

第5章 平成28年6月1日施行
改正後の定期報告制度

平成28年6月1日施行

改正後の定期報告制度について

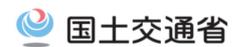
平成28年2月1日

国土交通省 住宅局 建築指導課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



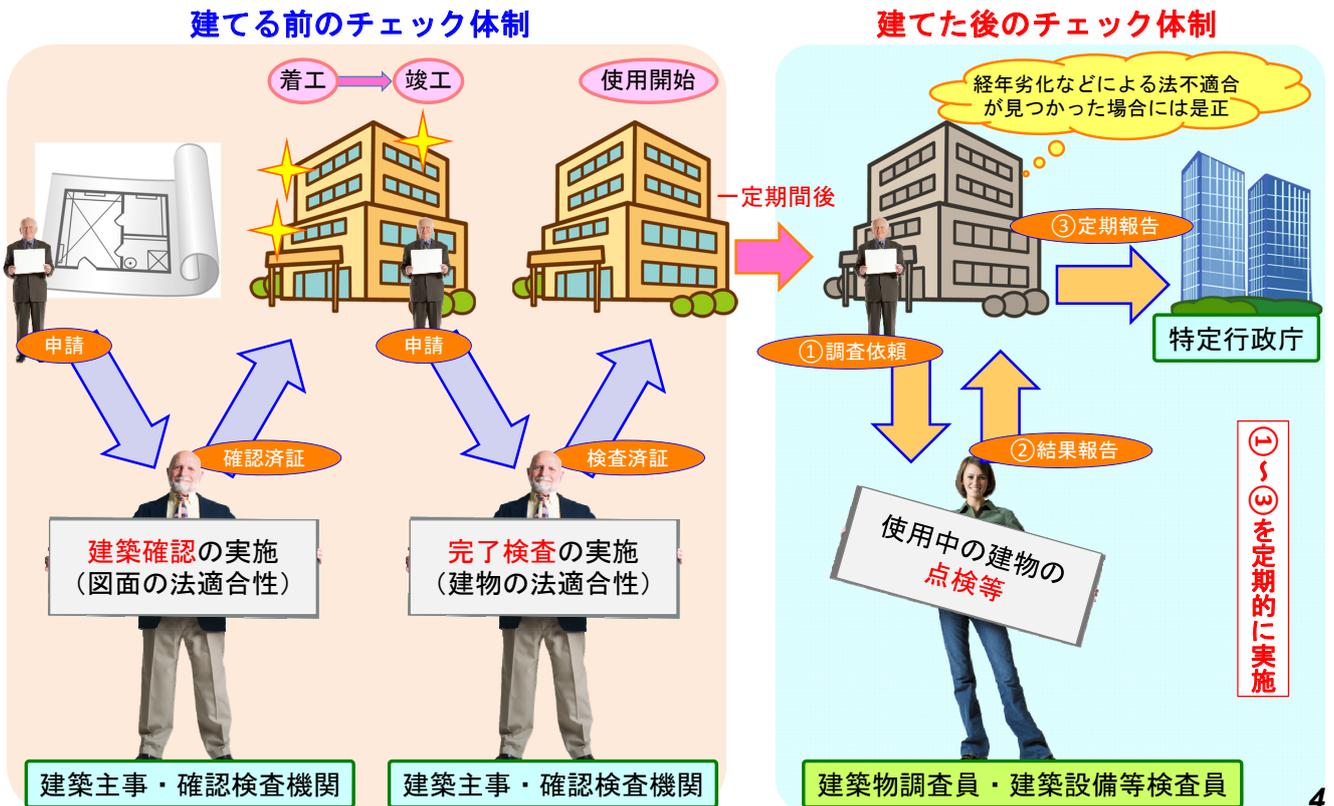
1.定期報告制度の概要p 3
2.定期報告の対象p 10
3.対象の把握p 19
4.定期報告の実施p 26
5.資格者制度の見直しp 31

1. 定期報告制度の概要



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

建築物の安全性確保のための制度イメージ



福岡市診療所火災を受けた対応

※総務省消防庁及び福岡市からの情報提供をもとに作成

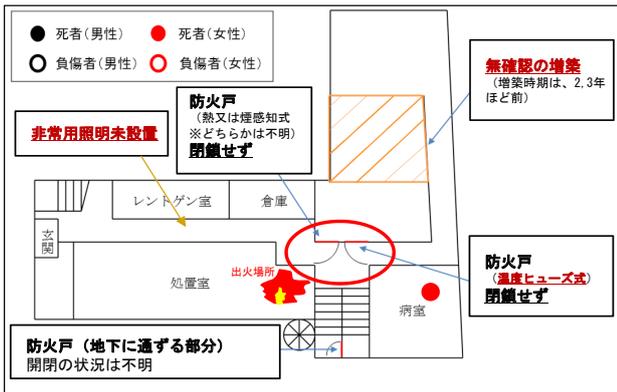
火災等の概要

- (1)火災の概要
 発生日時:平成25年10月11日(金) 覚知2時22分
 被害者:死者10人、負傷者5人
- (2)建物の概要
 構造:鉄筋コンクリート造地上4階・地下1階建て(一部鉄骨造)
 用途:複合用途(診療所併用住宅)、延べ面積:約720㎡程度
 診療所部分(1F:約220㎡、2F:約200㎡)
 築年:昭和44年7月8日 建築確認(新築)、昭和48年7月12日 建築確認(増築)
 (昭和48年の増築後、さらに無届で増築)
- (3)建築基準法令違反
 ・防火設備(煙感知式にすべきものが旧式の温度ヒューズ式等のままであったため、不適合)
 ・防火区画(増築された吹き抜け部分に設置すべき防火設備が設置されておらず、不適合)
 ・排煙設備(無届の増築により生じた窓のない居室で、設置すべき排煙設備が未設置)
 ・非常用照明(廊下に未設置)

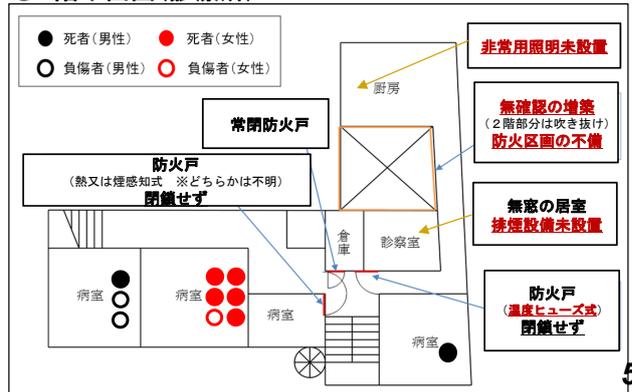


1階階段室の防火戸

○1階平面図(診療所)



○2階平面図(診療所)



5

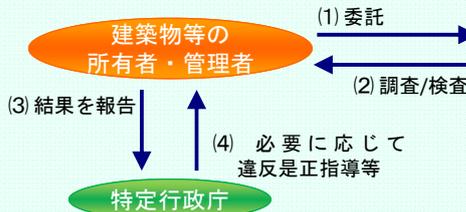
建築基準法における定期報告制度

- 建築基準法第12条においては、①建築物、②建築設備(給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置)、③昇降機等、④防火設備について、経年劣化などの状況を定期的に点検する制度が設けられている。
- 具体的には、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者の義務として、(1) 専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、(2) その結果を特定行政庁※へ報告することを定めている。
 ※ 建築主事を置いている地方公共団体の長のこと。

【報告対象の建築物等】

- 改正前
- ・ 特定行政庁が指定する
 - ① 建築物、
 - ② 建築設備、
 - ③ 昇降機等

【報告手続きの流れ】



- 専門技術を有する資格者
 - ・ 一級建築士
 - ・ 二級建築士
 - ・ 法定講習の修了者
 (特殊建築物等調査資格者・昇降機検査資格者・建築設備検査資格者)

【報告対象の建築物等】

- (平成28年6月1日)
- 改正後
- ・ 国が政令で指定する
 - ① 建築物、② 建築設備、
 - ③ 昇降機等、④ 防火設備
 - ・ 特定行政庁が指定する
 - ① 建築物、② 建築設備、
 - ③ 昇降機、④ 防火設備

