

第6章

昇降機の適切な維持管理に関する指針

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等の概要



1. 策定の背景

【昇降機の維持管理に係る課題】

- ✓ 適切な知識や技術力を持った保守点検業者を選定すること
 - ✓ 保守点検の業務内容や責任範囲を明確にした契約をおこなうこと
 - ✓ 不具合情報等を把握し、確実に保守点検業者へ引き継ぐこと
- ⇒ 昇降機の知識に乏しい所有者・管理者が、昇降機を常時適去な状態で維持するための指針等が必要

2. 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」の概要

(1) 所有者等、保守点検業者及び製造業者の役割

所有者等：適切な維持管理、適切な保守点検業者の選定

保守点検業者：定期的な保守・点検の実施、点検結果の報告・アドバイス等

製造業者：部品の供給、維持管理に必要な情報の提供等

(2) 昇降機の適切な維持管理のために所有者等がなすべき事項

(保守点検マニュアル、作業報告書等の文書の保存、安全標識等による利用者への注意喚起等)

(3) 所有者等が保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

(契約金額だけでなく、業務仕様や担当者の能力、会社概要等を総合的に評価)

(4) 保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト

3. 「エレベーター保守・点検業務標準契約書、標準仕様書」の概要

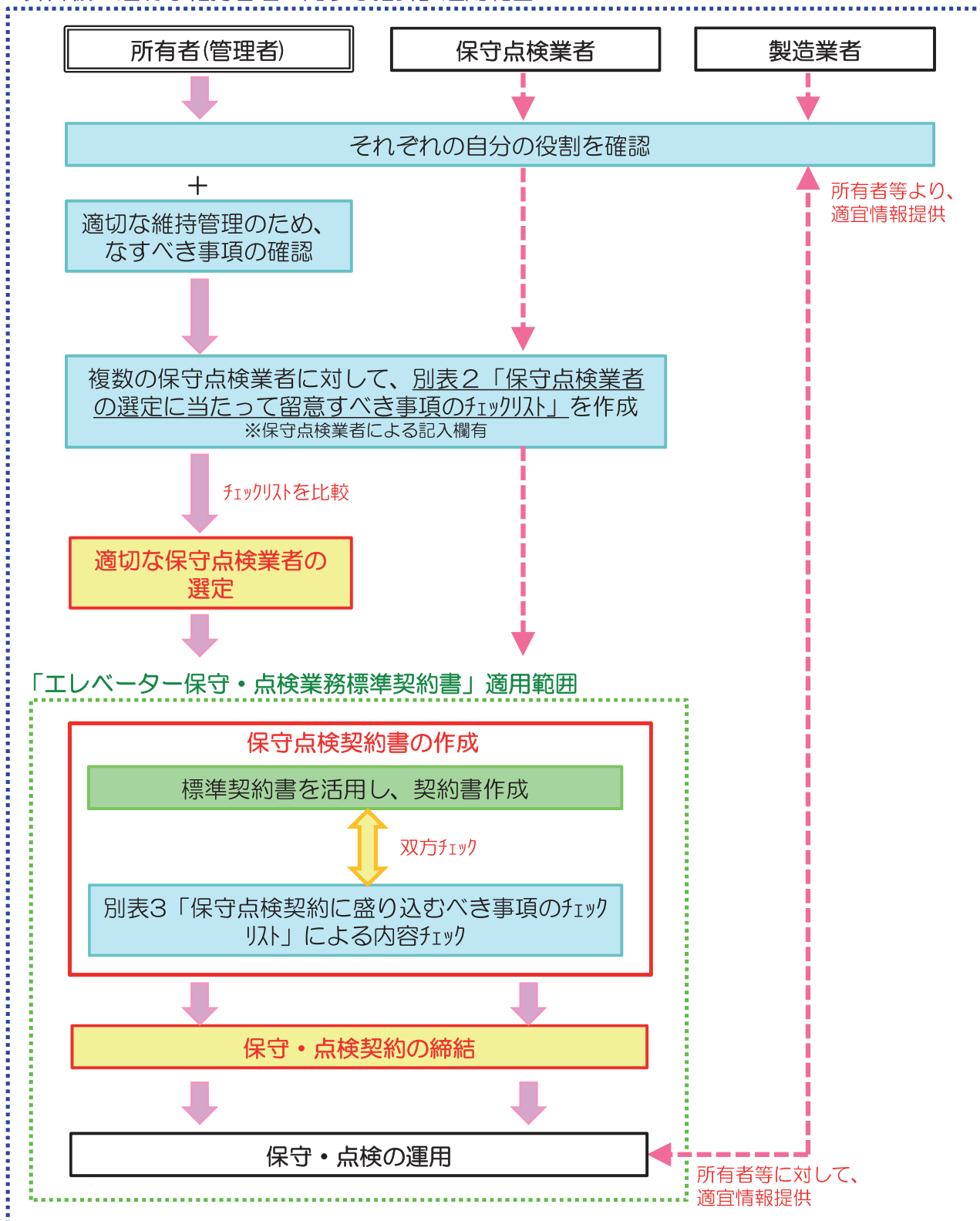
保守点検業務の契約を、適正かつ公正な内容とするための具体的な実践ツール

- (1) **標準契約書**
- ① 契約方式、業務内容、受託者の善管注意義務、委託者による作業時間確保等の責務、業務の再委託 など
 - ② 業務担当者の特定と担当者の業務能力の明確化
 - ③ 守秘義務、損害賠償、契約解除、契約更新等
- (2) **標準仕様書**
- エレベーターの種別に応じた点検項目、頻度、取替え・修理の範囲等

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等の概要

- : 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」活用項目
- : 「エレベーター保守・点検業務標準契約書」活用項目

「昇降機の適切な維持管理に関する指針」適用範囲



2. 昇降機の適切な維持管理に関する指針

第一章 総則

- 第1 目的
- 第2 用語の定義
- 第3 基本的考え方
- 第4 関係者の役割

第二章 昇降機の適切な維持管理のために所有者がなすべき事項

- 第1 定期的な保守・点検
- 第2 不具合の発生時の対応
- 第3 事故・災害の発生時の対応
- 第4 昇降機の安全な利用を促すための措置
- 第5 定期検査等
- 第6 文書等の保存・引継ぎ等

第三章 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

- 第1 保守点検業者の選定の考え方
- 第2 保守点検業者に対する情報提供
- 第3 保守点検業者の知識・技術力等の評価

第四章 保守点検契約に盛り込むべき事項

- 別表1 昇降機事故報告書
- 別表2 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト
- 別表3 保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト

第一章 総則

第1 目的

この指針は、所有者が昇降機を常時適法な状態に維持することができるよう、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第8条第1項の規定の趣旨に鑑み、また、同条第2項の規定により国土交通大臣が定める指針（昭和60年建設省告示第606号）に規定された事項の具体的方策を示すものとして、昇降機の適切な維持管理に関して必要な事項を定め、もって昇降機の安全性の確保に資することを目的とする。

第2 用語の定義

この指針において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 昇降機 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第129条の3第1項各号に規定するエレベーター、エスカレーター又は小荷物専用昇降機をいう。
- 二 所有者 昇降機の所有者をいう。
- 三 管理者 昇降機の保守・点検を含む建築物の管理を行う者（ただし、昇降機の保守・点検を業として行う者を除く）をいう。
- 四 保守 昇降機の清掃、注油、調整、部品交換、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。
- 五 点検 昇降機の損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守その他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。
- 六 保守点検業者 所有者からの委託により保守・点検を業として行う者をいう。
- 七 製造業者 昇降機の製造を業として行う者をいう。ただし、製造業者が製造、供給又は指定した部品を保守点検業者がそれ以外の部品に交換した場合には、当該保守点検業者を含む。

第3 基本的考え方

昇降機を常時適法な状態に維持するためには、所有者、保守点検業者及び製造業者がそれぞれ第一章第4に規定する役割を認識した上で、契約において責任の所在を明確にするとともに、所有者がこの指針に示す内容に留意しつつ昇降機の適切な維持管理を行うことを旨とする。

第4 関係者の役割

- 1 所有者は、次の各号に掲げる責任を有するものとする。
 - 一 製造業者による保守・点検に関する情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。
 - 二 自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守・点検に関する契約（以下「保守点検契約」という。）に基づき保守点検業者に保守・点検を行わせること。
 - 三 保守点検業者に昇降機の保守・点検、修理等の業務を行わせるに当たっては、保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保するとともに、保守点検業者が安全に業務に従事することができる措置を講じること。
 - 四 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合その他昇降機の安全な運行を確保するために必要である場合は、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に対

して当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。

五 標識の掲示、アナウンス等により昇降機の利用者に対してその安全な利用を促すこと。

2 所有者及び保守点検業者は、保守点検契約において、保守点検業者が次の各号に掲げる責任を有することを明確にするものとする。ただし、保守点検契約における責任の有無にかかわらず、保守点検業者は次の各号に掲げる責任を果たすよう努めなければならない。

一 保守点検契約に基づき、所有者に対して保守・点検の結果（不具合情報を含む）を文書等により報告しつつ、適切に保守・点検の業務を行うこと。

二 点検の結果、保守点検契約の範囲を超える修理又は機能更新が必要と判断した場合は、当該修理又は機能更新が必要な理由等について、文書等により所有者に対して十分に説明を行うこと。

三 所有者が昇降機の維持管理に関する助言を求めた場合その他必要に応じて、所有者に対して適切な提案又は助言を行うこと。

四 昇降機において、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥の可能性があると判断した場合は、速やかに当該昇降機の所有者及び製造業者にその旨を伝えること。

五 不具合情報を収集・検討し、保守・点検が原因となるものがないか、その検討に努めること。

3 所有者及び製造業者は、昇降機の売買契約等において、製造業者が次の各号に掲げる責任を有することを明確にするものとする。ただし、売買契約等における責任の有無にかかわらず、製造業者は次の各号に掲げる責任を果たすよう努めなければならない。

一 製造した昇降機の部品等を、当該昇降機の販売終了時から起算して当該昇降機の耐用年数を勘案して適切な期間供給すること。

二 適切な維持管理を行うことができるように、所有者に対して維持管理に必要な情報又は機材を提供又は公開するとともに、問い合わせ等に対応する体制を整備すること。

三 製造した昇降機において、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥（当該製造業者の責めに帰すべき事由に基づく欠陥に限る。次号において同じ。）が判明した場合は、速やかに当該昇降機の所有者に対してその旨を伝え、無償修理その他の必要な措置を講じるとともに、当該昇降機の所有者に対して講じた措置の内容を文書等により報告すること。

四 不具合情報を収集・検討し、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥が原因となるものがないか、その検討に努めること。

4 所有者と管理者が異なる場合において、第一章第3及び第4（第3項を除く。）、第二章（第6第1項から第4項までを除く。）、第三章並びに第四章中「所有者」とあるのは、その役割に応じ「管理者」と読み替えるものとする。

