

大和郡山市市営住宅昇降機保守点検業務（その2） 仕様書

本業務は、下記9. 記載の所在地に設置した昇降機設備を、本仕様書および関係法令に従い保守点検を行い、その結果を大和郡山市他関係機関に報告するとともに昇降機設備を常に良好な状態に維持し、不慮の事故に備えることを目的とする。

1. 件名 大和郡山市市営住宅昇降機保守点検業務（その2）
2. 場所 大和郡山市新町地内
3. 契約期間等 令和8年6月1日から令和11年5月31日まで（36カ月間）
※本契約は、地方自治法第234条の3、同法施行令第167条の17および大和郡山市長期継続契約を締結することができる契約に関する規則第2条第2項の規定による長期継続契約であるので、本件の契約締結日の翌年度以降の委託者の予算において、当該予算が減額又は削除された場合は、委託者は翌年度以降の契約変更又は解除をすることができることとする。
4. 対象設備 日本オーチス・エレベータ株式会社製 エレベーター
操作方式 方向性乗合全自動方式
停止階床数 3
速度 4.5 m/min
用途 乗用
積載質量 600 kg（9名）
台数 1台（詳細は「9. 対象昇降機設置場所一覧表」参照。）
5. 契約の種類 フルメンテナンス契約
6. 点検業務内容
原則として、「建築保全業務共通仕様書（最新版）国土交通省大臣官房庁営繕部監修」に準じて行うものとする。24時間体制の遠隔監視を実施し、昇降機の運行状況を確認し、電源異常、機能不能、閉じ込め等に対応すること。また、別紙「修理範囲」6. 記載の付加装置の導入、運用、保守、撤去は、委託者の指定する時期までに受託者が責任を持って行い、その費用については受託者が負担するものとする。

(1) 点検業務

① 定期点検

定期的に技術者を派遣すると共に、常時の遠隔監視及び毎月1回遠隔点検を実施する。また、昇降機各部の点検、給油、調整および清掃を行い、別紙「修理範囲」にあげる機器、付属部品に対しては摩耗、劣化が予想される場合に修理又は交換を実施する。扉、扉スイッチ、敷居については、定期点検時に必ず調整、清掃を確認すること。点検項目については別紙「点検内容」に記載のとおりとする。

② 本業務で定める取替の範囲

- ア 別紙「修理範囲」に記載のとおりとする。
- イ 受託者は、昇降機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。
- ウ また、修理・取替の作業によって発生する撤去品及び残材は、受託者の負担で引き取るものとし、速やかに搬出する。

③ 定期的な装置等の調整

別紙「修理範囲」6.記載の付加装置については、全般にわたって定期的に調整を行い、必要に応じて機能試験を行うこと。

④ 報告書の提出

①の定期点検を行った後、施設管理者に対し、定期点検報告書、遠隔点検報告書、遠隔監視報告書及び利用状況報告書を提出する。

(2) 異常監視・直接通話

① 設備について次の異常が発生したときは、遠隔監視装置からの異常通報に基づき、最適な処置をとる。

(ア) 閉じ込め故障 (イ) 使用不能故障 (ウ) 着床不良 (エ) 戸開閉不良

② 設備について次の異常が発生したときは、設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と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

③ 異常通報の発生時や処置のために現場で作業を行ったときは、その内容・作業に応じて作業報告書又は故障修理作業報告書を施設管理者に提出する。

(3) 緊急連絡時の対応

対象設備について故障時の緊急事態(閉じ込め故障を含む)が発生した場合や、不時の障害発生又は委託者の要請があった場合には、速やかに技術員を派遣し、速やかに対象設備の運行状況を確認するとともに、事態に応じた最も適切な処置を行う。なお、故障時等の緊急時には、原則として通報受信後1時間以内に到着し、復旧対策を実施する。この結果については作業報告書又は故障修理作業報告書を施設管理者に提出する。

