

事 務 連 絡
令和7年6月23日

公益財団法人マンション管理センター
理事長 小林 利之 殿

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付
課長補佐（動力・設備担当）

「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」
の参加について（依頼）

平素より、建築行政の推進に御協力いただき感謝申し上げます。

エレベーター、エスカレーター等の昇降機は複雑な機械装置であり、円滑に稼働させるためには適切な維持管理が必要不可欠です。

このため、所有者、管理者、保守点検業者及び製造業者の方々がそれぞれの役割を認識した上で昇降機を適切に維持管理できるよう、「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」（以下「維持管理指針等」という。）を策定し、積極的な活用をお願いしているところです。

また、維持管理指針等については、民法等の関係法令の改正を受け、昨年改正したところです。

これを受け、一般財団法人日本建築設備・昇降機センターが改訂した「新訂『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』解説」をテキストとして、昇降機の所有者、管理者を対象とした標記説明会（同センター主催）を下記のとおり開催します。

維持管理指針等の解説のほか、エレベーターの閉じ込め、故障・損傷による長期の運転休止の抑止のための地震対策に係る内容等についても説明しますので、積極的に御参加いただきますようお願いいたします。

また、貴団体の会員等にもこの旨周知の上、出来る限り多くの方に御参加いただきますようお願いいたします。

記

1. 講習内容（計2時間30分を予定）

- ①維持管理指針等の策定経緯
 - ②昇降機の安全性について
（シティハイツ竹芝エレベーター事故被害者御遺族による講演）
 - ③「昇降機の適切な維持管理に関する指針」の解説
 - ④「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の解説
 - ⑤エレベーターの地震対策等について
- ※講師は、国土交通省担当官、日本建築設備・昇降機センター職員等を予定

2. 受講対象者

昇降機を有する民間建築物の所有者・管理者、マンション管理組合その他マンション管理に携わる方 等
参加費：無償（テキスト、資料は会場にて無償で配付します。）

3. 開催日時・会場（詳細は、「アクセス・周辺地図」参照）

【つくば会場】 開催日：令和7年7月31日（木）14:00～16:30
会 場：つくば国際会議場（定員80名）

- 【山形会場】 開催日：令和 7 年 8 月 29 日（金）14:00～16:30
会 場：ヤマコーホール（定員 30 名）
- 【盛岡会場】 開催日：令和 7 年 9 月 4 日（木）14:00～16:30
会 場：岩手教育会館（定員 30 名）
- 【富山会場】 開催日：令和 7 年 10 月 24 日（金）14:00～16:30
会 場：富山県中小企業研修センター（定員 30 名）
- 【福岡会場】 開催日：令和 7 年 11 月 7 日（金）14:00～16:30
会 場：アクロス福岡（定員 40 名）
- 【高知会場】 開催日：令和 7 年 11 月 14 日（金）14:00～16:30
会 場：高知県立県民文化ホール（定員 30 名）
- 【岡山会場】 開催日：令和 7 年 12 月 5 日（金）14:00～16:30
会 場：岡山国際交流センター（定員 30 名）
- 【大阪会場】 開催日：令和 8 年 1 月 16 日（金）14:00～16:30
会 場：大阪府教育会館（たかつガーデン）（定員 30 名）

4. 申し込み方法

参加希望者は、各開催日の 3 日前までに以下の「申込先 URL」より申込みください。

申込受理後、開催日の 3 日前を目処に受講票をメールにてお送りします。

当日は（印刷またはスマホで）受講票を受付にて表示してください。

なお、各会場とも定員に達し次第、締め切らせていただきます（その場合は他の会場を御案内させていただきます。）。

【申込先 URL】

https://www.beec.or.jp/course/generally_course/003/

【問い合わせ先（事務局）】

一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター 企画部

mail : kikaku@beec.or.jp

担当：企画部 大淵、大塚

（TEL：03-3591-2427、FAX：03-3591-2008）

問合せ先

国土交通省住宅局 参事官（建築企画担当）付 柿崎、松永

TEL：03-5253-8111（内線：39-546、39-556）

「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」

つくば会場(茨城)アクセス・周辺地図

開催日時:令和7年7月31日(木)14時00分~16時30分

開催場所:つくば国際会議場 2階 中会議室 202

控室:2階 控室 201

(〒305-0032 茨城県つくば市竹園 2-20-3 TEL:029-861-0001)

