

# 「エレベーターの既存不適格」

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント  
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹  
Naoki Mizuno



多くの法人の施設には必ず「エレベーター」があると思う。病院、特養、老健施設には「寝台用エレベーター」、老人ホーム、サ高住等には「ピル用の常用エレベーター」、小規模多機能施設やグループホーム等の場合は「車いす対応の小型エレベーター」等が設置されていることだろう。実はこれらのほとんどは現在の新基準に不適合であることをご存知だろうか。事の発端は、「製造中止からおおむね25年以上経過した機種について基幹部品を含む保守用部

品の供給を停止する」と、大手メーカーが供給を止めるとした期限が2012（平成24年）である。いわゆる「エレベーターの2012年問題」(図1・2)に遡るが、その後2014年4月施行の耐震基準まで含めると、現存するエレベーターの全てが不適合ということになってしまう。

## ■エレベーターの安全に係る

### 技術基準の見直し

(平成21年9月28日施行)

平成17年7月の千葉県北西部

地震において発生したエレベーターの閉じ込め事故、平成18年6月の港区シテイハイッツ竹芝の戸開走行事故等を受け、平成21年9月28日にエレベーターの安全に係る技術基準について建築基準法施行令の一部を改正する政令が施行された。主な政令改正の概要は以下の通りだ(通達抜粋)。

### ①戸開走行保護装置の設置義務・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る。

②P波感知型地震時管制運転装置(予備電源付)の設置・エレベーターについて、地震等の加速度を検知して、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こととする安全装置の設置を義務付ける。

③主要機器の耐震補強措置・エレベーターの安全対策の強化を図るため、かご・昇降路の構造、地震時のロープ類の引掛り防止、ロープ外れ止め構造、駆動装置・制動器の構造および施錠装置に関する告示。以上が主な見直し内容だ。

### ■違法建築物と既存不適格の違い

ところで違法建築物と既存不適格建築の違いはご存知だろうか。「違法建築物」とは、建てた当初から法令に合っていない建物や、建てた当初が法令に合っていないでも、その後の増改築工事などを行うことよって法令に合わなくなった建物を指す。それに対して「既存不適

格建築」は、建築時には適法に建てられた建築物で、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことをいう。建築基準法は原則として着工時の法律に適合することを要求しているため、着工後に法令の改正など、新たな規制ができた際に生じてしまう。この場合、そのまま使用していてもただちに違法というわけではないが、増築や建替え等を行う際には、法令に適合するよう建築しなければならぬ。ところが消防法においては同法が改正された場合、新しい基準に適合しない場合は「消防法違反」になる。これは消防法には「現行法遡及の原則」があるからだ。既存建物にスプリンクラー設置義務が後から強制されるのは、その代表的な事例だ。以前のグループホーム等に始まり最近の有床診療所でスプリンクラーの設置義務が要求されているが、経過措置期間と補助金を設け改修させている。期間が経過した時点で改修していない場合は「違法」になり、当該建物での事業を中止しなければならぬ。ではエ

図-1



レベーターはどうだろうか。医療・福祉施設のみにとどまらず全てのエレベーターがある建物に及ぶので経済的に考えて、前述のスプリンクラーのようなわけにいかない。平成24年度には改修の補助金も創設されたが、ほとんど利用されなかったようだ。つまりほとんどの建物が「既存不適格」になっていることになる。よって現状のままです使用する限り法的な問題にはならな

い。しかし前述のように建築基準法に係る「増築・改修・用途変更」等を行う場合は行政から指導を受けることになる。つまり許認可を受ける時点で、どうしても行政指導を受けなければならぬのである。ただ高額な費用を要するので行政もあまり強く指導しにくいのが現状だ。筆者も以前、病棟をサ高住に用途変更をしようとした時に行政指導を受け、エレベーターの改

修が条件になった経験がある。■BCP（事業継続計画）あらゆる設備にそれぞれ不測の事態が発生した場合、施設運営に支障をきたす。場合によっては経営の根幹にかかわる事象になりかねない。当然、エレベーターについても言えることだ。単にエレベーターの設備的な問題にとどまらず、病院のBCP（事業継続計画）の重要な要件

なのである。さらに今後、既存施設の「増築・改修・用途変更」等を行う場合、莫大な費用の出費にもつながら、計画自体を大きく左右しかねない。経営者は事業継続のリスクに常にさらされているのだ。

図-2

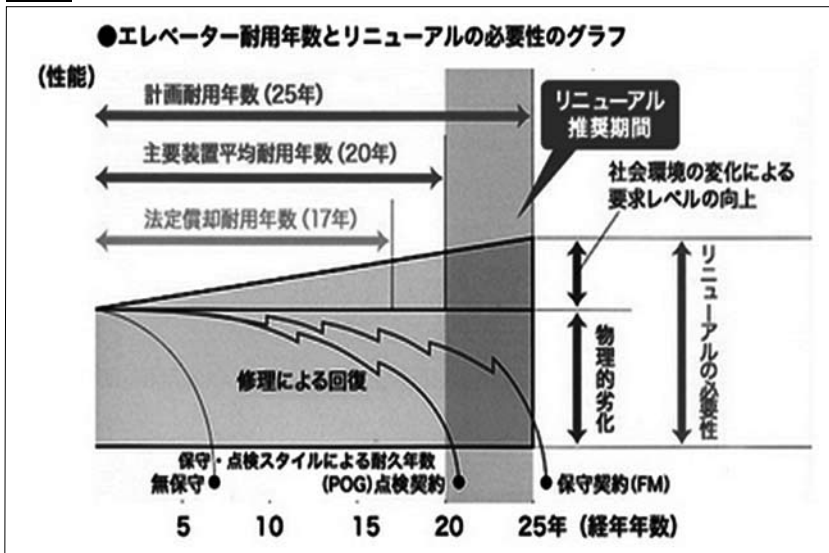


図-4

# 違法建築物 と 既存不適格建物

図-4

エレベーターの安全に係る技術基準について建築基準法施行令の一部を改正 (H21年)

- 戸開走行保護装置の設置義務
- P波感知型地震時管制運転装置の設置
- 主要機器の耐震補強措置