

建築保全業務共通仕様書

平成 30 年版

平成 30 年 9 月 12 日 国営保第 22 号
最終改定 令和 2 年 6 月 15 日 国営保第 6 号

この共通仕様書は、各省各庁の施設管理者が官庁施設の保全を実施するための基準として
制定したものです。

利用にあたっては、国土交通省のホームページのリンク・著作権・免責事項に関する利用
ルール (<http://www.mlit.go.jp/link.html>) をご確認ください。

国土交通省大臣官房官庁営繕部

第 1 編 総則

第 1 章 総則

第 1 節 一般事項

1.1.1 適用

- (a) 建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）は、建築物及びその附帯施設（以下「建築物等」という。）の定期点検、臨時点検、日常点検、保守、運転・監視、清掃、執務環境測定等及び警備に関する業務委託に適用する。
- (b) 共通仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。
- (c) 共通仕様書の第 2 編以降の各編は、第 1 編と併せて適用する。
- (d) 共通仕様書の第 2 編以降の各編において、一般事項が第 1 章に規定されている場合は第 2 章以降の規定と併せて適用する。
- (e) 建築保全業務に係る契約図書は以下によるものとし、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の(1)から(5)までの順番とし、これにより難しい場合は、1.1.4「疑義に対する協議等」による。
 - (1) 契約書（頭書及び条項をいう）
 - (2) 質問回答書（(3)から(5)までに対するもの）
 - (3) 現場説明書
 - (4) 特記仕様書（図面、機器リストを含む）
 - (5) 共通仕様書
- (f) 本編の規定は、第 2 編から第 6 編までに別に定めのある場合には適用しない。

1.1.2 用語の定義

共通仕様書において用いる用語の定義は、次によるほか、各編の用語の定義による。

- (1) 「建築物」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号で規定する建築物をいう。
- (2) 「施設管理担当者」とは、契約図書に規定する施設管理担当者をいい、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を発注者が指定した者をいう。
- (3) 「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。
- (4) 「業務責任者」とは、契約図書に規定する業務責任者をいい、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者をいう。
- (5) 「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。

- (6)「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る。
- (7)「施設管理担当者の承諾」とは、受注者等が施設管理担当者に対し書面で申し出た事項について、施設管理担当者が書面をもって了解することをいう。
- (8)「施設管理担当者の指示」とは、施設管理担当者が受注者等に対し、業務の実施上必要な事項を、書面によって示すことをいう。
- (9)「施設管理担当者との協議」とは、協議事項について、施設管理担当者と受注者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。
- (10)「施設管理担当者の検査」とは、業務の各段階で、受注者等が実施した結果等について提出した資料に基づき、施設管理担当者が契約図書との適否を確認することをいう。
- (11)「施設管理担当者の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、施設管理担当者がその場に臨むことをいう。
- (12)「特記」とは、1.1.1「適用」の(e)の(2)から(4)までに指定された事項をいう。
- (13)「業務検査」とは、契約書に規定するすべての業務の完了の確認又は、毎月の支払の請求に係る業務の終了の確認をするために、発注者が指定した者が行う検査をいう。
- (14)「作業」とは、共通仕様書で定める建築物等の定期点検、臨時点検、日常点検、保守、運転・監視、清掃、執務環境及び警備に当たることをいう。
- (15)「必要に応じて」とは、これに続く事項について、受注者等が作業の実施を判断すべき場合においては、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて対処すべきことをいう。
- (16)「原則として」とは、これに続く事項について、受注者等が遵守すべきことをいうが、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合は、他の手段によることができることをいう。
- (17)「点検」とは、建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、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。
- (18)「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い、性能点検、月例点検、シーズンイン点検、シーズンオン点検及びシーズンオフ点検を含めている。
- (19)「臨時点検」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、台風、暴風雨、地震等の災害発生直後及び不具合発生時等に臨時に行う点検をいう。
- (20)「日常点検」とは、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検をいう。
- (21)「法定点検」とは建築物の保全の関係法令に基づき実施することが規定されている点検をいう。
- (22)「12条点検」とは、建築基準法第12条第2項及び第4項で定める点検又は官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号。以下「官公法」という。）第12条第1項及び第2項で定める点検により、建築物等の損傷、腐食、劣化等の状況を点検すること

をいう。

- (23)「保守」とは、点検の結果に基づき建築物等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、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。
- (24)「運転・監視」とは、施設運営条件に基づき、建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいう。
- (25)「清掃」とは、汚れを除去すること及び汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、良好な環境を保つための作業をいう。
- (26)「執務環境測定等」とは、建築物等の執務環境に関する測定、吹付けアスベスト等の点検並びに建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）施行規則第四条の四に定めるねずみ、昆虫その他の人の健康を損なう事態を生じさせるおそれのある動物（以下「ねずみ等」という。）の調査及び防除に関する業務をいう。
- (27)「警備」とは、施設内における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務をいう。

1.1.3 受注者の負担の範囲

- (a) 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、特記がある場合に限り受注者の負担とする。
- (b) 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。
- (c) 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。ただし、各編に定める支給材料を除く。
- (d) 清掃に必要な資機材は、受注者の負担とする。ただし、第 4 編「清掃」で定める衛生消耗品を除く。

1.1.4 疑義に対する協議等

- (a) 契約図書に定められた内容に疑義が生じた場合は、施設管理担当者と協議する。
- (b) (a)の協議を行った結果、契約図書の訂正又は変更を行う場合は、受注者及び発注者の協議による。
- (c) (a)の協議を行った結果、契約図書の訂正又は変更に至らない事項は、1.2.4「業務の記録」(a)の規定による。

1.1.5 報告書の書式等

報告書の書式は、別に定めがある場合を除き、施設管理担当者の指示による。

1.1.6 関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

1.1.7 非常時の対応

- (a) 地震、暴風、豪雨その他の自然災害に備え、あらかじめ施設管理担当者と協議し、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。
- (b) 業務関係者が建築物等に常駐して行う業務において、被害を及ぼす可能性のある暴風、豪雨等に関する気象予報が発令された場合は、建築物等を巡回し、被害の未然防止のための必要な措置を講ずる。
- (c) 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、速やかに施設管理担当者に報告する。
- (d) 施設管理担当者との協議により、保全業務について応急的な支援を行う。
- (e) 当該支援にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。

第2節 業務関係図書

1.2.1 業務計画書

- (a) 業務責任者は、適切な業務の実施に先立ち、実施体制（非常時の対応を含む）、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。ただし、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合はこの限りでない。
- (b) 業務関係者が施設に常駐して行う業務においては、受注者は業務関係者の労務管理について適切に行うよう計画する。

1.2.2 作業計画書

業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者、業務担当者、安全管理の内容等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。

1.2.3 貸与資料

貸与資料は、特記による。なお、点検対象の設備機器等に備え付けの図面、取扱説明書等は使用することができる。ただし、作業終了後は、原状に復するものとする。

1.2.4 業務の記録

- (a) 施設管理担当者と協議した結果について、記録を整備する。
- (b) 業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。ただし、同一業務内容を連続して行う場合は、施設管理担当者と協議の上、省略することができる。
- (c) 一業務が終了した場合には、その内容を記載した書面を作成する。
- (d) (a)から(c)までの記録について、施設管理担当者より請求された場合は、提出又は提示する。

第 3 節 業務現場管理

1.3.1 業務管理

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。

1.3.2 業務責任者

- (a) 受注者は、業務責任者を定め施設管理担当者に届け出る。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。
- (b) 業務責任者は、業務担当者に業務目的、作業内容及び施設管理担当者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。
- (c) 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

