迅速・格安・実績豊富
調査業務に特化した建築士が行なう

特定建築物定期報告

「特定建築物（特殊建築物）定期報告」は、建築物等の定期的な調査とその結果の行政報告を、建物所有者・管理者に義務付け、建築物等の安全性を確保することを目的とした建築基準法に基づく制度です。

※平成２８年６月の制度改正により、定期報告の対象となる建築物の名称は、従前の「特殊建築物」から「特定建築物」に変わりました。

KAIZEN research:LLP

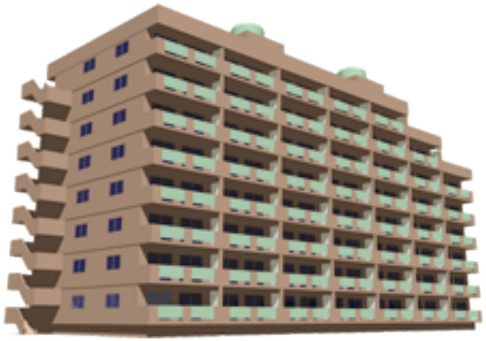
有限責任事業組合 改善リサーチ
Limited Liability Partnership KAIZEN research

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

特定建築物（特殊建築物）定期報告とは

「特定建築物（特殊建築物）定期報告」とは、ホテル、病院、共同住宅など多くの人々が利用する建築物等の定期的な調査とその結果を行政に報告することを所有者（管理者）に義務づけ、建築物等の安全性を確保することを目的とした建築基準法第１２条に基づく制度（法的義務）です。

　対象となる建築物等は、政令及び特定行政庁（建築確認等を行っている行政庁の長）が指定するため、特定行政庁によって異なりますが、福岡市では次頁に掲げる用途・規模の建築物がその対象とされ、「建築物」は１回／３年、「建築設備」は１回／１年の調査・報告が義務付けられています。



Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

報告対象となる建築物（福岡市の場合）

	用途	規模（いずれかに該当するもの）
①	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡ ・客席部分のＡ≧２００㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く） ・主階が１階にないもの（劇場・映画館・演芸場） ・Ａ＞３００㎡（劇場・映画館・演芸場・観覧場）
②	病院	・地階又は３階以上の階に当該用途があるもの　・２階のＡ≧３００㎡ ・階数が３以上、かつＡ＞３００㎡
③	有床診療所	
④	旅館、ホテル	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧５００㎡ ・Ａ≧3000㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く） ・地階又は３階以上の階に当該用途があり、かつＡ＞３００㎡
⑤	高齢者、障がい者等の就寝に供するもの	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧３００㎡
⑥	体育館・博物館・美術館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡ ・Ａ≧２０００㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く）
⑦	百貨店、マーケット、物品販売を営む店舗、展示場	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧５００㎡ ・Ａ≧3000㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く） ・地階又は３階以上の階に当該用途があり、かつＡ＞３００㎡
⑧	キャバレー、カフェー、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	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧５００㎡ ・Ａ≧３０００㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く）
⑨	地下街	・居室の床面積の合計＞１５００㎡
⑩	共同住宅	・５階以上に当該用途があり、かつ５階以上のいずれかの階のＡ＞１００㎡

※Ａ＝その用途に供する部分の床面積。

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

報告対象となる建築物（福岡市の場合）

	用途	規模（いずれかに該当するもの）
①	劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂・集会場	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡ ・客席部分のＡ≧２００㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く） ・主階が１階にないもの（劇場・映画館・演芸場） ・Ａ＞３００㎡（劇場・映画館・演芸場・観覧場）
②	ホテル・旅館	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧３００㎡ ・地階又は３階以上の階に当該用途があり、かつＡ＞３００㎡
③	病院	・地階又は３階以上の階に当該用途があるもの　・２階のＡ≧３００㎡ ・階数が３以上、かつＡ＞３００㎡
④	有床診療所	
⑤	百貨店・マーケット・その他物品販売を営む店舗・展示場	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧５００㎡ ・Ａ≧3000㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く） ・地階又は３階以上の階に当該用途があり、かつＡ＞３００㎡
⑥	共同住宅	・５階以上に当該用途があり、かつ５階以上のいずれかの階のＡ＞１００㎡
⑦	地下街	・居室の床面積の合計＞１５００㎡
⑧	飲食店等	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧5００㎡ ・Ａ≧３０００㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く）
⑨	就寝用福祉施設	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡　・２階のＡ≧３００㎡
⑩	体育館・博物館・美術館等	・地階又は３階以上の階のＡ＞１００㎡ ・Ａ≧２０００㎡（Ａが避難階のみにあるものは除く）

※Ａ＝その用途に供する部分の床面積。

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

報告年度（福岡市の場合）

福岡市は、下表の通り用途（共同住宅は７区を３グループ化）別に報告年度を定めています。前々頁で述べた通り、「建築物」は1回／3年、「建築設備」は毎年の報告が義務付けられていますが、共同住宅の建築設備は報告対象外です。

