

近年、定期報告が適切に行われていなかったことが一因と思われる建築物や昇降機などの事故が多発していることから、定期報告制度が改正されました。

相次ぐ事故の発生

平成18年6月の東京都内の公共賃貸住宅のエレベーターにおける死亡事故、平成19年4月の東京都内の複合ビルのエレベーターにおける発煙事故、同年5月の大阪府内の遊園地のコースターにおける死亡事故、同年6月の東京都内の雑居ビルにおける広告板落下事故等、建築物や昇降機などに関する事故が相次ぎ発生し、この中には、建築物や昇降機などの安全性の確保にとって重要な日常の維持保全や定期報告が適切に行われていなかったことが事故の一因と見られるものがありました。

一方で、たとえば、遊戯施設の検査標準（JIS A1701）には、コースターの車輪軸について年1回以上の探傷試験が義務づけられていますが、建築基準法令上の位置づけがあいまいであるとの指摘がありました。

定期報告の調査・検査の項目、方法、判定基準が法令上明確になりました。

定期調査・検査の項目、方法、是正の必要の要否の判定基準を、①特殊建築物等（劇場、映画館、病院、ホテル、共同住宅、学校、百貨店等で一定規模以上のもの）、②建築設備等（換気設備、排煙設備、非常用の照明装置）、③昇降機（エレベーター、エスカレーター）、及び④遊戯施設（コースター、観覧車、メリーゴーラウンド、ウォーターシュート、ウォータースライド等）について、それぞれ決めました。

調査・検査の結果の判定基準

要是正	修理や部品の交換等により是正することが必要な状態であり、所有者等に対して是正をうながすものであり、報告を受けた特定行政庁は、所有者等が速やかに是正する意志がない等の場合に必要に応じて是正状況の報告聴取や是正命令を行う場合があります。
要重点点検	次回の調査・検査までに「要是正」に至るおそれが高い状態であり、所有者等に対して日常の保守点検において重点的に点検するとともに、要是正の状態に至った場合は速やかに対応することをうながすものです。
指摘なし	要重点点検及び要是正に該当しないものです。 ※なお、要是正及び要重点点検に該当しない場合にあっても、特記事項として注意をうながすこともあります。

（注）要重点点検は、昇降機及び遊戯施設の一部にのみ設けられている判定基準です。

報告内容が充実されました。

定期報告を受けた特定行政庁が適切な措置を講じやすくするため、昇降機と遊戯施設で同じ様式の報告書を用いることとなっていたものを分け、調査・検査結果表の添付を義務づけるとともに、その中で検査項目ごとの担当調査・検査資格者や調査・検査を代表する立場の資格者を明確にすることとし、調査・検査の結果、「要是正」や「要重点点検」と判定された項目に対する改善策の具体的内容等、前回の調査・検査以降に発生した不具合について報告することになりました（閲覧対象となる概要書も同様）。

改正のポイント

①特殊建築物等

これまで

- 外装タイル等の劣化・損傷
手の届く範囲を打診、その他を目視で調査。異常があれば「精密調査を要する」として建築物の所有者等に注意喚起



- 吹付けアスベスト等
施工の有無、飛散防止対策の有無・劣化損傷状況を調査

- 建築設備・防火設備
設備の有無及び定期的な点検の実施の有無を調査

平成20年4月1日以降

手の届く範囲を打診、その他を目視で調査。異常があれば全面打診等により調査
一加えて竣工、外壁改修等から10年を経過してから最初の調査の際に全面打診等により調査

※対象となる外壁の種類とは、「タイル・石貼り（乾式工法によるものを除く）」「モルタル塗り」を指す。

※維持保全計画書により3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合又は別途歩行者の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。

左に加え、吹付けアスベストが施工され、かつ飛散防止対策がされていない場合は、当該アスベストの劣化損傷状況を調査

左に加え、定期的な点検が実施されていない場合は、作動状況を調査

調査結果の報告の際に、配置図及び各階平面図を添付

②建築設備等

これまで

重要項目以外は抽出検査（数回で検査対象全数を一巡するよう留意）



平成20年4月1日以降

原則として全数検査とし、国土交通大臣が定める項目（換気量測定、排煙風量測定など）は実質的に1/3の抽出も可

検査結果の報告の際に、次のものを添付

- 換気設備→換気状況評価表と換気風量測定表
- 排煙設備→排煙風量測定記録表
- 非常用の照明装置→照度測定表