

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、保守点検会社及び製造会社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。

この度、一般財団法人日本建築設備・昇降機センター発行の「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・管理者及び保守点検会社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、メールマガジン等により、本説明会への参加について管理組合等へ積極的に周知いただきますようお願い申し上げます。

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（エレベーター事故被害者ご遺族による講演）
 - 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および管理者、マンション管理組合ならびにマンション管理業務に従事する方、昇降機の保守点検業務に従事する方 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）

- 【仙台会場】 開催日：令和8年7月2日（木）14:00～16:30
会 場：仙都会館 8F 会議室（定員30名）
- 【東京会場】 開催日：令和8年7月24日（金）14:00～16:30
会 場：ビジョンセンター新宿マインズタワー1302 会議室（定員150名）
- 【名古屋会場】 開催日：令和8年8月28日（金）14:00～16:30
会 場：栄ガスビル 5F ガスホール（定員50名）

- 【神戸会場】 開催日：令和8年9月10日（木）14:00～16:30
会 場：神戸国際会館 9F 大会場（定員 80 名）
- 【広島会場】 開催日：令和8年10月6日（火）14:00～16:30
会 場：広島国際会議場 B1F 会議運営事務室（定員 30 名）
- 【松山会場】 開催日：令和8年11月6日（金）14:00～16:30
会 場：二番町ホール 3F 二番町ホール（定員 20 名）
- 【熊本会場】 開催日：令和8年11月20日（金）14:00～16:30
会 場：くまもと森都心プラザ 6F C 会議室（定員 20 名）
- 【那覇会場】 開催日：令和8年12月4日（金）14:00～16:30
会 場：KEEP FRONT 4F 大会議室 A（定員 20 名）

4. 申し込み方法

参加希望者は、各開催日の4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4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させていただきます。）。

【申込先 URL】

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

【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)

5. 参加時の注意事項

咳などの風邪症状、発熱、その他体調がすぐれない場合は、参加をご遠慮ください。咳の症状が見受けられる場合などには、感染症対策上の理由によりマスクの着用をお願いする場合がございます。

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」

仙台会場(宮城)アクセス・周辺地図

開催日時:令和8年7月2日(木)14時00分~16時30分

開催場所:仙都会館 8F 会議室

〒980-0021 宮城県仙台市青葉区中央 2-2-10

TEL:022-222-4187

<アクセス>

OJR 仙台駅 徒歩 5 分 / JR 仙石線 あおば通駅 徒歩 1 分 / 地下鉄 広瀬通駅 徒歩 3 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」

東京会場（東京）アクセス・周辺地図

開催日時: 令和 8 年 7 月 24 日（金） 14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所: ビジョンセンター新宿メインスタワー 13F 1302 会議室