1.3.3 業務条件

- (a) 業務を行う日及び時間は、特記による。
- (b) やむを得ない事情により契約図書に定められた業務を行う日及び時間を変更する必要がある場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。

1.3.4 電気工作物の保安業務

- (a) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）による事業用電気工作物の維持及び運用の保安に関する事項に係る業務は、特記による。
- (b) (a)の実施に当たり、受注者等は同法令に従い、電気工作物の保安体制を確立する。
- (c) (a)に係る業務を実施する場合には、発注者が定める事業用電気工作物保安規程（以下「保安規程」という。）に従うものとし、電気主任技術者の監督下において、保安の確保に努める。

1.3.5 環境衛生管理体制

- (a) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）による建築物環境衛生管理技術者の適用は、特記による。
- (b) 建築物環境衛生管理技術者は、法令に従い、環境衛生の維持管理に関する監督を行い、衛生的環境の確保に努める。
- (c) 別契約業務等で建築物環境衛生管理技術者が定められている場合は、その監督下において、衛生的環境の確保に努める。

1.3.6 業務の安全衛生管理

- (a) 業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。
- (b) 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、施設管理担当者に報告する。

1.3.7 火気の取扱い

作業等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けるものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

1.3.8 喫煙場所

業務関係者の喫煙は、指定した場所において行い、喫煙後は消火を確認する。

1.3.9 出入り禁止箇所

業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。

第4節 業務の実施

1.4.1 業務担当者

- (a) 業務担当者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。
- (b) 法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行う。

1.4.2 代替要員

業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ施設管理担当者に報告し、承諾を受けるものとする。

1.4.3 服装等

- (a) 業務関係者は、業務及び作業に適した服装並びに履物で業務を実施する。ただし、警備については、第6編「警備」による。
- (b) 業務関係者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。

1.4.4 別契約の業務等

- (a) 業務に密接に関連する別契約の業務の有無は、特記による。
- (b) 常駐して行う業務においては、施設管理担当者の監督下において、別契約の業務の業務責任者との調整を図り、円滑に業務を実施する。

1.4.5 行事等への立会い

業務実施施設において開催される、防災訓練等の行事等への立会いの要否は、特記による。

1.4.6 施設管理担当者の立会い

作業等に際して施設管理担当者の立会いを求める場合は、あらかじめ申し出る。

1.4.7 業務の報告

業務の報告は、業務責任者が作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、あらかじめ施設管理担当者と協議して定めた日に施設管理担当者に提出することにより行う。

- (a) 点検、定期点検、臨時点検又は日常点検においては、あらかじめ施設管理担当者と打合せの上、定められた様式により報告する。
- (b) 施設管理担当者が施設等の維持管理又は建物の維持保全計画若しくは長期修繕計画の作成若しくは見直しを行う場合に助言を求めた際、受注者の立場から適切な技術的助言を行う。
- (c) 施設等に事故や重大な不具合が発生した場合において、迅速かつ有効な再発防止対策につなげるという公益性の観点から施設管理担当者の求めに応じて報告書の作成に協力する等、必要な協力を行う。

1.4.8 環境への配慮

国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）に基づく特定調達品目の適用は、特記による。

第 5 節 業務に伴う廃棄物の処理等

1.5.1 廃棄物の処理等

- (a) 業務の実施（修繕や部品交換など）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により行う。ただし、新たな支給材料との交換に伴い不要となったもの、第 2 編 4.5.6「汚水槽・雑排水槽の清掃」（c）汚泥等、第 4 編 2.3.1「ごみ運搬処理」で発生するごみ、吸殻等の廃棄物は除く。
- (b) 発生材の保管場所及び集積場所は、特記による。

1.5.2 産業廃棄物等

- (a) 産業廃棄物等の処理は、関係法令に従い適切に行うものとする。なお、上記 1.5.1(a)のただし書きの廃棄物の一部は産業廃棄物であり、発注者が別途、積込みから最終処分までを産業廃棄物処理業者に委託し、マニフェスト交付を経て適切に処理することとなる。
- (b) 特別管理産業廃棄物は、人の健康や生活環境に被害を生じる恐れが多いため、その取扱いや処理方法等を定めた法律等を遵守して、適切に対応する。

第 6 節 業務の検査

1.6.1 業務の検査

受注者は、契約書に基づき、その支払いに係る請求を行うときは次の書類を用意し、発注者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。

- (1) 契約図書
- (2) 業務計画書、作業計画書、業務報告書
- (3) 出勤・退勤確認簿（施設警備業務の場合）
- (4) 業務仕様に係る改善提案書

第 2 章 施設等の利用・作業用仮設物等

第 1 節 建物内施設等の利用

2.1.1 居室等の利用

- (a) 常駐業務室、控室、倉庫等及びその付帯設備並びに什器、ロッカー等の供用については、特記による。
- (b) 供用室及び供用物は、業務責任者の管理のもと、これらを使用する。

2.1.2 共用施設の利用

- (a) 建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は、利用することができる。
- (b) 建物内の浴室、シャワー室、休憩室等は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて使用することができる。

2.1.3 駐車場の利用

施設の駐車場の利用の可否については、特記による。

第 2 節 作業用仮設物及び持込み資機材等

2.2.1 作業用足場等

- (a) 点検に使用する脚立等は受注者の負担により用いる。ただし、高所作業に必要な足場、仮囲い等（作業床高さ 2 m 以上）は、特記による。
- (b) 足場、仮囲い等は、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）、建築基準法、「建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）」（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 1 号）、その他関係法令等に適合する材料及び構造のものとする。

2.2.2 持込み資機材

非常駐の業務にあつては、受注者の持込む資機材は、原則として毎日持ち帰るものとする。ただし、業務が複数日にわたる場合であつて、施設管理担当者の承諾を受けた場合には残置することができる。なお、残置資機材の管理は、受注者等の責任において行う。

2.2.3 危険物等の取扱い

業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物の取扱いは、関係法令等による。

第 2 編 定期点検等及び保守

第 1 章 一般事項

第 1 節 一般事項

1.1.1 適用

本編は、第 1 編と併せ、建築物等の定期点検、臨時点検、保守等に関する業務に適用する。

1.1.2 点検の範囲

- (a) 定期点検及び臨時点検の対象部分、数量等は、特記による。
- (b) 特記した対象部分について本編各章に示す点検を実施し、その結果を報告する。なお、特記した対象部分以外について異常を発見した場合には、その旨を施設管理担当者に報告する。
- (c) 特記した対象部分に、本編各章の作業項目又は作業内容の対象となる部分がない場合は、当該作業項目又は作業内容に係る点検を実施することを要さない。
- (d) 本編各章の点検周期が二種類ある場合の適用は、特記による。適用は本編各章の作業項目及び作業内容を示す各表単位で行う。なお、特記がない場合は「周期Ⅰ」による。
点検周期は次より選択されているものとし、受注者はそれを踏まえて点検を適切に行うものとする。
 - (1) 周期Ⅰ：標準的な点検周期
 - (2) 周期Ⅱ：対象部分ごとに重大な支障が生じないと想定される範囲において、不具合等の発生率が高まることを許容できる場合に適用する頻度を軽減した点検周期
- (e) 点検周期が 1 年を超える場合の点検の実施は、特記による。

