

建築保全業務共通仕様書 平成20年版

目 次

第1編 一般共通事項	1
第1章 一般事項	3
第1節 一般事項	3
1.1.1 適 用	3
1.1.2 用語の定義	3
1.1.3 受注者の負担の範囲	4
1.1.4 疑義に対する協議等	4
1.1.5 報告書の書式等	4
1.1.6 関係法令等の遵守	4
第2節 業務関係図書	5
1.2.1 業務計画書	5
1.2.2 作業計画書	5
1.2.3 貸与資料	5
1.2.4 業務の記録	5
第3節 業務現場管理	5
1.3.1 業務管理	5
1.3.2 業務責任者	5
1.3.3 業務条件	5
1.3.4 電気工作物の保安業務	5
1.3.5 環境衛生管理体制	6
1.3.6 業務の安全衛生管理	6
1.3.7 火気の手扱い	6
1.3.8 喫煙場所	6
1.3.9 出入り禁止箇所	6
第4節 業務の実施	6
1.4.1 業務担当者	6
1.4.2 代替要員	6
1.4.3 服 装 等	6
1.4.4 別契約の業務等	6
1.4.5 行事等への立会い	6
1.4.6 施設管理担当者の立会い	6

1.4.7	業務の報告	6
第5節	業務に伴う廃棄物の処理等	6
1.5.1	廃棄物の処理等	6
1.5.2	産業廃棄物等	7
第6節	業務の検査	7
1.6.1	業務の検査	7
第2章	施設等の利用・作業用仮設物等	8
第1節	建物内施設等の利用	8
2.1.1	居室等の利用	8
2.1.2	共用施設の利用	8
2.1.3	駐車場の利用	8
第2節	作業用仮設物及び持込み資機材等	8
2.2.1	作業用足場等	8
2.2.2	持込み資機材	8
2.2.3	危険物等の取扱い	8
第2編	定期点検等及び保守	9
第1章	一般事項	11
第1節	一般事項	11
1.1.1	適用	11
1.1.2	点検の範囲	11
1.1.3	保守の範囲	11
1.1.4	点検及び保守等の実施	11
1.1.5	周期の表記	11
1.1.6	支給材料	12
1.1.7	応急措置等	12
1.1.8	点検の省略	12
1.1.9	点検及び保守に伴う注意事項	12
1.1.10	法定点検等	13
第2章	建築	14
第1節	一般事項	14
2.1.1	適用	14
2.1.2	業務目的	14
第2節	外部	14
2.2.1	屋根	14

2 2 2	外 壁	15
2 2 3	ひさし(車寄せ)・とい	16
2 2 4	軒天井・ひさし下端	17
2 2 5	外部床	17
2 2 6	屋外階段	17
2 2 7	バルコニー	18
2 2 8	外部建具	18
2 2 9	外部用自動ドア	19
2 2 .10	エキスパンションジョイント金物	21
第3節	内 部	22
2 3 .1	内壁・柱・はり	22
2 3 .2	内部天井	22
2 3 .3	内 部 床	23
2 3 .4	内部階段	24
2 3 .5	内部建具	25
2 3 .6	内部用自動ドア	26
2 3 .7	電動書架	26
第4節	構 造 部	27
2 4 .1	構造体・基礎	27
2 4 .2	免震部材等	27
第3章	電気設備	29
第1節	一般事項	29
3 .1 .1	適 用	29
3 .1 .2	業務目的	29
3 .1 .3	点検時の電源状況	29
3 .1 .4	保安規程の遵守	29
第2節	電灯・動力設備	29
3 2 .1	照明器具(蛍光灯)	29
3 2 .2	分電盤・開閉器箱	30
3 2 .3	制 御 盤	30
3 2 .4	幹 線	31
第3節	受変電設備	32
3 3 .1	配電盤等(内部機器を除く。)	32
3 3 .2	変圧器	33
3 3 .3	交流遮断器	34

