

## エレベーター保守点検業務 仕様書

### 1 総 則

#### (1) 目 的

本業務は、宇都宮市立南図書館に設置されたエレベーターについて専門的見地から、点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより、所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

#### (2) 契約方式等

本業務の契約方式及びエレベーターの仕様は特記仕様書のとおりとする。

### 2 用語の定義

本仕様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) 「POG契約」とは、Parts・Oil・Greaseの略で、定期的な保守・点検のみを行う契約方式で、別表1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契約方式をいう。
- (4) 「フルメンテナンス（FM）契約」とは、定期的な保守・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。
- (5) 「遠隔監視」とは、エレベーターとは遠隔地にある受託者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受託者の監視センター等と通話できることも含み、別紙特記仕様書に定める項目を監視することをいう。
- (6) 「遠隔点検」とは、「遠隔監視」に加え、エレベーターとは遠隔地にある受託者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い、別紙特記仕様書に定める項目を点検するものとする。
- (7) 「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。

(8)「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。

(9)「法定検査等」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。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、定期的に、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「法定資格者等」という。）に行わせることをいう。

### 3 修理, 取替え, 交換等

(1) 修理, 取替え, 交換等の範囲は, 次のとおりとする。

- ・ 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。
- ・ 市, 指定管理者及び使用者による不注意, 不適当な使用及び管理等, 受託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。
- ・ 別表2の備考欄に※印を記した修理等は対象外

(2) 修理, 取替え及び交換等を行う項目は, 別表1において「エレベーターの仕様」及び「契約方式」の欄に「○」を記したものとする。また, 「△」を記したものは, 該当装置がある場合に適用する。ただし, 契約方式にかかわらず, 次の事項は除く。

- ・ 別表1の項目以外の修理, 取替え及び交換等
- ・ 巻上機の一式取替え及びギヤケース取替え
- ・ 電動機の一式取替え及びフレーム取替え
- ・ 制御盤等の一式取替え及びキャビネット取替え
- ・ 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
- ・ 意匠部品（かご, かご・乗場操作盤, 表示器, かご床タイル, 内装シート, かごの戸, 敷居, 乗場戸, 三方枠）の塗装, メッキ直し, 清掃又は取替え
- ・ 遮煙構造の部材取替え

(3) (1) 及び (2) の該当項目に係る修理, 取替え, 交換等に伴う費用は受託者の負担とする。また, 作業に必要な次に掲げる消耗品についても受託者の負担とする。(脂類, ウェス等)

(4) 本件業務に使用する部品は, 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。

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に努め, 速やかかつ安定的な供給を行うものとする。

(5) 本項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。

#### 4 故障時等の対応

受託者は、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。また受託者は、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、市、指定管理者又は使用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、それによる。

#### 5 点検共通事項

- (1) 現地で直接、技術員が点検する場合のエレベーターの点検項目、点検内容及び周期は次の表による。

【現地で直接、技術員が点検する場合の点検項目、点検内容及び周期】

エレベーターの種類	点検項目、点検内容及び周期
ロープ式エレベーター（機械室なし）	別表 2

- (2) 付加装置の点検を適用する場合は、特記仕様書による。  
(3) 遠隔監視に加え遠隔点検を適用する場合は、特記仕様書による。

#### 6 法令に基づく検査

- (1) 建築基準法第12条の規定に基づき、年 1 回、法定資格者等が法定検査等を行い「検査報告書」を提出すること。  
(2) 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においては別表 2 の備考欄に（労働安全衛生法）と記載の月次の定期自主検査を行い「検査報告書」を提出すること。

#### 7 契約業務履行体制の確認

下記項目について指定管理者から要求があった場合、該当する文書又は資料を速やかに提出すること。

- (1) 業務を実施するために使用するエレベーターの保守技術資料  
(2) 故障発生時、地震発生時等の緊急対応体制表  
(3) 緊急時の故障連絡施設の所在地  
(4) 緊急時の部品供給を行う施設の所在地  
(5) 業務を行う技術員の教育を行う施設の所在地・教育内容等

