

大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務（グループ2） 入札説明書

1. 業務名	大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務(グループ2)
2. 業務場所	大和郡山市南郡山町地内 他
3. 業務期間	着手： 令和5年6月1日 完了： 令和8年5月31日 までの36ヵ月(3年)とする
4. 仕様内容	別紙仕様書のとおり
5. 開札日時	令和5年4月14日(金) 10:15
6. 開札場所	大和郡山市中央公民館 2階 研修室1
7. 入札書提示額	入札書記載額は、委託期間(36ヵ月)内における委託料総額を36月で除した額(1ヶ月分の委託料)に消費税相当額を除いた額を記載すること。 入札金額に消費税相当額を加算した金額を契約金額とする。
8. 長期継続契約に関する事項	当入札による委託契約は地方自治法第234条の3及び同法施行令第167条の17及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項により長期継続契約とします。 よって契約の締結日の属する年度の翌年度以降に大和郡山市の歳入歳出予算において、委託料が減額または削除されたときは、契約の変更または解除できるものとし、当該解除にかかる損害賠償を大和郡山市に対してできないものとしします。
9. 入札説明書を交付する場所及び問い合わせ先	大和郡山市中央公民館 電話0743-53-5350 入札説明書等はHP上でダウンロードすること。
10. 質疑事項	当該仕様に対する質疑は、下記の期日までに電子メールでのみ受け付けます。 なお、質疑の回答については大和郡山市の審査の結果、当入札への参加資格を得た方へのみ行います。  質問締切日時 令和5年3月30日(木) 17:00 質疑先 9に同じ 受付メールアドレス <a href="mailto:TYUO@city.yamatokoriyama.lg.jp">TYUO@city.yamatokoriyama.lg.jp</a> 回答予定日 令和5年4月3日(月) 17:00 回答場所 <a href="https://www.city.yamatokoriyama.lg.jp/soshiki/nyusatsu_keiyaku/1/12810.html">https://www.city.yamatokoriyama.lg.jp/soshiki/nyusatsu_keiyaku/1/12810.html</a>

11. 入札参加資格	<p>入札参加者は、次のすべての要件を満たしていること。</p> <p>(1) 再委託することなく、当該業務を直接履行できる者。</p> <p>(2) 業務の履行にあたって次のいずれかの資格を有する技術者を従事させることができること。  ア 一級建築士又は二級建築士  イ 昇降機検査資格者</p> <p>(3) 入札公告日から過去2年間に官公庁とエレベーター保守点検に関する業務を締結し、誠実に履行している実績を有する者。(別添様式にて実績表提出)</p> <p>(4) 上記(3)の契約内容において直接業務履行する保守点検総台数が20台以上有すること。</p> <p>(5) 事故発生時、緊急対応が必要な場合に対応可能な体制が整備されていること。</p> <p>(6) 国税の滞納のない者であること。(加えて市内に本店支店を有する事業者にあつては当市の市民税の滞納のない者であること。)国税及び当市の市税を滞納していない者であること。</p> <p>(7) 地方自治法施行令第167条の4の規定により一般競争入札への参加を排除されていない者であること。</p> <p>(8) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更正手続開始の申立がなされていない者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立がなされている者(会社更生法にあつては更正手続開始の決定、民事再生法にあつては再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと等、経営状態が著しく不健全である者でないこと。</p> <p>(9) 下記の暴力団等排除措置要件に該当していない者。  ①代表役員等若しくは一般役員等が、暴力団の関係者であると認められる、又は暴力団関係者が資格者の経営に実質的に関与していると認められる。  ②代表役員等又は一般役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用するなどしていると認められる。  ③代表役員等又は一般役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人、組合等に資金その他の財産上の利益を提供しており、又はこれらに便宜を供与するなどして積極的に暴力団の維持運営に協力若しくは関与していると認められる。  ④代表役員等又は一般役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる。  ⑤代表役員等又は一般役員等が、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められ、若しくは④に該当することとなる法人、組合等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められる。</p>
12. 入札参加資格の確認方法	<p>この入札に参加を希望する者は、11に掲げる入札参加資格を有することの確認を受けるため、条件付一般競争入札参加申請書(以下「申請書」という。)及び暴力団に関与のない旨等の誓約書兼承諾書(以下「誓約書兼承諾書」という。)、及び下記③から⑥に記載される書類を提出しなければならない。</p> <p>ただし、大和郡山市の「物品購入・委託業務等業者登録」のある者は、下記の④から⑥の書類の提出を省略することができる。</p> <p>なお、期限までに規定の書類を提出しない者又は入札参加資格がないと認められた者は、この一般競争入札に参加することができない。</p> <p>(1) 提出書類</p> <p>① 一般競争入札参加申請書</p> <p>② 暴力団に関与のない旨等の誓約書兼承諾書</p> <p>③ 昇降機保守点検業務契約台数実績表(官公庁対象)</p> <p>④ 法人登記の登記事項証明書(写し可)</p> <p>⑤ 印鑑証明書(写し可)</p> <p>⑥ 納税証明書(写し可)</p> <p>※市内に本店支店を有する事業者は当市発行の納税証明書(前年度分)も提出すること。</p> <p>(④～⑥は大和郡山市の物品購入・委託業務等業者登録済の場合不要)</p> <p>(2) 提出期間 令和5年3月17日(金) から 令和5年3月30日(木) 17:00まで</p>

<p>12. 入札参加資格の確認方法つき</p>	<p>(3)提出場所 〒639-1007 大和郡山市南郡山町529番地1 大和郡山市中央公民館</p> <p>(4)提出方法 持参又は郵送によること。なお郵送については消印有効</p> <p>(5)入札参加資格の確認</p> <p>申請書及び確認資料の提出のあった者(以下「申請者」という。)には、令和5年3月31日までに次に掲げる事項を記載した結果確認通知書を発送する。</p> <p>ア 入札参加資格を有すると認められた者にあつては、入札参加資格がある旨</p> <p>イ 入札参加資格を有しないと認められた者にあつては、入札参加資格がない旨及びその理由</p> <p>ウ 入札参加資格の確認通知書において、入札保証金の納付が必要とされた者は、市の指定する日までに入札保証金を支払わなければ失格となり、入札に参加できない。</p> <p>(6)その他</p> <p>ア 申請書及び確認資料の作成及び提出にかかる費用は申請者の負担とする。</p> <p>イ 市長は、提出された申請書及び確認資料を入札参加資格の確認以外に申請者に無断で使用しない。</p> <p>ウ 提出された申請書及び確認資料は返却しない。</p>
<p>13.入札手続等</p>	<p>(1)入札保証金 免除</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>(入札保証金免除規定)</p> <p>大和郡山市契約規則(抄)</p> <p>第6条 第4条第1項の規定による入札保証金は、次の各号に掲げる場合においてその全部又は一部を免除することができる。</p> <p>(1)一般競争入札に参加しようとする者が保険会社との間に、本市を被保険者とする入札保証保険契約を締結したとき。</p> <p>(2)令第167条の5に規定する資格を有する者で、過去2年間に本市又は他の官公庁と種類及び規模をほぼ同じくする契約を数回以上にわたって締結し、かつ、これらをすべて誠実に履行した者について、その者が契約を締結しないこととなるおそれがないと認められるとき。</p> </div> <p>(2)契約保証金 要</p> <p>大和郡山市契約規則第21条に規定する契約保証金(契約額に12月を乗じた額の10%以上)を支払わなければならない。</p> <p>※ただし、同規則第22条に該当する者はこれを免除とする。</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>(契約保証金免除規定)</p> <p>大和郡山市契約規則(抄)</p> <p>第22条 前条第1項の規定による契約保証金は、次に掲げる場合においてその全部又は一部を免除することができる。</p> <p>(1)契約の相手方が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。</p> <p style="text-align: center;">(省略)</p> <p>(3)競争入札に参加する資格を有する者と契約を締結する場合において、その者が過去2年間に本市又は他の官公庁と種類及び規模をほぼ同じくする契約を数回以上にわたって締結し、これらをすべて誠実に履行しかつ契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるとき。</p> <p style="text-align: center;">(省略)</p> </div> <p>(3)契約書作成の要否 要</p>

