

令和2年度版

# 昇降機維持保全業務標準仕様書 ( P O G 契約 )

令和2年4月

港区

## 目次

第1編 総則	1
第1章 一般共通事項	1
1.1.1 目的	1
1.1.2 適用範囲	1
1.1.3 用語の定義	1
1.1.4 疑義に対する協議等	4
1.1.5 関係法令等の遵守	4
1.1.6 受注者の負担の範囲	4
1.1.7 受注者の責務	4
1.1.8 受注者所有機器等	4
1.1.9 業務責任者	6
1.1.10 業務担当者	6
1.1.11 業務の安全衛生管理	6
1.1.12 非常時の対応	7
1.1.13 緊急時の措置	7
1.1.14 故障等の対応	7
1.1.15 別契約の関連委託、関連工事等	7
1.1.16 契約図書等	7
1.1.17 守秘義務	7
1.1.18 発生材及び、廃棄物の処理等	7
1.1.19 産業廃棄物	8
1.1.20 提出書類	8
1.1.21 共用施設等の利用	8
1.1.22 書類の貸与等	8
1.1.23 個人情報の保護	9
1.1.24 誠実義務等	9
第2章 業務の実施	10
1.2.1 業務計画書	10
1.2.2 作業計画書	10
1.2.3 業務管理	10
1.2.4 業務条件	10
1.2.5 火気等の取扱い	10
1.2.6 業務の実施	10
1.2.7 服装等	11
1.2.8 危険防止の措置	11
1.2.9 業務の確認及び記録	11

1. 2. 10	保全監督員の確認	11
1. 2. 11	保全監督員の立合い	11
1. 2. 12	第三者による検査の立会い	12
第3章	図書類、支給品等の整理及び保管	13
1. 3. 1	図書類の整理及び保管	13
1. 3. 2	支給品等の管理	13
第4章	業務の報告	14
1. 4. 1	業務の報告	14
第2編	定期点検及び保守	15
第1章	一般共通事項	15
2. 1. 1	点検の範囲	15
2. 1. 2	保守の範囲	15
2. 1. 3	事前の準備	15
2. 1. 4	定期点検及び保守の実施	15
第2章	昇降機	17
2. 2. 1	エレベーター	17
2. 2. 1. 1	一般事項	17
2. 2. 1. 2	修理・取替えの範囲	18
2. 2. 1. 3	故障時等の対応	20
2. 2. 1. 4	点検及び保守等	20
2. 2. 1. 5	ロープ式エレベーター（マイコン制御）	21
表 2. 2. 1. 5	ロープ式エレベーター（マイコン制御）	22
1	機械室	22
2	かご	24
3	かごの周囲・昇降路	26
4	乗場	28
5	ピット	29
6	戸開走行保護装置	31
7	付加装置	31
8	その他の付加装置	32
2. 2. 1. 6	機械室なしエレベーター	33
表 2. 2. 1. 6	機械室なしエレベーター	33
1	機器類	33
2	かご	35
3	かごの周囲及び昇降路	37
4	乗場	39
5	ピット	40

6	戸開走行保護装置	42
7	付加装置	42
8	その他の付加装置	42
2.2.1.7	非常用エレベーター	43
表 2.2.1.7	非常用エレベーター	43
2.2.1.8	油圧エレベーター	44
表 2.2.1.8	油圧エレベーター	44
1	機械室	44
2	かご	46
3	かごの周囲・昇降路	48
4	乗場	50
5	ピット	51
6	付加装置	53
2.2.2	小荷物専用昇降機	54
2.2.2.1	一般事項	54
2.2.2.2	修理、取替え、交換等	54
2.2.2.3	故障時等の対応	55
2.2.2.4	小荷物専用昇降機	55
表 2.2.2.4	小荷物専用昇降機	55
1	機械室	55
2	かご	56
3	各階出し入れ口	57
4	かごの周囲及び昇降路	58
5	ピット	59
2.2.3	エスカレーター	61
2.2.3.1	一般事項	61
2.2.3.2	修理、取替え、交換等	61
2.2.3.3	故障等の対応	62
2.2.3.4	エスカレーター	62
表 2.2.3.4	エスカレーター	63
1	機械室	63
2	乗降口	64
3	中間部	66

# 第1編 総則

## 第1章 一般共通事項

### 1.1.1 目的

この標準仕様書は、区長が管理する昇降機の維持保全（点検、保守）業務の仕様に関して標準的な事項を定めることにより、当該業務を合理的かつ効率的に執行することを目的とする。

### 1.1.2 適用範囲

- (1) この標準仕様書は、区有施設の点検及び保守に適用する。
- (2) この標準仕様書に規定する事項は、受注者がその責任において履行するものとする。
- (3) 契約書並びに仕様説明書及び仕様説明に関する質問回答書並びに特記仕様書（図面、機器リスト等を含む。）に定められた事項以外は、この標準仕様書、昇降機の適切な維持管理に関する指針及び維持保全業務標準仕様書（東京都）の定めるところによる。
- (4) 全ての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、それらに相違がある場合の優先順位は、次のアからカまでの順番のとおりとする。
  - ア 契約書
  - イ 仕様説明書及び仕様説明に関する質問回答書
  - ウ 特記仕様書（図面、機器リスト等を含む。）
  - エ 標準仕様書
  - オ 昇降機の適切な維持管理に関する指針
  - カ 維持保全業務標準仕様書（東京都）

### 1.1.3 用語の定義

この標準仕様書において用いる用語の定義は、各編に定めがあるもののほか、次のとおりとする。

- (1) 「保全監督員」とは、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことについて発注者が受注者に通知した者をいう。

「保全監督員」は、「総括監督員」「主任監督員」「監督員」から構成する者をいう。
- (2) 「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は契約書の規定により定めた受注者側の業務責任者をいう。
- (3) 「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために、保全監督員と連絡調整を行う現場における受注者側の責任者で、受注者が発注者に通知した者をいう。
- (4) 「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施する者で、現場における受注者側の担当者をいう。

- (5) 「業務関係者」とは、業務責任者及び業務担当者を総称していう。
- (6) 「保全監督員の指示」とは、保全監督員が受注者等に対し、業務の実施上必要な事項を書面で示すことをいう。ただし、緊急時において、保全監督員が、口頭で指示する場合を含むものとする。なお、口頭で指示された場合は、後日、保全監督員と受注者等とがその内容について、書面で確認を行うものとする。
- (7) 「保全監督員の承諾」とは、受注者等が保全監督員に対し、書面で申し出た事項について、保全監督員が書面をもって了解することをいう。
- (8) 「保全監督員と協議」とは、保全監督員と受注者等とが協議事項の結論を得るために合議し、その結果を書面で示すことをいう。
- (9) 「保全監督員の確認」とは、業務の各段階で、受注者等が確認した作業状況及び保守又はその他の対応措置の結果等について、保全監督員が立合い又は受注者等の報告に基づき、その事実を確認することをいう。
- (10) 「保全監督員の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び確認等を行うため、保全監督員がその場に臨むことをいう。
- (11) 「書面」とは、発行年月日が記載され、署名又は押印された文書をいう。
- (12) 「特記」とは、「1.1.2 適用範囲 (4) イ及びウ」に記載された事項をいう。
- (13) 「契約図書」とは、「1.1.2 適用範囲 (4) アからカまで」をいう。
- (14) 「業務関係図書」とは、「1.3.1 図書類の整理及び保管 イからケまで」をいう。
- (15) 「通知」とは、発注者が受注者に対し、又は受注者が発注者に対し書面をもって知らせることをいう。
- (16) 「報告」とは、受注者等が保全監督員に対し、業務の結果又は業務上必要な事項を書面によって示し、説明することをいう。
- (17) 「提出」とは、受注者等が保全監督員に対し、書面又は資料を説明し、差し出すことをいう。
- (18) 「点検」とは、昇降機の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査し、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。
- (19) 「定期点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいう。  
法令に基づく点検、性能点検、月次点検、年次点検等がある。
- (20) 「劣化」とは、汚れ、変形、沈下、脱落、割れ、亀裂、破損、損傷、焼損、腐食、さび、磨耗、損耗、緩み、詰まり、流体等の漏えい、変色その他これらに類する状態をいう。

- (21) 「異常」とは、異音、異臭、異常震動、過熱、取付け状態不良、作動状態不良その他これらに類する状態をいう。
- (22) 「保守」とは、点検の結果に基づき昇降機の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これら類する軽微な作業をいう。
- (23) 「消耗品」とは、維持保全業務を実施する上で必要なウエス、潤滑油、グリス等をいう。
- (24) 「補修」とは、劣化の認められた部位又は機能等を原状又は実用上支障のない状態に修復する作業のうち、軽微なものをいう。
- (25) 「調整」とは、異常の認められた設備機器等を正常な状態に整える作業のうち、軽微なものをいう。
- (26) 「交換」とは、材料、部品、油脂、流体等を取り替える作業のうち、軽微なものをいう。
- (27) 「注油」とは、不足した油脂を注入又は補充する作業をいう。
- (28) 「清掃」とは、汚れを除去すること及び汚れを予防することで仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。
- (29) 「運転・監視」とは、定められた項目について、昇降機を稼働させ、その状況を監視、点検、保守及び制御することをいう。
- (30) 「監視」とは、昇降機の稼働状況を直接又は監視盤等で確認することをいう。
- (31) 「制御」とは、昇降機の稼働状況を正規の値の範囲になるように操作することをいう。
- (32) 「関係法令等」とは、業務の実施に当たり守るべき法令、条例及び規則、並びにその他行政機関が公示し、又は発する基準、指針、通達等をいう。
- (33) 「POG(Parts・Oil・Greaseの略)契約」とは、定期的な保守（機器・装置の清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うこと。）及び定期的な点検（機器・装置の損傷、変形、磨耗、腐食発生等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要であるか否かの判断を行うこと）のみを行い、劣化した部品の取替え、修理等を含まない契約方式をいう。
- (34) 「遠隔監視」とは、保守会社の監視センター等、通信回線等を利用してエレベーターの異常及び不具合の有無を常時監視することをいう（万一エレベーター内に人が閉じ込められた場合に、インターホン等により当該監視センターと通話できることも含む。）。
- (35) 「遠隔点検」とは、「遠隔監視」に加え、保守会社の監視センター等が、正常なエレベーター運転のために必要とされる箇所を対象に、通信回線等

	<p>を利用してエレベーターの運行状態や各機器の動作状況の正常・異常を点検することをいう。</p> <p>(36) 「マイコン制御」のエレベーターとは、運行制御等にマイクロコンピュータを使用しているものをいう。</p> <p>(37) 「リレー制御」のエレベーターとは、「マイコン制御」のエレベーター以外のものをいう。</p> <p>(38) 「高稼働」のエレベーターとは、当該エレベーターの起動回数が24,000回/月以上又は走行時間が100H/月以上の場合をいう。</p> <p>(39) 「安衛法」とは、労働安全衛生法をいう。</p> <p>(40) 「精密調査」とは、ある部位の一部又は全部に劣化現象がある場合であって当該部位に係る修理、部品交換又は更新の判断が通常の点検では困難であるときに、更に詳細に行う調査又は診断をいう。</p>
1.1.4 疑義に対する協議等	「1.1.2 適用範囲 (4) イからカまで」の内容に関して疑義が生じた場合は、保全監督員と協議する。
1.1.5 関係法令等の遵守	<p>業務の実施に当たっては、関係法令等を遵守する。</p> <p>また、その適用及び運用は、受注者の責任において適切に行う。</p>
1.1.6 受注者の負担の範囲	<p>(1) 関係法令等に基づく書類作成等に要する費用及び通信費は、受注者の負担とする。</p> <p>(2) 業務の実施に必要な電気、ガス、水道の光熱水費は、特記で示された場合に限り受注者の負担とする。</p> <p>(3) 業務の実施に必要な材料、工具、計測機器、作業用機械器具等の資機材は、受注者の負担とする。ただし、特記で発注者が支給又は貸与するものについては、この限りでない。</p> <p>(4) 業務の報告書等の用紙（中央監視制御装置等に使用する印刷用紙を含む。）及び消耗品は、受注者の負担とする。</p> <p>(5) 業務の性質上当然実施しなければならないもの及び軽微な事項で、契約図書に記載のない附随的業務は、受注者の負担において行う。</p>
1.1.7 受注者の責務	安全な運行に支障が生じるおそれがあると認められる場合は、速やかに発注者にその旨を伝えるとともに、必要に応じ当該昇降機の製造業者にその旨を伝えること。
1.1.8 受注者所有機器等	(1) 受注者は、本業務を実施するため、現地の状況に応じて、受注者所有の機器・部品・備品・電話回線等（以下「受注者所有機器」という。）



