

「昇降機、遊戯施設、建築設備定期検査告示 (平成20年国土交通省告示第283、284、285号)」 等の改正について

～定期検査等の合理化が図られ 新技術の活用が可能となりました～

一般財団法人日本建築設備・昇降機センター事務局



1. はじめに

令和6年6月28日、建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件等の一部を改正する告示(令和6年国土交通省告示第974号)が公布され、令和7年7月1日より施行されます。本号では、このうち「昇降機、遊戯施設、建築設備の定期検査告示(平成20年国土交通省告示第283、284、285号)」等に関する改正内容について詳しく解説いたします。

2. 背景

令和4年度、令和5年度にかけ(一財)日本建築防災協会を事務局として、定期調査・検査の高度化のあり方及びデジタル化のあり方について検討が行われました。これらの成果を受けて、定期調査・検査の合理化や新技術の活用を可能とするため、昇降機、遊戯施設、建築設備定期検査告示等について、検査項目、方法の見直しなど所要の改正が行われました。

3. 改正概要

(1) 昇降機定期検査告示(平成20年国土交通省告示第283号)の一部改正

○構造基準と検査基準の不整合の解消

現行においては、小荷物専用昇降機における機械室の「点検用コンセント」及び油圧エレベーターにおける機械室内の状況並びに照明装置及び換気設備等の「防油堤の状況」、「標識の状況」及び「消火設備の状況」について、構造基準においては適合を求めている一方、昇降機定期検査告



写真-1 点検用コンセント



写真-2 防油堤、標識



写真-3 消火設備

(写真-1～3 提供：三菱電機ビルソリューション株式会社)

示においては基準への適合に係る定期検査・点検の実施を求めており、建築確認、完了検査を受けているにもかかわらず、検査基準において要是正と判定され、所有者側の対応が困難であるケースが生じているため、昇降機定期検査の検査項目のうち、これらの項目を削除し、構造基準と検査基準の不整合の解消が行われました。

また、非常用エレベーターの「作動の状況」の確認は、特定建築物定期調査においても行っているところ、この項目については、特定建築物定期調査では実施せず、昇降機定期検査においてまとめて実施することと改められました。

(2) 遊戯施設定期検査告示(平成20年国土交通省告示第284号)の一部改正

○判定基準の解釈

遊戯施設定期検査告示の別表第一号「構造部分」中、(六「舞台及び床」の「回転舞台と接する床との隙間及び段差の状況」に係る判定基準について、現行においては 隙間及び段差が是正が必要

な状態」としているところ、隙間及び段差のどちらか一方でも基準を超えた場合に是正を求めることとするため、「隙間及び段差」を「隙間若しくは段差」に改められました。



写真-4 回転舞台と接する床との隙間若しくは段差の状況
(写真提供：浅草花やしき)

(3) 建築設備定期検査告示(平成20年国土交通省告示第285号)の一部改正

○検査項目の追加

- 換気設備：一項(9)「各居室の給気口及び排気口における物品の放置の状況」、二項(9)「各居室の給気口及び排気口における物品の放置の状況」
- 非常用の照明装置：二項(3)「照明の妨げとなる物品の放置の状況」

現行において、換気設備、非常用の照明装置の「物品放置の状況」の確認は特定建築物の定期調査において行っているところ、排煙設備の「物品の



図-1 換気設備の物品の放置の状況



図-2 非常用の照明装置の物品放置の状況

放置の状況」の確認は建築設備の定期検査において行っていることから、これらの項目について、特定建築物定期調査では実施せず、建築設備の定期検査で実施することに改められました。

○特定建築物定期調査告示及び建築設備定期検査告示における定期調査・検査等の項目の重複の解消

現行においては、換気設備、排煙設備、可動式防煙壁及び非常用の照明装置の「作動の状況」の確認は、特定建築物等の定期調査・点検と特定建築設備等定期検査・点検の双方において実施することとしているところ、これらの項目について