3.3.4	断 路 器	35
3.3.5	計器用変成器	35
3.3.6	避 雷 器	36
3.3.7	高圧負荷開閉器	36
3.3.8	高圧カットアウト	37
3.3.9	高圧電磁接触器	37
3.3.10	力率改善装置	38
3.3.11	指示計器・保護継電器	38
3.3.12	低圧開閉器類	39
3.3.13	特別高圧ガス絶縁スイッチギヤ (GIS、C GIS)	39
3.3.14	その他の特別高圧関連機器	40
第4節	自家発電設備	40
3.4.1	自家発電設備	40
第5節	直流電源設備	51
3.5.1	共通事項	51
3.5.2	整流装置	51
3.5.3	蓄 電 池	52
第6節	交流無停電電源設備	53
3.6.1	共通事項	53
3.6.2	交流無停電電源設備 (簡易型を除く。)	53
3.6.3	交流無停電電源設備 (簡易型)	55
第7節	太陽光発電設備	55
3.7.1	太陽光発電設備	55
第8節	風力発電設備	56
3.8.1	風力発電設備	56
第9節	通信・情報設備	58
3.9.1	構内情報通信網設備	58
3.9.2	構内交換設備	59
3.9.3	拡声設備	61
3.9.4	誘導支援設備	61
3.9.5	映像・音響設備	62
3.9.6	情報表示設備	62
3.9.7	テレビ共同受信設備	63
3.9.8	テレビ電波障害防除設備	64
3.9.9	監視カメラ設備	64

3.9.10	駐車場管制設備	67
3.9.11	入退室管理設備	68
第10節	外 灯	69
3.10.1	外 灯	69
第11節	航空障害灯	69
3.11.1	航空障害灯	69
第12節	雷保護設備	70
3.12.1	雷保護設備	70
第13節	構内配電線路・構内通信線路	71
3.13.1	構内配電線路・構内通信線路	71
第4章	機械設備	73
第1節	一般事項	73
4.1.1	適 用	73
4.1.2	業務目的	73
4.1.3	用語の定義	73
4.1.4	周期の表記	73
4.1.5	フロン類の取扱い	73
第2節	温熱源機器	73
4.2.1	鋳鉄製ボイラー・鋳鉄製簡易ボイラー	73
4.2.2	鋼製ボイラー・鋼製簡易ボイラー	78
4.2.3	無圧式温水発生機・真空式温水発生機	88
4.2.4	温風暖房機	90
第3節	冷熱源機器	91
4.3.1	チリングユニット	91
4.3.2	空気熱源ヒートポンプユニット	95
4.3.3	遠心冷凍機	99
4.3.4	吸収冷凍機	102
4.3.5	直だき吸収冷温水機	105
4.3.6	小形吸収冷温水機ユニット	109
4.3.7	パッケージ形空気調和機	112
4.3.8	ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機	116
4.3.9	氷蓄熱ユニット	117
第4節	空気調和等関連機器	118
4.4.1	オイルタンク	118
4.4.2	熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンク	121

4 4 3	還水タンク・開放形膨張タンク	123
4 4 4	冷 却 塔	124
4 4 5	ユニット形空気調和機・コンパクト形空気調和機	128
4 4 6	ファンコイルユニット・ファンコンベクター	129
4 4 7	空気清浄装置	130
4 4 8	ポ ン プ	131
4 4 9	送 風 機	132
4 4 .10	天井扇・有圧換気扇	133
4 4 .11	全熱交換器	134
第 5 節	給排水衛生機器	137
4 5 .1	受水タンク・高置タンク（高架タンク）	137
4 5 .2	受水タンク・高置タンク（高架タンク）の清掃	139
4 5 .3	貯湯タンク	139
4 5 .4	貯湯タンクの清掃	140
4 5 .5	汚水槽・雑排水槽	140
4 5 .6	汚水槽・雑排水槽の清掃	140
4 5 .7	ポ ン プ	141
4 5 .8	ガス湯沸器	143
4 5 .9	電気温水器	144
4 5 .10	循環ろ過装置	145
4 5 .11	衛生器具	146
第 6 節	ダクト及び配管	147
4 6 .1	ダ ク ト	147
4 6 .2	配 管	147
第 7 節	水質管理	149
4 7 .1	空調機器用水	149
4 7 .2	ボイラー用水	150
4 7 .3	飲 料 水（給水設備）	150
第 8 節	浄 化 槽	151
4 8 .1	適 用	151
4 8 .2	点検・保守	151
4 8 .3	清 掃	153
4 8 .4	水質に関する検査	154
第 9 節	井 戸	155
4 9 .1	井 戸	155

