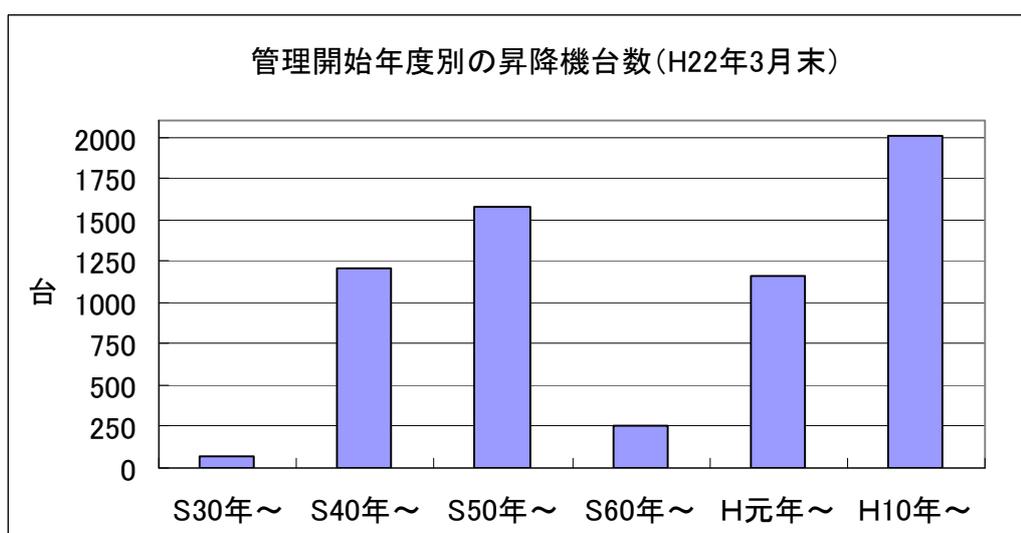


都市再生機構に設置されているエレベーターについて

I 建築物の概要について

- エレベーターを設置しているUR賃貸住宅の棟数及び総戸数について
 (4,297) 棟 (400,287) 戸 (1棟1台は約2,600棟)
 ※平成22年3月末現在
- エレベーターの設置台数について
 (6,277) 台 ※平成22年3月末現在



- エレベーターの設置台数のうち、メーカー系保守管理会社、独立系保守管理会社が管理している台数について
 メーカー系保守管理会社 (14社 6,277) 台 ※平成22年3月末現在
 独立系保守管理会社 (—) 台

※ FM 契約

※ 平成23年4月末には、15社 約6,600台となる予定であり、そのうち約300台はH21.9.28以降に計画通知を行ったエレベーターのため、当初から戸開走行保護装置を導入済みです。

- 長期修繕計画におけるエレベーターの改修計画について
 a. 計画している b. 計画していない

Ⅱ 戸開走行保護装置の設置について

5. 新設エレベーターに対して戸開走行保護装置の設置が義務化されたことについて
a. 知っていた b. 知らなかった

6. 既設エレベーターに戸開走行保護装置が既に設置されたケースについて
a. ある () 棟 () 台 b. ない

※但し、速度変更を伴う改修工事が必要となったエレベーターで確認申請が必要とされ、同時に施工した事例がある。(10棟10台)

7. 今後の既設エレベーターへの戸開走行保護装置の設置について
a. 近い将来に設置する予定がある b. 条件による
c. 設置する予定はない

戸開走行保護装置（UCMP）の導入にあたっては、費用負担が少ないこと、また、機構賃貸住宅は1棟1台の設置環境が多いことから、工事による停止期間を極力短くすることが求められます。

Ⅲ 戸開走行保護装置の設置促進について

8. 戸開走行保護装置の設置費用がいくら程度であれば、設置を積極的に検討するか
(10) 万円程度

※日常のメンテナンスの中で対応可能な費用負担であることが望ましい。

9. 工期が何日程度であれば、設置を積極的に検討できるようになるか
(日常のメンテナンスの中で導入できる改修レベルが望ましい。)

10. 工事にあたりエレベーターの使用を停止する際の居住者への配慮について
a. 必要がある b. 必要ない

- ・ 利用者への配慮（事前の説明、個別周知ビラの配布、警備員の配置、車椅子利用者に対する可搬型階段昇降機の導入など）
- ・ 工事業者の選定条件の設定（工事として個別発注する場合）
- ・ 工事に伴う停止期間の短縮（現場作業中のみ停止し、作業時間以外は運転可能な工法の導入）

