



優良住宅部品評価基準

Evaluation Standard for Quality Housing Component

エレベーター

Elevators

〔階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）〕

[Elevators for Direct Access Type Apartment housing (Elevator shaft units)]

BLE ELDU:2011

2012年3月30日公表・施行

一般財団法人 **ニセーリビシゴ**

目 次

優良住宅部品評価基準

エレベーター〔階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）〕

I. 総則

1. 適用範囲
2. 用語の定義
3. 部品の構成
4. 材料
5. 施工の範囲
6. 寸法

II. 要求性能

- 1 住宅部品の性能等に係る要求事項
 - 1.1 機能の確保
 - 1.2 安全性の確保
 - 1.2.1 機械的な抵抗力及び安定性の確保
 - 1.2.2 使用時の安全性及び保安性の確保
 - 1.2.3 健康上の安全性の確保
 - 1.2.4 火災に対する安全性の確保
 - 1.3 耐久性の確保
 - 1.4 環境に対する配慮（この要求事項は、必須要求事項ではなく任意選択事項である）
 - 1.4.1 製造場の活動における環境配慮
 - 1.4.2 昇降路ユニットのライフサイクルの各段階における環境配慮
 - 1.4.2.1 材料の調達時等における環境配慮
 - 1.4.2.2 製造・流通時における環境配慮
 - 1.4.2.3 施工時における環境配慮
 - 1.4.2.4 使用時における環境配慮
 - 1.4.2.5 更新・取外し時における環境配慮
 - 1.4.2.6 処理・処分時における環境配慮
- 2 供給者の供給体制等に係る要求事項
 - 2.1 適切な品質管理の実施
 - 2.2 適切な供給体制及び維持管理体制等の確保
 - 2.2.1 適切な品質保証の実施
 - 2.2.2 確実な供給体制の確保
 - 2.2.3 適切な維持管理への配慮
 - 2.2.3.1 維持管理のしやすさへの配慮
 - 2.2.3.2 補修及び取替えへの配慮
 - 2.2.4 確実な維持管理体制の整備
 - 2.2.4.1 相談窓口の整備
 - 2.2.4.2 維持管理の体制の構築等
 - 2.2.4.3 維持管理の実施状況に係る情報の管理
 - 2.3 適切な施工の担保
 - 2.3.1 適切なインターフェイスの設定
 - 2.3.2 適切な施工方法・納まり等の確保
- 3 情報の提供に係る要求事項
 - 3.1 基本性能に関する情報提供
 - 3.2 使用に関する情報提供
 - 3.3 維持管理に関する情報提供
 - 3.4 施工に関する情報提供

III. 附則

優良住宅部品評価基準

エレベーター〔階段室型共同住宅用エレベーター(昇降路ユニット)〕

I. 総則

1. 適用範囲

本基準は、5階建て以下の既存階段室型共同住宅（以下「既存共同住宅」とする）の階段室に設置される、階段室型共同住宅用エレベーターを設置するための自立型昇降路建物（接続通路を含む）に適用する。

2. 用語の定義

- a) 階段室型共同住宅：共用廊下を有さず、共用の階段室から直接各住戸に出入りできる型式の共同住宅、又は共用の階段室と一体となった小規模な共用廊下を有し、当該部分から直接各住戸に出入りできる型式の共同住宅をいう。
- b) 昇降路ユニット：エレベーターが昇降するたて穴及びその上下に設けた必要な空間を含む昇降路建物をいう。
- c) 自立型昇降路建物：階段室型共同住宅用エレベーターに作用する全ての荷重及び外力を昇降路建物によって支持するものをいう。
- d) 接続通路：昇降路ユニットを既存共同住宅に接続し、通行するための通路をいう。
- e) 階段室型共同住宅用エレベーター：既存階段室型共同住宅の階段室に設置され、別に定める優良住宅部品認定基準（小規模共同住宅用エレベーター（単体））の性能を満たしたエレベーター。
- f) 防雨スクリーン：接続通路の乗り場出入り口部に設置するスクリーンをさし、主に昇降路内の防雨対策を目的としたものをいう。
- g) 製造場：部品及びそのパーツを製造する場所を示す。自社工場はもとより他社の工場において製造した部品及びそのパーツについてもそれぞれ製造された場所が製造場となる。
- h) 取替えパーツ：製品の構成部品のうち、取替えることが可能なパーツ。
- i) 消耗品：取替えパーツの内、耐用年数が短いもので、製品本体の機能・性能を維持する為に交換することを前提としているもの。
- j) メンテナンス：製品の利用期間中にわたり、その機能・性能を維持・保守する行為をいう。計画的な維持・保守に加え、製品の破損・故障に対する緊急補修や、クレーム処理などをその範囲に加える。
- k) インターフェイス：他の住宅部品、住宅の躯体等との取り合いをいう。

3. 部品の構成

昇降路建物の構成は、表-1による。

表-1 構成

| 構成部品 | 構成の別(注) | 特記事項 |
|------------------------------|---------|--|
| 基礎 | | 基礎を構成部品とする場合、地盤条件を明確にすること。 |
| 柱 | | 構造形式により必須構成部品とならない場合は除く。 |
| 梁 | | |
| ブレース | | |
| 外壁 | | |
| 屋根 | | |
| 庇 | | |
| 接続通路 | | |
| 既存共同住宅との接続部品（エキスパンションジョイント等） | | |
| 地上階出入口ホール | | |
| 排水器具（樋、グレーチング等） | | |
| 換気ガラリ | | |
| 墜落防止手すり | | |
| 点検扉（自動施錠装置付き防火戸、防雨仕様） | | |
| 防雨スクリーン | | |
| 接続通路の照明器具 | | (*1) |
| 冠水通報装置 | | (*1) 駆動装置、制御盤のどちらかあるいは双方ともピット内にある場合は必須構成部品とする |
| ピット内の釜場 | | |
| 煙感知器 | | (*1) |

