

昇降機保守点検業務仕様書

1. 目的

本業務は昇降機設備について専門的見地から、点検または測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、手入れ保全（給油・調整・清掃）（以下「手入れ保全」という。）の措置を講ずることにより固有機能並びに性能を発揮し、正常かつ良好な運行状況を維持し、事故・故障等の未然防止を図る。

2. 保守点検業務

保守・点検については「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 令和5年版）」（以下「保全業務仕様書」という。）第2編第7章第2節エレベーターによる。

なお、保守・点検の契約内容は、別紙ー1「契約の対象となる昇降機」リストの「契約（遠隔点検）」欄に記載のとおり「フルメンテナンス（遠隔点検付）」とする。

(1) 保守点検業務対象昇降機

別紙ー1「契約の対象となる昇降機」に記載のとおり

(2) 保守点検業務内容

第1項. 作業の範囲

(1) 点検・手入れ保全

- ① 3ヶ月に1回定期的に技術者を派遣し、保全業務仕様書に基づき機器・装置の点検を行い、必要に応じて手入れ保全を行う。
- ② エレベーターの点検・手入れ保全の項目・内容は、〈別表ーI〉に記載のとおりとし、その点検周期については保全業務仕様書表7. 2. 9によるものとする。
- ③ 点検・手入れ保全を行ったときは、「作業報告書」を提出する。

(2) 遠隔点検

- ① 対象設備の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検する。なお、点検する項目・内容は〈別表ーII〉に記載のとおりとする。
- ② ①の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。
- ③ 対象設備の運行状態のデータに基づく点検結果及び変調状態に対する処置の結果については、毎月、報告書を提出する。また、変調に伴う現場作業を実施したときはその作業の報告書を提出する。

(3) 異常監視・直接通話サービス

- ① 対象設備に次の異常が発生したときは、遠隔点検装置等からの異常通報に基づき、適切な処置をとること。
(ア)閉じ込め故障 (イ)使用不能故障(運行に支障がある状態) (ウ)着床不良
(エ)戸開閉不良 (オ)制御盤停電 (カ)遠隔点検装置停電 (キ)制御関連機器温度異常
なお、閉じ込め故障の場合を除き、ビル停電等により(オ)、(カ)が同時発生した時は異常通報は行われない。
- ② 対象設備に次の故障が発生したときは、対象設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と受託者（以下「乙」という。）の受信専門員が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたる。
(ア)閉じ込め故障 (イ)使用不能故障

(4) 消耗部品の供給

作業に必要な部品のうち、〈別表ーIII〉記載の消耗部品(通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)は契約内容に含むものとする。

(5) 機能維持工事

- ① 対象設備の機能維持を図るため、機器の摩耗・劣化を予測し、その予測に基づいて、機器の「構成部品の取替・修理」(以下、「機能維持工事」という)を行う。
ただし、その対象となる機器等は(別表-IV)記載の修理・取替の範囲とし、対象設備を通常使用した場合に生じた摩耗・劣化によるものに限るものとする。
- ② 機能維持修理が終了したときは、完了届を提出する。
- ③ 機能維持工事は年度の最終月までに「次年度に取替・修理が必要な項目リスト」を書面で報告し、機能維持工事が計画的に確実な推進を図れるようにする。
- ④ 機能維持工事の対象範囲外となる、修理・取替・工事等は次の通りとする。
 - (ア) 巻上げ機の1式取替、ギヤーケース取替
 - (イ) 電動機の1式取替、フレーム取替
 - (ロ) 制御盤等の1式取替、キャビネット取替
 - (エ) 油圧エレベータの油タンク、圧力配管、プランジャー及びシリンダー
 - (オ) 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、乗場の戸、三方枠)の塗装、メッキ直し、清掃又は取替並びにかご内鏡・手すりの修理、取替
 - (カ) 一切の建築関係工事
 - (ク) その他前記に類するもの