1.1. 戸開走行保護装置の設置促進策について

既存エレベーターへの設置促進策としましては、下記のことが考えられます。但し、UCMPの設置を促進しても、その保守が適切に実施されなければ安全性の確保には繋がらないと思います。

- ・ 日常のメンテナンスの中で導入できる程度の改修であること。
- ・ 費用面、工期ともに負担が少ないこと。
- ・ UCMP設置に合わせた規制緩和措置の適用
現状では、既存エレベーターに耐震対策改修工事を実施しても、その内容が最新の耐震基準によるものでなければ、既存不適格が解消されることはないため、例えばUCMPの設置と合わせて耐震対策を実施したエレベーターに対しては、その耐震対策の内容が最新の耐震基準によるものでもなくとも、既存不適格とは異なった表現（例、'81耐震基準適合や'98耐震基準適合）で定期検査報告書に記載されるようになると、建物所有者や管理会社などにとってメリットが多くなり、導入促進に繋がると考えられます。
- ・ 各製造メーカーが技術を共有し、汎用的かつ廉価なシステムが提供され、かつ、それに対応したメンテナンス情報も共有化されることで、保守会社の裾野が広がり、技術力が向上すること。
- ・ 究極は、JIS化など、構造・安全に関わる部分は規格統一され、信頼性のある部品が多数の製造会社より提供されるような環境となること。

戸開走行保護装置設置促進について

(社)高層住宅管理業協会

- ①(社)高層住宅管理業協会は昭和54年に設立された分譲マンションの管理を行う会社の団体であり、会員数409社の管理受託するマンション住戸数は、全国のマンションストック数562.1万戸(平成21年末)の約90%弱にあたる492万戸である。
- ②今回のアンケート協力会社は10社、管理棟数28,350、管理戸数で1,623,006戸、エレベーター設置台数は36,080台である。
- ③エレベーターの保守管理比率は独立系が8.6%、メーカー系が91.4%である。

A. 促進の為

1. マンション管理団体の自助努力

- ①安全性向上の為の装置設置重要性の管理組合への啓蒙。
- ②長期修繕計画に設置費用を計上し、修繕積立金へ反映し資金を確保。

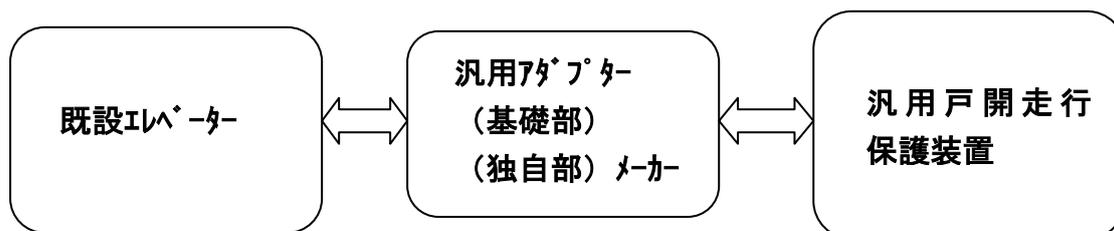
2. 政府への要望

- ①戸開走行保護装置設置によるエレベーター使用安全性向上の広報
- ②戸開走行保護装置の汎用モデル開発者への開発費用援助と開発者公表。
- ③装置設置工事の標準化短期施工開発者への費用援助と開発者公表
- ④汎用工事費の公表・対応メーカーの公表・
- ⑤戸開走行保護装置及び関連機器の汎用化への開発指導

3. メーカーへの要望

- ①既設エレベーターと戸開走行保護装置を接続する「汎用アダプター」の開発
- ②戸開走行保護装置の短期設置工法の開発

4. 費用負担イメージ



エレベータ戸開走行保護装置について

平成 23 年 4 月 25 日
日本百貨店協会

【調査結果】

・調査時点	平成 23 年 2 月末
・調査対象企業/店舗数	主要百貨店 10 社/72 店舗
・顧客用エレベータ数	355 基 (1 店舗当たり 4.9 基)
・従業員用エレベータ数	338 基 (1 店舗当たり 4.7 基)
・合計エレベータ数	693 基 (1 店舗当たり 9.6 基)

(概要)