を対象昇降機又は建物に設置するものとする。なお、設置にあたっては、本昇降機又は建物に配線等を施すことができるものとする。

- (2) 受注者所有機器の設置費用は、受注者の負担とする。ただし、発注者の責めに帰すべき事由又は発注者の意向による受注者所有機器の修理、取替等に要する費用は、発注者の負担とする。
- (3) 発注者は、受注者の書面による承諾なしに次の行為を行うことはできないものとする。
  - ア 受注者所有機器を設置場所から移動すること。
  - イ 受注者所有機器を第三者に譲渡、転貸等の処分行為を行うこと。
  - ウ 受注者所有機器の分解、修理、改造を行うこと又は第三者に合わせること。
- (4) 発注者は、受注者所有機器に障害又は故障が生じたことを知った場合、ただちに受注者に通知するものとする。
- (5) 受注者は、本契約が終了したときは、受注者所有機器を速やかに撤去し、発注者は受注者による撤去のための建物の立ち入りや撤去工事を承諾するものとする。この場合において、受注者は、撤去工事を行うときは、発注者に対して事前に通知するものとする。
- (6) 受注者所有機器の撤去費用は受注者の負担とし、撤去工事に伴って通常生じる建物の修復に要する費用は発注者の負担とする。ただし、本契約の終了が受注者の責めに帰すべき事由による場合は、撤去工事に伴う建物の修復に要する費用は受注者の負担とする。
- (7) 受注者所有機器の設置にあたっては、表 1.1.8 を例とし、その明細を定め、保全監督員に提出することとする。作成にあたっては、製品番号及び管理番号を明記する等により、受注者の所有物と区別できるよう記載するものとする。

表 1.1.8 受注者所有機器

No.	受注者所有機器
1	遠隔監視（点検）装置
2	電話回線
3	照度センサー
4	保守用備品・工具類
5	保守用油脂類
6	表示ステッカー類 （顧客番号・緊急連絡先・避難経路図・注意喚起等）
7	作業灯
8	作業中表示類（札・掲示板・柵等）
9	保守用備品箱
10	清掃用具類

#### 1.1.9 業務責任者

- (1) 受注者は、業務の実施に先立ち、業務責任者を定め、発注者に通知しなければならない。  
なお、業務責任者を変更する場合も同様とする。
- (2) 業務責任者は、業務担当者を指揮監督するとともに、保全監督員との連絡を密にし、適正な業務の施行に努めるものとする。
- (3) 業務責任者は、受注業務履行の管理、運営に必要な知識、技能、及び経験を有する「昇降機検査資格者」の資格を有する者とする。
- (4) 業務責任者は、自ら業務を行うことができる。  
なお、この場合は、「1.1.10 業務担当者」による。

#### 1.1.10 業務担当者

- (1) 業務担当者は、「昇降機検査資格者」又は受注者の教育システムに沿った教育履歴、実務経験年数、昇降機検査資格取得予定など、昇降機の正常な運転機能を維持するため、十分教育訓練を積み力量を評価された技術者とする。また、保有資格及び保守・点検実績等を発注者に通知しなければならない。ただし、緊急時の業務等、受注者が事前に通知することが困難なときは、業務後、速やかに通知することで足りるものとする。
- (2) 受注者が業務担当者を変更したときも前項と同様とする。
- (3) 業務担当者は、緊急時等を除き、主たる業務の作業に従事し又は立ち会うこと。

#### 1.1.11 業務の安全衛生管理

- (1) 業務関係者の安全衛生に関する管理については、受注者がその責任において関係法令等に従って適切に行う。

	(2) 業務の実施に際し、アスベスト又はPCBの使用を確認した場合は、保全監督員に報告する。
1.1.12 非常時の対応	<p>(1) 地震、暴風、豪雨その他の自然災害に備え、あらかじめ保全監督員と協議し、非常時の指揮命令系統、連絡体制及び対応方法を定めておく。</p> <p>(2) 災害が発生した場合は、人命の安全確保を優先する。 また、受注している業務の継続が困難となった場合は、速やかに保全監督員に報告する。</p> <p>(3) 保全監督員との協議により、保全業務について応急的な支援を行う。</p> <p>(4) 当該支援にかかる費用は、保全監督員との協議による。</p>
1.1.13 緊急時の措置	業務中に災害及び事故等が発生した場合は、人命の安全確保を優先し、適切な措置をとるとともに保全監督員に連絡し、二次災害の防止に努める。事後、速やかにその経緯を保全監督員に報告する。また、迅速かつ有効な再発防止対策につなげるという公共性の観点から発注者が特定行政庁に報告する上で、発注者の求めに応じて報告書の作成に協力するなど受注者の立場から発注者に対して必要な協力を行うものとする。
1.1.14 故障等の対応	<p>昇降機に故障等が発生し、それについて保全監督員の指示があったときは、直ちに技術員を派遣し、故障等の原因を調査、報告するとともに、適切な措置をとる。</p> <p>なお、故障等の対応費用については、保全監督員との協議による。</p>
1.1.15 別契約の関連委託、関連工事等	当該施設に関する別契約の業務の受注者、工事受注者等と相互に協力し、当該施設の保全に関して円滑な進行を図る。特に、災害及び事故等の緊急時には、連携し、適切な措置を速やかに行うものとする。
1.1.16 契約図書等	契約図書及び業務関係図書を業務以外の目的で第三者に使用させ、又はその内容を伝達してはならない。ただし、市販されている場合又はあらかじめ保全監督員の承諾を得た場合は、この限りではない。
1.1.17 守秘義務	業務上知り得た発注者及び当該施設に関する秘密を第三者に漏らしてはならない。このことは、契約解除後及び契約期間満了後においても同様とする。
1.1.18 発生材及び廃棄物の処理等	<p>発生材及び廃棄物の処理は、次による。</p> <p>ア 発生材のうち、発注者に引渡しを要するものは、特記による。引渡しを要すると指定されたものは、指示された場所に整理の上、調書を作成</p>

して保全監督員に提出する。

イ 業務の実施に伴い発生した廃棄物は、関係法令に基づき適切に処理し、第三者に損害を与えることのないようにする。

また、当該処理の結果については、保全監督員に報告する。

ウ 業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理は、原則として受注者の負担とする。ただし、特記により発注者が負担するものについては、この限りでない。

#### 1.1.19 産業廃棄物

業務の実施に伴い発生した産業廃棄物については、積み込みから最終処分までを産業廃棄物処理業者に委託し、 manifests の交付を経て適正に処理する。

#### 1.1.20 提出書類

発注者又は保全監督員に提出する書類の様式等については、保全監督員の指示による。

#### 1.1.21 共用施設等の利用

- (1) 施設内の便所等の一般共用施設は利用することができる。
- (2) 施設の駐車場の利用の可否については、保全監督員との協議による。

#### 1.1.22 書類の貸与等

- (1) 発注者は受注者の求めに応じて、次に掲げる書類を受注者に貸与し、又は閲覧させるものとする。
  - ア 計画通知・完了通知等の関係図書（計画通知に添付された「保守点検の内容」に関する書類を含む。）
  - イ 受注者以外の者が行った、保守・点検、不具合、事故及び災害に関する過去の作業報告書
  - ウ 定期点検等に関する過去の報告書
  - エ 欠陥等について製造業者が講じた措置に関する報告書（該当事案がある場合に限る。）
  - オ その他適切に保守・点検の業務を行うために必要な書類（製造業者が作成した保守・点検に関する書類がある場合はそれを含む。）
- (2) 受注者は、書類の貸与を受けた場合において、本契約が完了したとき、発注者から請求されたときなど、当該書類を速やかに発注者に返却しなければならない。
- (3) 発注者は、本契約締結後に製造業者が作成した保守点検マニュアル、安全な運行に係る最新の技術情報や不具合情報を得た場合は、速やかに受注者に提供するものとする。この場合、発注者及び受注者は、必要に応じてその対応について協議を行うものとする。

- |                |  |
|----------------|--|
| 1.1.23 個人情報の保護 | 発注者及び受注者は、個人情報保護法を遵守するものとする。この契約が終了した場合も、同様とする。  |
| 1.1.24 誠実義務等   | (1) 発注者及び受注者は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。<br>(2) 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、発注者及び受注者は、誠意をもって協議するものとする。 |

## 第2章 業務の実施

1.2.1 事業計画書	<p>(1) 受注者は、業務の実施に先立ち、保全監督員と協議の上業務計画書を作成し、保全監督員に提出する。</p> <p>また、業務計画書を変更する場合も同様とする。</p> <p>(2) 業務計画書には、次の事項を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ア 業務管理体制</li><li>イ 実施工程計画</li><li>ウ 業務担当者の資格を証明する資料（保守・点検実績を含む）</li><li>エ 受注者所有機器等</li><li>オ その他必要な事項</li></ul>
1.2.2 作業計画書	<p>業務責任者は、業務計画書に基づき、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者の氏名、安全管理（作業帽、安全帯、安全手帳等の携帯を含む。）等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に保全監督員の承諾を受ける。</p>
1.2.3 業務管理	<p>契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。</p>
1.2.4 業務条件	<p>業務を行う日及び時間は、特記事項又はあらかじめ1か月前までに保全監督員と協議し、決定した日時とする。</p>
1.2.5 火気等の取扱い	<p>(1) 作業に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、あらかじめ保全監督員の承諾を得るものとし、その取扱いには十分注意する。</p> <p>(2) 区の施設の建物と敷地内は全面禁煙とする。</p>
1.2.6 業務の実施	<p>業務は、契約図書並びに業務計画書及び保全監督員の指示に従って適切に行うほか、次による。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 点検及び保守を行うに当たっては、作業の対象又はその周辺に汚損等の損害を与えることのないよう、適切な養生を行う。</li><li>(2) 点検は、人間の五感、計測機器等を用いて適切に行い、劣化又は異常の状態を見極めるとともに、保守その他の対応すべき方法等を的確に判断する。</li><li>(3) 保守は、点検の結果に基づき、劣化又は異常の状態に見合った措置を、受注者の責任においてとるものとする。ただし、劣化又は異常の状態が著</li></ul>