<アクセス>

○つくばエクスプレス「つくば駅」A3 から徒歩 10 分

<周辺地図>



「昇降機の維持管理指針等及び地震対策等に関する説明会」

山形会場（山形）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 7 年 8 月 29 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:ヤマコーホール 7 階 小ホール

控 室:7 階 702

（〒990-0039 山形県山形市香澄町 3-2-1 山交ビル TEL: 023-632-1324）

<アクセス>

OJR山形駅東口より徒歩約 5 分

<周辺地図>



「昇降機の維持管理指針等及び地震対策等に関する説明会」

盛岡会場（岩手）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 7 年 9 月 4 日（木）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:岩手教育会館 ホール B

控 室:なし(説明会のご準備等は会場にてお願いします)

(〒020-0022 岩手県盛岡市大通 1-1-16 TEL: 019-623-3301)

<アクセス>

○JR 盛岡駅よりバス(でんでんむし)16 番より乗車・約 10 分

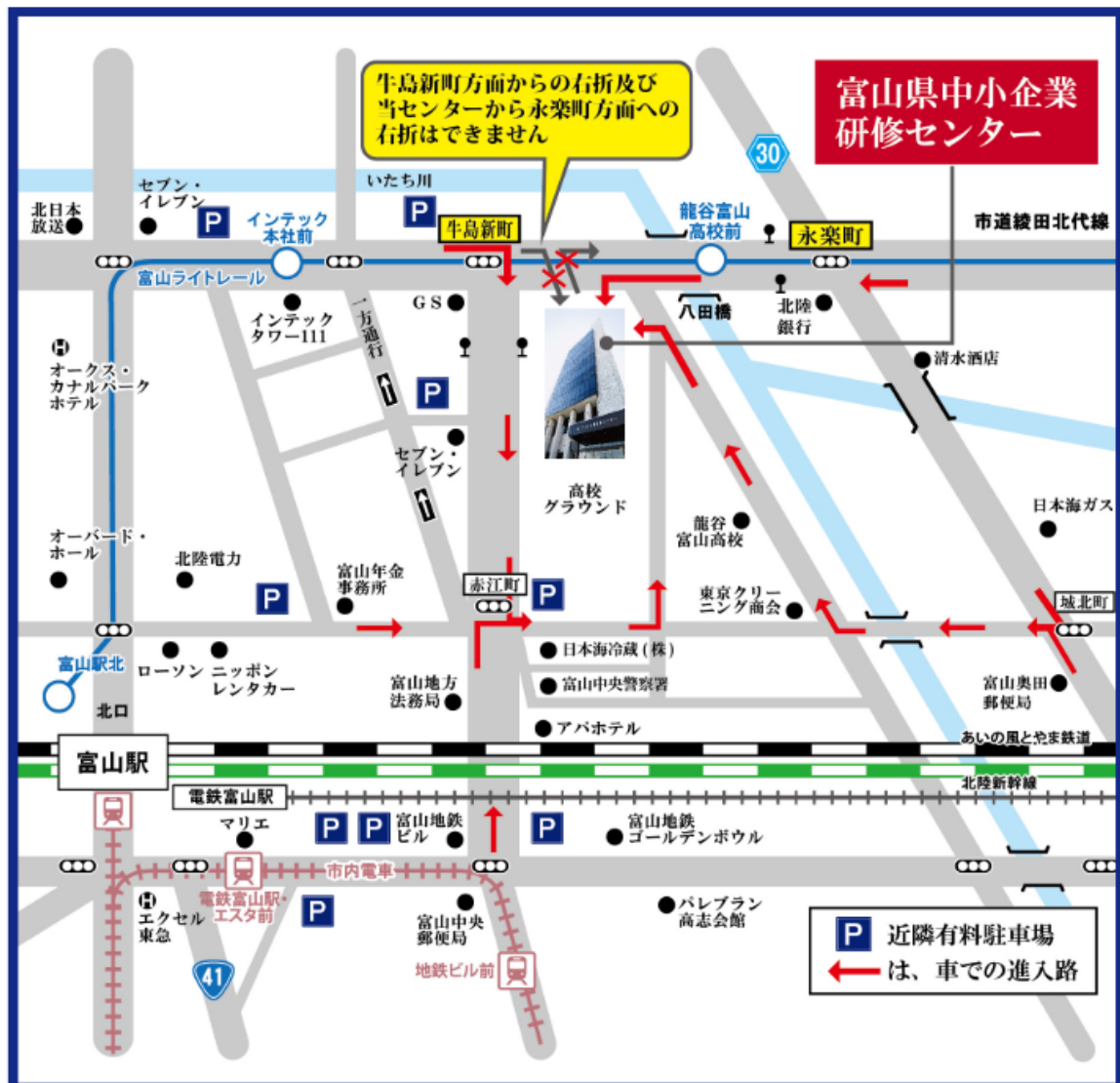
左回りにて「盛岡城跡公園」下車。徒歩 0 分(9:05 以降、20 分おき)