#### 8 技術資料と技術員

- (1) 技術資料  
契約義務を確実に履行するため、使用するエレベーターの保守技術資料を保有

し、要求に応じてその資料を提示すること。

(2) 技術員の条件

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。また、適切な保守・点検を行うために法定資格者等、必要な専門知識を有する者（以下「技術員」という。）が業務に当たること。

(3) 業務責任者

- ・ 業務の実施に先立ち、技術員の中から1名の業務責任者（本業務の保守・点検作業に関し、主として監督を行う者）を選任し、次の事項について書面をもって指定管理者に通知すること。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。

また、業務責任者に変更があった場合も同様とする。なお、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、業務責任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代替要員を選任できる。この場合において、業務責任者に求められる資格及び実績を有していること。

ア 氏 名

イ 生年月日

ウ 経歴書

エ 業務に関する資格者証(写)

オ 受託者との雇用関係を証明する書類

カ 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

- ・ 業務責任者は、次の実務経験を有する者を配置すること。

エレベーター保守点検業務の実務経験 7年以上

(4) 業務担当者

本業務の実施に先立ち、技術員のうち、業務責任者以外の者（以下「業務担当者」という。）に関する次の事項について、書面をもって指定管理者に通知すること。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。ここに挙げる業務担当者は、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。）を現場において担当する者とする。

なお、業務担当者に変更があった場合も同様とする。

ア 氏 名

イ 生年月日

ウ 経歴書

エ 業務に関する資格者証(写)

オ 受託者との雇用関係を証明する書類

(5) 法定資格者等

技術員の中から、本仕様書「6 法令に基づく検査」の実施に必要な法定資格者等（一級建築士，二級建築士，昇降機検査資格者のいずれか。）を選任し，業務の実施に先立ち，次の事項について書面をもって指定管理者に通知すること。

なお，法定資格者等に変更があった場合も同様とする。

ア 氏 名

イ 生年月日

ウ 経歴書

エ 業務に関する資格者証（写）

オ 受託者との雇用関係を証明する書類

9 安全管理体制

- (1) 安全に作業を行うための安全管理体制に基づき，技術員に対して定期的に安全教育を実施すること。
- (2) 技術員は安全に作業を実施するための指示書を保持すること。
- (3) 災害を防止するための危険予知等の教育を行うこと。
- (4) 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，受託者の責任において適切な安全対策を施すこと。

10 作業報告書等

(1) 業務の報告

- ・ 報告書による報告期限は次による。

ただし，緊急性のあるものは口頭により指定管理者に概要を報告するとともに，迅速に報告書を提出することとする。

ア 現地で直接，技術員が点検する場合 点検日の翌月 5 日まで

イ 遠隔点検による場合 点検日の翌月 5 日まで

- ・ 報告書の様式は任意とし，報告が必要な項目は点検日，点検者，点検内容，異常の有無，異常への対応経過，結果等とし，エレベーターの種別又は契約の種別に応じて別表 2 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，特記仕様書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委託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，指定管理者に提出すること。

- ・ 建築基準法における既存不適格の項目についても報告すること。
- ・ 受託者は、不具合、事故などに対応したときは、指定管理者に対し文書で速やかに報告しなければならない。
- ・ 受託者は、指定管理者の求めがある場合、本件業務の状況について指定管理者に対し必要に応じた説明をしなければならない。
- ・ 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、速やかに指定管理者に報告しなければならない。この場合、市、指定管理者及び受託者は、必要に応じて、その対応について協議を行うものとする。
- ・ 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、速やかに指定管理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。

## 11 その他

### (1) 指定管理者の立ち会い

- ・ 点検の実施に際して、指定管理者が立ち会いを求めたときは、受託者は正当な理由なくこれを拒んではならない。
- ・ 受託者から指定管理者に立ち会いを求める場合は、日時についてあらかじめ申し出ること。

### (2) 受託者の負担範囲

本仕様書「3 修理、取替え、交換等」及び「特記仕様書」に規定するもののほか、受託者の負担の範囲は、次による。

- ア 業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の使用に係る費用
- イ 業務の実施に必要な外線電話等の使用に係る費用
- ウ 文具等の事務消耗品、コピー代
- エ 日誌及び報告書の用紙、記録ファイル