【報告手続きの流れ】

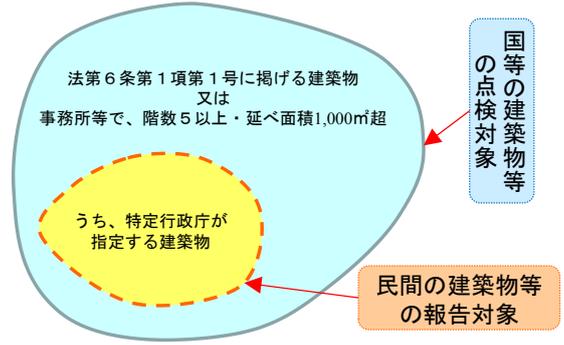


- 専門技術を有する資格者
 - ・ 一級建築士
 - ・ 二級建築士
 - ・ 法定講習の修了者で国土交通大臣から資格者証の交付を受けた者
 (特定建築物調査員・昇降機検査員・建築設備検査員・防火設備検査員)

※ 赤字・下線部分が改正箇所 6

(参考) 「国等の建築物等」と「民間の建築物等」の違い

- 国、都道府県、建築主事を置く市町村（国等）が所有する建築物等と、それ以外の者（民間）が所有する建築物等については、位置づけや用語が異なる。
- なお、国等の建築物等の場合、定期点検時の特定行政庁への報告義務は課されていない。

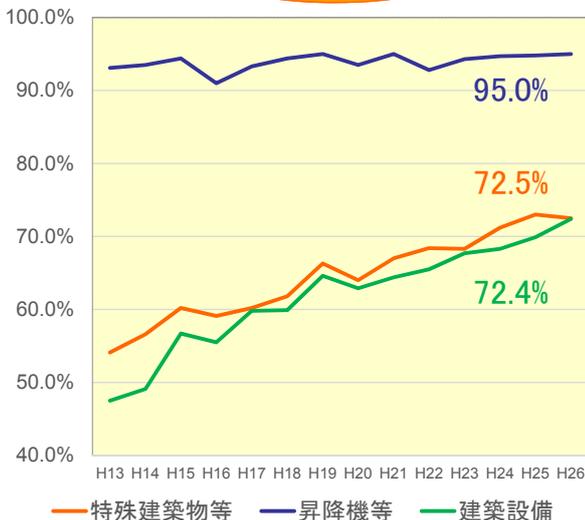


対象	チェック内容	チェック方法	所有者	
			民間	国等
・建築物の状況 ・建築設備の設置に関する状況	・損傷、腐食等の劣化状況 (例:コンクリートのひび割れ、鉄骨の腐食 等)	・目視 ・打診 等	「調査」 (第1項)	「点検」 (第2項)
	・不適切な改変行為等による法不適合状況 (例:防火区画の位置変更、避難に支障を来す通路閉塞 等)	・目視 等		—
・建築設備の構造に関する状況	・損傷、腐食等の劣化状況 (例:EVの作動不良、給水タンク内部の腐食 等)	・目視 ・作動確認 ・機器測定 等	「検査」 (第3項)	「点検」 (第4項)
	・不適切な改変行為等による法不適合状況 (例:内装変更による換気口閉鎖、ダクトの接続ミス 等)	・目視 等		—

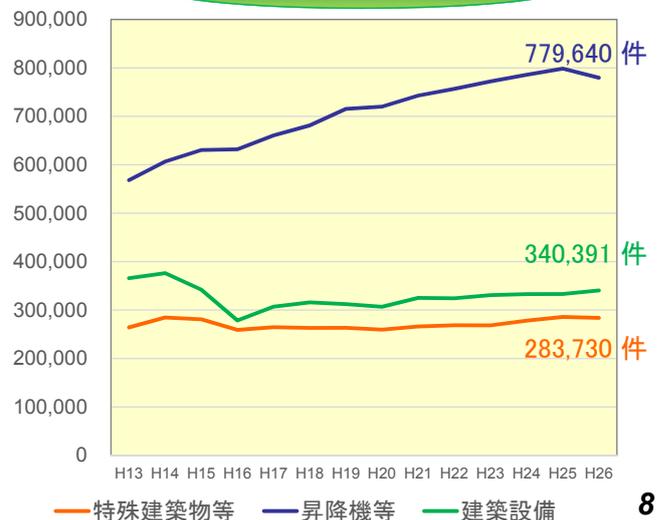
報告率の推移 (H13~H26)

- 建築物・建築設備の報告率は、この10年ほどで約2割ほど上昇している。
- 昇降機等の報告率は、90%を超える高水準で推移している。
- いずれにせよ、報告対象となっている建築物等については、定期報告を行う義務があるため、さらなる報告率の改善が求められる。

報告率の推移



報告対象の指定件数の推移



建築物等の種別に応じた指定件数と報告率 (H26)

- 用途ごとに報告率は大きくばらついていることから、特定の用途に対して重点的な指導を行うなど、改善に向けた計画的な取り組みが必要。

建築物	用途	指定対象	報告率
	劇場、映画館等	747 件	87.0 %
	公会堂、集会場等	11,354 件	83.4 %
	病院、診療所等	36,540 件	87.7 %
	旅館、ホテル	28,038 件	48.9 %
	共同住宅等	121,290 件	72.6 %
	学校、体育館	15,697 件	89.5 %
	博物館、美術館等	1,503 件	73.8 %
	百貨店、マーケット等	43,174 件	65.6 %
	事務所等	16,826 件	86.7 %
	その他	8,561 件	63.3 %
	合計	283,730 件	72.5 %

昇降機等	用途	指定対象	報告率
	エレベーター	673,034 件	95.5 %
	エスカレーター	63,172 件	96.5 %
	小荷物専用昇降機	36,361 件	83.0 %
	遊戯施設	3,515 件	94.0 %
	その他	3,558 件	96.7 %
	合計	779,640 件	95.0 %

建築設備	用途	指定対象	報告率
	換気設備	94,726 件	70.3 %
	排煙設備	35,700 件	68.5 %
	非常用照明設備	149,789 件	73.1 %
	給排水設備	60,176 件	76.2 %
	合計	340,391 件	72.4 %

9

2. 定期報告の対象

- ① 定期報告対象の考え方
- ② 定期報告の対象について

改正による定期報告対象の見直し

①定期報告対象の考え方

ポイント

- 「安全上、防火上又は衛生上特に重要である建築物等」については、政令により一律に定期報告の対象とし、それ以外の建築物等については、特定行政庁が地域の実情に応じた指定を行うこととなった。

定期報告の対象

	報告対象となり得る範囲	報告対象	
		現行	改正後（案）
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第6条第1項第1号に掲げる建築物（別表第一に掲げる用途で100㎡超） ・ 法第12条第1項の政令で定める建築物（階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等） 	特定行政庁が指定する建築物	<ul style="list-style-type: none"> 政令で指定する建築物 特定行政庁が指定する建築物
建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定建築設備等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降機 ・ 特定建築物に設けられる建築設備※及び防火設備 	特定行政庁が指定する建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> 政令で指定する建築設備等 特定行政庁が指定する建築設備等
準用工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○ 法第88条で準用する工作物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 観光用エレベーター・エスカレーター ・ ウォーターシュート、コースターなどの高架の遊戯施設 ・ メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔などの原動機による回転運動をする遊戯施設 ・ 看板、広告塔、装飾塔などの工作物 	特定行政庁が指定する準用工作物	<ul style="list-style-type: none"> 政令で指定する準用工作物 特定行政庁が指定する準用工作物

※ 昇降機を除く（上記のとおり、昇降機は特定建築物以外の建築物に設けられるものであっても「特定建築設備等」に該当するため）。

11

政令で指定する建築物の考え方①

①定期報告対象の考え方

- 定期報告の対象とする建築物は、避難上の安全を確保する観点から、以下の方針で定めることとする。
 - ① 不特定多数の者が利用する建築物
 - ② 高齢者等の自力避難困難者が就寝用途で利用する建築物



- 具体的には、**法第27条（避難終了時までの防耐火性能）の規定**を基本として、建物所有者による変更のおそれがあり、かつ、防火上重要な以下の規定を中心に適法性が確認できるよう、対象建築物の用途・規模を定める。
 - ・ 令第112条（防火区画）の規定
 - ・ 令第129条（内装制限）の規定