- ・「戸開走行保護装置」の設置義務については、ほぼ周知されているが、一部百貨店において総務担当（ビルメンテ管理者）の交代の直後だったため十分認識していない例も見られた。
- ・調査対象企業のほとんどの百貨店（68 店・94%）では、法改正前に設置したエレベータを利用しているため、「戸開走行保護装置」を設置していない。
- ・各百貨店ともエレベータの安全な運行管理を徹底しており、現実には事故が起きていないことから緊急性がなく設置が進まない一つの要因と考えている。特に百貨店では混雑時には店内案内係が同乗するなど、戸開のまま走行することはまず考えられない。
- ・今後、大規模改修時・店舗リニューアルにあわせて変更する予定との回答が 6 割である。百貨店の大規模改修は大体 5 年～10 年程度で実施されていることが多く、保護装置設置にはその程度の期間はかかるものと思われる。
- ・また、この保護装置が遡及適用されなかったことが示しているとおり、かなりの費用負担と工期がかかることも大きな要因と考えており、大規模な改修・店舗リニューアル時に併せて設置することが効率的と考えている。
- ・なお、エレベータメーカーによっては、まだ既存改修を行うための製品が認定を受けていないため、既存品に増設できないケースもある。
- ・設置費用については 1 基当たり 100 万円以内、工期については 1 週間以内であれば検討を前向きに考えたいとの回答が大半であった。
- ・上記のとおり、製品の低価格化と短工期化、さらに既存不適格対策整備改修を行う場合の国の補助制度など資金面での国のサポートがあれば大きなインセンティブになると思われる。

1. 「戸開走行保護装置」の設置義務化を知っているか (n=10社)

①知っている	8社 (80%)
②知らなかった (担当者交代のため)	2社 (20%)

2. 「戸開走行保護装置」の設置店舗数 (n=72店)

①店舗内すべてに設置	なし
②店舗内の一部に設置	4店 (6%)
③設置していない	68店 (94%)

※設置している 4 店は、3 社 (A 社 1 店中 1 店、B 社 2 店中 1 店、C 社 27 店中 2 店)。

3. 各店舗の「戸開走行保護装置」の設置方法はどれですか (n=4店)

①法改正後の新規出店のため対応済み	なし
②既設エレベータの一部改修で対応	2店 (50%)
③既設エレベータの全取り替えを行った	2店 (50%)

4. 「戸開走行保護装置」を設置していない理由 (複数回答可 n=10社)

①大規模改修時に設置予定のため(②、③の理由により)	6社 (60%)
②設置費用が高額のため	5社 (50%)
③工事期間が長いため	2社 (20%)
④その他 (更新の際に設置予定・テナント入居のため・エレベータ導入時にメーカーが対応できなかったため)	3社 (30%)

5. 「戸開走行保護装置」の設置について今後の予定 (n=10社)

①設置を検討している	1社 (10%)
②店舗の大規模改修・店舗リニューアルに併せ設置等	6社 (60%)
③「戸開走行保護装置」の設置予定なし (テナント入居のため計画は不明、オーナーの判断による)	3社 (30%)

6. 設置費用がどのくらいであれば設置を前向きに検討するか (n=7社)

無 料	1社 (14%)
①100万円以下	4社 (57%)
②200万円以下	1社 (14%)
③500万円以下	1社 (14%)

7. 設置工期がどのくらいであれば設置を前向きに検討するか (n=8社)

①1 日	2社 (25%)
②2 日	1社 (13%)
③7 日	2社 (25%)
④10日	2社 (25%)
⑤夜間のみ改修工事で30日以内	1社 (13%)

以上

問2-2 既設エレベーターに戸開走行保護装置が既に設置されたケースはありますか

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	計 (棟・台)
a.ある	○	○	○		○		○			○	6社
棟数(棟)			2		30		5			10	47
台数(台)	10	8	2		47		8			10	85
b.ない				○		○		○	○		4社

問2-3 問2-2で、a.あると回答された方のみ内訳をご回答ください

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	計 (棟)
a.全てに設置			○		○		○			○	4社
棟数(棟)			2		30		5			10	47
b.一部に設置											
棟数(棟)											

問2-4 問2-2で、a.あると回答された方のみご回答ください。戸開走行保護装置を設置したタイミングは何ですか

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	計
a.全面改修を行った					○					○	2社
b.部分改修を行った	○	○	○				○				4社
c.戸開走行保護装置のみ設置											
d.その他											

問2-5 問2-2で、b.ないと回答された方のみご回答ください

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	計
a.近い将来設置予定				○					○		2社
b.設置予定なし						○		○			2社

問2-6 問2-5で、b.設置する予定はないと回答された方のみご回答ください。設置しない理由は何ですか

- ⑥ 弊社の場合、エレベーター保守点検は委託外業務が殆どで、機械器具設置工事については建設業許可がない為、管理組合より依頼を受けて行う500万円以上のエレベーター工事はございません。尚、管理物件において、管理組合が直接エレベーター会社に工事を発注する場合等がございますが、工事数等の情報は把握できていません。
- ⑧ エレベーターのリニューアルと同時期でない限り、管理組合様の御理解が、難しい。又、保守点検を実施していれば危険は無いと考えているのが一般的である