第10節 雨水利用システム	155
4.10.1 雨水利用システム	155
第5章 監視制御設備	157
第1節 一般事項	157
5.1.1 適用	157
5.1.2 業務目的	157
第2節 中央監視制御装置	157
5.2.1 中央監視制御装置	157
第3節 自動制御装置	159
5.3.1 自動制御装置	159
第6章 防災設備	166
第1節 一般事項	166
6.1.1 適用	166
6.1.2 業務目的	166
第2節 消防用設備等	166
6.2.1 適用	166
6.2.2 点検・保守	166
第3節 建築基準法関係防災設備	167
6.3.1 点検・保守	167
6.3.2 非常用照明装置	167
6.3.3 防火戸・防火シャッター	168
6.3.4 防火ダンパー	171
6.3.5 排煙設備	173
第7章 搬送設備	176
第1節 一般事項	176
7.1.1 適用	176
7.1.2 業務目的	176
7.1.3 用語の定義	176
第2節 エレベーター	176
7.2.1 適用	176
7.2.2 修理・取替えの範囲	177
7.2.3 故障時等の対応	182
7.2.4 点検共通事項	182
7.2.5 ロープ式エレベーター	183
7.2.6 油圧式エレベーター	199

7 2 7	機械室なしエレベーター	207
7 2 8	非常用エレベーター	214
第3節	エスカレーター	215
7 3 1	適用	215
7 3 2	修理・取替えの範囲	215
7 3 3	故障時等の対応	217
7 3 4	エスカレーター	217
第4節	小荷物専用昇降機	222
7 4 1	適用	222
7 4 2	修理・取替えの範囲	222
7 4 3	故障時等の対応	223
7 4 4	小荷物専用昇降機	223
第5節	機械式駐車設備	228
7 5 1	二段方式駐車装置	228
第8章	工作物・外構等	230
第1節	一般事項	230
8 1 1	適用	230
8 1 2	業務目的	230
第2節	工作物	230
8 2 1	鉄塔	230
8 2 2	設備架台・困障（ルーバー等）	230
8 2 3	煙突	231
8 2 4	擁壁	232
第3節	外構	232
8 3 1	敷地	232
8 3 2	へい	233
8 3 3	門	233
8 3 4	排水桝・マンホール・側溝・街きよ	233
第4節	植栽・緑地	234
8 4 1	植栽・緑地	234
8 4 2	屋上緑化システム	234
第3編	運転・監視及び日常点検・保守	235
第1章	一般事項	237
第1節	一般事項	237

1.1.1 適 用	237
1.1.2 業務目的	237
1.1.3 業務の条件	237
1.1.4 施設情報の把握	237
1.1.5 運転・監視の範囲	237
1.1.6 点検の範囲	237
1.1.7 保守の範囲	237
1.1.8 運転・監視及び日常点検・保守の実施	238
1.1.9 周期の表記	238
1.1.10 支給材料	238
1.1.11 定期点検時の立ち会い	238
1.1.12 運転・監視の記録及び報告	238
1.1.13 臨機の措置等	238
1.1.14 機器等に異常を認めた場合の措置	239
1.1.15 資料等の整理、保管	239
1.1.16 設備室の清掃	239
1.1.17 障害等の排除	239
1.1.18 防災訓練等への参加	239
第2章 建 築	240
第1節 建 築	240
2.1.1 建 築	240
第3章 電気設備	242
第1節 一般事項	242
3.1.1 適 用	242
第2節 電灯・動力設備	242
3.2.1 電灯・動力設備	242
第3節 受変電設備	242
3.3.1 受変電設備	242
第4節 自家発電設備	243
3.4.1 自家発電設備	243
第5節 直流電源設備	245
3.5.1 直流電源設備	245
第6節 交流無停電電源設備	245
3.6.1 交流無停電電源設備	245
第7節 太陽光発電設備	246