※ただし、該当する用途部分が避難階のみにある場合は、短時間で容易に避難できることから、対象外とする。

12

政令で指定する建築物の考え方②

① 定期報告対象の考え方

		S59通知	政令の条文上の指定内容（赤字部分）			実際の報告対象 （告示による限定） ※青字は対象が限定された部分
			27条	防火上重要な規定		
				防火区画※2, ※3	内装制限	
劇場、映画館、 演芸場	3階	3階以上の階（100㎡超）	3階以上の階	堅穴、異種用途		3階以上の階（100㎡超）
	面積	200㎡以上	客席が200㎡以上	異種用途	客席が100㎡以上	客席が200㎡以上
	主階	主階が1階にない	主階が1階にない	異種用途		主階が1階にない（100㎡超）
	地階	地階（100㎡超）		堅穴	地階	地階（100㎡超）
観覧場、公会堂、 集会場	3階	3階以上の階（100㎡超）	3階以上の階	堅穴、異種用途		3階以上の階（100㎡超）
	面積	200㎡以上	客席が200㎡以上	異種用途	客席が100㎡以上	客席が200㎡以上
	地階	地階（100㎡超）		堅穴	地階	地階（100㎡超）
病院、旅館、共同住宅※1、 寄宿舎※1、児童福祉施設等※1等	3階	3階以上の階（100㎡超）	3階以上の階	堅穴、異種用途		3階以上の階（100㎡超）
	面積	300㎡以上	2階が300㎡以上	異種用途	200㎡以上	2階が300㎡以上
	地階	地階（100㎡超）		堅穴	地階	地階（100㎡超）
博物館、美術館、 スポーツの練習場等	3階	3階以上の階	3階以上の階	堅穴、異種用途		3階以上の階（100㎡超）
	面積	2,000㎡以上	2,000㎡以上	異種用途		2,000㎡以上
	地階	地階（100㎡超）		堅穴		
百貨店、マーケット、 遊技場、飲食店、物品販売 業を営む店舗等	3階	3階以上の階（100㎡超）	3階以上の階	堅穴、異種用途		3階以上の階（100㎡超）
	面積	500㎡以上	2階が500㎡以上	異種用途		2階が500㎡以上
	面積		3,000㎡以上	異種用途	200㎡以上	3,000㎡以上
	地階	地階（100㎡超）		堅穴	地階	地階（100㎡超）

※1 高齢者、障害者等の就寝の用に供するもの（グループホーム、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等）に限る。

※2 面積区画（高層区画を含む）は、最小でも100㎡以下であるため、区画規定の適用対象となる全ての建築物が報告対象に含まれる。

※3 堅穴区画は、避難階の直上・直下階のみの吹抜き等で内装を不燃仕上げとした場合は、区画規定の適用対象外。

13

政令で指定する防火設備の考え方

① 定期報告対象の考え方

- 防火設備検査員の検査対象は、原則、建築物として報告対象となっているものに設けられている防火設備とする。
- ただし、堅穴区画・異種用途区画は建築物の規模にかかわらず適用される規定であることに配慮し、病院・有床診療所・児童福祉施設等のうち高齢者等の就寝用途に供するものについては、規模にかかわらず、防火設備検査員による検査対象とする。
- それ以外の防火設備は、特定建築物調査員・建築設備検査員による調査・検査対象とする。

防火設備検査員による検査

対象となる防火設備	考え方
(1) 随時閉鎖式の防火設備	・ 火災感知やシステム制御など、火災時に自動で閉鎖する防火設備については、機構が高度化・複雑化しているため、専門性の高い防火設備検査員が検査する。

特定建築物調査員・建築設備検査員による調査等

対象となる防火設備	考え方
(2) 常時閉鎖式の防火設備	・ 閉鎖機構が比較的明快であるため、「特定建築物調査員」による調査で足りるものとする。
(3) 外壁の開口部に設けられる防火設備	・ 防火区画と比較すれば重要性が高くないため、「特定建築物調査員」による調査で足りるものとする。
(4) 防火ダンパー	・ 従来、建築設備の一部として、「建築設備検査資格者（改正後は建築設備検査員）」が検査を実施してきたことを踏まえ、「建築設備検査員」による検査とする。

14

定期報告の対象となる建築物・昇降機・防火設備【政令指定】

※ 建築設備については、政令では指定しない。

② 定期報告の対象について

A. 建築物※ ¹	対象用途	対象用途の位置・規模※ ² （いずれかに該当するもの）
	劇場、映画館、演芸場	① 3階以上の階にあるもの ② 客席の床面積が200㎡以上のもの ③ 主階が1階にないもの ④ 地階にあるもの
	観覧場（屋外観覧場を除く）、公会堂、集会場	① 3階以上の階にあるもの ② 客席の床面積が200㎡以上のもの ③ 地階にあるもの
	病院、有床診療所、旅館、ホテル、就寝用福祉施設（別紙）	① 3階以上の階にあるもの ② 2階の床面積が300㎡以上であるもの ③ 地階にあるもの
	体育館、博物館、美術館、図書館、ポーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場（※いずれも学校に附属するものを除く）	① 3階以上の階にあるもの ② 床面積が2,000㎡以上であるもの
	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗	① 3階以上の階にあるもの ② 2階の床面積が500㎡以上であるもの ③ 床面積が3,000㎡以上であるもの ④ 地階にあるもの

※1: 該当する用途部分が避難階のみにあるものは対象外。 ※2: 該当する用途部分の床面積が、100㎡超のものに限る。

B. 昇降機

対象	例外
○エレベーター ○エスカレーター ○小荷物専用昇降機（フロアタイプ）	・ 住戸内のみを昇降する昇降機 ・ 工場等に設置されている専用エレベーター （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）

C. 防火設備
(防火扉、防火シャッター)

対象	例外
○上記Aの建築物の防火設備 ○病院、有床診療所又は就寝用福祉施設※ ³ の防火設備	・ 常時閉鎖式※ ⁴ の防火設備 ・ 防火ダンパー ・ 外壁開口部の防火設備

※3: 該当する用途部分の床面積の合計が200㎡以上のもの
※4: 普段は閉鎖された状態となっており、開放してもドアクローザーなどで自動的に閉鎖状態に戻る方式のもの

D. 準用工作物

○観光用エレベーター・エスカレーター ○コースター等の高架の遊戯施設 ○メリーゴーラウンド、観覧車等の原動機による回転運動をする遊戯施設

別紙：定期報告の対象となる建築物（就寝用福祉施設）【政令指定】

② 定期報告の対象について

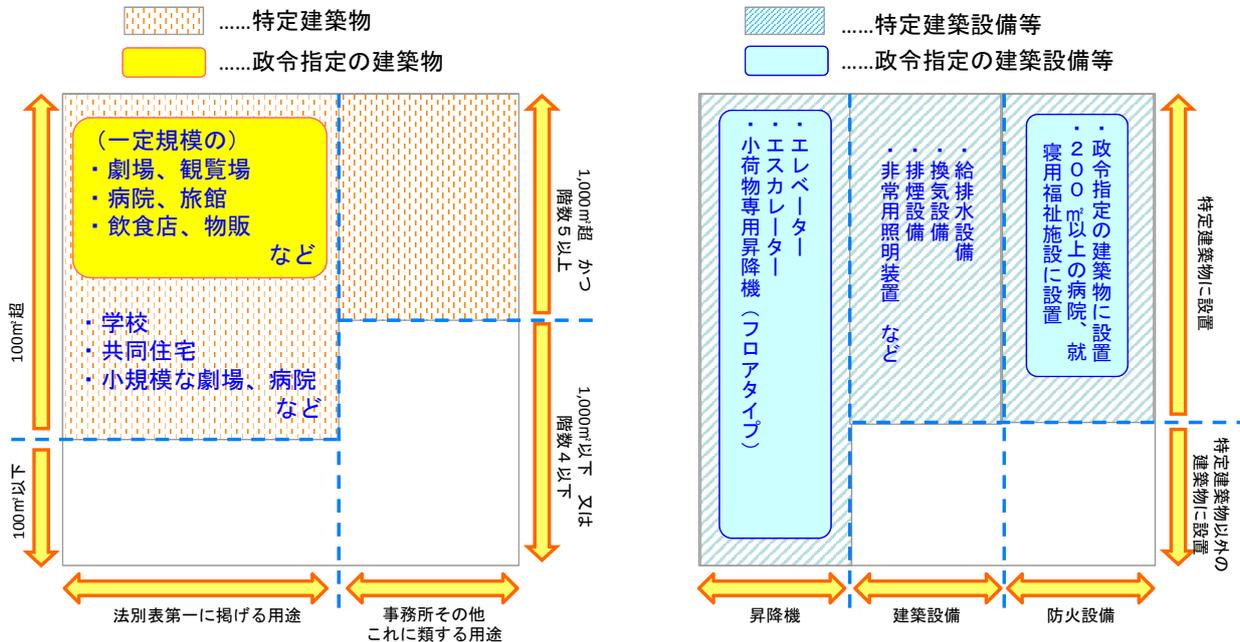
○ 就寝用福祉施設（下表に掲げる用途をいう。）については、利用者が高齢者、障害者、妊産婦など火災時の避難に時間を要すると考えられる状態であることと、就寝時には火災の発生に気づくのが遅れるということに配慮し、避難上の安全を確保する観点から、定期報告の対象として指定している。