*1) 昇降路ユニットの基本性能上必ず装備されていなければならない部品ではないため、選択構成部品とするが、ユーザーから要望されることが多いことから、対応可能であることを必須とする。

注)構成の別

：(必須構成部品) 住宅部品としての基本機能上、必ず装備されていなければならない部品を示す。

○：(セットフリー部品) 必須構成部品のうち、販売上必ずしもセットしなくても良い部品を示す。

△：(選択構成部品) 必須構成部品に選択的に付加することができるもので、必ずしも保有しなくてもよい部品を示す。

4. 材料

必須構成部品及び選択構成部品に使用する材料の名称及び該当する JIS 等の規格名称を明確化し、又は、JIS 等と同等の性能を有していることを証明すること。

5. 施工の範囲

構成部品の施工範囲は、原則として以下とする。

- a) 表一 1 の構成部品の施工・設置及び接続

6. 寸法

- a) 昇降路の寸法は、昇降路ユニット内に階段室型共同住宅用エレベーターが納まり、運転及び点検上支障の無い寸法とし、対応するエレベーターの機種及び以下の寸法条件が明確となっていること。

- 1) 昇降路平面寸法
- 2) オーバーヘッド寸法
- 3) ピット深さ
- 4) 乗り場戸枠設置寸法
- 5) 機械その他エレベーターの設置に必要な寸法

- b) 昇降路ユニットの平面上の外形奥行寸法（接続通路及び防雨スクリーンを除く。）は、設置のしやすさに配慮されたものであること。

<例示仕様>

外形奥行寸法は、2,500 mm以下とする。

- c) 既存共同住宅の階高に対応できること。

II. 要求事項

1 住宅部品の性能等に係る要求事項

1.1 機能の確保

- a) 屋根の防水
屋根防水は、下地材に適合した防水材料及び排水勾配とすること。
- b) 外壁の防水
外壁は、雨水浸入防止対策がなされていること。
- c) 昇降路の雨水浸入対策
接続通路及び地上階出入り口部には、昇降路の雨水浸入対策がなされていること。
<例示仕様>
- 1) 防雨スクリーン
 - 2) 袖壁
 - 3) 床の片勾配
- d) 雨水排水
屋根には、雨水排水器具を設置し、雨水を排水すること。
接続通路には、エレベーター出入口側及び既存共同住宅接合側に排水溝を設置し、雨水を排水すること。

- e) エレベーターピット内の防水
エレベーターピット内は、地下水の浸入を防止するための対策がなされていること。
- f) 外装材の遮音性能
外装材は遮音性に配慮し、材料の音響透過損失等級が明確となっていること。
- g) 接続通路の床仕上げ
接続通路の床仕上げは、通行時に発生音が生じにくい仕上げとすること。
- h) 昇降路ユニット内の熱対策
昇降路ユニットは、熱がこもらない対策がなされていること。
<例示仕様>
 - 1) 外壁に換気ガラリを設ける。
 - 2) 断熱性を有する仕様。

1.2 安全性の確保

1.2.1 機械的な抵抗力及び安定性の確保

- a) 構造的安全性
昇降路ユニットは、建築物の構造的な安全性が確認されていること。
<例示仕様>
第三者機関により構造評定がされていること。
- b) 既存共同住宅との取り合い
昇降路ユニットは、寸法調整が可能な接続部品（エキスパンションジョイント等）により既存共同住宅と、適切な隙間を設けること。
- c) 外装材の性能
 - 1) 外装材は、層間変形角（1/200）に対し有害な亀裂がなく、かつ層間変形角（1/120）に対し、脱落、破損等が生じないこと。
 - 2) 外壁材料は、衝撃力 20N・m に対して使用上支障となる変形等を生じないこと。
<試験：BLT ELDU- 1 「外装材の衝撃試験」>
- d) 防雨スクリーンのパネル強度
パネル強度は、別に定める「優良住宅部品認定基準（墜落防止手すり）」のⅡ 1.2.1 e)の性能を満たしていること。
- e) シーリング材
 - 1) シーリング材は、JIS A 5758(建築用シーリング材)により、被着体の組み合わせに適合するものを使用すること。
 - 2) 外壁に用いるシーリング材は、層間変形角(1/200)のムーブメントに追従する性能を有すること。
- f) 地域に対応した使用材料の強度等
昇降路ユニットに使用する材料は、供給地域に対応した適切な「材料選択マニュアル」を作成し、地域に対応する材料を選択できること。

1.2.2 使用時の安全性及び保安性の確保

- a) 接続通路からの墜落防止
接続通路に墜落防止のための手すりを設置する場合は、別に定める「優良住宅部品認定基準（墜落防止手すり）」の 1.2.1 及び 1.2.2 の性能を満たしていること。
- b) 形状・加工状態

身体に触れる部分は、鋭利な突起等がないこと。

1.2.3 健康上の安全性の確保

既存共同住宅の入居者の日常生活への配慮及び安全性に配慮された昇降路ユニットの施工計画は、前提条件として次の配慮がなされていること。

- a) 工期は可能な限り短縮すること。
- b) 入居者の日常生活の維持が可能であること。
- c) 階段室通行及び屋外歩行に対する安全性が確保されていること。
- d) 既存建築物及び既存設備、外構工作物に対する養生がなされていること。