	用途	報告対象年度（建築物）
①	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	令和5年度・9年度・11年度
②	病院	令和4年度・7年度・10年度
③	有床診療所	令和5年度・9年度・11年度
④	旅館、ホテル	令和3年度・6年度・9年度
⑤	高齢者、障がい者等の就寝に供するもの	令和4年度・7年度・10年度
⑥	体育館・博物館・美術館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	令和3年度・6年度・9年度
⑦	百貨店、マーケット、物品販売を営む店舗、展示場	令和4年度・7年度・10年度
⑧	キャバレー、カフェー、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	令和3年度・6年度・9年度
⑨	地下街	令和5年度・9年度・11年度
⑩	共同住宅（中央区・西区）	令和3年度・6年度・9年度
	共同住宅（東区・城南区・早良区）	令和4年度・7年度・10年度
	共同住宅（博多区・南区）	令和5年度・9年度・11年度

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

調査者（検査者）の要件

「特殊建築物定期報告」には「建築物」・「建築設備」・「防火設備」・「昇降機等」の４種類がありますが、調査（「建築設備」・「防火設備」・「昇降機等」は検査）を行なう者には、下表に示す公的資格が必要です。

建築関連の公的資格には他にも、建築施工管理技士・建築設備士・電気工事士etc多数ありますが、これらの資格では当該業務を行なうことが出来ません。

改善リサーチのスタッフは、一級建築士・二級建築士・特定建築物調査員・建築設備検査員の資格を有しているため、４種類全ての業務を行なうことが出来ますが、実務上は「建築」・「建築設備」の２種類を行なっています。

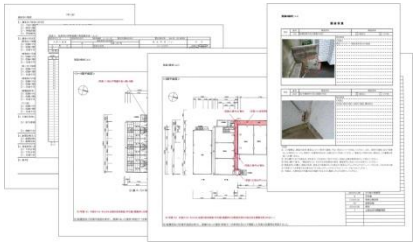
資格	建築物	建築設備	防火設備	昇降機等
一級建築士・二級建築士	○	○	○	○
特定建築物調査員	○	×	×	×
建築設備検査員	×	○	×	×
防火設備検査員	×	×	○	×
昇降機検査員	×	×	×	○

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

特定建築物定期報告（建築物）の調査項目

1回／3年の報告が求められる「建築物」は、法令で定める項目（全131項目）・方法に沿った調査が必要です。
調査結果は、所定の報告書にまとめ、図面・調査写真を添えて行政機関に報告・提出します。（提出窓口にて内容についての審査を受けます。）

大項目	細項目
1.敷地及び地盤	地盤沈下の有無・通路・塀・擁壁等の状況など（9項目）
2.建築物の外部	基礎・躯体・外装タイル（モルタル）・窓サッシ等の状況など（18項目）
3.屋上及び屋根	屋上面・パラペット・排水溝・機器工作物等の状況など（9項目）
4.建築物の内部	防火区画や防火設備、採光及び換気、内部躯体等の状況など（46項目）
5.避難施設等	廊下や階段、排煙設備・非常用照明の状況など（40項目）
6.その他	免震装置等の特殊な構造や避雷針・煙突等の状況など（9項目）



Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

建築設備定期検査（建築設備）の検査項目

毎年の報告が求められる「建築設備」の検査対象は『換気設備』・『排煙設備』・『非常用の照明装置』の３設備で、「建築物」の調査と同様、法令で定める項目（全174項目）・方法に沿った検査が必要です。
検査結果は、所定の報告書にまとめ、測定値（根拠共）等を添えて行政機関に報告・提出します。　（提出窓口にて内容についての審査を受けます。）

対象設備	主な検査内容
1.換気設備	無窓居室・火気使用室の機械換気設備の作動状況確認及び換気風量の測定など（44項目）
2.排煙設備	排煙機・排煙口の作動状況の確認及び排煙風量の測定など（90項目）
3.非常用の照明装置	非常用照明の点灯状況の確認及び床照度の測定など（40項目）

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

実績と費用の目安

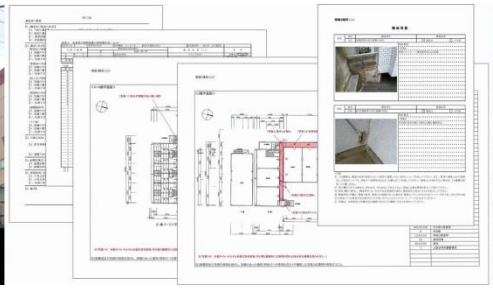
改善リサーチは、調査・検査に精通した建築士が直接業務を担当するとともに、赤外線装置を始めとする調査・検査機器類を自前で装備しています。