就寝用福祉施設	備考欄
サービス付き高齢者向け住宅	※ 「共同住宅」「寄宿舍」「有料老人ホーム」のいずれかに該当。
認知症高齢者グループホーム、障害者グループホーム	※ 「寄宿舍」に該当。
助産施設、乳児院、障害児入所施設	
助産所	
盲導犬訓練施設	
救護施設、更生施設	
老人短期入所施設	
小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護の事業所	※ 「老人短期入所施設」に該当。
老人デイサービスセンター（宿泊サービスを提供するものに限る。）	※ 「老人短期入所施設に類するもの」に該当。
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、福祉ホーム	

定期報告の対象となる建築物・建築設備等【特定行政庁指定】

②定期報告の対象について

- 特定建築物・特定建築設備等のうち、政令で指定されていない建築物・建築設備等を、それぞれの特定行政庁において指定する。
- 指定にあたっては、地域の実情（特に物件数の多い用途・規模のものなど）に応じて、定期的な報告を求めておく必要性が高いものに配慮する必要がある。

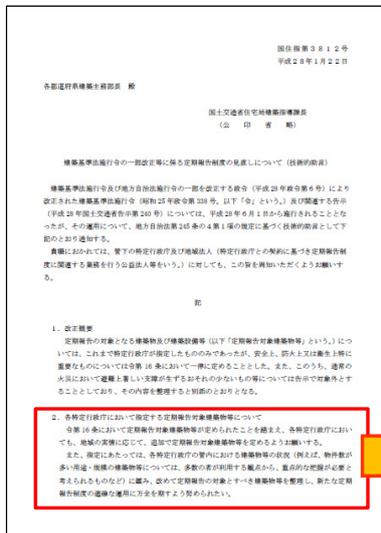


特定行政庁における定期報告の対象の指定について

②定期報告の対象について

- 平成28年1月22日付けで通知（国住指第3812号）したとおり、政令で指定する建築物等以外のものについても、各特定行政庁におけるこれまでの実績を踏まえ、各特定行政庁において定期報告の対象となる建築物等の指定を進めること。

○平成28年1月22日付け国住指第3812号



2. 各特定行政庁において指定する定期報告対象建築物等について

令第16条において定期報告対象建築物等が定められたことを踏まえ、各特定行政庁においても、地域の実情に応じて、追加で定期報告対象建築物等を定めるようお願いする。

また、指定にあたっては、各特定行政庁の管内における建築物等の状況（例えば、物件数が多い用途・規模の建築物等については、多数の者が利用する観点から、重点的な把握が必要と考えられるものなど）に鑑み、改めて定期報告の対象とすべき建築物等を整理し、新たな定期報告制度の適確な運用に万全を期すよう努められたい。



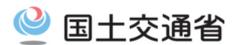
3. 対象の把握

- ① 複合用途建築物の判断
- ② 台帳の整備（物件の把握）



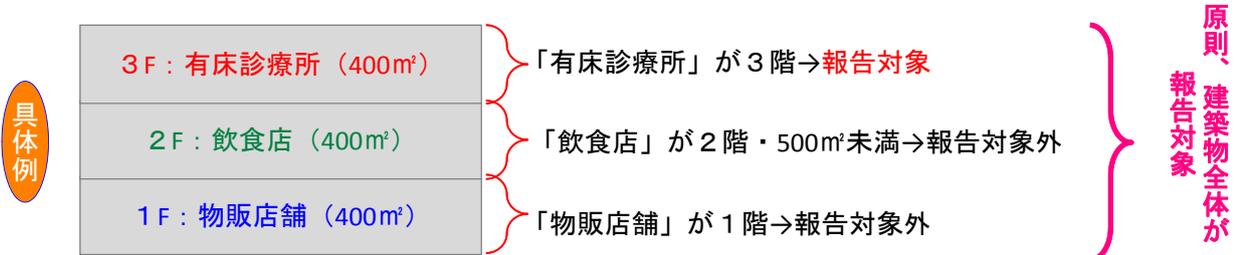
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

複合用途建築物の取扱い【報告対象】



① 複合用途建築物の判断

- 原則として、複合用途建築物については、定期報告の対象となる部分が一部にでも含まれていれば、当該建築物の全体について定期報告を求めることとする方針。
- ただし、各特定行政庁において、「安全上支障がないもの」と判断される部分については、報告の対象から除くことができる（P32参照）。



複合用途建築物の取扱い【複数の報告対象がある場合】

①複合用途建築物の判断

- 原則として、定期報告の対象となる部分が複数含まれている複合用途建築物について、各部分ごとに特定行政庁が定める報告時期（報告の間隔）が異なる場合、最も報告の間隔が短い類型に応じて報告を求めることが考えられる。
- ただし、上記の考え方は、事例であり、各特定行政庁における運用において、必要に応じて、報告の時期を定めることを妨げるものではない。

具体例

3 F : 有床診療所 (600㎡)	} 「有床診療所」が3階→報告対象 (3年に1度)	
2 F : 飲食店 (600㎡)		} 「飲食店」が2階・500㎡以上→報告対象 (2年に1度)
1 F : 物販店舗 (600㎡)		} 「物販店舗」が1階→報告対象外

建築物全体について、
2年に1度の報告を行なうべき建築物として取り扱う

21

複合用途建築物の取扱い【床面積の算定方法】

①複合用途建築物の判断

- 床面積の合計の算出に当たっては、「法別表第一に掲げる各用途」又は「事務所その他これに類する用途」（以下「特定用途」という。）ごとに、それぞれの用途について算定することを原則とする方針。
- 同一の特定用途の部分が複数存在する場合は、部分ごとに床面積を算出するのではなく、特定用途の単位ごとに床面積を算出することとする方針。

基本的な考え方

事務所	} 「法別表第一に掲げる各用途」 + 「事務所」ごとに、 「相互に独立した用途」として取り扱う。
物販店舗	
飲食店	

複数の同一用途の部分がある場合

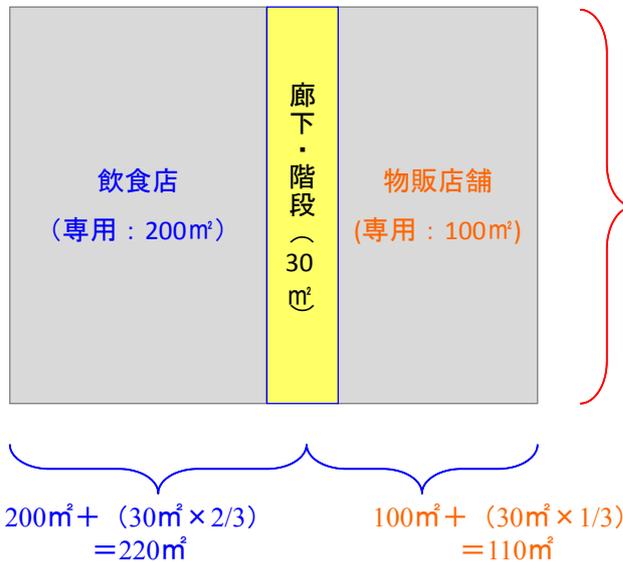
事務所				} 同一用途でテナントが異なるものが複数入っている場合は、 全体で当該用途を構成するものとする。
物販店舗				
飲食①	飲食②	飲食③	飲食④	

22

複合用途建築物の取扱い【共用部分の考え方】

① 複合用途建築物の判断

- 複合用途建築物において、各用途の利用者が共有する廊下、階段、便所など（共用部分）の床面積については、各用途における専用部分の床面積に応じて按分した上で、各用途の床面積に算入することとする方針。
- 各用途の床面積の合計は、按分された共用部分の床面積を算入した状態で判断することが考えられる。