第二章 昇降機の適切な維持管理のために所有者がなすべき事項

第1 定期的な保守・点検

1 所有者は、自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、保守点検契約に基づき、昇降機の使用頻度等に応じて、定期的に、保守・点検を保守点検業者に行わせるものとする。

2 所有者は、保守点検業者に保守・点検を委託する場合は、保守点検業者が昇降機の保守・点検を適切に行うことができるよう、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書、第一章第4第3項第三号に規定する文書等、第二章第1第3項、第二章第2第2項及び第二章

第3第5項に規定する過去の作業報告書等、第二章第5第1項に規定する定期検査報告書等の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を、保守点検業者に閲覧させ、又は貸与するものとする。

- 3 所有者は、保守点検業者に保守・点検に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者が自ら保守・点検を行う場合は、所有者が保守・点検に関する作業記録を作成するものとする。

第2 不具合の発生時の対応

- 1 所有者は、昇降機に不具合が発生したことを確知した場合は、速やかに当該昇降機の使用中止その他の必要な措置を講じ、又は保守点検業者に対して当該措置を講じさせるものとする。
- 2 所有者は、保守点検業者に不具合に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が不具合に関する作業記録を作成するものとする。
- 3 所有者は、不具合情報を公益性の観点から製造業者等に提供するなど有効活用することに協力するよう努めるものとする。

第3 事故・災害の発生時の対応

- 1 所有者は、人身事故が発生した場合は、応急手当その他必要な措置を速やかに講じるとともに、消防及び警察に連絡するものとする。
- 2 所有者は、前項の人身事故が昇降機における死亡若しくは重傷又は機器の異常等が原因である可能性のある人身事故に相当する場合は、別表1の昇降機事故報告書により速やかに特定行政庁に対して報告するものとし、当該報告書の作成に当たって必要に応じて保守点検業者の協力を求めるものとする。
- 3 所有者は、警察、消防、特定行政庁等の公的機関又は保守点検業者等が行う現場調査に協力するとともに、現場調査の結果を公益性の観点から製造業者等に提供するなど有効活用することに協力するものとする。
- 4 所有者は、事故・災害が原因で昇降機の運行に影響を及ぼすような故障が発生した場合は、当該昇降機の使用を中止し、点検及び必要な修理によりその安全性が確認されるまで使用を再開しないものとする。
- 5 所有者は、保守点検業者に事故・災害に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が事故・災害に関する作業記録を作成するものとする。

第4 昇降機の安全な利用を促すための措置

- 1 所有者は、標識の掲示、アナウンス等によって昇降機の利用者に対してその安全な利用を促す措置を講じるものとする。
- 2 所有者は、昇降機の安全性が確保されていないと判断した場合は、速やかにその使用を中止し、保守点検業者にその旨連絡するものとする。その場合にあつては、保守点検業者は必要な措置を講じるものとする。

第5 定期検査等

- 1 所有者は、定期検査等（法第12条第3項の規定に基づく定期検査又は同条第4項の規定に基づく定期点検をいう。）を行う資格者（一級建築士、二級建築士又は昇降機検査資格者をいう。）の求めに応じて、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書、第一章第4第

3項第三号に規定する文書等、第二章第1第3項、第二章第2第2項及び第二章第3第5項に規定する過去の作業報告書等、定期検査報告書（同条第4項の規定に基づく定期点検の場合にあっては、当該定期点検の結果）の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を、定期検査等を行う資格者に閲覧させ、又は貸与するものとする。

2 所有者は、定期検査報告済証の掲示など定期検査等を行った旨の表示その他昇降機の安全性に関する必要な情報提供（戸開走行保護装置又は地震時管制運転装置を設置した場合にあっては、その旨の表示を含む。）に努めるものとする。

第6 文書等の保存・引継ぎ等

1 所有者は、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等及び昇降機に係る建築確認・検査の関係図書及び第一章第4第3項第三号に規定する文書等を当該昇降機の廃止まで保存するものとする。

2 所有者は、第二章第1第3項、第二章第2第2項、第二章第3第5項に規定する過去の作業報告書等、第二章第5第1項の規定による定期検査報告書等の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を3年以上保存するものとする。

3 所有者は、所有者が変更となる場合にあっては、前2項の文書等を保守点検業者に閲覧させ、又は貸与することができるようにし、次の所有者に引き継ぐものとする。

4 所有者は、建築物の維持管理に関する計画、共同住宅の長期修繕計画等において、昇降機に関する事項を盛り込むとともに、その使用頻度、劣化の状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。この場合において、所有者は、必要に応じて製造業者又は保守点検業者の助言その他の協力を求めるものとする。

5 所有者は、自ら又は保守点検業者に依頼して、エレベーターの機械室及び昇降路の出入口の戸等のかぎ、モーターハンドル、ブレーキ開放レバーその他の非常用器具並びに維持管理用の器具を、場所を定めて第三者が容易に触ることができないよう厳重に保管するとともに、使用に当たって支障がないよう適切に管理するものとする。

第三章 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

第1 保守点検業者の選定の考え方

第一章第1の目的を達するためには、昇降機に関する豊富な知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者による適切な保守・点検が必要不可欠であることから、所有者は、保守点検業者の選定に当たって、価格のみによって決定するのではなく、必要とする情報の提供を保守点検業者に求め、専門技術者の能力、同型又は類似の昇降機の業務実績その他の業務遂行能力等を総合的に評価するものとする。

第2 保守点検業者に対する情報提供

1 所有者は、保守点検業者の選定に当たっては、あらかじめ、保守点検業者に対して委託しようとする業務の内容を提示するとともに、保守点検業者の求めに応じて、第二章第6第1項及び第2項に規定する文書等を閲覧させるものとする。

2 所有者は、保守点検業者の選定に当たっては、可能な限り、保守点検業者に対して保守・点検の業務を委託しようとする昇降機を目視により確認する機会を提供するものとする。

第3 保守点検業者の知識・技術力等の評価

所有者は、保守点検業者の昇降機に関する知識・技術力等を評価する際には、別表2に示す「保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」を参考としつつ、必要に応じて、保守点検業者に関係資料の提出を求め、又は保守点検業者に対するヒアリング等の実施に努めるものとする。

第四章 保守点検契約に盛り込むべき事項

- 1 所有者は、保守点検業者と保守点検契約を締結する際には、契約金額等の契約に関する一般的な事項に加えて、別表3に示す「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」を参考としつつ、昇降機の適切な維持管理の確保に努めるものとする。
- 2 所有者は、保守点検契約に付随する仕様書として、点検の項目又は頻度、部品の修理又は交換の範囲、緊急時対応等に関する技術的細目が規定されていることを確認するものとする。

別表1 昇降機事故報告書（第 報）（第二章第3関係）

所有者から特定行政庁に対して、記載できる範囲で速やかに報告してください。ただし、※印の部分については、できるだけ記載してください。

年 月 日

報告者名 ※			担当部署			担当者名					
TEL ※	()		FAX	()		電子メール					
○建築物の情報(必要に応じて計画概要書等を添付のこと)											
名称 ※			所在地 ※	都・道・府・県		区・市・町・村					
所有者			管理者			建築主					
設計者			工事監理者			施工者					
構造			階数	地上	階・地下	階	高さ(m)				
延べ面積(m ²)			用途(建築物)			用途(事故部分)					
建築確認 (計画通知)	当初	確認済証年月日	年	月	日	実施機関					
	最終	確認済証年月日	年	月	日	実施機関					
中間検査	合格証年月日		年	月	日	実施機関					
	指定工程										
完了検査	検査済証年月日		年	月	日	実施機関					
○昇降機の情報(直近の定期報告書等を添付のこと)											
昇降機の区分 ※	エレベーター／エスカレーター／小荷物専用昇降機／無届出(摘要:)										
製造業者 ※					機種・型式						
保守点検業者 ※					前回点検	年	月	日	点検頻度		
型式適合認定	認定年月日		年	月	日	認定番号	指定認定機関				
構造方法等の認定	認定年月日		年	月	日	認定番号	指定性能評価機関				
建築確認 (計画通知)	建築物と同時申請／別申請／無届出										
	当初	確認済証年月日	年	月	日	実施機関					
	最終	確認済証年月日	年	月	日	実施機関					
完了検査	検査済証年月日		年	月	日	実施機関					
直近の定期検査	(検査年月日)		年	月	日	(特定行政庁における報告受理年月日) 年 月 日					
判定結果(特記事項)	指摘無／指摘有(摘要:)					指定報告間隔					
検査実施者の氏名			所属			認定番号					
○事故の状況(構造詳細図等事故発生箇所の分かる図面を添付のこと)											
発生日 ※	年	月	日	時刻	時	分	発生場所 ※				
人的被害 ※	被害者	計	名	死者	名	重傷者	名	中等傷者	名	軽傷者	名
事故概要 ※											
被害者名	年齢	性別	被害の程度			被害状況	備考				
		男/女	死/重/中等/軽								
		男/女	死/重/中等/軽								
		男/女	死/重/中等/軽								
		男/女	死/重/中等/軽								
		男/女	死/重/中等/軽								
基準適合性等の状況	基準不適合等があればその内容										
	事故発生までに既に行われていた安全対策・是正措置										
応急対応	救助	実施者				摘要					
	復旧・修理等	実施者				摘要					
	応急措置	実施者				摘要					
	現場調査等	警察	有/無				担当署				
消防		有/無				担当署					
事故原因	<input type="checkbox"/> 設計不良 <input type="checkbox"/> 製造不良 <input type="checkbox"/> 使用部品・材料の不良 <input type="checkbox"/> 経年劣化 <input type="checkbox"/> 表示の不備 <input type="checkbox"/> 据付・施工の不良 <input type="checkbox"/> その他 (以下詳細を具体的に記述)										
事故防止対策											
事故原因調査実施機関	(名称) (連絡先)					事故部品等の保管機関	(名称) (連絡先)				
事故を認識した経緯						事故を認識した日時	年	月	日	時	分
備考											

