

昇降機の適切な維持管理に関する指針（案）

第一章 総則

第 1 目的

第 2 用語の定義

第 3 基本的考え方

第 4 関係者の役割と責任

第二章 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 5 定期的な保守・点検

第 6 不具合の発生時の対応

第 7 事故・災害の発生時の対応

第 8 昇降機の安全な利用を促すための措置

第 9 定期検査等

第 10 文書の保存・引継ぎ等

第三章 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

第 11 保守点検業者の選定の考え方

第 12 保守点検業者に対する情報提供

第 13 保守点検業者の知識・技術力等の評価

第四章 保守点検契約に盛り込むべき事項

第 14 保守点検契約に盛り込むべき事項

別表 1 昇降機事故報告書

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

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

第一章 総則

第 1 目的

この指針は、所有者が昇降機を常時適法な状態に維持することができるよう、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 8 条第 1 項の規定の趣旨に鑑み、また、同条第 2 項の規定により国土交通大臣が定める指針（昭和 60 年建設省告示第 606 号）に規定された事項の具体的方策を示すものとして、昇降機の適切な維持管理に関して必要な事項を定め、もって昇降機の安全性の確保に資することを目的とする。

第 2 用語の定義

この指針において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 昇降機 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 129 条の 3 第 1 項各号に規定するエレベーター、エスカレーター又は小荷物専用昇降機をいう。

- 二 所有者 昇降機の所有者をいう。ただし、所有者と管理者が異なる場合においては、管理者（管理者が昇降機の保守・点検を含む建築物の管理の全部又は一部を第三者に委託する場合にあっては、その者を含む。）と読み替えるものとする。
- 三 保守 昇降機の清掃、注油、調整、部品交換、消耗品の補充等を行うことをいう。
- 四 点検 昇降機の損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常の有無を調査し、保守その他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。
- 五 保守点検業者 所有者からの委託により保守・点検を業として行う者をいう。
- 六 製造業者 昇降機の製造を業として行う者をいう。ただし、製造者が製造、供給又は指定した部分をそれ以外の部品に交換した場合には、当該部品を交換した者を含む。

第3 基本的考え方

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4に規定する役割と責任を認識した上で、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。

第4 関係者の役割と責任

- 1 所有者は、次の各号に掲げる役割と責任を有するものとする。
 - 一 製造業者による保守・点検に関する情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努め、自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力を有する保守点検業者を選定し、保守・点検に関する契約（以下「保守点検契約」という。）に基づき保守点検業者に保守・点検を行わせること。
 - 二 保守点検業者を選定するに当たっては、必要とする情報の提出を保守点検業者に求めること。
 - 三 保守点検業者に昇降機の保守・点検、修理等の業務を行わせるに当たっては、保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保すること。
 - 四 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合その他昇降機の安全な運行を確保するために必要である場合は、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に対して当該措置を指示し、昇降機の安全性の確保を図ること。
 - 五 標識の掲示、アナウンス等により昇降機の利用者に対してその安全な利用を促すこと。
- 2 所有者は、保守点検業者との保守点検契約において、保守点検業者が次の各号に掲げる役割と責任を有することを明確にするものとする。
 - 一 保守点検契約に基づき、所有者に対して保守・点検の結果を文書等により報告しつつ、適切に保守・点検の業務を行うこと。
 - 二 点検の結果、保守点検契約の範囲を超える修理又は機能更新が必要と判断した場合は、当該修理又は機能更新が必要な理由、費用等の明細について、文書等により所有者に対して十分に説明を行うこと。

- 三 必要に応じて、所有者に対して維持管理に関する提案又は助言を行うこと。
 - 四 昇降機において、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥の可能性があると判断した場合は、速やかに当該昇降機の所有者及び製造業者にその旨を伝えること。
- 3 所有者は、製造業者との売買契約等において、製造業者が次の各号に掲げる責任を有することを明確にするものとする。
- 一 製造した昇降機の部品等を、当該昇降機の販売終了時から起算して当該昇降機の耐用年数を勘案して適切な期間供給すること。
 - 二 適切な維持管理を行うことができるように、所有者に対して維持管理に必要な情報を提供又は公開するとともに、問い合わせ等に対する体制を整備すること。
 - 三 製造した昇降機において、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥が判明した場合は、速やかに当該昇降機の所有者に対してその旨を伝え、無償修理その他の必要な措置を講じるとともに、当該昇降機の所有者に対して講じた措置の内容を文書等により報告すること。

