

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」について

国土交通省 住宅局 建築指導課

昇降機の安全性を維持するためには、建築物の所有者及び当該所有者からその管理を委託された者（以下「所有者等」という。）、保守点検業者並びに製造業者が、それぞれの役割を認識した上で適切な維持管理を行うことが必要です。

これまでのエレベーターの死亡事故等から、当該エレベーターの維持管理について適切ではなかった旨の課題が指摘されており、得られた教訓を整理すると次の3点に集約されます。

- 所有者等は、適切な知識や技術力を持った保守点検業者を選定すること
- 所有者等は、保守点検の業務内容や責任範囲を明確にした契約を行うこと
- 所有者等は、不具合情報等を把握し、確実に保守点検業者に引き継ぐこと

こうした教訓から、昇降機について必ずしも専門的な知識がない所有者等が、昇降機を常時適法な状態に維持するための指針等が求められてきたところです。

この度、建築基準法（昭和25年法律第201号）第8条第1項の規定に基づき、所有者等が、昇降機を常時適法な状態に維持するための参考にするるとともに、同条第2項の規定に基づいて国土交通大臣が定めた指針（昭和60年建設省告示第606号）に掲げる事項の具体的な方策を示すものとして、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」を策定しました。

このうち、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」は、①所有者等、保守点検業者及び製造業者の役割のほか、②所有者等が昇降機の適切な維持管理のためになすべき事項、③保守点検業者の選定にあたって留意すべき事項、④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。

①所有者等、保守点検業者及び製造業者の役割としては、所有者等には適切な維持管理、適切な保守点検業者の選定を求めているほか、保守点検業者には定期的な保守・点検の実施、点検結果の報告・アドバイス等を、製造業者には部品の供給、維持管理に必要な情報の提供等を定めています。

②昇降機の適切な維持管理のために所有者等がなすべき事項としては、引き渡し時に製造業者から渡されている保守点検マニュアルや維持管理の中で保守点検業者から報告され

た作業報告書等の文書の保存、安全標識等による利用者への注意喚起など、所有者等が適切な維持管理のために少なくとも実施すべき必要な事項を記載しています。

③所有者等が保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項では、保守点検業者の選定に当たっては、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、そのためのチェックリストを用意しました。

④保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリストでは、適切な保守管理の観点から契約時にチェックする事項を取りまとめています。

次に、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」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、本契約書の使用に当たっては、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。

これら「昇降機の適切な維持管理に関する指針」と「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の関係について、右図のとおり取りまとめました。所有者等が適切な維持管理のために、まずは「昇降機の適切な維持管理に関する指針」で役割を確認し、その後、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の中の標準仕様書を活用しながら保守点検業者の選定、その後「エレベーター保守・点検業務標準契約書」を活用し契約に至る手順を示しています。

このように、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」は適切な維持管理に不可欠なものと考えており、今後、積極的に活用し、昇降機の適切な維持管理に繋げていただきますようお願いいたします。

※なお、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」については、以下のホームページをご覧ください。