1.1.3 保守の範囲

定期点検、臨時点検並びに官公法第 12 条又は建築基準法第 12 条による点検（以下「12 条点検」という。）の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め
- (4) 次に示す消耗部品の交換又は補充
 - ① 潤滑油、グリス、充填油等
 - ② ランプ類、ヒューズ類
 - ③ パッキン、ガスケット、オリング類
 - ④ 精製水
- (5) 接触部分、回転部分等への注油

- (6) 軽微な損傷がある部分の補修
- (7) 塗装（タッチペイント）
- (8) その他特記で定めた事項

1.1.4 点検及び保守等の実施

- (a) 本編各章に定めるところにより点検を適正に行い、必要に応じて、保守その他の措置を講ずる。
- (b) 点検を行う場合には、あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。
- (c) 測定を行う点検は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用する。
- (d) 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。

1.1.5 周期の表記

定期点検の周期の表記は、次による。

- (1) 「1D」は、1日ごとに行うものとする。
- (2) 「1W」は、1週ごとに行うものとする。
- (3) 「2W」は、2週ごとに行うものとする。
- (4) 「1M」は、1月ごとに行うものとする。
- (5) 「2M」は、2月ごとに行うものとする。
- (6) 「3M」は、3月ごとに行うものとする。
- (7) 「4M」は、4月ごとに行うものとする。
- (8) 「6M」は、6月ごとに行うものとする。
- (9) 「1Y」は、1年ごとに行うものとする。
- (10) 「3Y」は、3年ごとに行うものとする。
- (11) 「5Y」は、5年ごとに行うものとする。
- (12) 「6Y」は、6年ごとに行うものとする。
- (13) 「10Y」は、10年ごとに行うものとする。

1.1.6 支給材料

保守に用いる次の消耗品、付属品等は、特記がある場合を除き、支給材料とする。

- (1) ランプ類
- (2) ヒューズ類
- (3) 発電機・原動機用の潤滑油及び燃料

1.1.7 応急措置等

- (a) 点検の結果、対象部分に脱落、落下又は転倒の恐れがある場合、また、継続使用するこ

とにより著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。

- (b) 落下、飛散等の恐れがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。
- (c) 応急措置又は危険防止措置にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。

1.1.8 点検の省略

- (a) 次に掲げる部分は、点検を省略することができる。ただし、法定点検や特記がある場合はこの限りでない。
 - (1) 容易に出入りできる点検口のない床下又は天井裏にあるもの
 - (2) 配管又は配線のための室、屋上その他にある機器で、容易に出入りできない場所にあるもの
 - (3) 電気の通電又は運転を停止することが極めて困難な状況にあるもの及びその付近にあるもので、点検することが危険であるもの
 - (4) 地中若しくはコンクリートその他の中に埋設されているもの
 - (5) 足場のない給気又は排気のための塔
 - (6) ロッカー、家具等があり点検不可能なもの
- (b) 同一の対象部分について、複数の点検が同一の時期に重複する場合にあっては、当該点検内容が同一である限り、当該最長周期の点検の実施により重ねて他周期の点検を行うことを要しない。

1.1.9 点検及び保守に伴う注意事項

- (a) 点検及び保守の実施の結果、対象部分の機能、性能を現状より低下させてはならない。
- (b) 点検及び保守の実施に当たり、仕上げ材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。
- (c) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。ただし、高所作業に必要な足場、仮囲い等（作業床高さ 2 m 以上）は、特記による。

第 2 節 法定点検等

1.2.1 関係法令（建築基準法及び官公法を除く。）に基づく法定点検の実施

- (a) 関係法令に基づく法定点検は、本編各章の定めにより適切に実施する。また、本編各章の定めがない場合は、特記による。

1.2.2 12 条点検の実施

- (a) 12 条点検の実施は、特記による。
- (b) 12 条点検の点検項目は、特記による。特記がなければ、点検項目 A に示す点検項目と

する。

点検項目 A：別表 点検等及び確認整理表の「官公法 12 条点検」の欄に点検周期の記載がある点検項目

点検項目 B：別表 点検等及び確認整理表の「建基法 12 条報告検査等」の欄に点検周期の記載がある点検項目

- (c) 12 条点検を実施する場合は、必要な資格を有する者が、建築基準法又は官公法に規定する調査方法、検査方法、点検方法等により実施する。
- (d) 上記(c)において第 2 編表 2.2.1 から表 8.4.2 及び第 5 編表 4.2.1 の備考欄に[12 条点検]と記載のある点検項目に係る点検は、本共通仕様書の点検内容に換えて、12 条点検により履行する。

なお、同一年度に複数回の点検が指定されている場合は、そのうち 1 回を 12 条点検で履行する。

- (e) 12 条点検を実施する場合は、12 条点検の結果に応じ、1.1.3「保守の範囲」に定めるところにより保守を実施する。
- (f) 12 条点検を実施する場合の点検記録書式は、施設管理担当者が定める様式とする。

1.2.3 支障がない状態の確認の実施

本編各章の点検は、官公法第 13 条第 1 項に基づく「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」（平成 17 年国土交通省告示第 551 号）の実施のために定められた「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」第 6 に定める支障がない状態の確認を兼ねるものとする。

- (a) 支障がない状態の確認の記録は、施設管理担当者が定める様式により報告する。

第 7 章 搬送設備

第 1 節 一般事項

7.1.1 適用

本章は、建築物等の搬送設備の点検・保守に関する業務に適用する。

7.1.2 用語の定義

本章において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「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、摩耗、腐食発音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かの判断を行うこと）のみを行い、劣化した部品の取替えや修理等を含まない契約方式をいう。
- (2) 「フルメンテナンス契約」とは、POG 契約の内容に加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を含む契約方式をいう。
- (3) 「遠隔監視」とは、保守会社の監視センター等が、通信回線等を利用してエレベーターの異常や不具合の有無を常時監視することをいう。また、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。
- (4) 「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。
- (5) 「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ーを使用しているものをいう。
- (6) 「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。
- (7) 「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 100 h／月以上のいずれかの場合をいう。

第 2 節 エレベーター

7.2.1 適用

(a) 本節の仕様に含まれる業務

- (1) 労働安全衛生法第 45 条第 1 項に基づく月次の定期自主検査及び人事院規則 10-4 第 32 条第 1 項に基づく定期検査
- (2) 建築基準法第 8 条、官公法第 11 条及び「昇降機の適切な維持管理に関する指針」（平成 28 年 2 月 19 日国土交通省公表）に基づく定期的な保守及び点検

(b) 本節の仕様に含まれない業務

- (1) 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 項に基づく性能検査及び人事院規則第 32 条第 1 項に基づく性能検査
- (2) 建築基準法第 12 条第 3 項に基づく定期検査及び建築基準法第 12 条第 4 項に基づく定期点検
- (c) 本節の仕様に含まれない業務を特記により行う場合、申請料の負担及びテストウェイトの手配は、特記による。また、(b) (1) による登録性能検査機関等の性能検査に、施設管理担当者は立ち会うものとする。
- (d) 本節の仕様に含まれない業務を特記により行う場合の実施時期は、(a) 本節の仕様に含まれる業務と同日としても良い。

表 7.2.1 エレベーターの法定検査等一覧

所有者の種別と適用法令		積載量が 1 トン未満の エレベーター	積載量が 1 トン以上の エレベーター
国	人事院規則が適用される もの	建築基準法第 12 条第 4 項の定期点検	人事院規則 10-4 第 32 条第 1 項の性能検査 建築基準法第 12 条第 4 項の定期点検
	上記以外のもの	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