は、特定建築物定期調査では実施せず、建築設備定期検査においてまとめて実施することに改められました。

特定建築物定期調査	建築設備定期検査
設置	作動
作動	
物品の放置	

特定建築物定期調査	建築設備定期検査
設置	作動
作動	
物品の放置	

建築基準法上、特定行政庁が建築設備の定期検査を指定してない場合は、当該調査項目は対象から外れることになるため、当該特定行政庁に対しては、国土交通省より積極的に指定することが促される見込みです。

表1 特定行政庁による建築設備に係る定期検査対象の指定状況(令和6年5月時点)
 (307特定行政庁：都道府県と法4条1項設置市(人口25万人以上)、法4条2項設置市(人口10万人以上)で建築主事を置く市町村及び法97条の3特別区)

○：指定あり

都道府県	法4条1項及び2項設置市及び法97条の3特別区	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	備考	
北海道	札幌市、函館市、旭川市、小樽市、室蘭市、帯広市、北見市、苫小牧市、江別市	○	○	○			
	釧路市	○*	○	○		※中央管理方式の空調設備に限る。	
	青森県	青森市、弘前市	○	○	○		
		八戸市	○	○	○*		※予備電源を別置きしたものに限る。
岩手県	盛岡市	○	○*	○		※排煙口に煙感知器と連動する自動開放装置又は遠隔操作方式による開放装置若しくは排煙機で法第35条の規定により政令で定められた技術的基準に従って設けられたものに限る。	

「建築設備 & 昇降機」 No.171 (2024. 9)

都道府県	法4条1項及び2項 設置市及び 法97条の3特別区	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	備 考
宮城県	仙台市、石巻市、塩竈市、 大崎市	○ ^{※1}	○	○ ^{※2}		※1 中央管理方式の空調設備に限る。 ※2 蓄電池別置形、自家発電機形、両者併用型 に限る。
秋田県	秋田市、横手市	○ [※]	○	○		※中央管理方式の空気調和設備に限る。
山形県	山形市	○ ^{※1}	○	○ ^{※2}		※1 中央管理方式の空気調和設備に限る。 ※2 予備電源を内蔵していないものに限る。
福島県		○	○	○		
	郡山市、いわき市	○	○	○		
	福島市					
茨城県	水戸市、日立市、土浦市、 高萩市、北茨城市、取手市、 つくば市、ひたちなか市、 古河市					
栃木県	宇都宮市、足利市、小山市、 栃木市、鹿沼市、佐野市、 那須塩原市、日光市、 大田原市					
群馬県	前橋市、高崎市、桐生市、 伊勢崎市、太田市、館林市					
山梨県	甲府市	○	○	○		
長野県	長野市、松本市、上田市	○	○	○ [※]		※予備電源を別置きしたものに 限る。
埼玉県	川口市、川越市、所沢市、 越谷市、さいたま市、 春日部市、上尾市、草加市、 狭山市、新座市、熊谷市、 久喜市	○ [※]	○	○	○ [※]	※共同住宅の住戸内を除く。
千葉県			○	○ [※]		
	千葉市、市川市、船橋市、 松戸市、柏市、市原市、 八千代市、我孫子市、浦安市、 木更津市、習志野市、流山市、 成田市		○	○ [※]		※予備電源を照明器具に内蔵したものを除く。
	佐倉市		○	○		
東京都	千代田区、中央区、港区、 新宿区、文京区、台東区、 墨田区、江東区、品川区、 目黒区、大田区、世田谷区、 渋谷区、中野区、杉並区、 豊島区、北区、荒川区、 板橋区、練馬区、足立区、 葛飾区、江戸川区、 八王子市、町田市、府中市、 立川市、武蔵野市、三鷹市、 調布市、日野市、国分寺市、 西東京市、小平市	○ [※]	○	○ [※]	○	※共同住宅の住戸内を除く。
神奈川県			○	○ [※]		※予備電源を内蔵したものを除く。
	横浜市、川崎市、横須賀市、 平塚市、藤沢市、相模原市、 鎌倉市、小田原市、茅ヶ崎市、 秦野市、厚木市、大和市	○	○	○		