<周辺地図>



富山会場（富山）アクセス・周辺地図

(〒930-0855 富山県富山市赤江町 1-7 TEL: 076-441-2716)



「昇降機の維持管理指針等及び地震対策等に関する説明会」

福岡会場（福岡）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 7 年 11 月 7 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:アクロス福岡 6 階 608 会議室

控 室:6 階 603 会議室

（〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-1-1 TEL:092-725-9113）

<アクセス>

○西鉄福岡天神駅から徒歩 10 分

○地下鉄空港線天神駅から徒歩 5 分（16 番出口直結）

○地下鉄七隈線天神南駅から徒歩 7 分（5 番出口）

<周辺地図>



「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」

高知会場（高知）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 7 年 11 月 14 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:高知県立県民文化ホール 1 階 第 11 多目的室

控 室:なし(説明会のご準備等は会場にてお願いします)

(〒780-0870 高知県高知市本町 4-3-30 TEL 059-228-2077)

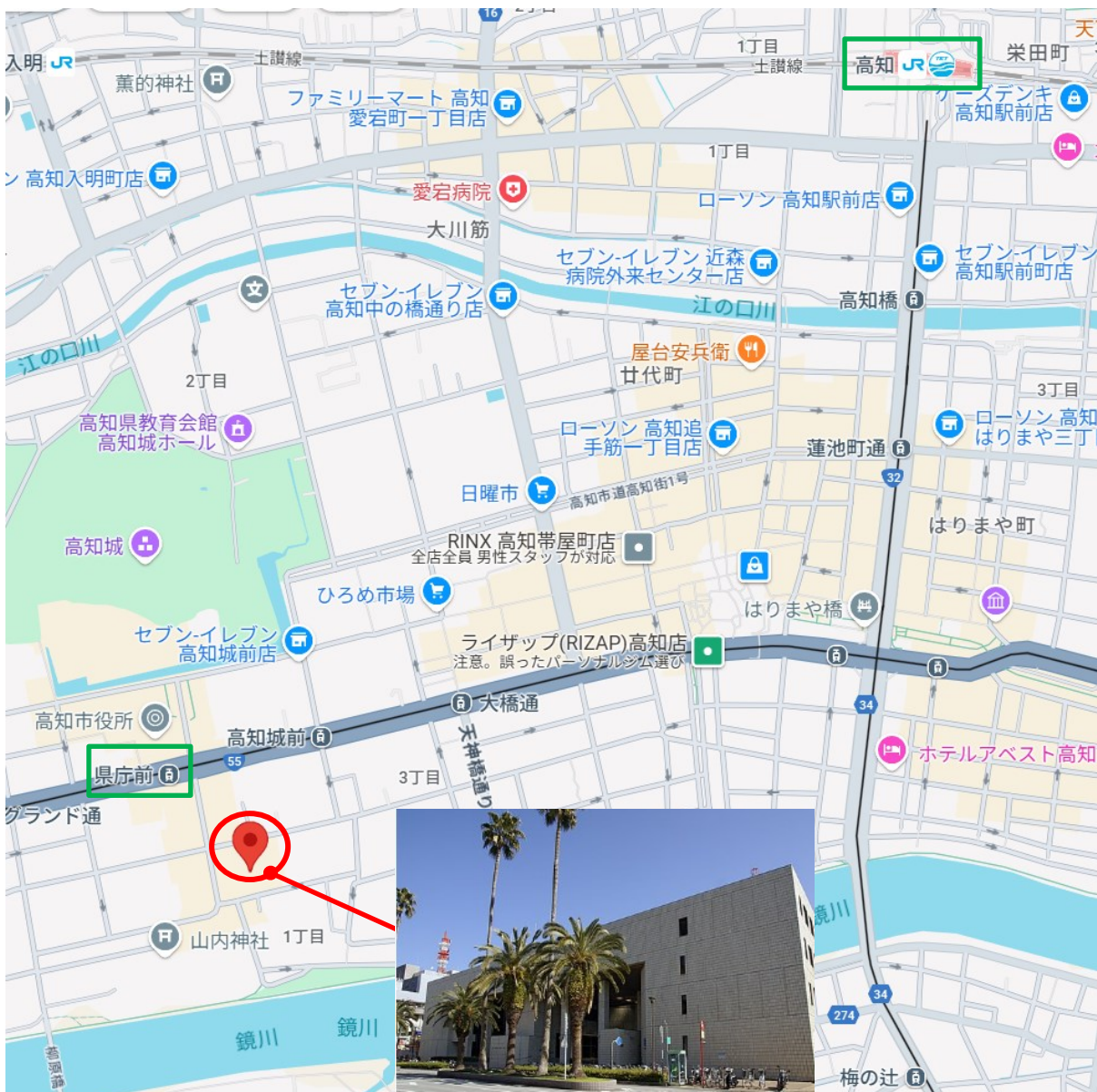
<アクセス>

○JR 高知駅から 車で約 10 分

○とさでん交通路面電車「高知駅前」<約 5 分>「はりまや橋」下車。

