

令和5年度マンション調査・研究結果報告書

エレベーターのメンテナンス・改修工事

令和5年11月

目 次

<はじめに>

I. エレベーターの種類

1. ロープ式エレベーター
2. 油圧式エレベーター

II. エレベーターの保守業務・法定点検

1. なぜ保守業務・法定点検が必要なのか

III. エレベーターの保守契約

1. POG契約とフルメンテナンス契約
2. メーカー系と独立系保守会社

IV. エレベーターの保全業務

1. なぜ保全業務が必要なのか

V. 長期修繕計画における「エレベーターの改修」の位置づけ

1. 長期修繕計画の中でエレベーターの改修をどう考えるのか

VI. リニューアル工事（改修）か撤去新設工事か？

1. 改修・リニューアルの工法
2. 工法の選び方

VII. 管理組合としてどう対応すべきか？

1. 管理組合が困惑した事例
2. 管理組合としてどう対応すべきか

<さいごに>

＜はじめに＞

分譲マンションのエレベーター設置率は年々増加しており、現在では、5階建以下のマンションでも、新築時には標準で設置されている。

マンションにおいて、エレベーターは多くの居住者が利用し、人命にかかわる非常に重要な設備である。

しかし、エレベーターも建物と同様に、年数が経過すると、故障や停電のリスクが高くなり、安全性の確保が困難となってくる。

その安全性を確保する為に、管理組合・管理者には定期的な点検が義務付けられ、管理組合において、適切な時期、適切な工法による改修工事・リニューアル工事の実施が必要とされている。

一方で、改修工事には多額の費用がかかり、工事期間中はエレベーターの利用が出来なくなり、居住者には大きな負担や不便がかかることとなる。また、マンションにおいて、エレベーターは特殊な設備であり、管理組合・管理者でもなかなか専門的な知識を持ち合わせていないというのが実態である。

管理組合として、住民の安全性を第一に考える事は当然のことながら、数十年に一度のエレベーターの改修という大規模な工事において、管理組合として最善の判断をする為には、日頃から保守会社や管理会社とのコミュニケーションを取りつつ、管理組合として主体的に関わることが重要である。

エレベーターに関する基本的な知識を知ると共に、管理組合として、改修・リニューアル工事に対し、どの様に対応すればよいのであろうか。

I. エレベーターの種類

エレベーターは建物が高層か低層か、また建物の形状や設置場所により、ロープ式、油圧式等が使われている。

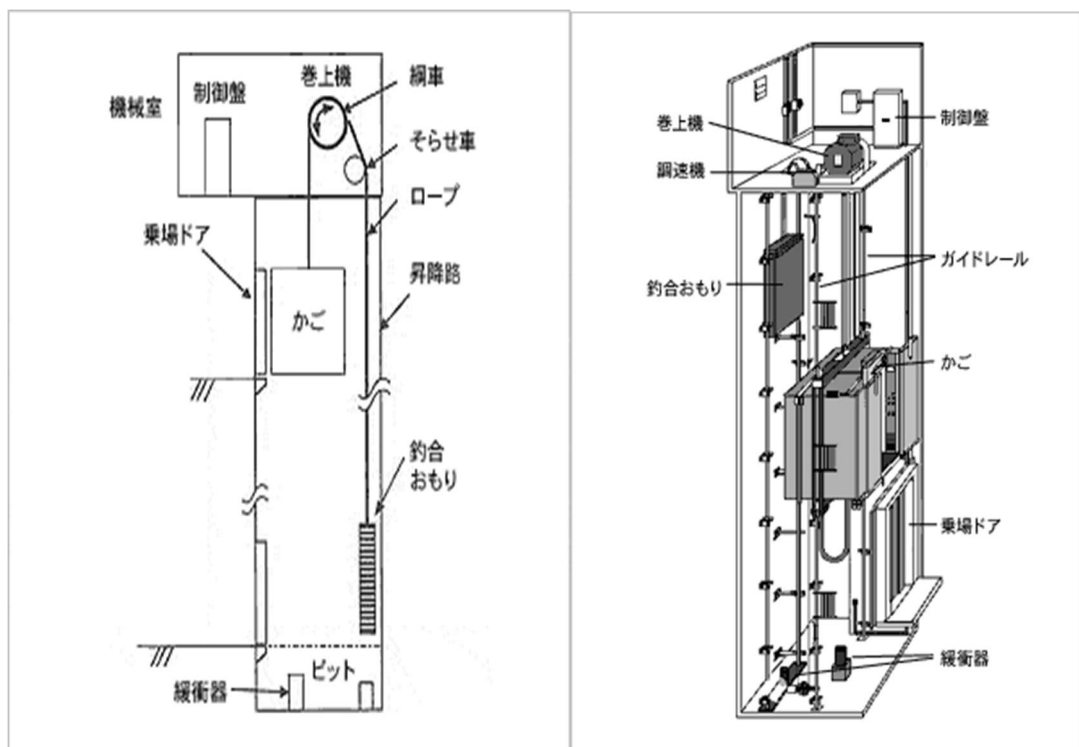
エレベーターの種類には、電動モーターによって駆動する「ロープ式」、電動ポンプで油圧を制御し、その圧力でかごを昇降させる「油圧式」、回転運動を直線運動に置き換えるリニアモーターを利用した「リニアモーター式」の3種類があるが、分譲マンションのエレベーターでは、主として「ロープ式」と「油圧式」が採用されており、ここでは、この2種類を解説する。