	<p>しく、保守の内容が高度又は専門の技術等を要すると判断される場合は、保全監督員と協議する。</p> <p>(4) 業務の一工程が終了したときは、当該業務に関連する部分の後片付け及び清掃を行う。</p> <p>(5) 業務の実施に伴い、作業の対象又はその周辺に汚損等の損害を与えた場合は、受注者の責任において原状復旧する。</p> <p>(6) 点検及び保守を行う場合には、あらかじめ保全監督員から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。</p> <p>(7) 異常を発見した場合には、ただちに発注者に報告するとともに、併せて、同様な異常の発生が予想される箇所の点検等、必要に応じた措置を速やかに行う。</p>
1.2.7 服装等	<p>(1) 業務関係者は、業務及び作業に適した服装、履物で業務を行う。</p> <p>(2) 業務関係者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。</p>
1.2.8 危険防止の措置	<p>(1) 業務の実施に当たっては、常に整理整頓を行うとともに、危険な場所には必要な安全措置をとり、事故の防止に努める。ただし、階段手すりの腐食・損傷、通路の確保など、発注者の負担と責任において行うべきものについては、発注者が行う。</p> <p>(2) 扉を開ける場合等、業務を行う場所若しくはその周辺に第三者が存する場合又は立ち入る恐れがある場合には、点検表示を行い安全柵を設ける等、危険防止に必要な措置を保全監督員に報告の上、当該措置をとり、事故発生を防止する。</p>
1.2.9 業務の確認及び記録	<p>(1) 業務の一工程が終了した段階において、作業状況、保守その他の対応措置等が契約図書に適合することを確認する。 また、確認した事項の記録を整備する。</p> <p>(2) 確認については、次のいずれかの者が行う。 ア 業務責任者 イ 業務担当者のうちから保全監督員の承諾を得た者</p>
1.2.10 保全監督員の確認	<p>「1.2.9 業務の確認及び記録」により、受注者等が確認した事項については、保全監督員の確認を受ける。</p>
1.2.11 保全監督員の立合い	<p>作業等に際して保全監督員の立合いが必要な場合は、あらかじめ申し出る。</p>

1.2.12 第三者による  
検査の立会  
い

契約の履行を確認するため発注者は、点検及び保守業務の履行時に、検査能力を持つ第三者を随時点検及び保守業務に立合わせるものとし、受注者は立会いに協力すること。



### 第3章 図書類、支給品等の整理及び保管

#### 1.3.1 図書類の整理 及び保管

次に掲げる図書類の整理及び保管については、適切に行い、保全監督員から閲覧の要求があった場合は、直ちに提示する。

- ア 契約図書
- イ 契約図書において適用することが定められている図書類
- ウ 業務計画書
- エ 業務報告書
- オ 業務に関する記録
- カ 保全監督員と取り交わした書面
- キ 関係法令等に基づく検査に関する図書類
- ク 支給又は貸与された当該施設の建設及び保全に関する図書類
- ケ 施設における機器及び支給品等の管理に関する台帳等

#### 1.3.2 支給品等の管 理

支給された消耗品又は貸与された機器材等がある場合は、受払管理台帳等を作成する。適時現在数量を確認し、盗難、紛失、損傷等のないよう、適切に管理する。

## 第4章 業務の報告

### 1.4.1 業務の報告

- (1) 業務の実施状況、結果等の記録については、報告書としてまとめ、速やかに保全監督員に提出する。  
なお、報告書には、それらの状況等を示す写真又は図面等を添付する。
- (2) 受注者は、不具合、事故などに対応したときは、発注者に対し文書等で正確かつ詳細に報告しなければならない。
- (3) 受注者は、発注者の求めがある場合、本件業務の状況について発注者に対し必要に応じた説明をしなければならない。
- (4) 受注者は、本契約締結後に製造業者が作成した保守点検マニュアル、安全な運行に係る最新の技術情報や不具合情報を得た場合は、速やかに発注者に報告しなければならない。この場合、発注者及び受注者は、必要に応じて、その対応について協議を行うものとする。
- (5) 報告の時期及び報告書の様式、添付する写真又は図面等の数量、提出の方法及び時期等は、特記又は保全監督員の指示による。

## 第2編 定期点検及び保守

### 第1章 一般共通事項

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 2.1.1 点検の範囲       | <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 定期点検の対象部分、数量等は特記による。</li><li>(2) 特記に記載した対象部分について、本編各表に示す点検内容を実施し、その結果を保全監督員に報告する。なお、特記にかかわらず、異常を発見した場合にも、報告する。</li><li>(3) 特記に記載した対象部分に、本編各章の点検項目又は点検内容の対象となる部分が該当しない場合は、当該点検項目又は当該点検内容にかかわる点検は要さない。</li></ul>   |
| 2.1.2 保守の範囲       | <p>定期点検の結果に応じて実施する保守の範囲は、次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃</li><li>(2) 取付不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整</li><li>(3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め</li><li>(4) 次に掲げる消耗部品の交換又は補充<ul style="list-style-type: none"><li>ア 潤滑油、グリス、充填油等</li><li>イ ランプ類、ヒューズ類、カーボンコンタクト、フィンガー、カーボンブラシ、リード線</li><li>ウ パッキン、ガスケット、Oリング類</li><li>エ 精製水</li></ul></li><li>(5) 接触部分、回転部分等への注油</li><li>(6) 軽微な損傷がある部分の補修</li><li>(7) 塗装（タッチペイント）</li><li>(8) その他これらに類する軽微な作業</li></ul> |
| 2.1.3 事前の準備       | <p>定期点検及び保守の実施に先立ち、次の確認等を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 当該業務を行う上で保全監督員と協議した事項及び保全監督員の指示事項の確認</li><li>(2) 当該業務に関する記録の確認及び検討</li><li>(3) 業務担当者に対する業務計画書及び作業計画書の周知徹底</li><li>(4) 業務担当者に対する業務上の安全対策の周知徹底</li></ul>  |
| 2.1.4 定期点検及び保守の実施 | <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 第1編に定める当該事項によるほか、本編各章の定めるところにより、適切に行う。</li><li>(2) この編において、点検内容を規定する事項のうち、「～を確認する。」と表と現された場合については、「1.1.3 用語の定義」(18)の「点検」と同</li></ul>   |

様に取り扱う。

- (3) 本編各表の「備考」の欄には、当該点検結果に基づく保守の方法を限定する場合又は業務を実施する上で特に必要な事項等を定めている。

## 第2章 昇降機

### 2.2.1 エレベーター

—

#### 2.2.1.1 一般事項

- (1) この項のエレベーターは、一般乗用、人荷用及び非常用のエレベーターをいい、POG（パーツ・オイル・グリースの略で、点検を中心にした契約を示す。）契約の場合に適用する。
- (2) 本節の仕様に含まれる業務  
 ア 建築基準法第8条及び昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成28年2月19日国土交通省）に基づく定期的な保守及び点検  
 イ 労働安全衛生法第45条第1項の規定による月次の定期自主検査
- (3) 本節の仕様に含まれない業務  
 表2.2.1.1に示す労働安全衛生法第45条第1項に基づく年次の定期自主検査、労働安全衛生法第41条第2項の性能検査
- (4) (3) アにおいて、登録性能検査機関等による性能検査に立ち会うものとし、申請料の負担及びテストウェイトの手配は、特記による。

表2.2.1.1 エレベーターの年次の法定検査等一覧

所有者の種別と 適用法令		積載重量が1トン未満 のエレベーター	積載重量が1トン以上の エレベーター
地方公共 団体 (特定行 政庁)	労働安全衛 生法が適用 されるもの	労働安全衛生法第45条 第1項の年次の定期自 主検査 [ただし、積載重量が 0.25トン未満のものを 除く。]	労働安全衛生法第41条 第2項の性能検査
	上記以上の もの	建築基準法第12条第4 項の定期点検	建築基準法第12条第4 項の定期点検

- (5) 本節は、原則として全てのエレベーターに適用するが、これによりがたい場合は特記による。
- (6) 建築基準法第12条第4項に基づき、年1回の法令点検を行い、報告書を提出すること。
- (7) 点検作業着手前に「業務計画書」「作業計画書」を提出する。

- (8) 昇降機の正常な運転機能を維持するため、十分教育訓練を実施し力量を評価された「昇降機点検資格者」又は「1.1.10 業務担当者」に示す技術者を派遣し「作業計画書」にのっとり適切な点検と整備を行う。なお、点検技術者名・点検資格・写真等を含めたリストを提出する。
- (9) 点検作業・修繕作業等は保全監督員の確認を求め、「作業報告書」・「作業写真」・「図面」等を提出する。
- (10) 本年度以降の「長期保全計画書」を作成する。提出時期は、保全監督員の指示による。保全監督員が「長期保全計画書」に関する事項について助言を求めた際、受注者の立場から適切な技術的助言を行うこと。
- (11) 点検保守年間業務完了時に、昇降機点検保守業務報告書として「機器・部品取替え履歴」「故障履歴」「次年度点検保守要領」を提出するとともに、「業務計画書」「作業計画書」「作業報告書」「作業写真」「故障・事故対応報告書」「機器・部品取替え履歴」「故障履歴」「長期保全計画」「次年度点検保守要領」等を受注者においても長期保存すること。

#### 2.2.1.2 修理、取替え

- (1) 修理、取替え、交換等の範囲は、次のとおりとする。
  - ア 修理、取替え、交換等の範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生ずる磨耗及び損傷に限る。
  - イ 発注者、使用者の不注意、不適当な使用及び管理等、受注者の責によらない事由によって生じた修理、取替え交換等は除く。
  - ウ 表 2.2.1.5 から表 2.2.1.9 までの備考欄に※印を記した精密調査、修理等は除く
- (2) 修理、取替え、行う項目は、表 2.2.1.2 に示したものとする。ただし、保守契約の種別にかかわらず、次の事項は除く。
  - ア 表 2.2.1.2 の項目以外の修理、取替え、交換等
  - イ 巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え
  - ウ 電動機の一式取替え、フレーム取替え
  - エ 制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え
  - オ 油圧エレベーターの油タンク、圧力配管、プランジャー及びシリンダー取替え
  - カ 意匠部品（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸及び三方枠）の塗装、メッキ直し及び清掃又は取替え
  - キ 遮煙構造の部材取替え
- (3) (1)及び(2)に係る修理、取替え、交換等に伴う費用は、受注者が負担する。
- (4) 受注者は、エレベーターの保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストックと、安定供給を行うものとする。
- (5) この項の規定による作業に伴い発生する撤去品及び残材等の廃棄物の処理は、受注者の負担で行うものとし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の関係法令を遵守し適切に実施する。

表 2.2.1.2 修理・取替え及び交換等の範囲

(注)：当該装置がある場合に限る。

区分	対象 (装置名)	修理、取替え、交換等の 項目	ロープ式 エレベーター	油圧式エレ ベーター
機械室 又は 昇降 路・ピ ット	制御盤、 受電盤	ヒューズ交換	○	○
	電動機	軸受グリスアップ	○	○
	巻上機	補充用ギヤ油	○	
		軸受グリスアップ	○	
	調速機	軸受グリスアップ	○	○
	油圧機器	補充用作動油		○
かご	停電灯装置	停電灯ランプ交換	○	○
	操作盤（専用 操作盤がある 場合には専用 操作盤も含 む。）	操作盤ランプ交換	○	○
	階床表示	階床表示ランプ交換	○	○
	照明	かご内照明ランプ交換	○	○
かご 上	戸の開閉装置	補充用ギヤ油	○	○
	かご上機器	かご上照明ランプ交換	○	○
		給油器補充用油	○	○
	釣合いおもり	給油器補充用油	○	
乗場	乗場ボタン	押ボタンランプ交換	○	○
	階床表示	階床表示ランプ交換	○	○
昇降路・ ピット	かご・おもり 吊り車（注）	軸受グリスアップ	○	○
	調速機（注）	軸受グリスアップ	○	○
	テンションプ ーリー	軸受グリスアップ	○	○
	プランジャ ー・シリンダ ー	軸受グリスアップ（注）		○
	かご下機器	軸受グリスアップ（注）	○	○
	緩衝器	ピット点検用照明ランプ 交換	○	○
付加 装置 (注)	監視盤	表示ランプ交換	△	△
	かご内防犯カ メラ	カメラ本体取替え	△	△
		録画装置取替え	△	△
	かご内クーラ ー	フィルター取替え	△	△
冷媒補充、取替え		△	△	