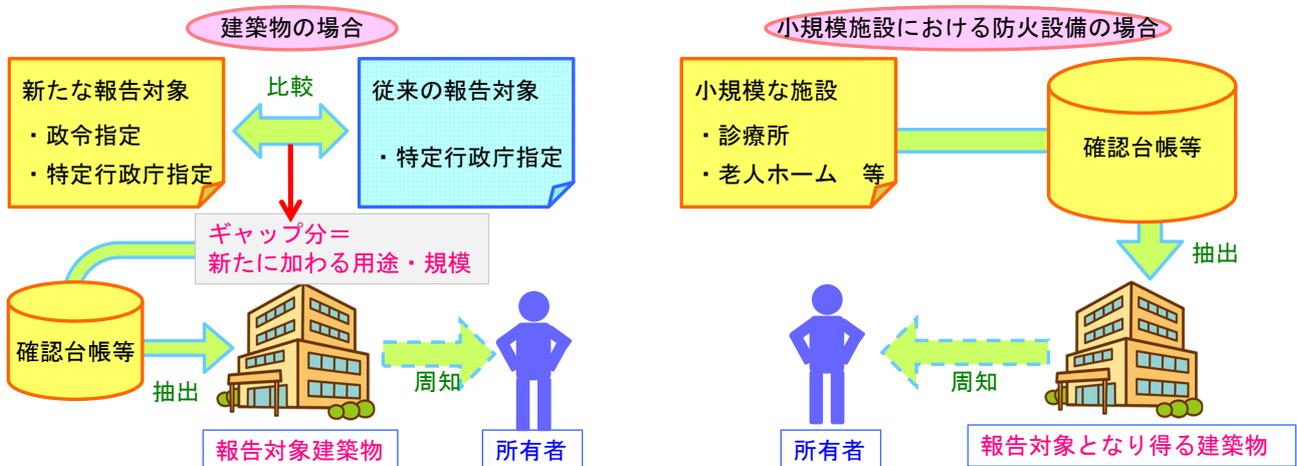
中央の廊下・階段部分については、「飲食店」、「物販店舗」の利用者が共同使用する部分

23

台帳等を活用した定期報告対象の把握

② 台帳の整備（物件の把握）

- 定期報告の対象となる建築物・建築設備等の把握については、各種台帳等を活用して、「対象となる可能性のある建築物・建築設備等」の所有者に対して、制度の周知（維持保全の努力義務、報告義務など）を求めていくことが必要。
- 特に、建築物や小規模な診療所等に設置する防火設備などについては、今回の改正によって対象が増加する場合もあるものと想定されるが、具体的には、以下のような把握方法が想定される。



- 今回の改正により、新たに定期報告の対象になるものとして、病院、有床診療所、高齢者、障害者の就寝の用に供する施設が想定されるため、国土交通省から厚生労働省に対して、地方公共団体における関係部局の台帳の開示や建築基準法に基づく定期報告制度の周知などに協力をお願いしているところ。
- また、消防部局とは、日頃の連携体制を活かして、必要な情報の提供を受けるなどして、対象建築物の把握に努めること。

24

定期報告台帳の記載事項

②台帳の整備（物件の把握）

- 定期報告の対象となる建築物・建築設備等を把握し、所有者に周知を行った結果、得られた報告書については、適切に定期報告台帳に反映する必要がある。
- また、建築物に設けられている建築設備等と当該建築物との関係が台帳上も明確となるようにするため、共通する固有の番号を付すなど、合理的な管理を行うことが重要である。

種 別	台帳に記載すべき事項	
○ 建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築計画概要書（付近見取り図・配置図を除く。）に記載すべき事項 ・ 定期調査報告概要書に記載すべき事項 ・ 処分等概要書に記載すべき事項 ・ 全体計画概要書に記載すべき事項 ・ その他特定行政庁が必要と認める事項 <p style="text-align: right;">など</p>	現 行 ど お り
○ 建築設備 ○ 昇降機等 ○ 工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請書・計画通知書（建築設備）に記載すべき事項 ・ 定期検査報告概要書に記載すべき事項 ・ 処分等概要書に記載すべき事項 ・ その他特定行政庁が必要と認める事項 <p style="text-align: right;">など</p>	
○ 防火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期検査報告概要書に記載すべき事項 ・ その他特定行政庁が必要と認める事項 <p style="text-align: right;">など</p>	新 設

※ いずれの台帳も建築物又は工作物が滅失し、又は除却されるまで保存

25

4. 定期報告の実施

- ① 定期報告の時期
- ② 調査・検査の実施方法

定期報告（調査・検査）及び定期点検の時期

① 定期報告の時期

○ 建築基準法の定期報告制度は、建築物・建築設備等が適法な状態にあることを継続的にチェックする観点から、一定間隔での報告・点検を義務付けている。

- ① 民間建築物等を対象とした「定期報告」は、施行規則で定められた間隔の範囲内で、特定行政庁が定める時期に行う。
- ② 公共建築物を対象とした「定期点検」は、施行規則で定められた間隔の範囲内で行う。

今回の改正箇所は赤字部分

	種別	時期	初回の特例
民間等 ※1	○ 建築物	おおむね6月～3年までの間隔において特定行政庁が定める時期	・新築又は改築（一部の改築を除く。）の検査済証の交付を受けた直後の時期を除く
	○ 建築設備 ○ 昇降機等 ○ 工作物 ○ 防火設備	おおむね6月～1年まで※2の間隔において特定行政庁が定める時期	・検査済証の交付を受けた直後の時期を除く
国・特定行政庁	○ 建築物	3年以内ごと	・検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、その日から起算して6年以内
	○ 建築設備 ○ 昇降機等 ○ 工作物 ○ 防火設備	1年以内ごと※3	・検査済証の交付を受けた日以後最初の点検については、その日から起算して2年以内※4

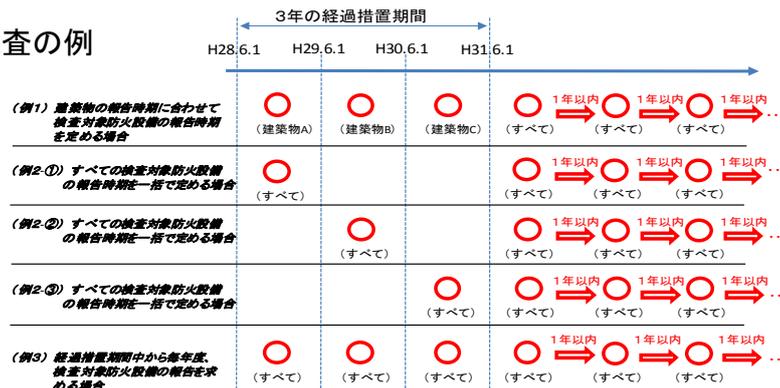
- ※1 特定行政庁に該当しない市町村の建築物等を含む。
- ※2 国土交通大臣が定める検査の項目については1年～3年まで
- ※3 国土交通大臣が定める点検の項目については3年以内ごと
- ※4 国土交通大臣が定める点検の項目については6年以内