### (3) 守秘義務

受託者は、正当な理由なくして、本業務の実施過程で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。

### (4) 著作権その他

著作権、特許権その他第三者の権利の対象となっている点検方法等の使用に関しては、その費用負担及び使用交渉の一切を受託者が行う。

### (5) 本仕様書に記載のない事項への対応

- ・ 本仕様書に記載のない事項については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の建築保全業務共通仕様書（令和5年版）（以下「国仕様書」という。）の記載のとおりとする。
- ・ 本仕様書及び国仕様書に記載のない事項については、市、指定管理者と協議の上決定し、受託者が責任を持って対処すること。

(6) その他

- 受託者は、本件業務により発見した破損、故障等は、ただちに指定管理者に報告するとともに、必要に応じた措置を行うこと。
- 市、指定管理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。
- 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市、指定管理者が特定行政庁に報告する上で、そ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必要な協力を行うこと。

1 2 関係法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たり、適用を受ける指針や関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。

修理、取替え及び交換等の範囲

別表1

(注) ○は修理、取替え及び交換等を行う項目。△は当該装置がある場合に実施する項目。

区分	修理の対象	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		契約方式	
			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）	稼働・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	○		○	
		ブレーキブランジャー・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		○	○	



区分	修理の対象	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		契約方式	
			ロープ式	油圧式	フルメン テナンス 契約	POG契 約
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	○	○	○	
		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	○		○	○
乗 場	乗場の戸	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	○	○	○	
		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	○	○	○	○

区分	修理の対象	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		契約方式	
			ロープ式	油圧式	フルメン テナンス 契約	POG契 約
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	○	○	○	○
	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ルローラ取替え	○	○	○	
		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	○	○	○	○
	戸開走行保護装置	製造者の認定仕様による	△	△	△	
付 加 装 置 （ 注 ）	地震時管制運転装置	感知器取替え	△	△	△	
	火災時管制運転装置	リレー取替え	△	△	△	
	非常用発電時管制運転装置 （自家発電時管制運転装置）	リレー取替え	△	△	△	
	停電時救出運転装置	リレー取替え	△	△	△	
		バッテリー取替え	△	△	△	
	自動放送装置	本体取替え	△	△	△	
		バッテリー取替え	△	△	△	
	監視盤・警報盤	表示ランプ交換	△	△	△	△
	群管理（マイコン制御）	半導体、プリント基板取替え	△	△	△	
	遠隔監視装置 （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ーフティ	本体取替え	△	△	△	
	超音波ドアセーフティ	本体取替え	△	△	△	
		カメラ本体取替え	△	△		
	かご内防犯カメラ	録画装置取替え	△	△		
		フィルター取替え	△	△		
		冷媒補充、取替え	△	△		

別表 2

現地における作業項目 ロープ式エレベーター（機械室なし）

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
1 機械類				
(1) 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	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	
	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	
(2) 制御盤カバースイッチ	スイッチの作動の良否の点検	1 M	1 M	
(3) 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無の点検	1 M	1 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	
(4) 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無の点検	1 M	1 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	
	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	
	⑤ ブレーキライニングの摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	⑥ 制動力をチェックし、その良否の確認	1 Y	1 Y	
(5) 電動機	① 作動の良否の点検	1 M	1 M	
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無の点検	1 M	1 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	1 M	
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否の点検	1 M	1 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	
(6) かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	1 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	1 M	

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(7) 釣合おもり側調速機	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1 Y	1 Y	※措置不良の場合の修理は対象外
	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	1 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	1 M	
(8) 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	
	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	
(9) かご速度検出器	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	
2 かご				
(1) 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	1 M	
(2) 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の点検	1 M	1 M	
(3) 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	
(4) 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	
(5) 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	1 Y	1 Y	
(6) 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	
(7) 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	1 M	
(8) 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否の点検	1 M	1 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	
(9) かご操作盤	① 作動の良否の点検	1 M	1 M	
	② 取付け状態の良否の点検	1 M	1 M	
(10) かご内位置表示灯	球切れの有無の点検	1 M	1 M	
(11) 外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否の点検	1 M	1 M	
	② 装置の異常の有無の点検	1 M	1 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	

