

北海道檜山合同庁舎昇降機保守点検業務処理要領

I 業務概要

- 1 業務名：北海道檜山合同庁舎昇降機保守点検業務
- 2 業務場所：江差町字陣屋町336-3
- 3 建物名称：北海道檜山合同庁舎
- 4 昇降機の仕様：別紙昇降機仕様書のとおり
- 5 保守契約の種別
国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書（令和5年版）」（以下「共通仕様書」という。）に定める次の契約
○ フルメンテナンス契約
- 6 業務仕様
 - (1) 本要領に記載されていない事項は、共通仕様書による。
 - (2) 本要領及び共通仕様書に定めがない事項は、業務担当員と協議する。
 - (3) 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。
 - (4) 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) 点検・保守が困難な部分等の対応については、事前に業務担当員と協議する。

II 共通仕様

- 1 業務関係図書
次の書類を作成し、業務担当員に提出する。
 - ① 緊急対応連絡表（任意様式により、契約の開始日までに提出すること。）
 - ② 業務予定表（協議の上、様式3を契約の開始日までに提出すること。）
- 2 事前確認資料
業務の実施に先立ち、次の関係資料を貸与するので、確認後速やかに返却すること。ただし、業務場所において随時閲覧できる。
 - (1) 保守点検・検査記録
 - ① 昇降機保守点検報告書
 - ② 建築基準法施行規則に定める検査結果表
 - (2) 管理資料
 - ① 取扱説明書
 - ② 保守契約リスト
- 3 業務処理責任者等
 - (1) 業務処理責任者は、昇降機検査資格者でなければならない。
 - (2) 業務担当技術者は、昇降機検査資格者又は昇降機保守点検業務の実務経験10年以上の者でなければならない。
- 4 業務実施日の協議
保守点検は、原則として月曜日～金曜日（休日及び12月29日～1月3日を除く。）の8時45分～17時30分の範囲内で、利用に支障のない時間に行うこととし、予定日の2週間以上前に業務担当員と協議し、実施日及び時間を決定する。ただし、長時間の停止を伴う場合は、原則として休日に実施する。
- 5 業務の報告
業務処理責任者は、作業終了後速やかにⅢの2による報告書を、業務担当員に提出すること。

III 特記仕様

- 1 実施
 - (1) 定期保守点検
 - ア 定期保守点検は、共通仕様書に定める点検項目、点検内容及び周期に従い、現地点

検により実施する。

イ アにかかわらず、受託者は遠隔点検装置を設置して、一部を遠隔点検により実施することができる。この場合、契約終了時には原状に復旧しなければならない。

(2) 建築基準法に定める定期点検

建築基準法第12条第4項に定める定期点検を、前回定期点検から1年以内に実施する。併せて周期1Yの点検を実施するものとする。

(3) 交換部品及び消耗部品

保守に伴う交換部品等は、全て当該昇降機製造メーカー純正部品又は指定部品とする。

(4) 修理・取替の範囲

共通仕様書「7. 2. 2 修理取替の範囲」による。この範囲に含まれない場合は、契約書第9条第2項を適用する。

(5) 随時保守点検

機器に異常が認められた場合は、委託者の請求により速やかに保守点検を行う。

故障自動通報システム（遠隔監視装置）により異常を感知した場合も同様とする。

(6) 故障時の復旧

異常又は故障により停止した場合は、速やかに運転を再開させるよう努める。

2 報告

(1) 保守点検報告書

1の(1)による現地点検を行った場合は、様式1「昇降機保守点検報告書」により報告する。

(2) 遠隔点検報告書

1の(1)による遠隔点検を行った場合は、受託者が定める様式で報告書を作成し、提出する。

(3) 定期点検報告書

1の(2)による点検を行った場合は、建築基準法施行規則に定める検査結果表により報告する。

(4) 随時保守点検報告書

1の(5)による点検を行った場合は、受託者が定める様式で報告書を作成し、提出する。

3 保守履歴の提出

契約完了時において、本契約期間において行った機器の給油、調整、修理及び部品等の交換等の事項について、様式2「整備履歴報告書及び次年度整備計画」の「1 整備履歴報告書」に準じる様式で業務担当員へ提出する。