1. ロープ式エレベーター

電動モーターによって駆動し、釣合おもりを使用した「トラクション式」と、巻胴（ドラム）にロープを巻き付ける「巻胴式」に分類される。

(1) 機械室有りロープ式

トラクション式の機械室有りタイプは、「かご」と「釣合おもり」の重量をバランスさせ、上部に取り付けた巻上機で効率よく駆動するというエレベーターのもっとも基本的なタイプであり、低層から超高層まで幅広く採用されている。



* (一社) 日本エレベーター協会HPより

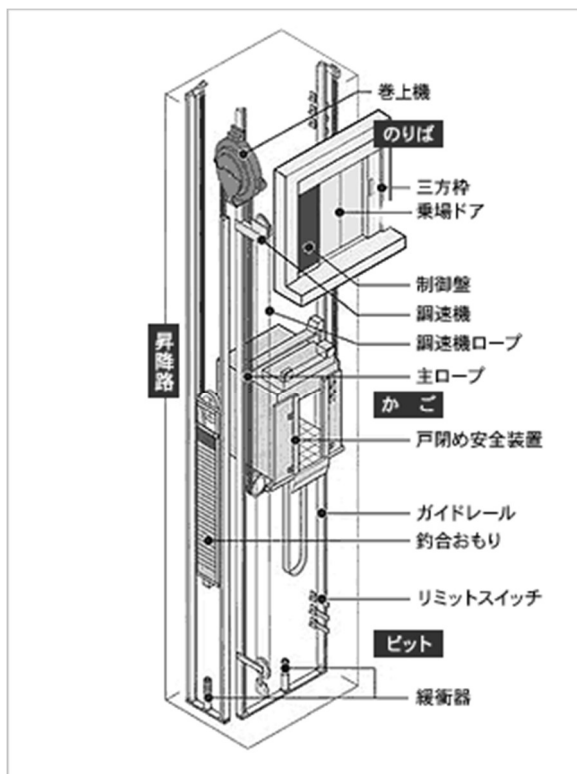
(2) 機械室有りロープ式（巻胴）

巻胴式エレベーターは、「巻胴式巻上機」がワイヤーロープをドラムに巻きつけて、カゴを昇降させるシンプルな仕組みのエレベーターで、低層マンションのみで一部採用されている。

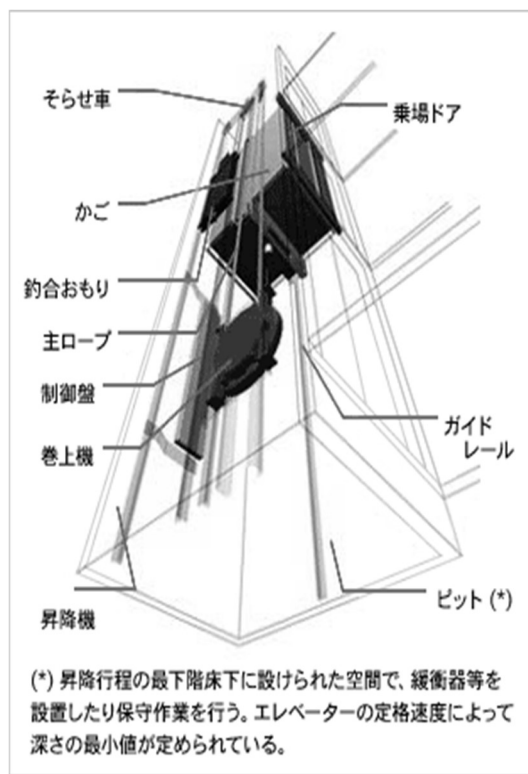
(3) 機械室無しロープ式

機械室無しロープ式は、建物上部に機械室が不要となり、日影規制等の影響を考慮する必要もなく、また建物上部に荷重がかからず、昇降路を自由に設計できるというメリットがある。巻上機の設置場所は、巻上機を上部に設けるタイプと下部に設けるタイプがあり、また调速機が作動して、エレベーター制御が行われた場合の復帰操作は必ず手動で行う必要がある。

