

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」 について

2016年7月25日

三菱電機ビルテクノサービス株式会社
昇降機保守事業本部 乾 嘉伸

【はじめに】

2016年2月19日、国土交通省は「昇降機の適切な維持管理指針」（以下、新指針）及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（以下、標準契約書）を公表しました。

これらは、いずれも使用を義務付けるものではないですが、建築基準法第8条（維持保全）に規定の趣旨に基づき、昇降機の維持管理の推進を図るべく、国土交通省が策定したものです。

策定の背景や趣旨を踏まえた適切な対応が、関係者に求められています。

1. 新指針策定の背景

●2006年6月
エレベーター戸開走行による事故発生

●2008年2月
「国交省 社会資本整備審議会 建築分科会 事故・災害対策部会」が、
「昇降機の安全確保についてとりまとめ」を公表。

⇒早急に講ずべき施策として、
・昇降機の安全性に関する技術的基準の充実・強化
・定期報告制度の充実・強化
・所有者等による維持保全の徹底 等が示される

●2009年9月
同部会に設置された「昇降機等事故対策委員会」が「事故調査報告書」を公表。あわせて国交省に対し6項目の意見を提示。

⇒意見の一つに、
『建築物の所有者や管理者による適切な保守管理の確保のため、保守業者の選定に当たり留意すべき事項、保守契約において盛り込むことが望ましい事項等を盛り込んだ指針を作成し、周知・普及を図ること』が示される。

2. 新指針策定の経緯

2006年6月	エレベーター戸開走行による事故発生
2008年2月	「昇降機の安全確保についてとりまとめ」が公表
2008年4月	「定期検査報告制度の見直し」(施行規則等の一部改正) ・定期検査項目、方法、判定基準の法令上の明確化
2009年9月	「事故調査報告書」が公表
2009年9月	「エレベーターの安全に係る技術基準の改正」(施行令等の一部改正) ・戸開走行保護装置の設置義務付け ・地震時管制運転装置の設置義務付け ・確認申請図書への「保守点検の内容」の添付義務付け
2012年4月	「新指針(案)」の公表、パブリックコメント募集
2013年4月	「標準契約書(案)」の公表、パブリックコメント募集
2016年2月	「新指針」・「標準契約書」の公表

3. 新指針の要旨

「新指針は、所有者等(所有者・管理者)が、昇降機の適切な維持管理のためになすべき事項、保守点検業者の選定にあたって留意すべき事項、保守点検契約に盛り込むべき事項等を取りまとめたものです。

特に、保守点検業者の選定にあたっては、価格のみによって選定するのではなく、昇降機に関する知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者を選定することが重要である旨を記載しています。」

国交省から日本エレベーター協会等の関係団体への通知文書より引用

「昇降機の常時適法な状態への維持は、所有者の義務であると考えます。本指針は、それぞれの関係者の役割と責任を明確にし、協力体制を構築することを一つの目的としております。」

パブリックコメントに寄せられた意見に対する国交省の考え方より引用

4. 新指針の概要

(1) 概要

第1章 総則

関係者(所有者、保守点検業者、製造業者)の役割

第2章 昇降機の適切な維持管理のために所有者がなすべき事項

第3章 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

第4章 保守点検契約に盛り込むべき事項

4. 新指針の概要

(2) 主な項目・内容

第一章 「総則」 ・ 第2 「用語の定義」	【所有者】	・ 昇降機の所有者
	【管理者】	・ 昇降機の保守点検を含む建築物の管理を行う者(昇降機の保守点検を業として行う者を除く)
	【保守点検業者】	・ 所有者・管理者からの委託により保守点検を業として行う者
	【製造業者】	・ 昇降機の製造を業として行う者(ただし、保守点検業者が、製造業者が製造・供給・指定した部品以外の部品に交換した場合は、その保守点検業者も含む)

4. 新指針の概要

(2) 主な項目・内容

第一章 「総則」 ・ 第4 「関係者の 役割と責任」	【所有者・ 管理者】	<ul style="list-style-type: none">・ 昇降機の常時適法な状態の維持・ 知識・技術力等を有する保守点検業者の選定と契約に基づく保守点検の委託・ 保守点検に必要な作業時間・停止時間の確保と安全な作業環境の提供 等
	【保守点検 業者】	<ul style="list-style-type: none">・ 契約に基づく適切な保守点検の実施と保守点検結果の報告・ 契約の範囲を超える修理や機能更新が必要な場合の所有者への十分な説明・ 所有者から維持管理に関する助言を求められた場合の適切な対応 等
	【製造業者】	<ul style="list-style-type: none">・ 適切な期間の部品供給・ 所有者に対する維持管理に必要な情報の提供、問い合わせ対応体制の整備・ 欠陥が判明した場合の所有者への速やかな情報提供と必要な措置 等

4. 新指針の概要

(2) 主な項目・内容

第二章 第1～第6 「所有者が なすべき 事項」	第1	• 契約に基づく、保守点検業者による定期的な保守点検の実施と報告の受領 等
	第2	• 不具合発生時の速やかな措置 等
	第3	• 事故・災害発生時の速やかな措置、特定行政庁への報告 等
	第4	• 標識の掲示、アナウンス等による利用者に対する安全な利用を促す措置 等
	第5	• 定期検査報告済証の掲示 等
	第6	• 確認申請図書や欠陥に関する文書等は当該昇降機の廃止まで保存、作業報告書や定期検査報告書の写し等は3年以上保存 • 所有者が変更となる場合は、所有者間で当該文書を引継ぎ