第二章 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5 定期的な保守・点検

- 1 所有者は、自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、保守点検契約に基づき、昇降機の使用頻度等に応じて、定期的に、保守・点検を保守点検業者に行わせるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者に保守・点検を委託する場合は、保守点検業者が昇降機の保守・点検を適切に行うことができるよう、保守点検業者の求めに応じて、製造業者による保守・点検に関する文書、昇降機に係る建築確認の申請図書、保守・点検及び不具合に関する過去の作業報告書、定期検査報告書の写し等の文書を、保守点検業者に閲覧させ、又は貸与するものとする。
- 3 所有者は、保守点検業者に保守・点検を委託する場合は、第4第3項第三号の文書等その他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な情報を保守点検業者に伝えるものとする。
- 4 所有者は、保守点検業者が行った保守・点検に関する作業報告書（所有者が自ら保守・点検を行う場合は、所有者が行った保守・点検の記録）を3年以上保存するものとする。

第6 不具合の発生時の対応

- 1 所有者は、昇降機に不具合が発生したことを覚知した場合は、速やかに当該昇降機の使用中止その他の必要な措置を講じるとともに、保守点検業者に保守・点検を委託する場合は、保守点検業者に連絡して必要な措置を講じさせるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者による不具合に関する作業報告書（所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が講じた措置の記録）を3年以上保存するものとする。

第7 事故・災害の発生時の対応

- 1 所有者は、人身事故が発生した場合は、応急手当その他必要な措置を速やかに講じるとともに、消防及び警察に連絡するものとする。
- 2 所有者は、前項の人身事故が昇降機における死亡若しくは重傷又は機器の異常等が原因である可能性のある人身事故に相当する場合は、別表1の昇降機事故報告書により速やかに特定行政庁に対して報告するものとし、当該報告書の作成に当たって必要に応じて保守点検業者の協力を求めるものとする。
- 3 所有者は、警察、消防、特定行政庁等の公的機関又は保守点検業者等が行う現場調査に協力するとともに、現場調査の結果を公益性の観点から製造業者等に提供するなど有効活用することに協力するものとする。
- 4 所有者は、事故・災害が原因で昇降機の運行に影響を及ぼすような故障が発生した場合は、当該昇降機の使用を中止し、点検及び必要な修理によりその安全性が確認されるまで使用を再開しないものとする。

第8 昇降機の安全な利用を促すための措置

所有者は、標識の掲示、アナウンス等によって昇降機の利用者に対してその安全な利用を促す措置を講じるものとし、昇降機の安全性が確保されていないと判断した場合は、速やかにその使用を中止するものとする。

第9 定期検査等

- 1 所有者は、定期検査等（法第12条第3項の規定に基づく定期検査又は同条第4項の規定に基づく定期点検をいう。）を行う資格者（一級建築士、二級建築士又は昇降機検査資格者をいう。）の求めに応じて、製造業者による保守・点検に関する文書、昇降機に係る建築確認の申請図書、保守・点検及び不具合に関する過去の作業報告書（所有者が自ら保守・点検を行う場合は、第5第4項及び第6第2項の記録）、前回の定期検査報告書の写し等の文書を、定期検査等を行う資格者に閲覧させ、又は貸与するものとする。
- 2 所有者は、定期検査報告書の写し（法第12条第4項の規定に基づく定期点検が行われる場合は、当該定期点検の結果）を3年以上保存するものとする。
- 3 所有者は、定期検査報告済証の掲示など定期検査等を行った旨の表示その他昇降機の安全性に関する必要な情報提供（戸開走行保護装置又は地震時管制運転装置を設置した場合にあっては、その旨の表示を含む。）に努めるものとする。

第10 文書の保存・引継ぎ等

- 1 所有者は、製造業者による保守・点検に関する文書及び昇降機に係る建築確認の申請図書を当該昇降機の廃止まで保存するものとする。
- 2 所有者は、第5第4項、第6第2項及び第9第2項の規定によるもののほか、保守点検契約の関係文書、保守点検契約に基づき保守点検業者に提出を求める文書その他昇降機の安全な運行のために必要な文書を適切な期間保存するものとする。
- 3 所有者は、所有者が変更となる場合にあっては、前二項の文書を次の所有者に引き継ぐものとする。