＜巻上機を上部に設置した例＞



＜巻上機を下部に設置した例＞



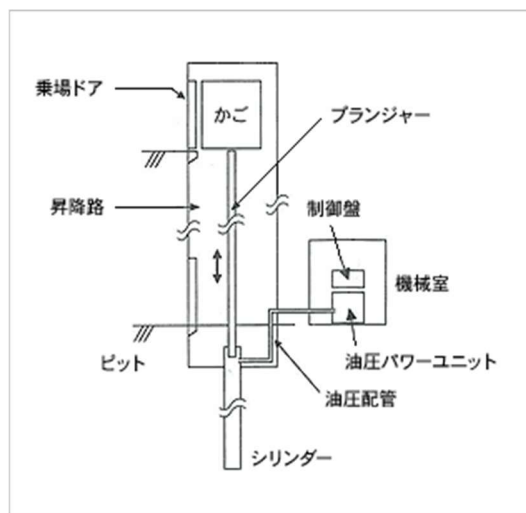
*（一社）日本エレベーター協会HPより

2. 油圧式エレベーター

油圧式エレベーターは電動ポンプで油圧を制御し、その圧力でかごを昇降させるもので、主として低層用建物のエレベーターに採用されている。油圧式エレベーターの駆動方式により、「直接式」「間接式」「パンタグラフ式」に分類することが出来る。

(1) 機械室あり油圧式エレベーター

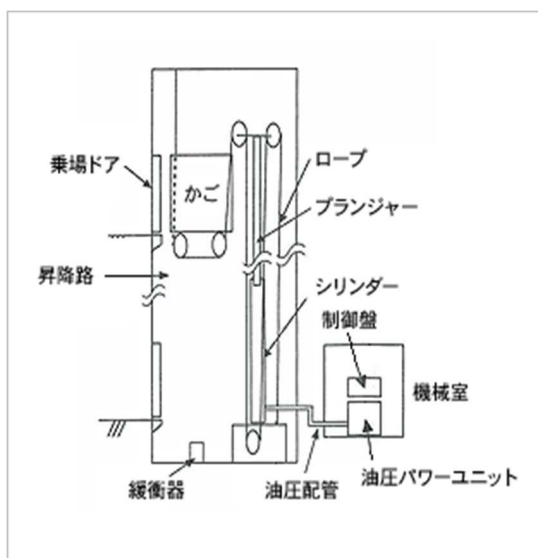
ア. 直接式



油圧シリンダー内のプランジャー（上下する部分）にエレベーターのかごを直結し昇降を行う。

＊（一社）日本エレベーター協会
HPより

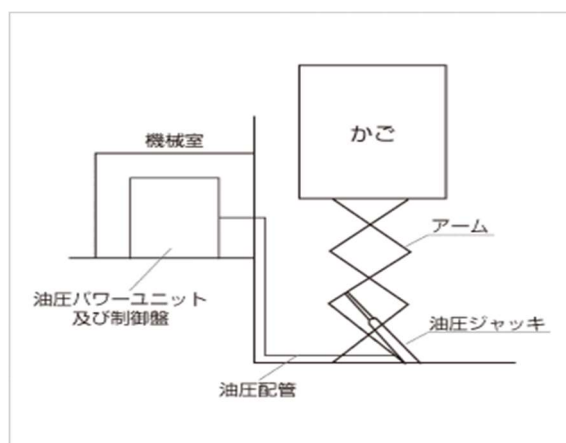
イ. 関節式



プランジャーの動きをロープや鎖を介して間接的にエレベーターのかごに伝え、昇降を行います。また調速機が作動して、エレベーター制御が行われた場合の復帰操作は必ず手動で行われます。

＊（一社）日本エレベーター協会H
Pより

ウ. パンタグラフ方式



アームと油圧ジャッキにより、アーム頂部に取付けたかごの昇降を行う。

＊（一社）日本エレベーター協会
HPより

Ⅱ．エレベーターの保守業務・法定点検

エレベーターは、多くの居住者が利用する非常に重要な設備であり、その安全性を確保する為に、建築物の所有者、管理者には定期的な点検が義務付けられており、管理組合においても、主体的に関わることが重要である。

1．なぜ保守業務・法定点検が必要なのか

エレベーターは建物においては重要な設備であり、その安全性の確保の為、必要な維持保全のもとに管理される様、法律で定められている。適切な管理、そして保守点検・定期検査が、毎日の安全・快適な運行に不可欠なのである。

(1) 保守業務

建築基準法第8条で「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」と定められており、これを実現する為の具体的方策として、国土交通省から「昇降機の適切な維持管理に関する指針」が公表され、エレベーターの所有者（管理者・管理組合）の役割、努力義務を示している。その中で、「所有者（管理者・管理組合）は、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守・点検に関する契約に基づき保守点検業者に保守・点検を行わせること」と明記されている。また「昇降機の使用頻度に応じて、定期的に」行う事が推奨されており、概ね月に1回程度の点検を実施しているケースが多い。