(e) 本節は、次のエレベーターには適用しない。

(1) エレベーターの種類

ベースメントタイプエレベーター、サイドマシンタイプエレベーター、斜行エレベーター、パンタグラフ式エレベーター、ホームエレベーター、段差解消機、いす式階段昇降機

(2) 特殊用途

防滴、防塵、防爆等、用途上又は構造上特殊なエレベーター

(3) 特殊環境

高温、低温、多湿、塩害、ガス害、屋外等、特殊な環境に設置されたエレベーター

7.2.2 修理、取替え、交換等

(a) 修理、取替え、交換等の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 修理、取替え及び交換等の範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生ずる摩耗及び損傷に限る。
- (2) 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。
- (3) 表 7.2.5 から表 7.2.8 の備考欄に※印を記した修理等は除く。

(b) 修理、取替え及び交換等を行う項目は、表 7.2.2 による。ただし、保守契約の種別に

係わらず、次の事項は除く。

①表 7.2.2.の項目以外の修理、取替え及び交換等

②巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え

③電動機の一式取替え、フレーム取替え

④制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え

⑤油圧式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

⑥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、乗場の戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え

⑦遮煙構造の部材取替え

(c) (a)及び(b)の該当項目に係る修理、取替え及び交換等に伴う費用は受注者が負担する。

(d) 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。

(e) 本節の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

表 7.2.2 修理、取替え及び交換等の範囲

区分	修理の対象 (装置名)	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		保守契約の種別	
			ロープ式	油圧式	7年メンテナンス契約	POG 契約
機械室	制御盤・受電盤	バッテリー取替え	○	○	○	
		リレー取替え	○	○	○	
		コンデンサー類取替え	○	○	○	
		電磁接触器接点(リード線含む) 取替え	○	○	○	
		ヒューズ交換	○	○	○	○
		半導体、プリント基板取替え	○	○	○	
		インバータ、コンバータ取替え	○	○	○	
		抵抗管取替え	○	○	○	
		整流器取替え	○	○	○	
		変圧器取替え	○	○	○	
		定電圧電源装置取替え	○	○	○	
		NFブレーカ取替え	○	○	○	
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○	○	
		各軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		エンコーダ取替え	○	○	○	
		回転機カーボンブラシ交換	○		○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
	巻上機	ギヤ歯当り調整	○		○	
		ギヤ取替え	○		○	
		各軸受ベアリング取替え	○		○	
		綱車溝修正及び取替え	○		○	
		ギヤ油取替え	○		○	
		補充用ギヤ油	○		○	○
		オイルシール取替え	○		○	
		軸受グリスアップ	○		○	○
		防振ゴム取替え	○		○	
	階床選択機(注)	稼動・固定接触子取替え	○		○	
		移動ケーブル取替え	○		○	

		歯車ユニット取替え	○		○	
		かご連結スチールテープ (チェーン) 取替え	○		○	
		マグネットコイル取替え	○		○	
		先行モータ取替え	○		○	
	電磁ブレーキ	ブレーキシュー (ライニング) 取替え	○		○	
		ブレーキ分解手入れ・オーバーホール取替え	○		○	
		マグネットコイル取替え	○		○	
		ブレーキランジャー・コア・ガイド取替え	○		○	
		軸・軸受取替え	○		○	
		ブレーキスイッチ取替え	○		○	
		ブレーキアーム取替え	○		○	
	調速機	軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
		調速機本体取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
	油圧機器	ポンプ修理		○	○	
		バルブ取替え		○	○	
		電磁コイル取替え		○	○	
		ユニットオリング取替え		○	○	
		ストレーナ取替え		○	○	
		パッキン取替え		○	○	
		高圧ゴムホース取替え (注)		○	○	
		作動油取替え		○	○	
		補充用作動油		○	○	○
		作動油冷却装置取替え (注)		○	○	
		配管継ぎ手ラバーリング取替え		○	○	
		駆動ベルト取替え		○	○	
かご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替え	○	○	○	
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替え	○	○	○	
		停電灯ランプ交換	○	○	○	○
	操作盤	操作盤スイッチ類取替え	○	○	○	
		操作盤ランプ交換	○	○	○	○
	階床表示	階床表示ランプ交換	○	○	○	○
	かご戸	ドアハンガー・ローラ取替え	○	○	○	
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○	
		ドアレール取替え	○	○	○	
		乗場戸との連結装置取替え	○	○	○	
		ドアシュー取替え	○	○	○	
	換気扇	換気ファンの取替え	○	○	○	
	戸閉め安全装置 (セーフティシュー)	アーム (レバー) 取替え	○	○	○	
		ケーブル取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
		マグネット取替え	○	○	○	
	光電装置 (注)	受光部・投光部取替え	○	○	○	
		ユニット取替え	○	○	○	
	照明	イルミネーションランプ取替え	○	○		
		かご内照明ランプ交換	○	○	○	○
	かご枠	防振ゴム取替え	○	○	○	
	はかり装置	スイッチ取替え	○	○	○	
		はかり装置取替え	○	○	○	
かご上	戸の開閉装置	ドアモータ・整流子取替え	○	○	○	
		軸受 (ベアリング) 取替え	○	○	○	

乗場	かご上機器	エンコーダ取替え	○	○	○	
		駆動ベルト・チェーン取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
		歯車ユニット取替え	○	○	○	
		ギヤオイル取替え	○	○	○	
		補充用ギヤ油	○	○	○	○
		ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	○	
	つり合いおもり	位置検出・着床装置取替え	○	○	○	
		かご上照明ランプ交換	○	○	○	○
		給油器取替え	○	○	○	
		給油器補充用油	○	○	○	○
		ガイドシュー・ローラ取替え	○		○	
	乗場の戸	給油器取替え	○		○	
		給油器補充用油	○		○	○
		ハンガーローラ取替え	○	○	○	
		ドアレール取替え	○	○	○	
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○	
		ドアインターロックスイッチ取替え	○	○	○	
	乗場ボタン	ドアクローザー取替え	○	○	○	
		かご戸との連結装置取替え	○	○	○	
		押ボタンスイッチ取替え	○	○	○	
	階床表示	押ボタンランプ交換	○	○	○	○
		階床表示ランプ交換	○	○	○	○
昇降路・ピット	かご・おもり吊り車 (注)	かご吊り車ベアリング取替え	○	○	○	
		おもり吊り車ベアリング取替え	○		○	
		綱車取替え	○	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
	主ロープ	主ロープ切り詰め	○	○	○	
		主ロープ取替え	○	○	○	
	調速機ロープ	調速機ロープ切詰め	○	○	○	
		調速機ロープ取替え	○	○	○	
	つり合いロープ・鎖 (注)	つり合いロープ (鎖) 切詰め	○		○	
		つり合いロープ (鎖) 取替え	○		○	
	非常止め装置ロープ (注)	非常止め装置ロープ取替え	○		○	
	移動ケーブル	移動ケーブル取替え	○	○	○	
	昇降路・ピット内機器	エンコーダ取替え	○	○	○	
		リミットスイッチ取替え	○	○	○	
	調速機 (注)	軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
		調速機本体取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
	テンションプーリ	軸受テンションプーリベアリング取替え (注)	○	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
	ブランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール取替え		○	○	
		グランド部パッキン取替え		○	○	
		ブランジャープーリベアリング取替え (注)		○	○	
		軸受グリスアップ (注)		○	○	○
	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	○	
		かご下プーリベアリング取替え (注)	○	○	○	
		軸受グリスアップ (注)	○	○	○	○
	緩衝器	油入り緩衝器油取替え (注)	○		○	