防火設備・小荷物専用昇降機に関する定期報告・点検時期の経過措置

① 定期報告の時期

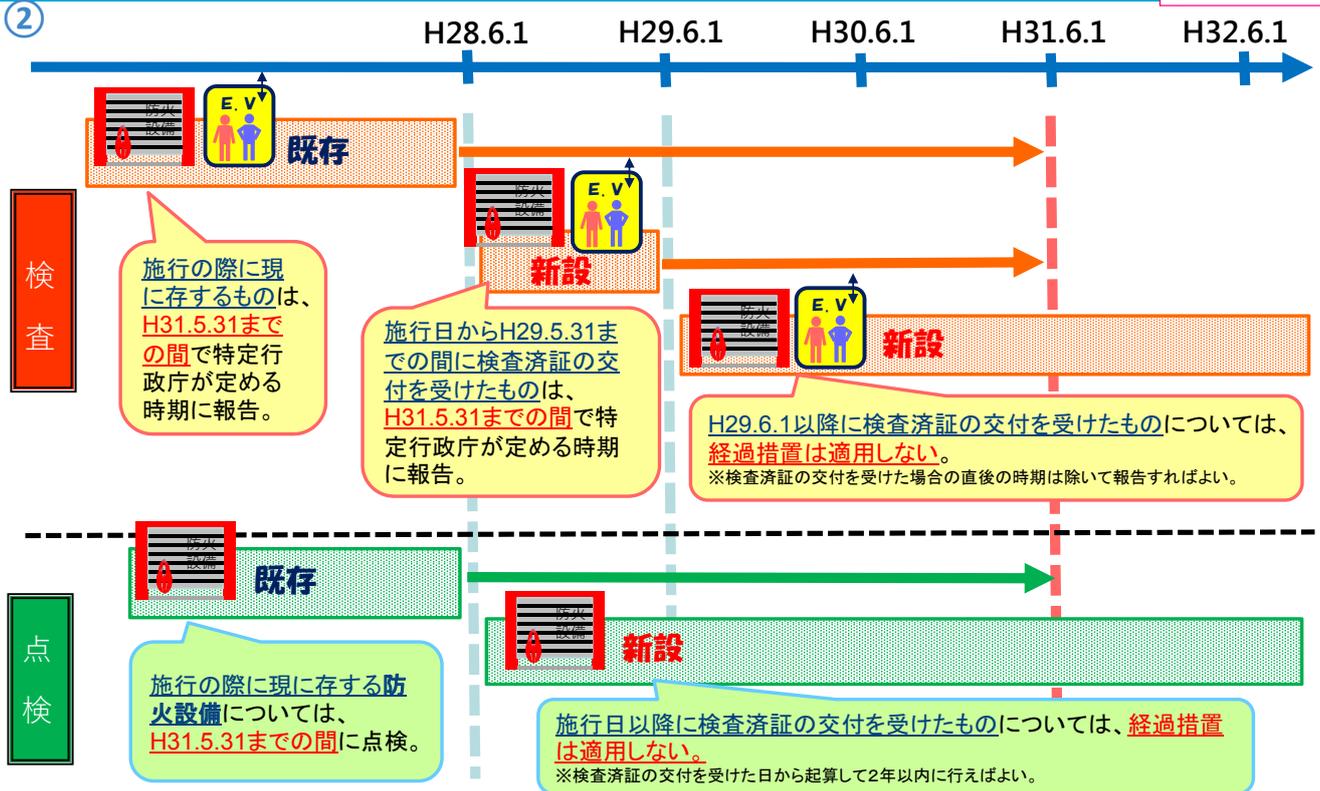
- 従来の防火設備の定期報告が建築物と合わせて最大で3年間の期間で実施されてきた現状に鑑み、施行日から3年間は、特例的に、報告時期を特定行政庁が自由に定めることができるものとし、当該期間中に少なくとも1回は報告を実施すれば良いこととする経過措置を設けることとする。
- 具体的には、施行の際（平成28年6月1日）において、既存のもの又は施行日から平成29年5月31日までの間に検査済証の交付を受けたものについては、平成31年5月31日までの間で特定行政庁が定める時期とする。
- また、施行日から3年が経過した平成31年6月1日以降は、本来の規定どおり、半年から1年の間で特定行政庁が定める時期に実施することとなる。
- なお、点検については、施行の際において既存の防火設備は、平成31年5月31日までの間に行えばよいこととする。小荷物専用昇降機については、従前から点検の対象であるため、経過措置は設けない。

既存の防火設備の検査の例



防火設備・小荷物専用昇降機に関する定期報告・点検時期の経過措置

① 定期報告の時期

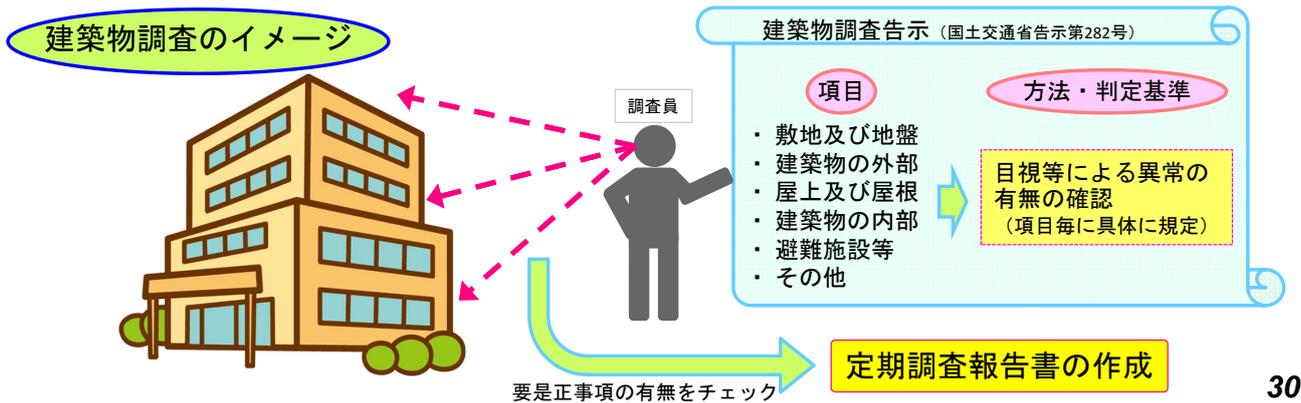


※小荷物専用昇降機については、従前から点検の対象となっているため、経過措置は設けない。

定期報告制度における調査・検査について

② 調査・検査の実施方法

- 建築物の調査・建築設備等の検査については、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されている（建築基準法施行規則第5条）。
- 従って、特定行政庁によって説明ができる範囲内で、調査員・検査員による調査・検査が行われていない部分であっても、安全上支障がないものとして取り扱うことは可能。
 - 運用例① 就寝用福祉施設や共同住宅等における住居部分については、適用すべき基準が限定的であることや、各入居者が日常的に維持管理を行なっている実態を踏まえて、調査・検査の対象としない運用。
 - 運用例② 定期報告対象となる複合用途建築物のうち、単独では報告対象の要件に該当しない用途部分について、個々の事案の用途・規模等の実情を鑑みて建築物全体の安全性を損なうものではないと判断できる場合に、調査・検査の対象としない運用。
- また、調査・検査の「項目（事項）」「方法」「結果の判定基準」は、国土交通省告示の規定に基づくこととされている。



5. 資格者制度の見直し

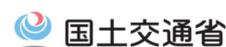
① 資格者について

② 資格者講習について



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

調査・検査を行うことができる資格者



① 資格者について

【法第12条、法第12条の2、法第12条の3関係】

ポイント

- 定期調査・検査を行う「資格者」が法律に位置づけられ、国が当該者に対し「資格者証の交付」や「調査等に関して不誠実な行為をしたときなどの資格者証の返納命令」などの監督等を行うこととなった。
- 防火設備について、専門的な知識と技能を有する者（防火設備検査員）が検査を行う仕組みが導入された。

	現行	改正後（案）
建築物	一級建築士・二級建築士	一級建築士・二級建築士（変更なし）
	特殊建築物等 調査資格者 (無資格者)	建築基準適合判定資格者 登録調査資格者講習（現講習）の修了者 特定建築物調査員（新講習の受講が不要） 特定建築物調査員（新講習の受講が不要） 特定建築物調査員（新講習の受講が必要）
昇降機等	一級建築士・二級建築士	一級建築士・二級建築士（変更なし）
	昇降機 検査資格者 (無資格者)	建築基準適合判定資格者 登録昇降機検査資格者講習（現講習）の修了者 昇降機等検査員（新講習の受講が不要） 昇降機等検査員（新講習の受講が不要） 昇降機等検査員（新講習の受講が必要）
建築設備	一級建築士・二級建築士	一級建築士・二級建築士（変更なし）
	建築設備 検査資格者 (無資格者)	建築基準適合判定資格者 登録建築設備資格者講習（現講習）の修了者 建築設備検査員（新講習の受講が不要） 建築設備検査員（新講習の受講が不要） 建築設備検査員（新講習の受講が必要）
設備火	(新設)	一級建築士・二級建築士 防火設備検査員（新講習の受講が必要）

※ 現資格者（現講習の修了者等、従来、調査・検査資格者であった者をいう。）については、法第12条の2等の規定により、新講習を修了した者と同等以上の専門的知識及び能力を有する者であると認定。これにより、現資格者は新講習を受講せずに資格者証の交付を申請することができる。

※ 防火設備に関する事前講習を修了した者については、法第12条の3の規定により、新講習を修了した者と同等以上の専門的知識及び能力を有する者であると認定。これにより、新講習を受講せずに資格者証の交付を申請することができる。

※ 防火設備の点検に関して知識・経験を十分に有している者は、実技等の一部講習を免除。なお、昇降機・建築設備の一部講習の免除規定についても、現行どおりとする。

現資格者による定期調査・検査の有効期間について

- 現資格者が、施行日（H28.6.1）前に調査・検査した実施した場合であって、特定行政庁への報告が施行日以降となった場合は、その報告書は有効なものとして扱って差し支えないこととする。
- 一方で、施行日までに新しい資格者証の交付を受けていない現資格者については、施行日以降は、定期報告のための調査・検査を行うことができなくなるので、注意が必要。

