館、図書館、ホール、 スキー場、スケート場、氷泳場、 スポーツの練習場 うち学校に附属するもの 学校	● 3階以上の A > 100 m ² ④ A > 1,000 m ² ⑤ A > 1,000 m ²	
4	劇場、映画館、演芸場、観覧場（屋外に客 席を有するものを除く）、公会堂、集会場 児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園 を含む）	● 3階以上の A > 100 m ² ● 客席の部分の A ≥ 200 m ² ● A > 100 m（劇場、映画館、演芸場で主 座が1階でないものに限る） ● 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²	
5	うち高齢者、障害者等の就寝の用に供 するもの④△1	● 3階以上の A > 100 m ² ● 2階の A ≥ 300 m ² ● 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²	令和2年、 以後3年ごと。
6	百貨店、マーケットその他の物品販売業を 営む店舗、展示場	● 3階以上の A > 100 m ² ● 2階の A ≥ 500 m ² ● 地階の A > 100 m ² ④ A ≥ 3,000 m ² ⑤ A > 500 m ²	
7	下宿、共同住宅、寄宿舎 うちサービス付き高齢者向け住宅又は 認知症高齢者・障害者グループホーム	④ A > 1,000 m ² （昭和56年5月31日以前 に工事に着手したものに限る） ● 3階以上の A > 100 m ² ● 2階の A ≥ 300 m ² ● 地階の A > 100 m ² ④ A > 1,000 m ² （昭和56年5月31日以前 に工事に着手したものに限る）	
8	病院、診療所（患者の収容施設があるもの に限る）	● 3階以上の A > 100 m ² ● 2階の A ≥ 300 m ² （2階に患者の収容施 設があるものに限る） ● 地階の A > 100 m ² ④ A > 500 m ²	
9	自動車庫、自動車修理工場、映画スタジ オ、テレビスタジオ	④ A > 1,000 m ²	
10	事務所その他これに類する用途（当該用途 に供する面積が5以上のものに限る）	④ A > 1,000 m ²	令和3年、 以後3年ごと。
11	前各項に掲げる用途のうち 2 以上の用途 に供するもの④△2	④ A > 1,500 m ²	令和元年、 以後3年ごと。



※ 複数用途で1,500m²を超える場合には、京都市指定の定期報告対象となる場合があります。

注意点



定期報告の対象外だが、
通知が届いた。



「(変更・対象外)理由
報告書」にて対象外の旨を報告



定期報告の対象建築物
の建築等*を行う。



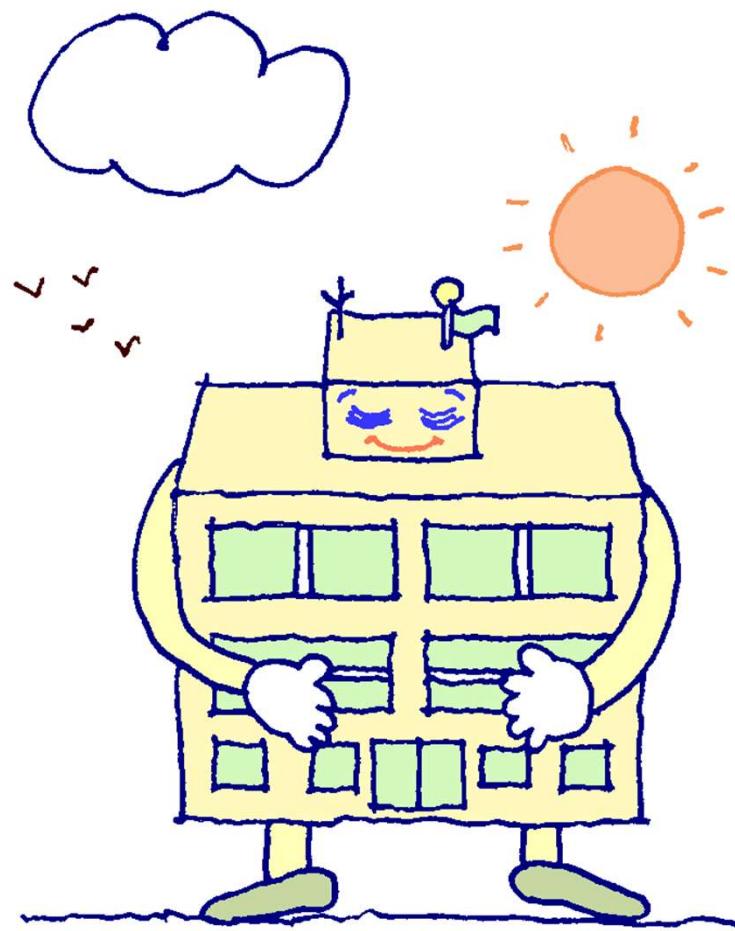
確認申請前に京都市に通知

- ※建築物等
- ・新築、改築、移転
(定期報告対象建築物である場合)
- ・増築(増築後に定期対象報告対象建築物となる場合)
- ・用途変更(定期報告対象建築物等にする場合)

■提出先:建築安全推進課

■提出部数:1部

■受付時間:平日:午前8時45分~11時30分、午後1時~3時



定期報告のご提出は期日内にお願いいたします。