		油入り緩衝器油補充(注)	○		○	
		ビット点検用照明ランプ交換	○	○	○	○
付加装置(注)	戸開走行保護装置		△	△	△	△
	イ 地震時管制運転装置	感知器取替え	△	△	△	
	ロ 火災時管制運転装置	リレー取替え	△	△	△	
	ハ 自家発時管制運転装置	リレー取替え	△	△	△	
	ニ 停電時放出運転装置	リレー取替え	△	△	△	
		バッテリー取替え	△	△	△	
	ホ オートアナウンス装置	本体取替え	△	△	△	
		バッテリー取替え	△	△	△	
	ヘ 監視盤	表示ランプ交換	△	△	△	△
	ト 群管理(マイコン制御)	半導体、プリント基板取替え	△	△	△	
	チ 遠隔監視装置	本体取替え	△	△	△	
	(故障自動通報システム)	バッテリー取替え	△	△	△	
	リ マルチビームドアセーフティー	本体取替え	△	△	△	
	ヌ 超音波ドアセーフティー	本体取替え	△	△	△	
	ル かご内防犯カメラ	カメラ本体取替え	△	△		
		録画装置取替え	△	△		
	ヲ かご内クーラー	フィルター取替え	△	△		
		冷媒補充、取替え	△	△		

(注) ○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。

7.2.3 故障時等の対応

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

受注者は、故障、災害等により、エレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じた場合は、施設管理担当者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。

7.2.4 点検共通事項

(a) エレベーターの作業項目及び作業内容は、表7.2.4(a)による。

表7.2.4(a) エレベーターの種類と作業項目及び作業内容

エレベーターの種類	作業項目及び作業内容
ロープ式エレベーター (マイコン制御)	表7.2.5
機械室なしエレベーター	表7.2.6
油圧式エレベーター	表7.2.8

なお、ロープ式エレベーター (リレー制御) の場合は、特記による。

(b) 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7.2.5又は7.2.6に加え、表7.2.7を適用する。

(c) 表7.2.5から表7.2.8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を示す。

(d) 付加装置を設ける場合は、特記による。

(e) 遠隔監視に加え遠隔点検を適用する場合は、特記による。(通信費用も特記による。)

なお、遠隔点検を設ける場合の遠隔点検内容は、表 7.2.4(b)による。

表 7.2.4(b) 遠隔点検内容

性能点検	・ 起動状態 ・ 加速走行状態 ・ 定常走行状態 ・ 減速走行状態 ・ 着床状態
各機器の点検	・ 機械室又は制御盤の温度 ・ 制御機器の状態 ・ かご内の行先階ボタンの状態 ・ インターホンの状態 ・ ドアの開閉状態 ・ 乗場ボタンの状態 ・ ドアスイッチの状態 ・ 電磁ブレーキの異常の有無
利用状態	・ かごの走行距離、走行時間又は起動回数 ・ ドアの開閉回数

7.2.5 ロープ式エレベーター (マイコン制御)

(a) ロープ式エレベーター (マイコン制御) の作業項目及び作業内容は、表 7.2.5 による。

(b) 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。

(1) 周期 A：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。

(2) 周期 B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合

(c) 備考欄の()内は、次の条件にあるエレベーターにおける当該作業内容の点検周期を示し、適用は特記による。

(1) (高稼働)：高稼働運転を行うエレベーター

(2) (人事院)：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター ((b) (1)に加えて適用する)

表 7.2.5 ロープ式エレベーター (マイコン制御)

作業項目	作業内容	周期 A	周期 B	備考
1. 機械室				
a. 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 M	3 M	
	② 出入口扉の施錠の良否の確認	1 M	3 M	
b. 室内環境	① 室内清掃及びエレベーターの機能上又は	1 M	3 M	

	保全の実施上支障のないことの確認			
	② 室内又は制御盤内の温度の良否の点検	1 M	3 M	
	③ 手巻きハンドルを設置の有無の点検	1 M	3 M	
	④ エレベーターに係る設備以外のものの有無の確認	3 M	3 M	
c. 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 M	3 M	
	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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検	6 M	6 M	
	⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無の点検	6 M	6 M	(高稼働: 3 M)
	⑥ 制御盤内の清掃	1 Y	1 Y	
	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	6 M	6 M	
d. 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無の点検	1 M	3 M	
	② 歯当りの良否の点検	1 Y	1 Y	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検	1 Y	1 Y	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
e. 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無の点検	1 M	3 M	
	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	6 M	6 M	
	③ プランジャーストロークを点検し、その良否の確認	6 M	6 M	(高稼働: 3 M)
	④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無の点検	6 M	6 M	(高稼働: 3 M)
	⑤ ブレーキライニングの摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
	⑥ 制動力をチェックし、その良否の点検	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
f. そらせ車	① ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② 回転状態の異常の有無の点検	1 M	3 M	
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
g. 電動機	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1 M	3 M	
	③ 電動機エンコーダ、パイロットゼネレータの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
h. かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	④ エンコーダの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)

i. つり合いおも り側調速機	の実施			
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	④ エンコーダの作動の良否の点検	1 M	3 M	
j. 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 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
	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 Y	1 Y	※措置不良の場合の修理
	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 正しく機能していることの確認	6 M	6 M	
k. 主索の緩み検出装置	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 Y	1 Y	
l. かが速度検出器				
m. 昇降路との貫通部分				
2. かが				
a. 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 M	3 M	
b. かが室の周壁、天井及び床	摩耗、さび、腐食による劣化の有無の点検	1 M	3 M	
c. かがの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無の点検	3 M	3 M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1 Y	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	3 M	3 M	
d. かが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	6 M	6 M	
	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	6 M	6 M	
e. かがの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
f. ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 摩耗及びさびの有無の点検	6 M	6 M	
g. かがの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 作動の良否の点検	1 M	3 M	
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検	1 M	3 M	
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無の点検	1 Y	1 Y	
i. かが操作盤	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否の点検	1 M	3 M	
j. かが内位置表示灯	球切れの有無の点検	1 M	3 M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検	1 M	3 M	
	② 装置の異常の有無の点検	1 M	3 M	
	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	—	3 M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検	1 M	3 M	
	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 M	3 M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② ルーバーの汚れの有無の点検	1 M	3 M	

n. 停止スイッチ	作動の良否の点検	1 M	3 M	※表示が適用でない場合の交換
o. 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 M	3 M	
p. 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 M 1 Y	3 M 1 Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否の点検	6 M	6 M	
r. 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 Y	1 Y	
s. 光電装置	作動の良否の点検	1 M	3 M	※調整不能の場合の修理
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
u. 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 M 1 M	3 M 3 M	
v. 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 M	3 M	
w. 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 M	3 M	
3. かごの周囲・昇降路				
a. かごの上部の外観	汚れの有無の点検	1 M	3 M	
b. 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検 ② 救出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	6 M 6 M	6 M 6 M	
c. 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、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無の点検 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施 ⑦ ギヤーオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態の点検 ⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無の点検 ⑨ 制御抵抗管の状態の点検	1 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	3 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
d. リタイアリングカム	取付け状態及び作動の良否並びに摩耗の有無の点検	6 M	6 M	
e. かご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否の点検	6 M	6 M	
f. かごつり車及びおもりのつり車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検 ② ロープ溝の摩耗の有無の点検 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	1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	