施行日・調査日・報告日の関係		現資格者による調査・検査	新資格者による調査・検査
①	調査日・報告日がいずれも施行日より前の場合 	有効	(存在しない)
②	調査日が施行日より前で、かつ、報告日が施行日より後の場合 	有効	(存在しない)
③	調査日・報告日がいずれも施行日より後の場合 	無効	有効

凡例：○…施行日、△…調査日、□…報告日

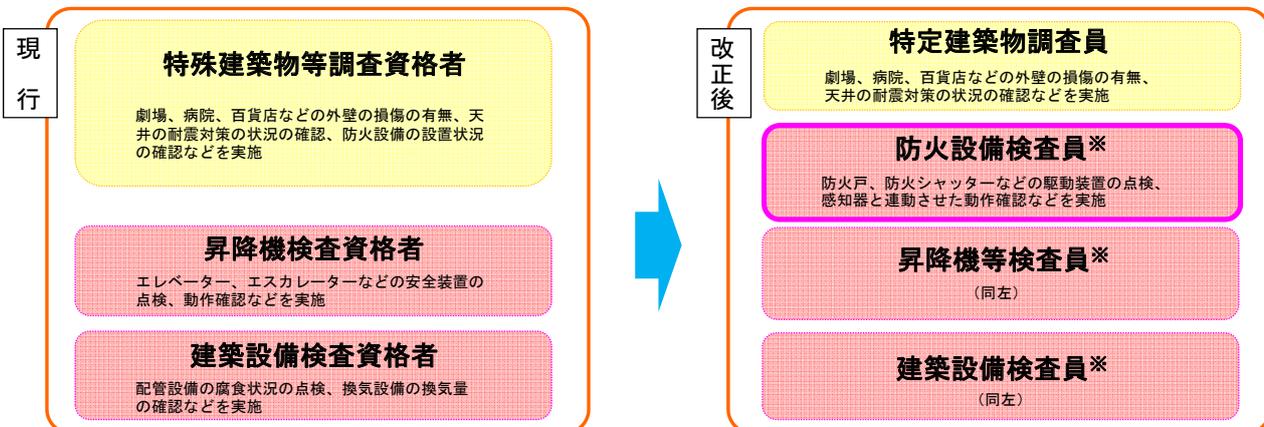
調査・検査を行う資格者制度の見直し

① 資格者について

ポイント

- 調査・検査資格者が法律に位置づけられ、国が当該者に対し「資格者証の交付」や「調査等に関して不誠実な行為をしたときなどの資格者証の返納命令」などの監督を行うこととなった。

資格者の業務範囲（見直し）



※ 法律上、「防火設備検査員」「昇降機等検査員」「建築設備検査員」は、「建築設備等検査員」として一括りで定義されているが、施行規則で各資格者を区分して定義している。

懲戒処分（新規創設）

- ・ 建築基準法令への違反、調査・検査に関する不誠実な行為が認められる場合、資格者証の返納。
- ・ 上記の資格者証の返納命令に違反した者は、30万円以下の過料。

- 資格者証は、定期調査・検査業務を行うために必要不可欠なもの（一級・二級建築士は不要）。
- 現行制度の資格者であっても、施行日以降は新たな資格者証が必要となるため、移行申請が必須。

1. 申請先※1

- 国土交通大臣（本省、管轄の地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局）

※1 ・現行制度の資格者(特殊建築物等調査資格者、昇降機検査資格者、建築設備検査資格者)の移行手続きは、平成28年5月31日までは本省で、平成28年6月1日以降は、地方整備局等で実施。
 ・平成28年度以降の講習修了者（特定建築物調査員、昇降機等検査員、建築設備検査員、防火設備検査員）の交付事務は、各地方整備局等で実施。

2. 申請書類

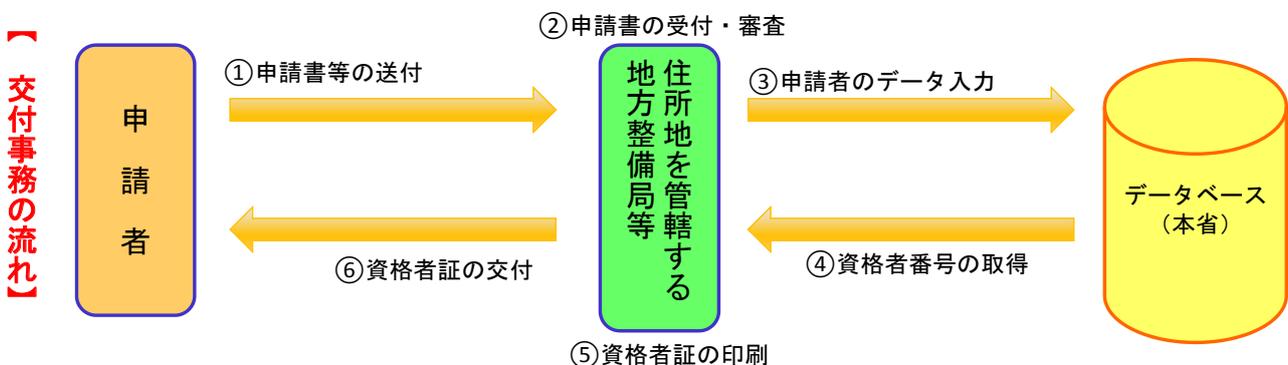
- ① 申請書（施行規則様式）
- ② 氏名及び生年月日を証明する書類（住民票の抄本など）
- ③ 成年被後見人又は被保佐人に該当しない旨の登記事項証明書
- ④ 登録講習の修了証明書又は講習修了者と同等の知識・能力を有すると国土交通大臣が認定した者であることを証する書類※2

※2 現行制度の資格者による移行申請については、「現資格者であることを証する書類（現講習の修了証明書等）」を添付すること。ただし、現行制度の資格者（特殊建築物等調査資格者、昇降機検査資格者、建築設備検査資格者）、防火設備の事前講習修了者、建築基準適合判定資格者及び平成17年国土交通省告示第572号に基づく「国等の建築物等の維持保全に関して2年以上の実務経験者」については、本省で一括認定するため、当該書類は不要となる予定。

3. 返納

- ・ 返納命令書の交付を受けた時（交付の日から10日以内）
- ・ 死亡した時（遅滞なく親族等により返納）
- ・ 失踪宣告を受けた時（遅滞なく親族等により返納）

- 資格者証の交付事務に係る手続きは、地方整備局等に委任されている（施行規則第12条）。
- 平成28年6月1日以降の申請については、直接、各地方整備局等の窓口で対応。



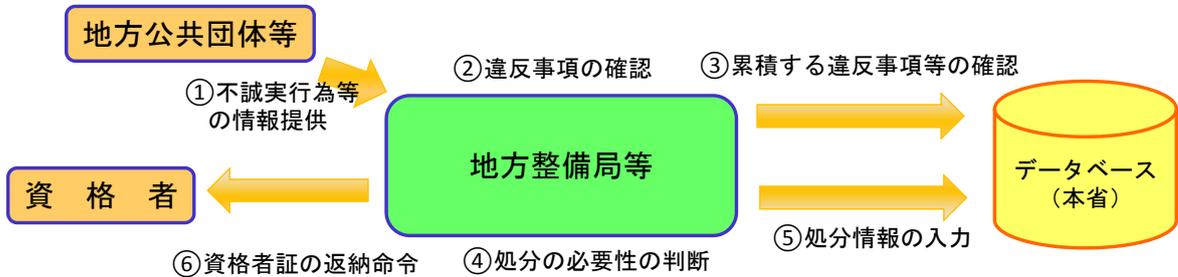
データベースへの入力項目

- ・ 申請者の氏名、住所、生年月日、性別、勤務先情報、処分情報 等

資格者証の処分手続きなど

- 資格者の処分に係る手続き（資格者証の返納など）は、地方整備局等に委任されることとなっている（施行規則第12条）。
- 地方整備局等においては、資格者が不誠実な行為などを行ったことを把握した場合に、適宜、必要な処分等を行うこととなる。

【処分手続きの流れ】



処分基準（案）

- 調査等に関する不誠実な行為等があった場合の処分の取扱い方針を示すもの。
 - ・ 具体的な「不誠実な行為」の考え方（名義貸し、情報漏洩など）
 - ・ 「不誠実な行為」の程度や回数に応じ、文書注意や資格者証の返納命令などを実施
- 6月の施行前に通知予定。