3.7.1	太陽光発電設備	246
第8節	風力発電設備	246
3.8.1	風力発電設備	246
第9節	外灯	247
3.9.1	外灯	247
第10節	航空障害灯	247
3.10.1	航空障害灯	247
第11節	雷保護設備	247
3.11.1	雷保護設備	247
第12節	構内配電線路・構内通信線路	248
3.12.1	構内配電線路・構内通信線路	248
第4章	機械設備	249
第1節	温熱源機器	249
4.1.1	適用	249
4.1.2	運転・監視記録	249
4.1.3	鑄鉄製ボイラー・鋼製ボイラー	249
4.1.4	真空式温水発生機・無圧式温水発生機	253
4.1.5	温風暖房機	254
第2節	冷熱源機器	254
4.2.1	運転・監視記録	254
4.2.2	冷熱源機器	255
第3節	空気調和等関連機器	256
4.3.1	適用基準	256
4.3.2	空気調和等関連機器	256
第4節	給排水衛生機器	257
4.4.1	適用基準	257
4.4.2	給排水衛生機器	258
4.4.3	循環ろ過装置	259
第5章	監視制御設備	260
第1節	中央監視制御設備	260
5.1.1	中央監視制御装置	260
第6章	搬送設備	261
第1節	昇降機	261
6.1.1	昇降機	261

第4編 清 掃	263
第1章 一般事項	265
第1節 一般事項	265
1.1.1 適 用	265
1.1.2 業務目的	265
1.1.3 用語の定義	265
1.1.4 清掃業務の範囲	265
1.1.5 業務時間	265
1.1.6 周期の表記	266
1.1.7 臨時の措置	266
1.1.8 清掃業務の報告及び確認	266
1.1.9 自主点検	266
1.1.10 使用資機材の報告	266
1.1.11 資機材等の保管	266
1.1.12 注意事項	266
第2章 建物内部の清掃	267
第1節 床の清掃	267
2.1.1 弾 性 床	267
2.1.2 硬 質 床	269
2.1.3 織 維 床	270
第2節 場所別の清掃	270
2.2.1 玄関ホール	270
2.2.2 事 務 室	272
2.2.3 会 議 室	273
2.2.4 廊下・エレベーターホール	274
2.2.5 便所・洗面所	276
2.2.6 湯 沸 室	277
2.2.7 エレベーター	279
2.2.8 階 段	280
2.2.9 食 堂	281
2.2.10 浴室・シャワールーム・脱衣室	282
2.2.11 喫煙スペース	284
第3節 ごみ運搬処理	285
2.3.1 ごみ運搬処理	285
第3章 建物外部の清掃	286

第1節 窓ガラス	286
3.1.1 作業資格者	286
3.1.2 作業内容	286
第2節 外部建具	286
3.2.1 適用範囲	286
3.2.2 作業内容	286
第3節 外 壁	287
3.3.1 適用範囲	287
3.3.2 作業資格者	287
3.3.3 作業内容	287
第4節 建物周囲	288
3.4.1 玄関周り	288
3.4.2 犬 走 り	288
3.4.3 構内通路	288
3.4.4 駐 車 場	288
3.4.5 屋上広場	289

第5編 執務環境測定	291
第1章 一般事項	293
第1節 一般事項	293
1.1.1 適 用	293
第2章 空気環境測定	294
第1節 適 用	294
2.1.1 適 用	294
2.1.2 業務目的	294
2.1.3 測定結果の報告	294
第2節 測 定	294
2.2.1 空気環境測定	294
第3章 照度測定	296
第1節 適 用	296
3.1.1 適 用	296
3.1.2 業務目的	296
3.1.3 測定結果の報告等	296
第2節 測 定	296
3.2.1 照度測定	296