(6) 定期検査

- ① 乙は、建築基準法第12条に基づき、毎年1回定期的に昇降機を検査する資格を有するもの(以下「昇降機検査有資格者」という。)に昇降機の総合的な機能を確認する検査を行わせ、その結果について「定期検査報告書」を当該昇降機検査資格者名で作成し報告するものとする。
- ② 上記①に合わせ総合監視盤等対象エレベーター独自の固有機器・装置の検査を行い、その結果についても「報告書」を作成し、報告するものとする。

(7) 緊急時の対応

- ① 乙は乙の受信施設にて、常時、受信専門員が委託者(以下「甲」という。)からの緊急連絡を受信できる体制とする。
- ② 甲から、対象設備について故障等の緊急事態が発生した旨の通報を受けた(遠隔点検装置の自動通報を含む)ときには、速やかに、対象設備の運行状態を確認するとともに事態に応じた適切な処置をとる。この処置の結果については、報告書を提出する。
- ③ ①、②については、天災地変、輸送機関の事故等乙の責によらない場合を除く。

第2項. 供給機器・部品等

乙が前項(1)~(7)の作業で甲に供給する機器・構成部品等は、原則として当該昇降機製造会社が指定又は推奨するものとする。

第3項. 契約対象外作業

以下に定める作業は契約の対象外とし、甲が乙にこれらの作業を行わせようとするときは、甲又は甲の指定した者と乙が別途協議し、作業内容・仕様、実施時期及び料金を定め、乙がこれを行うものとする。

- (1) 乙の責に帰すべからざる事由(第三者の行為、甲の過失等)によって発生した対象設備の機能低下・不全、変調、異常、故障等に対する部品の修理・取替。
- (2) 関係法令の改正又は官公庁の命令若しくは指導による対象設備の改修・新規付加物の設置に関する工事。

第4項. 作業時間帯

乙は、緊急事態に対応する場合を除き、契約に基づく作業を乙の所定就業時間内(乙の通常勤務時間内)に行うものとし、甲の都合により乙の所定就業時間外に作業を行うこととなった場合は、別途料金を加算するものとする。

第5項. 作業中の運転休止

乙は、対象設備の点検・修理その他の作業を行うにあたり、必要に応じて対象設備の運転を休止することができるものとする。

第6項. 乙所有機器等

- (1) 乙は契約に定めた作業等を実施するため、<別紙-2>の遠隔点検の機器、電話回線等並びに部品、備品（以下、「乙所有機器」という。）を対象設備又は建物に設置することができる。
なお、設置にあたっては対象設備又は建物に、最小現度のせん孔、配線等を施すことができる。
- (2) 乙所有機器の設置費用及び電話回線の開設費用・回線使用料は、乙の負担とする。
- (3) 甲は、乙の書面による承諾なしに乙所有機器への次の行為を行うことはできないものとする。
 - ① 機器を設置場所から移動や機器の譲渡・転貸し及び所有権表示等を取外すこと。
 - ② 機器について操作・分解・データの読み出しや解析及び修理・改造を行うこと、又は、第三者に行わせること。

第7項. 機器等の撤去

契約業務が終了したときは、第6項により設置した乙所有機器等はすみやかに撤去を行うものとする。機器等の撤去工事費用は乙の負担とし、撤去工事に伴う建物及び対象設備の修復に要する費用は甲の負担とする。

3. 維持管理のための情報提供サービス

乙は、甲による日常管理のために、安全確保に関すること、正しい利用方法及び関係法令改正の連絡等の情報提供サービスを行うこと。

4. 契約履行体制の確認

乙は、下記項目に該当する文書を提出すること。また、提出内容に変更があった場合も同様とする。

- (1) 保守点検・待機業務に従事する技術者の職指名・所属する事業所名、所有する資格、対象エレベーターと同程度の仕様に関する教育履歴・経験年数等
- (2) 昇降機検査有資格者の職指名、所属する事業所、保有する資格、対象エレベーターと同程度の仕様に関する教育履歴・経験年数等
- (3) 故障、天災地変等の広域災害等の応急対応を行う際の体制表（人員、受信施設、所在地等）

(用語の定義)

「リレー制御」：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。

「マイコン制御」：エレベーターの運行制御にマイクロコンピューター使用しているものをいう。

「遠隔点検」：マイコン制御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。