14.入札書の提出	<p>ア 提出期限 令和5年4月13日(木) 17:00まで <b>(必着)</b></p> <p>イ 提出方法 書留郵便で郵送すること。</p> <p>ウ 提出先 12(3)に同じ</p>
15.入札上の注意	<p>① 別添の入札書を使用してください。</p> <p>② (入札の基本的事項)</p> <p>1 入札参加者は、地方自治法、大和郡山市契約規則、その他関係法令及び仕様書その他契約に必要な条件を承諾のうえ、入札すること。</p> <p>(公正な入札の確保)</p> <p>2 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に抵触する行為を行ってはなりません。</p> <p>(入札書記載価格)</p> <p>3 入札書には、<u>消費税抜きの金額</u>を記入してください。なお、落札金額に消費税を含めた金額を契約金額とします。</p> <p>(入札書の金額の数字と記載事項の訂正)</p> <p>4 入札書に記入する数字は、アラビア数字を用い、数字の前には¥(円記号)を記入してください。なお、記載事項を訂正するときは、誤字に二重線を引き、上部に正書し、使用印を押印すること。ただし金額の訂正は認められません。また、郵送後の条件付一般競争入札参加申請書、入札書及びその他必要書類の記載事項の訂正は一切認めません。</p> <p>(入札の辞退)</p> <p>5 郵便入札において、入札を辞退する場合は開札の全日までに辞退届を市長に提出すること。また、入札書等の郵送後においても、開札日の前日までは入札辞退を認めます。この場合、入札を辞退する者は辞退届を市長に提出すること。辞退届を提出して入札を辞退した場合においても、これを理由に指名等について何ら不利益な取扱いを受けることはありません。</p> <p>(入札執行回数)</p> <p>6 入札執行回数は1回とします。</p> <p>(入札書等の提出方法)</p> <p>7 当該郵便入札に参加する者は、入札書に記名押印し、大和郡山市が指定する記載方法の封筒へ封入し、指定された入札書の郵送到達期限までに書留郵便により、指定の宛先まで郵送すること。提出された入札書等は、書換え、引換え又は撤回することはできません。</p> <p>(無効の郵便入札)</p> <p>8 次の各号のいずれかに該当する入札は無効とします。この場合、無効とした入札書等は返却しません。</p> <p>(1) 市長が定める入札条件に違反した入札</p> <p>(2) 入札書に記名押印のない入札</p> <p>(3) 入札書、郵送用封筒、その他必要書類の数字又は文字の誤脱等により必要な事項を確認できない入札</p> <p>(4) 同一の入札参加者が2通以上の入札書を提出した入札</p> <p>(5) 直接入札担当課に持参するなど郵便入札の方法によらない入札</p> <p>(6) 期限までに到達しなかった入札書又は必要書類が同封されていない入札</p> <p>(7) 書留郵便以外の方法による入札</p> <p>(8) 入札書以外のもの(金額の透視を防ぐために使用される紙等を除く)が同封された入札</p> <p>(9) 談合その他不正な行為によって行われたと認められる入札</p> <p>(10) その他、指示した条件に違反すると認められる入札</p>

15.入札上の注意  
つづき

③ (開札)

9

(1)開札は、市職員による開札事務従事者、当該入札事務に関係のない職員及び開札立会人により執行します。

(2)開札の結果、落札となるべき同価格の入札をした者が2人以上あるときは、その時点で開札立会人にくじを引かせて落札者を決定します。この場合、開札立会人がくじを引かない場合は、代わりに当該入札事務に関係のない職員にくじを引かせます。

(3)開札の立ち会いを希望する入札者は、開札日の前日(大和郡山市庁舎の休日の場合はその前日)の正午までに電子メールで申し込みをすること。

(入札の延期、中止及び取消)

10 郵便入札において郵便事情等により事故が発生した時、又は不正な行為等により、必要があると認めるときは、入札の延期、中止又は取消とします。

(落札者の決定)

11 予定価格以下で、最低の価格をもって入札した者を落札者とします。落札者を決定した場合は、速やかに当該落札者に通知し、入札結果をホームページ上に掲載します。

④ 入札書を提出する封筒の記載方法

入札書は下図のように封書に記載して封入し、割印を押印のうえ提出してください。

The diagram shows a bid envelope with the following content:

- Top Left:** 書留郵便相当額 (Registered Mail Equivalent)
- Address:** 〒 639-1007  
奈良県大和郡山市南郡山町529番地1  
大和郡山市中央公民館内
- Recipient:** 大和郡山市長 上田 清 様
- Table:**

条件付一般競争入札 入札書在中	
入札件名	和郡山市管理施設昇降機保守点検業務(グループ)
委託場所	大和郡山市南郡山町地内 他
開札年月日	令和5年4月14日(金) 10:15
商号	株式会社 ●●●●
代表者名	代表取締役 ■■■■
連絡先	連絡先電話番号
担当者名	▲▲▲▲
- Bottom:** Three circular seal marks (印) are shown along the bottom edge of the envelope.

※中の記載金額が、透けて見えないように封入してください。

切り取って封筒にお貼りください。

〒 639-1007

奈良県大和郡山市南郡山町529番地1  
大和郡山市中央公民館内

大和郡山市長 上田 清 様

条件付一般競争入札 入札書在中

入札件名	和郡山市管理施設昇降機保守点検業務(グループ)		
委託場所	大和郡山市南郡山町地内 他		
開札年月日	令和5年4月14日(金)	開札時間	10:15
代表者名			
連絡先			
担当者名			

⑤ 入札書の記載方法

別添の入札書の様式をご利用ください。

入札書記載例

入 札 書

「¥」を記載

- 1 件 名 大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務(グループ2)
- 2 業務場所 大和郡山市高田町地内 他
- 3 入札金額 

		¥	○	○	○	○	○	○	円
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---

大和郡山市契約規則により上記のとおり入札いたします。

日付を記載

大和郡山市長 上田 清 様

令和 年 月 日

住所・入札業者名・代理者名(代理人名)を記載のうえ、代表者印もしくは代理人印を押印

住所

商号又は名称

代表者氏名

代理人氏名

印

印

印

# 入札書

1 件名 大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務（グループ2）

2 業務場所 大和郡山市南郡山町地内 他

3 入札金額

								円
--	--	--	--	--	--	--	--	---

大和郡山市契約規則により上記のとおり入札いたします。

大和郡山市長 上田 清 様

令和 年 月 日

住所 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

商号又は名称 \_\_\_\_\_ 印

代表者氏名 \_\_\_\_\_ 印

代理人氏名 \_\_\_\_\_ 印

# 入札書記載例

## 入 札 書

「¥」を記載

1 件 名 大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務（グループ2）

2 業務場所 大和郡山市南郡山町地内 他

3 入札金額

		¥	○	○	○	○	○	円
--	--	---	---	---	---	---	---	---

大和郡山市契約規則により上記のとおり入札いたします。

日付を記載

大和郡山市長 上 田 清 様

令和 年 月 日

住所・入札業者名・代理者名  
(代理人名)を記載のうえ、代  
表者印もしくは代理人印を押  
印

住所

商号又は名称

代表者氏名

代理人氏名

印

印

印



## 大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務（グループ2） 仕様書

本業務は、大和郡山市管理施設（中央公民館、郡山南中学校、総合公園、社会福祉会館、老人福祉センター）に設置された昇降機施設を本仕様書および関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に昇降機施設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 大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務（グループ2）

### 2. 保守点検期間

令和5年6月1日から令和8年5月31日まで（36ヶ月間）

※本件は地方自治法第234条の3の規定による長期継続契約である。よって本件の契約締結日の翌年度以降の発注者の予算において、当該予算が減額または削除された場合は、発注者は翌年度以降の契約変更または解除をすることができる。

### 3. 一般事項

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。

業務場所、対象設備、契約種別については、施設一覧表を参照。

### 4. 各施設の業務詳細 施設詳細仕様を参照

### 5. 支払い条件

- ① 年4回払いとする。（4月分～6月分、7月分～9月分、10月分～12月分、1月分～3月分）
- ② 請負業者の適切な請求より30日以内に支払うものとする。

### 6. その他

- ① 本業務履行にあたって関係法令を遵守すること。
- ② 本業務は第三者に再委託することは禁止する。
- ③ 本仕様書に定めのない事項に疑義が生じたときは、発注者と受注者の双方が協議のうえ決定するものとする。
- ④ 現場確認等を希望の場合は、各施設担当者と調整のうえ、おこなってください。