*保守業務を行っていない現場の例



ピット（最下部）に漏水発生、
点検していないので気が付かない

異臭や水まき散らしによる故障リスク
の増加

乗場側からの雨水流入（近年ゲリラ豪
雨）、
ピット床面からの湧水（場合により汚
水あり）

(2) 法定検査

建築基準法第12条では「昇降機設備の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者に検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しな

なければならない」と定期的な検査の実施を定められている。また検査者についても、一級建築士もしくは二級建築士、又は昇降機等検査員と専門の資格者による検査を定めている。

(3) 罰則規定

エレベーターの保守業務において、定期的な点検未実施による罰則規定はないが、適切な管理をしていない事による事故等の責任は発生する。一方、法定点検においては、建築基準法により、所有者（管理者・管理組合）に建物の維持管理・定期報告制度が定められており、法定点検を実施しなかった、報告をしない、虚偽の報告をした場合、100万円以下の罰金に処される事が定められている。

尚、規定通りに点検が実施されているエレベーターには検査済みのステッカー（検査済証）が貼られており、誰が見ても分かるようになっている。

(4) 検査結果

定期検査報告の結果は、「要是正」「要重点点検」「指摘なし」の3種類がある。「要是正」とは、必ず改善が必要な項目であり、修理や部品の交換を行ない、速やかに改善する必要がある。是正を怠り未改善の場合は特定行政庁から「改善指導書」が発行され、改善されるまで「検査済証」は発行されない。

「要是正」の中には、「既存不適格」と判定される場合がある。この「既存不適格」とは、既存のエレベーター（建物）が最新の法令基準に合致していないという状態であり、違法状態とは異なり、改善可能であれば改善が望ましいという判定である。既存の設備の更新の際に、最新法への移行が法的に求められているわけではない。この「既存不適格」には、構造物の強度を求める項目等や現実的に改善不可能なことも含まれており、全てをクリアしようとするには、エレベーターの撤去・新設が必要となる場合が多い。

「要重点点検」と判定された項目については、次回の定期検査で「要是正」となる可能性が高い状態であり、日常の保守点検で重点的な点検を行った上で、今後「要是正」となった場合はすみやかに改善する必要がある。これへの対応としても保守点検が重要である。

「指摘なし」とは、問題なく良好な状態である。

Ⅲ. エレベーターの保守契約

エレベーターの保守・点検に関する契約は、「POG契約」と「フルメンテナンス契約（FM契約）」の2種類に、また、保守業者も「メーカー系」と「独立系」の2つに大別される。管理組合・管理者は自らのマンションの実態や築年数、管理予算等

を考慮した上で、ニーズに合ったタイプの保守・点検契約を締結する必要がある。

1. POG契約とフルメンテナンス契約

POGとは、Parts（パーツ）・Oil（オイル）・Grease（グリス）の略である。保守・メンテナンス業者がエレベーターの装置・部品についての全面的・定期的な点検、及び法定検査の報告と、24時間365日緊急対応、保守に必要な消耗品（電球・ヒューズ・リード線・オイルなど）の交換・補充が月々の保守料金に含まれているが、故障した部品の修理・交換が必要な場合は別途費用が必要となる。メリットとして、月々の保守料金が抑えられると共に、価格が適正かどうか判断できる。その反面、突発的な故障修理や部品の交換などが必要となった場合、別料金にて依頼しなければならず、また、大きな故障等が発生した場合には多額の出費が発生し、結果的に管理組合会計に影響を及ぼす場合もある。その際には、管理組合内での見積決済の手間と責任が生じるというデメリットもある。

フルメンテナンス契約は、POG契約と同様にエレベーターの装置・部品についての全面的・定期的な点検、及び法定検査の報告と、24時間365日緊急対応が含まれており、加えて保守に必要な消耗品交換だけでなく部品の修理代等も月々の保守料金に含まれている。フルメンテナンス契約は、メンテナンス・サービスの範囲が広い分、POG契約よりも毎月の保守料金は高く、価格が適正かどうか判断できないというデメリットがあるが、その一方で、不測の故障が発生した場合には、追加の保守料金を支払うことなく修理が可能となりと共に、管理組合への影響を軽減できるというメリットもある。管理組合にとっては保険的な意味合いを持つ。尚、天災等の不可抗力を原因とした部品の交換は契約の範囲外となる為、有償となる場合もあるので注意が必要である。

POG契約とフルメンテナンス契約のどちらにするのか。新築後、余り年数が経過していないマンションであれば、修理のリスクも少ない為、POG契約の方が有利である。また、築年数に限らず管理組合会計の状況から、費用を抑えたいという場合にも良い方法である。交渉する時間と手間は必要であるが、結果的に維持管理費の軽減が可能となる。