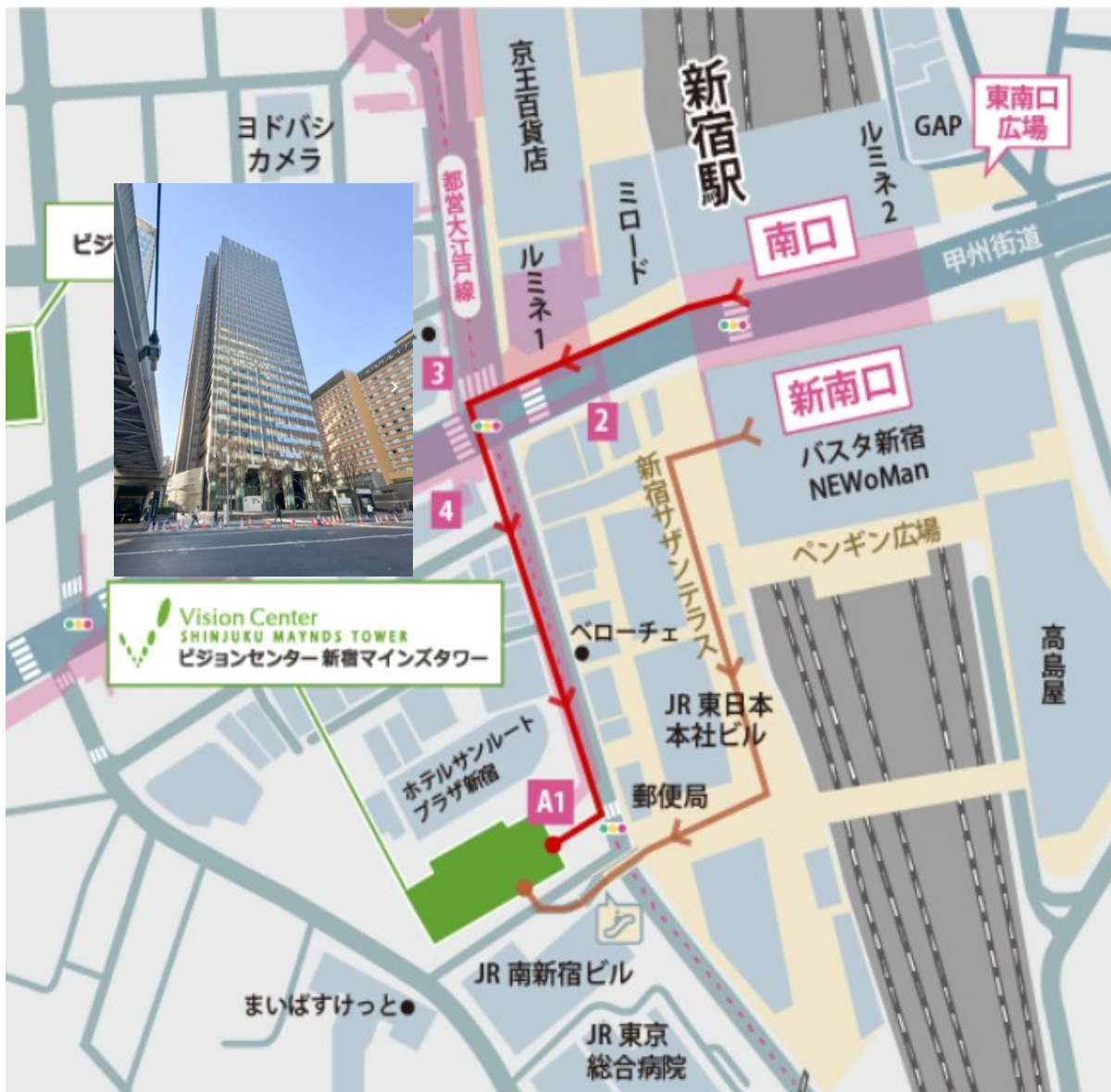
〒151-0053 東京都渋谷区代々木 2-1-1

TEL: 03-6809-1911

<アクセス>

○JR 各線「新宿駅」南口 徒歩 5 分 / JR 各線「新宿駅」新南口 徒歩 3 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」

名古屋会場（愛知）アクセス・周辺地図

開催日時: 令和 8 年 8 月 28 日（金） 14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所: 栄ガスビル 5F ガスホール