Ⅲ. 戸開走行保護装置の設置促進について

問3-1 既設エレベーターに「戸開走行保護装置」を設置するにあたり、価格、工期、行政上の取扱いなどの面で阻害要因と考えられるものはありますか。ある場合は具体的にご回答ください

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	計
a.ある	○	○	○	※	○	○	○	○	○	○	9社

- ① 既存不適格となり、リニューアルで設置が必要と把握しています。つまり、EVリニューアルを実施する際に設置の為、それ以外は、費用をかけ実施はしないと考える。
- ② 東京都の場合、建築確認申請が必要となっており、工期が約2日程度延び、全停止期間も増えてしまうため、上階居住者から不満が多く出るため、すぐ決断できない組合も出ている
- ③ 価格が高いため、リニューアルのタイミング以外では設置する機会が取れないため
- ⑤ 価格・工期と安全性を比較した場合、『戸開走行保護装置』に対して管理組合は積極的に設置を進めようと考えないようです。(費用・工期をふまえると、今まで特に問題等が発生していない物件では『戸開走行保護装置』の必要性を感じていないのが現状のようです。)また、点検記録に『既存不適格』とされても強い指導・罰則等がない限り、設置促進しないと思われます。

- ⑥ エレベーター会社の見積書をもても、数百万円単位の工事となり、設置が義務付されたからといっても、管理組合の負担はかなり大きく、現実的に工事実施に至っている物件はごく僅かです。2009年以前のマンションの殆どが対象となるとエレベーター会社から聞いています。行政からの補助金・助成金を早急に諮って頂けますようお願い申し上げます
- ⑦ ①「戸開走行保護装置」を設置しなくても既存不適格で改修可
②制御のみのリニューアルと比べて工期が長い(制御のみの終日停止日:4日)(戸開走行保護装置を設置する場合 終日停止:8日~20日)
③価格が高い
- ⑧ 大多数の物件が棟あたり1基のエレベーターの設置でありエレベーターの種類、設置年数によっては相当の改修期間が必要であり、顧客の同意が得られない
- ⑨ 価格が計画していたものより高騰してしまうことや、計画されていない戸開走行保護装置のみの単独工事実施は、なかなか管理組合に理解されない
- ⑩ 金額が高い、メーカー、工事により異なるが工事金額が2割から5割高くなる

b.ない

その他

- ※ ④ 不明(設問趣旨不明 価格、工期等はメーカー、機種等によって異なり全てケースバイケースとなるのでは?)

問3-2 戸開走行保護装置の設置費用がいくら程度であれば、設置を前向きに判断できるようになりますか。具体的な金額をご記入ください

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
金額(万円)	10	※	100	※	0	※	100程度	20~30※	30	※

- ※ ② 機種により金額が違うので具体的にはいえない
- ※ ④ 不明(設問趣旨不明 現状では工事金額相場は未だ市場形成されておらずメーカー、機種等によって金額は異なり全てケースバイケースとなるのでは?)
- ※ ⑥ 金額ありきではなく、まず、戸開走行保護装置は金額が高いので、本装置の必要性をアピールする必要があります。何も知らない方は、数万円で装置が設置できると考えている人は多いと思います。
- ※ ⑧ 価格が条件で無いと思われる
- ※ ⑩ 機器・工事の仕様、規模により異なる

問3-3 工期が何日程度であれば、設置を前向きに判断できるようになりますか。具体的な日数をご記入ください

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
日数(日)	1日程度	5日以内	1日程度	※	1日程度	※	4~5日程度	半日程度	半日程度	※

その他

- ※ ④ 不明(設問趣旨不明 前問と同様)
- ※ ⑥ 【1台設置のみの場合】 1~2日程度【2台以上設置の場合】 1~2週間程度
- ※ ⑩ 単独設置は考えにくい、リニューアルセット提案