4 次年度整備計画の提出

次年度の整備計画がある場合は、契約完了の3ヵ月前までに、業務担当員に様式2「整備履歴報告書及び次年度整備計画」の「2 次年度整備計画」に準じる様式で電子データにて提出する。

5 引継等

(1) 次年度の業務を委託者が受託者以外の者と契約し、本契約期間内に引継ぎを設定した場合、受託者は協力するものとする。

(2) 前項の引継ぎにおいて、質疑等は、軽微な事項を除き業務担当員を経由し、文書で行うものとする。

(3) 引継ぎは本業務に含まれるものとする。

昇降機仕様書

北海道檜山合同庁舎

番号	檜山
住所	江差町字陣屋町336-3
庁舎	北海道檜山合同庁舎
メーカー	東芝
形式	P15-CO60-5
竣工	1991年3月
改修	2023年11月
停止階床数	5
積載量	1,000kg
仕様	エレベーター:フルメンテナンス
	インバーター(3F.~1000kg.60~45m/分)
	停止階床数増減(2F増)
	身体障害者用(車椅子仕様)
	積載容量割り増し(1000~2000kg)
	地震時管制運転装置(普通級P波)
	停電時自動着床装置
	火災時管制運転装置
	自家発管制運転装置
	自動放送装置
	戸開走行保護装置

業務担当員

業務名 ○○合同庁舎昇降機保守点検業務
 点検日 令和 年 月 日 ()

受託者
 業務処理責任者

印

点検周期 (1M・3M・6M・1Y) (ロープ式エレベーター(マイコン制御))

専門技術者<> 1/4

点検項目		周期	周期	点検結果		
		A	B	1号機		
1 機 械 室	a. 機械室への通行	① 1機械室への通行及び出入りに支障がないことを確認	1M	3M		
		② 出入口扉の施錠の良否を確認	1M	3M		
	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	1M	3M		
		② 室内又は制御盤の温度の良否を点検	1M	<3M>		
		③ 手巻きハンドルの設置の有無を点検	1M	3M		
		④ エレベーターに係る設備以外のものの有無を確認	3M	3M		
	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	1M	<3M>		
		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	1Y	1Y		
		③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ・電動機主回路・制御回路・信号回路・照明回路	1Y	1Y		
		④ 主開閉器の操作及び動作の良否を点検	6M	6M		
		⑤ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検	6M	6M		
		⑥ 制御盤内の清掃の実施	1Y	1Y		
		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	6M	6M		
	d. 巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検	1M	3M		
		② 歯当りの良否を点検	1Y	1Y		
		③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検	1Y	1Y		
		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	1Y	1Y		
		⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y		
	e. 電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無を点検	1M	<3M>		
		② ブレーキシュー、アーム及びブラッシングの作動の良否を点検	6M	6M		
		③ ブラッシングストロークを点検し、その良否を確認	6M	6M		
		④ ブレーキシュー接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検	6M	6M		
		⑤ ブレーキシューの摩耗の有無を点検	1Y	1Y		
		⑥ 制動力をチェックし、その良否を確認	1Y	1Y		
f. そらせ車	① ロープ溝の摩耗の有無及び取付けの良否を点検	1Y	1Y			
	② 回転状態の異常の有無を点検	1M	3M			
	③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y			
g. 電動機	① 作動の良否を点検	1M	<3M>			
	② 異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検	1M	3M			
	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	1M	3M			
	④ 電動機用冷却ファンの作動の良否を点検	1M	3M			
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y			
h. かがし調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検	1M	3M			
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検	1Y	1Y			
	③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定、その値が基準値に適合していることを確認	1Y	1Y			
	④ エンコーダの作動の良否を点検	1M	3M			
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y			
i. つり合いおもり側調速機	① 異常音及び異常振動の有無を点検	1M	3M			
	② ロープ溝の摩耗の有無を点検	1Y	1Y			
	③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定、その値が基準値に適合していることを確認	1Y	1Y			
	④ エンコーダの作動の良否を点検	1M	3M			
	⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	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を点検	1Y	1Y			
k. 主索の緩み検出装置	作動の良否を点検	1Y	1Y			
l. かがし速度検出器	① 取付け状態の良否を点検	6M	6M			
	② 正しく機能していることを確認	6M	6M			
m. 昇降路との貫通部分	主索及びガイド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	1Y	1Y			