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄 3-15-33

TEL:052-731-7670

<アクセス>

- 東山線・名城線「栄」駅下車 西改札口より三越方面 サカエチカ6番出口 徒歩 5分
- 名城線「矢場町」駅下車 北改札口より6番出口 徒歩 2分

<周辺地図>

松坂屋北館西隣連絡通路にて直結



「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」

神戸会場（兵庫）アクセス・周辺地図

開催日時: 令和 8 年 9 月 10 日 (木) 14 時 00 分~16 時 30 分

開催場所: 神戸国際会館 9F 大会場

〒651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通 8-1-6

TEL: 078-231-8161

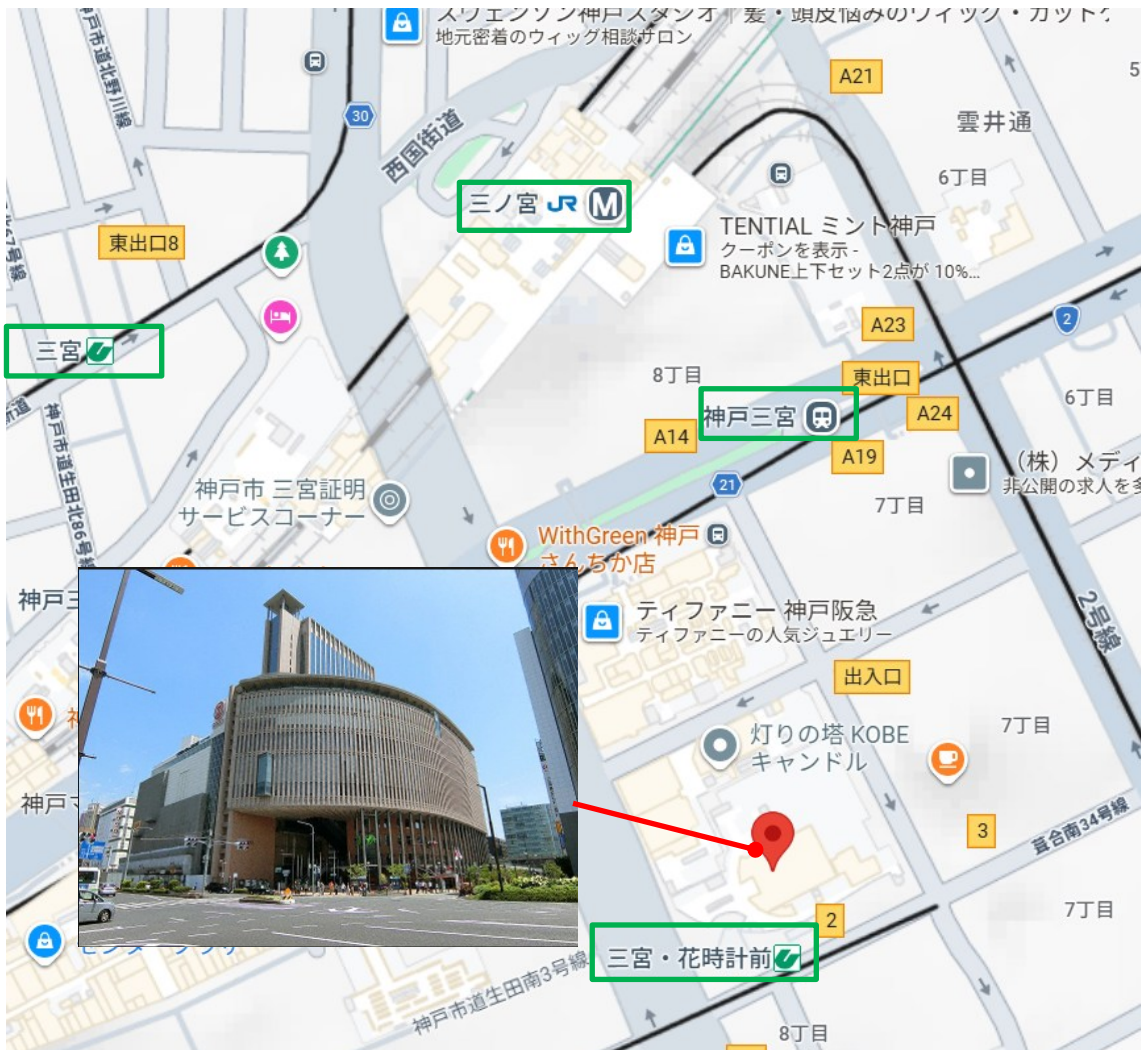
<アクセス>

各線三宮駅より、三宮地下街(さんちか)を通り、雨に濡れずにお越しいただけます。

地下街・地下通路から【A8 出口】【神戸国際会館】への矢印の方向へお進みください。

- JR 神戸線 三ノ宮駅(新快速・快速停車)…中央口を出て左へ 徒歩 3 分
- 阪急 神戸三宮駅(特急停車)…東改札口を出て右へ 徒歩 3 分
- 阪神 神戸三宮駅(直通特急・特急・快急停車)…西口を出て左へ 徒歩 2 分
- 地下鉄西神・山手線三宮駅 …東出口を出て【東出口 4】へ 徒歩 5 分
- 地下鉄海岸線三宮・花時計前駅 …改札を出て直結

<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」

広島会場（広島）アクセス・周辺地図

開催日時: 令和 8 年 10 月 6 日（火）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所: 広島国際会議場 B1F 会議運営事務室

