

所有者・管理者の皆様へ

エレベーターの定期検査と

き ぞん ふ てきかく 「既存不適格」について

平成21年9月、エレベーターの安全に係る技術基準の見直しが行われ、建築基準法施行規則及び建築基準法施行令の一部改正が行われました。また、関連する告示の改正並びに新規に告示が制定・公布され、いずれも平成21年9月28日から施行されています。

今回の改正は、平成17年の千葉県北西部地震や平成18年の東京・港区の共同住宅におけるエレベーター事故等を契機として、エレベーターの戸開走行保護装置の設置や地震時等管制運転装置の設置の義務付け等の他、安全対策の強化を図るための技術基準の明確化を行ったものです。

また、これらの改正に伴い、エレベーターの定期検査報告に関連する国土交通省告示第283号の改正も行われました。

平成21年9月改正の主な内容

(1) 戸開走行保護装置の設置義務付け（いわゆるブレーキの二重化）

エレベーターの駆動装置や制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに、自動的にかごを制止する安全装置の設置を義務付けました。

(2) 地震時等管制運転装置の設置義務付け

地震等による揺れを検知して、自動的にかごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開くことなどができる安全装置の設置を義務付けました。

(3) その他

エレベーターの安全対策の強化を図るための安全に係る技術基準の明確化を行いました。

平成 2 2 年 4 月 以 降 の 定 期 検 査 の 判 定

4 月 以 降、建 築 基 準 法 第 1 2 条 に 基 づ く 定 期 検 査 を 行 う エ レ ベ ー タ ー で、戸 開 走 行 保 護 装 置 な ど が 設 け ら れ て い な い エ レ ベ ー タ ー に つ い て は、す べ て

「**要 是 正**（きぞんふてきかく 既 存 不 適 格）」 の 判 定 と な り ま す。

注：今 回 の 改 正 に よ り、そ の 他 の 検 査 項 目 に お い て 「既 存 不 適 格」と な る 場 合 も あ り ま す。以 下 の 表 を 参 照 下 さ い。