点検項目	点検内容	周期	周期	点検結果		
		A	B	1号機		
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	1M	<3M>		
	b. かが室の周壁、天井及び床	摩耗、さび及び腐食による劣化の有無を点検	1M	3M		
	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を点検	3M	3M		
		② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検	1Y	1Y		
		③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検	3M	3M		
	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を点検	6M	6M		
		② ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認	6M	6M		
	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を点検	1Y	1Y		
	f. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検	6M	6M		
		② 摩耗及びさびの有無を点検	6M	6M		
	g. かがの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否を点検	6M	6M		
		② 作動の良否を点検	1M	<3M>		
	h. 戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否を点検	1M	<3M>		
		② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検	1Y	1Y		
	I. かが操作盤	① 作動の良否を点検	1M	<3M>		
		② 取付け状態の良否を点検	1M	3M		
	j. かが内位置表示灯	球切れの有無を点検	1M	3M		
	k. 外部への連絡装置	① 呼出及び通話の良否を点検	1M	3M		
		② 装置の異常の有無を点検	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を点検	-	<3M>		
	l. 照明	① 球切れ及びちらつきの有無を点検	1M	3M		
		② 照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無を点検	1M	3M		
	m. 換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否を点検	1M	3M		
		② ルーバーの汚れの有無を点検	1M	3M		
	n. 停止スイッチ	作動の良否を点検	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を点検	1M	3M		
	p. 停電灯装置	① 点灯状態の良否を点検	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を確認	1Y	1Y			
q. 各階強制停止装置	作動の良否を点検	6M	6M			
r. かが床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかがの床先との水平距離及びかが床先と昇降路壁(乗用又は寝台用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	1Y	1Y			
s. 光電装置	作動の良否を点検	1M	3M			
t. 側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検	1Y	1Y			
u. 専用操作盤	① 取付け状態の良否を点検	1M	3M			
	② 作動の良否を点検	1M	<3M>			
v. 鏡及び手すり	取付け状態の良否を点検	1M	3M			
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できることを確認	1M	3M			

点検項目	点検内容	周期	周期	点検結果		
		A	B	1号機		
3 か ご の 周 囲 ・ 昇 降 路	a. かごの上部の外観	① 汚れの有無を点検	1M	3M		
	b. 非常救出口	① かご外部からの開閉の良否を点検	6M	6M		
		② 救出スイッチを作動させた場合にエレベータが停止することを確認	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を点検	1M	<3M>		
		② 開閉機構の取付け状態の良否を点検	1Y	1Y		
		③ 軸受の異常音及び異常温度の有無を点検	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を点検	1Y	1Y		
		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を点検	1Y	1Y		
		⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y		
		⑦ ギアオイル・グリスの漏れ及び劣化の状態を点検	1Y	1Y		
		⑧ 各スリッパ接点の摩耗の有無を点検	1Y	1Y		
		⑨ 制御抵抗管の状態を点検	1Y	1Y		
	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	6M	6M		
	e. かご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検	6M	6M		
	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	1Y	1Y		
		② ロープ溝の摩耗の有無を点検	1Y	1Y		
		③ 取付け状態の良否及びき裂の有無を点検	1Y	1Y		
		④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y		
	h. 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を点検	1Y	1Y		
	h. 主索及び調速機ロープ	① 破断、摩耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることを確認	1Y	1Y		
		② 取付け状態の良否並びにケーブルカット及び割断の劣化の有無を点検	1Y	1Y		
		③ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検	6M	6M		
	I. ガイドレール及びブラケット	① 取付け状態の良否を点検	1M	6M		
② さび、変形及び摩耗の有無を点検		1Y	1Y			
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	1Y	1Y			
k. つり合いおもり	取付け状態の良否を点検	6M	6M			
m. つり合いおもりの非	① 取付け状態の良否を点検	1Y	1Y			
	② 非常止めの試験を行い、異常のないことを確認	1Y	1Y			
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	6M	6M			
	② 作動の良否を点検	6M	6M			
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	1Y	1Y			
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	1Y	1Y			
	② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認	1Y	1Y			
p. 着床装置	作動の良否を点検	1M	<3M>			
q. 給油器	① 給油機能の状態を点検	6M	6M			
	② 油量の適否を点検	6M	6M			
r. 終端階強制減速装置	作動の良否を点検	1Y	1Y			
s. 昇降路	① 各出入口数居下部の保護板の取付け状態の良否を点検	1Y	1Y			
	② エレベータに係る設備以外のものの有無を点検	6M	6M			
	③ 昇降路のき裂、損傷及び汚れの有無を点検	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を確認	1Y	1Y			
4 乗 場	a. 乗り場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否を点検	1M	<3M>		
		② 取付け状態の良否を点検	1M	3M		
	b. 位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検	1M	3M		
	c. 非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認	1Y	1Y		
	d. 乗場の戸及び数居	① ドアシュー及び数居溝の摩耗の有無を点検	6M	6M		
		② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検	1Y	1Y		
		③ ビジョンガラスの汚れの有無を点検	3M	3M		
	e. ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否を点検	1M	<3M>		
		② 取付け状態の良否を点検	6M	6M		
	f. ドアクローザ	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことを確認	6M	6M		
	g. 乗場の戸ハンガーローラー	① 取付け状態及び作動の良否を点検	1Y	1Y		
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		1Y	1Y			
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を点検	1Y	1Y			
I. ドアレール	① 取付け状態の良否を点検	6M	6M			
	② 摩耗及びさびの有無を点検	6M	6M			
j. 光電装置	作動の良否を点検	1M	3M			