1.2.4 火災に対する安全性の確保

- a) 耐火性能
昇降路ユニットは、耐火建築物とすること。
- b) 階段室の開放性の確保
接続通路を設置した後も、既存共同住宅の階段室が排煙上有効な開口部を確保できるものであること。
- c) 構成部品の不燃性
構成部品は、不燃材料又は準不燃材料であること。ただし、手すりなどのコーナーキャップ等で樹脂製のものは除く。

1.3 耐久性の確保

- a) 構造部品の耐久
構造耐力上主要な部分に用いる部品は、耐久に必要な措置を施すこと。
- b) 非構造部品の表面処理
非構造部品は、腐食又は錆による強度低下や外観を損ねることがないように、耐久性のある下地処理または防錆処理を施した上で仕上げられていること。
- c) シーリング材
シーリング材は、<JIS A 5758:2010(建築用シーリング材)>に示す主成分及び耐久性による区分にある 8020 以上の耐久性能を有すること。
- d) 地域に対応した使用材料の耐久性等
昇降路ユニットに使用する材料は、特殊地域対応のための「材料選択マニュアル」を作成し、凍害、塩害等に対応可能な材料を選択できること。

1.4 環境に対する配慮（この要求事項は、必須要求事項ではなく任意選択事項である）

1.4.1 製造場の活動における環境配慮

本項目を認定の対象とする場合は、製造場における活動が環境に配慮されたものであること。

1.4.2 階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）のライフサイクルの各段階における環境配慮

本項目を認定の対象とする場合は、次の項目に適合すること。

1.4.2.1 材料の調達時等における環境配慮

以下に例示するような材料の調達時等における環境配慮の取組みの内容を認定の対象とする場合は、その内容を明確にすること。

- a) 再生資源又はそれを使用した材料を調達していること。
- b) 調達のガイドラインを設けること等により、材料製造時の環境負荷が小さい材料を調達して

いること。

1.4.2.2 製造・流通時における環境配慮

以下に例示するような製造・流通時における環境配慮の取組みの内容を認定の対象とする場合は、その内容を明確にすること。

- a) 製造工程の効率化や製造機器を高効率型にすること等により、製造時のエネルギー消費量の削減を図っていること。
- b) 小型化、軽量化、部品設計、ユニット組み合わせの工夫等により、材料の使用量を削減していること。
- c) 製造時に発生する端材の削減又は再資源化に取組み、生産副産物の発生量の削減を図っていること。
- d) 製造時の環境汚染を防止していること。

1.4.2.3 施工時における環境配慮

以下に例示するような施工時における環境配慮の取組みの内容を認定の対象とする場合は、その内容を明確にすること。

- a) 梱包材料の使用量を削減していること。
- b) 建設廃材の発生を削減していること。
- c) 使用する重機、発電機は低騒音仕様とする。
- d) 当該住宅部品を設置するために使用するシーリング材等の施工材料は、厚生労働省「室内空気汚染に係るガイドライン」における 13 物質を使用していない材料、または使用量、放散量が少ない材料を選択する必要がある旨を設計者、施工者及びエンドユーザーに対して情報提供していること。

1.4.2.4 使用時における環境配慮

以下に例示するような使用時における環境配慮の取組みの内容を認定の対象とする場合は、その内容を明確にすること。

- a) 厚生労働省「室内空気汚染に係るガイドライン」における 13 物質を使用しておらず、又はそれらの使用量、放散量が少ない材料を用いていること。

1.4.2.5 更新・取外し時における環境配慮

以下に例示するような更新・取外し時における環境配慮の取組みの内容を認定の対象とする場合は、その内容を明確にすること。

- a) 躯体等に埋め込むタイプのもの等は、他の住宅部品や躯体等へ影響を及ぼさないようにインターフェイスが適切であること。
- b) 低騒音かつ低振動での更新が行えること。

1.4.2.6 処理・処分時における環境配慮

以下に例示するような処理・処分時における環境配慮の取組みの内容を認定の対象とする場合は、その内容を明確にすること。

- a) 廃棄物の発生を抑制するため、以下に例示するような取組みを行っていること。
 - 1) 材料ごとの分離が容易であること。
 - 2) 再資源化が容易な材料を使用していること。
 - 3) 種類ごとに材料名の表示があること。
 - 4) 再資源化を実施していること。

- b) 廃棄時に汚染を発生する有害物質は使用せず、又は使用量を削減していること。

2 供給者の供給体制等に係る要求事項

2.1 適切な品質管理の実施

次の a) 又は b) により生産管理が行われていること。

- a) ISO9001、JIS Q 9001 の認定登録が維持されていること。
b) 次のような品質マネジメントシステムにより生産管理されていること。

1) 工場及び作業工程

以下の内容が明確にされていること。

工場の概要

-) 工場の名称、住所、敷地面積、建物面積、工場レイアウト等
-) 工場の従業員数
-) 優良住宅部品又はそれと同一品目の住宅部品の生産実績

作業工程

-) 工程（作業）フロー
-) 作業標準

2) 品質管理

以下の方法により品質管理が行われていること。

工程の管理

-) 商品又は加工の品質及び検査が工程ごとに適切に行われていること。また、作業記録、検査記録などを用いることによりこれらの工程が適切に管理されていること。
-) 工程において発生した不良品又は不合格ロットの処置及び再発防止対策が適切に行われること。