4. 新指針の概要

(2) 主な項目・内容

第三章 「保守点検業者の 選定に当たって 留意すべき事項」

- 所有者は、保守点検業者選定の選定に当たっては、価格のみによって決定せず、専門技術者の能力・実務経験等から総合的に評価

⇒[別表2]

保守点検業務の選定に当たって留意すべき事項のチェックリストを参考

第四章 「保守点検契約に 盛り込むべき事項」

- 所有者は、保守点検の業務内容や責任範囲等を明確にした契約を締結

⇒[別表3]

保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリストを参考

5. 新指針の別表チェックリスト

別表2

「保守業者選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」

(所有者が、適切な保守業者を選定する際、価格だけでなく専門技術者の能力や保守体制等を総合的に評価するために、参考とするリスト)

<主なチェック項目>

- 契約方式(FM・POG、遠隔監視・遠隔点検の有無等)が示されているか
- 業務仕様書(点検項目・周期、修理範囲等)が示されているか
- 業務担当者の能力(実務経験、資格等)が示されているか
- 教育体制、技術情報、部品調達体制等が整っているか

別表3

「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」

(所有者が、新指針で推奨する項目が契約に盛り込まれているかを確認するために、参考とするリスト)

<主なチェック項目>

- 業務の内容(点検項目・頻度、業務担当者の要件等)
- 契約の更新方法、解約方法
- 契約当事者の責任範囲(免責事項や賠償義務等)
- 業務の再委託(第三者委託)の制限
- 作業報告の内容・提出時期

6. 新指針と旧指針の対比(参考)

新指針(平成28年2月)			旧指針(平成5年6月)	
第一章	第1	目的(変更)	←	第1 目的
	第2	用語の定義(変更)	←	第2 用語の定義
	第3	基本的考え方(新規)		第3 運転管理者の選任(今回削除)
	第4	関係者の役割(新規)		第4 運転者の選任(今回削除)
第二章	第1	定期的な保守・点検(拡充)	↗	第5 運行管理者等の教育(今回削除)
	第2	不具合の発生時の対応(新規)		第6 運行管理規程の作成及び遵守(今回削除)
	第3	事故・災害の発生時の対応(統合・拡充)	↖	第7 救急体制
	第4	昇降機の安全な利用を促すための措置(変更)	↖	第8 人身事故発生時の措置
	第5	定期検査等(統合・拡充)	↖	第9 定期検査及び報告
	第6	文書の保存・引継ぎ等(新規、統合)	↖	第10 定期検査報告済証の掲示
第三章	第1	保守点検業者の選定の考え方(新規)	↖	第11 標識の掲示等
	第2	保守点検業者に対する情報提供(新規)	↖	第12 定期点検・整備等
	第3	保守点検業者の知識・技術力等の評価(新規)	↖	第13 防火管理(今回削除)
第四章		保守点検契約に盛り込むべき事項(新規)	↖	第14 巡回管理(今回削除)
別表	別表1	昇降機事故報告書(拡充)	↖	第15 災害発生時又は停電時の措置
	別表2	保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト(新規)	↖	第16 鍵等の管理
	別表3	保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト(新規)	↖	第17 運転者の心得(今回削除)
				別記様式 昇降機事故報告書

新指針: 国交省発行

旧指針: (一財)日本建築設備・昇降機センター発行

7. 標準契約書の要旨

「標準契約書」は、エレベーターに関する専門的な知識を有していない所有者等が、保守点検業者と保守・点検業務を契約する際の標準的な契約書及び仕様書として策定しています。

なお、本契約書の使用にあたっては、対象となるエレベーターの実情に応じ、所有者等と保守点検業者の合意のもと、必要事項を修正することを想定しています。

国交省から日本エレベーター協会等の関係団体への通知文書より引用

「契約する際の必要な事項を網羅しているものであり、エレベーター利用者の安全を確保するためには、所有者又は管理者により適切な保守点検の実施が必要であり、望ましい契約書の一例として「標準」契約書と標記しており、個別の契約内容を拘束するわけではありません。」

パブリックコメントに寄せられた意見に対する国交省の考え方より引用

7. 標準契約書の概要

(1) 概要

- エレベーター保守点検業務に関する一般的な契約事項を定める「標準契約書」及び業務内容の仕様等を定める「標準仕様書」で構成する。

(2) 標準契約書のポイント

- 契約方式等(第3～4条)や業務内容等(第8～12条)及び、委託者と受託者それぞれの責務等(第5～7条)の明確化
- 現地で業務を行う業務担当者の能力(実績・実務経験等)の明確化(第2条、第10条)
- 守秘義務等(第13～14条)、損害賠償等(第15～16条)、契約解除等(第17～18条)及び契約更新等(第19～21条)の明確化

(3) 標準仕様書のポイント

- エレベーターの保守・点検の契約方式やエレベーターの種別に応じた点検項目・頻度、取り替え・修理の範囲等(仕様書表1～3)の明確化

【おわりに】

新指針の第3「基本的考え方」には、「昇降機を常時適法な状態に維持するためには、所有者、保守点検業者及び製造業者がそれぞれ第一章第4に規定する役割を認識した上で、契約において責任の所在を明確にするとともに、所有者がこの指針に示す内容に留意しつつ昇降機の適切な維持管理を行うことを旨とする。」と明記されています。

昇降機の維持管理の推進にあたっては、所有者・管理者、製造業者、保守点検業者がそれぞれの役割を果たしつつ、新指針の趣旨を踏まえ、適切に連携して行くことが重要と考えています。