第4章 吹付けアスベスト等の点検	297
第1節 適用	297
4.1.1 適用	297
4.1.2 業務目的	297
4.1.3 点検結果の報告等	297
第2節 点検	297
4.2.1 吹付けアスベスト等の点検	297
第6編 警 備	299
第1章 一般事項	301
第1節 一般事項	301
1.1.1 適用	301
1.1.2 業務目的	301
1.1.3 用語の定義	301
1.1.4 警備方式等	301
1.1.5 警備員の資格等	302
1.1.6 警備計画書	302
1.1.7 業務の報告	302
1.1.8 服装等	302
1.1.9 鍵の取扱い	302
第2章 警備業務	303
第1節 施設警備業務	303
2.1.1 勤務時間	303
2.1.2 業務室等	303
2.1.3 ローカルシステム	303
2.1.4 業務内容	303
2.1.5 防災訓練等への参加	304
第2節 機械警備業務	304
2.2.1 警備業務用機械装置	304
2.2.2 既存設備の利用	304
2.2.3 警備責任時間帯	304
2.2.4 業務内容	304
資 料	307

第2章 建 築

第1節 一 般 事 項

2.1.1	適 用	本章は、建築物等(第3章から第8章に規定する部分を除く。以下、本章において同じ)に関する業務に適用する。
2.1.2	業 務 目 的	本業務は、建築物等について専門的見地から劣化及び不具合の状況を把握し、保守の措置を講ずることにより、構造耐力、耐久性を損なわず、安全かつ円滑な利用に支障がない状態の維持に資することを目的とする。

第2節 外 部

2.2.1	屋 根	(a) 屋根の点検項目及び点検内容は、表2.2.1による。 (b) 周期Ⅰ又は周期Ⅱ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。
-------	-----	---

表2.2.1 屋 根

(1/2)

点 検 項 目	点 検 内 容	周期Ⅰ	周期Ⅱ	備 考
1 陸屋根				
a. 保護層	① 排水状態の良否を点検する。	1Y	3Y	
【押さえコンクリート、保護モルタル、保護砂利、押さえコンクリートブロック等】	② 伸縮調整目地材の劣化及び欠損の有無を点検する。	1Y	3Y	
	③ 押さえコンクリート及び保護モルタルは、平面及び立上がり部の浮き、ひび割れの有無を点検する。	1Y	3Y	
	④ 保護砂利は、片寄りの有無を点検する。	1Y	3Y	
	⑤ 押さえコンクリートブロックは、移動、あばれ及び欠損の有無を点検する。	1Y	3Y	
b. 露出防水層	① 排水状態の良否を点検する。	1Y	3Y	
【保護層のない場合】	② 防水層のき裂、破断及びめくれの有無を点検する。	1Y	3Y	
	③ 防水層のふくれ、変形及びしわの有無を点検する。	1Y	3Y	
	④ 防水層の立上がり部のめくれ及びずり落ちの有無、押さえ金物の取付け状態の良否を点検する。	1Y	3Y	
	⑤ 保護塗装の変退色及びチョーキングの有無を点検する。	1Y	3Y	
	⑥ 砂付ルーフィングの砂落ちの有無を点検する。	1Y	3Y	
2 勾配屋根	① 葺材の変形、乱れ、割れ、さび、腐食、塗装の劣化及び表面処理の劣化の有無を点検する。	1Y	3Y	
【金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等】	② 留付け金物のさび及び腐食の有無を点検する。	1Y	3Y	
	③ シーリング材の破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離の有無を点検する。	1Y	3Y	

(2/2)

点検項目	点検内容	周期Ⅰ	周期Ⅱ	備考
3.パラペット	① コンクリート又はモルタル笠木のひび割れ、浮き、剥離等の有無を点検する。 ② 金属笠木及び防水押さえ金物の変形、さび、腐食、損傷の有無及び取付け状態（脱落及びビスの緩み）の良否を点検する。 ③ シーリング材の破断、き裂、だれ、変形及び剥離の有無を点検する。	1Y 1Y 1Y	3Y 3Y 3Y	
4.手すり・丸環・点検口	① 取付け状態の良否を点検する。 ② 変形、破損、さび及び腐食の有無を点検する。	1Y 1Y	3Y 3Y	
5.ルーフドレン・とい	① 取付け状態の良否を点検する。 ② さび、腐食、破損及び塗装の劣化の有無を点検する。 ③ 漏水の有無及び排水状態の良否を点検する。	1Y 1Y 1Y	3Y 3Y 3Y	
6.トップライト	① 傷、割れ、変形及び破損の有無を点検する。 ② 結露及び漏水の有無を点検する。 ③ さび及び腐食の有無を点検する。 ④ 取付け状態の良否を点検する。 ⑤ 開閉式の場合は、その作動状態の良否を点検する。	1Y 1Y 1Y 1Y 1Y	3Y 3Y 3Y 3Y 3Y	

