

「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(案)について

1. 策定の考え方

(1) エレベーターの安全確保

エレベーターは、製品自体の様々な装置により安全性を担保しているものです。これに加え、適切な維持管理を実施することがエレベーターの安全な利用のために不可欠です。

エレベーターの維持管理については、まず、建築基準法の定期検査報告制度に基づく通常年1回の定期検査により、適切に維持管理が行われているかを確認することとなっています。

しかしながら、常時稼働し続けるエレベーターにとっては、定期検査と合わせて、任意の契約に基づく日常の保守点検も適切に行われることが必要です。

(2) 策定の経緯

東京都港区のマンションのエレベーターで発生した死亡事故を受けて、再発防止のため取りまとめられた報告書において、建築物の所有者や管理者による適切な保守管理を行うために、保守管理業者の選定にあたり留意すべき事項等を盛り込んだ指針の作成が必要との指摘を受けました。

このため、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(案)を作成しているところです。

港区の事故が起きたエレベーターの保守点検は、エレベーターの製造業者以外の者により実施されており、保守点検業者が事故機の「保守点検マニュアルを所有しておらず、また、実際に保守点検に用いたとされる資料が押収されたもの以外には会社に存在しないとのことであった。このことから、保守点検を受託する事業者として、組織的に技術情報を共有していなかった可能性があると考えられ、適切な技術情報に基づいた保守点検が行われていなかった可能性があると考えられる」と指摘されています。

エレベーターを常時適法な状態に維持することは、所有者の責務であり、そのために、適切な保守点検を行うことが重要です。適切な保守点検が実施されず、事故が発生した場合には所有者として責任を問われる場合も考えられます。

指針案では、保守点検契約により適切な保守点検を実施するために、所有者は、必要な技術情報・技術力を有する保守点検業者を選定し、点検の項目又は頻度、部品の修理又は交換等が定められた保守点検契約により、昇降機の適切な維持管理の確保に努めることとされています。

(3) 「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(案)のポイント

指針案を踏まえ、適切な保守点検を行われるために契約に必要な事項を盛り込んだ標準的な契約書として、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(案)を作成しました。

具体的には、次の内容を盛り込んでいます。

- ・点検項目、点検頻度、修理や交換の範囲などを契約上明確にする。
- ・実績・実務経験等現地で業務を行う業務担当者の条件を定める。
- ・文書による作業報告及び説明の義務を定める。

この「エレベーター保守・点検業務標準契約書」は、専門的知識を持たないマンションの管理組合から、管理会社等の民間建築物の所有者・管理者、公的建築物の所有者・管理者の保守点検契約の発注・締結に際して、幅広く活用され、利用者の安全のために、役立てていただけるよう作成しておりますので、広く国民の皆様からご意見を伺うこととしました。

2. 標準契約書等の構成

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契約書の付属書として業務内容の仕様等を定める標準仕様書で構成する。

◇エレベーター保守・点検業務標準契約書	
1. 総論等	第1条（総則）、第2条（用語の定義）
2. 契約方式等	第3条（本契約の対象となるエレベーター及び契約方式等）、第4条（委託業務費等の負担及び支払方法）
3. 責務等	第5条（受託者の責務）、第6条（委託者の責務）、第7条（第三者への再委託）
4. 業務内容等	第8条（作業時間帯）、第9条（遠隔監視、遠隔点検）、第10条（業務担当者）、第11条（作業報告書等）、第12条（書類の貸与等）
5. 守秘義務等	第13条（守秘義務）、第14条（個人情報の保護）
6. 損害賠償等	第15条（権利義務の譲渡等の禁止）、第16条（受託者の債務不履行責任）
7. 契約解除等	第17条（契約の解除）、第18条（暴力団等排除条項）
8. 契約更新等	第19条（本契約の有効期間）、第20条（契約の更新）、第21条（委託業務費等の変更）
9. その他事項	第22条（誠実義務等）、第23条（合意管轄裁判所）、第24条（特記事項）
◇エレベーター保守・点検業務標準仕様書	
1. 一般共通事項	1. 業務条件、2. 保守・点検共通事項、3. 故障時の対応、4. 消耗品、5. 取替え又は修理の範囲、6. 適用、7. その他、8. ツール
2. 特記事項（任意）	9. 特記事項
○点検項目・点検内容	表1.1(a) ロープ式エレベーター（リレー制御）、表1.1(b) ロープ式エレベーター（マイコン制御）、表1.2 油圧式エレベーター、表1.3 機械室なしエレベーター、表1.4 非常用エレベーター
○取替・修理の範囲	表2 取替・修理の範囲

3. これまでの経緯

平成24年4月2日から平成24年5月10日において、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(案)に関するパブリックコメントを実施したところです。

指針(案)のパブリックコメントにおいては、保守点検契約時に使用できる標準的な契約書を作成する必要があるという意見が多く寄せられたことから、今般、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(案)を作成し、パブリックコメントを実施するものです。