# 施設詳細仕様

# 大和郡山市中央公民館エレベーター設備保守業務 仕様書

## 1 名称

大和郡山市中央公民館エレベーター設備保守業務

## 2 場所

奈良県大和郡山市南郡山町529番地1

## 3 期間

令和5年6月1日から令和8年5月31日まで（36ヵ月）

本件は地方自治法第234条の3の規定による長期継続契約である。よって本件の契約締結日の属する年度の翌年度以降の発注者の予算において、当該予算が減額または削除された場合は、発注者は翌年度以降の契約変更または解除をすることができる。

## 4 契約の種類

フルメンテナンス契約

## 5 保守の対象となるエレベーター設備

別紙第1のとおり

## 6 作業内容

### (1) 定期点検等及び保守

①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官庁営繕部監修」に準じて行うものとする。

②対象機器について常に良好な状態を保つために技術員により指定周期で点検（各器の注油及び清掃並びに簡単な調整を含む）を行い、報告書を提出すること。

### (2) 定期検査

建築基準法第12条に基づく定期検査を行い、特定行政庁に報告すること。

### (3) 定期整備

稼動頻度などの稼働データを考慮した適切な保守契約及び定期点検の結果により機器の性能維持に必要と判断される場合は、技術員を派遣し、請負者の負担で直ちに調整または修理、部品の取替を的確に行うこと。

### (4) 緊急対応業務

ア 不時の障害発生又は、発注者の要請があった場合には、速やかに技術員を派遣し修理調整を行う。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。

イ 請負者は、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際は、その都度新しい体制表を提出すること。

ウ 技術員は緊急時対応に備え24時間対応可能とすること。

## 7 使用部品類

- (1) 当該業務に使用する交換部品類は、製造者の規格品又は J I S 規格品の品質良好なものを使用し（潤滑油類は、製造者の推奨する適正な調合のものを使用するものとする。）、緊急時でも速やかに昇降機を復旧するために、交換用部品、消耗品等を合理的に必要な量を確保すること。
- (2) 発注者は請負者に対し部品等の確保状況について、説明及び確認を求めることができる。

## 8 技術資料と技術員の条件

請負者は、契約業務を確実に履行し、機器を常に良好な状態に保つために以下のことを遵守する。

### (1) 技術資料

技術員が業務を実施するために使用する当該機種保守技術資料を保有し、発注者の要求に応じて、速やかにこの資料の提示と具体的な説明をすること。

### (2) 技術員の条件

検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、請負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。

### (3) 技術員一覧表

当該物件を担当する全技術員の主な担当実績（担当機種、経験年数）、教育記録（確立した教育プログラム）、責任者の場合は昇降機検査資格証番号を網羅した一覧表を発注者の要求に応じて、速やかに提示しなければならない。この際、発注者は請負者に対し実施している教育プログラム等の説明を求めることができる。

## 9 計測データ等の記録と管理

請負者は安全確保のため、エレベーターの種類に応じた点検・整備における計測値、調整値又は判定結果、並びに当該判定の根拠となる判定値等の資料及び修理の記録を保管するとともに、計測値等について以下のとおり適宜の措置を執ること。

### (1) 計測データ

請負者は、定期点検及び定期検査の際の運転状態及び特性を把握し、性能基準が保持されていることを明確にするため、発注者の求めに応じ、点検・整備等における計測値、調整値データあるいは判定結果や修理記録を提出し、その内容につき具体的に説明すること。また定期検査の際に下記のデータを計測し発注者に報告すること。

- ①無負荷速度（上昇・下降）
- ②着床誤差（上昇・下降）
- ③回路絶縁（電源・電動機・制御・信号・照明）
- ④調速機（スイッチ・キャッチ）
- ⑤ブレーキ寸法（コアストローク・スプリングの長さ）
- ⑥ロープ（主ロープのピットクリアランス・調速機のテンションークリアランス・コンペンクリアランス）
- ⑦ドア動作寸法（セフティー・かごドアスイッチ）

## (2) 故障データ

故障等の不具合について再発を防止し、以後の点検及び保守の参考にするため、請負者は、発注者の求めに応じ、故障原因及び問題点を解決するためにとった処置内容を報告するとともに、その記録を保管すること。

また、当該記録及び故障データは、発注者の求めに応じ提出すること。

## (3) 契約内整備実績及び次年度整備計画

請負者は、フルメンテナンス契約の目的及び仕様に従い、行った当年度の契約内整備実績を契約期間満了1か月前までに、また、契約終了年度以降の整備計画案を契約期間満了2か月前までにそれぞれ発注者に提出し、その内容につき具体的に説明すること。

## 10 業務実施に関する報告書

発注者は、本仕様書の履行状況につき、以下の事由により疑義が生じた場合は、請負者に対して速やかに書面をもって、その理由を報告させることができる。

- ① 同一機種が同様の故障を繰り返した場合。
- ② 本仕様書に記載している内容の資料や説明に具体性、合理性が欠けた場合。
- ③ 虚偽の記載、説明や報告があった場合。

## 11 一般的事項

- (1) 請負者は、あらかじめ当該物件の担当技術員の所在地及び担当する拠点を明らかにし、作業工程表及び技術員名簿を提出し、その承認を受ける。
- (2) 定期点検等及び保守業務の実施日・時間帯については発注者の承諾を得て行うこと。
- (3) 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。
- (4) 作業に当たっては、担当係官の指示に従う。
- (5) 作業終了後は、速やかに担当係官の検査を受け、その指示に従う。
- (6) 作業完了後は、速やかに作業完了報告書を提出する。
- (7) 本契約上生じた事故等については、すべて請負者において処理する。
- (8) 本契約において疑義が生じた場合には、双方で協議する。
- (9) 請負者は発注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。
- (10) 請負者は発注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。

(別紙第1)

保守の対象となるエレベーター設備

1 設置場所

奈良県大和郡山市南郡山町529番地1

2 製造メーカー・機種・型式等

製造メーカー名	機種・型式	設置年	駆動方式	用途	定員(人)	速度(m/分)	停止階床	付加装置
日本エレベーター製造(株) 製 1台	VFIII P11-CO-60	1999	ロープ式	乗用	11	60	4階	※

※ 付加装置

地震時管制運転装置

火災時管制運転装置

停電時自動着床装置

音声合成装置

車いす使用

## 大和郡山市立郡山南中学校昇降機 保守点検業務仕様書

以下に掲げる大和郡山市立郡山南中学校昇降機保守点検業務については、本仕様書の内容に基づき、業務を行うものとする。

### 1 名称

大和郡山市管理施設昇降機保守点検業務 その2

### 2 対象昇降機の所在、台数および設備

別紙のとおり

### 3 期間

令和5年6月1日から令和8年5月31日まで（36ヶ月）

なお本件は地方自治法第234条の3の規定による長期継続契約である。よって本件の契約締結日の属する年度の翌年度以降の発注者の予算において、当該予算が減額又は削除された場合は、発注者は翌年度以降の契約を変更又は解除することができる。

### 4 契約の種類

POG契約

### 5 作業内容

#### (1) 定期点検等及び保守

- ① 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務仕様書」（最新年次のものとする）の「エレベーター」に関する節において掲載される表（ロープ式エレベーター）の該当項目について、同表記載の点検項目、点検内容、周期及び備考に従って点検・保守を行い、報告書を提出すること。
- ② 対象機器の次の箇所について、常に良好な状態を保つために、技術員により指定周期で点検を行い、報告書を提出すること。ただし、対象エレベーターに点検対象の装置及び機能がある場合に限る。
  - ・ 運転状態関係
    - 1 かごの走行状態
    - 2 かごとのりばの段差
    - 3 戸の開閉状態
    - 4 戸閉め安全装置
  - ・ 機械室関係
    - 5 機械室の照明・換気・設備
    - 6 制御盤
    - 7 電動機・巻上機
    - 8 階床選択機
    - 9 調速機
    - 10 ブレーキ