表中の○は修理、取替え及び交換等を行う項目、△は特記により実施する項目を示す。

### 2.2.1.3 故障時等の対応

受注者は、24時間出動体制を整え、不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処をする。ただし、出動依頼から受注者が到着するまでの目標時間について、受注者の定めがある場合は、これによる。

なお、故障、災害等によりエレベーターの中に閉じこめ又は機能の停止が生じ、施設管理担当者等からその旨の連絡を受けた場合は、可能な限り速やかに復旧措置を講じるように努める。

### 2.2.1.4 点検、保守等

(1) エレベーターの点検項目及び点検内容は、表 2.2.1.4(A)による。

表 2.2.1.4(A) エレベーターの種類と点検項目及び点検内容

エレベーターの種類	適用項目及び点検内容
ロープ式エレベーター（マイコン制御）	表 2.2.1.5
機械室なしエレベーター	表 2.2.1.6
油圧式エレベーター	表 2.2.1.8

(2) 各表中の「周期」の欄の「a/b」について、aはbに対する回数を、bは期間を示す。

(3) 建築基準法に規定する非常用エレベーターに該当する場合は、表 2.2.1.5 又は表 2.2.1.6 に加え、表 2.2.1.7 を適用する。

(4) 表 2.2.1.5 及び表 2.2.1.8 までの点検周期は、現地で直接、専門技術者が点検する場合の周期を示す。

(5) 建築基準法第 12 条第 3 項に規定する検査方法のうち、測定すべき項目で対象となるエレベーターについては、数値を記録する。

(6) 付加装置を設ける場合は、特記による。

(7) 遠隔監視に加え遠隔点検を適用する場合は、特記によるものとし、遠隔点検内容は、表 2.2.1.4(B)による。



表 2. 2. 1. 4(B) 遠隔点検内容

性能点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 起動状態</li> <li>・ 加速走行状態</li> <li>・ 定常走行状態</li> <li>・ 減速走行状態</li> <li>・ 着床状態</li> </ul>
各機器の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機械室又は制御盤の温度</li> <li>・ 制御機器の状態</li> <li>・ かご内の行先階ボタンの状態</li> <li>・ インターホンの状態</li> <li>・ ドアの開閉状態</li> <li>・ 乗場ボタンの状態</li> <li>・ ドアスイッチの状態</li> <li>・ 電磁ブレーキの異常の有無</li> </ul>
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ かごの走行距離、走行時間又は起動回数</li> <li>・ ドアの開閉回数</li> </ul>

2. 2. 1. 5 ロープ式  
エレベーター(マイ  
コン制御)

- (1) ロープ式エレベーター(マイコン制御)の点検項目及び点検内容は、表 2. 2. 1. 5 による。
- (2) 周期 A 又は周期 B の適用は、特記による。  
なお、適用は表単位で同一の周期とする。
- ア 周期 A : 労働安全衛生法の適用を受ける場合又はイ以外の場合  
イ 周期 B : 遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合
- (3) 備考欄の()内は、次の条件に該当するエレベーターにおける当該点検内容の点検周期を示し、適用は、特記による。
- ア (高稼働) : 高稼働運転を行うエレベーター  
イ (安衛法) : 労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター((2)アに加えて適用する。)

表 2.2.1.5 ロープ式エレベーター（マイコン制御）

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
1 機械室				
ア 機械室への通行	① 機械室への通行及び出入りに支障がないことの確認	1/月	1/3月	
	② 出入口扉の施錠の良否の確認	1/月	1/3月	
イ 室内環境	① 室内清掃及びエレベーターの機能上又は保全の実施上支障のないことの確認	1/月	1/3月	
	② 室内又は制御盤内の温度の良否の点検	1/月	1/3月	
	③ 手巻きハンドルの設置の有無の点検	1/月	1/3月	
	④ エレベーターに係る設備以外のものの有無の確認	1/3月	1/3月	
ウ 主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	① 作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認 ・ 電動機主回路 ・ 制御回路 ・ 信号回路 ・ 照明回路	1/年	1/年	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	⑤ 電磁接触器の接点磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月	(高稼働：1/3月)
	⑥ 制御盤内の清掃	1/年	1/年	
	⑦ プリント板の汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無の点検	1/6月	1/6月	
エ 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無の点検	1/月	1/3月	
	② 歯当たりの良否の点検	1/年	1/年	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無の点検	1/年	1/年	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
オ 電磁ブレーキ	給油の実施			
	⑥ 運転状態の異常の有無の点検	1/月	1/3月	
	① スリップの異常の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ブレーキシュー、アーム、プランジヤー及びブレーキスプリングの作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	③ プランジヤーストロークを点検し、その良否の確認	1/6月	1/6月	(高稼働：1/3月)
	④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月	(高稼働：1/3月)
カ そらせ車	⑤ ブレーキライニングの磨耗の有無の点検	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
	⑥ 制動力をチェックし、その良否の確認	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
キ 電動機	① ロープ溝の磨耗の有無及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
	② 回転状態の異常の有無の点検	1/月	1/3月	
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
ク かが側調速機	① 作動の良否をの点検	1/月	1/3月	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1/月	1/3月	
	③ 電動機エンコーダ及びパイロットゼネレータの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
ク かが側調速機	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることの確認	1/年	1/年	
	④ エンコーダの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
ケ 釣合おもり側 調速機	給油の実施			月)
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることの確認	1/年	1/年	
	④ エンコーダの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
コ 機器の耐震 対策	給油の実施			(高稼働：1/6 月)
	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否の点検	1/年	1/年	措置不良の場合 の修理(※)
サ 主索の緩み 検出装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
シ かご速度検 出器	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 正しく機能していることの確認	1/6月	1/6月	
ス 昇降路との 貫通部分	主索及びガバナロープが機械室床の貫通部分と接触していないことの確認	1/年	1/年	
2 かご				
ア 運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
イ かご室の周 壁、天井及 び床	磨耗、さび及び腐食による劣化の有無の点検	1/月	1/3月	
ウ かごの戸及 び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無の点検	1/3月	1/3月	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	1/3月	1/3月	
エ かごの戸ハ ンガーロー ラ	① 取付け状態及び作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② ハンガーの躍り止めの状態が適切であることの確認	1/6月	1/6月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
オ かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ及びチェーンのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
カ ドアレール	① 取付け状態の良否の点検 ② 磨耗及びさびの有無の点検	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
キ かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/6月 1/月	1/6月 1/3月	
ク 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検 ② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無の点検 ③ 過負荷反転装置（当該装置がある場合に限る）の異常の有無の点検	1/月 1/年 1/月	1/3月 1/年 1/3月	
ケ かご操作盤	① 作動の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
コ かご内位置表示灯	球切れの有無の点検	1/月	1/3月	
サ 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検 ② 装置の異常の有無の点検 ③ 電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無の点検	1/月 1/月 —	1/3月 1/3月 1/3月	
シ 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検 ② 照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
ス 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検 ② ルーバーの汚れの有無の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
セ 停止スイッチ	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ソ 注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否の点検	1/月	1/3月	表示が適当でない場合の交換(※)
タ 停電灯装置	① 点灯状態の良否の点検 ② 基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることの確認	1/月 1/年	1/3月 1/年	
チ 各階強制停止装置	作動の良否の点検	1/6月	1/6月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
ツ かご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁（乗用又は寝台用のエレベーターに限る。）との水平距離が規定値内にあることの確認	1/年	1/年	
テ 光電装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ト 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否の点検	1/年	1/年	
ナ 専用操作盤 （車いす兼用の場合に限る。）	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
ニ 鏡及び手すり （車いす兼用の場合に限る。）	取付け状態の良否の点検	1/月	1/3月	調整不能の場合の修理（※）
ヌ 床合せ補正装置	着床面を基準として規定値内の位置において補正することができることの確認	1/月	1/3月	
3 かごの周囲・昇降路				
ア かごの上部の外観	汚れの有無の点検	1/月	1/3月	
イ 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検 ② 救出口スイッチを作動させた場合にエレベーターが停止することの確認	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
ウ 戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否の点検 ② 開閉機構の取付け状態の良否の点検 ③ 軸受の異常音及び異常温度の有無の点検 ④ 駆動チェーン・ベルトのテンション及び伸びの異常の有無の点検 ⑤ 電動機コンミュテータ及びカーボンブラシの荒損及び磨耗の有無の点検 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施 ⑦ ギヤオイル・グリスの漏れ及び劣化の状態の点検	1/月 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年	1/3月 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考	
		A	B		
エ リタイアリングカム	⑧ 各スイッチ接点の磨耗の有無の点検	1/年	1/年		
	⑨ 制御抵抗管の状態の点検	1/年	1/年		
オ かご上安全スイッチ及び運転装置	取付け状態及び作動の良否並びに磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月		
カ かご吊り車及びおもりの吊り車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年		
キ ガイドシュー又はローラーガイド	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年		
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年		
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年		
	取付け状態の良否及び磨耗の有無の点検	1/年	1/年		
ク 主索及び调速機ロープ	① 磨耗及びさびの有無の点検	1/年	1/年		(安衛法：1/月)
	② 破断の有無の点検	1/年	1/年		
	③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無の点検	1/年	1/年		
	④ 全ての主索が、ほぼ均等な張力であることの点検	1/6月	1/6月		
ケ ガイドレール及びブラケット	① 取付け状態の良否の点検	1/月	1/6月		
	② さび、変形及び磨耗の有無の点検	1/年	1/年		
コ はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことの確認	1/年	1/年		
サ 釣合おもり	取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月		
シ 釣合おもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1/年	1/年		
	② 非常止めの装置に異常のないことの確認	1/年	1/年		
ス 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否の有無の点検	1/6月	1/6月		(安衛法：1/月)
	② 作動の良否の点検	1/6月	1/6月		

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
セ 誘導板及びリ ミットスイッチ	取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
ソ 中間つなぎ箱 及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否の点検 ② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことの確認	1/年 1/年	1/年 1/年	
タ 着床装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
チ 給油器	① 給油機能の状態の点検 ② 油量の適否の点検	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
ツ 終端階強制減 速装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
テ 昇降路	① 各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否の点検 ② エレベーターに係る設備以外のものの有無の点検 ③ 昇降路のき裂、損傷及び汚れの有無の点検 ④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁及び機器と接触しない措置が施されていることの確認	1/年 1/6月 1/年 1/年	1/年 1/6月 1/年 1/年	エレベーターに係る設備以外のものである場合の撤去(※) 接触の恐れがある場合の修理(※)
4 乗場				
ア 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
イ 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1/月	1/3月	
ウ 非常解錠装置	解錠に支障がないことの確認	1/年	1/年	
エ 乗場の戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩擦の有無の点検 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検 ③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	1/6月 1/年 1/3月	1/6月 1/年 1/3月	