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(12) 照明	① 球切れ及びちらつきの有無の点検	1 M	1 M	※表示が適 当でない場 合の交換は 対象外
	② 照明カバーの取付け状態の良否，汚れの有無の点検	1 M	1 M	
(13) 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否の点検	1 M	1 M	
	② ルーバーの汚れの有無の点検	1 M	1 M	
(14) 停止スイッチ	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(15) 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	1 M	
(16) 停電灯装置	① 点灯状態の良否の点検	1 M	1 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 ことの確認	1 Y	1 Y	
(17) 各階強制停止装置	作動の良否の点検	6 M	6 M	
(18) 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	
(19) 光電装置	作動の良否の点検	1 M	1 M	※調整不能 の場合の修 理は対象外
(20) 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	
(21) 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	1 M	1 M	
	② 作動の良否の点検	1 M	1 M	
(22) 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	1 M	
(23) 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	1 M	
3 かごの周囲及び昇降路				
(1) かごの上部の外観	汚れの有無の点検	1 M	1 M	
(2) 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否の点検	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 ことの確認	6 M	6 M	
(3) 戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否の点検	1 M	1 M	
	② 開閉機構の取付け状態の良否の点検	1 Y	1 Y	
	③ 軸受の異常音及び異常温度の有無の点検	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の点 検	1 Y	1 Y	

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(4) かご上安全スイッチ及び運 転装置  (5) おもりのつり車   (6) ガイドシュー又はローラー ガイド  (7) 主索及び調速機ロープ    (8) 主索の緩み検出装置 (9) ガイドレール及びブラケッ ト  (10) はかり装置 (11) 釣合おもり (12) 釣合おもりの非常止め装置  (13) 上部ファイナルリミットス イッチ   (14) 頂部安全距離確保スイッチ	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	1 Y	1 Y	(労働安全衛 生法 1M)
	⑥ 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	
	⑦ ギヤーオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態の点検	1 Y	1 Y	
	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	
	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き裂の有無の点検	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	
	取付け状態の良否及び摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	① 摩耗及びさびの有無の点検	1 Y	1 Y	
	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	
	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
	① 取付け状態の良否の点検	1 M	1 M	
	② さび, 変形及び摩耗の有無の点検	1 Y	1 Y	
	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	
	取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	
	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	
	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	6 M	6 M	
	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	

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(15) 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	※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去は対象外  ※接触のおそれがある場合の修理は対象外
	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	
(16) 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	
(17) 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	
(18) 着床装置	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(19) 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	
(20) 終端階強制減速装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(21) 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	
	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				
(1) 乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否の点検	1 M	1 M	
	② 取付け状態の良否の点検	1 M	1 M	
(2) 位置表示灯	表示灯の球切れの有無の点検	1 M	1 M	
(3) 非常解錠装置	解錠に支障がないことの確認	1 Y	1 Y	
(4) 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	
(5) ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否の点検	1 M	1 M	
	② 取付け状態の良否の点検	6 M	6 M	

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(6) 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	
(7) 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	
(8) 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	
(9) 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	
(10) 光電装置など	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(11) ブレーキ開放装置	機能の良否の点検	1 Y	1 Y	
5 ピット				
(1) 環境状況	① 漏水の有無の点検	1 M	1 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	
(2) 保守用停止スイッチ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(3) 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	
(4) 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	
(5) 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	
(6) 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	1 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	

※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は対象外

(労働安全衛生法 1M)