- ・かご関係
  - 1 1 かご室の周壁、天井及び床、照明、ファン
  - 1 2 停電灯装置
  - 1 3 インターホン
  - 1 4 かご操作盤、かご位置表示灯
  - 1 5 かご戸及びしきい
  - 1 6 かご上環境
  - 1 7 かごのガイドシュー
  - 1 8 非常止め装置
  - 1 9 かご戸のスイッチ
  - 2 0 戸の開閉装置
- ・昇降路・ピット環境
  - 2 1 昇降路
  - 2 2 ピット環境
  - 2 3 ガイドレール・ブラケット
  - 2 4 メインロープ
  - 2 5 調速機ロープ
  - 2 6 リミットスイッチ
  - 2 7 つり合いおもり
  - 2 8 移動ケーブル
  - 2 9 緩衝器
  - 3 0 張り車
- ・のりば関係
  - 3 1 のりば戸及びしきい
  - 3 2 のりば戸のインターロック・スイッチ
  - 3 3 のりばインジケーター
  - 3 4 のりば位置表示灯
- ・負荷装置
  - 3 5 地震時管制運転装置
  - 3 6 特殊ドアセイフティー
- ・その他
  - 3 7 警告ラベルステッカー

## (2) 定期検査

1年ごとに1回、技術員を派遣し、建築基準法第12条第2項に基づく定期検査を行い、特定行政庁に報告すること。

## (3) 定期整備

稼働頻度などの稼働データを考慮した適切な保守契約及び定期点検の結果により、機器の性能維持のために修理が必要と判断される場合は、報告書を提出すること。



また、発注者の負担によって修理あるいは部品の取替が必要であると認められた場合は、発注者にその旨を申し出て施工すること。

#### (4) 部品及び機器の修理・取替・調整

①以下の部品について、通常使用により消耗した場合は、定期点検等において修理、取替、調整を行うこと。ただし、対象エレベーターにおいて使用されている物に限る。

- ・コントローラ用コンタクト類
- ・カーボン・ブラッシュ類
- ・ヒューズ類
- ・リード線類
- ・ランプ類
- ・グラウンド・パッキング

②点検時に使用するウエス、点検用油脂類（ギヤオイルを除く）、グリスは受注者の負担とする。

#### (5) 緊急対応業務

① 不時の障害発生又は、発注者の要請があった場合には、速やかに技術員を派遣し、修理調整を行う。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。

② 請負者は、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際は、その都度新しい体制表を提出すること。

③ 技術員は、緊急時対応に備え24時間対応可能とすること。

#### (6) 遠隔監視

エレベーターの運転状態について、遠隔監視装置により以下の状況を監視し、報告書を提出すること。

- 1 閉じ込め故障
- 2 起動不能
- 3 扉開閉異常
- 4 安全装置作動
- 5 電源異常
- 6 基準設定値頻度以上（着床不良、戸反転等）
- 7 その他運転について異常と認められる状態

### 6 使用部品

① 当該業務に使用する交換部品類は、製造者の規格品又はJIS規格品の品質良好なもの（潤滑油類は、製造者の推奨する適正な調合のなされたもの）を使用し、緊急時でも速やかに昇降機を復旧するために合理的に必要な量の交換用部品及び消耗品等を確保すること。

② 発注者は請負者に対し部品等の確保状況について、説明及び確認を求めることができる。

## 7 技術資料と技術員の条件

請負者は、契約事務を確実に履行し、機器を常に良好な状態に保つために以下のことを遵守すること。

### (1) 技術資料

技術員が業務を実施するために使用する当該機種の保守技術資料を保有し、発注者の要求に応じて、速やかにこの資料の提示と具体的な説明を行うこと。

### (2) 技術員の条件

検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、請負者が直接雇用契約を締結した者であり、各装置に熟知し、役務を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、定期検査は二人以上の技術員で行うこと。

### (3) 技術員一覧表

当該物件を担当する全技術員の主な担当実績（担当機種、経験年数）、教育記録（確立した教育プログラム）、責任者の場合は昇降機検査資格証番号を網羅した一覧表を発注者の要求に応じて、速やかに提示しなければならない。この際、発注者は請負者に対し実施している教育プログラム等の説明を求めることができる。

## 8 計測データ等の記録及び管理

請負者は、安全確保のため、エレベーターの種類に応じた点検・整備における計測値、調整値又は判定結果、並びに当該判定の根拠となる判定値等の資料及び修理の記録を保管するとともに、計測値等について以下のとおり適宜の措置を執ること。

### (1) 計測データ

請負者は、定期点検及び定期検査の際の運転状態及び特性を把握し、性能基準が保持されていることを明確にするため、発注者の求めに応じ、点検・整備等における計測値、調整値データあるいは判定結果や修理記録を提出し、その内容につき具体的に説明すること。また、定期検査の際に下記のデータを計測し発注者に報告すること。

- 1 無負荷速度（上昇・下降）
- 2 回路絶縁（電源・電動機・制御・信号・照明）
- 3 調速機（スイッチ・キャッチ）
- 4 ブレーキ寸法（コアストローク・スプリング長さ）
- 5 ロープ（主ロープのピットクリアランス・調速機のテンションークリアランス・コンペンクリアランス）
- 6 ドア動作寸法（セーフティー・かごドアスイッチ）

### (2) 故障データ

故障等の不具合について再発を防止し、以後の点検及び保守の参考にするため、請負者は、発注者の求めに応じ、故障原因及び問題点を解決するためにとった処置内容を報告するとともに、その記録を保管すること。

また、当該記録及び故障データは、発注者の求めに応じ提出すること。

## 9 業務実施に関する報告書

発注者は、本仕様書の履行状況につき、以下の事由により疑義が生じた場合は、請負者に対して速やかに書面をもって、その理由を報告させることができる。

- ① 同一機種が同様の故障を繰り返した場合。
- ② 本仕様書に記載している内容の資料や説明に、具体性・合理性が欠けた場合。
- ③ 虚偽の記載、説明や報告があった場合。

## 10 委託料の請求

- (1) 委託料の支払いは年4回払いとし、受注者は3ヶ月毎に請求するものとする。
- (2) 請求書は対象昇降機毎に作成するものとする。ただし発注者が認めた場合は、昇降機毎の内訳書を添付の上、各昇降機の請求額を合算した金額で請求することができる。

## 11 一般的事項

- (1) 請負者は、あらかじめ当該物件の担当技術員の所在地及び担当する拠点を明らかにし、作業工程表及び技術員名簿を提出し、その承認を受ける。
- (2) 定期点検等及び保守業務の実施時間帯については、60分以上の運転停止を伴う作業は設置施設の休館日等に行うこと。
- (3) 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。
- (4) 作業に当たっては、担当係官の指示に従う。
- (5) 作業終了後は、速やかに担当係官の検査を受け、その指示に従う。
- (6) 作業終了後は、速やかに作業完了報告書を提出する。
- (7) 本契約上生じた事故等については、すべて請負者において処理する。
- (8) 本契約において疑義が生じた場合は、双方で協議する。
- (9) 請負者は発注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。
- (10) 請負者は発注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。

別紙

対象昇降機の所在及び設備

1 設備概要

設備No.	メーカー名	機種・型式	設置年	用途	積載量 ・定員	速度	停止階床
1	日本オーチス・エレベータ(株)	第56NL 3893号	1988年	乗用	750kg 11人	45m/分	4停止

2 設置場所

設備No.	場所	施設名
1	奈良県大和郡山市筒井町398	大和郡山市立郡山南中学校 管理・特別・普通教室棟

3 付加装置

- ・地震管制運転装置
- ・火災管制運転装置
- ・停電時最寄階着床装置
- ・車椅子仕様
- ・音声合成アナウンス装置

## 総合公園施設多目的体育館エレベーター 詳細仕様

### 1 対象昇降機の所在地、設備及び台数

- (1) 所在地 大和郡山市矢田山町2番地 大和郡山市総合公園施設多目的体育館内  
(2) 対象設備 別紙第1のとおり

### 2 作業内容

#### (1) 定期点検等及び保守

①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。

②対象機器の次の箇所について技術員により指定周期で点検（各器の注油及び清掃並びに簡単な調整を含む）を行い、報告書を提出すること。

##### ・運転状態関係

1	かごの走行状態	月2回
2	かごのりばの段差	月2回
3	戸の開閉状態	月2回
4	戸閉め安全装置	月2回

##### ・機械室関係

5	機械室の照明・換気・設備	月2回
6	制御盤	月2回
7	電動機・巻上機	月2回
8	調速機	月2回
9	ブレーキ	月2回

##### ・かご関係

10	かご室の周壁、天井及び床、照明、ファン	月2回
11	停電灯装置	月1回
12	インターホン	月2回
13	かご操作盤、かご位置表示灯	月2回
14	かご戸及びしきい	月2回
15	かご上環境	月2回
16	かごのガイドシュー	月1回
17	非常止め装置	年1回
18	かご戸のスイッチ	月2回
19	戸の開閉装置	月2回