○「鏡川橋、朝倉、いの方面行き」に乗り換え<約 5 分>「県庁前」下車 徒歩数分

<周辺地図>



「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」

岡山会場（岡山）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 7 年 12 月 5 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:岡山国際交流センター 5 階 会議室(1)

控 室:5 階 会議室(3)

（〒700-0026 岡山県岡山市北区奉還町 2-2-1 TEL 086-256-2905）

<アクセス>

○JR 岡山駅から徒歩 3 分

（新幹線・在来線ご利用の方は、2F 中央改札口から ANA クラウンプラザホテル岡山方面経由が便利です。）

<周辺地図>



「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」

大阪会場（大阪）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 8 年1月 16 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:大阪府教育会館(たかつガーデン) B2 階 アジサイ

控 室:2 階 百合

(〒543-0021 大阪府大阪市天王寺区東高津町 7-11 TEL06-6768-3911)

<アクセス>

- ① 近鉄線/大阪上本町駅(地上ホーム)より200m
- ② 近鉄線/大阪上本町駅(地下ホーム)(近鉄①番出口)より200m
OsakaMetro 谷町線・千日前線/谷町九丁目駅(近鉄①番出口)より500m
- ③ 車の場合/
阪神高速道頓堀出口より5分
たかつガーデンの正面に
提携駐車場有り