点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
オ ドアインター ロックスイッチ	① 作動の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/6月	1/3月 1/6月	
カ ドアクローザ	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことの確認	1/6月	1/6月	
キ 乗場の戸ハン ガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否の点検 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることの確認	1/年 1/年	1/年 1/年	
ク 乗場の戸連動 ロープ及びチ ェーン	連動ロープ及びチェーンのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
ケ ドアレール	① 取付け状態の良否の点検 ② 磨耗及びさびの有無の点検	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
コ 光電装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
5 ピット				
ア 環境状況	① 漏水の有無の点検 ② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	1/月 1/6月	1/3月 1/6月	汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものがある場合の清掃又は撤去(※)
イ 保守点検用ス イッチ	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ウ 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検 ② 非常止めの装置に異常のないことの確認	1/年 1/年	1/年 1/年	(安衛法：1/月)
エ 非常止めロー プ	さび、よじれ戻り、変形及び劣化の有無並びに巻取りの良否の点検	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
オ 緩衝器	① 取付け状態の良否の点検 ② スプリング又はプランジャーのさびの有無の点検 ③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否の点検	1/6月 1/6月 1/年	1/6月 1/6月 1/年	
カ 調速機ロープ用及びその他の張り車	① 走行中の異常音の有無の確認 ② ロープ溝の磨耗の有無の点検 ③ ピット床面との隙間の適否の点検 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/月 1/年 1/年 1/年	1/3月 1/年 1/年 1/年	
キ 移動ケーブル	① かごの運行時に、揺れ及びよじれに異常のないことの確認 ② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無の点検	1/年 1/年	1/年 1/年	
ク 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/6月 1/6月	1/6年 1/6月	(安衛法：1/月) (安衛法：1/月)
ケ 釣合ロープ(鎖)及び取付け部	取付け状態の良否並びにさび、磨耗、破断及び劣化の有無の点検	1/年	1/年	
コ 釣合おもり底部隙間	かごが最上階に着床している時の釣合おもりと緩衝器との距離及びかごが最下階に着床している時のかごと緩衝器との距離が規定値にあることの確認	1/年	1/年	
サ タイダウンセーフティ	取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
シ 耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることの確認	1/年	1/年	接触の恐れがある場合の修理(※)

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
6 戸開走行保護装置	戸開走行保護装置 (UCMP) の点検	1/月	1/年	
7 付加装置				
ア 地震時管制運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
イ 火災時管制運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ウ 自家発時管制運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
エ 停電時救出運転装置	① 作動の良否の点検 ② バッテリー液に不足がないことの確認	1/年 1/3月	1/年 1/3月	
オ オートアナウンス装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
カ 中央監視盤	① 表示灯の球切れの有無の点検 ② スイッチの作動の良否の点検 ③ 連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないことの確認	1/月 1/年 1/月	1/3月 1/年 1/3月	
キ 群管理				
(ア) 運行状況	作動の良否の点検	1/月	1/年	
(イ) 制御盤及び信号盤	① 作動の良否を点検する。 ② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検する。 ③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・ 制御回路      ・ 信号回路 ④ 電磁接触器の接点磨耗の有無を点検する。 ⑤ 制御盤内の清掃を実施する。 ⑥ 冷却ファンの回転の良否を点検する。 ⑦ 管理時計の作動の良否を点検する。	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
ク 遠隔監視装置 (故障自動通報システム)	作動の良否の点検	1/月	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
8 その他の付加装置				
ア ピット冠水時 管制運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
イ 閉じ込め時リ スタート運転 装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ウ 長尺物振れ管 制運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
エ 緊急地震速報 連動運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
オ 自動診断仮復 旧運転装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
カ マルチビーム ドアセーフテ ィー	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
キ 超音波ドアセ フティー	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ク 乗場戸遮煙構 造	① 作動の良否の点検 ② 遮煙構造の機能の確認	1/年 1/年	1/年 1/年	
ケ かご内防犯カ メラ	作動の良否の点検	1/年	1/年	
コ かご内クーラ ー	作動の良否の点検	1/年	1/年	

- 2.2.1.6 機械室なしエレベーター
- (1) 作業項目及び作業内容は、表 2.2.1.6 による。
- (2) 周期 A 又は周期 B の適用は、特記による。
- ア 周期 A：労働安全衛生法の適用を受ける場合又はイ以外の場合
- イ 周期 B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合
- (3) 備考欄の()内は、次の条件に該当するエレベーターにおける当該点検内容の点検周期を示し、適用は、特記による。
- ア (高稼働)：高稼働運転を行うエレベーター
- イ (安衛法)：労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター((2)アに加えて適用する。)

表 2.2.1.6 機械室なしエレベーター

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
1 機器類				
ア 主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	① 作動の良否の点検 ② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無の点検 ③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認 ・ 電動機主回路 ・ 制御回路 ・ 信号回路 ・ 照明回路 ④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検 ⑤ 電磁接触器の接点磨耗の有無の点検 ⑥ 制御盤内の清掃の実施 ⑦ プリント板の汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無の点検	1/月 1/年 1/年 1/6月 1/6月 1/年 1/6月	1/3月 1/年 1/年 1/6月 1/6月 1/年 1/6月	(高稼働：1/3月)
イ 制御盤カバースイッチ	スイッチの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ウ 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無の点検 ② 歯当たりの良否の点検 ③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/月 1/年 1/年	1/3月 1/年 1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
エ 電磁ブレーキ	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無の点検	1/年	1/年	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
	⑥ 運転状態の異常の有無を点検する	1/月	1/3月	
	① スリップの異常の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ブレーキシュー、アーム、プランジヤー及びブレーキスプリングの作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	③ プランジヤーストロークを点検し、その良否の確認	1/6月	1/6月	(高稼働：1/3月)
	④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月	(高稼働：1/3月)
	⑤ ブレーキライニングの磨耗の有無の点検	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
オ 電動機	⑥ 制動力をチェックし、その良否の確認	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
	① 作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1/月	1/3月	
	③ 電動機エンコーダ及びパイロットゼネレータの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
カ かご側調速機	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることの確認	1/年	1/年	
	④ エンコーダの作動の良否の点検	1/月	1/3月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
キ 釣合おもり側 調速機	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることの確認	1/年	1/年	
	④ エンコーダの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ク 機器の耐震対策	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	(高稼働：1/6月)
	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否の点検	1/年	1/年	措置不良の場合の修理(※)
ケ かご速度検出器	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 正しく機能していることの確認	1/6月	1/6月	
2 かご				
ア 運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
イ かご室の周壁、天井及び床	磨耗、さび及び腐食による劣化の有無の点検	1/月	1/3月	
ウ かごの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無の点検	1/3月	1/3月	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	1/3月	1/3月	
エ かごの戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることの確認	1/6月	1/6月	
オ かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ及びチェーンのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
カ ドアレール	① 取付け状態の良否の点検 ② 磨耗及びさびの有無の点検	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
キ かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/6月 1/月	1/6月 1/3月	
ク 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検 ② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無の点検 ③ 過負荷反転装置（当該装置がある場合に限る）の異常の有無の点検	1/月 1/年 1/月	1/3月 1/年 1/3月	
ケ かご操作盤	① 作動の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
コ かご内位置表示灯	球切れの有無の点検	1/月	1/3月	
サ 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検 ② 装置の異常の有無の点検 ③ 電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無の点検	1/月 1/月 -	1/3月 1/3月 1/3月	
シ 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検 ② 照明カバーの取付け状態の良否、汚れの有無の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
ス 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検 ② ルーバーの汚れの有無の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
セ 停止スイッチ	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ソ 注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否の点検	1/月	1/3月	表示が適当でない場合の交換(※)
タ 停電灯装置	① 点灯状態の良否の点検 ② 基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることの確認	1/月 1/年	1/3月 1/年	
チ 各階強制停止装置	作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
ツ かご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁（乗用又は寝台用のエレベーターに限る。）との水平距離が規定値内にあることの確認	1/年	1/年	



点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
テ 光電装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	調整不能の場合の 修理 (※)
ト 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否の点検	1/年	1/年	
ナ 専用操作盤 (車いす兼用の 場合に限る。)	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
ニ 鏡及び手すり (車いす兼用の 場合に限る。)	取付け状態の良否の点検	1/月	1/3月	
ヌ 床合せ補正装 置	着床面を基準として規定値内の位置に おいて補正することができることの確認	1/月	1/3月	
3 かごの周囲及び 昇降路				
ア かごの上部の 外観	汚れの有無の点検	1/月	1/3月	
イ 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検 ② 救出口スイッチを作動させた場合に エレベーターが停止することの確認	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
ウ 戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否の 点検 ② 開閉機構の取付け状態の良否の点検 ③ 軸受の異常音及び異常温度の有無の 点検 ④ 駆動チェーン・ベルトのテンション 及び伸びの異常の有無の点検 ⑤ 電動機コンミュテータ及びカーボン ブラシの荒損及び磨耗の有無の点検 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への 給油の実施 ⑦ ギヤオイル・グリスの漏れ及び劣化 の状態の点検 ⑧ 各スイッチ接点の磨耗の有無の点検 ⑨ 制御抵抗管の状態の点検	1/月 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年	1/3月 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年 1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
エ かご上安全スイッチ及び 運転装置	作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
オ おもりの吊り車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検 ② ロープ溝の磨耗の有無の点検 ③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年 1/年 1/年 1/年	1/年 1/年 1/年 1/年	
カ ガイドシュー又はローラーガイド	取付け状態の良否及び磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
キ 主索及び调速機ロープ	① 磨耗及びさびの有無の点検 ② 破断の有無の点検 ③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無の点検 ④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることの点検	1/年 1/年 1/年 1/6月	1/年 1/年 1/年 1/6月	(安衛法：1/月)
ク 主索の緩み検出装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ケ ガイドレール及びブラケット	① 取付け状態の良否の点検 ② さび、変形及び磨耗の有無の点検	1/月 1/年	1/6月 1/年	
コ はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことの確認	1/年	1/年	
サ 釣合おもり	取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
シ 釣合おもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検 ② 非常止めの装置に異常のないことの確認	1/年 1/年	1/年 1/年	
ス 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否の有無の点検 ② 作動の良否の有無の点検	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	(安衛法：1/月) (安衛法：1/月)

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
セ 頂部安全距離 確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることの確認	1/6月	1/6月	
ソ 頂部綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
タ 誘導板及びリ ミットスイッチ	取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
チ 中間つなぎ箱 及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
	② 昇降路に直接関係のない配管配線がないことの確認	1/年	1/年	
ツ 着床装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
テ 給油器	① 給油機能の状態の点検	1/6月	1/6月	
	② 油量の適否の点検	1/6月	1/6月	
ト 終端階強制減 速装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ナ 昇降路	① 各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
	② エレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	1/6月	1/6月	エレベーターに係る設備以外のも のがある場合の撤 去(※)
	③ 昇降路のき裂、損傷及び汚れの有無の点検	1/年	1/年	接触の恐れがあ る場合の修理(※)
	④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁及び機器と接触しない措置が施されていることの確認	1/年	1/年	
4 乗場				
ア 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	② 取付け状態の良否の点検	1/月	1/3月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
イ 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1/月	1/3月	
ウ 非常解錠装置	解錠に支障がないことの確認	1/年	1/年	
エ 乗場の戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	1/3月	1/3月	
オ ドアインターロックスイッチ	① ドアロック機構及びスイッチ動作の異常の有無の点検	1/月	1/3月	
	② 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
カ ドアクローザ	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことの確認	1/6月	1/6月	
キ 乗場の戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否の点検	1/年	1/年	
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることの確認	1/年	1/年	
ク 乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ及びチェーンのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
ケ ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 磨耗及びさびの有無の点検	1/6月	1/6月	
コ 光電装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
サ ブレーキ開放装置	機能の良否の点検	1/年	1/年	
5 ピット				
ア 状況	① 漏水の有無の点検	1/月	1/3月	
	② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	1/6月	1/6月	汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものがある場合の清掃又は撤去(※)
イ 保守用点検スイッチ	作動の良否の点検	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
ウ 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	(安衛法：1/月)
	② 非常止めの装置に異常のないことの確認	1/年	1/年	
エ かご下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
オ 緩衝器	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② スプリング又はプランジャーのさびの有無の点検	1/6月	1/6月	
	③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否の点検	1/年	1/年	
カ ガバナーロープ用及びその他の張り車	① 走行中の異常音の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ ピット床面との隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
キ 移動ケーブル	① かごの運行時に、揺れ及びよじれに異常のないことの確認	1/年	1/年	
	② 取付け状態の良否及び損傷、劣化の有無の点検	1/年	1/年	
ク 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	(安衛法：1/月)
	② 作動の良否の点検	1/6月	1/6月	(安衛法：1/月)
ケ 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 作動させた場合に、底部安全距離が規定値以上確保できることの確認	1/6月	1/6月	
コ かご下降防止装置	機能の良否の点検	1/年	1/年	
サ ピット冠水スイッチ	作動の良否の点検	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考	
		A	B		
シ 釣合ロープ (鎖)及び取 付部	取付け状態の良否並びにさび、磨耗、 破断及び劣化の有無の点検	1/年	1/年		
ス 釣合おもり底 部隙間	かごが最上階に着床している時の釣合 おもりと緩衝器との距離及びかごが最下 階に着床している時のかごと緩衝器との 距離が規定値にあることの確認	1/年	1/年		
セ 耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内 の機器と接触しない措置が施されている ことを確認する	1/年	1/年		接触の恐れがあ る場合の修理(※)
6 戸開走行保護装 置	表 2.2.1.5「6 戸開走行保護装置」 による。				
7 付加装置	表 2.2.1.5「7 付加装置」による。				
8 その他の付加装 置	表 2.2.1.5「8 その他の付加装置」 による。				