2.2.2

- 外 壁
- (a) 外壁の点検項目及び点検内容は、表2.2.2による。
- (b) 周期Ⅰ又は周期Ⅱ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。

表2.2.2 外 壁

(1/2)

点検項目	点検内容	周期Ⅰ	周期Ⅱ	備考
1.コンクリート打放し仕上げ	① 剥落、浮き、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、表面脆弱化、汚れ及び漏水の有無を点検する。 ② シーリング材の破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離の有無を点検する。	1Y 1Y	3Y 3Y	
2.モルタル塗り・タイル張り	① 剥落、浮き、はらみ、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、表面脆弱化及び汚れの有無を点検する。 ② 各階の各方位面において、屋内等から安全に作業できる範囲で1か所軽打し、浮き及び剥離の有無を点検する。 ③ 目地のひび割れ及び剥離の有無を点検する。 ④ シーリング材の破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離の有無を点検する。	1Y 1Y 1Y 1Y	3Y 3Y 3Y 3Y	

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に関する業務に適用する。
7.1.2	業	務	目
			的
			本業務は、搬送設備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。
7.1.3	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) 「性能点検」とは、労働安全衛生法第41条第2項に定める性能検査及び人事院規則10 - 4第32条第1項に定める性能検査に該当するものをいう。
			(2) 「フルメンテナンス(FM)契約」とは、定期的な点検・保守に加え、機器の摩耗・劣化を予測し、昇降機を常に最良の状態に維持するために経年劣化した部品の取替えや修理等の予防的な保全をあわせて行う契約方式をいう。
			(3) 「POG契約」とは、Parts・Oil・Greaseの略で、定期的な機器・装置の点検を行い、必要に応じて消耗部品の交換と調整・給油・清掃を行う契約方式をいう。なお、機器の寿命・機能低下に対する工事は対象外となる。
			(4) 「遠隔監視」とは、エレベーターとは遠隔地にある監視センター等において、オペレーターが常時エレベーターの状態を監視することをいう。エレベーターの故障情報等を監視センター等にて受信した場合は、当該ビルへ最短で出勤できる専門技術者に指令し、復旧活動を迅速に行う。また、かご内に閉じ込められた人がいる場合に、かご内のインターホンで直接監視センター等と通話できる装置を具備する。
			(5) 「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、電話回線を利用して運行状態を各種の信号を検出し、動作状況の正常・異常を点検することをいう。遠隔点検装置を具備し、その装置を利用して保守が可能なエレベーターの場合は、専門技術者が遠隔で点検を行うことができる。
			(6) 「リレー制御」とは、エレベーターの運行制御に階床選択機を用いているものをいう。
			(7) 「マイコン制御」とは、エレベーターの運行制御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) 「精密調査」とは、ある部位の一部又は全部に劣化現象がある場合に、当該部位について行うべき修理若しくは部品交換又は更新の判断が、通常の点検によっては困難であるため、さらに詳細に行う必要のある調査又は診断をいう。

第2節 エレベーター

7.2.1	適	用	(a) 「建築基準法」及びこれに基づく地方条例、「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針(平成5年6月30日住防発第17号)」、「人事院規則10 - 4」並びにJIS A 4302(昇降機検査標準)に定めるところによる。
			(b) 建築基準法第12条4項、労働安全衛生法及びクレーン等安全規則に基づく点検が必要な場合は、当該法令の定めるところによる。また、性能検査に立ち会うものとし、検