一方で、エレベーターの利用者数が多く、使用頻度が高いマンションでは、修理の確率も必然的に増える為、フルメンテナンス契約の方が、費用が軽減できる場合もある。複数棟からなる団地マンションで、管理組合として管理に手が回らない場合にもフルメンテナンス契約の方がメリット大である。

管理組合として、POG契約とフルメンテナンス契約のどちらにするのか、正解は無い。双方のメリット・デメリットを踏まえ、それぞれの管理組合が自らのマンションの状況に応じ、主体的に現状と将来を見据えた判断が重要となる。

2. メーカー系と独立系保守会社

エレベーターは、三菱・日立・東芝・日本オーチス・フジテックが5大メーカーと称されており、その系列の保守点検会社をメーカー系と称する。メーカー系は、親会社であるメーカーのエレベーターのみ保守点検をおこなっている。一方、メーカー系に属さないで全てのメーカーのエレベーターの保守点検を行なう会社を総称して、独立系と呼んでいる。

メーカー系のメリットは、大手の信用力と部品調達力優れているという事にあるが、その反面、保守料金は高額になる。エレベーターの維持管理において定期的なメンテナンスは必要不可欠であり、保守料金が高額というのは管理組合においては考慮すべき部分となる。

独立系のメリットは、保守料金が安い傾向にある事、メーカーに関わらず保守対応が可能な点である。その反面、本当に信頼できる業者選びが難しいこと、メーカーと異なり部品によっては調達に時間を要する場合がある。昨今では、独立系への安心感は年々増しており、大規模病院やホテル・庁舎等でも採用されている。

メーカー系と独立系のどちらを選ぶのか。独立系とメーカー系にそれぞれにメリットとデメリットがあり、管理組合において、何を重要視するかによってメンテナンスの契約方法も変わってくる。その為、管理組合が主体となり、居住者等の意見を取り入れながら、マンションの実態に合った、また管理組合が納得できる保守点検会社を選び、エレベーターの保守点検を実施することが重要である。

尚、国土交通省は平成28年2月19日、エレベーター等の安全性を維持する為に「昇降機の適切な維持管理に関する指針」を公表し、エレベーターの所有者である管理組合・管理者の役割や、昇降機の適切な維持管理のために管理組合・管理者がなすべき事項、管理組合・管理者が保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項、保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリストを定めている。また、指針の別表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」や、エレベーターに関する専門的な知識を有していない管理組合・管理者が、保守点検業者と契約する際に参考となる「エレベーター保守・点検業務標準契約書」も作成、公表されているので、参考にすべきである。

IV. エレベーターの保全業務

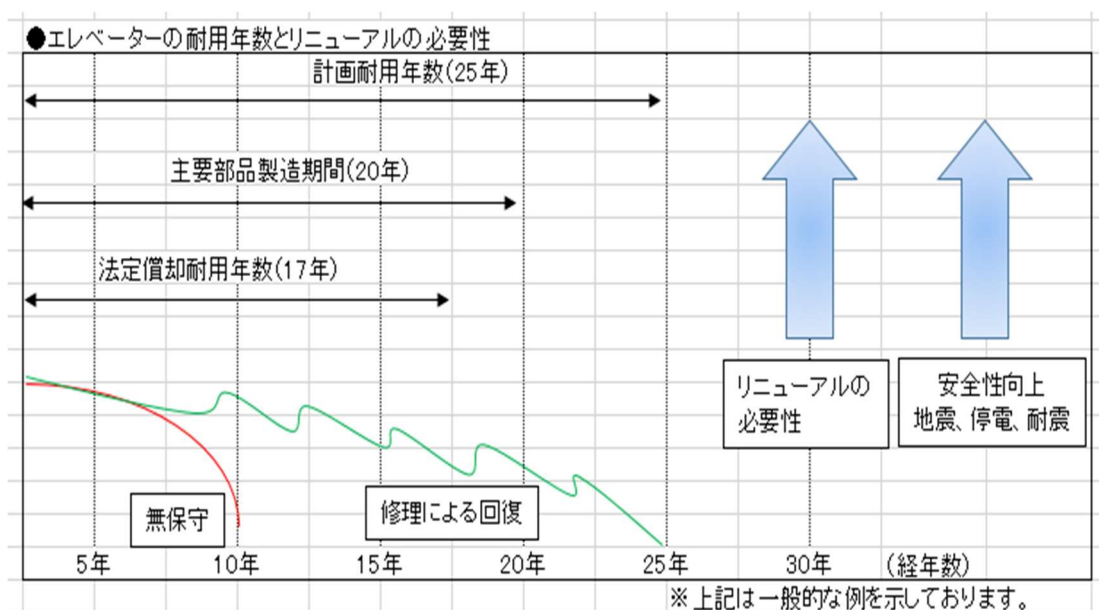
前述の通り、エレベーターは、マンションにおいては重要な設備であり、その安全性を確保する為にも、定期的な点検と適正な修繕を繰り返し行うことが必要である。