2.2.1.7 非常用エレベーター 非常用エレベーターの点検項目及び点検内容は、表2.2.1.5又は表2.2.1.6のほか、表2.2.1.7による。

表2.2.1.7 非常用エレベーター

点検項目	点検内容	周期	備考
1 かが呼び戻し装置	非常用としての運転時に、他のエレベーターの影響を受けないことの確認	1/年	
2 一次及び二次消防運転	非常用としての運転時に、他のエレベーターの影響を受けないことの確認	1/年	
3 非常標識及び表示灯	表示及び点灯の良否の点検	1/年	
4 予備電源	異常の有無の点検	1/年	
5 かが上の電気設備	① かが上の電気設備の水除けカバー、水抜き穴等の異常の有無の点検	1/年	水がある場合の除去 (※)
	② 電線管、ボックス等の劣化及び内部の水の有無の点検	1/年	水がある場合の除去 (※)
6 ピット			
ア ピット内のスイッチ類	最下階床面以下に設けられているスイッチ類が、消防運転時に確実に切り離されることの確認	1/年	
イ 状況	ピット内において、水に浮くものがないことの確認	1/3月	
7 中央監視室			
ア 中央監視盤	スイッチ及び表示灯の良否の点検	1/年	
イ 中央監視室との連絡装置	呼出し及び通話機能に異常がないことの確認	1/3月	

2.2.1.8 油圧式エレベーター

- (1) 作業項目及び作業内容は、表 2.2.1.8 による。
- (2) 周期 A 又は周期 B の適用は、特記による。
- ア 周期 A：労働安全衛生法の適用を受ける場合又はイ以外の場合
- イ 周期 B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合
- (3) 備考欄の()内は、次の条件に該当するエレベーターにおける当該点検内容の点検周期を示し、適用は、特記による。
- ア (高稼働)：高稼働運転を行うエレベーター
- イ (安衛法)：労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター((2)アに加えて適用する。)

表 2.2.1.8 油圧式エレベーター

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
1 機械室				
ア 機械室への通行	① 機械室への通行及び出入りに支障がないことの確認	1/月	1/3月	
	② 出入口扉の施錠の良否の確認	1/月	1/3月	
イ 室内環境	① 室内清掃及びエレベーターの機能上又は保全の実施上支障のないことの確認	1/月	1/3月	
	② 室内及び制御盤内の温度の良否の点検	1/月	1/3月	
	③ エレベーターに係る設備以外のものの有無の確認	1/3月	1/3月	
ウ 消火器等	① 出入口付近に消火器又は消化砂が設けられていることの確認	1/年	1/年	
	② 火気厳禁の表示の有無の確認	1/年	1/年	表示が適当でない場合は交換(※)
エ 主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	① 作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	1/年	1/年	
	・ 電動機主回路 ・ 制御回路			
	・ 信号回路 ・ 照明回路			



点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
オ 電動機	④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検	1/6月	1/6月	(高稼働：1/3月)
	⑤ 電磁接触器の接点磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月	
	⑥ 制御盤内の清掃の実施	1/年	1/年	
	⑦ プリント板の汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無の点検	1/6月	1/6月	
	① 作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1/月	1/3月	
	③ 電動機エンコーダ及びパイロットゼネレータの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
	カ パワーユニット	① 圧力計の指示値が正常であることの確認	1/月	
② ポンプの油漏れ及び異常音、異常振動等の有無の点検		1/月	1/3月	
③ 駆動ベルトの張力の良否の点検		1/6月	1/6月	
④ 油圧タンク油量の適否及び油漏れの有無の点検		1/3月	1/3月	
⑤ 油圧タンク内油の汚れの有無及び油温の適否の点検		1/年	1/年	
⑥ 油圧タンクの取付け状態の良否の点検		1/年	1/年	
⑦ 安全弁の作動の良否の点検		1/年	1/年	
⑧ 逆止弁の作動の良否の点検		1/年	1/年	
⑨ 手動下降弁の作動の良否の点検		1/年	1/年	
⑩ 油フィルターの汚れの有無の点検		1/年	1/年	
⑪ 電磁バルブの作動の良否の点検		1/月	1/3月	
⑫ オイルクーラー用冷却ファンの回転状態及び冷却効果の異常の有無の点検		1/6月	1/6月	
⑬ 水冷クーラー用冷却水量の適否の点検		1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
キ 圧力配管	⑭ 油圧流量コントロールモーターの作動の良否の点検	1/年	1/年	措置不良の場合の修理（※）
	⑮ 油圧流量コントロール装置カムスイッチ接点の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	① 油漏れの有無及び継手部の接続の良否の点検	1/年	1/年	
	② 圧力配管の固定状態の点検	1/年	1/年	
ク 高圧ゴムホース	油漏れの有無及び継手部の接続の良否の点検	1/3月	1/3月	
ケ 空転防止装置	規定の時間内に確実に作動することの確認	1/年	1/年	
コ 機器の耐震対策	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否の点検	1/年	1/年	
2 かご				
ア 運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無の点検	1/月	1/3月	
イ かご室の周壁、天井及び床	磨耗、さび及び腐食による劣化の有無の点検	1/月	1/3月	
ウ かごの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無の点検	1/3月	1/3月	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	1/3月	1/3月	
エ かごの戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることの確認	1/6月	1/6月	
オ かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ及びチェーンのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
カ ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 磨耗及びさびの有無の点検	1/6月	1/6月	
キ かごの戸スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 接点の状態等作動の良否の点検	1/月	1/3月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
ク 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検 ② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無の点検 ③ 過負荷反転装置（当該装置がある場合に限り）の異常の有無の点検	1/月 1/年 1/月	1/3月 1/年 1/3月	
ケ かご操作盤	① 作動の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
コ かご内位置表示灯	球切れの有無の点検	1/月	1/3月	
サ 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検 ② 装置の異常の有無の点検 ③ 電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無の点検	1/月 1/月 -	1/3月 1/3月 1/3月	
シ 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検 ② 照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
ス 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検 ② ルーバーの汚れの有無の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
セ 停止スイッチ	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ソ 注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否の点検	1/月	1/3月	表示が適当でない場合の交換(※)
タ 停電灯装置	① 点灯状態の良否の点検 ② 基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることの確認	1/月 1/年	1/3月 1/年	
チ 各階強制停止装置	作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
ツ かご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁（乗用又は寝台用のエレベーターに限る。）との水平距離が規定値内にあることの確認	1/年	1/年	
テ 光電装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
ト 専用操作盤（車いす兼用の場合に限る。）	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/月 1/月	1/3月 1/3月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
ナ 鏡及び手すり (車いす兼用の 場合に限る。)	取付け状態の良否の点検	1/月	1/3月	調整不能の場合 の修理(※)
ニ 床合せ補正装 置	着床面を基準として規定値内の位置に おいて補正することができることの確認	1/月	1/3月	
ヌ ドアゾーン行 過ぎ制限装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
3 かごの周囲・昇 降路				
ア かごの上部の 外観	汚れの有無の点検	1/月	1/3月	
イ 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 救出口スイッチを作動させた場合に エレベーターが停止することの確認	1/6月	1/6月	
ウ 戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否の 点検	1/月	1/3月	
	② 開閉機構の取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無の 点検	1/年	1/年	
	④ 駆動チェーン・ベルトのテンション及 び伸びの異常の有無の点検	1/年	1/年	
	⑤ 電動機コンミュテータ及びカーボン ブラシの荒損及び磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への 給油の実施	1/年	1/年	
	⑦ ギヤオイル・グリスの漏れ及び劣化の 状態の点検	1/年	1/年	
	⑧ 各スイッチ接点の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	⑨ 制御抵抗管の状態の点検	1/年	1/年	
エ リタイアリン グカム	取付け状態及び作動の良否並びに磨耗 の有無の点検	1/6月	1/6月	
オ かご上安全ス イッチ及び運 転装置	作動の良否の点検	1/6月	1/6月	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
カ ガイドシュー 又はローラー ガイド	取付け状態の良否及び磨耗の有無の点検	1/年	1/年	(安衛法：1/月)
キ 主索及び调速 機ロープ	① 磨耗及びさびの有無の点検	1/年	1/年	
	② 破断の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 全ての主索が、ほぼ均等な張力であることの点検	1/6月	1/6月	
ク 主索の緩み検 出装置	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ケ ガイドレール 及びブラケット	① 取付け状態の良否の点検	1/月	1/6月	
	② さび、変形及び磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
コ はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことの確認	1/年	1/年	
サ 上部ファイナル リミットスイ ッチ	① 取付け状態の良否の有無の点検	1/6月	1/6月	(安衛法：1/月)
	② 作動の良否の点検	1/6月	1/6月	(安衛法：1/月)
シ 頂部安全距離 確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることの確認	1/6月	1/6月	
ス 頂部綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
セ 誘導板及びリ ミットスイッチ	取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
ソ 中間つなぎ箱 及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
	② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことの確認	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
タ 着床装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
チ 給油器	① 給油機能の状態の点検	1/6月	1/6月	
	② 油量の適否の点検	1/6月	1/6月	
ツ 油圧シリンダー及びプランジャー（間接式に限る。）	① 取付けの良否及び油漏れ、さび、損傷等の劣化の有無の点検	1/年	1/年	
	② グランド部汚れ及び油戻しホースの取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
テ プランジャー離脱防止装置（間接式に限る。）	① 作動の良否の点検	1/年	1/年	
	② かごを最上階から微速で上昇させ、プランジャーが離脱防止装置で停止したとき、頂部隙間が規定値以上であることの確認	1/年	1/年	
	③ プランジャーリミットスイッチの作動の良否の点検	1/年	1/年	
ト プランジャー頂部綱車（間接式に限る。）	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
ナ 昇降路	① 各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
	② エレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	1/6月	1/6月	エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去（※）
	③ 昇降路のき裂、損傷及び汚れの有無の点検	1/年	1/年	
4 乗場				
ア 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検	1/月	1/3月	
	② 取付け状態の良否の点検	1/月	1/3月	
イ 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1/月	1/3月	
ウ 非常解錠装置	解錠に支障がないことの確認	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
エ 乗場の戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無の点検	1/6月	1/6月	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	1/3月	1/3月	
オ ドアインターロックスイッチ	① 作動良否の点検	1/月	1/3月	
	② 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
カ ドアクローザ	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことの確認	1/6月	1/6月	
キ 乗場の戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否の点検	1/年	1/年	
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることの確認	1/年	1/年	
ク 乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ及びチェーンのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
ケ ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 磨耗及びさびの有無の点検	1/6月	1/6月	
コ 光電装置	作動の良否の点検	1/月	1/3月	
5 ピット				
ア 状況	① 漏水の有無の点検	1/月	1/3月	
	② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	1/6月	1/6月	汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものがある場合の清掃又は撤去(※)
イ 保守用停止スイッチ	作動の良否の点検	1/年	1/年	
ウ 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	(安衛法：1/月)
	② 非常止めの装置に異常のないことの確認	1/年	1/年	