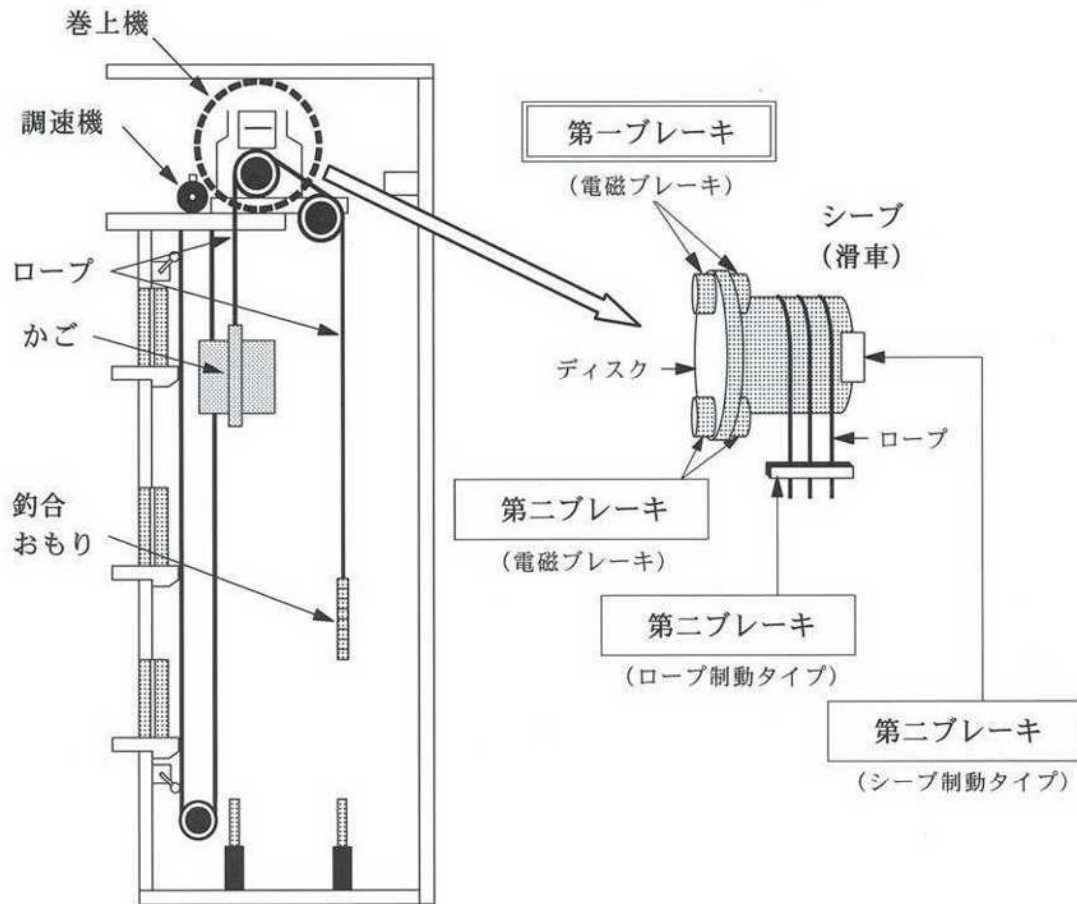
既 存 不 適 格 の 検 査 項 目 の 例

検 査 項 目	施 行 年 月 日	検 査 事 項
駆 動 装 置 等 の 耐 震 対 策	昭 和 56 年 6 月 1 日	▪ 駆 動 装 置 の 耐 震 対 策 (機 械 室 機 器 の 転 倒、移 動 防 止 対 策)
	平 成 21 年 9 月 28 日	(ロ ー プ ガ ー ド 等 の 状 況)
戸 開 走 行 保 護 装 置	平 成 21 年 9 月 28 日	▪ 戸 開 走 行 保 護 装 置 の 取 付 け 及 び 作 動 状 況
地 震 時 等 管 制 運 転 装 置	平 成 21 年 9 月 28 日	▪ 地 震 時 等 管 制 運 転 装 置 の 取 付 け 及 び 作 動 状 況 ▪ 予 備 電 源 の 状 況 (非 常 用 エ レ ベ ー タ ー に つ い て は、地 震 時 管 制 運 転 に よ る 予 備 電 源 の 制 御 の 有 無 に よ る。)
か ご の 戸 及 び 敷 居	平 成 21 年 9 月 28 日	▪ 戸 の 反 転 作 動 の 状 況
か ご の 照 明 装 置	平 成 21 年 9 月 28 日	▪ 照 明 装 置 の 設 置、作 動 及 び 照 度 の 状 況 (床 面 で 50 ル ク ス (乗 用 及 び 寝 台 用 以 外 の エ レ ベ ー タ ー は 25 ル ク ス) 以 上 の 照 度)
か ご の 非 常 救 出 口	昭 和 46 年 1 月 1 日 平 成 21 年 9 月 28 日	▪ か ご の 救 出 口 の 状 況 (救 出 口 の ロ ッ ク 装 置 の 取 付 け、ス イ ッ チ 取 付 け)
施 錠 装 置	平 成 21 年 9 月 28 日	▪ 施 錠 装 置 ロ ッ ク 機 構 (係 合 部 分 の 寸 法 7 mm 以 上)
		▪ ス イ ッ チ の 作 動 の 状 況 (煙 感 知 器 の 点 検 口)
昇 降 路 内 及 び ピ ッ ト 内 の 耐 震 対 策	昭 和 56 年 6 月 1 日	▪ 昇 降 路 内 の 耐 震 対 策 (か ご・釣 合 お も り の 脱 レ ー ル 防 止 等) ▪ ピ ッ ト 内 の 耐 震 対 策 (か ご 下 綱 車、釣 合 ロ ー プ、調 速 機 ロ ー プ の 外 れ 止 め 等)
	平 成 21 年 9 月 28 日	▪ ロ ー プ ガ ー ド 等 の 状 況、ガ イ ド レ ー ル と の か か り の 状 況 ▪ 突 出 物 の 状 況

定 期 検 査 報 告 書 の 判 定 基 準

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 促 す も の で す。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 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 促 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 良 好 な 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 促 す こ と も あ り ま す。

エレベーターの戸開走行保護装置（いわゆるブレーキの二重化）の例



既存エレベーターの取り扱い

現時点で存在している建築物は、建築された当時の法令に基づいて建築されています。そのため、建築基準法令が改正されると、新しい法規に適合しないことがあります。

その場合、現時点の建築物（既存建築物）は、新たに定められた法令の規定が適用されないことが定められています。これがいわゆる「既存不適格」です。（法第3条第2項）。

例えば、20年前の建築基準法令に基づいて建築された建物は、現在の法令の規定は適用されません。この規定は、エレベーターに関しても同様です。

なお、現在、使用されているエレベーターは引き続き使用することができます。ただし、確認申請を必要とするエレベーターの改修等の際には、現行法令に適合することが求められます。また、年1回の定期検査では「既存不適格」と指摘されます。

定期報告制度とは

建築基準法第12条に基づいた制度で、日常、多くの人々が利用するエレベーター、エスカレーターやコースター、観覧車などを安全で安心なものとして信頼され使用して頂くため、所有者・管理者の方々が専門的な知識をもった検査資格者（昇降機検査資格者）による定期的な検査を行い、その結果を所轄特定行政庁に報告頂くよう、法律で義務付けられたものです。



定期検査報告済マーク

「戸開走行保護装置」・「地震時等管制運転装置」設置済みマーク表示制度

平成21年の法令施行以前に設置されたエレベーターについても、安全確保の観点から、積極的な設置を図ることを目的に、利用者等がこれらの安全装置が設置されていることを容易に把握できるように「設置済みマーク表示制度」が創設されました。

マーク表示制度の詳細については、保守点検業者等、若しくは、一般社団法人建築性能基準推進協会（Tel：03-3513-7561）までお問い合わせ下さい。

（一般社団法人建築性能基準推進協会 ホームページ <http://www.seinokyo.jp>）



所有者・管理者・占有者の義務

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（法第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も含む。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）は、定期に、専門技術を有する資格者に検査をさせ、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・管理者の方々に課された義務となっています。

なお、定期報告をすべきであるのに行わなかったり、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。

定期検査の項目、方法、判定基準や検査結果表について、詳細については、以下のところへお問い合わせ下さい。

問合せ先

平塚市まちづくり政策部建築指導課
〒254-8686 平塚市浅間町9-1

建築安全担当

電話：0463-20-8860

FAX：0463-21-9769