点検項目	点検内容	周期	周期	点検結果			
		A	B	1号機			
5 ピ ッ ト	a. 環境状況	① 漏水の有無を点検	1M	3M			
		② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のもの有無を点検	6M	6M			
	b. 保守用停止スイッチ	作動の良否を点検	1Y	1Y			
	c. 非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検	1Y	1Y			
		② 非常止めの試験を行い、異常のないことを確認	1Y	1Y			
	d. 非常止めロープ	さび、振戻り、変形及び劣化の有無並びに巻取りの良否を点検	1Y	1Y			
	e. 緩衝器	① 取付け状態の良否を点検	6M	6M			
		② スプリング又はブランジャーのさびの有無を点検	6M	6M			
		③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検	1Y	1Y			
	f. ガバナー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	1M	3M			
		② ロープ溝の摩耗の有無を点検	1Y	1Y			
		③ ピット床面との隙間の適否を点検	1Y	1Y			
		④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施	1Y	1Y			
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	1Y	1Y				
	② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点検	1Y	1Y				
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	6M	6M				
	② 作動の良否を点検	6M	6M				
i. つり合いロープ(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	1Y	1Y				
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を確認	1Y	1Y				
k. タイダウンセーフティ	取付け状態の良否を点検	1Y	1Y				
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	1Y	1Y				
6 付 加 装 置	a. 地震時管制運転装置	作動の良否を点検	1Y	1Y			
	b. 火災時管制運転装置	作動の良否を点検	1Y	1Y			
	c. 自家発電管制運転装置	作動の良否を点検	1Y	1Y			
	d. 停電時自動着床装置	① 作動の良否を点検	1Y	1Y			
		② バッテリー液に不足がないことを確認	3M	3M			
	e. オートファン装置	作動の良否を点検	1M	3M			
	f. 超音波ドアセーフティ	作動の良否を点検	1M	3M			
	g. マルチモードセーフティ	作動の良否を点検	1M	3M			
h. 中央監視盤	① 表示灯の球切れの有無を点検	1M	3M				
	② スイッチの作動の良否を点検	1Y	1Y				
	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	1M	3M				
7 群 管 理 運 転 装 置	a. 運行状態	運行の異常の有無を点検	1Y	1Y			
	b. 制御盤及び信号盤	① 作動の良否を点検	1M	<3M>			
		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	1Y	1Y			
		③ 次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ・制御回路 ・信号回路	1Y	1Y			
		④ 電磁接触器の接点摩耗の有無を点検	1Y	1Y			
		⑤ 制御盤内の清掃を実施	1Y	1Y			
		⑥ 冷却ファンの回転の良否を点検	1Y	1Y			
⑦ 管理時計の作動の良否を点検	1Y	1Y					
特記事項							
記 号	該当なし	／					
	点検結果異常なし	レ					
	点検処理事項	調整	A				
		修理	R				
		分解	U				
		締付	T				
		取替	E				
		給油	O				
清掃	C						