

エレベーター保守点検業務委託仕様書

1 目的

本業務は、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を図る。また、電話回線を用いて 24 時間常時監視し、エレベーターに異常が発生した場合は迅速かつ的確な処置を行うことを目的とする。

2 適用

本仕様書に定めのないものは、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書及び同解説（令和 5 年版）（以下「建築保全業務共通仕様書」という。）」及び受注者と締結するエレベーター保守・点検業務標準契約書による。

3 業務委託方式

業務委託方式は「建築保全業務共通仕様書」によるところの P O G 契約とする。

4 期間

本業務の期間は、令和 8 年 4 月 1 日 から 令和 9 年 3 月 31 日までの 1 年間とする。

5 業務対象

- (1) 場所 豊見城市 沖縄県営住宅 渡橋名団地 1・2号棟（計：4基）
- (2) 対象設備の概要は別添 1 のとおり

6 保守点検作業

(1) 点検

ア 点検項目及び点検内容等は、「建築保全業務共通仕様書」第 2 編 第 7 章 第 2 節 表 7.2.5、表 7.2.6 及び表 7.2.8 の該当するエレベーターの種類とする。

イ 点検周期は周期 B とする。

ウ 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。

(2) 修理・取替えの範囲

ア 保守による修理又は取替えの範囲は、「建築保全業務共通仕様書」第 2 編 第 7 章 第 2 節の表 7.2.2 の該当するエレベーターの仕様及び保守契約の種別を適用し、付加装置の区分において該当する装置がある場合は、範囲に含むものとする。

イ 修理又は取替えに要する費用は、発注者の負担とする。

(3) 部品供給

エレベーターの保守に必要な消耗部品交換及び設置については、製造者が製造、供給及び指定する純正部品を使用する。また、24 時間以内に復旧ができるよう体制を講ずること。

（制御部品、通信部品、操作部品等）

(4) 廃棄物処理

保守による修理又は取替えの作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引き取るものとし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他の関係法令等を遵守し、速やかに搬出し適正に処理すること。

(5) 消耗品

保守点検の作業に必要な下表に掲げる消耗品又は部品等の取替えに関する費用は全て受注者の負担とする。

消 耗 品 の 内 容	
カーボンコンタクト	サンドペーパー
フィンガー	ビス
回転カーボンブラシ	ナット
ヒューズ類	ワッシャー
リード線	ドアシュー（スライディングシュー）
ランプ類	ベルト
補充用油脂類	V型抵抗管
ウェス	エレベーターかご内への緊急連絡先表示貼付
警報盤への緊急連絡先表示貼付	その他消耗品含む

また、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 定期点検

建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づく定期点検を、業務履行期間中に 1 回行うものとし、同法施行規則第 6 条に規定する定期検査報告書(昇降機)第 36 号の様式 4 に、平成 20 年国土交通省公示第 283 号第二に規定する検査結果表及び点検実施者の資格者証の写しを添えて、発注者に 1 部提出し報告すること。なお、実施時期については発注者と協議すること。

8 作業計画

- (1) 保守点検の作業に先立ち、発注者と手順、方法、日程、緊急連絡体制等について十分協議の上、計画を立て、あらかじめ作業員名簿及び保守管理マニュアルを発注者に提示すること。
- (2) 緊急時を除き、保守点検作業に当たっては、あらかじめ発注者に通知するとともに、入居者に対して事前に周知し、作業に必要な時間中は運転を休止し必要な安全対策をとること。

9 作業報告

保守、点検についての報告は下表により書面で提出すること。また、報告書の様式については、あらかじめ発注者と協議の上、承諾を得ること。

種類	提出頻度	備考
保守点検報告書	点検毎	正・副 2 部作成し、副 1 部を現地に保管し、正 1 部を発注者へ毎月末日までに速やかに提出する
修理取替報告書	作業毎	