また、受託者は契約締結後、速やかに緊急時対応を行う際の体制表を提出し、

体制に変更等が生じたときは、その都度新しい体制表を提出すること。

(4) 機能維持工事

- ①対象設備の機能維持を図るため、機器の摩耗及び劣化を予測し、その予測に基づいて機器の構成部品の修理及び取替（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の摩耗及び劣化は、対象設備を通常使用する場合に生ずる範囲のものに限る。
- ②機能維持工事の範囲は、別紙「修理範囲」記載のとおりとする。
- ③機能維持工事が完了したときは、工事完了届を提出する。

(5) 故障修理工事

- ①対象設備に故障が生じた場合、機器の構成部品の修理・取替を行う。
- ②故障修理工事の範囲は別紙「修理範囲」記載のとおりとする。
- ③故障修理工事が完了したときは工事完了届を提出する。

(6) 消耗品の供給・残材の撤去

(4) 及び (5) 記載の工事について必要な消耗部品は受託者が供給するものとし、発生する撤去品及び残材は受託者が無償で引き取り受託者の負担で撤去処理するものとする。

(7) 品質検査

1年に1度、国土交通大臣が定める昇降機検査資格者により建築基準法〔第12条3項〕等の関係法令に基づく定期検査を実施し、その結果を定期検査報告書として特定行政庁及び施設管理者に報告する。また、速やかに「定期点検報告済証」を取得し掲示すること。なお、定期検査に伴う費用は受託者の負担とする。

(8) 法令に基づく検査

- ①建築基準法第12条又は労働安全衛生法第41条に基づく法令検査の立会いをする。
- ②上記(8)①の法定検査及び法定検査受検諸事項の実施を依頼したときは、責任をもって実施し、特定行政庁及び施設管理者に報告書を提出する。

7. 支払条件

- ①毎月払いとする。
- ②受託者の適正な請求より30日以内に支払う。

8. 確認事項

- ①定期点検等及び保守業務の実施時間帯については施設業務に支障の無いように委託者と事前に協議し決定すること。
- ②作業終了後は、運転調整を行い、機器が正常に作動することを確認する。
- ③作業に当たっては、委託者の指示に従う。

- ④作業終了後は、速やかに委託者の検査を受け、その指示に従う。
- ⑤作業完了後は、速やかに作業完了報告書を提出する。
- ⑥本契約上生じた事故等については、すべて受託者において処理する。
- ⑦受託者は委託者の書面による承諾を得ずに本契約によって生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。
- ⑧受託者は委託者の書面による承諾を得ずに業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- ⑨検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、受託者が直接雇用契約を締結した者であり、各装置に熟知し、役務で提供するために必要な専門知識を有する者で、その責任者は、昇降機検査資格者であること。また、定期検査については、二人以上の技術員で行うこと。

9. 対象昇降機設置場所一覧表

所在地	住宅名	台数	竣工検査
大和郡山市新町 247 番地 3	市営片桐東団地 C 棟	1	平成 29 年 3 月

■点検内容

区分	点検項目	点検内容	技術者による点検	遠隔点検
かご内				
1	乗場ボタン及び表示灯	①乗場ボタンの動作の良否を点検する。	○	○
		②表示灯の玉切れの有無を点検する。	○	
		③取付け状態の良否を点検する。	○	
	運転状態	①乗り心地、着床段差等の運転状態の良否を点検する。	○	○
	かご室の周壁、天井及び床	①磨耗、さび、腐食等の有無を点検する。	○	
	かごの戸及び敷居	①ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無を点検する。	○	
		②取付けの良否及び戸の隙間の適否を点検する。	○	
	かご操作盤及び位置表示灯	①動作の良否を点検する。	○	○
		②取付けの良否を点検する。	○	
	照明	①点灯状態の良否を点検する。	○	○
	停止スイッチ	①作動の良否を点検する。	○	
注意銘板の表示	①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する。	○		
各階強制停止装置	①作動の良否を点検する。	○		
かご床先と昇降路壁の水平距離	①出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁(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する。	○		
かご運転装置	①機能の良否を点検する。	○		
2	外部への連絡装置 インターホン	①呼出し及び通話の良否を点検する。	○	
		②バッテリー診断。	○	○
3	停電灯装置	①点灯状態の良否を点検する。	○	○
		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事を確認する。	○	
4	救出装置	①動作の良否を点検する。	○	
5	遠隔監視システム	①動作の良否を点検する。	○	○