都道府県	法4条1項及び2項 設置市及び 法97条の3特別区	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	備 考
新潟県	新潟市、長岡市、三条市、 柏崎市、新発田市、上越市	○※1	○	○※2		※1 法第28条第2項ただし書き又は同条第3項の規定により設けた第1種機械換気設備(換気上有効な給気機及び排気機を設けたものをいう。)又は中央管理方式の空気調和設備を設けたものに限る。 ※2 予備電源を別置きにしたものに限る。
富山県	富山市、高岡市					
石川県	金沢市、七尾市、小松市、 加賀市、白山市、野々市市	○※1	○	○※2		※1 中央管理方式の空気調和設備に限る。 ※2 予備電源を別置きにするものに限る。
福井県	福井市	○	○	○		
岐阜県	岐阜市、大垣市、各務原市					
静岡県	静岡市、浜松市、沼津市、 富士宮市、焼津市、富士市	○	○	○		
愛知県	名古屋市、豊橋市、岡崎市、 一宮市、春日井市、豊田市	○※1	○	○※2		※1 給気機及び排気機を設けた換気設備並びに空気調和設備に限る。 ※2 予備電源を内蔵したものを除く。
三重県	津市、鈴鹿市、松阪市、 桑名市					
	四日市市		○	○※		※予備電源を照明器具に内蔵したものを除く。
滋賀県	大津市、彦根市、長浜市、 近江八幡市、東近江市、 草津市、守山市					
京都府		○	○	○		
	京都市、宇治市	○※	○	○		※換気設備で風道を有するものに限る。
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、 吹田市、高槻市、枚方市、 八尾市、茨木市、東大阪市、 岸和田市、守口市、 寝屋川市、箕面市、門真市、 池田市、和泉市、羽曳野市	○	○	○		
兵庫県	尼崎市、加古川市、池田市、 伊丹市、宝塚市、高砂市、 川西市、三田市	○※1	○	○※2		※1 ヒューズホルダー又は感知器連動ダンパーを設けたものに限る。 ※2 蓄電池別型又は自家発を設けたものに限る。
	神戸市	○※1	○	○※2		※1 1つ以上の煙感知器連動型防火ダンパー(SFD、SD)を設ける建築物の、法第28条第2項(無窓居室)、第3項(特殊建築物の居室及び火気使用室)の機械換気設備 ※2 予備電源別置型(予備電源が内蔵蓄電池のみでないもの)の非常用の照明装置
	西宮市	○※1	○	○※2		※1 S48.12.31 以前防火ダンパーを設けたものS49.1.1以降は煙感知器連動防火ダンパーを設けたものに限る。 ※2 蓄電池別型又は自家発を設けたものに限る。
	姫路市、明石市	○※1	○	○※2		※1 感知器連動ダンパーを設けたものに限る。 ※2 蓄電池別型又は自家発を設けたものに限る。
奈良県	奈良市、橿原市、生駒市	○	○	○		
和歌山県	和歌山市	○※	○	○		※共同住宅、寄宿舎の住戸内換気扇を除く。
鳥取県	鳥取市、米子市、倉吉市					
島根県	松江市、出雲市					
岡山県	倉敷市、津山市、玉野市、 総社市、笠岡市、新見市					
	岡山市	○	○	○		

都道府県	法4条1項及び2項 設置市及び 法97条の3特別区	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	備 考
広島県	尾道市	○*	○	○	○	※中央管理方式の空気調和設備に限る。
	東広島市、三原市、廿日市市	○*	○	○	○	※中央管理方式の空気調和設備に限る。
	広島市	○	○	○		
	呉市	○*	○	○		※中央管理方式の空気調和設備に限る。
山口県	下関市、宇部市、山口市、萩市、 防府市、岩国市、周南市					
徳島県	徳島市	○	○	○		
香川県	高松市	○* ¹	○	○* ²		※1 中央管理方式の空気調和設備に限る。 ※2 予備電源を別置きしたものに限定。
愛媛県	松山市、今治市、新居浜市、 西条市					
高知県	高知市					
福岡県	北九州市、福岡市、久留米市、 大牟田市	○	○	○		
佐賀県	佐賀市	○*	○*	○*		※床面積が2,000㎡以上のものに限定。
長崎県	長崎市、佐世保市	○	○	○		
熊本県	熊本市、八代市、天草市		○	○		
大分県	大分市、別府市、中津市、 日田市、佐伯市、宇佐市	○* ¹	○	○* ²		※1 中央管理方式の空調設備に限る。 ※2 非常用電源内蔵型でないものに限定。
宮崎県	宮崎市、都城市、延岡市、 日向市	○	○	○		
鹿児島県	鹿児島市	○	○	○		
沖縄県	那覇市、うるま市、宜野湾市、 浦添市、沖縄市		○	○		

