

既設エレベーターの現状と課題について（案）

1. 「戸開走行保護装置」に関する取扱いの現状について

（1）建築基準法上の取扱い

従来、建築基準法においては、エレベーターの戸開走行を防止するため、かご又は昇降路の出入口の戸が開いたこと等を検知し、運転制御プログラム等を経由して、動力を切断し、電磁ブレーキを作動させる調節装置（戸開走行防止装置）しか義務付けられていなかった。

しかし、平成18年6月に発生したシティハイツ竹芝エレベーター事故を受け、平成20年9月に改正建築基準法施行令を公布し、駆動装置又は制御器に故障が発生して戸が開いたままかごが動いた場合であっても、人が挟まれないように、かごを自動的に制止させる「戸開走行保護装置」^{注1)}の設置を義務付けることとした。

この改正建築基準法施行令の施行により、平成21年9月28日以降に着工した建築物に設けられるエレベーターについては「戸開走行保護装置」の設置が義務付けられている。

一方、70万台あると言われる既設のエレベーターについては、既存の建築物や建築設備に対しては新たな建築基準法令の規定を直ちに適用しないという既存不適格不遡及^{注2)}の原則により、「戸開走行保護装置」の設置は義務付けられていない現状にある。

注1) 戸開走行保護装置

戸開走行保護装置とは、①2個の独立したブレーキ、②かごの移動を検知する装置（特定距離感知装置等）、③通常の制御回路とは独立した制御回路の3要件をすべて満たした装置をいう（建築基準法施行令第129条の10第3項第一号に適合）。

注2) 既存不適格不遡及

建築基準法の新たな規定を既存建築物についても適用すると、それまで適法だった建築物が違反建築物となるという不合理な場合が生じるため、建築基準法第3条第2項において、既存建築物に対しては当該新たな規定を適用しないこととされている（既存不適格）。

一方、ひとたび既存不適格建築物の取扱いを受ければ、その後どんな大改築を行っても現行基準の適用を除外されることになりかねないため、原則として、当該建築物の増改築、大規模の修繕・模様替といった所有者の投資機会に合わせて、不適格な部分も含め、全面的に建築基準法の現行基準を適用することとされている（建築基準法第3条第3項）。

(2) 改修工事の際の「戸開走行保護装置」の設置の現状

これまでエレベーターメーカーに対し予備的に行ったヒアリング結果によると、改修工事の際の「戸開走行保護装置」の設置については、次のような現状が見受けられる。

- ①エレベーターの全面改修工事や巻上機を交換する部分改修が行われる場合は「戸開走行保護装置」の設置が進んでいる。
- ②上記以外の部分改修の場合は、「戸開走行保護装置」の設置は進んでいない。
- ③「戸開走行保護装置」の設置だけの部分改修はほとんどない。

(3) 長期修繕計画におけるエレベーターの修繕の状況

国土交通省が作成しているマンションの「長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月)によると、エレベーターの長期修繕については、かご内装取替え、かご戸や三方枠の塗装等の補修は15年周期、全構成機器の取替えについては30年周期が目安とされている。

しかし、実態としては、エレベーターに対して長期修繕計画どおりに修繕・取替えが行われているわけではない。築後30年を超えるマンションであっても、かご本体の取換え等まで行っているケースはほとんどなく、内装のリニューアル程度で済ませているケースが一般的である。

なお、長期修繕計画は、建築物及び建築設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持回復させる修繕工事が基本となる計画である。そうした修繕工事に併せて性能向上工事を図る場合が考えられ、上記ガイドラインにおいては、性能向上工事項目として「耐震」「バリアフリー」「省エネルギー」「防犯」「その他(情報通信等)」といった項目が盛り込まれているところであるが、「戸開走行保護装置」の設置のような「日常安全」に着目した性能向上工事項目は盛り込まれていない。

(4) 「戸開走行保護装置」の設置の阻害要因

既設エレベーターに「戸開走行保護装置」を設置しようとした場合、当該既設エレベーターの機種によっては比較的安価(100万円以下)に設置できる場合もあるが、一般的に同装置を後付けしようとするると高い費用(500万円以上)が必要となると言われており、「戸開走行保護装置」の設置の阻害要因になっていると考えられる。

一方で、このようなエレベーターの補修工事に対する補助金等による支援は行われていない。

また、「戸開走行保護装置」を設置しようとする際に必要となる制御系の改

修工事の工期は1週間弱、巻上機を交換すると2週間程度の工期が必要となり、工期を短くしてほしいという顧客ニーズに合わないという問題がある。

2. 既設エレベーターの安全性向上に向けた課題について

上記のように、費用、工期等の観点から既設エレベーターへの「戸開走行保護装置」の設置が進んでいないことに鑑み、既設エレベーターの安全性の向上を図るため、WGにおいては、例えば、以下のようなことが課題になるものと考えられる。

- 設置が容易で確実な安全装置の開発の促進
 - ・「戸開走行保護装置」が高コストとなる技術的な要因の分析
 - ・設置が容易で確実な、かつ経済性にも優れた安全装置（二重ブレーキ等）の機能の明確化 等
- 全面改修または巻上機を交換する部分改修以外の場合においても、上記安全装置の設置が促進される対策の検討
 - ・マンションの長期修繕計画や事務所ビルの維持保全計画への「戸開走行保護装置」の設置の位置付け等によるその確実な実施の促進策の検討
 - ・既設エレベーターへの安全装置の設置を促進するための支援策の検討
 - ・公的建築物や利用者が多い建築物における安全装置の設置促進策の検討 等