注1) 平面図、配置図、構造詳細図、現場写真その他の事故状況の把握に必要な資料を添付してください。

注2) 被害者欄等が不足する場合は別紙に記入し、添付してください。

別表2 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト（第三章第3関係）

○下記「①～③」は、所有者が記載してください。

○チェックリスト中の「※印の部分」の記載については、選定対象となる保守点検業者に依頼してください。

○保守点検業者が記載した内容をもとに比較し、適宜所有者によるチェック欄をご活用下さい。

なお、全てのチェック欄がチェックされることが望ましいと考えられます。

所有者記載事項

【①建物名】（ ○○○○○ ）

【②駆動方式（該当項目をチェック）】ロープ式（リレー制御 マイコン制御） 油圧式
機械室なし その他（ ）

【③技術情報の有無（該当項目を全てチェック）】保守点検情報（取扱説明書・マニュアル等）
製造設計情報 その他（ ）

チェックリスト

対 象	評価項目	評 価 事 項（※記入事業者名 ○○○○○ ）	所有者による チェック欄
	契約方式	保守点検契約の方式が示されているか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> FM契約 <input type="checkbox"/> POG契約 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/>
		遠隔監視・点検装置の活用はあるか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/>
		法定の定期検査の実施はあるか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/>
業務仕様	業務仕様書	①保守点検業務における業務仕様書が示されているか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> 仕様書の添付あり（添付があればチェック） ※ <input type="checkbox"/> 仕様書の添付なし（理由を下記に記載） （ ）	<input type="checkbox"/>
		②業務仕様書が示されている場合は、保守点検に必要な技術情報（取扱説明書・マニュアル等）の内容に準拠されているか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> 準拠している ※ <input type="checkbox"/> 準拠していない（準拠していない内容と、その理由を下記に記載） （ ） ※ <input type="checkbox"/> その他（その他の場合は、その内容を下記に記載） （ ）	
		③業務仕様書が示されている場合は、「エレベーター保守、点検業務標準契約書」に付属の「エレベーター保守、点検業務標準仕様書」の1.～9.の記載項目を全て網羅した内容となっているか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> 網羅している（独自に追加した内容があれば、下記に記載） （ ） ※ <input type="checkbox"/> 網羅していない（網羅されていない内容と、その理由を下記に記載） （ ） ※ <input type="checkbox"/> その他（その他の場合は、その内容を下記に記載） （ ）	
		④業務仕様書が示されている場合は、点検項目・頻度が「エレベーター保守・点検業務標準契約書」に付属の「エレベーター保守・点検業務標準仕様書」と対比した上で、その内容を網羅した項目・頻度となっているか。（該当項目をチェック） ※ <input type="checkbox"/> 網羅している（独自に追加・変更等した内容があれば、下記に記載） （ ） ※ <input type="checkbox"/> 網羅していない（網羅されていない内容と、その理由を下記に記載） （ ） ※ <input type="checkbox"/> その他（その他の場合は、その内容を下記に記載） （ ）	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	作業報告書	作業報告書の提出時期が示されているか。(該当項目をチェック) ※ <input type="checkbox"/> 点検毎 <input type="checkbox"/> 1月毎 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/>
	緊急時における対応	緊急通報から現場までの到達目標時間が示されているか。(該当項目をチェック) ※ <input type="checkbox"/> 30分以内 <input type="checkbox"/> 1時間以内 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/>
		事故発生時、災害発生時、故障発生時の緊急時における対応のための設備その他の体制が整っているか。 ※ <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付(添付があればチェック)	<input type="checkbox"/>
業務能力	業務担当者の能力	業務担当者又はその指導責任者は、十分な実務経験(例えば昇降機検査資格者講習受講資格が与えられる実務経験年数等)があり、かつ、同型又は類似の昇降機の保守・点検を行ったことがあるか。 ※ <input type="checkbox"/> 保守・点検に関する実務経験を証明する書類の添付(添付があればチェック) ※ <input type="checkbox"/> 業務担当者の保有資格、来訪頻度、標準的な点検時間、他物件の兼務台数及び担当地域、サポート体制等について、この欄に記述(記述した場合はチェック)	<input type="checkbox"/>
会社概要	教育体制	業務担当者に対する専門技術、安全衛生、法令遵守、職業倫理等に関する教育を行うための、実機その他の設備及び教育体制があるか。 ※ <input type="checkbox"/> 説明資料等の添付(添付があればチェック)	<input type="checkbox"/>
		業務担当者の技術力に関する社内資格制度があるか。 ※ <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付(添付があればチェック)	<input type="checkbox"/>
	技術情報	保守点検契約しようとする昇降機の技術情報(取扱説明書・マニュアル等)を確実に入手する方法が示されているか。(該当項目をチェック) ※ <input type="checkbox"/> 製造業者から <input type="checkbox"/> 所有者から <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/>
		保守点検契約しようとする昇降機と同型又は類似の昇降機の保守・点検を行ったことがあるか。 ※ <input type="checkbox"/> 保守・点検に関する実績を証明する書類の添付(添付があればチェック)	<input type="checkbox"/>
	部品調達	保守点検契約しようとする昇降機の部品の在庫が十分に確保され、又は調達先が確保されているか。(該当項目をチェック) ※ <input type="checkbox"/> 昇降機の製造業者が製造・供給又は指定する部品の十分なストックがある <input type="checkbox"/> 部品のストックがない場合でも、昇降機の製造業者から部品を安定確保できる状況にある(現状を下記に記載) () <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/>
	経営状況等	経営状況を客観的に確認できる資料が示されているか。 ※ <input type="checkbox"/> 判断できる資料等の添付(添付があればチェック)	<input type="checkbox"/>
支払い方法が明確に示されているか。(該当項目をチェック) ※ <input type="checkbox"/> 月払い <input type="checkbox"/> 年払い <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/>	
その他	上記のほか、品質確保や環境配慮に関する取組状況、効率的な保守・点検に関する提案、保守・点検の質や利便性の向上に関する取組状況等の提案があるか。 ※ <input type="checkbox"/> この欄に具体的に記述。(記述した場合はチェック)	<input type="checkbox"/>	

別表3 保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト（第四章関係）

○全てのチェック欄がチェックされていることをご確認ください。

項目	確認事項	チェック欄	
一 業務の内容及び契約期間に関する事項			
業務の内容	保守点検契約の方式が明示されているか。※FM契約・POG契約・その他（ ）	<input type="checkbox"/>	
	右記の保守・点検の業務の詳細が明示されているか。	保守・点検の項目 注)	<input type="checkbox"/>
		保守・点検の頻度（項目毎） 注)	<input type="checkbox"/>
		遠隔監視・点検装置の活用 ※する・しない	<input type="checkbox"/>
		法定の定期検査の実施 ※する・しない	<input type="checkbox"/>
	業務担当者の要件が明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
故障発生時その他の緊急時の対応方法が明示されているか。	<input type="checkbox"/>		
	保守点検契約に含まれる部品の修理や交換の範囲が明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
契約期間	保守点検契約の期間が明示されているか。※契約期間（ ）年	<input type="checkbox"/>	
契約の更新方法	保守点検契約を更新する場合の方法が明示されているか（契約満了日の90日前までに解約の申出がない時は契約を1年延長する等）。	<input type="checkbox"/>	
契約の解約	保守点検契約を解約する場合の方法が明示されているか（契約を解約しようとする時は、契約の相手方に90日以上以上の余裕をもって通知する等）。	<input type="checkbox"/>	
二 契約当事者の責任範囲に関する事項			
	免責条項や賠償義務が明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
三 保守・点検の業務の再委託の制限に関する事項			
	所有者の承諾を得た場合を除き、第三者に委託してはならないことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
四 保守点検業者による作業報告書に関する事項			
提出時期	作業報告書の提出時期が明示されているか。※点検毎・1月毎・その他（ ）	<input type="checkbox"/>	
報告書の内容	保守・点検、不具合対応等の作業や処置の結果についての報告書を提出することが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
	新たな運行に係る技術情報を得た場合は、その内容について速やかに報告することが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
五 技術的助言の提供に関する事項			
	所有者が昇降機の維持管理及び建物の維持保全計画又は長期修繕計画に関する助言を求めた際、保守点検業者の立場から適切な助言又は提案を行うことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
六 事故発生時等における特定行政庁への報告に関する事項			
	昇降機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所有者が特定行政庁に報告する上で、保守点検業者の立場から所有者に対して必要な協力を行うことが明示されているか。	<input type="checkbox"/>	
七 契約終了時の文書等の返還に関する事項			
	契約期間の満了又は契約の解約により契約対象の業務が終了した場合における、所有者が貸与した文書等の取扱いが明示されているか（貸与した文書等の返還等）。	<input type="checkbox"/>	

注) 実際の契約に当たっては、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」、「エレベーター保守・点検業務標準仕様書」等をご参考にしてください。

3. エレベーター保守・点検業務標準契約書

【〇〇〇〇（建物名）】におけるエレベーター保守・点検業務委託契約書

委託者【〇〇〇〇（委託者名）】（以下「委託者」という。）と受託者【〇〇〇〇（受託者名）】（以下「受託者」という。）とは、【〇〇〇〇（建物名）】におけるエレベーター（以下「本エレベーター」という。）の保守・点検等に関し、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総則）

第1条 委託者は、本エレベーターに関し、本契約書及び別紙仕様書で定めた業務（以下「本件業務」という。）を、受託者に委託し、受託者はこれを受託する。

（用語の定義）

第2条 本契約書において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「保守」とは、エレベーターの清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。
- (2) 「点検」とは、エレベーターの損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。以下、本件業務の一部において遠隔監視又は遠隔点検を行う場合にあっては、遠隔監視又は遠隔点検を含む。
- (3) 「フルメンテナンス契約」とは、定期的な機器・装置の保守・点検を行うことに加え、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行う契約方式をいう。
- (4) 「POG契約」とは、「Parts・Oil・Grease」の略で、定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、別紙仕様書において定める消耗品を除き、劣化した部品の取替えや修理等を含まないものをいう。
- (5) 「遠隔監視」とは、受託者の監視センター等において、通信回線を利用して常時エレベーターの異常・不具合の有無を監視すること及び、かご内に人が閉じ込められた場合に、かご内のインターホンで受託者の監視センター等と直接通話できる機能を具備し、別紙仕様書の表3において定める項目を監視することをいう。
- (6) 「遠隔点検」とは、マイコン制御方式のエレベーターにおいて、受託者の監視センター等が通信回線を利用して行う点検をいい、別紙仕様書の表3において定める項目を点検するものとする。
- (7) 「法定検査等」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第12条第3項に基づき行われる検査及び同法第12条第4項に基づき行われる点検をいい、エレベーターの所有者又は国の機関の長等が、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機検査資格者（以下「資格者等」という。）に行わせることをいう。
- (8) 「業務担当者」とは、別表3に示すエレベーターの保守・点検に関する社内資格、法定検査の公的資格（昇降機検査資格者等）などの資格を保有するとともに、本エレベーターと同型又は類似のエレベーターの保守・点検実績を有し、本件業務の主たる業務（本件業務のうち、現場で行う保守・点検作業をいう。以下同じ。）を現場において担当する者をいう。
- (9) 「代替要員」とは、受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り、一時的に、業務担当者に代わって本件業務の主たる業務を現場において行う者をいう。この場合において、業務担当者に求められる資

格及び実績を有していること。

(本契約の対象となるエレベーター及び契約方式等)

第3条 本契約の対象となるエレベーター及びその契約方式は、別表1及び別表2のとおりとする。

2 委託者は、本エレベーターの遠隔監視、遠隔点検又は法定検査等を受託者に委託することができるものとし、本契約に係るそれぞれの委託の有無は、別表1のとおりとする。

(委託業務費等の負担及び支払方法)