かご上部

1	かご上の外観	①汚れの有無を点検する。	○	
2	戸の開閉装置 オペレーター	①戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。	○	○
		②開閉機構の取付け状態の良否を点検する。	○	
		③軸受けの音及び温度の異常の有無を点検する。	○	
	かご戸のスイッチ	①取付け状態の良否を点検する。	○	
		②作動の良否を点検する。	○	○
	戸閉め安全装置	①戸の反転動作機能などの作動状態の良否を点検する。	○	
3	ガイドシュー	①取付け状態の良否及び磨耗の有無を点検する。	○	
4	給油器	①給油機能の異常の有無を点検する。	○	
		②油量の適否を点検する。	○	
5	リミットスイッチ	①取付け状態の良否を点検する。	○	
	着床装置	①動作の良否を点検する。	○	
6	かご上安全スイッチ及び運転装置	①作動の良否を点検する。	○	

区分	点検項目	点検内容	技術者による点検	遠隔点検
昇降路				
1	昇降路内配線	①ケーブルの取付け状態の良否を点検する。	○	
		②昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	○	
	昇降路	①各出入り口敷居下部の保護板の取付け状態の良否を点検する。	○	
		②エレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	○	
		③昇降路のき裂及び損傷の有無を点検する。	○	
		④地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器等と接触しない措置が施されていることを確認する。	○	
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する。	○		
	②さび、変形、磨耗等の有無を点検する。	○		
2	制御盤	①動作の良否を点検する。	○	○
		②端子の緩みの有無を点検する。	○	
		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	○	
		④主開閉器の操作及び動作の良否を点検する。	○	
		⑤制御盤カバースイッチの動作の良否を点検する。	○	
3	主索(平形ロープ)	①破断、磨耗及び傷の有無を点検し、平形ロープ専用診断装置にて、基準に適合していることを確認する。	○	
		②取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無を点検する。	○	
		③全ての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	○	
4	調速機ロープ用及びその他張り車	①走行中に、音に異常がないことを確認する。	○	
		②ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	○	
	調速機ロープ	①破断、磨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する。	○	
		②取付け状態の良否を点検する。	○	
5	頂部安全距離確保スイッチ	①動作させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できる事を確認する。	○	
	上部リミットスイッチ	①取付け状態の良否を点検する。	○	
		②作動の良否を点検する。	○	○
6	はかり装置	①動作した場合に警報を発生し、かつ、戸が閉まらないことを確認する。	○	
7	つり合いおもり	①取付け状態の良否を点検する。	○	
	かごつり車及びおもりつり車	①回転時に軸受けの音及び振動の異常の有無を点検する。	○	
		②ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	○	
	③取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	○		
	つり合いロープ(鎖)及び取付け部	①取付け状態の良否及びさび、磨耗、破断等の有無を点検する。	○	
8	巻上機(マシン)	①回転時に軸受けの音及び振動の有無を点検する。	○	
		②綱車のひび割れ、シーブ面の磨耗及びロープスリップの有無を点検する。	○	
	電磁ブレーキ	①動作の良否を点検する。	○	○
		②スリップの異常の有無を点検する。	○	○
		③ディスクブレーキの動作の良否を点検する。	○	
	電動機(モーター)	①運転状態の良否を点検する。	○	○
		②振動、音及び温度の異常の有無を点検する。	○	○
	かご速度検出器	①取付け状態の良否を点検する。	○	
		②正しく機能していることを点検する。	○	
	ブレーキ開放装置	①機能の良否を点検する。	○	