苦情処理が適切に行われると共に、苦情の原因となった事項の改善が図られること。

外注管理（製造、加工、検査又は設備の管理）が適切に行われること。

製造設備又は加工設備及び検査設備の点検、校正、検査、保守が適切に行われていること。

必要な場合は、社内規格を整備すること。社内規格には以下のようなものがある。

-) 製品又は加工品（中間製品）の検査に関する事項
-) 製品又は加工品（中間製品）の保管に関する事項
-) 製造設備又は加工設備及び検査設備に関する事項
-) 外注管理（製造、加工、検査又は設備の管理）に関する事項
-) 苦情処理に関する事項

3) その他品質保持に必要な項目

品質管理が計画的に実施されていること。

品質管理を適正に行うために、責任と権限が明確にされていること。

品質管理を推進するために必要な教育訓練が行われていること。

2.2 適切な供給体制及び維持管理体制等の確保

2.2.1 適切な品質保証の実施

- a) 保証書等の図書
無償修理保証の対象及び期間を明記した保証書又はその他の図書を有すること。
- b) 無償修理保証の対象及び期間

無償修理保証の対象及び期間は、部品を構成する部分又は機能に係る瑕疵（施工の瑕疵を含む）に応じ、次の年数以上でメーカーの定める年数とすること。ただし、免責事項として次に定める事項に係る修理は、無償修理保証の対象から除くことができるものとする。

- 1) 構造耐力上主要な部分 10年
- 2) エレベーターの運行に支障をきたすような雨水の浸入及び建物の損傷 10年
- 3) 1)、2)以外の瑕疵 2年

<免責事項>

- 1 住宅用途以外で使用した場合の不具合
- 2 ユーザーが適切な使用、維持管理を行わなかったことに起因する不具合
- 3 メーカーが定める施工説明書等を逸脱した施工に起因する不具合
- 4 メーカーが認めた者以外の者による住宅部品の設置後の移動・分解などに起因する不具合
- 5 建築躯体の変形など住宅部品本体以外の不具合に起因する当該住宅部品の不具合、塗装の色あせ等の経年変化または使用に伴う摩耗等により生じる外観上の現象
- 6 海岸付近、温泉地などの地域における腐食性の空気環境に起因する不具合
- 7 ねずみ、昆虫等の動物の行為に起因する不具合
- 8 火災・爆発等事故、落雷・地震・噴火・洪水・津波等天変地異または戦争・暴動等破壊行為による不具合
- 9 消耗部品の消耗に起因する不具合

2.2.2 確実な供給体制の確保

製造、輸送及び施工についての責任が明確にされた体制が整備・運用され、かつ、入手が困難でない流通販売体制が整備・運用されていること。

2.2.3 適切な維持管理への配慮

2.2.3.1 維持管理のしやすさへの配慮

使用者、維持管理者等による維持管理がしやすく、製品や取替えパーツの交換作業が行いやすい製品として、次の基準を満たすこと。

- a) 昇降路建物の屋根及び外壁の保守・点検については、その手法が明確にされていること
- b) 取り替えパーツについては、交換ができる構造であること。

2.2.3.2 補修及び取替えへの配慮

- a) 構成部品について、取替えパーツ(消耗品である場合はその旨)について明確にしていること。
- b) 主要な構成部品について、設計耐用年数及びその前提を明確にしていること。
 - 1) 住宅部品の、正常な使用方法、メンテナンス方法、設置環境等使用環境に係る前提条件を明確にしていること。
 - 2) 1) の条件のもと、製品の設計耐用年数を設定していること。
- c) 取替えパーツの部品名、形状、取替え方法等の情報を明示していること。また、取替えパーツのうち、消耗品については、交換頻度を明らかにすること。
- d) 住宅部品の生産中止後においても、取替えパーツの供給可能な期間を 10 年以上としていること。

2.2.4 確実な維持管理体制の整備

2.2.4.1 相談窓口の整備

- a) 消費者相談窓口を明確にし、その機能が確保されていること。
- b) 消費者相談窓口やメンテナンスサービスの担当者に対して、教育訓練を計画的に実施していること。

2.2.4.2 維持管理体制の構築等

維持管理体制が構築されているとともに、その内容を明確にしていること。

- a) メンテナンス（有償契約メンテナンス（使用者等が任意で契約し、その契約に基づき実施される維持管理をいう。）によるものを除く。）を実施する体制を有すること。
- b) メンテナンスの内容、費用及び実施体制が図書等により明らかになっていること。
- c) 有償契約メンテナンスを実施する場合にあっては、その内容、費用及び実施体制が図書等により明らかになっていること。
- d) 緊急時対応マニュアル、事故処理フロー等を整備し、その責任と権限を明確にし、それを明記した図書が整備されていること。

2.2.4.3 維持管理の実施状況に係る情報の管理

製品の瑕疵の補修及び保証に基づく補修に関する履歴情報（補修概要、製品型式、設置住所、補修日、補修実施者等をいう。）や、それに関連する情報を管理する仕組みを有し、その仕組みが機能していること。