しかし、適正に継続的なメンテナンスをおこなっていても、経年劣化を完全に防ぐことは不可能である。また、エレベーターは機械であるがゆえ故障が発生し、その故障に対し修理・修繕を行うのが保全業務である。エレベーターも、適正なメンテナンスと劣化した部材などをリニューアルするという保全業務が必要となる。

1. なぜ保全業務が必要なのか

エレベーターの主要装置の法定耐用年数は税法上17年となっており、「建築設備維持保全協会」のライフサイクルコスト評価指針によると計画耐用年数は25年と定められている。20～25年以上経過したエレベーターには、部品の摩耗や故障が多くなり、安全性や信頼性が低下する為、リニューアルが必要となる。

また、部品供給停止の問題も発生する可能性もある。エレベーターのメーカーにおいて、既に生産を中止している機種については、保守部品の標準供給期間を原則として生産中止後20年としており、供給停止の部品が故障した場合、当該部品の交換ができず、エレベーターを使用出来なくなる場合が生ずる。設置から、概ね20～25年以上経過したエレベーターでは、各メーカー、機種ごとに供給停止期限が発生しており、適正な保全、リニューアルが必要である。



V. 長期修繕計画における「エレベーターの改修」の位置づけ

1. 長期修繕計画の中で、エレベーターの改修工事をどのように考えるか

エレベーターはマンションにおいて重要な設備である為、定期点検やメンテナン

スが義務付けられ、また、耐用年数に沿って改修・リニューアルを行わなければならない費用のかかる設備の一つである。

その為、長期修繕計画の中で、大規模修繕の時期に合わせたエレベーターの改修・リニューアル計画も立てておく必要がある。法的にはエレベーターの耐用年数は17年と定められているものの、前述の通り、適切な保守点検を行っていれば、20年～25年は使用出来る。また、「建築設備維持保全協会」のライフサイクルコスト評価指針でも計画耐用年数は25年と定められている。これを基にするならば、一般的な12年周期で大規模修繕工事を計画しているマンションでは、2回目（築24年目）にエレベーターのリニューアル工事を視野に入れた計画が必要となる。また、管理組合において、急に高額なエレベーター改修工事を実施することは困難であり、築後20年位から調査・費用把握を実施し、早めに検討を始めることと、修繕計画の確実な実施に向けての資金の確保が重要である。特に、次の2つの要因については、長期修繕計画の中に組み入れるべき項目である。

（１）耐用年数と部品供給停止

エレベーターの耐用年数は17年と定められているものの、前述のとおり、適切な保守点検を行っていれば20年～25年は使用可能である。しかし、使用しているエレベーターが生産中止となったり、その部品供給の終了等で、エレベーターを使用出来なくなる場合が生ずる。また、20年の保守部品供給がメーカーに義務付けられていても、設置の時期によっては「耐用年数」に保守部品がなくなってしまうケースもある。

（２）安全性の向上

エレベーターが設置されてから現在まで、災害などの影響で建築基準法は何度も改正されている。また、社会情勢の変化により、エレベーターの安全性や省エネ性の要求が高まるなど、社会的ニーズが大きく変化してきている。改修・リニューアルを考える上で物理的劣化だけではなく、高齢者や障害者などの利用者のニーズに応える為に、バリアフリー化等で安心して乗り降り出来る等のニーズの変化にも対応させることも重要である。最新型の機器に交換する事で安全性や快適性を向上させると共に、コスト削減等の効果も得られる。

管理組合として、今後の修繕計画を把握する事で必要な予算の見直しを行ない、計画通り修繕を行うことで安全性向上に繋がる。近年では建物寿命との兼ね合いも考慮し、建替え計画年数や修繕延命も見込む必要があるが、保守会社では建物の長期修繕は把握出来ない為、管理組合が主体的に保守会社とコミュニケーションを取る必要がある。

VI. 制御改修か撤去新設工事か？

エレベーターの改修・リニューアル工事には以下の３種類の工法がある。使用しているエレベーターの状況により、いずれかの工法により工事を行なうことになるが、それぞれにメリット・デメリットがある。

1. 改修・リニューアルの工法

(1) 制御改修工法

エレベーターの三方枠やカゴを残しながら、制御関連部品（制御盤、電動機など）を中心に、部品の交換や制御方式を更新する工法で、エレベーターの状態を考慮して、オプション工事の有無によって違いはあるが、概ね７日間程度と短く、工事費用も安く抑える事が出来る。尚、一般的に工事費用は、制御改修 < 準撤去・新設 < 撤去・新設の順に高額になっていく。また、工期も同様に長くなっていく。