- 査の申請料の負担は、特記による。
- (c) 本節は、次のエレベーターには適用しない。
- (1) エレベーターの機種
 - 斜行エレベーター、ホームエレベーター、パンタグラフ式エレベーター、ベースメントタイプエレベーター、サイドマシントップエレベーター、段差解消機及びいす式階段昇降機
 - (2) 特殊用途
 - 防滴、防塵、防爆等の用途上又は構造上特殊なエレベーター及び乗場戸遮煙構造
 - (3) 特殊環境
 - 高温、低温、多湿、塩害、ガス害又は屋外等設置環境不良箇所に設置されたエレベーター

7 2 2

修理・取替えの範囲

- (a) 修理・取替えの範囲は、次による。
- (1) 修理・取替えの範囲は、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、使用者の不注意、不適当な使用、管理その他の受注者の責によらない事由によって生じた修理又は取替えは含まない。
- (b) 修理又は取替えに該当する項目は、表7 2 2のエレベーターの仕様及び保守契約の種別の欄に「 」を記したものとす。ただし、保守契約の種別に係らず、次の取替えは除く。
- ① 表7 2 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 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
 - ⑦ 表7 2 5(a)から表7 2 8備考欄に（ ）を記した事項
- (c) (a)及び(b)の該当項目に係る修理又は取替えに伴う費用は、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・取替えの範囲

(1/6)

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	FM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				
		ヒューズ類取替え				
		半導体、プリント基板取替え				

7 2 5

ロープ式エレベーター

- 記による。
- (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、特記による。なお、遠隔点検装置での「専門技術者」による遠隔点検の対象項目は、表7 2 5(b)、表7 2 6及び表7 2 7の周期B欄の「周期」を □ で囲ったものとする。
- ロープ式エレベーター（マイコン制御）の点検周期は、次による。
- (1) (2)以外の場合：周期A欄に掲げる周期
- (2) 遠隔点検を適用する場合：周期B欄に掲げる周期

表7 2 5(a) ロープ式エレベーター（リレー制御）

(1/9)

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 エレベータに係る設備以外のものの有無を点検する。	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	・高稼働の場合は1 Mとする。
	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・可動接触子の摩耗の有無を点検する。	1 M	
	④ 補正装置カムの摩耗の有無を点検する。	6 M	
	⑤ 各スイッチ接点の摩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	

【資料 - 6 ねずみ・昆虫等の調査及び防除】

1 基本的な考え方

平成15年に「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」(建築物衛生法)の建築物環境衛生管理基準が大幅に改正され、防除は「6ヵ月以内ごとに防除を行う」から「6ヵ月以内ごとに調査を行い、その結果に基づき必要な措置を講ずること」となった。これまでは6ヵ月以内ごとに殺虫剤を散布することが一般的であったが、発生場所、生息場所、侵入経路並びに被害の状況について定期に、統一的に調査を行い、当該調査の結果に基づき、建築物全体について効果的な作業計画を策定し、適切な方法により防除作業を行うこととなった。

調査及び防除にあたっての基本方針は次の通りである。

- (a) 調査にあたっては、発生の実態を的確に把握するため、トラップなど数値で判断できる客観的な方法を取り入れる。
- (b) 防除にあたっては、総合的有害生物管理(IPM)の理念に基づき実施する。
 - (1) 目標水準を設定し、防除の目安とする。
 - (2) 防除は、まず環境整備(発生防止対策・施設改善)を行い、薬剤のみならずトラップの利用など有効・適切な防除法を組み合わせる。
 - (3) 防除は、人や環境に対する影響を可能な限り少なくするよう配慮する。とくに、薬剤を用いる場合は、薬剤の種類、薬量、処理法、処理区域について十分な検討を行う。
 - (4) 防除の効果判定を実施する。評価は目標水準に基づき行い、有害生物の密度と経済的効果等の観点から実施する。