【凡例】

□ : 政令指定用途以外に共同住宅^{注1}と事務所^{注2}を指定している特定行政庁

〰 : 政令指定用途以外に共同住宅^{注1}を指定している特定行政庁

〰 : 政令指定用途以外に事務所^{注2}を指定している特定行政庁

注1: 3～5階以上を共同住宅の用途に供し、かつ、共同住宅の用途に供する床面積の合計が500～1,000㎡以上の建築物が指定されている場合が多い。

注2: 5階以上を事務所の用途に供し、かつ、事務所の用途に供する床面積の合計が1,000㎡を超える建築物が指定されている場合が多い。

○新技術を活用した検査の合理化

現行においては、非常用の照明装置の 定期検査・点検に関して、点灯の状況及び予備電源の性能については全ての非常用の照明装置に対して、照度の状況については避難上必要となる部分に設けられる非常用の照明装置に対して、それぞれ定期検査・点検を実施することとされていますが、当該定期検査・点検の完了には長時間を要しているところ、近年自動検査機能を有する非常用の照明装置やLEDを使用する非常用の照明装置の普及が進んでいることを踏まえ、点灯の状況及び予備電源の性能については自動検査機能を有する照明装置である場合に、照度の状況については自動

検査機能を有し、非常時のみLEDランプが点灯する照明装置である場合に、非常点灯終了後の機器の表示等により確認することを可能として、検査の合理化が図られました(図-3)。

「照度の状況」の合理化の対象は、非常時のみLEDランプが点灯するものに限られ、専用形と組込形がこれに該当します(併用形は非該当)。また、これらの器具で自動検査機能を有するものの「照度の状況」は、本改正告示施行後、照度測定ではなく、非常点灯終了後の機器の表示等により判定することとなります(図-4)。

自動検査機能については、次号(令和6年11月号)で詳しい解説記事を掲載する予定です。



図-3 電池内蔵型LED非常用の照明装置の自動検査機能による検査の可否

別表4 非常用の照明装置の照度測定表 (A4)

測定年月日	測定機器	メーカー名	型式番号等		判定
			最低照度の測定場所	最低照度 (lx)	
			階	部屋・廊下等	
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正

(別紙)

階別	測定場所	測定位置*注1)	光源の種類*注2)	照度 (lx) *注3)	判定
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正
					指摘なし・要是正

注 1) 「測定位置」欄には、「出入口付近」、「右壁中央付近」のように明記する。
 注 2) 「光源の種類」欄には、白熱灯、蛍光灯、LEDランプ (自動検査機能なし)、LEDランプ (自動検査機能あり)、その他の別及び電池内蔵のものにあっては、(内) と付す。
 注 3) 「照度」欄には、自動検査機能を有していない場合は、照度の値 (lx) を記入し、自動検査機能を有するものについては、「-」を記入する。

図-4 別表4 非常用の照明装置の照度測定表

(4) 検査等におけるデジタル化の促進

現行においては、定期検査等の際には「目視により確認する」とされており、実質的に資格者の立会いが必要であるところ、本改正では定期検査等の各項目について、センサー等の新技術を活用することを可能とするため、目視又はこれに類

する方法により確認する。」と改められました。

令和6年6月28日付け事務連絡「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件等の一部を改正する告示について (周知)」においては、「これに類する方法」とは、

「定期報告制度における赤外線調査(無人航空機による赤外線調査を含む)による外壁調査 ガイドライン」に則った調査の他、定期調査・検査を実施する者が自らの目視によるときと同等以上の情報が得られると判断した方法(例えば、ファイバースコープや双眼鏡、赤外線装置、可視カメラ、拡大鏡等の検査器具類を使用した結果、目視と同等以上の情報が得られる方法等)をいうとされています。