問3-4 戸開走行保護装置の設置促進策としてどのようなことが考えられますか。考えられる場合は具体的にご回答ください

- ① 既存不適格となり、リニューアルで設置が必要と把握しています。つまり、EVリニューアルを実施する際に設置の為、それ以外は、費用をかけ実施はしないと考える。
- ② 戸開走行保護装置のみの提案を行わずトータルリニューアルとして改修提案を行うようにしている。
- ③ 特になし
- ④ 既存物件にも法的に改修を義務付ける
- ⑤ 『戸開走行保護装置』はリニューアル工事時に合わせて設置するならば、設置されることが多いと考えられますが、マンションでは安全性が向上するとはいえ、現状、問題なく使用できているものに対してあえて費用をかけ、工期をとり設置することは少ないと思われます。
設置促進するには費用の低減(行政の100%負担が望ましい。多少では促進にはならない。)、工期の短縮(定期点検の停止時間内での作業で完了)もしくは完全義務化が必要と考えます。
- ⑥ ・現状として、管理組合、管理会社の関係者にも殆ど認知されていない。広報を見直す必要がある。
・行政の補助金・助成金が必要。
・エレベーター会社が戸開走行保護装置工事の提案に本腰を入れて頂く必要がある。
- ⑦ ・補助金制度の創設
・エレベーター改修会社に対して指導
・「戸開走行保護装置」不設置による事故発生件数他を顧客に発信
- ⑧ エレベーターの種類及び設置時期により、導入費用、工事期間が大幅に違うため、具体策は難しいが、より安価で短時間で改修が出来ない限り難しいと思われる。法的に既存不適格で無く、既存も遡及すれば設置せざるをえなくなり、設置することになると思われるが、顧客からの相当の反発があると思われる
- ⑩ ・「戸開走行保護装置」設置の表示(未設置物件との差別化)
・物件査定(不動産鑑定)時のプラス評価
・装置設置時の助成金導入

(社)東京ビルディング協会管理委員会、(社)大阪ビルディング協会技術委員会
委員会社19社に対するアンケート集計結果

建物内のエレベーターに関する調査

以下の設問に対し、選択肢に○印、または（ ）内に記述でお答えください。

問1 貴社の所有・管理する建物は何棟で、全部で何台のエレベーター（以下「EV」とい
う）が設置されていますか。

建物（ ）棟

EV（ ）台

回答

19社 建物数 1,072棟
EV台数 4,937台

問2 EVの保守管理会社は、メーカー系ですか、独立系の保守管理会社ですか。

（ ）メーカー系

（ ）独立系

（ ）メーカー系、独立系の両方

回答 すべてメーカー系 数台というレベルで例外あり

問3 改正建築基準法施行令が施行され、平成21年9月28日以降に着工する建築物に設けられる
EVに「戸開走行保護装置(注)」の設置が義務づけられたことをご存じですか。

（ ）知っている

（ ）知らない

回答 1社のみ知らない、他は全社知っている

問4 既設のEVに「戸開走行保護装置」が設置されていますか。

（ ）全て設置している →問5をご回答ください

（ ）一部で設置している →問5をご回答ください

（ ）設置していない →問6-1、問6-2をご回答ください

回答 すべて設置している 1社
一部設置 11社
設置していない 7社

【問4で「全て設置している」あるいは「一部で設置している」と回答した方にお伺いします。】

問5 「戸開走行保護装置」の設置方法はどれですか。

- () EVの全面改修に合わせて
- () EVの部分改修に合わせて
- () 「戸開走行保護装置」の単独設置
- () その他 ()

回答 全面改修時 10社
部分改修時 2社
単独設置 なし

【問4で「設置していない」と回答した方にお伺いします。】

問6-1 「戸開走行保護装置」を設置していない理由は何ですか。

- ()

回答 (重複回答あり)

- ・大規模改修時に導入を予定している 5社
- ・価格が高い(約100台で五億円という例あり) 5社
- ・改修工事実施の際、縦動線に支障が生じる 1社
- ・フルメンテナンス契約を締結しており、安全性は確保されている 2社
- ・現行法令に適合している 4社
- ・保守会社からの提案なし 1社

問6-2 今後の予定をお教えてください。

- () 現在、「戸開走行保護装置」の設置を検討している。
- () 当面、「戸開走行保護装置」の設置予定はない。

回答 検討中 9社
予定なし 9社
(設置済 1社)

問7 「戸開走行保護装置」設置の阻害要因と考えられるもの(価格、工期、行政上の取扱い等)があれば具体的にお教えてください。

[]

回答 (重複回答あり)

- ・価格 9社
- ・大規模な改修となる 3社
- ・工期 3社
- ・エレベーターの停止によるテナントサービス低下 8社
- ・既存EVに追加する商品がなく全面改修となる 1社

貴社名 _____

ご担当部署 _____

ご担当者名 _____

(注) 戸開走行保護装置

エレベーターの駆動装置や制御器の故障によって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することを防止するため、自動的にかごを制止する安全装置。(ブレーキの二重化)

具体的には、①2個の独立したブレーキ、②かごの移動を感知する装置、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が求められる。