##### ・昇降路・ピット関係

20	昇降路	月2回
21	ピット環境	月2回
22	ガイドレール・ブラケット	年2回
23	メインロープ	年1回
24	調速機ロープ	年1回

25	リミットスイッチ	年1回
26	つり合いおもり	年1回
27	移動ケーブル	年1回
28	緩衝器	年1回
29	張り車	年1回
・のりば関係		
30	のりば戸及びしきい	月2回
31	のりば戸のインターロック・スイッチ	年1回
32	のりばインジケーター	月2回
33	のりば位置表示灯	月2回
・負荷装置		
34	地震時管制運転装置	年1回
35	特殊ドアセイフティ	月1回
・その他		
36	警告ラベルステッカー	月2回

## (2)定期検査

建築基準法第12条第2項に基づく定期検査を行い、特定行政庁に報告すること。

## (3)定期整備

定期点検の結果により機器の性能維持に必要と判断される場合で、次の項目については、請負者の負担で直ちに調整または修理、部品の取替を的確に行うこと。また、発注者の負担で修理、部品の取替の必要が認められた場合は、発注者にその旨申し出て施工すること。

- (1) コントローラ用コンタクト類    (2) カーボン・ブラッシュ類  
(3) ヒューズ類    (4) リード線類    (5) ランプ類  
(6) 油脂類（ギヤオイル取替の場合を除く）    (7) グランド・パッキング  
(8) ウエス

## (4)緊急対応業務

ア 不時の障害発生又は、発注者又は管理者の要請があった場合には、速やかに技術員を派遣し修理調整を行う。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。

イ 請負者は、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際は、その都度新しい体制表を提出すること。

ウ 技術員は緊急時対応に備え24時間対応可能とすること。

## 3 使用部品類

- (1) 当該業務に使用する交換部品類は、製造者の規格品又はJIS規格品の品質良好なものを使用し（潤滑油類は、製造者の推奨する適正な調合のものを使用するものとする。）、緊急時でも速やかに昇降機を復旧するために、交換用部品、消耗品等を合理的に必要な量を確保すること。
- (2) 発注者は請負者に対し部品等の確保状況について、説明及び確認を求めることができる。

## 4 技術資料と技術員の条件

請負者は、契約業務を確実に履行し、機器を常に良好な状態に保つために以下のことを遵守する。

(1) 技術資料

技術員が業務を実施するために使用する当該機種の保守技術資料を保有し、発注者の要求に応じて、速やかにこの資料の提示と具体的な説明をすること。

(2) 技術員の条件

検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、請負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。

(3) 技術員一覧表

当該物件を担当する全技術員の主な担当実績（担当機種、経験年数）、教育記録（確立した教育プログラム）、責任者の場合は昇降機検査資格証番号を網羅した一覧表を発注者の要求に応じて、速やかに提示しなければならない。この際、発注者は請負者に対し実施している教育プログラム等の説明を求めることができる。

## 5 計測データ等の記録と管理

請負者は安全確保のため、エレベーターの種類に応じた点検・整備における計測値、調整値又は判定結果、並びに当該判定の根拠となる判定値等の資料及び修理の記録を保管するとともに、計測値等について以下のとおり適宜の措置を執ること。

(1) 計測データ

請負者は、定期点検及び定期検査の際の運転状態及び特性を把握し、性能基準が保持されていることを明確にするため、発注者の求めに応じ、点検・整備等における計測値、調整値データあるいは判定結果や修理記録を提出し、その内容につき具体的に説明すること。また定期検査の際に下記のデータを計測し発注者に報告すること。

- ①無負荷速度（上昇・下降）
- ②回路絶縁（電源・電動機・制御・信号・照明）
- ③調速機（スイッチ・キャッチ）
- ④ブレーキ寸法（コアストローク・スプリングの長さ）
- ⑤ロープ（主ロープのピットクリアランス・調速機のテンショナークリアランス・コンペンククリアランス）
- ⑥ドア動作寸法（セフティー・かごドアスイッチ）

(2) 故障データ

故障等の不具合について再発を防止し、以後の点検及び保守の参考にするため、請負者は、発注者の求めに応じ、故障原因及び問題点を解決するためにとった処置内容を報告するとともに、その記録を保管すること。

また、当該記録及び故障データは、発注者の求めに応じ提出すること。

(3) 契約内整備実績及び次年度整備計画

請負者は、POG契約の目的及び仕様に従い、行った当年度の契約内整備実績を契約期間満了1か月前までに、また、契約終了年度以降の整備計画案を契約期間満了2か月前までにそれぞれ発注者に提出し、その内容につき具体的に説明すること。

## 6 業務実施に関する報告書

発注者は、本仕様書の履行状況につき、以下の事由により疑義が生じた場合は、請負者に対

して速やかに書面をもって、その理由を報告させることができる。

- 1 同一機種が同様の故障を繰り返した場合。
- 2 本仕様書に記載している内容の資料や説明に具体性、合理性が欠けた場合。
- 3 虚偽の記載，説明や報告があった場合。

## 7 一般的事項

- (1) 請負者は、あらかじめ当該物件の担当技術員の所在地及び担当する拠点を明らかにし、作業工程表及び技術員名簿を提出し、その承認を受ける。
- (2) 定期点検等及び保守業務の実施時間帯については60分以上の運転停止を伴う作業は施設休館日に行うこと。
- (3) 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。
- (4) 作業に当たっては、担当係官の指示に従う。
- (5) 作業終了後は、速やかに担当係官の検査を受け、その指示に従う。
- (6) 作業完了後は、速やかに作業完了報告書を提出する。
- (7) 本契約上生じた事故等については、すべて請負者において処理する。
- (8) 本契約において疑義が生じた場合には、双方で協議する。
- (9) 請負者は発注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。
- (10) 請負者は発注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。
- (11) 本仕様書に定めのない事項に疑義が生じたときは、発注者と受注者の双方が協議のうえ決定するものとする。



(別紙第1)

保守の対象となるエレベーター設備

1 設置場所

大和郡山市総合公園施設多目的体育館（奈良県大和郡山市矢田山町2）

2 製造メーカー、機種・型式等

製 造 メーカー名	機種・型式	設置年度	用 途	定員 (人)	速度 (m/分)	停止 階床	付加 装置
日本オーチス・ エレベータ(株)	第56NF 5336号	1986年	乗用	13	90	3階	※

※ 付加装置

停電時最寄階着床装置

地震時管制運転装置

火災時管制運転装置

音声合成アナウンス装置

車椅子仕様

監視盤

# 大和郡山市社会福祉会館管理施設昇降機保守点検業務 仕様書

## 1. 業務目的

本業務は、大和郡山市社会福祉会館に設置された昇降機施設を本仕様書および関係法令・規則・条例等に従い保守点検を行い、その結果を関係機関に報告すると共に昇降機施設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。

## 2. 一般事項

- (1) 業務場所 大和郡山市植槻町3-8 大和郡山市社会福祉会館内
- (2) 対象設備 大和郡山市社会福祉会館エレベーター
- (3) 契約体系 フルメンテナンス契約
- (4) 業務仕様

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。

## 3. 保守点検期間

令和5年6月1日から令和8年5月31日まで（36ヶ月間）

## 4. 点検業務

### (1) 巡回点検業務

#### ① 定期点検

定期的（通常仕様の点検回数は月1回以上、遠隔点検仕様及び階段室型の点検回数は3ヶ月1回以上）に専門技術者を派遣し、エレベーター各部の点検、給油、調整および清掃を行い次にあげる機器、付属部品に対しては摩耗、劣化が予想される場合に修理または交換を実施する。また、扉、扉スイッチ、敷居については、定期点検時に必ず調整・清掃を確認し報告書に結果を記載すること。