2.3 適切な施工の担保

2.3.1 適切なインターフェイスの設定

少なくとも次のような内容が、設計図書に記載されていること。

- a) 昇降路ユニット外形寸法（間口、奥行き、高さ）
- b) 昇降路寸法（間口、奥行き、オーバーヘッド、ピット深さ）
- c) 昇降路ユニット階高
- d) 接続通路の寸法
- e) 乗り場ドア廻りを含む階段室型共同住宅用エレベーターとの取り合い部分
- f) 階段室型共同住宅用エレベーターのレール、滑車等の取付部品の設置可能な位置
- g) 既存共同住宅等との取り合い部分
- h) 1階階段室出入口の最小有効寸法

2.3.2 適切な施工方法・納まり等の確保

次のような施工方法・納まり等に関する事項について適切に定められていること。

- a) 施工の範囲
 - 1) 設置場所の確認
 - 2) 構成部品の施工・設置及び接続
- b) 施工上の留意事項等
 - 1) 施工上の品質管理
 - 2) 標準的な工期、既存共同住宅との納まり
 - 3) 現場での施工、工程、留意点

- 4) 部品の調整、検査
- c) 関連工事の留意事項
 - 1) エレベーターとの取り合い
 - 2) 設置場所埋設設備、外構との取り合い
- d) 当該部品の施工方法・納まりが、他の方法を許容しない限定的なものであるか、他の方法も許容する標準的なものであるかについて明確になっていること。
- e) 標準的な施工方法・納まりである場合は、標準的な施工方法・納まり等以外の方法について、必要な注意事項及び禁止事項が明確になっていること。

3 情報の提供に係る要求事項

3.1 基本性能に関する情報提供

少なくとも製品に関する次の基本的な事項についての情報が、わかりやすく表現され、かつ、容易に入手できるカタログその他の図書又はホームページにより、提供されること。

- a) 昇降路ユニット外形寸法（間口、奥行き、高さ）
- b) 昇降路寸法（間口、奥行き、オーバーヘッド、ピット深さ）
- c) 昇降路ユニット階高
- d) 対応するエレベーターの構造要件
- e) 構造種別
- f) 外装材の音響透過損失等級
- g) エレベーターを組み込んだ状態で、乗り場出入口部正面の中央から1 m離れ、高さ1 mの位置における騒音値及び測定条件（音の発生源及び測定位置）の例示
- h) 工法
- i) 標準的な工期
- j) 施工範囲
- k) 製品写真
- l) 問い合わせ先

3.2 使用に関する情報提供

- a) 無償修理保証の対象及び期間を記載した保証書又はこれに相当するものがわかりやすく表現されており、かつ、所有者に提供されること。
- b) 上記保証書等には、部品及び施工の瑕疵並びにその瑕疵に起因する損害に係る優良住宅部品瑕疵担保責任保険・損害賠償責任保険の付されていることが明記されていること。

3.3 維持管理に関する情報提供

少なくとも次の維持管理に関する情報が、わかりやすく表現され、かつ、容易に入手できるカタログその他の図書又はホームページにより、維持管理者等に提供されること。

- a) 製品の維持管理内容（品質保証内容及び保証期間を含む）や補修の実施方法
- b) 取替えパーツの交換方法、生産中止後の取替えパーツの供給可能な期間
- c) 有償契約メンテナンスの有無及び内容
- d) 消費者相談窓口

3.4 施工に関する情報提供

現場での自主管理が確実にできるよう、少なくとも次の施工に関する情報が、わかりやすく表現されている施工説明書により、施工者に提供されること。

- a) 「2.3.2 適切な施工方法・納まり等の確保」に係る情報。
- b) 品質保証に関する事項
 - 1) 施工の瑕疵に係る無償修理保証の対象及び期間
 - 2) 保険の付保に関する事項
 - ① 当該部品には、部品及び施工の瑕疵並びにその瑕疵に起因する損害に係る優良住宅部品瑕疵担保責任保険・損害賠償責任保険の付されていることが明記されていること。
 - ② 施工説明書等で指示された施工方法に適合する方法で施工を行った者は、上記保険の被保険者として、施工に関する瑕疵担保責任及び瑕疵に起因する損害賠償責任を負う際には保険金の請求をできることが明記されていること。

Ⅲ. 附則

1. この優良住宅部品評価基準（エレベーター〔階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）〕）（BLE ELDU：2011）は、2012年3月30日から施行する。
2. この評価基準の施行に伴い、改正前の評価基準（エレベーター〔階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）〕）（BLE ELDW：2010）は廃止する。
3. この評価基準の施行の日に、既に改正前の評価基準に従って認定又は変更の準備を行っていた者については、この評価基準の施行の日から3か月を超えない日までは、改正後の認定基準を適用しないものとする。
4. この評価基準の施行の日以前に既に改正前の評価基準に従って優良住宅部品認定規程第16条第1項の認定を受けており（3.により施行の日以後に改正前の評価基準を適用して認定を受けた場合を含む。）、かつ、認定が維持されている優良住宅部品に係る評価基準は、優良住宅部品認定規程第28条第1項の期間内においては、改正前の当該評価基準を適用する。

優良住宅部品評価基準

エレベーター〔階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）〕 解説

この解説は、「優良住宅部品評価基準（エレベーター（階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット）））」の制定内容等を補足的に説明するものである。

今回の改正内容

1. 「構成部品」の構成の別の変更
2. 適切な品質保証の実施において別に定めていた免責事項を基準本文へ記載した。
3. 平成 17 年 12 月 1 日付けで公表した「運用方針」を基準本文から評価基準解説へ移した。

要求性能の根拠

優良住宅部品「小規模共同住宅用エレベーター(単体)」を設置するための昇降路ユニットとする。

1. 定員

コストと設置スペースの関係から定員は 2 から 4 人とした。設置スペースに余裕のある場合は、家族の利用、荷物の運搬等を考慮すると 3 もしくは 4 人とすることが望ましい。

