

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とともに、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。）」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」によるところのフルメンテナンス契約とする。

4 期間

本業務の期間は、令和7年10月1日から令和10年9月30日までの3年間とする。

5 業務対象

- (1) 場所： 大分県立図書館、大分県公文書館及び大分県立先哲史料館
- (2) 対象設備の概要及び構成は「別表1」のとおり

6 保守点検作業

(1) 保守点検作業の実施

- ア 毎月1回以上定期的に点検（遠隔診断含む）、必要に応じて受託者の判断により修理又は取替を行う。
- イ 全てのエレベーターについて、遠隔監視を常時行うとともに、1号機、3号機、4号機については遠隔診断を行う。遠隔監視項目、診断項目は下記のとおりとする。

1号機、3号機、4号機（遠隔監視、診断）

〔監視項目〕

- | | | |
|---------|---------|---------|
| ①閉じ込め故障 | ②起動不能故障 | ③安全装置動作 |
| ④電源系統異常 | ⑤走行異常 | ⑥ドア開閉異常 |

〔診断項目〕

- | | | |
|----------|-------------|---------|
| ①接触器動作状態 | ②制御用マイコンの状態 | ③ドア開閉状態 |
|----------|-------------|---------|

- ④かご着床状態 ⑤運転性能

2号機、5号機（遠隔監視）

〔監視項目〕

- | | | |
|---------|----------|-------------|
| ①閉じ込め故障 | ②起動不能故障 | ③安全装置動 |
| ④電源系統異常 | ⑤制御機器の状態 | ⑥制御用マイコンの状態 |
| ⑦走行異常 | ⑧ドア異常 | |

リ、イのほか、受託者の行う責任管理方式（フルメンテナンス）に従って保守点検業務を行う。

(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、「別表2」のとおりとする。

イ 修理又は取替えに要する費用は、受託者の負担とする。

(3) 部品供給

エレベーターの保守に必要な消耗部品については、原則、製造者が製造、供給及び指定する純正部品を使用する。

ただし、独自にそれ以外の消耗品を使用しようとする場合は、あらかじめ使用箇所、理由、技術的資料等を提出し、委託者の承諾を得ること。

(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、受託者の負担で引取るものとし、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。

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条第3項に規定する定期検査報告書（昇降機）第36号の4様式に、平成20年国土交通省告示第283号第二に規定する様式及び点検実施者の資格者証の写しを添えて、委託者に1部報告すること。

なお、実施時期については委託者と協議すること。

8 作業計画

(1) 保守点検の作業に先立ち、委託者と手順、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、あらかじめ委託者に通知するとともに、作業に必要な時間中は、運転を休止し安全対策をとること。

9 保守点検業務の報告

保守点検についての報告は下表により書面または電磁的記録による提供（閲覧可能な状態）とすること。また、報告書の様式については、あらかじめ委託者と協議の上、承諾を得ること。

種 類	提出毎	備考
保守点検報告書	点検毎	点検後、速やかに提出する
修理取り換え報告書	作業毎	作業後、速やかに提出する

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

緊急時の出動要請に対しては、専門技術者を原則 30 分以内に到着させ、迅速かつ的確な対処をするとともに、速やかに委託者へその状況、状態等について必要な報告をすること。

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、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

受託者は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。

- ・ 閉じ込め事故 ・ 着床不良 ・ 戸開閉不良 ・ 制御盤停電 ・ 監視装置停電
- ・ 制御関係機器温度異常

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委託者にある。

(2) 災害等、受託者の責によらない故障、事故に関する運行管理の責任は委託者にある。

(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、その責任は受託者にある

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、利用者の利便性を考慮した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。

(2) 遠隔点検装置等

遠隔点検装置を設置する場合は、委託者の承諾を得て設置すること。

また、遠隔監視及び昇降機からの直接通話等に必要な電話回線は、委託者が設置し、それを受託者に貸与する。なお、同電話回線使用料金は、受託者の負担とする。

(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、委託者の指示に従うこと。

イ 委託者が維持管理、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委託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 28 年 2 月 19 日公表「昇降機の適切な維持管理に関する指針」第二章第 3 による昇降機事故報告書の作成に当たっては、委託者に必要な協力を行うこと。