#### ② 本業務で定める取替の範囲

ア 別紙に記載のとおりとする。

イ 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。

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、受注者の負担で引き取るものとし、速やかに搬出する。

#### ③ エレベーターの安全装置等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。

### (2) 定期検査

① 定期検査は年に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、その結果を特定行政庁及び施設管理者に報告する。

② 定期検査完了後関係機関に報告し、速やかに「定期点検報告済証」を取得し掲示するこ

と。

### (3) 遠隔監視

- ① エレベーターの運行状況を確認するため、電源異常、機能不能、閉じ込め故障等の遠隔監視を24時間体制で行うこと。
- ② 遠隔監視装置の取り付け・取り外しは受託者の負担で行うこと。

## 5. 故障対応

- ① 遠隔監視により、エレベーターの異常を受信または連絡を受けた際には、技術員を配置し適切な処置を行うこと。
- ② 不時の障害発生又は、発注者の要請があった場合には、速やかに技術員を派遣し修理調整を行う。なお、故障時等の緊急時には、原則として通報受信後概ね1時間以内に到着し復旧対策を実施する。
  - ③ 請負者は、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際は、その都度新しい体制表を提出すること。
  - ④ 技術員は緊急時対応に備え、24時間対応可能とすること

## 6. 使用部品類

- ① 当該業務に使用する交換部品類は、製造者の規格品又はJIS規格品の品質良好なものを使用し（潤滑油類は、製造者の推奨する適正な調合のものを使用するものとする。）、緊急時でも速やかに昇降機を復旧するために、交換用部品、消耗品等を合理的に必要な量を確保すること。
- ② 発注者は請負者に対し部品等の確保状況について、説明及び確認を求めることができる。

## 7. その他

- ① 定期点検等及び保守業務の実施時間帯については30分以上の運転停止を伴う作業は担当係官と協議した日時に行うこと。
- 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、担当係官の指示に従う。
- ④ 作業終了後は、速やかに担当係官の検査を受け、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、すべて請負者において処理する。
- ⑦ 本契約において疑義が生じた場合には、双方で協議する。
- ⑧ 請負者は発注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。
- ⑨ 請負者は発注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。
- ⑩ 検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、請負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。

8. 支払い条件

- ① 毎月払いとする。
- ② 請負業者の適切な請求より 30 日以内に支払うものとする。

9. その他

- ① 本業務履行にあたって関係法令を遵守すること。
- ② 本業務は第3者に再委託することは禁止する。
- ③ 本仕様書に定めのない事項に疑義が生じたときは、発注者と受注者の双方が協議のうえ決定するものとする。

【保守対象となるエレベーター設備】

メーカー	型式	設置年	形式	用途	積載質量・定員	速度	停止階床	遠隔監視
日立	P-11-CO45	1978年	ロープ式	乗用	750kg・11人	45m/min	3階	有

※2014年5月に制御リニューアル実施

①リニューアル業者 京都エレベータ株式会社

②改修内容

- ・巻上機、巻上電動機、そらせ車、主索、調速機、調速機ロープ、制御盤、かご室、かごドア、かご戸スイッチ、乗り場ドア、かご操作盤、乗場操作盤取替
- ・耐震対策
- ・停電時自動着床装置取付
- ・戸開走行保護装置取付（認定番号 ENNNUN-1420）
- ・車いす仕様
- ・視覚障害者仕様

(別紙)

## 修理・取替の範囲

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		保守契約の割合	
			ロープ式	油圧式	FM 契約	POG 契約
機械室	制御盤、受信盤	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	○	○	○	
		インバータ、コンバータ取替え	○	○	○	
		抵抗管取替え	○	○	○	
		整流器取替え	○	○	○	
		変圧器取替え	○	○	○	
		定電圧電源装置取替え	○	○	○	
		NF ブレーカ取替え	○	○	○	
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○	○	
		各軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		エンコーダ取替え	○	○	○	
		回転機カーボンブラシ取替え	○		○	○
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
	巻上機	ギヤ歯当り調整	○		○	
		ギヤ取替え	○		○	
		各軸受ベアリング取替え	○		○	
		網車溝修正及び取替え	○		○	
		ギヤ油取替え	○		○	
		補充用ギヤ油	○		○	○
		オイルシール取替え	○		○	
		軸受グリスアップ	○		○	
		防振ゴム取替え	○		○	○
	階床選択機 (注)	稼働・固定接触子取替え	○		○	
		移動ケーブル取替え	○		○	
		歯車ユニット取替え	○		○	
		かご連結スチールテープ(チェーン)取替え	○		○	
		マグネットコイル取替え	○		○	
		先行モータ取替え	○		○	
	電磁ブレーキ	ブレーキシュー(ライニング)取替え	○		○	
ブレーキ分解手入れ・オーバーホール取替え		○		○		
マグネットコイル取替え		○		○		
ブレーキブランジャー・コア・ガイド取替え		○		○		

		軸・軸受取替え	○		○	
		ブレーキスイッチ取替え	○		○	
		ブレーキアーム取替え	○		○	
	調速機	軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	
		調速機本体取替え	○	○	○	○
		スイッチ取替え	○	○	○	
	油圧機器	ポンプ修理		○	○	
		バルブ取替え		○	○	
		電磁コイル取替え		○	○	
		ユニットOリング取替え		○	○	
		ストレーナ取替え		○	○	
		パッキン取替え		○	○	
		高圧ゴムホース取替え		○	○	
		作動油取替え		○	○	
		補充用作動油		○	○	○
		作動油冷却装置取替え		○	○	
		配管継ぎ手ラバーリング取替え		○	○	
		駆動ベルト取替え		○	○	
かご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替え	○	○	○	
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替え	○	○	○	
		停電灯ランプ取替え	○	○	○	○
	操作盤	操作盤スイッチ類取替え	○	○	○	
		操作盤ランプ取替え	○	○	○	○
	階床表示	階床表示ランプ取替え	○	○	○	○
	かご戸	ドアハンガー・ローラー取替え	○	○	○	
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○	
		ドアレール取替え	○	○	○	
		乗場戸との連結装置取替え	○	○	○	
ドアシュー取替え		○	○	○		
かご上	戸閉め安全装置 (セフティシュー)	アーム(レバー)取替え	○	○	○	
		ケーブル取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
		マグネット取替え	○	○	○	
	光電装置	受光部・投光部取替え	○	○	○	
		ユニット取替え	○	○	○	
	照明	イルミネーションランプ取替え	○	○		
		かご内照明ランプ取替え	○	○	○	○
	かご枠	防振ゴム取替え	○	○	○	

	はかり装置	スイッチ取替え	○	○	○		
		はかり装置取替え	○	○	○		
	戸の開閉装置	ドアモータ・整流子取替え	○	○	○		
		軸受(ベアリング)取替え	○	○	○		
		エンコーダ取替え	○	○	○		
		駆動ベルト・チェーン取替え	○	○	○		
		スイッチ取替え	○	○	○		
		歯車ユニット取替え	○	○	○		
		ギヤオイル取替え	○	○	○		
		補充用ギヤ油	○	○	○	○	
	かご上機器	ガイドシュー・ローラー取替え	○	○	○		
		位置検出・着床装置取替え	○	○	○		
		かご上照明ランプ取替え	○	○	○	○	
		給油器取替え	○	○	○		
		給油器補充用油	○	○	○	○	
つり合いおもり	ガイドシュー・ローラー取替え	○		○			
	給油器取替え	○		○			
	給油器補充用油	○		○	○		
乗場	乗場の戸	ハンガー・ローラー取替え	○		○		
		ドアレール取替え	○	○	○		
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○		
		ドアインターロックスイッチ取替え	○	○	○		
		ドアクローザ取替え	○	○	○		
		かご戸との連結装置取替え	○	○	○		
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替え	○	○	○		
		押ボタンランプ取替え	○	○	○	○	
	階床表示	階床表示ランプ取替え	○	○	○	○	
	昇降路・ピット	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替え	○	○	○	
			おもり吊り車ベアリング取替え	○		○	
			網車取替え	○	○	○	
軸受グリスアップ			○	○	○	○	
主ロープ		主ロープ切り詰め	○	○	○		
		主ロープ取替え	○	○	○		
調速機ロープ		調速機ロープ切り詰め	○	○	○		
		調速機ロープ取替え	○	○	○		
つり合いロープ、鎖		つり合いロープ(鎖)切り詰め	○		○		
		つり合いロープ(鎖)取替え	○		○		
非常止め装置ロープ		非常止め装置ロープ取替え	○		○		
移動ケーブル		移動ケーブル取替え	○	○	○		