また、本事務連絡においては、改正告示のうち「目視」を「目視又はこれに類する方法」に改める部分に関しては公布日(令和6年6月28日)以降に運用を開始して差し支えないこととされました。

なお、外壁調査 ガイドラインは、下記ホームページでご覧いただけます。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001474154.pdf>

なお、(一財)日本建築設備・昇降機センターでは、デジタル庁が実施する令和5年度の技術検証事業、「類型4: センサー、AI 解析等を活用した設備の状態の定期点検の実証」において、検査員が目視により確認している昇降機の定期検査に

ついて、保守点検ツール等を活用した点検手法によって、検査員による目視での点検と同等の精度でのブレーキやスイッチの作動状況等の判断ができるか実証を行いました(図-5)。

報告書の詳細は、下記ホームページでご覧いただけます。

<https://www.digital.go.jp/policies/digital-extraordinary-administrative-research-committee/technology-verification/type4>

同じく、「類型3: ドローン、3D点群データ等を活用した構造物等の検査の実証」においては、検査員が目視により確認している遊戯施設(観覧車、ジェットコースター等)の定期検査について、ドローンによる遠隔操作で撮影した画像で、構造や軌道の腐食、変形、き裂、破損等が判定可能か実証を行いました(図-6)。

報告書の詳細は、下記ホームページでご覧いただけます。

<https://www.digital.go.jp/policies/digital-extraordinary-administrative-research-committee/technology-verification/type3>

【技術実証の概要】

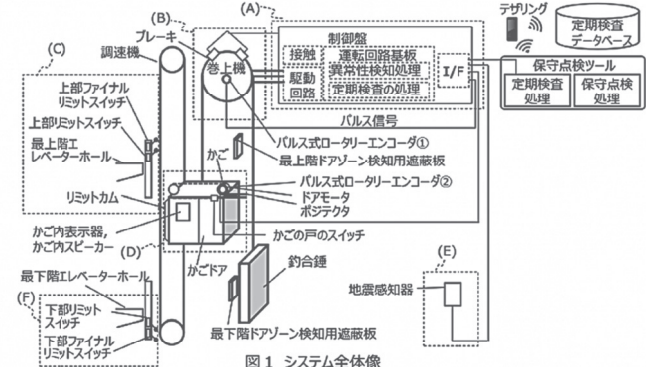
対象業務 (法令)	建築基準法第12条第3項・第4項 及び 建築基準法施行規則第6条、第6条の2第1項に係る建築設備等の定期検査・点検	
実証の全体像	<p>昇降機の定期検査においては、目視、触診等、測定方法が限定される項目があり、保守点検ツールを使用することができない。一方、保守点検では、各メーカーにて開発した保守点検ツールを使用することで先行してデジタル化された確認方法がとられている。本実証では、定期検査においても、既開発の保守点検ツールを活用することで、目視や測定に確認している結果と同等の判断が可能であることの技術実証を行う。</p> <div data-bbox="391 1653 699 1809" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【実証対象項目(検査項目)及び実証領域】</p> <p>(1)制御器(接触器、運転制御用基板): (A)</p> <p>(2)巻上機(ブレーキ制動力の状況): (A)(B)</p> <p>(3)巻上機(ブレーキ保持力の状況): (A)(B)</p> <p>(4)速度: (A)(B)</p> <p>(5)地震時等管制運転: (A)(E)</p> <p>(6)かごの戸のスイッチ: (A)(D)</p> <p>(7)上部リミット(強制停止)スイッチ: (A)(B)(C)</p> <p>(8)下部リミット(強制停止)スイッチ: (A)(B)(F)</p> </div>	 <p>図1 システム全体像</p>
実施体制	<p>事業者名</p> <p>一般財団法人日本建築設備・昇降機センター</p> <p>株式会社日立ビルシステム (再委託先)</p> <p>(以下、「日立ビルシステム」という。)</p>	<p>実施業務・役割</p> <p>実証事業の運営、コンサルティング</p> <p>実証する検査項目の選定、方法の検討、人的定期検査の実施、保守点検ツールを使用した実証実験の実施、結果分析・取りまとめ</p>
実施期間	令和5年11月7日から令和6年2月16日	