g. ガイドシユエ 又はローラー ガイド	の実施			
	取付け状態の良否及び摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
h. 主索及び調速機ロープ	① 摩耗及びさびの有無の点検	1 Y	1 Y	(人事院: 1 M)
	② 破断の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ビンの劣化の有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることの点検	6 M	6 M	
i. 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 M	6 M	
	② さび、変形及び摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
j. 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	1 Y	1 Y	
k. つり合いおもり	取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
l. つり合いおもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② 非常止め装置に異常のないことの確認	1 Y	1 Y	
m. 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点検	6 M	6 M	(人事院: 1 M)
	② 作動の良否の点検	6 M	6 M	(人事院: 1 M)
n. 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 Y	1 Y	
o. 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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
p. 着床装置	作動の良否の点検	1 M	3 M	
q. 給油器	① 給油機能の状態の点検	6 M	6 M	
	② 油量の適否の点検	6 M	6 M	
r. 終端階強制減速装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
s. 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 Y	1 Y	
	② エレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	6 M	6 M	※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 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることの確認	1 Y	1 Y	※接触の恐れがある場合の修理
4. 乗場				
a. 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否の点検	1 M	3 M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1 M	3 M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことの確認	1 Y	1 Y	
d. 乗場の戸及び敷居	① ドアシユエ及び敷居溝の摩耗の有無の点検	6 M	6 M	

	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1 Y	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	3 M	3 M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
f. ドアクローザ	ドア開端で自動的に閉じる機能に異常がないことの確認	6 M	6 M	
g. 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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
h. 乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 摩耗及びさびの有無の点検	6 M	6 M	
j. 光電装置	作動の良否の点検	1 M	3 M	
5. ピット				
a. 環境状況	① 漏水の有無の点検	1 M	3 M	
	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	6 M	6 M	※汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものが有る場合の清掃又は撤去
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	(人事院: 1 M)
	② 非常止め装置に異常のないことの確認	1 Y	1 Y	
d. 非常止めロープ	さび、振戻り、変形及、劣化の有無並びに巻取りの良否の点検	1 Y	1 Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② スプリング又はプランジャーのさびの有無の点検	6 M	6 M	
	③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否の点検	1 Y	1 Y	
f. ガバナロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無の確認	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ ピット床面との隙間の適否の点検	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
g. 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	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
h. 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	6 M	6 M	(人事院: 1 M)
	② 作動の良否の点検	6 M	6 M	(人事院: 1 M)
i. つり合いロープ(鎖)及び取	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無の点検	1 Y	1 Y	

付部				
j. つり合いおもり底部隙間	かごが最上階に着床している時のつり合い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 Y	1 Y	
k. タイダウンセーフティ	取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
l. 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 Y	1 Y	※接触の恐れがある場合の修理
6. 戸開走行保護装置	戸開走行保護装置 (UCMP) の点検	1 Y	1 Y	
7. 付加装置				
イ. 地震時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
ロ. 火災時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
ハ. 自家発時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
ニ. 停電時救出運転装置	① 作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② バッテリー液に不足がないことの確認	3 M	3 M	
ホ. オートアナウンス装置	作動の良否の点検	1 M	3 M	
ヘ. 監視盤	① 表示灯の球切れの有無の点検	1 M	3 M	
	② スイッチの作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	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 M	3 M	
ト. 群管理				
(1). 運行状態	作動の良否の点検	1 M	1 Y	
(2). 制御盤及び信号盤	作動の良否の点検	1 M	3 M	
チ. 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 Y	1 Y	
8. その他の付加装置				
a. ピット冠水時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
b. 閉じ込め時リスタート運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
c. 長尺物振れ管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
d. 緊急地震速報連動運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
e. 自動診断復旧運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
f. マルチビームドアセーフティー	作動の良否の点検	1 M	3 M	
g. 超音波ドアセーフティー	作動の良否の点検	1 M	3 M	
h. 乗場戸遮煙構造	① 作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② 遮煙構造の機能の確認	1 Y	1 Y	

i. かご内防犯カメラ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y
j. かご内クーラー	作動の良否の点検	1 Y	1 Y

7.2.6 機械室なしエレベーター

(a) 機械室なしエレベーターの作業項目及び作業内容は、表 7.2.6 による。

(b) 周期 A 又は周期 B の適用は、特記による。

(1) 周期 A：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。

(2) 周期 B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合

(c) 備考欄の()内は、次の条件にあるエレベーターにおける当該作業内容の点検周期を示し、適用は特記による。

(1) (高稼働)と表記：高稼働運転を行うエレベーター

(2) (人事院)と表記：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター

((b) (1)に加えて適用する)

表 7.2.6 機械室なしエレベーター

作業項目	作業内容	周期 A	周期 B	備考
1. 機器類				
a. 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 M	3 M	
	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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検	6 M	6 M	
	⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無の点検	6 M	6 M	(高稼働：3 M)
	⑥ 制御盤内の清掃	1 Y	1 Y	
	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	6 M	6 M	
b. 制御盤カバー	スイッチの作動の良否の点検	1 M	3 M	
c. 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無の点検	1 M	3 M	
	② 歯当りの良否の点検	1 Y	1 Y	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検	1 Y	1 Y	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
d. 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無の点検	1 M	3 M	
	② ブレーキシュー、アーム及びブランジャーの作動の良否の点検	6 M	6 M	
	③ ブランジャーストロークを点検し、その良否の確認	6 M	6 M	(高稼働：3 M)
	④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無の点検	6 M	6 M	(高稼働：3 M)

e. 電動機	⑤ ブレーキライニング摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
	⑥ 制動力をチェックし、その良否の点検	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1 M	3 M	
	③ 電動機エンコーダ、パイロットゼネレータの作動の良否の点検	1 M	3 M	
f. かご側調速機	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
g. つり合いおもり側調速機	④ エンコーダの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
h. 機器の耐震対策	④ エンコーダの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	(高稼働: 6 M)
i. かご速度検出器	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 Y	1 Y	※措置不良の場合の修理
	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
2. かご	② 正しく機能していることの確認	6 M	6 M	
	a. 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 M	3 M
b. かご室の周壁・天井及び床	摩耗、さび及び腐食による劣化の有無の点検	1 M	3 M	
	c. かごの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無の点検	3 M	3 M
② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検		1 Y	1 Y	
③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検		3 M	3 M	
d. 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	6 M	6 M	
	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	6 M	6 M	
e. かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	f. ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M
② 摩耗及びさびの有無の点検		6 M	6 M	
g. かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 作動の良否の点検	1 M	3 M	
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検	1 M	3 M	
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無の点検	1 Y	1 Y	

i. かご操作盤	① 作動の良否の点検	1M	3M	
	② 取付け状態の良否の点検	1M	3M	
j. かご内位置表示灯	球切れの有無の点検	1M	3M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検	1M	3M	
	② 装置の異常の有無の点検	1M	3M	
	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	—	3M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検	1M	3M	
	② 照明カバーの取付け状態の良否、汚れの有無の点検	1M	3M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検	1M	3M	
	② ルーバーの汚れの有無の点検	1M	3M	
n. 停止スイッチ	作動の良否の点検	1M	3M	
o. 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	1M	3M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否の点検	1M	3M	
	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	1Y	1Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否の点検	6M	6M	
r. 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	1Y	1Y	
s. 光電装置	作動の良否の点検	1M	3M	
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否の点検	1Y	1Y	
u. 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	1M	3M	
	② 作動の良否の点検	1M	3M	
v. 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	1M	3M	※調整不能の場合の修理
w. 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	1M	3M	
3. かごの周囲及び昇降路				
a. かごの上部の外観	汚れの有無の点検	1M	3M	
b. 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検	6M	6M	
	② 救出ロ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	6M	6M	
c. 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	1M	3M	
	② 開閉機構の取付け状態の良否の点検	1Y	1Y	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無の点検	1Y	1Y	
	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	1Y	1Y	
	⑤ 電動機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無の点検	1Y	1Y	
	⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1Y	1Y	
	⑦ ギヤーオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態の点検	1Y	1Y	