- 4 所有者は、建築物の維持管理に関する計画、共同住宅の長期修繕計画等において、昇降機に関する事項を盛り込むとともに、その使用頻度、劣化の状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。この場合において、所有者は、必要に応じて製造業者又は保守点検業者の協力を求めるものとする。
- 5 所有者は、自ら又は保守点検業者に依頼して、エレベーターの機械室及び昇降路の出入口の戸等のかぎ、モーターハンドル、ブレーキ開放レバーその他の非常用器具並びに維持管理用の器具を、場所を定めて第三者が容易に触ることができないよう厳重に保管するとともに、使用に当たって支障がないよう適切に管理するものとする。

第三章 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

第11 保守点検業者の選定の考え方

第1の目的を達するためには、昇降機に関する豊富な知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者による適切な保守・点検が必要不可欠であることから、所有者は、保守点検業者の選定に当たって、価格のみによって契約相手を決定するのではなく、専門技術者の能力、同型機の業務実績その他の業務遂行能力等を総合的に評価するものとする。

第12 保守点検業者に対する情報提供

- 1 所有者は、保守点検業者の選定に当たっては、あらかじめ、保守点検業者に対して委託しようとする業務の内容を提示するとともに、保守点検業者の求めに応じて、第10第2項に規定する文書を閲覧させるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者の選定に当たっては、可能な限り、保守点検業者に対して保守・点検の業務を委託しようとする昇降機を目視により確認する機会を提供するものとする。

第13 保守点検業者の知識・技術力等の評価

所有者は、保守点検業者の昇降機に関する知識・技術力等を評価する際には、別表2に示す「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」を参考としつつ、必要に応じて、保守点検業者に関係資料の提出を求め、又は保守点検業者に対するヒアリング等の実施に努めるものとする。

第四章 保守点検契約に盛り込むべき事項

第14 保守点検契約に盛り込むべき事項

- 1 所有者は、保守点検業者と保守点検契約を締結する際には、契約金額等の契約に関する一般的な事項に加えて、別表3に示す「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」を参考としつつ、昇降機の適切な維持管理の確保に努めるものとする。
- 2 所有者は、保守点検契約に付随する仕様書として、点検の項目又は頻度、部品の修理又は交換の範囲、緊急時対応等に関する技術的細目を確認するものとする。

別表 1 昇降機事故報告書（第 報）（第 7 関係）

所有者から特定行政庁に対して、記載できる範囲で速やかに報告してください。ただし、※印の部分については、できるだけ記載してください。

年 月 日

報告者名 ※		担当部署		担当者名	
TEL ※ ()		FAX ()		電子メール	
○建築物の情報(必要に応じて計画概要書を添付のこと)					
名称 ※		所在地 ※		都・道・府・県 区・市・町・村	
所有者		管理者		建築主	
設計者		工事監理者		施工者	
構造		階数		地上 階・地下 階 高さ(m)	
延べ面積(m ²)		用途(建築物)		用途(事故部分)	
建築確認 (計画通知)	当初	確認済証年月日	年 月 日	実施機関	
	最終	確認済証年月日	年 月 日	実施機関	
中間検査	合格証年月日		年 月 日	実施機関	
	指定工程				
完了検査	検査済証年月日		年 月 日	実施機関	
○昇降機の情報(直近の定期報告書を添付のこと)					
昇降機の区分 ※		エレベーター／エスカレーター／小荷物専用昇降機／無届出(摘要:)			
製造業者 ※		機種・型式			
保守点検業者 ※		前回点検		年 月 日	点検頻度
型式適合認定		認定年月日	年 月 日	認定番号	指定認定機関
構造方法等の認定		認定年月日	年 月 日	認定番号	指定性能評価機関
建築確認 (計画通知)	建築物と同時申請／別申請／無届出				
	当初	確認済証年月日	年 月 日	実施機関	
	最終	確認済証年月日	年 月 日	実施機関	
完了検査	検査済証年月日		年 月 日	実施機関	
直近の定期検査	(検査年月日)		年 月 日	(特定行政庁における報告受理年月日) 年 月 日	
判定結果(特記事項)	指摘無／指摘有(摘要:)				指定報告間隔
検査実施者の氏名	所属			認定番号	
○事故の状況(構造詳細図等事故発生箇所の分かる図面を添付のこと)					
発生日 ※	年 月 日		時刻	時 分	発生場所 ※
人的被害 ※	被害者 計	名	死者	名	重傷者 名 中等傷者 名 軽傷者 名
事故概要 ※					
被害者名	年齢	性別	被害の程度	被害状況	備考
		男／女	死／重／中等／軽		
		男／女	死／重／中等／軽		
		男／女	死／重／中等／軽		
		男／女	死／重／中等／軽		
		男／女	死／重／中等／軽		
基準適合性等の状況	基準不適合等があればその内容				
	事故発生までに既に行われていた安全対策・是正措置				
応急対応	救助	実施者		摘要	
	復旧・修理等	実施者		摘要	
	応急措置	実施者		摘要	
	現場調査等	警察	有／無	担当署	
消防		有／無	担当署		
事故原因	<input type="checkbox"/> 設計不良 <input type="checkbox"/> 製造不良 <input type="checkbox"/> 使用部品・材料の不良 <input type="checkbox"/> 経年劣化 <input type="checkbox"/> 表示の不備 <input type="checkbox"/> 据付・施工の不良 <input type="checkbox"/> その他 (以下詳細を具体的に記述)				
事故防止対策					
事故原因調査実施機関	(名称) (連絡先)		事故部品等の保管機関 (名称) (連絡先)		
事故を認識した経緯			事故を認識した日時	年 月 日 時 分	
備考					