なお、不具合があった場合は、その状況や作業の有無等の判断理由及び処置内容等を報告書に正確かつ詳細に記録するとともに、その状況や内容について口頭説明を行うこと。

10 緊急時の対応

- (1) 緊急時における体制等 緊急時の出動要請に対して、専門技術者を原則 60 分以内に到着させ、迅速かつ的確な対処が行える体制を整備すること。
- (2) 緊急時の対応 緊急時の出動要請があった場合は、受注者の通常営業日及び休日、祝日における就業時間外においても、ただちに作業員を派遣し、速やかに修理を行うものとする。この処置の結果については、「エレベーター作業報告書」又は「故障修理作業報告書」を発注者へ速やかに提出すること。

11 異常時の対応

(1) 復旧措置

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、入居者、自治会又は施設管理担当者等からの連絡を受け、ただちに専門技術者を派遣して、復旧措置を講じること。

(2) 遠隔監視及び対応

受注者にて 24 時間 365 日の遠隔監視を行うこととし、遠隔監視装置の信号又は使用者等からの通報により、エレベーターに次の異常を発見したときには、ただちに専門技術者を派遣して、復旧措置を講じること。また、かご内に使用者がいる場合は、連絡装置により必要な指示連絡を行うこと。

- ①閉じ込め事故 ②着床不良 ③戸開閉不良 ④制御盤停電 ⑤監視装置停電
⑥制御関係機器温度異常 ⑦地震発生時 ⑧火災発生時 ⑨台風時

(3) 報告

異常通報に基づく処理の結果については、「監視結果報告書」で発注者に通知する。また、異常通報に基づく処理のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて「エレベーター作業報告書」又は「故障修理作業報告書」を速やかに発注者へ提出する。

12 責任の範囲

- (1) エレベーターの占有もしくは管理責任は発注者にある。
- (2) 災害等、受注者の責によらない故障、事故に関する運行管理の責任は発注者にある。
- (3) 本業務委託範囲においての整備不良、動作不良等により故障・事故が生じた場合は、その責任は受注者にある。

13 その他

(1) 作業条件

- ア エレベーターが複数ある場合は同時停止を避けるなど、利用者の利便性を考慮して保守点検作業を行うこと。
- イ 保守点検中は、労働安全衛生法その他関係法令等を遵守し、安全対策を十分に行うこと。
- ウ 作業時間は、緊急時を除き、点検、整備は受注者の就業時間（通常営業日の勤務時間）内に行うこと。

(2) 遠隔監視装置等

発注者の所有する設備以外で遠隔監視に必要な装置及び配線等は受注者の所有とし、発注者の承諾を得て昇降機を設置した建物内に設置する。なお、異常監視に必要な信号の接続は、原則としてインターフェースを介して行うこと。遠隔監視に必要な監視装置に接続する電話の加入権は、受注者に帰属することとし、監視装置との通信並びに昇降機からの直接通話等に必要な電話料金は、受注者の負担とする。

(3) その他

- ア エレベーター機械室等の業務に必要な鍵の受け渡し及び入室については、発注者の指示に従うこと。
- イ 発注者が維持管理、機能向上等において助言を求めた場合、適切な技術的助言を行うこと。
- ウ 次年度における取替修理計画書を発注者の指示により提出すること。
- エ 重大事故等が発生した場合の、平成 5 年建設省住防発第 17 号「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」第 8 による昇降機事故報告書の作成に当たっては、発注者に必要な協力を行うこと。
- オ 業務着手日においては、前年度の業務受注者と、完了日においては、次年度の業務受注予定者と、上記 13 (2) の電話回線接続等に関して、発注者の立会いのもと引継ぎを行うこと。
- カ 制御盤、かご、安全装置等エレベーター設備の全てについて、発注者の承諾なく改造してはならない。
- キ 受注者はこの業務に関し、発注者の指定する監督職員の指示に従わなければならない。また、委託完了検査は、発注者の指定する職員により行う。本仕様書に規定していない事項については、協議のうえ決定する。