区分	点検項目	点検内容	技術者による点検	遠隔点検
----	------	------	----------	------

出入り口

1	ドアインターロック	①動作の良否を点検する。	○	○
		②取付け状態の良否を点検する。	○	
2	ドアクローザ	①ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常が無いことを確認する。	○	
	ハンガーローラ及び連動ロープ	①取付け状態及び作動の良否を点検する。	○	
		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する。	○	
	ドアレール	①取付け状態の良否を点検する。	○	
		②磨耗及びさびの有無を点検する。	○	
非常解錠装置	①解錠に支障が無いことを確認する。	○		
乗場の戸及び敷居	①ドアシュー及び敷居溝の磨耗の有無を点検する。	○		
	②取付けの良否及び戸の隙間の適否を点検する。	○		

ピット

1	環境状態	①漏水の有無を点検する。	○	
		②汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無を点検する。	○	
	移動ケーブル	①かごの運行時に、揺れ及びねじれに異常のないことを確認する。	○	
2	非常止め装置	②取付け状態の良否及び損傷の有無を点検する。	○	
		①取付け状態の良否を点検する。	○	
3	緩衝器	②非常止め試験を行い、異常のない事を確認する。	○	
		①取付け状態の良否を点検する。	○	
		②スプリング又はブランジャーのさびの有無を点検する。	○	
4	調速機(ガバナー)	③作動油の油量の適否を点検する。	○	
		①音及び振動の有無を点検する。	○	
		②ロープ溝の磨耗の有無を点検する。	○	
		③過速スイッチ及びキャッチの動作速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認する。	○	
5	④ピット床との隙間の適否を点検する。	○		
	終端階強制減速装置	①作動の良否を点検する。	○	
	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する。	○	
②作動の良否を点検する。		○	○	
6	底部安全距離確保スイッチ	①動作させた場合に、底部安全距離が規定値以上確保できる事を確認する。	○	
		つり合いおもり底部隙間	①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する。	○

オプション

1	専用操作盤	①取付け状態の良否を点検する。	○	
		②動作の良否を点検する。	○	
2	鏡及び手すり	①取付けの良否を点検する。	○	
		光電装置(ライトレイ)	①作動の良否を点検する。	○
3	オートアナウンス装置	①動作の良否を点検する。	○	
4	地震時管制運転装置	①動作の良否を点検する。	○	
	火災時管制運転装置	①動作の良否を点検する。	○	
	停電時自動着床装置	①動作の良否を点検する。	○	

■修理範囲

区分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目
1.機器類		
	制御盤	リレー取替
		制御ボード取替
		ドライブユニット取替
		バッテリー取替
	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替
	電動機・巻上機	電動機・巻上機取替
		パルスピックアップ取替
2.かご		
	照明装置	蛍光灯機器
		蛍光灯
	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
		ドアガイドシュー
		スイッチ取替
		駆動ロープ(ベルト)取替
	戸閉め安全装置	コード取替
	スイッチ取替	
3.かご上		
	戸の開閉装置	ドアモーター
		パルスピックアップ取替
		駆動ベルト取替
	上部ガイドシュー	ガイドシュー取替
	かご上機器	各安全スイッチ
		かご上制御盤(ドア制御基盤)
		着床センサー取替
換気扇・ファン		
4.乗場		
	乗場の戸	ハンガーローラ取替
		ドアガイドシュー
		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
5.昇降路・ピット		
	主索(主平形ロープ)	平形ロープ取替
	调速機ロープ	调速機ロープ切り詰め・取替
	下部ガイドシュー	ガイドシュー取替
	かごつり車	かご下つり車取替
	緩衝器	緩衝器オイル
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
6.付加装置		
	遠隔装置	遠隔監視装置
		遠隔点検装置
	管制装置	地震管制装置
		停電時最寄階停止装置
		停電時最寄階停止装置バッテリー
		火災管制装置