第4条 委託者は、受託者に対して、本件業務の対価として、次のとおり委託業務費を支払うものとする。

(1) 委託業務費の額

合計月額〇〇円

消費税及び地方消費税抜き価格 〇〇円

消費税額及び地方消費税額 〇〇円

(2) 支払期日及び支払方法

【当月】の前号の額を【翌月の〇日】までに、受託者が指定する口座に振り込む方法により支払う。振込費用は委託者の負担とする。

(3) 日割計算

期間が一月に満たない場合は、一月を30日として日割計算(1円未満については切り捨てる。)を行う。

2 本契約締結時に本エレベーターの法定検査等が含まれない場合であっても、後日、委託者は受託者に法定検査等を依頼することができ、受託者がそれを受諾するときの費用及び支払方法は、委託者と受託者が協議の上、別途定めるものとする。

3 受託者が委託者の求めに応じて、本件業務に含まれない業務を行う場合にあっては、委託者と受託者が協議の上、別途委託業務費を決定し、委託者は、業務終了後、受託者が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。

4 委託者は、第1項の委託業務費のほか、受託者が本件業務及び前2項の業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費及び通信費(受託者の負担と定めているものを除く。)を負担するものとする。

(受託者の責務)

第5条 本契約に基づく受託者の責務は、次のとおりとする。

(1) エレベーターの保守・点検をする者として一般に要求される程度の注意(善管注意)をもって本件業務を行うこと。

(2) 本件業務を業務担当者等に行わせること。

(3) 業務担当者又は代替要員を、緊急時を除き、主たる業務の作業に従事させ又は立ち会わせること。

(4) 本件業務の結果を第11条の定めに従い、文書等により委託者に対して報告すること。

(5) 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、速やかに委託者にその旨を伝えるとともに、必要に応じ当該エレベーターの製造業者にその旨を伝えること。

(委託者の責務)

第6条 本契約に基づく委託者の責務は、次のとおりとする。

- (1) 受託者が使用上の注意事項を提示したときは、その事項を遵守し、本エレベーターを安全に運行させるよう努めること。
- (2) 本エレベーターに運行上の不具合が発生したことを確知した場合は、速やかに当該エレベーターの使用中止その他の必要な措置を講じるとともに、直ちに受託者にその旨を連絡するものとし、独自の判断によって機器類に手を加えないこと。
- (3) 受託者に本エレベーターの本件業務を行わせるに当たって、受託者が必要とする作業時間及びエレベーターの停止期間の確保、かつ情報の提供に協力するとともに、受託者が安全に本件業務に従事することができるよう配慮すること。
- (4) 受託者に法定検査等を委託したときは、法定検査等の業務を十分に行うことができるよう作業時間及びエレベーターの停止期間の確保に協力すること。

(第三者への再委託)

第7条 受託者は、委託者の了解を得なければ、本件業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。

2 受託者が委託者の了解を得て本件業務の全部又は一部を第三者に再委託した場合、受託者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 再委託した第三者の名称、その他委託者が報告を求めた事項を再委託した業務の開始前に委託者又は委託者が委託した管理者へ報告すること。ただし、緊急時の業務等、受託者が事前に報告することが困難なときは、業務後、速やかに報告をすれば足りるものとする。
- (2) 再委託した本件業務について、委託者に対して責任を負うこと。特に、再委託した第三者においても適切な対応がなされるよう、再委託契約においても各条の趣旨を踏まえた規定を置くこと。

(作業時間帯)

第8条 受託者が現場にて行う本件業務の作業時間帯は、本エレベーターの故障・事故等が発生した場合を除き、別紙仕様書で定める受託者の通常営業日における通常営業時間内に行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、受託者は、委託者の求めに応じて受託者の通常営業日外及び通常営業日の通常営業時間外に作業を行うことができる。ただし、通常営業日外及び通常営業日の通常営業時間外における作業の委託業務費は、委託者と受託者が協議して別途定めるものとする。

(受託者所有機器等)

第9条 受託者は、本業務を実施するため、現地の状況に応じて、別紙仕様書に記載の受託者所有の機器・部品・備品・電話回線等（以下「受託者所有機器」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、本エレベーター又は建物に配線等を施すことができるものとする。

2 受託者所有機器の設置費用は、受託者の負担とする。ただし、委託者の責めに帰すべき事由又は委託者の意向による受託者所有機器の修理、取替等に要する費用は、委託者の負担とする。

3 委託者は、受託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。

- (1) 受託者所有機器を設置場所から移動すること。
- (2) 受託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。
- (3) 受託者所有機器の分解、修理、改造を行うこと又は第三者に行わせること。

4 委託者は、受託者所有機器に障害又は故障が生じたことを知った場合、ただちに受託者に通知するものと

する。

5 受託者は、本契約が終了したときは、受託者所有機器を速やかに撤去し、委託者は受託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、受託者は、撤去工事を行うときは、委託者に対して事前に通知するものとする。

6 受託者所有機器の撤去費用は受託者の負担とし、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委託者の負担とする。ただし、本契約の終了が受託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託者の負担とする。

(業務担当者) ※第10条については次のいずれかの条項を選択する。

□第10条 受託者は、本契約締結後、速やかに、本契約の業務担当者を定め、その氏名及び別表3に示す資格と実績の名称及び内容等を、委託者又は委託者が委託した者に通知しなければならない。ただし、緊急時の業務等、受託者が事前に通知することが困難なときは、業務後、速やかに通知をすることで足りるものとする。

2 本契約の存続期間中において、受託者が業務担当者を変更したときも前項と同様とする。

3 受託者は、受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り、一時的に、業務担当者の代替要員を置くことができる。代替要員を置くにあたっては、受託者は第1項の規定を準用し、その旨を委託者に通知しなければならないものとする。

□第10条 受託者は、【〇〇 〇〇 (所属名・個人名)】を本契約の業務担当者とする。

2 受託者は、受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り、一時的に、業務担当者の代替要員を置くことができる。代替要員を置くにあたっては、受託者はその第1項の規定を準用し、個人名を委託者に通知しなければならないものとする。

(作業報告書等)

第11条 受託者は、本件業務の結果について、委託者に対し文書等で報告しなければならない。

2 受託者は、不具合、事故などに対応したときは、委託者に対し文書等で報告しなければならない。

3 受託者は、委託者の求めがある場合、本件業務の状況について委託者に対し必要に応じた説明をしなければならない。

4 受託者は、本契約締結後に新たに安全な運行に係る技術情報を得た場合は、速やかに委託者に報告しなければならない。この場合、委託者及び受託者は、必要に応じて、その対応について協議を行うものとする。

(書類の貸与等)

第12条 委託者は、受託者の求めに応じて、本エレベーターに関する次の各号に掲げる書類を受託者に貸与し、又は閲覧させるものとする。

(1) 建築確認・検査の関係図書(建築確認図書に添付された「保守点検の内容」に関する書類を含む。)

(2) 受託者以外の者が行った、本エレベーターの保守・点検、不具合、事故及び災害に関する過去の作業報告書

(3) 法定検査等に関する過去の報告書

(4) 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。)

(5) 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 受託者は、前項の書類の貸与を受けた場合において、本契約が終了したとき、別紙仕様書の変更等により不用となったとき又は委託者から請求されたときは、当該書類を速やかに委託者に返却しなければならない。
- 3 委託者は、本契約締結後に新たに安全な運行に係る技術情報を得た場合は、速やかに受託者に提供するものとする。この場合、委託者及び受託者は、必要に応じてその対応について協議を行うものとする。

(守秘義務)

第13条 受託者は、正当な理由なくして、本契約及びその遂行上知り得た秘密を第三者に漏洩してはならない。この契約が終了した場合も、同様とする。

(個人情報の保護)

第14条 委託者及び受託者は、個人情報保護法を遵守するものとする。委託者及び受託者が個人情報取扱事業に該当しない場合であっても、同法の規定の趣旨に従った個人情報の取扱い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。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第15条 委託者及び受託者は、相手方の書面による承諾を得なければ、本契約から生ずる権利又は義務を第三者に譲渡すること又は承継させることはできない。

(受託者の債務不履行責任)

第16条 委託者は、受託者が本契約に違反した場合において、委託者に損害が生じたときは、受託者に対し、その賠償を請求することができる。ただし、受託者がその責めに帰すことができない事由によることを証明したときは、この限りではない。

- 2 委託者は、前項の損害が生じたことを知ったときは、受託者に対し、速やかに通知するものとする。

(契約の解除)

第17条 委託者及び受託者は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内にその義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- 2 委託者及び受託者は、相手方が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。

- (1) 資金不足による不渡りが発生したとき、破産、民事再生、会社更生若しくは特別清算の申立てをしたとき又は破産、民事再生若しくは会社更生の申立てを受けたとき
- (2) 合併又は破産以外の事由により解散したとき
- (3) その他、本契約を解除する正当な理由が生じ、その是正を一定期間内に図るよう相手方に催告しても、相手方が是正をしなかったとき

- 3 前2項の規定にかかわらず、委託者は、受託者に対して、少なくとも90日前に、書面をもって解除の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。この場合、受託者は、これによって生じる受託者の損害の賠償を委託者に請求することはできない。

- 4 前3項による解除の効力は、将来に向かって生じるものとする。
- 5 第1項から第3項までにおける解除の場合、次の各号のとおりとする。
 - (1) 契約解除のときまでに行った本件業務に関して受託者が委託者に提出すべき作業報告書等がある場合、委託者は、受託者に対し、その作業報告書等を請求することができる。また、すでに受託者から委託者に交付されている作業報告書等がある場合、委託者は、これを利用することができる。
 - (2) 受託者は、委託者に対し、契約が解除されるまでの間履行した本件業務の日数に応じた委託業務費（以下「履行済み委託業務費」という。）の支払いを請求することができる。履行した本件業務の日数が一月に満たないときは、第4条第1項(3)の定めに従い、計算するものとする。
 - (3) 前号において、委託者が、委託業務費の一部又は全部を支払済みの場合であって、履行済み委託業務費の額が当該支払済みの委託業務費の額を超えるときは、受託者は、委託者に対し、その差額を請求することができる。また、履行済み委託業務費の額が当該支払済みの委託業務費の額に満たないときは、委託者は、受託者に対し、その差額の返還を請求することができる。
- 6 委託者及び受託者は、第1項及び第2項の規定により本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を相手方に請求することができる。

（暴力団等排除条項）

第18条 委託者及び受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らの役員等（契約当事者が個人である場合にはその者を、契約当事者が法人である場合にはその役員を、契約当事者が管理組合である場合には理事をいう。以下、この項において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第六号に規定する暴力団員（以下この項において「暴力団員」という。）、暴力団準構成員、暴力団関係者又は総会屋若しくはこれらに準ずる者の構成員ではないこと。
 - (2) 自らが暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第二号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）、総会屋ではなく、これらに準ずる者又は暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者の構成員が経営又は運営に実質的にも関与していないこと。
 - (3) 役員等が暴力団、総会屋若しくはこれらに準ずる者又は暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者の構成員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。
 - (4) 自ら又は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 委託者又は受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- (1) 前項(1)から(3)の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - (2) 前項(4)の確約に反した行為をした場合
- 3 前条第4項及び第5項は、前項を事由とする解除に適用する。