資格者講習の見直し

- 原則として、従来の登録講習と同様のスキームによる実施を予定している。
- 防火設備に関しては、従来の登録講習を参考として、あらたに講習制度を創設。

<制度の概要>

- ・ 国土交通大臣は、申請に基づき、適切な講習の実施体制を確保するための要件に適合する機関を、講習機関として登録する。
- ・ 登録講習機関は、講義・修了考査を行い、修了考査に合格した者に修了証明書を交付する。

<制度のフロー>



講習機関の登録の要件 (規則第4条の22)

- 施行規則で定める講習が行われること。
 - 一定の資格を有する講師が講習に従事すること。
 - 一定の中立性があること。
- 等

講習の内容 (規則第4条の23)

- 講義科目
 - ・ 定期調査・検査制度の総論
 - ・ 建築学概論
 - ・ 維持保全
 - ・ 調査・検査業務基準
 - ・ その他(調査・検査の種別に応じた内容)
- 修了考査
 - ・ 筆記試験

資格者講習の受講要件

②資格者講習について

実務の年数		特定建築物調査員	昇降機等検査員	建築設備検査員	防火設備検査員
学歴	大学卒業後、2年以上	建築の実務	昇降機等の実務	建築設備の実務	防火設備の実務
	3年制短期大学卒業後、3年以上	建築の実務	昇降機等の実務	建築設備の実務	防火設備の実務
	2年制短期大学又は高等専門学校卒業後、4年以上	建築の実務	昇降機等の実務	建築設備の実務	防火設備の実務
	高等学校又は中等教育学校卒業後、7年以上	建築の実務	昇降機等の実務	建築設備の実務	防火設備の実務
11年以上		建築の実務	昇降機等の実務	建築設備の実務	防火設備の実務
建築行政に関して2年以上		○	昇降機等に限る	建築設備に限る	防火設備に限る
消防吏員（火災予防業務）として5年以上		○	×	×	○
防火対象物点検資格者として5年以上		○	×	×	×
消防設備点検資格者として5年以上		×	×	×	○
甲種消防設備士として5年以上		○	×	×	○
乙種消防設備士として5年以上		×	×	×	○
昇降機・遊戯施設の法令の施行について5年以上		×	○	×	×
建築設備士（年数なし）		×	×	○	×
上記と同等以上の知識及び経験		○	○	○	○
学歴における必要な専門課程		建築学・土木工学・機械工学・電気工学	機械工学・電気工学	建築学・機械工学・電気工学	建築学・機械工学・電気工学

39

資格者講習の内容

②資格者講習について

現行		改正後（案）
建築物	<ul style="list-style-type: none"> 登録調査資格者講習 ・特殊建築物等定期調査制度総論 ・建築学概論 ・建築基準法令の構成と概要 ・特殊建築物等の維持保全 ・建築構造 ・防火・避難 ・その他の事故防止 ・特殊建築物等調査業務基準 	<ul style="list-style-type: none"> 特定建築物調査員講習 ・特殊建築物等定期調査制度総論 ・建築学概論 ・建築基準法令の構成と概要 ・特殊建築物等の維持保全 ・建築構造 ・防火・避難 ・その他の事故防止 ・特殊建築物等調査業務基準
昇降機等	<ul style="list-style-type: none"> 登録昇降機検査資格者講習 ・昇降機・遊戯施設定期検査制度総論 ・建築学概論 ・昇降機・遊戯施設に関する電気工学 ・昇降機・遊戯施設に関する機械工学 ・昇降機・遊戯施設に関する建築基準法令 ・昇降機・遊戯施設に関する維持保全 ・昇降機概論 ・遊戯施設概論 ・昇降機・遊戯施設の検査標準 	<ul style="list-style-type: none"> 昇降機等検査員講習 ・昇降機・遊戯施設定期検査制度総論 ・建築学概論 ・昇降機・遊戯施設に関する電気工学 ・昇降機・遊戯施設に関する機械工学 ・昇降機・遊戯施設に関する建築基準法令 ・昇降機・遊戯施設に関する維持保全 ・昇降機概論 ・遊戯施設概論 ・昇降機・遊戯施設の検査標準
建築設備	<ul style="list-style-type: none"> 登録建築設備検査資格者講習 ・建築設備定期調査制度総論 ・建築学概論 ・建築設備に関する建築基準法令 ・建築設備に関する維持保全 ・建築設備の耐震規制、設計指針 ・換気、空気調和設備 ・排煙設備 ・電気設備 ・給排水衛生設備 ・建築設備定期検査業務基準 	<ul style="list-style-type: none"> 建築設備検査員講習 ・建築設備定期検査制度総論 ・建築学概論 ・建築設備に関する建築基準法令 ・建築設備に関する維持保全 ・建築設備の耐震規制、設計指針 ・換気、空気調和設備 ・排煙設備 ・電気設備 ・給排水衛生設備 ・建築設備定期検査業務基準
防火設備	(新設)	<ul style="list-style-type: none"> 防火設備検査員講習 ・防火設備定期検査制度総論 ・建築学概論 ・防火設備に関する建築基準法令 ・防火設備に関する維持保全 ・防火設備 ・連動制御機構 ・防火設備定期検査業務基準 ・防火設備の検査に関する実技

変更なし

変更なし

変更なし

40

資格者講習の講義科目・時間

②資格者講習について

現行どおり			
	科目	時間	
登録特定建築物調査員講習	学科講習	建築物定期調査制度総論	1時間
		建築学概論	5時間
		建築基準法令の構成と概要	1時間
		建築物の維持保全	1時間
		建築構造	4時間
		防火・避難	6時間
		その他事故防止	1時間
		建築物調査業務基準	4時間

現行どおり			
	科目	時間	
登録昇降機等検査員講習	学科講習	昇降機・遊戯施設定期検査制度総論	1時間
		建築学概論*	2時間
		昇降機・遊戯施設に関する電気工学	2時間
		昇降機・遊戯施設に関する機械工学	2時間
		昇降機・遊戯施設に関する建築基準法令	5時間
		昇降機・遊戯施設に関する維持保全	1時間
		昇降機概論	3時間
		遊戯施設概論	30分
		昇降機・遊戯施設の検査標準	4時間

現行どおり			
	科目	時間	
登録建築設備検査員講習	学科講習	建築設備定期検査制度総論*	1時間
		建築学概論*	2時間
		建築設備に関する建築基準法令*	3時間30分
		建築設備に関する維持保全	1時間30分
		建築設備の耐震規制、設計指針*	1時間30分
		換気、空調設備*	4時間30分
		排煙設備*	2時間
		電気設備*	2時間30分
		給排水衛生設備*	2時間30分
		建築設備定期検査業務基準	2時間30分

新設				
	科目	時間		
登録防火設備検査員講習	学科講習	防火設備定期検査制度総論	1時間	
		建築学概論*	2時間	
		防火設備に関する建築基準法令	1時間	
		防火設備概論（防火戸等）*	2時間	
		防火設備概論（連動機構）	1時間	
		防火設備に関する維持保全	1時間	
		防火設備定期検査業務基準	2時間	
		実技	防火設備検査方法*	3時間

* 講義を受講した者と同等以上の知識を有する者として国土交通大臣が定める者については、申請により受講を免除

41

施行日(H28.6.1)以降における、新資格者の確保について

- 平成28年1月22日時点における、現資格（特殊建築物等調査資格者、建築設備検査資格者、昇降機検査資格者）から新資格（建築物調査員、建築設備検査員、昇降機等検査員）への移行申請者数は下表のとおりであり、一定数の新資格者が確保ができる見込み。
- 防火設備検査員についても、事前講習への申込み者数が約13,000人となっていることから、施行日以降において、一定数の検査員を確保できる見込み。

○現資格者からの移行申請及び防火設備事前講習申込状況(H28.1.22時点)

(単位:人)

	特殊建築物等調査資格者 → 特定建築物調査員	建築設備調査資格者 → 建築設備検査員	昇降機検査資格者 → 昇降機等検査員	防火設備事前講習申込者
制度開始～H26年度までの資格者の累計	39,041	50,010	34,561	-
H27年4月1時点で65歳未満の資格者数	16,800	28,654	25,414	-
新資格への移行申請者数 及び 防火設備事前講習申込者数	10,896	11,463	18,588	13,267

42