図-5 昇降機技術実証の内容

対象業務（法令）	建築基準法第12条（第88条で準用する場合を含む）、建築基準法施行規則第5条及び第5条の2、第6条、第6条の2、第6条の2の2及び第6条の2の3に基づく特定建築物等の定期調査・点検
実証の全体像	<p> 検査対象とする遊戯施設（コースターや観覧車）の外観（損傷、劣化等を含む。）の状態をドローンの遠隔操作により撮影し、画像データを取得し、検査対象の遊戯施設の損傷や劣化の状態（表面、内部）等について、有資格者である昇降機等検査員（以下「検査員」という。）による現状の目視検査（以下「人的検査」という。）と同等以上の判断をすることができると実証を行った。実証の全体像のイメージを図1に示す。 </p> <ol style="list-style-type: none"> 検査員による定期検査(人的検査)の実証 建築基準法に基づく遊戯施設の定期検査項目のうち、構造物、軌条、軌道等の腐食、変形、き裂、破損の状況の検査では、検査員が高所作業車などを用いて人的検査を行っているが、実際にどのような検査を行っているかを調査した。 遊戯施設におけるドローン検査の技術実証 実際の遊戯施設において、人的検査を行った構造部材や軌道部分を対象に、カメラや解像度・倍率、距離、安全ガードなどを考慮したうえで、ドローンで状態を撮影し、検査員が判断できるか確認する。また、遊戯施設は形状が特異であるため、そのような施設に対する手動検査の難易度等の課題に対して3D点群データを取得して、当該データを利用した自動での飛行及び撮影についても実証した。 実証結果の分析・整理 実証結果を踏まえ、人的検査と同等と考えられる精度や安全性、効率化、コスト等を分析し、ドローン撮影画像により判断可能な遊戯施設の定期検査項目、画像により検査結果を判断する際の条件等を確認した。 <div data-bbox="837 638 1412 884" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> </div>

図-6 遊戯施設技術実証の内容

(5) その他

○建築設備定期検査における特定建築物定期調査の調査結果表の活用

現行においては、建築設備等定期検査を実施するにあたり、防火区画を容易に把握することができ

きていないことを踏まえ、特定建築物定期調査の調査結果表に添付する各階平面図に防火区画を明示することとし、建築設備定期検査において当該各階平面図の活用を促進することで、検査業務の効率化を図ることとされました(図-7)。

別添1様式(A3)

調査結果図

番号	調査項目
1	敷地及び地盤
(1)	地盤
(2)	敷地
(3)から(5)	敷地内の通廊
(6)から(7)	階層
(8)から(9)	階層
2	建築物の外観
(1)から(2)	基礎
(3)から(4)	土台（木造に限る。）
(5)から(18)	外壁
3	屋上及び屋根
(1)	屋上面の状況
(2)から(3)	屋上覆りの状況（屋上面を除く。）
(6)から(7)	屋根（屋上面を除く。）
(8)から(9)	機械及び工作物（冷却塔等設備、等）
4	建築物の内部
(1)から(5)	防火区画
(6)から(16)	壁の壁内に属する部分
(17)から(22)	床
(23)から(25)	天井
(26)から(33)	防火設備又は戸
(34)から(35)	照明器具、懸垂物等
(36)から(37)	警報設備
(38)から(43)	煙害の撲滅及び換気
(44)から(47)	石綿等を添加した建築材料
5	避難施設等
(1)	令第120条第2項に規定する通路
(2)から(3)	廊下
(4)から(5)	出入口
(6)	屋上広場
(7)から(10)	避難上有効なバルコニー
(11)から(23)	階段
(24)から(29)	排煙設備等
(30)から(40)	その他の設備等
6	その他
(1)から(4)	特殊な構造等
(5)	遊覧設備
(6)から(9)	煙突
7	上記以外の調査項目

注) 配置図及び各階平面図を添付し、防火区画 指摘のあった箇所（特記すべき事項を含む）及び撮影した写真の位置等を明記すること。

防火区画を明記

図-7 調査結果図