点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
エ かご下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の確認	1/年	1/年	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
オ 緩衝器	① 取付け状態の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② スプリングのさびの有無の点検	1/6月	1/6月	
カ かごと緩衝器との距離	かごが最下階に着床しているときのかごと緩衝器との距離が、下降定格速度に応じ、基準内であることの確認	1/年	1/年	
キ 油圧シリンダー（直接式に限る。）	① 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年	
	② グランド部汚れ及び油戻しホースの取付け状態の良否の点検	1/年	1/年	
ク 油圧シリンダー下綱車（間接式に限る。）	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/年	1/年	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	
ケ 油戻し装置	① 油漏れの有無及び作動の良否の点検	1/6月	1/6月	
	② 油フィルターの汚れの有無の点検	1/年	1/年	
コ 调速機ロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無の点検	1/月	1/3月	
	② ロープ溝の磨耗の有無の点検	1/年	1/年	
	③ ピット床面との隙間の適否の点検	1/年	1/年	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	1/年	



点検項目	点検内容	周期		備考
		A	B	
サ かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無の点検 ② ロープ溝の磨耗の有無の点検 ③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることの確認 ④ 間接式の場合は、エンコーダの回転状態の異常の有無の点検 ⑤ 間接式の場合は、各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/月 1/年 1/年 1/年 1/年	1/3月 1/年 1/年 1/年 1/年	
シ かご速度検出器	① 取付け状態の良否の点検 ② 正しく機能していることの確認	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
ス 移動ケーブル	① かごの運行時に、揺れ及び振れに異常のないことの確認 ② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無の点検	1/年 1/年	1/年 1/年	
セ 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	(安衛法：1/月) (安衛法：1/月)
ソ 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることの確認	1/6月 1/6月	1/6月 1/6月	
タ 耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることを確認する	1/年	1/年	接触の恐れがある場合の修理(※)
チ 安全装置	戸開き状態で作動する与圧装置・床合わせ装置のいずれも備えているエレベーターに次の安全装置を設ける。 ①かごが戸開き状態で床合わせゾーンを越えて走行しようとした場合に、かごを自動的に停止させる装置 ②かごが戸開き状態で着床レベルから所定の寸法(概ね±70~200mm)を超えて走行しようとした場合に、かごを自動的に停止させる装置	1/月 1/月	1/3月 1/3月	
6 付加装置	表2.2.1.5「6 付加装置」の当該事項による。			

2.2.2 小荷物専用  
昇降機

2.2.2.1 一般事項

- (1) 次の業務は、この節の仕様に含まれる。  
建築基準法第8条及び「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成28年2月19日国土交通省）」に基づく定期的な保守及び点検
- (2) この節は、原則として全ての小荷物専用昇降機に適用するが、これによりがたい場合は特記による。
- (3) 2.2.1 エレベーター 一般事項の(6)(7)(8)(9)(10)(11)項を適用する。

2.2.2.2 修理、取  
替え及び  
交換等

- (1) 修理、取替え及び交換等の範囲は、次による。
  - ア 修理、取替え及び交換等の範囲は、小荷物専用昇降機を通常使用する場合に生ずる磨耗及び損傷に限る。
  - イ 発注者及び使用者による不注意、不適当な使用及び管理等、受注者の責めによらない事由によって生じた修理、取替え及び交換等は除く。
  - ウ 表2.2.2.4の備考欄に(※)印を記した修理等は除く。
- (2) 修理、取替え及び交換等の項目は、表2.2.2.2に記したものとする。ただし、保守契約の種別にかかわらず、次の項目は除く。
  - ア 表2.2.2.2の項目以外の修理、取替え及び交換
  - イ 巻上機の一式取替え及びギヤケース取替え
  - ウ 電動機の一式取替え及びフレーム取替え
  - エ 制御盤等の一式取替え及びキャビネット取替え
  - オ 意匠部品（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸及び三方枠）の塗装、メッキ直し及び取替え又は清掃
- (3) (1)及び(2)に係る修理、取替え及び交換に伴う費用は、受注者が負担する。
- (4) 受注者は小荷物専用昇降機の保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストック及び安定供給を行うものとする。
- (5) この項の規定による作業に伴い発生する撤去品及び残材等の廃棄物の処理は、受注者の負担で行うものとし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の関係法令を遵守し適切に実施する。

表2.2.2.2 修理、取替え及び交換等の範囲

(注)：当該装置がある場合に限る。

区分	修理の対象 (装置名)	修理又は取替え項目	
機械室	制御盤	ヒューズ類交換	○
出し入れ口	操作盤押ボタン	かご位置表示ランプ（発光ダイオード除く。）交換	○
その他		補充用油脂類（ギヤ油、マシン油及びグリス類）	○

2.2.2.3 故障時等の  
対応

受注者は、24時間出動体制を整え、不時の故障及び事故に対し、最善の手段で対処する。

受注者は、故障、災害等により、機能停止が生じた場合は、保全監督員等からの連絡を受け、可能な限り速やかに適切な措置を講じるよう努める。

出動依頼から受注者が到着するまでの目標時間について、受注者の定めがある場合は、これによる。

2.2.2.4 小荷物専用  
昇降機

作業項目、作業内容及び点検周期は、表2.2.2.4によるものとし、点検周期は、専門技術者が現地で直接実施する場合の周期とする。

表2.2.2.4 小荷物専用昇降機

点検項目	点検内容	周期	備考
1 機械室			
ア 機械室への通行	① 機械室への通行及び出入り、点検口の開閉に支障がないことの確認 ② 出入口扉及び点検口の施錠の良否の確認	1/月 1/月	
イ 室内環境	① 室内の清掃及び小荷物専用昇降機の機能上又は保全の実施上支障のないことの確認 ② 室内又は制御盤温度の良否の点検 ③ 小荷物専用昇降機に係る設備以外のものの有無の確認	1/月 1/月 1/3月	
ウ 主開閉器、受電盤及び制御盤	① 作動の良否の点検 ② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無の点検 ③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認 ・ 電動機主回路 ・ 制御回路 ・ 信号回路 ④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検 ⑤ 電磁接触器の接点磨耗の有無の点検 ⑥ 制御盤内の清掃の実施 ⑦ プリント板汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無の点検	1/月 1/年 1/年 1/6月 1/6月 1/年 1/6月	

点検項目	点検内容	周期	備考
エ 巻上機	① 減速歯車の潤滑状態の良否及び油漏れの有無の点検	1/月	
	② 歯当りの良否の点検	1/年	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	
	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無の点検	1/年	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	
オ 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無の点検	1/月	
	② ブレーキシュー、アーム及びプランジャーの作動の良否の点検	1/6月	
	③ プランジャーストロークを点検し、その良否の確認	1/年	
	④ ブレーキスイッチの接点の脱落、荒損及び磨耗の有無の点検	1/年	
	⑤ ブレーキライニングの磨耗の有無を点検する。	1/年	
カ そらせ車	① ロープ溝の磨耗の有無及び取付け状態の良否の点検	1/3月	
	② 回転状態の異常の有無の点検	1/月	
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	
キ 電動機	① 作動の良否の点検	1/月	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1/月	
	③ 電動機エンコーダ及びパイロットゼネレータ回転状態の異常の有無の点検	1/月	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	
ク 主索の緩み検出装置	作動の良否の点検	1/年	
2 かご			
ア 運転状態	着床段差及び異常音の有無の点検	1/月	
イ かご室の周壁、天井及び床	変形、磨耗、腐食等の有無の点検	1/月	劣化がある場合の修理又は交換 (※)

点検項目	点検内容	周期	備考
ウ かごの戸・ロープ・レール	① 戸、枠の磨耗、変形、さび等の有無及び取付け状態の良否の点検	1/月	
	② 戸の開閉状態の良否の点検	1/月	
	③ レールの給油及び磨耗状態の良否の点検	1/6月	
	④ 連動ロープのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	
	⑤ ドアプーリーの磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	
エ かごの戸スイッチ	① 作動の良否の点検	1/3月	
	② 取付け状態の良否の点検	1/3月	
オ 安全棒	安全棒機構・スイッチの作動状態の良否の点検	1/月	調整不能の場合の修理又は部分交換 (※)
カ 注意銘板の表示	搭乗禁止、積載量の標識及び汚れの有無並びにそれらの表示が明瞭であることの確認	1/月	汚れがある場合又は表示が明瞭でない場合の清掃又は交換 (※)
キ 2方向同時開放警告装置	作動の良否の点検	1/月	
ク ガイドシュー	取付け状態の良否及び磨耗の有無の点検	1/年	
3 各階出し入れ口			
ア 各階出し入れ口の戸及び枠	① 戸、枠の磨耗、変形、さび等の有無及び取付け状態の良否の点検	1/月	劣化がある場合又は取付け不良の場合の交換 (※)
	② 戸の開閉状態の良否の点検	1/月	
	③ レールの給油及び磨耗状態の良否の点検	1/6月	
	④ 連動ロープのテンション状態、破断、磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	
	⑤ ドアプーリーの磨耗及び取付け状態の良否の点検	1/年	
	⑥ ドア用バランスウェイト・ストッパーの取付け状態の良否の点検	1/年	
イ 操作盤	① 作動の良否の点検	1/月	
	② 取付け状態の良否の点検	1/月	

点検項目	点検内容	周期	備考
ウ 走行停止ボタン(スイッチ)	作動の良否の点検	1/月	
エ 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1/月	
オ 信号装置(インターホン)	呼出し及び通話状態の良否の点検	1/月	
カ ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/6月	
キ 錠外し装置	作動の良否の点検	1/年	
ク 注意銘板の表示	搭乗禁止、積載量の標識及び汚れの有無並びにそれらの表示が明瞭であることの確認	1/月	汚れがある場合又は表示が明瞭でない場合の清掃又は交換(※)
ケ 戸開放防止ブザー	作動の良否の点検	1/年	
4 かごの周囲及び昇降路			
ア 保守用停止スイッチ	作動の良否の点検	1/年	
イ かごの上部の外観	汚れの有無の点検	1/3月	
ウ かご吊り車及びおもりの吊り車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検 ② ロープ溝の磨耗の有無の点検 ③ 取付け状態の良否及びき裂の有無の点検 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年 1/年 1/年 1/年	
エ ガイドシュー	取付け状態の良否及び磨耗の有無の点検	1/年	
オ 主索	① 破断、磨耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることの確認 ② 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無の点検 ③ 全ての主索が、ほぼ均等な張力であることの点検	1/年 1/年 1/年	

点検項目	点検内容	周期	備考
カ ガイドレール 及びブラケット	① 取付け状態の良否の点検 ② さび、変形及び磨耗の有無の点検	1/年 1/年	
キ 釣合おもり	取付け状態の良否の点検	1/年	
ク 釣合おもりの 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検 ② 非常止め装置に異常のないことの確認	1/年 1/年	
ケ 上部リミット スイッチ	① 取付け状態の良否の点検 ② 作動の良否の点検	1/年 1/6月	
コ 誘導板及びリ ミットスイッチ	取付け状態の良否の点検	1/年	
サ 中間つなぎ箱 及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否の点検 ② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことの確認	1/年 1/年	
シ 着床装置	作動の良否の点検	1/月	
ス 給油器	① 給油機能の状態の点検 ② 油量の適否の点検	1/6月 1/6月	
セ 昇降路	① 小荷物専用昇降機に係る設備以外のものの有無の点検 ② 昇降路のき裂、損傷及び汚れの有無の点検 ③ 頂部隙間が少なく、かごが障害物に接触しないことの確認	1/6月 1/年 1/年	亀裂及び損傷がある場合の 精密調査 (※)
5 ピット			
ア 状況	① 漏水の有無の点検 ② 汚れ及び小荷物専用昇降機に係る設備以外のものの有無の点検	1/6月 1/6月	汚れ又は小荷物専用昇降機に 関わる設備以外のものがある 場合の清掃又は撤去 (※)
イ 保守用停止ス イッチ	作動の良否の点検	1/年	
ウ 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検 ② 非常止めの装置に異常のないことの 確認	1/年 1/年	
エ 釣合おもり底 部隙間	最上階に停止時隙間に余裕があること の確認	1/年	