（本契約の有効期間）

第19条 本契約の有効期間は、【〇〇年〇月〇日】から【〇〇年〇月〇日】までとする。

別表1 契約の対象となるエレベーター及び契約方式

本エレベーター①		契約方式 <input type="checkbox"/> フルメンテナンス契約 <input type="checkbox"/> POG契約 <input type="checkbox"/> その他 ()							
機械番号					号機呼称等				
製造業者及び機種・型式	用途	積載量 又は 定員	速度 m/min	階床数 又は 階高	工事完了 検査済証 交付日	業務委託費の内、本エレベーター①に関する金額（合計月額/円（うち消費税及び地方消費税抜き価格/円、消費税額及び地方消費税額/円））	遠隔監視	遠隔点検	法定検査等の委託
遠隔監視、遠隔点検に必要な通信費	<input type="checkbox"/> 委託者負担 <input type="checkbox"/> 受託者負担								

本エレベーター②		契約方式 <input type="checkbox"/> フルメンテナンス契約 <input type="checkbox"/> POG契約 <input type="checkbox"/> その他 ()							
機械番号					号機呼称等				
製造業者及び機種・型式	用途	積載量 又は 定員	速度 m/min	階床数 又は 階高	工事完了 検査済証 交付日	業務委託費の内、本エレベーター②に関する金額（合計月額/円（うち消費税及び地方消費税抜き価格/円、消費税額及び地方消費税額/円））	遠隔監視	遠隔点検	法定検査等の委託
遠隔監視、遠隔点検に必要な通信費	<input type="checkbox"/> 委託者負担 <input type="checkbox"/> 受託者負担								

別表2 エレベーターの付加装置

本エレベーターの付加装置は次のとおりとする。

装置等名称	本エレベーター①	本エレベーター②

別表3 業務担当者（代替要員）の資格と実績の名称及び内容

業務担当者の資格

保有資格等
①保守・点検の社内資格
②法定検査の公的資格（昇降機検査資格者等）
③その他

業務担当者の保守・点検実績（本エレベーターと同型又は類似のエレベーターを記載）

製造業者	機種・型式	仕様				保守・点検 実績(年数)
		駆動方式	機械室の 有無	定格速度	その他	
		ロープ式・油圧式・()	有・無	中低速・高速		
【特記事項】						

- ・仕様欄は、該当するものを○で囲む。()内は表記のないものを記入。
- ・定格速度は、速度が105m/min以下のものを「中低速」に、速度が120m/min以上のものを「高速」に分類。

※第10条に基づき受託者が委託者に通知する際に使用可能な様式のサンプルを様式1号に示します。
これは、契約書の一部となるものではありません。

様式1号

〇〇〇〇年〇月〇日

エレベーター保守・点検業務委託契約書第10条に基づく業務担当者のご通知

委託者 〇〇〇〇 殿

受託者
株式会社〇〇〇〇

〇〇 〇〇

拝啓、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

標題の件につきまして、下記の者を業務担当者と定めましたので、通知させていただきます。

記

業務担当者の資格

業務担当者氏名	〇〇 〇〇 (所属名)
保有資格	①保守・点検の社内資格 ②法定検査の公的資格 (昇降機検査資格者等) ③その他

業務担当者の保守・点検実績 (本エレベーターと同型又は類似のエレベーターを記載)

製造業者	機種・型式	仕様				保守・点検実績(年数)
		駆動方式	機械室の有無	定格速度	その他	
		ロープ式・油圧式・()	有・無	中低速・高速		

【特記事項】

- ・仕様欄は、該当するものを○で囲む。()内は表記のないものを記入。
- ・定格速度は、速度が105m/min以下のものを「中低速」に、速度が120m/min以上のものを「高速」に分類。

以上

4. エレベーター保守・点検業務標準仕様書

1. 業務条件

(a) 本件業務を行う日時及び時間は、以下の受託者の通常営業日及び通常営業時間とする。

- 1) 通常営業日 【月・火・水・木・金】
- 2) 通常営業時間 【10:00～17:00】

(b) 業務時間を変更する必要がある場合には、あらかじめ委託者の承諾を受ける。

2. 保守・点検共通事項

(a) エレベーター保守・点検の項目及び内容は、次による。

エレベーターの種類	適用保守・点検表
ロープ式エレベーター(リレー制御)	表 1.1(a)
ロープ式エレベーター(マイコン制御)	表 1.1(b)
油圧式エレベーター	表 1.2
機械室なしエレベーター	表 1.3

(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、(a)に加え、表 1.4「非常用エレベーター」に示す保守・点検の項目及び内容を実施する。

(c) 表 1.1(a)、表 1.1(b)、表 1.2、表 1.3 及び表 1.4 の点検周期は、現地で直接、業務担当者が点検する場合を示す。なお、表 1.1(b)、表 1.2 及び表 1.3 における保守・点検の周期は、遠隔点検を実施しない場合には周期 A を、遠隔点検を実施する場合には周期 B とする。

(e) 遠隔監視装置を具備するエレベーターで、同装置による遠隔監視を適用する場合は、本仕様書表 3 について行う。

(f) 遠隔点検装置を具備するエレベーターで、同装置による遠隔点検を適用する場合は、本仕様書表 3 について行う。

(g) 表 1.1(a)、表 1.1(b)、表 1.2、表 1.3 及び表 1.4 の定期点検並びに表 3 の遠隔点検の周期の表記は、次による。○には数字が入るものとする。

- 1) 「○W」は、○週ごとに行うものとする。
- 2) 「○M」は、○月ごとに行うものとする。
- 3) 「○/Y」は、1年に○回行うものとする。
- 4) 「○Y」は、○年ごとに行うものとする。

3. 故障時の対応

(a) 受託者は、24時間出動体制を整え、不時の故障・事故に対し、最善の手段で対処すること。

(b) 受託者は、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、委託者等から連絡を受け、可能な限り速やかに適切な処置を講じるよう努める。

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

4. 消耗品

作業に必要な次に掲げる消耗品については受託者の負担とする。

カーボンコンタクト、フィンガー、回転カーボンブラシ、ヒューズ類、リード線、ランプ類、補充用油脂類、ウエス

5. 取替え又は修理の範囲

(a) 取替え又は修理の範囲は、次による。

- 1) 装置・機器に対して受託者が必要と認めた場合は取替え又は修理を行う。
- 2) 取替え又は修理の範囲は、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り、委託者及び使用者の不注意、不適當な使用、管理その他の受託者の責めに帰することができない事由により生じる取替え又は修理は含まない。

(b) 取替え又は修理に該当する項目は、表 2 のエレベーターの仕様及び契約の種別の欄に「○」を記したものとす。ただし、契約の種別にかかわらず、次の取替え・修理は除く。

- 1) 表 2 の項目以外
- 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
- 6) 表 1.1(a)、表 1.1(b)、表 1.2、表 1.3 及び表 1.4 の備考欄に(※)を記した事項

(c) (a)及び(b)の該当項目に係る取替え又は修理に伴う費用は、受託者が負担する。

(d) 受託者は、エレベーターの保守に必要なエレベーター製造業者が製造・供給又は指定する部品の十分なストックと、安定供給に努めるものとする。

(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、受託者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

6. 適用

(a) 標準契約書第 2 条で定義する「法定検査等」、労働安全衛生法及びクレーン等安全規則に基づく性能検査が必要な場合は、当該法令の定めるところによる。また、委託者は受託者に性能検査の立ち会いを依頼することができる。受託者がその立ち会いを受諾するときの費用及び支払方法は、委託者、受託者協議の上、別途定めるものとする。

(b) 次に掲げるものについては別途契約とする。

- 1) 意匠部分（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、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え
- 2) 遮煙構造の部材取替え
- 3) 昇降路周壁、建屋部分の補修
- 4) 機器・装置の搬入等の本件業務を行う上で必要な建築関係工事
- 5) 関係法令の改正又は官公庁の命令若しくは指導に基づく改修・点検等
- 6) 本件業務以外の業務

7. 受託者所有機器

本契約書第9条第1項に規定する内容に関し、下記の受託者所有機器を製品に取り付けることとする。

No.	受託者所有機器
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

8. その他

- (a) 業務担当者又は代替要員は、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。
- (b) 本件業務に使用する材料は、エレベーター製造業者が製造・供給又は指定する部品とし、良好な品質のものとする。
- (c) 受託者は、本件業務により発見した破損、故障等は、ただちに委託者に報告するとともに、必要に応じた措置を行うこと。
- (d) 受託者は、保守・点検作業終了後に、毎回、作業報告書を委託者に提出すること。作業報告書は、エレベーターの種別又は契約の種別に応じて表1.1(a)～表1.4の点検内容を網羅し、計測値の記載、写真の添付等により、可能な限り、具体的な作業結果を記載すること。また、遠隔監視又は遠隔点検を行う場合は、表3において定める項目について、異常の兆候と処置内容及び遠隔点検期間末日の状態を含む総合所見を加えた報告書を作成し、委託者に提出すること。
- (e) 受託者は、業務中の災害及び事故を防止するため、作業に当たっては、受託者の負担と責任において適切な安全対策を施すこと。ただし、階段手すりの腐食・損傷、通路の確保など、委託者の負担と責任において行うべきものについては、委託者が行う。
- (f) 委託者が本エレベーターの維持管理及び建物の維持保全計画又は長期修繕計画においてエレベーターに関する事項を盛り込み、又はその事項の見直しを行う場合に助言を求めた際、受託者の立場から適切な技術的助言を行うこと。
- (g) 本エレベーター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委託者が特定行政庁に報告する上で、委託者の求めに応じて報告書の作成に協力するなど保守点検業者の立場から委託者に対して必要な協力を行うこと。
- (h) 受託者は、契約書及び仕様書で定めた業務についての責任を負うものとし、委託者は、契約書及び仕様書で定めた業務以外の昇降機を常時適法な状態に維持する責任を負うものとする。

9. 特記事項

仕様書における特記事項は特記事項欄に記載するとおりとする。

〔特記事項欄〕

.....

.....

.....

.....

.....

