

平成20年4月1日から
建築基準法第12条に基づく

定期報告制度が 変わります



～見直しのポイント～

国土交通省

定期報告制度は、建築物や昇降機などの定期的な調査・検査の結果を報告することを所有者・管理者に義務づけることにより、建築物の安全性を確保することを目的としています。

定期報告は所有者・管理者に課された義務です

建築基準法では、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物（遊戯施設などの工作物を含みます。）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なければならない（第8条第1項）とされています。さらに、特定行政庁が指定する建築物（昇降機などの建築設備や遊戯施設などの工作物を含みます。）の所有者・管理者は、定期的に、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告しなければなりません（法第12条第1項及び第3項）。

つまり、適切に維持管理するとともに、定期的な調査・検査の結果を特定行政庁に報告することは、所有者・管理者に課された義務であり、定期報告をすべきであるのにしなかったり、虚偽の報告を行った場合は、罰則の対象（百万円以下の罰金）となります。

日常の維持保全や定期調査・検査を怠ると…



外壁の落下により思わぬ事故が発生し、社会的な責任も問われる場合があります。



火災や地震等で停電した場合、思わぬケガやパニックを引き起こす場合があります。



エレベーターの中に閉じこめられるなどの思わぬ事故が発生するおそれがあります。

イラスト©高信太郎

専門技術者による適切な調査・検査が重要です

専門技術を有する資格者が調査・検査を適切に行わなければ、思わぬ事故につながり、社会的責任を問われる可能性があります。建築物の安全性を確保するためには、調査者・検査者が調査・検査を適切に行うとともに、所有者等に対して維持保全のアドバイスを行うことが重要です。

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、定期報告制度を見直すこととなりました。

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、判定基準を法令上明確にします。

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昇降機（エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機）、③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）及び④建築設備等（換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備）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こととなります。
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であっても、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の検査項目にあります。

報告内容を充実します。

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としました（閲覧対象となる概要書も同様）。

見直しのポイント

ここに記載している内容については、特定行政庁により異なる場合がありますので、詳しくは、特定行政庁へお問い合わせ下さい。

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し、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し、異常があれば全面打診等により調査し、
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

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

③ 遊戯施設

これまで

●車輪軸等のき裂
1年に1回、探傷試験により検査



平成20年4月1日以降

目視で検査するとともに、探傷試験を次のとおり実施
●人力走行ものは5年に1回
●定常走行速度が40km/h未満のものは3年に1回
●それ以外は1年に1回
●その他目視により検査して異常があった場合

検査結果の報告の際に、車輪軸等の探傷試験の結果を添付

②昇降機

これまで

●ブレーキパッドの摩耗
目視により検査（不適合の判定基準は摩耗がはなはだしく制動力の維持が困難な場合）

●主索の損傷
目視によりJISの基準を満たしていることを検査（満たしていなければ不適合）



平成20年4月1日以降

摩耗の程度を測定し検査結果表に測定値を明記（測定値により結果の判定を行う場合）するとともに、結果の判定基準を明確化

目視により一定の基準（おおむねJISの基準を告示に規定することにより判定基準の法令上の位置づけを明確化）を満たしていることを検査

検査結果の報告の際に、主索（最も摩損したもの）、ブレーキパッドの状況がわかる写真を添付

④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

建築基準法（昭和25年法律第201号）（抄）

（維持保全）

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、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なければならない。

2 第12条第1項に規定する建築物の所有者又は管理者は、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ため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。

（報告、検査等）

第12条 第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。）は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査（当該建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第3項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第6条第1項第1号に掲げる建築物その他前項の政令で定める建築物に限る。）の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者（以下この章において「国の機関の長等」という。）は、当該建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

3 昇降機及び第6条第1項第1号に掲げる建築物その他第1項の政令で定める建築物の昇降機以外の建築設備（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物に設けるものを除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に検査（当該建築設備についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

4 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の昇降機及び国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第6条第1項第1号に掲げる建築物その他第1項の政令で定める建築物に限る。）の昇降機以外の建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は前項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

5～8（略）

定期調査・検査の項目、方法、判定基準や調査結果表・検査結果表について、従来と同様、特定行政庁が独自に定めることができるため、詳しくは、以下のところへお問い合わせ下さい。

2 建築物の外部

(11) タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、 モルタル等の劣化及び損傷の状況	関係規定：令第39条
--	------------

○調査方法：開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認し、その他の部分は必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、異常が認められた場合にあつては、落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する。ただし、竣工後、外壁改修後若しくは落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施した後 10 年を超え、かつ3年以内に落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施していない場合にあつては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する（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等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く。）。

以下、毎年と3年周期で定期調査が求められている建築物を例に、目視及び部分打診と落下により歩行者等に危害を加える部分についての全面打診等の間隔の一例を参考に示す。

	報告周期	竣工後の年数経過																備考									
		0 ～ 8 年	9 年	1 0 年	1 1 年	1 2 年	1 3 年	1 4 年	1 5 年	1 6 年	1 7 年	1 8 年	1 9 年	2 0 年	2 1 年	2 2 年	2 3 年		2 4 年	2 5 年	2 6 年						
例1	3年毎	及び部分打診	☆			★			☆			☆			☆				★								12年目に全面打診が行われている場合、全面打診後10年を超える24年目には全面打診が必要
例2		に目視及び部分打診	☆				☆↔			☆			☆			☆				★							13年目の外壁改修の予定が確実であれば、12年目での全面打診不要。また、外壁改修後10年を超える24年目には全面打診が必要
例3	毎年	に目視及び部分打診	☆	☆	★	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	★	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	11年目に全面打診が行われている場合、全面打診後10年を超える22年目には全面打診が必要	
例4		に目視及び部分打診	☆	☆	☆	☆↔	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	★	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	12年目の外壁改修の予定が確実であれば、11年目での全面打診は不要。また、外壁改修後10年を超える23年目には全面打診が必要

- 凡例 ☆:定期調査(目視及び部分打診、ただし異常が認められた場合は全面打診)
 ★:定期調査(落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分についての全面打診等)
 ↔:外壁改修

注) 表中「全面打診」：落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分について全面打診