<周辺地図>



シティハイツ竹芝エレベーター事故後の主な対応

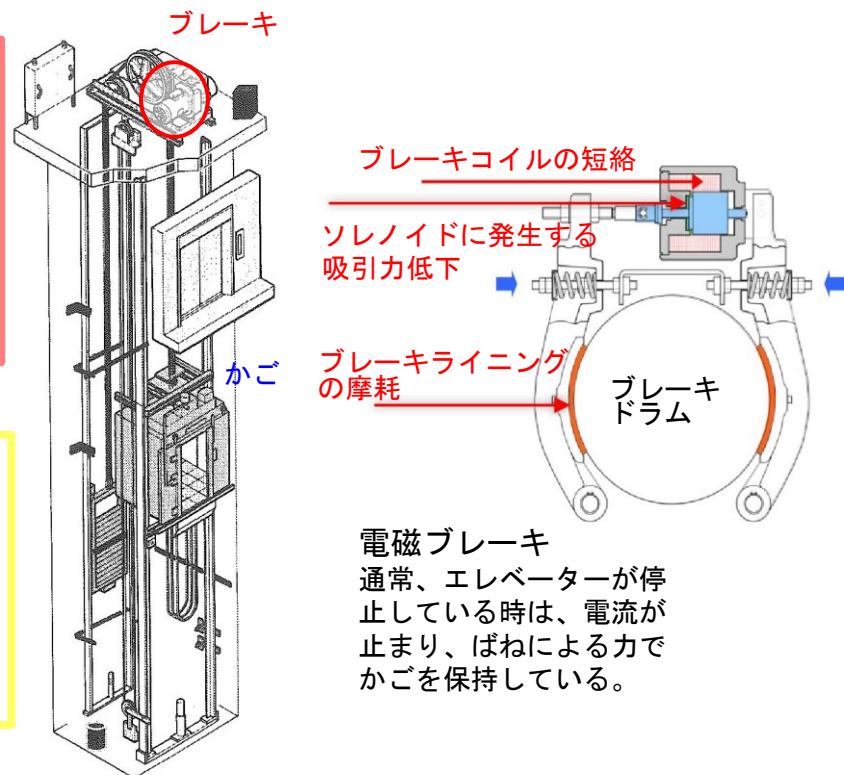
1. 事故の概要

- 発生日時 : 平成18年6月3日 19時20分頃
- 発生場所 : 港区特定公共賃貸住宅「シティハイツ竹芝」
- 事故の概要 : 「シティハイツ竹芝」12階のエレベーター出入口で、高校生がエレベーターから降りようとしたところ、戸が開いたままの状態
でエレベーターが上昇し、乗降口の上枠と
かごの床部分の間に挟まれ、死亡した。

2. 事故調査

社会資本整備審議会 昇降機等事故対策委員会（現：昇降機等事故調査部会）にて調査

- 結果公表 : 平成21年9月8日
- 事故原因 : ブレーキコイルの短絡により、ブレーキライニングが摩耗し、電磁ブレーキがかごを保持できない状態となったため。



3. 再発防止に向けた主な対応

- ① **定期検査・報告制度の見直し**（平成20年4月1日施行）定期検査における検査方法や判定基準の具体化
- ② **戸開走行保護装置の設置義務付け**（平成21年9月28日施行）
 - ・扉が開いたまま「かご」が動いた場合に「かご」を自動的に制止させる装置の新設エレベーターへの設置義務化。
 - ・既設エレベーターには、平成24年度以降、戸開走行保護装置設置費への補助を実施
- ③ **「保守点検の内容」の図書（保守点検マニュアル）の提出義務付け**（平成21年9月28日施行）
- ④ **「昇降機維持管理指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の公表**（平成28年2月19日）
 - ・エレベーターの維持管理でなすべき事項や保守点検業者の選定の視点、契約する際の契約書を取りまとめたもの。

過去の地震によるエレベーターの被災状況

○過去の地震による閉じ込めの状況

地震名	発生日	最大震度	閉じ込め台数	地震名	発生日	最大震度	閉じ込め台数
○新潟県中越地震	H16.10.23	震度7	12台	○大阪北部地震	H30.6.18	震度6弱	346台
○千葉県北西部地震	H17.7.23	震度5強	78台	○北海道胆振東部地震	H30.9.6	震度7	23台
○新潟県中越沖地震	H19.7.16	震度6強	12台	○福島県沖地震	R2.2.13	震度6強	13台
○岩手・宮城内陸地震	H20.6.14	震度6強	18台	○千葉北西部地震	R3.10.7	震度5強	25台
○東日本大震災	H23.3.11	震度7	210台	○福島県沖地震	R4.3.16	震度6強	41台
○熊本地震	H28.4.14	震度7	54台	○令和6年能登半島地震	R6.1.1	震度7	14台