※表 1.1(a)、表 1.1(b)、表 1.2、表 1.3、表 1.4 はエレベーターの種類に応じて点検項目、点検内容及び周期を契約ごとに定める。下記の記載内容は一例であり、「建築保全業務共通仕様書」(国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成25年版)を元に作成しているが、対象エレベーターの機械的特性や設置環境、不具合・故障等に伴う利用者への影響等も考慮して、実態に応じて定めること。

表 1.1(a) ロープ式エレベーター(リレー制御)

○ 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点検内容の点検周期を示し、適用は特記による

(高稼働)：高稼働運転(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/月以上のいずれか)を行うエレベーター

(労安法)：労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター

点 検 項 目	点 検 内 容	周 期	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を確認する。	1 M	
	② 出入口扉の施錠の良否を確認する。	1 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を確認する。	1 M	
	② 室内又は制御盤の温度の良否を点検する。	1 M	
	③ 手巻きハンドルの設置の有無を点検する。	1 M	
	④ エレベーターに係る設備以外のものの有無を確認する。	3 M	
c. 主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	① 作動の良否を点検する。	1 M	
	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。	1 Y	
	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。 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路	1 Y	
	④ 主開閉器の操作及び作動の良否を点検する。	6 M	
	⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	6 M	(高稼働：3 M)
	⑥ 制御盤内の清掃を実施する。	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を点検する。	6 M	
d. 階床選択機	① スチールテープ等と機械室床の貫通部分とが接触していないことを確認する。	1 M	
	② 作動の良否を点検する。	1 M	
	③ 固定・可動接触子の磨耗の有無を点検する。	1 M	
	④ 補正装置カムの磨耗の有無を点検する。	6 M	
	⑤ 各スイッチ接点の磨耗の有無を点検する。	6 M	
	⑥ 先行モーターの作動の良否を点検する。	6 M	
	⑦ スチールテープ切断スイッチの作動の良否を点検する。	1 Y	
	⑧ 減速器ギヤ歯当りの良否を点検する。	1 Y	
	⑨ 駆動チェーンのテンション及び伸びの異常の有無を点検する。	6 M	
	⑩ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	⑪ 移動ケーブルの取付け状態の良否、損傷等の有無を点検する。	6 M	
e. 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検する。 ② 歯当りの良否を点検する。 ③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。 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を点検する。 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
f. 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無を点検する。 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を点検する。 ③ プランジャーストロークを点検し、その良否を確認する。 ④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検する。 ⑤ ブレーキライニングの摩耗の有無を点検する。 ⑥ 制動力をチェックし、その良否を確認する。	1 M 6 M 6 M 6 M 1 Y 1 Y	(高稼働：3 M) (高稼働：3 M) (高稼働：6 M) (高稼働：6 M)
g. 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を点検する。 ② 回転状態の異常の有無を点検する。 ③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y 1 M 1 Y	
h. 電動機及び電動発電機	① 作動の良否を点検する。 ② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。 ③ 電動機スリップリング、コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検する。 ④ 電動機エンコーダ、パイロットゼネレータ回転状態の異常の有無を点検する。 ⑤ 電動機用冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検する。 ⑥ 発電機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検する。 ⑦ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 M 6 M 1 M 1 M 6 M 1 Y	(高稼働：3 M) (高稼働：3 M) (高稼働：6 M)
i. かが側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 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を確認する。 ④ エンコーダの作動の良否を点検する。 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 Y 1 Y 1 M 1 Y	(高稼働：6 M)
j. 釣合おもり側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 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を確認する。 ④ エンコーダの作動の良否を点検する。 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 Y 1 Y 1 M 1 Y	(高稼働：6 M)
k. 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を点検する。	1 Y	※措置不良の場合の修理

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

1. 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1 Y	
m. かご速度検出器	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 正しく機能していることを確認する。	6 M 6 M	
n. 昇降路との貫通部分	主索及び調速機ロープが機械室床の貫通部分と接触していないことを確認する。	1 Y	
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を点検する。	1 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を点検する。	1 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を点検する。 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。 ③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	3 M 1 Y 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を点検する。 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	6 M 6 M	
e. かごの戸連結ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	
f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M 6 M	
g. かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6 M 1 M	
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否を点検する。 ② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1 M 1 Y	
i. かご操作盤	① 作動の良否を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 1 M	
j. かご内位置表示灯	球切れの有無を点検する。	1 M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否を点検する。 ② 装置の異常の有無を点検する。	1 M 1 M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検する。 ② 照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無を点検する。	1 M 1 M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否を点検する。 ② ルーバーの汚れの有無を点検する。	1 M 1 M	
n. 停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 M	
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を点検する。	1 M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検する。 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を確認する。	1 M 1 Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検する。	6 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

r. かがし床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかがしの床先との水平距離及びかがし床先と昇降路壁(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を確認する。	1 Y	※異常がある場合の精密調査及び修理
s. 光電装置	作動の良否を点検する。	1 M	
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検する。	1 Y	
u. 専用操作盤【車いす兼用の場合に限る】	① 取付け状態の良否を点検する。	1 M	
v. 鏡及び手すり【車いす兼用の場合に限る】	② 作動の良否を点検する。	1 M	
w 床合せ補正装置	取付け状態の良否を点検する。	1 M	※調整不能の場合の修理
3. かがしの周囲・昇降路	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を確認する。	1 M	
a. かがしの上部の外観	汚れの有無を点検する。	1 M	
b. 非常救出口	① かがし外部からの開閉の良否を点検する。	6 M	
c. 戸の開閉装置	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を確認する。	6 M	
	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。	1 M	
	② 開閉機構の取付け状態の良否を点検する。	1 Y	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。	1 Y	
	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を点検する。	1 Y	
	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を点検する。	1 Y	
	⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	
	⑦ ギヤオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。	1 Y	
	⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。	1 Y	
	⑨ 制御抵抗管の状態を点検する。	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を点検する。	6 M	
e. かがし上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検する。	6 M	
f. 階床選択機スチールテープ	① 切断検出スイッチの作動の良否を点検する。	1 Y	
	② スチールテープの亀裂の有無を点検する。	1 Y	
g. かがし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を点検する。	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	
h. ガイドシュー又はガイドローラー	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	1 Y	
i. 主索及び调速機ロープ	① 摩耗及びさびの有無を点検する。	1 Y	(労安法：1 M)
	② 破断の有無を点検する。	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を点検する。	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	6 M	
j. ガイドレール及びレールブラケット	① 取付け状態の良否を点検する。	1 M	
	② さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	1 Y	
k. 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を確認する。	1 Y	
l. 釣合おもり	取付け状態の良否を点検する。	6 M	
m. 釣合おもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1 Y	
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1 Y	
n. 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	(労安法：1 M)
	② 作動の良否を点検する。	6 M	(労安法：1 M)
o. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1 Y	
p. 中間つなぎ箱及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否を点検する。	1 Y	
	② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	1 Y	
q. 着床装置	作動の良否を点検する。	1 M	
r. 給油器	① 給油機能の状態を点検する。	6 M	
	② 油量の適否を点検する。	6 M	
s. 終端階強制減速装置	作動の良否を点検する。	1 Y	
t. 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を点検する。	1 Y	
	② エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	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を点検する。	1 Y	※亀裂又は損傷がある場合の精密調査
	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を確認する。	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を点検する。	1 M	
	② 取付け状態の良否を点検する。	1 M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1 M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	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を点検する。	6 M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	3 M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否を点検する。	1 M	
	② 取付け状態の良否を点検する。	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を確認する。	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を点検する。	1 Y	
	② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

h. 乗場の戸連結 動ロープ及び チェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M 6 M	
j. 光電装置	作動の良否を点検する。	1 M	
5. ピット			
a. 環境状況	① 漏水の有無を点検する。 ② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有 無を点検する。	1 M 6 M	※漏水がある場合の 精密調査及び修理 ※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	作動の良否を点検する。	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1 Y 1 Y	(労安法：1 M)
d. 非常止めロー プ	さび、戻り、変形及び劣化の有無並びに巻取りの 良否を点検する。	1 Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検する。 ② スプリング又はプランジャーのさびの有無を点検 する。 ③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検する。	6 M 6 M 1 Y	
f. 調速機ロープ 用及びその他 の張り車	① 走行中に、異常音の有無を確認する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する ③ ピット床面との隙間の適否を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施す る。	1 M 1 Y 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 を確認する。 ② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点 検する。	1 Y 1 Y	
h. 下部ファイナ ルリミットス イッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6 M 6 M	(労安法：1 M) (労安法：1 M)
i. 釣合ロープ (鎖)及び取付 部	取付け状態の良否並びにさび、摩耗、破断及び劣化 の有無を点検する。	1 Y	
j. 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を確認す る。	1 Y	
k. タイダウンセーフティ	取付け状態の良否を点検する。	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を確認する。	1 Y	※接触の恐れがある 場合の修理
6. 付加装置			
a. 中央監視盤	① 表示灯の球切れの有無を点検する。 ② スイッチの作動の良否を点検する。 ③ 連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないこと を確認する。	1 M 1 Y 1 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

b. 地震時管制運 転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
c. 火災時管制運 転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
d. 自家発時管制 運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
e. 停電時救出運 転装置	① 作動の良否を点検する。 ② バッテリー液に不足がないことを確認する。	1 Y 3 M
f. ピット冠水時 管制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
g. 閉じ込め時リ スタート運転 装置	作動の良否を点検する。	1 Y
h. 長尺物振れ管 制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
i. 緊急地震速報 連動運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
j. 自動診断仮復 旧運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y
k. オートアナウ ンス装置	作動の良否を点検する。	1 M
l. 遠隔監視装置	作動の良否を点検する。	1 Y
m. 超音波ドアセ ーフティ	作動の良否を点検する。	1 M
n. マルチビーム ドアセーフテ ィ	作動の良否を点検する。	1 M
o. 乗場戸遮煙構 造	遮煙構造の機能を確認する。	1 Y
p. 戸開走行保護 装置	戸開走行保護装置 (UCMP) の点検をする。	1 Y
7. 群管理運転装 置		
a. 運行状態	運行の異常の有無を点検する。	1 Y
b. 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 電磁接触器の接点摩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 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y

表 1.1(b) ロープ式エレベーター(マイコン制御)

○ 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。

周期A：労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは周期B以外の場合。

周期B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合

○ 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点検内容の点検周期を示し、適用は特記による。

(高稼働)：高稼働運転(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/月以上のいずれか)を行うエレベーター

(労安法)：労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター(周期Aに加えて適用する)

点 検 項 目	点 検 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を確認する。	1 M	3 M	
	② 出入口扉の施錠の良否を確認する。	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保全の実施上支障のないことを確認する。	1 M	3 M	
	② 室内又は制御盤内の温度の良否を点検する。	1 M	3 M	
	③ 手巻きハンドルの設置の有無を点検する。	1 M	3 M	
	④ エレベーターに係る設備以外のものの有無を確認する。	3 M	3 M	
c. 主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	① 作動の良否を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	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。 ・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を点検する。	6 M	6 M	
	⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	6 M	6 M	(高稼働：3 M)
	⑥ 制御盤内の清掃を実施する。	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を点検する。	6 M	6 M	
d. 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検する。	1 M	3 M	
	② 歯当りの良否を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
e. 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ブレーキシュー、アーム及びプランジヤーの作動の良否を点検する。	6 M	6 M	
	③ プランジヤーストロークを点検し、その良否を確認する。	6 M	6 M	(高稼働：3 M)