2 総合的有害生物管理(IPM)導入の背景

総合的有害生物管理(IPM)とは、人の健康に対するリスクと環境への負荷を最小限にとどめる方法により、建築物において考えられる有効・適切な技術を組み合わせる有害生物を制御し、その水準を維持する手法をいう。近年、人や動物、環境に対する薬剤の影響を懸念する声が高くなったこと、薬剤の連続的な使用によってねずみやゴキブリ、蚊などで薬剤抵抗性が発達し難防除となるケースが増えつつあることなどから、もっぱら殺虫剤に頼っていた防除体系を基本から見直す必要が出てきた。建築物衛生法の改正もこのような背景の下に行われた。

3 IPMに基づくねずみ・昆虫等の調査と防除の流れ(概要)

IPMは、以下の手順で実施する。

- (a) 建築物または区域で、全体を統括する責任者(施設管理担当者等)を任命し、各担当者と役割分担を決定し、内部で行う処置と外部に発注する業務を区分けする。
- (b) 過去の実績、建築物の用途等を勘案し、目標水準を設定する。
- (c) 過去の実績を参考に、「ねずみ・昆虫等の年間計画表」を作成し、建築物内外について6ヶ月ごとに1回調査を行う。そのうち発生しやすい箇所は、その後2ヶ月ごとに1回調査を行う。
- (d) 生息状況報告書及び計画書をもとに必要な措置(発生防止対策・施設改善・防除作業)を検討し、実施する。
- (e) 防除は人や環境に配慮し、有効・適切な防除法を組み合わせる。薬剤を使用する場合は、事前に当該区域の管理者や利用者の了解を得て実施、少なくとも処理前後3日間はその旨の掲示を行う。
- (f) 防除を行った場所については、効果判定を行い、水準をクリアしたかどうか確認する。クリアしていない場合は、原因を調査したうえ再度防除を行う。
- (g) 全ての記録・報告書を保存する。

第2節 ねずみ・昆虫等の調査

- 1 調査** 調査は、専有部分、共有部分のほか、機械室、電気室、パイプシャフト室、駐車場、建築物の周囲等、建築物内外に対して行うものとする。
- (a) ねずみ・昆虫等の調査内容は、表1による。
- (b) ねずみ・昆虫等の調査周期は、次による。
- (1) 表1の調査は、6月に1回行うものとする。
- (2) 表1の調査のうち、発生しやすい箇所は、2月ごとに行うものとする。

表1 調 査

(1/2)

調査項目	調査内容	備考
1. 聞き取り調査	ねずみ、ゴキブリ、蚊、ハエ・コバエ、ダニを対象として、施設管理担当者又は建築物各区域の職員から被害状況を聞き取る。	
2. 目視による調査	<p>ねずみ、ゴキブリ、蚊、ハエ・コバエを対象として、以下の調査を実施する。</p> <p>① ねずみ 建築物の区画ごとに証跡を調査する。調査項目は、尿によるシミ、足跡、嚙り跡、ラブサイン(こすり跡)、鳴き声、侵入場所(穴)、営巣場所等の有無を確認する。</p> <p>② ゴキブリ 建築物の区画ごとに証跡を調査する。調査項目は、虫体、糞、ローチスポット、卵鞘の有無を確認する。</p> <p>③ 蚊、ハエ・コバエ 建築物全体を巡回調査する。調査項目は、成虫の存在、発生源、外部発生源との関連などを確認する。</p>	
3. トラップ等による調査	<p>ねずみを対象として、以下の調査を実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井の点検口などに無毒餌を配置して、その喫食状況から生息状況を確認する。 ・天井の点検口などねずみの往来しそうな箇所に紙を配置し、足跡の付着の程度から生息状況を確認する。 <p>ゴキブリを対象として、以下の調査を実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の区画ごとに、ゴキブリ用粘着トラップを7日以内の期間設置し、捕獲指数を算出する。配置数は、過去の実績に基づき決定する。 ・建築物の1区画に配置したトラップ数が10個以下の場所にあつては、捕獲数の多いトラップ上位3つまでを、また、トラップ数が10個より多く配置した場所にあつては、配置数の30%を目安に捕獲数上位のトラップを捕獲指数の算出に用いる。なお、上位3つまで又は30%までに0が含まれる場合は、これも捕獲指数の算出に加える。 	
a. 喫食調査、足跡調査		
b. 粘着トラップ調査		