○大阪北部地震(平成30年6月18日)によるエレベーターの被災状況

平成30年6月18日の大阪府北部を震源とする地震(最大震源6弱)によるエレベーターの被害

運転休止

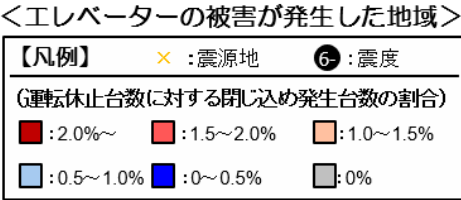
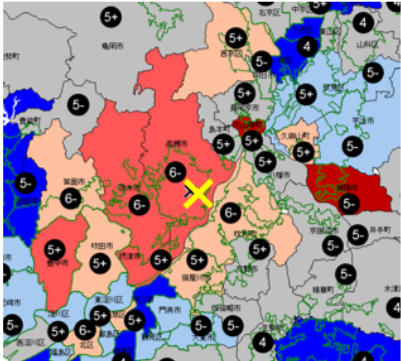
: 11府県で約63,000台
⇒ **うち約2800台は復旧に3日以上**

閉じ込め

: **5府県で346台**【運転休止台数の約0.5%】
(うち地震時管制運転装置あり: 332台)
◆主な原因: 乗場戸スイッチ又はかご戸スイッチの一時的な開路(221台)
大きな加速度の検知(195台)

故障・損傷

: 729件【保守台数の0.1%未満】
◆主な事象: 釣合いおもりの脱レール(118台)
かご室、かご戸、かご枠等の変形・破損(110台)



- 中央防災会議 首都直下地震対策検討ワーキンググループ
「首都直下地震の被害想定と対策について(最終報告)～人的・物的被害(定量的な報告)～」(平成25年12月)
住宅、オフィスの被災及び停電により、エレベータ内における閉じ込め事故が多数発生し、閉じ込めにつながり得るエレベーターの台数は約30,100台、最大で約17,400人が閉じ込められると想定される。
- ナショナル・レジリエンス(防災・減災)懇談会 事前防災・複合災害ワーキンググループ
「事前防災・複合災害ワーキンググループ提言」(令和3年5月)
エレベータ対策については、自動停止システムの普及が進んでいるが、特に首都圏では台数が多く、エレベータの閉じ込めが相当数に上ることが想定されることから、エレベータに閉じ込められた者の救助体制の強化や長時間の閉じ込め対策等について検討する必要がある。

⇒ エレベーターの耐震改修及び運転休止・閉じ込めを防止する対策を行うことが必要

```

graph LR
    A[地震発生] --> B[運転停止]
    B --> C[閉じ込め]
    C --> D["⑥リスタート運転機能  
自動で最寄り階に着床し救出"]
    D --> E["⑦自動診断・仮復旧運転機能  
自動診断"]
    E --> F[仮復旧]
    G["(閉じ込めがない場合)"] --> E
  
```

事業対象	補助対象 限度額	補助率	
		地方公共団体が実施	民間事業者等が実施
既設エレベーターについて行う、次に掲げる防災対策改修工事 ①地震時管制運転装置の設置 ⑥リスタート運転機能の追加 ②主要機器の耐震補強措置 ⑦自動診断・仮復旧運転機能の追加 ③戸開走行保護装置の設置 ④釣合おもりの脱落防止措置 ⑤主要な支持部分の耐震化	①～⑤：950万円/台 ⑥、⑦：300万円/台	国：11.5%	国：11.5% 地方公共団体：11.5% ※地方公共団体において 制度の整備が必要

事業要件

エリア

三大都市圏、人口5万人以上の市、地方公共団体が指定する区域

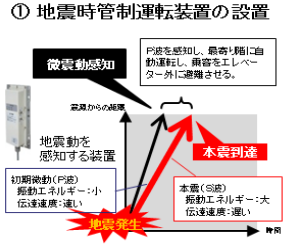
建築物

- 地方公共団体と協定を結んだ帰宅困難者又は避難者の受入を行う一時滞在施設であること。
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第2条第18号に規定する特定建築物※であること。
※学校、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、ホテル、事務所、共同住宅、老人ホーム、その他政令で定める建築物
- 延べ面積1,000㎡（幼稚園、保育所及び地方公共団体等と災害時の協定等を締結されている建築物は500㎡）以上
- エレベーターを修繕項目として定めた長期修繕計画又は維持保全計画を作成していること。
- 構造躯体が地震に対して安全な構造であること（住宅・建築物の耐震改修により安全を確保するものを含む）。