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検する。	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を点検する	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)
	⑥ 制動力をチェックし、その良否を確認する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② 回転状態の異常の有無を点検する。	1 M	3 M	
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
g. 電動機	① 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。	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を点検する。	1 M	3 M	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)
h. かが側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
	④ エンコーダの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)
i. 釣合おもり側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
	④ エンコーダの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)
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を点検する。	1 Y	1 Y	※措置不良の場合の修理
k. 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
l. かが速度検出器	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 正しく機能していることを確認する。	6 M	6 M	
m. 昇降路との貫通部分	主索及び調速機ロープが機械室床の貫通部分と接触していないことを確認する。	1 Y	1 Y	
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を点検する。	1 M	3 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

b. かご室の周壁、天井及び床	摩耗、さび、腐食による劣化の有無を点検する。	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を点検する。	3 M	3 M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	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を点検する。	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を確認する。	6 M	6 M	
e. かごの戸連結動ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	1 Y	
f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M	6 M	
g. かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
i. かご操作盤	① 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
j. かご内位置表示灯	球切れの有無を点検する。	1 M	3 M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 装置の異常の有無を点検する。	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を点検する。	—	3 M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検する。	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を点検する。	1 M	3 M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② ルーバーの汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
n. 停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
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を点検する。	1 M	3 M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
	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を確認する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検する。	6 M	6 M	
r. かがり床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかがりの床先との水平距離及びかがり床先と昇降路壁(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を確認する。	1 Y	1 Y	※異常がある場合の精密調査及び修理
s. 光電装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
u. 専用操作盤【車いす兼用の場合に限る】	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	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】	取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	※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を確認する。	1 M	3 M	
3. かがりの周囲・昇降路				
a. かがりの上部の外観	汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
b. 非常救出口	① かがり外部からの開閉の良否を点検する。 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を確認する。	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を点検する。 ② 開閉機構の取付け状態の良否を点検する。 ③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。 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を点検する。 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を点検する。 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。 ⑦ ギヤオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。 ⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。 ⑨ 制御抵抗管の状態を点検する。	1 M 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	
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を点検する。	6 M	6 M	
e. かがり上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検する。	6 M	6 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
g. ガイドシユール又はガイドローラー	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
h. 主索及び调速機ロープ	① 摩耗及びさびの有無を点検する。	1 Y	1 Y	(労安法: 1 M)
	② 破断の有無を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	6 M	6 M	
i. ガイドレール及びレールブラケット	① 取付け状態の良否を点検する。	1 M	6 M	
	② さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
k. 釣合おもり	取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
l. 釣合おもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1 Y	1 Y	
m. 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	(労安法: 1 M) (労安法: 1 M)
	② 作動の良否を点検する。	6 M	6 M	
n. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	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を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
p. 着床装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
q. 給油器	① 給油機能の状態を点検する。	6 M	6 M	
	② 油量の適否を点検する。	6 M	6 M	
r. 終端階強制減速装置	作動の良否を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② エレベーターに係る設備以外のもの有無を点検する。	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

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検する。	1 Y	1 Y	※亀裂又は損傷がある場合の精密調査
	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を確認する。	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を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 1 M	3 M 3 M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1 M	3 M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	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を点検する。 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。 ③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	6 M 1 Y 3 M	6 M 1 Y 3 M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 6 M	3 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を確認する。	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を点検する。 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
h. 乗場の戸連結動ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	
j. 光電装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
5. ピット				
a. 環境状況	① 漏水の有無を点検する。 ② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	1 M 6 M	3 M 6 M	※漏水がある場合の精密調査及び修理 ※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
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	(労安法: 1 M)

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

d. 非常止めロープ	さび、戻り、変形及び、劣化の有無並びに巻取りの良否を点検する。	1 Y	1 Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検する。 ② スプリング又はプランジャーのさびの有無を点検する。 ③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検する。	6 M 6 M 1 Y	6 M 6 M 1 Y	
f. 調速機ロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無を確認する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ ピット床面との隙間の適否を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 Y 1 Y 1 Y	3 M 1 Y 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を確認する。 ② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点検する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
h. 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	(労安法: 1 M) (労安法: 1 M)
i. 釣合ロープ(鎖)及び取付部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
j. 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を確認する。	1 Y	1 Y	
k. タイダウンセーフティ	取付け状態の良否を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	※接触の恐れがある場合の修理
6. 付加装置				
a. 中央監視盤	① 表示灯の球切れの有無を点検する。 ② スイッチの作動の良否を点検する。 ③ 連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないことを確認する。	1 M 1 Y 1 M	3 M 1 Y 3 M	
b. 地震時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
c. 火災時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
d. 自家発時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
e. 停電時救出運転装置	① 作動の良否を点検する。 ② バッテリー液に不足がないことを確認する。	1 Y 3 M	1 Y 3 M	
f. ピット冠水時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
g. 閉じ込め時リスタート運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

h. 長尺物振れ管制運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y
i. 緊急地震速報連動運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y
j. 自動診断仮復旧運転装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y
k. オートアナウンス装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M
l. 遠隔監視装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y
m. 超音波ドアセーフティ	作動の良否を点検する。	1 M	3 M
n. マルチビームドアセーフティ	作動の良否を点検する。	1 M	3 M
o. 乗場戸遮煙構造	遮煙構造の機能を確認する。	1 Y	1 Y
p. 戸開走行保護装置	戸開走行保護装置 (UCMP) の点検をする。	1 Y	1 Y
7. 群管理運転装置			
a. 運行状態	運行の異常の有無を点検する。	1 Y	1 Y
b. 制御盤及び信号盤	① 作動の良否を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y
	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	1 Y	1 Y
	④ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y
	⑤ 制御盤内の清掃を実施する。	1 Y	1 Y
	⑥ 冷却ファンの回転の良否を点検する。	1 Y	1 Y
	⑦ 管理時計の作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y

表 1.2 油圧式エレベーター

○ 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。

周期A：労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは周期B以外の場合。

周期B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合

○ 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点検内容の点検周期を示し、適用は特記による。

(高稼働)：高稼働運転（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/月以上のいずれか）を行うエレベーター

(労安法)：労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター（周期Aに加えて適用する）

点 検 項 目	点 検 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を確認する。 ② 出入口扉の施錠の良否を確認する。	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を確認する。 ② 室内又は制御盤内の温度の良否を点検する。 ③ エレベーターに係る設備以外のものの有無を確認する。	1 M 1 M 3 M	3 M 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を確認する。 ② 火気厳禁の表示の有無を確認する。	1 Y 1 Y	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。 ・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を点検する。 ⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。 ⑥ 制御盤内の清掃を実施する。 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を点検する。	1 M 1 Y 1 Y 6 M 6 M 1 Y 6 M	3 M 1 Y 1 Y 6 M 6 M 1 Y 6 M	(高稼働：3 M)
e. 電動機	① 作動の良否を点検する。 ② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。 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を点検する。 ④ 電動機用冷却ファンの作動の良否を点検する。 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 M 1 M 1 M 1 Y	3 M 3 M 3 M 3 M 1 Y	
f. 油圧パワーユニット	① 圧力計の指示値が正常であることを確認する。 ② ポンプの油漏れ及び異常音、異常振動等の有無を点検する。	1 M 1 M	3 M 3 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	③ 駆動ベルトの張力の良否を点検する。	6 M	6 M		
	④ 油タンク油量の適否及び油漏れの有無を点検する。	3 M	3 M		
	⑤ 油タンク内油の汚れの有無及び油温の適否を点検する。	1 Y	1 Y	※汚れが著しい場合の油交換	
	⑥ 油タンクの取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y		
	⑦ 安全弁の作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y		
	⑧ 逆止弁の作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y		
	⑨ 手動下降弁の作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y		
	⑩ 油フィルターの汚れの有無を点検する。	1 Y	1 Y		
	⑪ 電磁バルブの作動の良否を点検する。	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を点検する。	6 M	6 M		
	⑬ 水冷クーラー用冷却水量の適否を点検する。	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を点検する。	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を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y		
	② 圧力配管の固定状態を点検する。	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を点検する。	3 M	3 M		
i. 空転防止装置	規定の時間内に確実に作動することを確認する。	1 Y	1 Y		
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を点検する。	1 Y	1 Y	※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を点検する。	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を点検する。	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を点検する。	3 M	3 M		
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1 Y	1 Y		
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	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を点検する。	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を確認する。	6 M	6 M		
e. かごの戸連結ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	1 Y		
f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M		
	② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M	6 M		
g. かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M		
	② 作動の良否を点検する。	1 M	3 M		
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否を点検する。	1 M	3 M		
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1 Y	1 Y		

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

i. かご操作盤	① 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
j. かご内位置表示灯	球切れの有無を点検する。	1 M	3 M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 装置の異常の有無を点検する。	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を点検する。	—	3 M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検する。	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を点検する。	1 M	3 M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② ルーバーの汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
n. 停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
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を点検する。	1 M	3 M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
	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を確認する。	1 Y	1 Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	※異常がある場合の精密調査及び修理
s. 光電装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
t. 専用操作盤【車いす兼用の場合に限る】	① 取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
u. 鏡及び手すり【車いす兼用の場合に限る】	取付け状態の良否を点検する。	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を確認する。	1 M	3 M	
w. ドアゾーン行過ぎ制限装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
3. かごの周囲・昇降路				
a. かごの上部の外観	汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
b. 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否を点検する。	6 M	6 M	
	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を確認する。	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を点検する。	1 M	3 M	
	② 開閉機構の取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	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を点検する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
	⑦ ギヤールオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。	1 Y	1 Y	
	⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	⑨ 制御抵抗管の状態を点検する。	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を点検する。	6 M	6 M	
e. かご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検する。	6 M	6 M	
f. ガイドシュー又はガイドローラー	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	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を点検する。 ② 破断の有無を点検する。 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を点検する。 ④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1 Y 1 Y 1 Y 6 M	1 Y 1 Y 1 Y 6 M	(労安法：1 M)
h. 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
i. ガイドレール及びレールブラケット	① 取付け状態の良否を点検する。 ② さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	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、戸が閉まらないことを確認する。	1 Y	1 Y	
k. 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	(労安法：1 M) (労安法：1 M)
l. 頂部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 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を確認する。	6 M 6 M	6 M 6 M	
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を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
n. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	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を点検する。 ② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
p. 着床装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
q. 給油器	① 給油機能の状態を点検する。 ② 油量の適否を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	
r. 油圧シリンダー及びプランジャー	① 取付けの良否並びに油漏れ、さび、損傷等の劣化の有無を点検する。 ② グランド部汚れ及び油戻しホースの取付	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	