作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(7) 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	(労働安全衛生法 1M) (労働安全衛生法 1M)
	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	
(8) 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	
	② 作動の良否の点検	6 M	6 M	
(9) 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	6 M	6 M	
	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			
(10) かご下降防止装置	機能の良否の点検	1 Y	1 Y	
(11) ピット冠水スイッチ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(12) 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、劣化の有無の点検	1 Y	1 Y	
(13) 釣合おもり底部隙間	かごが最上階に着床している時の釣合おもりと緩衝器との距離及びかごが最下階に着床している時のかごと緩衝器との距離が規定値にあることの確認	1 Y	1 Y	
(14) 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	
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				
(1) 地震時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(2) 火災時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(3) 非常用発電時管制運転装置 (自家発電時管制運転装置)	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(4) 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	
(5) 自動放送装置	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(6) 監視盤・警報盤	① 表示灯の球切れの有無の点検	1 M	1 M	
	② スwitch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	1 M	

作業項目	作業内容	周期		備考
		遠隔点検		
		無	有	
(7) 群管理				
・ 運行状態	作動の良否の点検	1 M	1 M	
・ 制御盤及び信号盤	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(8) 遠隔監視装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(故障自動通報システム)				
8 その他の付加装置				
(1) ピット冠水時管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(2) 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	
(3) 長尺物振れ管制運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(4) 緊急地震速報連動運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(5) 自動診断仮復旧運転装置	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(6) マルチビームドアセーフティ	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(7) 超音波ドアセーフティ	作動の良否の点検	1 M	1 M	
(8) 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	
(9) かご内防犯カメラ	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	
(10) かご内クーラー	作動の良否の点検	1 Y	1 Y	

※周期の標記

定期点検の周期の標記は、次による。

- (1) 「1 M」は、1月ごとに行うものとする。
- (2) 「3 M」は、3月ごとに行うものとする。
- (3) 「6 M」は、6月ごとに行うものとする。
- (4) 「1 Y」は、1年ごとに行うものとする。

# エレベーター保守点検業務委託特記仕様書

## 1 契約方式

フルメンテナンス契約

## 2 エレベーターの仕様

特記仕様書別紙を参照のこと。

## 3 遠隔監視又は遠隔点検の適用

### (1) 適用の有無

遠隔監視	適用する
遠隔点検	適用する

### (2) 装置の設置等

- ・受託者は、業務遂行上、必要な装置を設置すること。
- ・受託者は、電話加入権を用意し、電話料金を負担すること。

### (3) 遠隔監視項目

装置による遠隔監視の項目は、次の表による。

閉じ込め故障	遠隔監視装置異常
起動不能故障	制御関連機器温度異常
制御回路電源異常	ドア開・閉状態異常
走行中・停止中の安全回路異常監視	

### (4) 遠隔点検項目

装置による遠隔点検の項目、内容及び周期は、次の表による。

点検項目	点検内容	点検周期
性能点検	・ 起動状態 ・ 加速走行状態 ・ 定常走行状態 ・ 着床状態 ・ 減速走行状態	1月
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 ・ 電磁ブレーキの異常の有無 ・ ドアの開閉状態 ・ 乗場ボタンの状態 ・ ドアスイッチの状態 ・ インターホンの状態	1月
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	1月

## エレベーターの仕様

## (1) 基本構造

製造メーカー名	フジテック
機器の仕様	1, 2, 3号機共通 WP-13-2CO45-2T
設置年月	平成23年1月
エレベーターの種類	ロープ式エレベーター（機械室なし）
定格速度 m/分	45
停止階床数	2
積載量 kg	900
非常用エレベーター	非該当
身体障がい者用（車椅子仕様）	有
高稼働エレベーター	非該当
戸開走行保護装置	有

## (2) 付加装置

地震時管制運転装置	普通級P波検知付
火災時管制運転装置	有
非常用発電時管制運転装置 （自家発時管制運転装置）	無
停電時救出運転装置	有
自動放送装置	有
監視盤・警報盤	有
群管理	有

## (3) その他付加装置

ピット冠水時管制運転装置	有
閉じ込め時リスタート運転装置	無
長尺物振れ管制運転装置	無
緊急地震速報連動運転装置	無
自動診断仮復旧運転装置	有
マルチビームドアセーフティ	有
超音波ドアセーフティ	無
乗場戸遮煙構造	無
かご内防犯カメラ	無
かご内クーラー	無