注1) 平面図、配置図、構造詳細図、現場写真その他の事故状況の把握に必要な資料を添付してください。

注2) 被害者欄等が不足する場合は別紙に記入し、添付してください。

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（第14関係）

すべてのチェック欄がチェックされていることをご確認ください。

項目	確認事項	チェック欄	
一 業務の内容及び契約期間に関する事項			
業務の内容	保守点検契約の方式が明示されているか。※FM契約・POG契約・その他（ ）	<input type="checkbox"/>	
	右記の保守・点検の業務の詳細が仕様書（技術的細目）に明示されているか。	保守・点検の項目（注）	<input type="checkbox"/>
		保守・点検の頻度（項目毎）（注）	<input type="checkbox"/>
		遠隔監視・遠隔点検の活用 ※する・しない	<input type="checkbox"/>
		法定の定期検査の実施 ※する・しない	<input type="checkbox"/>
故障発生時その他の緊急時の対応方法が仕様書（技術的細目）に明示されているか。	<input type="checkbox"/>		
	保守点検契約に含まれる部品の修理や交換の範囲が仕様書（技術的細目）に明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
契約期間	保守点検契約の期間が明示されているか。※契約期間（ ）年	<input type="checkbox"/>	
契約の更新方法	保守点検契約を更新する場合の方法が明示されているか（契約満了日の30日前までに解約の申出がない時は契約を1年延長する等）。	<input type="checkbox"/>	
契約の解約	保守点検契約を解約する場合の方法が明示されているか（契約を解約しようとする時は、契約の相手方に30日以上以上の余裕をもって通知する等）。	<input type="checkbox"/>	
二 契約当事者の責任範囲に関する事項			
	免責条項や賠償義務が明示されているか（災害の場合における責任範囲等）。	<input type="checkbox"/>	
三 保守・点検の業務の再委託の制限に関する事項			
	所有者の承諾を得た場合を除き、第三者に委託してはならないことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
四 保守点検業者による作業報告書に関する事項			
提出時期	作業報告書の提出時期が明示されているか。※点検毎・1月毎・その他（ ）	<input type="checkbox"/>	
報告書の内容	保守点検、不具合対応等の作業や処置に応じた報告書を提出することが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
	昇降機の製造業者が製造、供給又は指定した部品（消耗品その他の軽微な部品を除く。）を独自にそれ以外の部品に交換した場合において、交換箇所、交換理由、交換費用、交換製品の取扱説明書及び交換製品の保守・点検に必要な情報を作業報告書に含むことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
五 技術的助言の提供に関する事項			
	所有者が昇降機の維持管理に関する助言を求めた際、保守点検業者の立場から適切な技術的助言を行うことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
六 事故発生時等における特定行政庁への報告に関する事項			
	昇降機に事故や重大な不具合が発生した場合において、迅速かつ有効な再発防止対策につなげるという公益性の観点から所有者が特定行政庁に報告する上で、保守点検業者の立場から所有者に対して必要な協力を行うことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
七 契約終了時の文書の返還に関する事項			
	契約期間の満了又は契約の解除により契約対象の業務が終了した場合における、所有者が貸与した文書の取扱いが明示されているか（貸与した文書の返還等）。	<input type="checkbox"/>	

注) 保守・点検の項目・頻度等については、建築保全業務共通仕様書 (http://www.mlit.go.jp/gobuild/ki_jun_hozen_shiyousho.htm、国土交通省大臣官房官庁営繕部発行) 等をご参照ください。