防災対策改修工事のイメージ

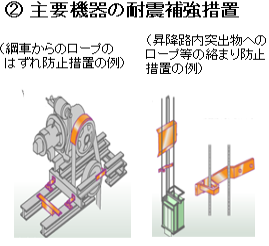
<①～⑤の例>

① 地震時管制運転装置の設置



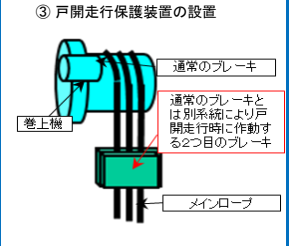
地震発生
地震動を感知する装置
初期微動(P波)
振動エネルギー：小
伝達速度：速い
本震(S波)
振動エネルギー：大
伝達速度：遅い
地震到達
P波を感知し、最寄り階に自動運転し、乗客をエレベーター外に避難させる。

② 主要機器の耐震補強措置



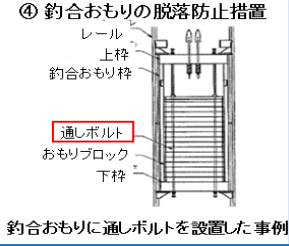
（綱車からのロープのはずれ防止措置の例）
（昇降路内突出物へのロープ等の絡まり防止措置の例）

③ 戸開走行保護装置の設置



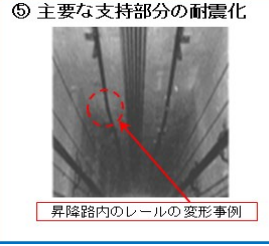
通常のブレーキ
巻上機
通常のブレーキとは別系統により戸開走行時に作動する2つ目のブレーキ
メインロープ

④ 釣合おもりの脱落防止措置



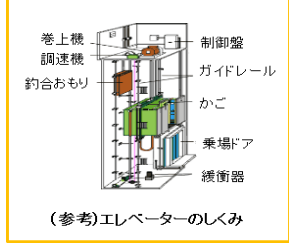
レール
上枠
釣合おもり枠
通しボルト
おもりブロック
下枠
釣合おもりに通しボルトを設置した事例

⑤ 主要な支持部分の耐震化



昇降路内のレールの変形事例

（参考）エレベーターのしくみ



<⑥⑦のイメージ>

地震発生

→

運転停止

→

閉じ込め

→

⑥リスタート運転機能
自動で最寄り階に着床し救出

→

⑦自動診断・仮復旧運転機能
自動診断 → 仮復旧

（閉じ込めがない場合）

あなたの所有・管理するエレベーターは安全ですか？

「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」

開催案内

主 催：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター

昇降機を安全に利用するためには適切な維持管理が重要です。

昇降機は数多くの部品から構成される複雑な機械装置であり、適切に維持管理されなければ、部品の劣化等により人身事故等の重大な事故を誘発することにもなりかねません。

【エレベーターの事故例】

状 況	被害の状況
男性がエレベーターから降りようとしたところ、戸が開いたままの状態がかご上昇し、乗降口の上枠とかこの床部分の間に挟まれた。	死 亡
かごが上昇中にロープが破断してかごが落下した。	打撲 (全治2週間)

昇降機を適切に維持管理するためには次の対応が必要となります。

- 技術力のある保守点検業者を選びましょう！
- 保守点検契約に必要な事項を盛り込みましょう！
- 定期的な保守・点検が重要です！
- 定期検査報告は所有者・管理者の義務です！
- 不具合、事故発生時は速やかに対応を！
- 関係文書の保存が必要です！