〒730-0811 広島県広島市中区中島町 1-5 平和記念公園内

TEL 082-242-7777

<アクセス>

- 広島バス「平和記念公園」バス停からすぐ
- JR 広島駅 市内電車「原爆ドーム前」徒歩 10 分
- JR 広島駅 市内電車「袋町」徒歩 10 分

<周辺地図>

● 交通案内 Access



「昇降機の維持管理指針及び地震対策等に関する説明会」

松山会場（愛媛）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 8 年 11 月 6 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:二番町ホール 3F 二番町ホール

〒790-0002 愛媛県松山市二番町 3-8-21 久保豊二番町ビル

TEL:089-907-9559

<アクセス>

○伊予鉄道城南線「大街道」駅より徒歩 2 分

大街道駅から大街道商店街のアーケードに入り、松山三越の前を通過、松山三越二番町口前の横断歩道を渡り右折、二番町通り沿いの 1F にコメダ珈琲店のある建物

<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」

那覇会場（沖縄）アクセス・周辺地図

開催日時:令和 8 年 12 月 4 日（金）14 時 00 分～16 時 30 分

開催場所:KEEP FRONT 4F 大会議室A

〒900-0012 沖縄県那覇市泊 2-1-18 T&C 泊ビル

TEL098-943-1500

<アクセス>

- 沖縄都市モノレール「ゆいレール」:美栄橋駅下車 徒歩 8 分
- 各路線バス:中之橋から徒歩 2 分、泊高橋から徒歩 6 分

<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

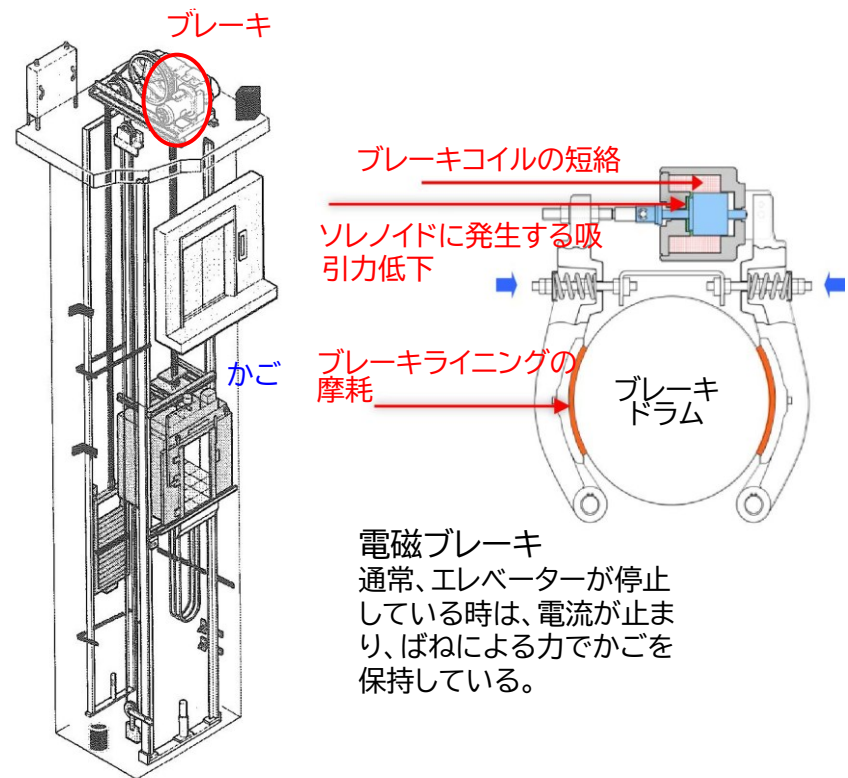
1. 事故の概要

- 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は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にて調査
(現:昇降機等事故調査部会)