迅速かつリーズナブルな体制が評価され、多用途・多数の業務を担当させていただいております。

調査・検査費用は、諸条件によって異なりますが、共同住宅（建築）1棟35,000円（税抜）より承っております。

＜業務実績＞

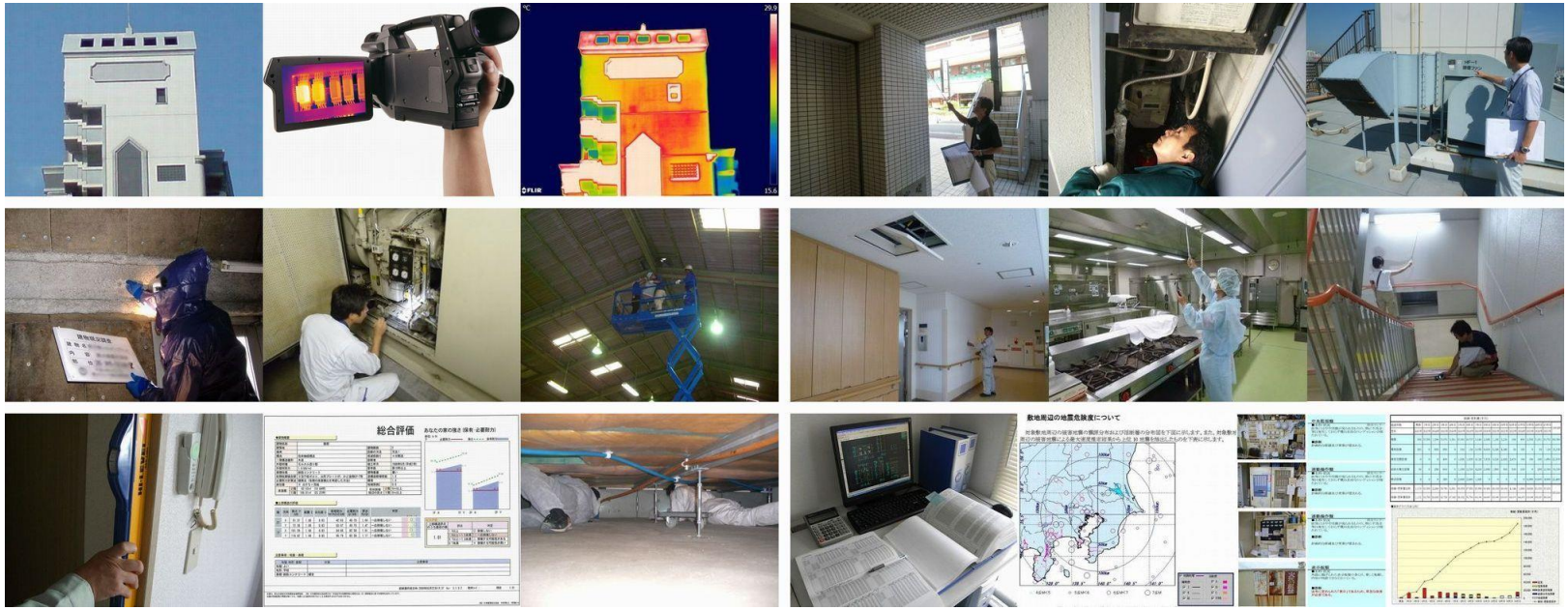
用途	業務
集会場	建築設備
ホテル・旅館・簡易宿所	建築・建築設備
病院	建築・建築設備
物販店舗	建築・建築設備
共同住宅	建築
飲食店等	建築・建築設備
就寝用福祉施設	建築・建築設備
体育館・博物館・美術館等	建築・建築設備
事務所等	建築・建築設備



Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

LLP改善リサーチ

改善リサーチは、建物調査診断業務に特化した建築士の事業組合（有限責任事業組合：Limted Liability Partnership）　です。
赤外線診断の他、特殊建築物定期報告・建築設備定期検査・ER（エンジニアリングレポート）・中古住宅適合証明etcをリーズナブルな価格で行なっておりますので、建物調査に関する合理的なコスト削減は、改善リサーチにお任せ下さい。



Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved

組織概要 (LLP PROFILE)

称号	有限責任事業組合 改善リサーチ　（略称：LLP改善リサーチ）
所在地（本店登記）	福岡市東区香椎浜4丁目2-6
所在地（事務所）	福岡市東区千早5丁目20-9 ファイブビル205号
電話	092－518－0845
FAX	092－510－7307
URL	http://www.kaizen-r.jp
代表Eメール	info@kaizen-r.jp
創業	平成19年1月
資本金	1,000,000円
代表者	代表理事　芦馬 良介
保有資格	・一級建築士　・二級建築士　・一級建築施工管理技士 ・特定建築物調査員　・建築設備検査員 ・住宅性能評価員　・損害保険登録鑑定人・既存住宅現況検査技術者 ・赤外線建物診断技能師　・福岡県耐震診断アドバイザー

Copyright 2021 LLP KAIZEN research.Allrights Reserved