

エレベーターの外部連絡装置の 取扱いが明確化されました。

関係法令等の概要

- エレベーターには、インターホン、警報ベル、電話機等、停電等の非常の場合にエレベーターのかご内から外部へ連絡できる装置(外部連絡装置)の設置が義務づけられています。(建築基準法施行令第129条の10第3項第三号)
- 2017年9月に、建築基準法における昇降機の技術基準を解説する「昇降機技術基準の解説2016年版(追補版)」、及び定期検査の方法や判定基準を解説する「昇降機 遊戯施設 定期検査業務基準書2017年版」が発行され、エレベーターの外部連絡装置の取扱いが明確化されました。

主な内容

- 外部連絡装置は常に外部と連絡ができることが必要となりました。
次のような場合は定期検査で「要是正」※¹となるため、改善が必要です。
 - 外部連絡装置が設置されている室内(管理人室、事務所)に管理人が常駐していない。
 - 外部連絡装置が住戸内に設置されている。

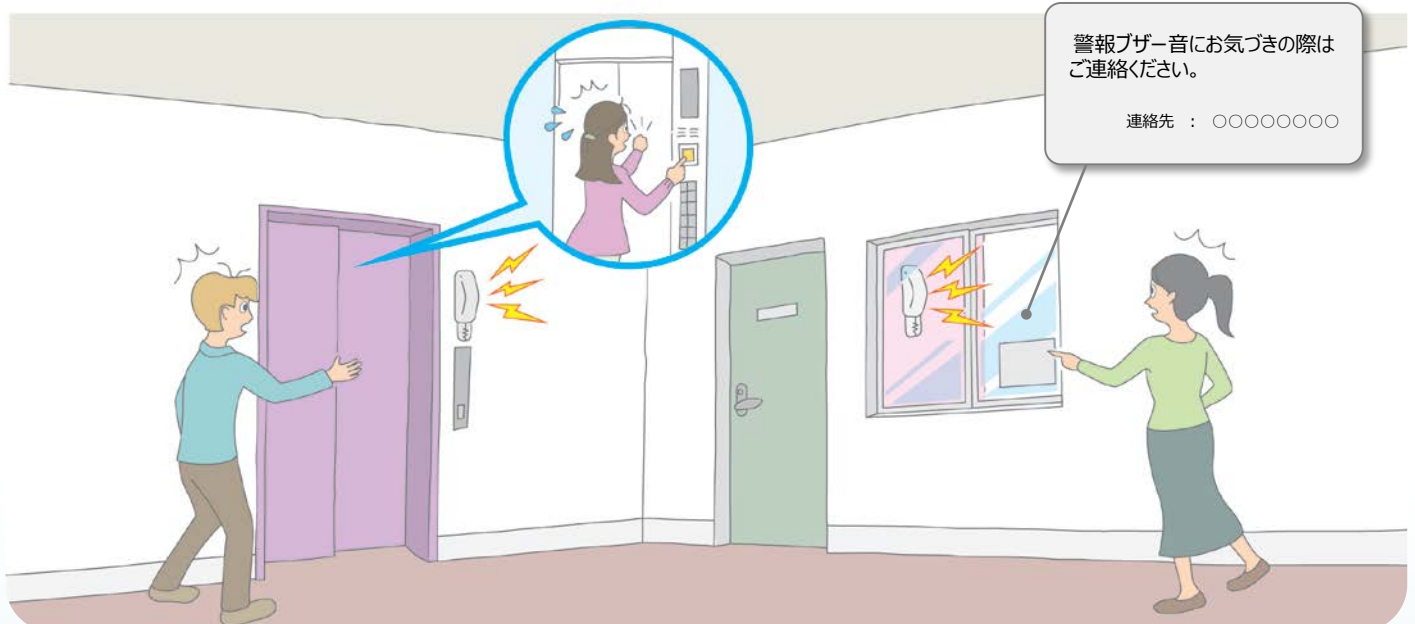
※1: 「要是正」とは、修理または部品の交換などが必要な状態であり、所有者等に対して是正を促すものです。詳細は裏面をご参照ください。

改善方法

- 外部連絡装置が常に外部と連絡できない場合は、次のような改善方法があります。詳細は保守会社にお問合せください。

推奨

- ① インターホンや警報ベルを共用部に増設、移設し、常に外部と連絡できるようにする。
- ② 室内に設けたインターホンの鳴動が共用部で確認できる場合は、鳴動時の対応方法を共用部に明示する。



かご内との通話によりご利用者の状況が確認でき、不安を和らげる①の「インターホン」の増設または移設を推奨します。

外部連絡装置が定期検査で「要是正」となるケース

① 常時連絡可能ではないと考えられる場合

次のような場合は常に外部へ連絡ができないため、定期検査で「要是正」となります。

- 外部連絡装置が設置されている室内(管理人室、事務所)に管理人が常駐していない。
- 外部連絡装置が住戸内に設置されている。

② 外部連絡装置の停電検査を適切に実施していない場合

外部連絡装置に電話機を用いる場合は、建物内の通信経路にある関連装置(PBX^{※2}、ルーターなど)も停電させた状態で検査する必要があります。

※2:PBXとは、電話回線の交換機のこと、電話の接続をコントロールする装置です。

③ 補完関係にある全ての外部連絡装置を検査していない場合

複数の外部連絡装置を設けることにより常に外部へ連絡できる場合は、全ての外部連絡装置を検査する必要があります。

＜補完関係にある外部連絡装置の例＞

昼間は事務所にいる事務員がかご内からの連絡を受けるが、夜間は事務所を施錠するため、夜間のみ管理人室に警備員が常駐し、管理人室でかご内からの連絡を受ける場合^{※3}

※3:事務所と管理人室に設置されている両方の外部連絡装置を検査する必要があります。

④ 外部連絡装置(インターホン)がシャッターなどで覆われてしまう場所にある場合

外部連絡装置(インターホン)が、シャッターなどで覆われてしまうエレベーターの三方枠、またはその付近の壁に設置されている場合は、定期検査で「要是正」となります。

外部連絡装置の設置についてご留意いただきたい事項

- 外部連絡装置を乗場に設置する場合においても、鳴動時にエレベーターの異常であることが分かるよう、対応方法の明示を推奨します。
- 保守会社が設置する遠隔通話装置は、災害時の停電又は電話回線の輻輳^{ふくそう}などにより、かご外へ連絡できなくなるおそれがあります。このことを所有者が認識した上で保守会社と合意した場合は、法令上の外部連絡装置として検査対象となります。その場合でも、現地でエレベーターの異常であることが分かるよう、遠隔通話装置の他に、インターホン、警報ベル等の連絡手段の確保を推奨します。
- 非常時に外部へ連絡できる装置は、ご利用者の安全上、複数の設置を推奨します。定期検査では、常に連絡できる装置のみ法令上の外部連絡装置として検査しますが、その他の複数設置されている装置も外部へ連絡できるよう推奨します。