昇降路・ピット内機器	エンコーダ取替え	○	○	○		
	リミットスイッチ取替え	○	○	○		
調速機	軸受ベアリング取替え	○	○	○		
	軸受グリスアップ	○	○	○	○	
	調速機本体取替え	○	○	○		
	スイッチ取替え	○	○	○		
テンションプーリ	軸受けテンションプーリベアリング取替え	○	○	○		
	軸受けグリスアップ	○	○	○	○	
プランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール取替え	○	○	○		
	グランド部パッキン取替え	○	○	○		
	プランジャーブーリベアリング取替え	○	○	○		
	軸受グリスアップ	○	○	○	○	
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラー取替え	○	○	○		
	かご下ブーリベアリング取替え	○	○	○	○	
	軸受グリスアップ	○	○	○	○	
緩衝器	油入り緩衝器油取替え	○		○		
	油入り緩衝器油補充	○		○		
	ピット点検用照明ランプ取替え	○	○	○	○	
付加装置	地震時管制運転装置	感知器取替え	○	○	○	
	停電時自動着床装置	リレー取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	火災時管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	自家発管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	監視盤	表示ランプ取替え	○	○	○	○
	オートアナウンス装置	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	故障自動通報システム	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	マルチビームドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	超音波ドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	かご内防犯カメラ	カメラ本体取替え	○	○		
		録画装置取替え	○	○		
	かご内クーラー	フィルター取替え	○	○		
		冷媒補充、取替え	○	○		



## 大和郡山市老人福祉センターエレベーター設備保守点検業務 仕様書

### 1 名称

大和郡山市老人福祉センターエレベーター設備保守点検業務

### 2 場所

奈良県大和郡山市植槻町3-1-1

### 3 期間

令和5年6月1日から令和8年5月31日まで(36ヵ月)

本件は長期継続契約である。よって本件の契約締結日の属する年度の翌年度以降の発注者の予算において、当該予算が減額または削除された場合は、発注者は翌年度以降の契約変更または解除をすることができる。

### 4 契約の種類

フルメンテナンス契約

### 5 保守の対象となるエレベーター設備

別紙第1のとおり

### 6 作業内容

#### (1) 定期点検等及び保守は次のいずれかを選択するものとする。

- ① リモート点検できる場合は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「平成20年版建築保全業務仕様書」第2編第7章第2節「エレベーター」の表7.2.6(油圧式エレベーター)の該当項目について、同表記載の点検項目、点検内容、周期B及び備考に従って点検・保守を行い、報告書(書式適宜)を提出する。
- ② リモート点検できない場合は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「平成20年版建築保全業務仕様書」第2編第7章第2節「エレベーター」の表7.2.6(油圧式エレベーター)の該当項目について、同表記載の点検項目、点検内容、周期A及び備考に従って点検・保守を行い、報告書(書式適宜)を提出する。

#### (2) 定期検査

建築基準法第12条に基づく定期検査を行い、特定行政庁に報告すること。

#### (3) 定期整備

稼働頻度などの稼働データを考慮した適切な保守契約及び定期点検の結果により機器の性能維持に必要と判断される場合は、技術員を派遣し、請負者の負担で直ちに調整または修理、部品の取替を的確に行うこと。

#### (4) 修理・取替の範囲

- ① 修理又は取替の範囲は次による。
  - ・ 修理又は取替の範囲は、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。
  - ・ 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は含まない。
- ② 修理又は取替に該当する項目は、別表第2のエレベーターの仕様及び保守契約の種別の欄に「○」を記したものとする。ただし、保守対象エレベーターに該当しない項目はこの限りでは無い。
- ③ ①及び②の該当項目に係る修理又は取替に伴う費用は、受注者が負担する。

- ④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。
- ⑤修理・取替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、速やかに搬出する。

#### **(5)遠隔監視**

エレベーターの運転状態について、遠隔監視装置により以下の状況を監視すること。

- 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
- ⑦ その他運転について異常と認められる状態

#### **(6)緊急対応業務**

ア 不時の障害発生又は、発注者の要請があった場合には、速やかに技術員を派遣し修理調整を行う。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。

イ 請負者は、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際は、その都度新しい体制表を提出すること。

ウ 技術員は緊急時対応に備え24時間対応可能とすること。

### **7 使用部品類**

- (1) 当該業務に使用する交換部品類は、製造者の規格品又はJIS規格品の品質良好なものを使用し（潤滑油類は、製造者の推奨する適正な調合のものを使用するものとする。）、緊急時でも速やかに昇降機を復旧するために、交換用部品、消耗品等を合理的に必要な量を確保すること。
- (2) 発注者は請負者に対し部品等の確保状況について、説明及び確認を求めることができる。

### **8 技術資料と技術員の条件**

請負者は、契約業務を確実に履行し、機器を常に良好な状態に保つために以下のことを遵守する。

#### **(1) 技術資料**

技術員が業務を実施するために使用する当該機種 of 保守技術資料を保有し、発注者の要求に応じて、速やかにこの資料の提示と具体的な説明をすること。

#### **(2) 技術員の条件**

検査、点検、修理等実際に作業を行う技術員は、請負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。

#### **(3) 技術員一覧表**

当該物件を担当する全技術員の主な担当実績（担当機種、経験年数）、教育記録（確立した教育プログラム）、責任者の場合は昇降機検査資格証番号を網羅した一覧表を発注者の要求に応じて、速やかに提示しなければならない。この際、発注者は請負者に対し実施している教育プログラム等の説明を求めることができる。

## 9 計測データ等の記録と管理

請負者は安全確保のため、エレベーターの種類に応じた点検・整備における計測値、調整値又は判定結果、並びに当該判定の根拠となる判定値等の資料及び修理の記録を保管するとともに、計測値等について以下のとおり適宜の措置を執ること。

### (4) 計測データ

請負者は、定期点検及び定期検査の際の運転状態及び特性を把握し、性能基準が保持されていることを明確にするため、発注者の求めに応じ、点検・整備等における計測値、調整値データあるいは判定結果や修理記録を提出し、その内容につき具体的に説明すること。また定期検査の際に下記のデータを計測し発注者に報告すること。

- ①無負荷速度（上昇・下降）
- ②着床誤差（上昇・下降）
- ③回路絶縁（電源・電動機・制御・信号・照明）
- ④調速機（スイッチ・キャッチ）
- ⑤ブレーキ寸法（コアストローク・スプリングの長さ）
- ⑥ロープ（主ロープのピットクリアランス・調速機のテンショナークリアランス・コンペンクリアランス）
- ⑦ドア動作寸法（セフティー・かごドアスイッチ）

### (5) 故障データ

故障等の不具合について再発を防止し、以後の点検及び保守の参考にするため、請負者は、発注者の求めに応じ、故障原因及び問題点を解決するためにとった処置内容を報告するとともに、その記録を保管すること。

また、当該記録及び故障データは、発注者の求めに応じ提出すること。

### (6) 契約内整備実績及び次年度整備計画

請負者は、フルメンテナンス契約の目的及び仕様に従い、行った当年度の契約内整備実績を契約期間満了1か月前までに、また、契約終了年度以降の整備計画案を契約期間満了2か月前までにそれぞれ発注者に提出し、その内容につき具体的に説明すること。

## 10 業務実施に関する報告書

発注者は、本仕様書の履行状況につき、以下の事由により疑義が生じた場合は、請負者に対して速やかに書面をもって、その理由を報告させることができる。

- ④ 同一機種が同様の故障を繰り返した場合。
- ⑤ 本仕様書に記載している内容の資料や説明に具体性、合理性が欠けた場合。
- ⑥ 虚偽の記載、説明や報告があった場合。

## 11 一般的事項

- (1) 請負者は、あらかじめ当該物件の担当技術員の所在地及び担当する拠点を明らかにし、作業工程表及び技術員名簿を提出し、その承認を受ける。
- (2) 定期点検等及び保守業務の実施時間帯については、協議の上、行うこと。
- (3) 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。
- (4) 作業に当たっては、担当係官の指示に従う。
- (5) 作業終了後は、速やかに担当係官の検査を受け、その指示に従う。
- (6) 作業完了後は、速やかに作業完了報告書を提出する。