この工法は、油圧式エレベーター、ロープ式エレベーターのどちらにも対応可能であるが、「既存不適格」については解消出来るものと出来ないものがある。また、制御関連部品を中心にした改修であり、交換しない部品についてのリニューアル・改修計画を策定すると共に、継続使用可能か？いつまで使用が続くのか？についても、エレベーター保守会社とのコミュニケーションを図りながら、管理組合としての判断、及び将来にわたっての改修計画の策定が必要となる。

(2) 準撤去・新設工法

準撤去・新設工法は、既存エレベーターの内、建物各階に固定される「三方枠」、「敷居」等の一部だけを残して、新しいエレベーターに交換する工事。エレベーター本体の主要な部分はそのまま利用して、巻上機や制御版、ロープ、扉などを新品に取り替える工法である。部分的な改修で「三方枠」や「敷居」等を流用する為、エレベーター本体以外の建築付帯工事が不要なので、工期は２０～３０日程度と比較的短くなる。

しかし、古いタイプのエレベーターの場合、交換する部品がオーダーになるケースがある為、工事費用が高くなる傾向にある。既存メーカー以外の大手メーカーでは、流用部の規格違い等で参入が難しくなる。

(3) 全撤去・新設工法

全撤去新設工法は、既存エレベーターの全てを撤去して、新しいエレベーターに入れ替える工法。新品エレベーターになるというメリットは大きいものの、３種類の工法の中で工期、及び工事費用が最もかかる。工期は概ね３０～４０日程度かかり、工事内容もエレベーター本体とは別に建築工事や電気設備工事も付随して行われる。理論上、既存メーカー以外の大手メーカーも参入は

可能であるが、現状ではほとんど参入が無い。また、改修専門メーカーでの対応は可能である。

尚、準撤去・新設工法、全撤去・新設工法においては、建築図面等の資料が必要となり、既存不適格解消については、建築確認申請の届出が必要となる。また、撤去・新設作業の為の、広めの資材置き場が必要となる。

2. 工法の選び方

エレベーターに関する専門知識を持たない管理組合においては、保守会社（管理会社等）に言われたから、その工法を選択しているというのが実情であろう。

では、管理組合はどのようにして工法を選択すればよいのか。

自らのマンションの実態を把握し、特にエレベーターが1台しかない場合は、長期間停止の工期は不可能であることを、しっかりと認識しておくことが重要である。改修について各社短工期での開発も進んでいるが、管理組合として、エレベーターを「停止させる」という事実を認識し、改修・リニューアル工事を計画することが、非常に重要である。

また、長期修繕計画における、エレベーターの改修工事の予算を確認することも重要である。予算計画は何を元に算出されているのか？予算計画が制御リニューアルで計上されていたのでは、撤去・新設工事は不可能となる。さらに、長期修繕計画の中に、建物寿命は反映されているか？長寿命化（計画）工事に合わせたエレベーターの改修工法を選択することが重要である。

基本的には現保守会社が提案してくる内容に問題は無いと思われるが、往々にして、エレベーターの状態のみを判断材料にされているケースが多い。しかし、管理組合においては、エレベーターのことだけでなく、自らのマンションが今後どのような計画で維持保全から建替えや取壊しまで進んでいくのかが、重要なポイントとなる。エレベーター会社、保守会社がマンション側の話を聞く機会は少ない為、お互いの情報を交換しながら管理組合が主体となって、工法を選定することが理想である。

VII. 管理組合としてどう対応すべきか？

1. 管理組合が困惑した事例

- ・築32年程度、50戸程度、賃貸化率80%のマンション。従来から、設置メーカーにて保守契約を締結、改修工事の施工方式は管理組合にて「制御リニューアル」を選定した。
- ・工事業者の選定にあたっては、現保守契約先のメーカー以外にも、独立系3社の

計4社をリストアップし、各会社が別々に現場調査、制御リニューアルの見積提出、プレゼンテーションを実施し、理事会にて独立系1社に決定、臨時総会で承認を取り付けた。

- ・その後、総会で承認を取り付けた時点で、区分所有者の一人から、「同じ内容でもう少し安くやってくれる会社を探してきた」、「安くやってくれる会社があるのに今日契約してしまうのは理事がバックマージンもらっているからだろう」という発言があり、理事会メンバーと管理会社担当者も困惑してしまった。
- ・他の区分所有者から、「安くやってくれるという会社からバックマージンもらえるのはあなたでは？」という意見も出たが、当該区分所有者が理事長になってしまったら？という不安もあり再検討となった。
- ・結果的には理事会、管理会社、選定された会社にも何も問題がない為、そのまま契約となり、現在も管理組合・管理会社・保守会社での良好な関係が続いているとのこと。尚、当該の区分所有者は、その後売却して転居したとのこと。