【間接式に限る】	け状態の良否を点検する。			
s. プランジャー 離脱防止装置 【間接式に限る】	① 作動の良否を点検する。 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を確認する。 ③ プランジャーリミットスイッチの作動の良否を点検する。	1 Y 1 Y 1 Y	1 Y 1 Y 1 Y	
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を点検する。 ② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
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を点検する。 ② エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。 ③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検する。 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を確認する。	1 Y 6 M 1 Y 1 Y	1 Y 6 M 1 Y 1 Y	※エレベーターに係る設備以外のものが有る場合の撤去 ※亀裂又は損傷がある場合の精密調査 ※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を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 1 M	3 M 3 M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1 M	3 M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	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を点検する。 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。 ③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	6 M 1 Y 3 M	6 M 1 Y 3 M	
e. ドアインター ロックスイッチ	① 作動の良否を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 6 M	3 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を確認する。	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を点検する。 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
h. 乗場の戸連結 ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

j. 光電装置など	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
5. ピット				
a. 環境状況	① 漏水の有無を点検する。	1 M	3 M	※漏水がある場合の精密調査及び修理
	② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	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ある場合の清掃又は撤去
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y	(労安法：1 M)
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② スプリングのさびの有無を点検する。	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、基準内であることを確認する。	1 Y	1 Y	
g. 油圧シリンダー	① 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
【直接式に限る】	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を点検する。	1 Y	1 Y	
h. 油圧シリンダー下綱車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
【間接式に限る】	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
i. 油戻し装置	① 油漏れの有無及び作動の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 油フィルターの汚れの有無を点検する。	1 Y	1 Y	
j. 调速機ロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する	1 Y	1 Y	
	③ ピット床面との隙間の適否を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
k. かご側调速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
	④ 間接式の場合は、エンコーダの回転状態の異常の有無を点検する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	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を実施する。	1 Y	1 Y	
1. かご速度検出器	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 正しく機能していることを確認する。	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を確認する。 ② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点検する。	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 取付け状態の良否を点検する。 ② 作動の良否を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	(労安法：1 M) (労安法：1 M)
o. 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。 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を確認する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	※接触の恐れがある場合の修理
6. 付加装置	(「ロープ式エレベーター(マイコン制御)」6. 付加装置の当該事項による。)			
7. 群管理運転装置	(「ロープ式エレベーター(マイコン制御)」7. 群管理運転装置の当該事項による。)			

表 1.3 機械室なしエレベーター

○ 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。

周期A：労働安全衛生法の適用を受ける場合、若しくは周期B以外の場合。

周期B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合

○ 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点検内容の点検周期を示し、適用は特記による。

(高稼働)：高稼働運転（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/月以上のいずれか）を行うエレベーター

(労安法)：労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター（周期Aに加えて適用する）

点検項目	点検内容	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。 ・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を点検する。 ⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。 ⑥ 制御盤内の清掃を実施する。 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を点検する。	1 M 1 Y 1 Y 6 M 6 M 1 Y 6 M	3 M 1 Y 1 Y 6 M 6 M 1 Y 6 M	(高稼働：3 M)
b. 制御盤カバー スイッチ	スイッチの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
c. 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検する。 ② 歯当りの良否を点検する。 ③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。 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を点検する。 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	3 M 1 Y 1 Y 1 Y 1 Y	
d. 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無を点検する。 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を点検する。 ③ プランジャーストロークを点検し、その良否を確認する。 ④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検する。 ⑤ ブレーキライニング摩耗の有無を点検する。 ⑥ 制動力をチェックし、その良否を確認する。	1 M 6 M 6 M 6 M 1 Y 1 Y	3 M 6 M 6 M 6 M 1 Y 1 Y	(高稼働：3 M) (高稼働：3 M) (高稼働：6 M) (高稼働：6 M)
e. 電動機	① 作動の良否を点検する。 ② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。 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を点検する。	1 M 1 M 1 M	3 M 3 M 3 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)
f. かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
	④ エンコーダの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)・
g. 釣合おもり側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
	④ エンコーダの作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	(高稼働：6 M)
h. 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を点検する。	1 Y	1 Y	※措置不良の場合の修理
i. かご速度検出器	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 正しく機能していることを確認する。	6 M	6 M	
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を点検する。	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を点検する。	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を点検する。	3 M	3 M	
	② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	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を点検する。	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を確認する。	6 M	6 M	
e. かごの戸連結動ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	1 Y	
f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M	6 M	
g. かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
i. かご操作盤	① 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

j. かご内位置表示灯	球切れの有無を点検する。	1 M	3 M	
k. 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 装置の異常の有無を点検する。	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を点検する。	—	3 M	
l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検する。	1 M	3 M	
	② 照明カバーの取付け状態の良否、汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② ルーバーの汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
n. 停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
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を点検する。	1 M	3 M	※表示が適用でない場合の交換
p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
	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を確認する。	1 Y	1 Y	
q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	※異常がある場合の精密調査及び修理
s. 光電装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
u. 専用操作盤 【車いす兼用の場合に限る】	① 取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	
	② 作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
v. 鏡及び手すり 【車いす兼用の場合に限る】	取付け状態の良否を点検する。	1 M	3 M	※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を確認する。	1 M	3 M	
3. かごの周囲及び昇降路				
a. かごの上部の外観	汚れの有無を点検する。	1 M	3 M	
b. 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否を点検する。	6 M	6 M	
	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を確認する。	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を点検する。	1 M	3 M	
	② 開閉機構の取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	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を点検する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
	⑦ ギヤールオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。	1 Y	1 Y	
	⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	⑨ 制御抵抗管の状態を点検する。	1 Y	1 Y	
d. かが上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
f. ガイドシュー又はガイドローラー	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	(労安法：1 M)
	② 破断の有無を点検する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	6 M	6 M	
h. 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
i. ガイドレール及びレールブラケット	① 取付け状態の良否を点検する。	1 M	6 M	
	② さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
k. 釣合おもり	取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
l. 釣合おもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	1 Y	1 Y	
m. 上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	(労安法：1 M)
	② 作動の良否を点検する。	6 M	6 M	
n. 頂部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	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を確認する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

p. 誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	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を点検する。 ② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
r. 着床装置	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
s. 給油器	① 給油機能の状態を点検する。 ② 油量の適否を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	
t. 終端階強制減速装置	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
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を点検する。 ② エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。 ③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検する。 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を確認する。	1 Y 6 M 1 Y 1 Y	1 Y 6 M 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 ※亀裂又は損傷がある場合の精密調査 ※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を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 1 M	3 M 3 M	
b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1 M	3 M	
c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	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を点検する。 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。 ③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	6 M 1 Y 3 M	6 M 1 Y 3 M	
e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否を点検する。 ② 取付け状態の良否を点検する。	1 M 6 M	3 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を確認する。	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を点検する。 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1 Y 1 Y	1 Y 1 Y	
h. 乗場の戸連結動ロープ及びチェーン	連結ロープ、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を点検する。	1 Y	1 Y	
i. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 摩耗及びさびの有無を点検する。	6 M 6 M	6 M 6 M	
j. 光電装置など	作動の良否を点検する。	1 M	3 M	
k. ブレーキ開放装置	機能の良否を点検する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

5. ピット a. 環境状況	① 漏水の有無を点検する。	1 M	3 M	※漏水がある場合の精密調査及び修理 ※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
	② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	6 M	6 M	
b. 保守用停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検する。	1 Y	1 Y	(労安法：1 M)
	② 非常止め装置に異常のないことを確認する。	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を点検する。	1 Y	1 Y	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1 Y	1 Y	
e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	
	② スプリング又はブランジャーのさびの有無を点検する。	6 M	6 M	
	③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検する。	1 Y	1 Y	
f. 調速機ロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無を点検する。	1 M	3 M	
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検する	1 Y	1 Y	
	③ ピット床面との隙間の適否を点検する。	1 Y	1 Y	
	④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	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を確認する。	1 Y	1 Y	
	② 取付け状態の良否及び損傷、劣化の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
h. 下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	6 M	6 M	(労安法：1 M)
	② 作動の良否を点検する。	6 M	6 M	(労安法：1 M)
i. 底部安全距離確保スイッチ	① 取付け状態の良否を点検する。	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を確認する。	6 M	6 M	
j. かご下降防止装置	機能の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
k. ピット冠水スイッチ	作動の良否を点検する。	1 Y	1 Y	
l. 釣合ロープ(鎖)及び取付部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無を点検する。	1 Y	1 Y	
m. 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を確認する。	1 Y	1 Y	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

n. 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 Y	1 Y	※接触の恐れがある場合の修理
6. 付加装置	(「ロープ式エレベーター(マイコン制御)」 6. 付加装置の当該事項による。)			
7. 群管理運転装置	(「ロープ式エレベーター(マイコン制御)」 7. 群管理運転装置の当該事項による。)			

表 1.4 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 1.1(a)又は表 1.1(b)のほか、この表による。

点検項目	点検内容	周期	備考
1. かが呼び戻し装置	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を確認する。	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を確認する。	1 Y	
3. 非常標識・表示灯	表示及び点灯の良否を点検する。	1 Y	
4. 予備電源	異常の有無を点検する。	1 Y	※異常がある場合の精密調査
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、水抜孔等の取付けの良否を点検する。	1 Y	※水がある場合の除去又は精密調査
	② 電線管、ボックス等の内部の水の有無を点検する。	1 Y	※水がある場合の除去又は精密調査
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を確認する。	1 Y	
b. 環境状態	ピット内には、水に浮くものがないことを確認する。	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を点検する。	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を確認する。	3 M	

※表2の記載内容は一例であり、必要に応じて契約ごとに定める。表の内容に関しては、「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成25年版）を元に作成している。

表2 取替え・修理の範囲

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	フルメン 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	○	○	○		
		ヒューズ類交換	○	○	○	○	
		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	○		○	○	
	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	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			○		○		
ブレーキプランジャー・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	○	○	○		

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	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O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 い	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	○	○	○		
	戸閉め安全装置 （セフティシュー）	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 い 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	○	○	○		
		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	○	○	○	○	
	かご上機器	ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	○		
		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	○	○	○	○	
	釣合おもり	ガイドシュー・ローラ取替え	○		○		
		給油器取替え	○		○		
		給油器補充用油	○		○	○	
	場 乗	乗場の戸	ハンガーローラ取替え	○	○	○	
			ドアレール取替え	○	○	○	

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

		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	○	○	○	
		ドアクローザー取替え	○	○	○	
		かご戸との連結装置取替え	○	○	○	
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替え	○	○	○	
		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)	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	○	○	○	
	釣合ロープ、鎖 (注)	釣合ロープ (鎖) 切詰め	○		○	
		釣合ロープ (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	○	○	○	○
	プランジャー・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		○	○	
		プ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)	○		○		
	ピット点検用照明ランプ交換	○	○	○	○	
付 加 装 置 (注)	地震時管制運転装置	感知器取替え	○	○	○	
	停電時自動着床装置	リレー取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	火災時管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	自家発管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	監視盤	表示ランプ交換	○	○	○	○
	オートアナウンス装置	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	故障自動通報システム	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	マルチビームドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	超音波ドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
かご内防犯カメラ	カメラ本体取替え	○	○			
	録画装置取替え	○	○			

第6章 昇降機の適切な維持管理に関する指針

	かご内クーラー	フィルター取替え	○	○		
		冷媒補充、取替え	○	○		

(注) 当該装置がある場合に限る。