d. かご上安全スイッチ及び運転装置	⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	⑨ 制御抵抗管の状態の点検	1 Y	1 Y	
	作動の良否の点検	6 M	6 M	
e. おもりのつり車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無の点検	1 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
f. 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摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
g. 主索及び调速機ロープ	① 摩耗及びさびの有無の点検	1 Y	1 Y	(人事院：1 M)
	② 破断の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることの点検	6 M	6 M	
h. 主索の緩み検出装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
i. 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 M	6 M	
	② さび、変形及び摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
j. 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 Y	1 Y	
k. つり合いおもり	取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
l. つり合いおもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② 非常止め装置に異常のないことの確認	1 Y	1 Y	
m. 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点検	6 M	6 M	(人事院：1 M)
	② 作動の良否の点検	6 M	6 M	
n. 頂部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	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	6 M	6 M	
o. 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 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
p. 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 Y	1 Y	
q. 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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
r. 着床装置	作動の良否の点検	1 M	3 M	
s. 給油器	① 給油機能の状態の点検	6 M	6 M	
	② 油量の適否の点検	6 M	6 M	
t. 終端階強制減	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	

速装置 u. 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 Y	1 Y	※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去
	② エレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	6 M	6 M	
	③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることの確認	1 Y	1 Y	
4. 乗場				※接触の恐れがある場合の修理
a. 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検	1 M	3 M	
b. 位置表示灯	② 取付け状態の良否の点検	1 M	3 M	
c. 非常解錠装置	表示灯の球切れの有無の点検	1 M	3 M	
d. 乗場の戸及び敷居	解錠に支障がないことの確認	1 Y	1 Y	
	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無の点検	6 M	6 M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1 Y	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	3 M	3 M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
f. ドアクローザー	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	6 M	6 M	
g. 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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
h. 乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗及び取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 摩耗及びさびの有無の点検	6 M	6 M	
j. 光電装置など	作動の良否の点検	1 M	3 M	
k. ブレーキ開放装置	機能の良否の点検	1 Y	1 Y	
5. ピット				
a. 環境状況	① 漏水の有無の点検	1 M	3 M	※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
	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	6 M	6 M	
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② 非常止め装置に異常のないことの確認	1 Y	1 Y	(入事院：1 M)
d. 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 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1 Y	1 Y	

e. 緩衝器	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② スプリング又はブランジャーのさびの有無の点検	6 M	6 M	
	③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否の点検	1 Y	1 Y	
f. ガバナ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 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ ビット床面との隙間の適否の点検	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
g. 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	1 Y	1 Y	
	② 取付け状態の良否及び損傷、劣化の有無の点検	1 Y	1 Y	
h. 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	6 M	6 M	(人事院：1 M)
	② 作動の良否の点検	6 M	6 M	(人事院：1 M)
i. 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	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	6 M	6 M	
j. かご下降防止装置	機能の良否の点検	1 Y	1 Y	
k. ビット冠水スイッチ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
l. つり合いロープ(鎖)及び取付部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無の点検	1 Y	1 Y	
m. つり合いおもり底部隙間	かごが最上階に着床している時のつり合い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 Y	1 Y	
n. 耐震対策	地震その他の振動で、かごがビ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 Y	1 Y	※接触の恐れがある場合の修理
6. 戸開走行保護装置	表 7.2.5「ロープ式エレベーター（マイコン制御）」6. 戸開走行保護装置の当該事項による。			
7. 付加装置	表 7.2.5「ロープ式エレベーター（マイコン制御）」7. 付加装置の当該事項による。			
8. その他の付加装置	表 7.2.5「ロープ式エレベーター（マイコン制御）」8. その他の付加装置の当該事項による。			

7.2.7 非常用エレベーター

非常用エレベーターの作業項目及び作業内容は、表 7.2.5 又は表 7.2.6 に加え、表 7.2.7 による。

表 7.2.7 非常用エレベーター

作業項目	作業内容	周期	備考
1. かご呼戻装置	非常用運転時は、他のエレベーターの影響を受けないことの確認	1 Y	
2. 一次・消防運転	非常用運転時は、他のエレベーターの影響を受けないことの確認	1 Y	
3. 非常標識・表示灯	表示及び点灯の良否の点検	1 Y	
4. 予備電源	異常の有無の点検	1 Y	
5. かご上の電気設備	① かご上の電気設備の水除けカバー、水抜孔等の取付けの良否の点検 ② 電線管、ボックス等の内部の水の有無の点検	1 Y 1 Y	※水がある場合の除去 ※水がある場合の除去
6. ピット			
a. 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 Y	
b. 環境状態	ピット内には、水に浮くものがないことの確認	3 M	
7. 中央監視室			
a. 中央監視盤	スイッチ作動及び表示灯の点灯の良否の点検	1 Y	
b. 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	3 M	

7.2.8 油圧式エレベーター

(a) 油圧式エレベーターの作業項目及び作業内容は、表 7.2.8 による。

(b) 周期 A 又は周期 B の適用は、特記による。

(1) 周期 A：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは(2)以外の場合。

(2) 周期 B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合

(c) 備考欄の()内は、次の条件にあるエレベーターにおける当該作業内容の点検周期を示し、適用は特記による。

(1) (高稼働)と表記：高稼働運転を行うエレベーター

(2) (人事院)と表記：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター

((b) (1)に加えて適用する)

表 7.2.8 油圧式エレベーター

作業項目	作業内容	周期 A	周期 B	備考
1. 機械室				
a. 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 ② 出入口扉の施錠の良否の確認	1 M 1 M	3 M 3 M	

b. 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 M	3 M	
	② 室内又は制御盤内の温度の良否の点検	1 M	3 M	
	③ エレベーターに係る設備以外のものの有無の確認	3 M	3 M	
c. 消火器等	① 出入口付近に消火器又は消火砂が設けられていることの確認	1 Y	1 Y	
	② 火気厳禁の表示の有無の確認	1 Y	1 Y	※表示が適当でない場合は交換
d. 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 M	3 M	
	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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否の点検	6 M	6 M	
	⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無の点検	6 M	6 M	(高稼働：3 M)
	⑥ 制御盤内の清掃	1 Y	1 Y	
	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	6 M	6 M	
	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1 M	3 M	
	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 M	3 M	
e. 電動機	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
	① 圧力計の指示値が正常であることの確認	1 M	3 M	
f. パワーユニット	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 M	3 M	
	③ 駆動ベルトの張力の良否の点検	6 M	6 M	
	④ 油圧タンク油量の適否及び油漏れの有無の点検	3 M	3 M	
	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 Y	1 Y	※汚れが著しい場合の油交換
	⑥ 油圧タンクの取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	⑦ 安全弁の作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	⑧ 逆止弁の作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	⑨ 手動下降弁の作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	⑩ 油フィルターの汚れの有無の点検	1 Y	1 Y	
	⑪ 電磁バルブの作動の良否の点検	1 M	3 M	
	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	6 M	6 M	
	⑬ 水冷クーラー用冷却水量の適否の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
g. 圧力配管	① 油漏れの有無及び継手部の接続の良否の点検	1 Y	1 Y	
	② 圧力配管の固定状態の点検	1 Y	1 Y	