このケースの様に、賃貸化率が高く、ほとんどの区分所有者が設備の維持管理に無関心となる傾向の高いマンションでは、一部の区分所有者の発言により、膨大な時間と労力を掛けて検討してきた課題が、元の振り出しに戻されるということは、往々にしてあり得ることもある。

また、エレベーターの改修工事は、かなり高額な工事である為、工事業者の選定や改修工法の選定について不明瞭な点があると、「何か裏があるのでは？」と考えてしまう区分所有者もおり、組合員に対する丁寧な説明や、修繕委員会設置の検討も重要である。

2. 管理組合としてどう対応すべきか

前述の様なケースも踏まえ、エレベーターの改修工事について、管理組合としてどう対応すべきなのか。

- (1) エレベーターの改修工事とはいえ、耐用年数だけで長期修繕計画に組み込むのではなく、自らのマンションの建物寿命や長寿命化（計画）工事に合わせた長期修繕計画にエレベーターの改修工事・改修工法を組み込むことが重要である。

例えば、マンションを60年程度で建替え予定の場合、築30年程度で1回制御リニューアルを実施し、その後は建替える。また、100年マンションを目指すのであれば、築25年程度で制御リニューアルを実施し、50年で撤去・新設を実施。その後75年で制御リニューアル位の計画が見込まれる。

- (2) 一般的に管理組合は、エレベーターに関する専門知識や法知識をほとんど持ち合わせていないのが実態であり、その為、大手メーカーや管理会社からの提案を

そのまま受け入れてしまう傾向にある。数十年に一度の高額の工事に関し、重大な選択をすることとなる為、管理組合（修繕委員会）が、保守会社や他の会社へ相談し、有益な情報を集め、慎重に判断することが重要である。

- （３） 改修工法の違いはあるが、設置メーカー以外でも、（準）撤去・新設に参入する改修専門メーカーもある為、保守会社や他の会社へ相談することも必要である。
- （４） 特殊性のあるエレベーターは、特殊な部品や構造、さらにその関連部品もオーダー品になることが多い為、注文から納品までの期間が長くなる。さらに、施工方法や施工会社がかなり限定される為、しっかりとした事前の打ち合わせが必要となる。
- （５） 現在の保守会社からの提案等に基づき、総会で承認を得るという通常の手順ではなく、承認後の後出しの話は、善意や良い話であってもトラブルの元になる可能性がある為、注意が必要である。
- （６） 中途半端な施工は、後々不便を感じたり、修復費用がかさむ要因となる。その為、管理組合が主体となり、管理組合が納得出来る工事業者を選び、コミュニケーションを取りながらエレベーターのリニューアル工事を実施することが重要である。

このような点を管理組合がしっかりと認識した上で、賢明な判断・選択をすることが重要である。

<さいごに>

エレベーターの改修は、管理組合にとって重要な課題である。エレベーターの部品の供給が出来なくなったり、安全性や効率性が低下したりすると、入居者の生活やマンションの資産価値にも影響を与えることとなる。その為、適切な時期、適切な工法でエレベーターの改修工事・リニューアルを行なうことが必要となる。

マンションの管理の適正化に関する指針において、「マンションの管理の主体は管理組合である」とされており、あくまでも「自分たちの財産は自分たちで守る」が基本である。

しかし、一般的な管理組合においては、マンションの管理、特に設備関係に対する専門的知識をほとんど持ち合わせていないのが実態である。また、管理会社もマンションに関わる業務を全てやってくれるわけではなく、管理委託契約の範囲だけで業務を行っている。

マンションにおいて、エレベーターは人命を預かるという重要な設備であり、その改修工事・リニューアルは、管理組合として避けて通れない課題である。交換時期が来ているのに修繕積立金が不足して、改修工事を先延ばしにしたマンションの例もある。それゆえに管理組合として事前に長期修繕計画で交換時期や予算を組み込んでおき、早い段階から検討を始めることが重要である。

日頃から、管理組合が保守会社とコミュニケーションを取りつつ、自らのマンションの現状を把握すると共に、管理組合として主体的にエレベーターの改修工事・リニューアルに関わることが重要である。また、組合員の一人一人が、設備の維持管理というテーマに意識を持つことも必要であり、それがより良い管理組合運営に繋がっていく。

<参考文献・資料>

- マンション管理セミナー「エレベーターのメンテナンス・改修工事」講演録（佐藤直樹、令和5年11月）
- 昇降機の適切な維持管理に関する指針（国土交通省、平成28年2月）
- エレベーター保守・点検業務標準契約書（国土交通省、平成28年2月）
- マンションの管理の適正化の推進を図る為の基本的な指針（国土交通省、令和3年9月）
- マンション管理センター通信（公益財団法人マンション管理センター、令和4年6・7・8月）
- 一般社団法人日本エレベーター協会ホームページ
- 国土交通省ホームページ
- i-tec24ホームページ