オ 業務着手日においては、前契約の業務受託者と、完了日においては、次契約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、委託者の立会いのもと引継ぎを行うこと。

(別表1)

号 機	1	2	3	4	5
種 類	ロープ式	油圧間接	ロープ式	ロープ式	油圧直接
制 御	交流インバーター制御	マイコン制御	交流インバーター制御	交流インバーター制御	マイコン制御
定格速度	45m毎分	45m毎分	60m毎分	90m毎分	45m毎分
停止階床	4階	4階	4階	7階	2階
定格積載	1000kg以下	750kg以下	900kg以下	1150kg以下	750kg以下
	15人乗	11人乗	13人乗	16人乗	11人乗
設置場所	先哲史料館	図書館	図書館	公文書館	図書館
仕 様		車椅子仕様			車椅子仕様
付加装置					
1 地震時管制運転装置					
普通級(p波検知付)	○	○	○	○	○
2 火災時管制運転装置	○	○	○	○	○
3 停電時自動着床装置					
・ロープ式用	○		○	○	
・油圧式用		○			○
4 オートアナウンス装置	○				○
5 故障自動通報システム					
・自動直話機能	○	○	○	○	○
・リモートメンテナンス機能	○		○	○	
6 戸開き延長	○		○	○	
7 特定階不停止機能				○	
8 パーキング機能	○	○	○	○	○

(別表2)

○が該当項目

区分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目	1号機 ロープ式	2号機 油圧式	3・4号機 ロープ式	5号機 油圧式
機械室	制御盤	バッテリー取替	○	○	○	○
		リレー取替				
		コンデンサー類取替				
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○	○	○
		各軸受ベアリング取替				
		ロータリーエンコーダ取替				
	巻上機	ギヤ歯当り調整	○		○	
		各軸受ベアリング取替				
		綱車溝修正及び取替				
		ギヤ油取替				
	ブレーキ	オイルシール取替	○		○	
		ライニング取替				
	油圧機器	ポンプ修理		○		○
		バルブ取替				
		電磁コイル取替				
		ユニットOリング取替				
		ストレーナ取替				
		作動油取替				
		作動油冷却装置取替				
		ビクトリックジョイントラバーリング取替				
	調速機	軸受ベアリング取替	○		○	
かご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替	○	○	○	○
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替	○	○	○	○
		停電灯ランプ取替				
	操作盤	操作盤スイッチ類取替	○	○	○	○
	かごの戸	ハンガーローラ取替	○	○	○	○
		駆動ロープ(ベルト)取替				
		スイッチ取替				
	戸閉め安全装置	コード取替	○	○	○	○
		スイッチ取替				
かご上	戸の開閉装置	駆動モータベアリング取替	○	○	○	○
		ロータリーエンコーダ取替				
		駆動ベルト取替				
		スイッチ取替				
	ガイドシュー・ローラ	ガイドシュー・ローラ取替	○	○	○	○
乗場	かご上機器	ポジテクター取替	○	○	○	○
	乗場の戸	ハンガーローラ取替	○	○	○	○
		駆動ロープ取替				
		ドアインターロックスイッチ取替				
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替	○	○	○	○
昇降路・ピット	主・調整機ロープ	主ロープ切り詰め・取替	○	○	○	○
		調速機ロープ切り詰め・取替				
	移動ケーブル	移動ケーブル取替	○	○	○	○
	昇降路・ピット内機器	ロータリーエンコーダ取替	○	○		○
	調速機	軸受ベアリング取替	○	○		
	テンションプーリ	テンションプーリベアリング取替	○	○	○	○
	ブランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール取替		○		○
		グランド部パッキン取替				
		ブランジャープーリベアリング取替				
	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ取替	○		○	○