2. 停止可能箇所数

停止箇所は、踊場着床となる 5 階建ての住宅では、GL 階、中 3 階、中 4 階、中 5 階の 4 カ所となる。各階住戸レベルのフローア着床可能な階段室の場合で、かつ、かご出入り口 2 箇所を前提とすると、GL 階、1 階、2 階、3 階、4 階、5 階の最大 6 箇所が考えられる。

3. 昇降行程

5 階建て共同住宅でフローア着床の場合の最大昇降行程は 1.3 m 以下である。階段室型共同住宅用エレベーターが設置される最も一般的な、踊場着床の住宅の GL 階から中 5 階までの昇降行程は 1.1 m 程度である。

その他

1. 基準改正の履歴

【2010 年 9 月 10 日施行】

1. 用語の定義の引用名を変更

優良住宅部品「小規模共同住宅用エレベーター(単体)」の施行により、階段室型共同住宅用エレベーターの定義に引用している基準名を変更した。

2. 「適切な施工の担保」及び情報提供の変更

これまで「施工に関する情報提供」において情報提供することとしていた要求事項を「適切な施工の担保」の「施工方法・納まり等の明確化」に移し、同項に挙げた要求事項を情報提供することに変更した。

【2008年10月1日一部追記】

1. 附則の追記

既認定部品が基準改正後も認定が維持されている間（認定の有効期間内）は、旧基準により認定されていることを明確にするため、附則においてその旨の文を追記した。

【2007年10月11日施行】

1. 基礎を選択構成部品に変更。

基礎は各現場により異なり、建築確認申請時等に安全性が確認されるため、優良住宅部品の必須構成部品から選択構成部品に変更した。なお、基礎を構成部品とする場合は、地盤条件を明確にすることとした。

2. 構造的安全性について

昇降路ユニットは、上記を踏まえて第三者機関によりあらかじめ構造評定がされていることとした。

【2005年12月28日施行】

1. 認定基準の制定

エレベーター（階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路ユニット））認定基準は、同（昇降路建物一体）認定基準における、昇降路建物にかかる性能を基本とし、オープンなものとなるように作成した。

a) 適用範囲について

建設される地域に適合する自立型の昇降路建物に適用し、エレベーターは含まないものとした。

b) 寸法について

- 1) 設置されるエレベーターのかご（エレベーター（階段室型共同住宅用エレベーター（単体）））は、優良住宅部品認定基準及び他の公的規格において寸法が定められていないため、対応するエレベーターを設置するために必要な昇降路ユニットの寸法を明確にすることとした。ただし、昇降路ユニットの奥行き寸法はエレベーター（階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路建物一体））と整合させた。

なお、今後は階段室型共同住宅用エレベーター（単体）の寸法が収束され、昇降路ユニットの寸法基準を設定できる状況になることが望まれる。

- 2) 昇降路ユニットの高さについて、既存の階段室型共同住宅は階高が必ずしも一定ではないため、物件毎に異なった階高に対応が可能であることとした。

なお、実際の建築に当たっては、認定内容に基づき、地盤調査の結果等現地の条件に合わせた設計とすることが必要である。

c) 構造的安全性について

- 1) 昇降路ユニットの上部躯体は、第三者機関によりあらかじめ構造評定がされていることとした。
- 2) 直接基礎及び杭基礎は、建設地の地耐力に対応する設計、仕様を申請者が設定し、あらかじめ構造評定がされていることとした。

d) 外装材の遮音性能について

優良住宅部品認定基準（階段室型共同住宅用エレベーター（昇降路建物一体））においては、全てが完成した状態での運転騒音を定めていたが、（昇降路ユニット）のみでは騒音の発生源がない、騒音を発生する装置等の位置が確定していない、出入口扉は（単体）の構成部品である等のことから、外装材が遮音性に配慮されたものであることとした。ただし発注者等の選択に必要な情報として、外装材の音響透過損失等級及びエレベーターを組み込んだ場合の測定値の例示を基本性能に関する情報提供の項目として定めた。

e) 無償修理保証の期間について

昇降路建物は住宅そのものではないが、付随する重要なものであるため、品確法の雨漏りに関する、瑕疵担保責任の期間に準ずることとし、エレベーターの運行に支障をきたすよう

な雨水の浸入及び建物の損傷について無償修理の保証期間は 10 年とした。

f) 環境に対する配慮、維持管理体制及び情報提供の充実

認定基準作成のガイドラインに基づき、環境に対する配慮、維持管理体制及び情報提供の充実を行った。

2. 標準的評価方法基準の制定

認定基準の性能規定化に伴い、基準への適合を確認するための評価方法である標準的評価方法基準を制定した。

3. 環境に対する配慮【Ⅱ. 1.4】（任意選択事項）

各方面からのニーズが高まっている環境対策について、2003 年に当財団、(社)リビングアメニティ協会及び環境共生住宅推進協議会と共に「住宅部品環境大綱」を策定し、環境に配慮した住宅部品の開発・普及に努めることを宣言した。優良住宅部品認定基準においても「環境負荷の低減」に関する事項を任意選択事項として定め、申請者の製造場における環境負荷の低減への取組み等を評価することとした。

a) 製造場の活動における環境配慮【Ⅱ. 1.4.1】（任意選択事項）

環境に配慮した製造には、ISO14001 等の環境マネジメントシステム取得のほか、独自に環境方針や環境基準を定め、省エネルギー型生産設備の導入、環境法令(騒音、振動、排水、排気、廃棄物の処理など)に基づいた製造等が考えられる。環境マネジメントシステムの取得を義務付けるものではない。

b) 住宅部品のライフサイクルの各段階における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2】（任意選択事項）