- 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				

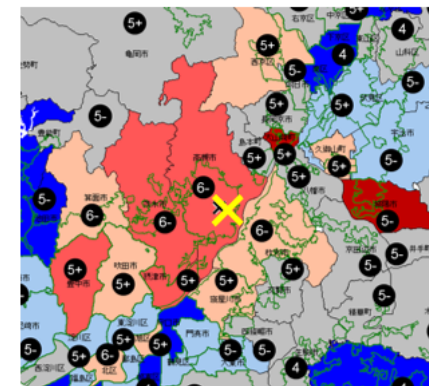
○大阪北部地震(平成30年6月18日)によるエレベーターの被災状況

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

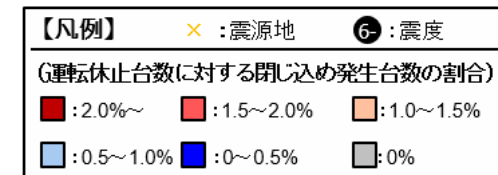
運転休止 :11府県で約63,000台
⇒ **うち約2800台は復旧に3日以上**

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)



＜エレベーターの被害が発生した地域＞



- 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**

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・恢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 ※工事完了後に①～⑤のすべてが ⑤主要な支持部分の耐震化 整備されている場合に限る。	①～⑤: 1187.5万円/台 ⑥、⑦: 375万円/台※ ※①の設置に併せて整備する場合、 312.5万円/台とする。	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

- 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

地震発生時に、初期微動(P波)を検知し、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。

地震発生 → 初期微動(P波)検知 → 本震到達 → 最寄り階に自動運転

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

④ 釣合おもりの脱落防止措置

通しボルト

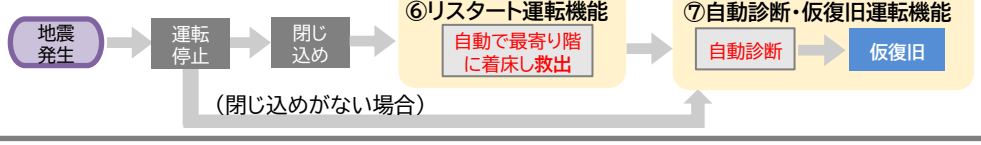
釣合おもりに通しボルトを設置した事例

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>



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: 1187.5万円/台 ⑥、⑦: 375万円/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→小伝送速度→速い → 地震動を感知 → 本震到達 → 本震(S波) 振動エネルギー→大伝送速度→遅い → 昇降路内の突出物へのロープ等の絡まり防止措置の例

② 主要機器の耐震補強措置

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

③ 戸開走行保護装置の設置

昇降路内の突出物へのロープ等の絡まり防止措置の例

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

巻上機、調速機、制御盤、ガイドレール、かご、乗場ドア、緩衝器

(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、乗降口の上枠とかご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けますようご案内いたします。

1. 開催場所・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
仙台	令和8年7月2日(木)	仙都会館 8F 会議室 (宮城県仙台市青葉区中央2-2-10)	30名
東京	令和8年7月24日(金)	ビジョンセンター新宿マインズタワー 13F 1302 会議室 (東京都渋谷区代々木2-1-1)	150名
名古屋	令和8年8月28日(金)	栄ガスビル 5F ガスホール (愛知県名古屋市中区栄3-15-33)	50名
神戸	令和8年9月10日(木)	神戸国際会館 9F 大会場 (兵庫県神戸市中央区御幸通8-1-6)	80名
広島	令和8年10月6日(火)	広島国際会議場 B1F 会議運営事務室 (広島県広島市中区中島町1-5 平和記念公園内)	30名
松山	令和8年11月6日(金)	二番町ホール 3F 二番町ホール (愛媛県松山市二番町3-8-21 久保豊二番町ビル)	20名
熊本	令和8年11月20日(金)	くまもと森都心プラザ 6F C 会議室 (熊本県熊本市西区春日1-14-1)	20名
那覇	令和8年12月4日(金)	KEEP FRONT 4F 大会議室A (中縄県那覇市泊2-1-18 T&C 泊ビル)	20名

2. 受講対象者

昇降機を有する民間建築物の所有者および管理者、マンション管理組合ならびにマンション管理業務に従事する方、昇降機の保守点検業務に従事する方 等

3. 説明時間・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)
15:00~15:05	休憩	
15:05~15:30	「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
15:30~16:00	「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4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4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/ijikamrishishin/

【参加時の注意事項】

咳などの風邪症状、発熱、その他体調がすぐれない場合は、参加をご遠慮ください。咳の症状が見受けられる場合など、感染症対策上の理由によりマスクの着用をお願いする場合がございます。

(申込み・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