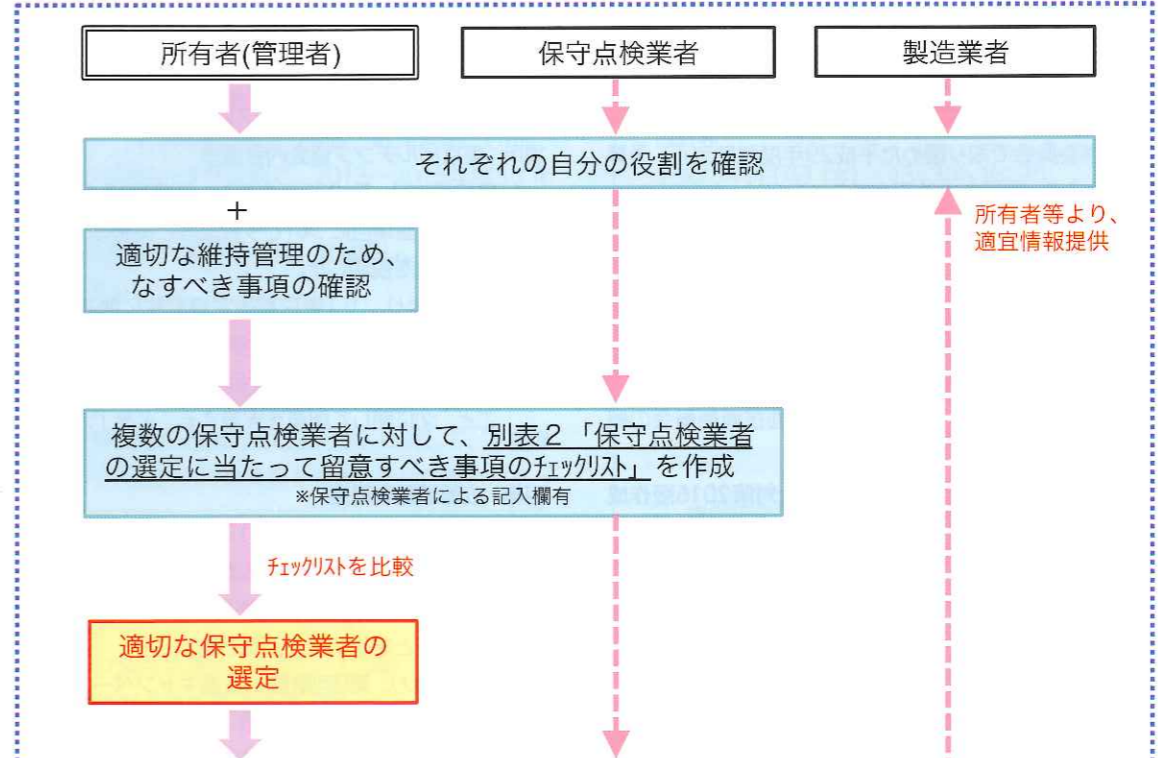
http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000607.html

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等の概要

国土交通省

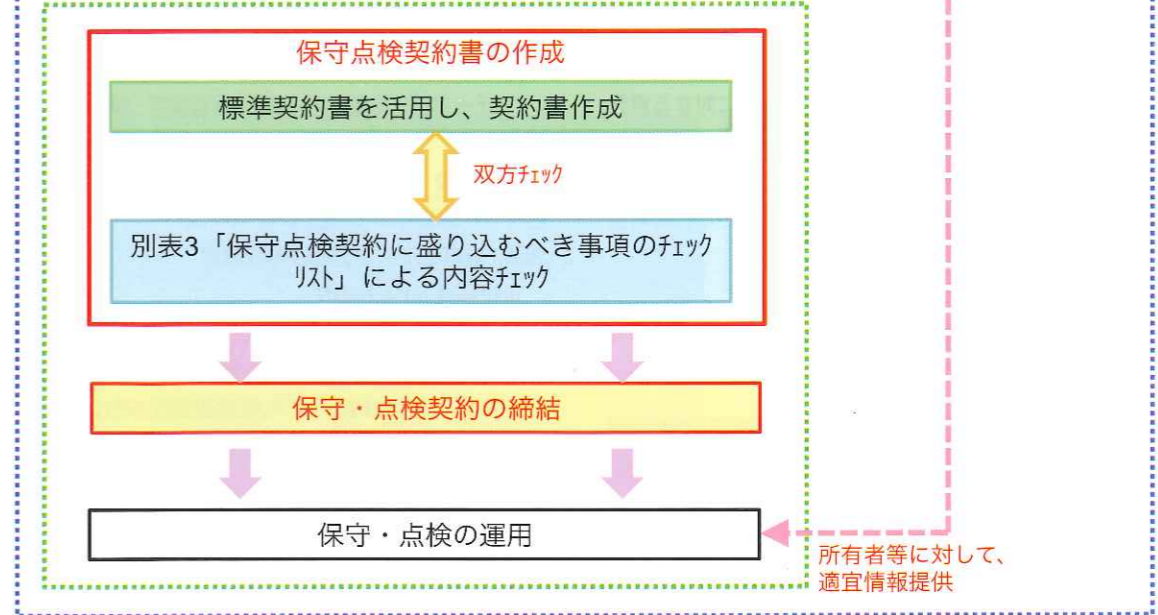
- : 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」活用項目
- : 「エレベーター保守・点検業務標準契約書」活用項目

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」適用範囲



所有者等より、
適宜情報提供

「エレベーター保守・点検業務標準契約書」適用範囲



所有者等に対して、
適宜情報提供