全ての住宅部品は、設計から廃棄に至るまでの部品のライフサイクルの各段階（次の①から⑥の各項）において、必ず何らかの環境負荷を発生させており、一部の申請者では、環境負荷低減に向け業界をリードする積極的な活動の裾野を広げることを目的に、これらの活動を評価する基準を設けた。なお、当面の間は対象となる住宅部品が一部の住宅部品と考えられることから、任意選択事項とした。

材料の調達時等における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2.1】

製造・流通時における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2.2】

施工時における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2.3】

使用時における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2.4】

更新・取外し時における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2.5】

処理・処分時における環境配慮【Ⅱ. 1.4.2.6】

4. 供給者の供給体制等に係る要求事項【Ⅱ. 2】

BL 部品を長期にわたって使用するためには、相談の受付、補修や取替えの確実な実施が行われることなどが重要であるため、維持管理のための体制に関する基準を制定した。

a) 適切な品質管理の実施【Ⅱ. 2.1】

認定の対象となる部品は工業化された部品であり、製造における品質の安定性が強く求められている。これら品質管理の手法として ISO9001 等の品質マネジメントシステムを用いるケースが増えてきていることから、その内容を認定基準として取り入れた。また、従前の認定基準総則において要求していた「生産上の品質管理規準」も、ISO9001 と同等の品質マネジメントシステムとして考えられる。

b) 適切な供給体制及び維持管理体制等の確保【Ⅱ. 2.2】

使用者への情報提供不足からクレームとなることが多く、これらを抑制するためには、製品個々の実力、性能を維持し続けるための適切な使用方法、消耗品の有無及び交換頻度等の情報を、適切な情報伝達により使用者と共有することが重要と考えられる。

そこで、製品の確実な供給を行うとともに、適切なアフターサービスの提供により顧客満足度の向上に努めることなどの取組み内容を求めた。

c) 適切な品質保証の実施【Ⅱ. 2.2.1】

住宅の品質確保の促進等に関する法律により、住宅の主要構造部等に対し 10 年間の瑕疵担保責任づけられたことなどを背景に、住宅部品についても瑕疵に対する保証を充実していく必要があるとの観点から、優良住宅部品の保証制度の拡充を行い、かつ「別に定める

免責事項」*を保証書等に記載することを要求した。また、保証期間には「施工の瑕疵を含む」事を明確に表示することを求めた。

* : 「別に定める免責事項」

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 住宅用途以外で使用した場合の不具合2 ユーザーが適切な使用、維持管理を行わなかったことに起因する不具合3 メーカーが定める施工説明書等に基づかない施工、専門業者以外による移動・分解などに起因する不具合4 建築躯体の変形など住宅部品本体以外の不具合に起因する当該住宅部品の不具合、塗装の色あせ等の経年変化または使用に伴う摩耗等により生じる外観上の現象5 海岸付近、温泉地などの地域における腐食性の空気環境に起因する不具合6 ねずみ、昆虫等の動物の行為に起因する不具合7 火災・爆発等事故、落雷・地震・噴火・洪水・津波等天変地異または戦争・暴動等破壊行為による不具合 |
|---|

d) 確実な供給体制の確保【Ⅱ. 2.2.2】

全てのBL部品への要求事項。

e) 維持管理のしやすさへの配慮【Ⅱ. 2.2.3.1】

全てのBL部品への要求事項。消耗品の交換やメンテナンスの実施のしやすさ等を求めた。

f) 補修及び取替えへの配慮【Ⅱ. 2.2.3.2】

全てのBL部品への要求事項。「取替えパーツの供給可能な期間の設定」に加え、消費者との間で誤解を招きやすいような消耗品の有無や交換頻度など、維持管理上の重要情報の有無を明確にしておく事を求めた。

住宅部品に対するクレームのひとつとして、メーカー側から必要情報が提供されていないことや、住宅部品の流通段階で情報が適切にリレーされず、使用者等に必要な情報が届かないことによるものがある。これらを改善するために、使用期間中に交換や点検が必要な部品(消耗品や補修用性能部品と呼ばれている部品)の有無やその交換頻度(交換条件等を含む)の情報を提供することにより、メーカーと使用者等との間のトラブル低減に努めることとした。

なお、交換頻度については、設置環境、使用環境、その他、複数の条件が重なることにより、バラツキが大きいと、できる限り想定している前提条件を明確にし、交換頻度とともに使用者等へ情報提供を行い、住宅部品が使用されることが必要と考えられる。

また、住宅部品の設計耐用年数は、建築躯体の寿命まで住宅部品の更新を行いながら使い続けるために、大変重要な情報であるが、使用者等が「設計耐用年数」*1、と「製品保証期間」*2等を同一のものと捉えているケースが多く、住宅部品の設計耐用年数の公表は市場をさらに混乱させる可能性が高いと考えられるため、当財団では第三者機関として、企業と使用者等との間で共通認識されていない用語や定義の通訳を行うなど、お互いが都合の良い判断や一方的に妥協させられる対応が行われぬよう環境整備に努める。