h. 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	3M	3M	
i. 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	1Y	1Y	
j. 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	1Y	1Y	※措置不良の場合の修理
2. かご				
a. 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	1M	3M	
b. かご室の周壁、天井及び床	摩耗、さび及び腐食による劣化の有無の点検	1M	3M	
c. かごの戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無の点検	3M	3M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1Y	1Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	3M	3M	
d. 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	6M	6M	
	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	6M	6M	
e. かごの戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否の点検	1Y	1Y	
f. ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	6M	6M	
	② 摩耗及びさびの有無の点検	6M	6M	
g. かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否の点検	6M	6M	
	② 作動の良否の点検	1M	3M	
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検	1M	3M	
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無の点検	1Y	1Y	
i. かご操作盤	① 作動の良否の点検	1M	3M	
	② 取付け状態の良否の点検	1M	3M	
j. かご内位置表示灯	球切れの有無の点検	1M	3M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検	1M	3M	
	② 装置の異常の有無の点検	1M	3M	
	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	—	3M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検	1M	3M	
	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	1M	3M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検	1M	3M	
	② ルーバーの汚れの有無の点検	1M	3M	
n. 停止スイッチ	作動の良否の点検	1M	3M	
o. 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	1M	3M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否の点検	1M	3M	
	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	1Y	1Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否の点検	6M	6M	
r. かご床先と昇降路壁の水平	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	1Y	1Y	

距離	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			
s. 光電装置	作動の良否の点検	1 M	3 M	
t. 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 M 1 M	3 M 3 M	
u. 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 M	3 M	※調整不能の場 合の修理
v. 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 M	3 M	
w. ドアゾーン行 過ぎ制限装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
3. かごの周囲・昇 降路				
a. かごの上部の 外観	汚れの有無の点検	1 M	3 M	
b. 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検 ② 救出ロ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	6 M 6 M	6 M 6 M	
c. 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 電動機コンミュータ、カーボンブラシ の荒損及び摩耗の有無の点検 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油 の実施 ⑦ ギヤーオイル・グリースの漏れ及び劣化 の状態の点検 ⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無の点検 ⑨ 制御抵抗管の状態の点検	1 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	3 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
d. リタイアリン グカム	取付け状態及び作動の良否並びに摩耗の 有無の点検	6 M	6 M	
e. かご上安全ス イッチ及び運 転装置	作動の良否の点検	6 M	6 M	
f. 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摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
g. 主索及び調速 機ロープ	① 摩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 Y 1 Y 1 Y 6 M	1 Y 1 Y 1 Y 6 M	(人事院：1 M)
h. 主索の緩み検 出装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
i. 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、変形及び摩耗の有無の点検	1 M 1 Y	6 M 1 Y	
j. はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が開 まらないことの確認	1 Y	1 Y	

k. 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点検	6M	6M	(人事院：1M)
	② 作動の良否の点検	6M	6M	(人事院：1M)
l. 頂部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否の点検	6M	6M	
	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	6M	6M	
m. 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	1Y	1Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1Y	1Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1Y	1Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1Y	1Y	
	取付け状態の良否の点検	1Y	1Y	
n. 誘導板及びリミットスイッチ				
o. 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	1Y	1Y	
	② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことの確認	1Y	1Y	
p. 着床装置	作動の良否の点検	1M	3M	
q. 給油器	① 給油機能の状態の点検	6M	6M	
	② 油量の適否の点検	6M	6M	
r. 油圧シリンダー及びプランジャー（間接式に限る）	① 取付けの良否並びに油漏れ、さび、損傷等の劣化の有無の点検	1Y	1Y	
	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	1Y	1Y	
s. 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	1Y	1Y	
	② かごを最上階より微速で上昇させ、プランジャーが離脱防止装置で停止したとき、頂部すき間が規定値以上であることの確認	1Y	1Y	
	③ プランジャーリミットスイッチの作動の良否の点検	1Y	1Y	
t. 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	1Y	1Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1Y	1Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1Y	1Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1Y	1Y	
	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	1Y	1Y	
u. 昇降路	② エレベーターに係る設備以外のものの有無の点検	6M	6M	※エレベーターに係る設備以外のものが有る場合の撤去
	③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無の点検	1Y	1Y	
	④ 地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることの確認	1Y	1Y	※接触の恐れがある場合の修理
4. 乗場				
a. 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検	1M	3M	
	② 取付け状態の良否の点検	1M	3M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1M	3M	

c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことの確認	1 Y	1 Y	
d. 乗場の戸及び敷居	① ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無の点検	6 M	6 M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否の点検	1 Y	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無の点検	3 M	3 M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否の点検	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
f. ドアクローザー	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	6 M	6 M	
g. 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 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
h. 乗場の戸連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② 摩耗及びさびの有無の点検	6 M	6 M	
j. 光電装置など	作動の良否の点検	1 M	3 M	
5. ビット				
a. 環境状況	① 漏水の有無の点検	1 M	3 M	
	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	6 M	6 M	※汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものが有る場合の清掃又は撤去
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	(人事院：1 M)
	② 非常止め装置に異常のないことの確認	1 Y	1 Y	
d. 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 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	② スプリングのさびの有無の点検	6 M	6 M	
f. 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 Y	1 Y	
g. 油圧シリンダー（直接式に限る）	① 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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 Y	1 Y	
h. 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 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無の点検	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	
i. 油戻し装置	① 油漏れの有無及び作動の良否の点検	6 M	6 M	
	② 油フィルターの汚れの有無の点検	1 Y	1 Y	

j. ガバナロープ 用及びその他の 張り車	① 走行中に、異常音の有無の点検 ② ロープ溝の摩耗の有無の点検 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 M 1 Y 1 Y 1 Y	3 M 1 Y 1 Y 1 Y	
k. かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無の点検 ② ロープ溝の摩耗の有無の点検 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 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	3 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
l. 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	6 M 6 M	6 M 6 M	
m. 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 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
n. 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	6 M 6 M	6 M 6 M	(人事院：1 M) (人事院：1 M)
o. 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	6 M 6 M	6 M 6 M	
p. 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 Y	1 Y	※接触の恐れが ある場合の修 理
6. 付加装置	表 7.2.5 「ロープ式エレベーター（マイコ ン制御）」 7. 付加装置の当該事項による。			

第3節 エスカレーター

7.3.1 適用

(a) 本節の仕様に含まれる業務

建築基準法第8条、官公法第11条及び「昇降機の適切な維持管理に関する指針」（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。

(b) 本節の仕様に含まれない業務

建築基準法第12条第3項に基づく定期検査及び建築基準法第12条第4項に基づく定期
点検。

これらの検査等が必要な場合は、当該法令に定めるところにより、特記により実施する。

(c) 本節は、次のエスカレーターには適用しない。

(1) エスカレーターの種類

車いす使用者用（車いす用ステップ付き）エスカレーター、螺旋形エスカレーター、中
間部水平部付エスカレーター、動く歩道（ベルト式）等、構造上特殊なエスカレーター

(2) 特殊用途