点検項目	点検内容	周期	備考
オ 緩衝器	① 取付け状態の良否の点検	1/年	
	② スプリングのさびの有無の点検	1/年	
カ 移動ケーブル	① かごの運行時に、揺れ及びよじれに異常のないことの確認	1/年	
	② 取付け状態の良否、損傷及び劣化の有無の点検	1/年	
キ 下部リミットスイッチ	① 取付け状態の良否の点検	1/年	
	② 作動の良否の点検	1/6月	



## 2.2.3 エスカレーター

### 2.2.3.1 一般事項

- (1) 次の業務は、この節の仕様に含まれる。  
建築基準法第8条及び「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成28年2月19日国土交通省）」に基づく定期的な保守及び点検
- (2) 本節は、原則として全てのエスカレーターに適用するが、これによりがたい場合は特記による。
- (3) 2.2.1 エレベーター 一般事項の(6)(7)(8)(9)(10)(11)項を適用する。

### 2.2.3.2 修理、取替え及び交換等

- (1) 修理、取替え及び交換等の範囲は、次のとおりとする。
  - ア 修理、取替え及び交換等の範囲は、エスカレーターを通常使用する場合に生ずる摩耗及び損傷に限る。
  - イ 受注者及び使用者による不注意、不適当な使用、管理等、発注者の責によらない事由によって生じた修理、取替え及び交換等は除く。
  - ウ 表2.2.3.4の備考欄に(※)を記した修理等は除く。
- (2) 修理、取替え及び交換等を行う項目は、表2.2.3.2に記したものとする。ただし、保守契約の種別にかかわらず、次の項目は除く。
  - ア 表2.2.3.2の項目以外の修理、取替え及び交換
  - イ 制御盤等の一式取替え及びキャビネット取替え
  - ウ 電動機の一式取替え及びフレーム取替え
  - エ 駆動機の一式取替え、ギヤケース、機械台及びブレーキフレーム取替え
  - オ 乗り場の乗降板及び踏段面
  - カ トラス及び外装板
  - キ 意匠部分（内装板、照明器具及びランプ）の塗装、メッキ直し、取替え及び清掃
  - ク 安全設備品（三角部保護装置、転落防止柵（進入防止板、かけ上がり防止板）、落下防止網、注意標識、注意放送、踏段面等の注意標識、防火シャッター等連動スイッチ及びスカートガード高分子潤滑剤(滑り剤)
- (3) (1)及び(2)に係る修理、取替え及び交換等に伴う費用は、受注者が負担する。
- (4) 受注者は、エスカレーターの保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストック及び安定供給を行うものとする。
- (5) この項の規定による作業に伴い発生する撤去品及び残材等の廃棄物の処理は、受注者の負担で行うものとし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の関係法令を遵守し適切に実施する。

表 2.2.3.2 修理、取替え及び交換等の範囲

区分	対象 (装置名)	修理、取替え、交換等の項目	
機械室	制御盤、受電盤	ヒューズ類交換	○
	駆動機	補充用ギヤ油	○
	電動機	軸受グリスアップ	○
乗降口	くし	くし交換	○

2.2.3.3 故障時等の対応 受注者は、24 時間出動体制を整え、不時の故障及び事故に対し、最善の手段で対処する。

受注者は、故障、災害等により、機能停止が生じた場合は、保全監督員等からの連絡を受け、可能な限り速やかに適切な措置を講じるよう努める。

出動依頼から受注者が到着するまでの目標時間について、受注者の定めがある場合は、これによる。

2.2.3.4 エスカレーター エスカレーターの点検項目、点検内容及び点検周期は、表 2.2.3.4 によるものとし、点検周期は、専門技術者が現地で直接実施する場合の周期とする。

表 2.2.3.4 エスカレーター

点検項目	点検内容	周期	備考
<b>1 機械室</b>			
<b>ア 室内環境</b>	① 温湿度の良否の点検	1/月	
	② 漏水及び汚れの有無の点検	1/月	
<b>イ 制御盤・受電盤</b>	① 作動の良否の点検	1/月	
	② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無の点検	1/年	
	③ 次に示す回路の絶縁抵抗及び電圧を測定し、その良否の確認 ・ 電動機主回路 ・ 制御回路 ・ 信号回路 ・ 照明回路	1/年	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検	1/月	
	⑤ 電磁接触器の接点磨耗の有無の点検	1/月	
	⑥ 制御盤内の清掃の実施	1/年	
	⑦ プリント板汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無の点検	1/3月	
<b>ウ 駆動機</b>	① 潤滑状態、潤滑油量の良否及び油漏れの有無の点検	1/月	
	② 歯当りの良否の点検	1/年	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	
	⑤ 駆動機エンコーダ及びパイロットゼネレータの作動の良否の点検	1/年	
<b>エ 電磁ブレーキ</b>	① 積載荷重を作用させない場合に、上昇時の踏段の停止距離が規定値以内で作動することの確認	1/月	
	② ブレーキシュー、アーム及びプランジャの作動の良否の点検	1/月	
	③ プランジャーストロークを点検し、その良否の確認	1/3月	
	④ ブレーキスイッチの接点の脱落、荒損及び磨耗の有無の点検	1/6月	

点検項目	点検内容	周期	備考
オ 電動機	⑤ ブレーキライニングの磨耗の有無の点検	1/年	
	① 作動の良否の点検	1/月	
	② 異常音、異常振動及び温度異常の有無の点検	1/3月	
	③ 電動機エンコーダ及びパイロットゼネレータの作動の良否の点検	1/6月	
カ 駆動ベルト	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	
	① ベルトの張力の良否の点検	1/6月	
キ 駆動鎖安全スイッチ	② ベルトの油付着及び亀裂の有無の点検	1/6月	
	① 作動の良否の点検	1/年	
ク 駆動鎖装置	② 取付け状態の良否の点検	1/年	
	① 鎖の発錆、伸び、劣化等の有無及び潤滑状態の良否の点検	1/年	
	② 鎖への注油の実施	1/月	
	③ 鎖の張力の良否の点検	1/年	
ケ 踏段鎖安全スイッチ	④ 切断停止装置のレバーが容易に作動し、安全に運転を停止することの確認	1/年	
	① 作動の良否の点検	1/年	
コ 踏段駆動及び従動装置	② 取付け状態の良否の点検	1/年	
	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1/月	
サ 鎖給油装置	② 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1/年	
	① 作動の良否の点検	1/月	
2 乗降口	② 油タンクの油量の良否の点検	1/月	
	ア 運転状態	① 起動・停止時の衝撃及び運行時の異常音、異常振動等の有無の点検	1/月
イ くし	② 停止時の停止距離の異常の有無の点検	1/月	
		取付け状態の良否及び歯の欠損の有無の点検	1/月

点検項目	点検内容	周期	備考
ウ くしと踏段の かみあい	かみ合いの良否及び踏み段案内ローラの異常音の点検	1/年	
エ 手すり	① 汚れ及び損傷の有無の点検 ② 手すりと踏段が同一速度で昇降することの確認 ③ 下降運転中、上部乗場で規定の人力で水平方向へ引っ張っても手すりが停止しないことの確認	1/月 1/月 1/6月	
オ インレットガード	ガードの良否の点検	1/月	
カ 非常停止スイッチ	① 作動の良否の点検 ② スイッチの周囲に操作に支障となる障害物がないことの確認	1/3月 1/月	障害物がある場合の撤去 (※)
キ 手すり入込み口スイッチ	① スイッチの作動の良否の点検 ② 手すり入込み口保護装置の取付けの良否の点検	1/3月 1/6月	
ク 操作盤	① 操作スイッチ類の作動の良否の点検 ② ブザー鳴動の良否の点検	1/3月 1/3月	
ケ 自動運転装置	① 作動の良否の点検 ② センサー部の取付け状態の良否及び汚れの有無の点検	1/月 1/年	
コ 転落防止柵 (進入防止板、かけ上がり防止板)	取付け状態の良否の点検	1/月	
サ 注意標識	注意表示板・ステッカーの汚れ、破損及びはがれの有無の点検	1/月	
シ 注意放送	注意放送の音量及び内容の点検	1/月	
ス 防火シャッター等連動スイッチ	作動の良否の点検	1/年	作動不良の場合の調整 (※)

点検項目	点検内容	周期	備考
3 中間部			
ア 内側板 (強化ガラス、パネル、スカートガード)	① 取付け状態の良否の点検 ② ひび割れ及び欠損の有無の点検	1/月 1/月	
イ 踏段ライザー	① 踏段面の欠損、異常音等の有無及び走行状態の良否の点検 ② 取付け状態の良否の点検	1/月 1/月	欠損がある場合の修理又は交換(※)
ウ 踏段面等の注意標識	汚れの有無を点検し、注意標識表示が明瞭であることの確認	1/月	汚れがある場合又は表示が明瞭でない場合の清掃又は修理若しくは交換(※)
エ 踏段鎖	① 鎖の発錆、伸び及び摩耗の有無の点検 ② 潤滑状態の良否の点検 ③ 注油の実施 ④ 張力の良否の点検	1/年 1/年 1/月 1/年	
オ 踏段異常検出装置	作動の良否の点検	1/年	
カ 踏段レール	① 取付け状態の良否の点検 ② さび、摩耗等の有無及び潤滑の良否の点検	1/年 1/年	
キ 踏段とスカートガードの隙間	① 擦過音の有無の点検 ② 踏段相互間及びスカートガードと踏段との隙間が全長にわたって規定値内にあることの確認 ③ 高分子系潤滑剤の滑り効果の有無の確認	1/月 1/年 1/月	
ク 踏段	① 踏段各部の固定ボルトの緩みの有無の点検 ② ローラゴムのはく離、き裂等の劣化の有無の点検 ③ 踏段ブラケットのき裂の有無の点検	1/年 1/年 1/年	

点検項目	点検内容	周期	備考
ケ 手すり駆動プ ーリー及びピ ーラ	① 摩耗の有無の点検	1/年	
	② 回転時に軸受の異常音及び異常振 動の有無の点検	1/年	
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部へ の給油の実施	1/年	
コ 手すり駆動鎖 装置	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1/6月	
	② 鎖のさび等の有無及び潤滑状態の 良否の点検	1/6月	
	③ 鎖の張力の良否の点検	1/6月	
	④ 歯車の磨耗の有無の点検	1/年	
	⑤ 歯車軸受の異常音及び異常振動の 有無の点検	1/年	
	⑥ 各すべり軸受・支点部又は転がり軸 受部への給油の実施	1/年	
サ 照明	① 球切れ又はちらつきの有無の点検	1/月	球切れ又はちらつきがあ る場合の交換 (※)
	② 安定器の異常及び劣化の有無の点 検	1/年	
シ スカートガー ド安全装置	作動の良否の点検	1/3月	
ス ケーブル及び 配線類	ケーブル及び配線の劣化の有無の点 検	1/年	
セ 三角部保護装 置	取付け状態の良否の点検	1/月	取付け不良の場合の修理 (※)
ソ 落下防止網	取付け状態の良否の点検	1/月	取付け不良の場合の修理 (※)