* 1 : メーカーが住宅部品の開発・製造時に設置環境、使用環境、使用条件等を設定し、基本性能や機能が維持するであろう年数として設定する耐用年数をいう。

* 2 : 住宅部品の初期故障等のフォローを意識している保証期間をいう。製品の初期不良や設計上の瑕疵等の保証のみについて行うことが多く、基本性能の維持等使用状況等に左右される部分の保証は行っていないケースが多い。

g) 確実な維持管理体制の整備【Ⅱ. 2.2.4】

全てのBL部品への要求事項。消費者対応が適切に行われるよう、相談窓口機能及び維持管理機能の継続を要求した。又、これらの対応を行う者に対して資質の向上、最新情報の入手や共有等計画的な教育の実施を求めた。さらに、維持管理対応記録の管理を求めた。

h) 適切な施工の担保【Ⅱ. 2.3】

従前からの全ての部品への要求事項としての適切なインターフェースの設定に加え、供給者の意図とは別の施工によりトラブルが発生しないよう、施工方法・納まりの明確化、施工上の注意点、禁止事項の明確化を求めた。

なお、不適切な隠蔽部位の寿命構成や、納りの不適切さによって生ずる、本来の改修目的以外の部位の工事の抑制などの観点からインターフェースを設定しておくことが必要と考えられる。また、住宅部品の廃棄時を考えた場合、できる限り住宅部品間あるいは建築躯体間とで、分別しやすい納りなどを設定していることも重要である。

さらに、施工説明書等で指示された施工要領から逸脱していない施工の瑕疵について、一般的にBL保険の対象としたことを踏まえ、施工要領の範囲の明確化や施工における注意事項及び禁止事項を明確にしておくことを求めた。

5. 情報の提供に係る要求事項【Ⅱ. 3】

住宅部品に対するクレームを低減するために、住宅部品の持っている情報を、メーカーから使用者へ確実に伝えることが重要となる。住宅部品の選択段階、施工段階、使用段階、維持段階の各段階において、適切な情報を適切な方法で関係する者へ提供する事を求めた。消耗品の有無や価格等のような情報については、消費者が部品選択時に情報提供を受ける事により、クレームとはなりにくいものであり、適切なタイミング及びルートで提供されることが必要である。

a) 基本性能に関する情報提供【Ⅱ. 3.1】

設計者が設計ミスを犯さないよう、また、消費者が誤解しないよう、部品選択時において情報提供しておくべき内容をまとめ、カタログ等により提供する事を求めた。

使用者へ提供されるべき情報については、メーカーから直接届くものと設計者や施工者を介して届けられるものがあるため、後者に関しては使用者へ確実に提供されるようなお願い事項等が必要である。

b) 使用に関する情報提供【Ⅱ. 3.2】

従前からの全ての部品への要求事項として、取扱説明書等において使用者へ提供すべき内容をまとめ、適切な使用に関する情報を提供する事を求めた。また、保証書においてBL保険制度に基づく優良住宅部品瑕疵担保責任保険・損害賠償責任保険が付されていることを明記する事を要求し、BL部品の特徴である保険の付保についての認識を高めることとした。

c) 維持管理に関する情報提供【Ⅱ. 3.3】

最低限維持管理者へ提供すべき内容をまとめ、適切な方法により維持管理の実施に関する情報を提供する事を求めた。

d) 施工に関する情報提供【Ⅱ. 3.4】

従前からの全ての部品への要求事項として、施工説明書等において施工者へ提供すべき内容をまとめ、確実な施工の実施に関する情報を提供する事を求めた。また、BL保険制度に基づく優良住宅部品瑕疵担保責任保険・損害賠償責任保険が付されていることと、施工説明書どおりの施工を行った場合にあっては、施工者が被保険者として請求できる事を明記する事を要求し、BL部品の特徴である保険の付保についての認識を高めることとした。

2. 運用方針

- a) 2.3.2 適切な施工方法・納まり等の確保において、施工者を提携施工者等に限定する部品の場合は、施工要領の研修等提携施工者等に対して必要な措置が適宜講じられることにかんがみ、施工者の限定によって施工方法・納まり等が適切に定められているものとする。

- b) 3.3 使用に関する情報提供における保証書等への瑕疵担保責任保険・損害賠償責任保険が付されている旨の明記については、当財団のホームページにその旨を掲載することから、品質保証書に記載することは必ずしも行わなくともよいこととする。
- c) 3.5 施工に関する情報提供において、施工を提携施工者等に限定する部品の場合の施工説明書等については、施工要領の研修等提携施工者等に対して必要な措置が適宜講じられることにかんがみ、施工者の限定によって施工に関する情報が適切に提供されているものとする。また、無償修理保証の対象、期間等並びにB L保険の付保に関する事項についても、同様に適切に情報提供されるものとして、施工説明書に記載することは必ずしも行わなくともよいこととする。

施工者を限定しない部品の場合の施工説明書等については、既認定部品の施工説明書との関連等をやむを得ない場合には、施工説明書に施工方法の禁止事項・注意事項の一部及び施工の瑕疵に対してB L保険が付保されていることの紹介のみにとどめ、当財団において当該認定部品に係る禁止事項・注意事項のすべてを記載した施工要領並びに施工の瑕疵に付保されるB L保険制度の詳細についてホームページに掲載することから、これを活用することができるものとする。この場合、施工説明書には当財団ホームページに当該住宅部品の施工要領及びB L保険制度の詳細が掲載されている旨を記載するか、既認定部品の取扱いと同様に当財団で用意する共通の追補ペーパーを貼付等してその旨を明らかにすることもできるものとする。