【昇降機を廃止するまで保存する文書】

- ① 運行管理マニュアル、維持管理マニュアル
- ② 建築確認及び検査の関係文書
- ③ 欠陥判明時の修理内容

【3年以上保存する文書】

- ④ 保守・点検の作業報告書
- ⑤ 不具合に関する作業報告書
- ⑥ 事故・災害時の作業報告書
- ⑦ 定期検査報告書の写し
- ⑧ その他の保守・点検に必要な文章

このため、国土交通省は、建築物の所有者及び管理者の方々が昇降機を適切に維持管理できるよう、「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」を策定し公表しています。

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」の構成

- (1) 所有者等、保守点検業者及び製造業者の役割
- (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
(維持管理マニュアル、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等)
- (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
(契約金額だけでなく、業務仕様や担当者の能力、会社概要等を総合的に評価)
- (4) 保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト

「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の構成

- (1) 標準契約書
 - ① 契約方式、業務内容、受託者の善管注意義務、委託者による作業時間確保等の責務、業務の再委託等
 - ② 業務担当者の特定と担当者の業務能力の明確化
 - ③ 守秘義務、損害賠償、契約解除、契約更新等
- (2) 標準仕様書
エレベーターの種別に応じた点検項目、頻度、取替え・修理の範囲等

この度、標記指針の内容を広く周知するため、昇降機の所有者、管理者を対象とした標記説明会を下記のとおり開催することといたしました。

なお、地震時のエレベーターにおける閉じ込めを抑止するための対策や、洪水等による電気設備の浸水対策等についても説明します。

本説明会はテキスト代も含めて無償で参加いただけますので、是非この機会にご参加いただきますようご案内いたします。

1. 開催日程（定員になり次第締め切ります）

開催地	開催日	会場	定員
つくば	令和7年7月31日(木)	つくば国際会議場 2F 中会議室202 (茨城県つくば市竹園2-20-3)	80名
山形	令和7年8月29日(金)	ヤマコーホール 7F 小ホール (山形県山形市香澄町3-2-1)	30名
盛岡	令和7年9月4日(木)	岩手教育会館 ホールB (岩手県盛岡市大通1-1-16)	30名
富山	令和7年10月24日(金)	富山県中小企業研修センター 5F 501 研修室 (富山県富山市赤江町1-7)	30名
福岡	令和7年11月7日(金)	アクロス福岡 6F 608号室 (福岡県福岡市中央区天神1-1-1)	40名
高知	令和7年11月14日(金)	高知県立県民文化ホール 1F 第11多目的室 (高知県高知市本町4-3-30)	30名
岡山	令和7年12月5日(金)	岡山国際交流センター 5F 会議室(1) (岡山県岡山市北区奉還町2-2-1)	30名
大阪	令和8年1月16日(金)	大阪府教育会館(たかつガーデン) B2 階アジサイ (大阪府大阪市天王寺区東高津町7-11)	80名

2. 受講対象者

地方公共団体の職員、昇降機を有する民間建築物の所有者・管理者、マンション管理組合等

3. 説明内容（予定）

時間	内容等	講師
14:00～14:15	維持管理指針等の策定経緯	国土交通省担当官
14:15～15:00	昇降機の安全性について	市川正子様（事故被害者ご遺族）
15:00～15:25	「昇降機の適切な維持管理に関する指針」の解説	国土交通省担当官
15:25～15:30	質疑応答・休憩	
15:30～16:00	「エレベーター保守・点検業務標準契約書」の解説	日本建築設備・昇降機センター
16:00～16:25	地震対策の取り組み、浸水対策ガイドライン	国土交通省担当官
16:25～16:30	質疑応答	

4. 申込方法

参加希望者は、各開催日の7日前までに以下の「申込先URL」より申込みください。

申込受理後、開催日の7日前を目処に受講票をメールにてお送りします。

当日は（印刷またはスマホで）受講票を受付にて表示してください。

なお、各会場とも定員に達し次第、締め切らせていただきます（その場合は他の会場をご案内します。）。

【申込先URL】 https://www.beec.or.jp/course/generally_course/003/

（申し込み・問合せ先）

一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター 企画部 大淵、大塚
mail: kikaku@beec.or.jp TEL: 03-3591-2427