- (7) 本契約上生じた事故等については、すべて請負者において処理する。
- (8) 本契約において疑義が生じた場合には、双方で協議する。
- (9) 請負者は発注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。
- (10) 請負者は発注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。

(別紙第1)

保守の対象となるエレベーター設備

1 設置場所

奈良県大和郡山市植槻町3-1-1

2 製造メーカー、機種・型式等

製造メーカー名	機種・型式	設置年度	用途	定員(人)	速度(m/分)	停止階床	付加装置
日立エレベーター	HPF-11 -CO45	1999年	乗用	11	45	2階	※

※ 付加装置

車椅子兼

地震時管制運転装置

(別紙第2)

## 修理・取替の範囲

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		保守契約の割合	
			ロープ式	油圧式	FM 契約	POG 契約
機械室	制御盤、受信盤	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	○	○	○	
		インバータ、コンバータ取替え	○	○	○	
		抵抗管取替え	○	○	○	
		整流器取替え	○	○	○	
		変圧器取替え	○	○	○	
		定電圧電源装置取替え	○	○	○	
		NF プレーカ取替え	○	○	○	
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○	○	
		各軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		エンコーダ取替え	○	○	○	
		回転機カーボンブラシ取替え	○		○	○
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
	巻上機	ギヤ歯当り調整	○		○	
		ギヤ取替え	○		○	
		各軸受ベアリング取替え	○		○	
		網車溝修正及び取替え	○		○	
		ギヤ油取替え	○		○	
		補充用ギヤ油	○		○	○
		オイルシール取替え	○		○	
		軸受グリスアップ	○		○	
	階床選択機	防振ゴム取替え	○		○	○
		稼働・固定接触子取替え	○		○	
		移動ケーブル取替え	○		○	
		歯車ユニット取替え	○		○	
		かご連結スチールテープ(チェーン)取替え	○		○	
		マグネットコイル取替え	○		○	
	電磁ブレーキ	先行モータ取替え	○		○	
		ブレーキシュー(ライニング)取替え	○		○	
		ブレーキ分解手入れ・オーバーホール取替え	○		○	

		マグネットコイル取替え	○		○		
		ブレーキプランジャー・コア・ガイド取替え	○		○		
		軸・軸受取替え	○		○		
		ブレーキスイッチ取替え	○		○		
		ブレーキアーム取替え	○		○		
	調速機	軸受ベアリング取替え	○	○	○		
		軸受グリスアップ	○	○	○		
		調速機本体取替え	○	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○		
	油圧機器	ポンプ修理			○	○	
		バルブ取替え			○	○	
		電磁コイル取替え			○	○	
		ユニットOリング取替え			○	○	
		ストレーナ取替え			○	○	
		パッキン取替え			○	○	
		高圧ゴムホース取替え			○	○	
		作動油取替え			○	○	
補充用作動油				○	○	○	
作動油冷却装置取替え				○	○		
配管継ぎ手ラバーリング取替え				○	○		
駆動ベルト取替え				○	○		
かし	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替え	○	○	○		
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替え	○	○	○		
		停電灯ランプ取替え	○	○	○	○	
	操作盤	操作盤スイッチ類取替え	○	○	○		
		操作盤ランプ取替え	○	○	○	○	
	階床表示	階床表示ランプ取替え	○	○	○	○	
	かご戸	ドアハンガー・ローラー取替え	○	○	○		
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○		
		ドアレール取替え	○	○	○		
		乗場戸との連結装置取替え	○	○	○		
ドアシュー取替え		○	○	○			
かじ上	戸閉め安全装置 (セフティシュー)	アーム(レバー)取替え	○	○	○		
		ケーブル取替え	○	○	○		
		スイッチ取替え	○	○	○		
		マグネット取替え	○	○	○		
	光電装置	受光部・投光部取替え	○	○	○		
		ユニット取替え	○	○	○		

照明	イルミネーションランプ取替え	○	○		
	かご内照明ランプ取替え	○	○	○	○
かご枠	防振ゴム取替え	○	○	○	
はかり装置	スイッチ取替え	○	○	○	
	はかり装置取替え	○	○	○	
戸の開閉装置	ドアモータ・整流子取替え	○	○	○	
	軸受(ベアリング)取替え	○	○	○	
	エンコーダ取替え	○	○	○	
	駆動ベルト・チェーン取替え	○	○	○	
	スイッチ取替え	○	○	○	
	歯車ユニット取替え	○	○	○	
	ギヤオイル取替え	○	○	○	
	補充用ギヤ油	○	○	○	○
かご上機器	ガイドシュー・ローラー取替え	○	○	○	
	位置検出・着床装置取替え	○	○	○	
	かご上照明ランプ取替え	○	○	○	○
	給油器取替え	○	○	○	
	給油器補充用油	○	○	○	○
つり合いおもり	ガイドシュー・ローラー取替え	○		○	
	給油器取替え	○		○	
	給油器補充用油	○		○	○
乗場の戸	ハンガー・ローラー取替え	○		○	
	ドアレール取替え	○	○	○	
	連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○	
	ドアインターロックスイッチ取替え	○	○	○	
	ドアクローザー取替え	○	○	○	
	かご戸との連結装置取替え	○	○	○	
乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替え	○	○	○	
	押ボタンランプ取替え	○	○	○	○
階床表示	階床表示ランプ取替え	○	○	○	○
かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替え	○	○	○	
	おもり吊り車ベアリング取替え	○		○	
	綱車取替え	○	○	○	
	軸受グリスアップ	○	○	○	○
主ロープ	主ロープ切り詰め	○	○	○	
	主ロープ取替え	○	○	○	
調速機ロープ	調速機ロープ切り詰め	○	○	○	
	調速機ロープ取替え	○	○	○	
つり合いロープ、鎖	つり合いロープ（鎖）切り詰め	○		○	

	つり合いロープ（鎖）取替え	○		○		
非常止め装置ロープ	非常止め装置ロープ取替え	○		○		
移動ケーブル	移動ケーブル取替え	○	○	○		
昇降路・ピット内機器	エンコーダ取替え	○	○	○		
	リミットスイッチ取替え	○	○	○		
調速機	軸受ベアリング取替え	○	○	○		
	軸受グリスアップ	○	○	○	○	
	調速機本体取替え	○	○	○		
	スイッチ取替え	○	○	○		
テンションプーリ	軸受けテンションプーリベアリング取替え	○	○	○		
	軸受けグリスアップ	○	○	○	○	
プランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール取替え	○	○	○		
	グランド部パッキン取替え	○	○	○		
	プランジャープーリベアリング取替え	○	○	○		
	軸受グリスアップ	○	○	○	○	
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラー取替え	○	○	○		
	かご下プーリベアリング取替え	○	○	○	○	
	軸受グリスアップ	○	○	○	○	
緩衝器	油入り緩衝器油取替え	○		○		
	油入り緩衝器油補充	○		○		
	ピット点検用照明ランプ取替え	○	○	○	○	
付加装置	地震時管制運転装置	感知器取替え	○	○	○	
	停電時自動着床装置	リレー取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	火災時管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	自家発電管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	監視盤	表示ランプ取替え	○	○	○	○
	オートアナウンス装置	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	故障自動通報システム	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	マルチビームドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	超音波ドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	かご内防犯カメラ	カメラ本体取替え	○	○		
		録画装置取替え	○	○		
かご内クーラー	フィルター取替え	○	○			
	冷媒補充、取替え	○	○			



施設一覧表

施設名称	業務場所	契約種別	メーカー	遠隔監視*	駆動方式	停止階床数	設置年	担当部署
中央公民館	大和郡山市南郡山町529番地1	FM	日本エレベーター製造	×	ロープ式	4	1999年	中央公民館
郡山南中学校	大和郡山市筒井町398番地	POG	日本オーチス・エレベータ	×	ロープ式	4	1998年	教育総務課施設係
総合公園	大和郡山市矢田山町2番地	POG	日本オーチス・エレベータ	×	ロープ式	3	1986年	スポーツ推進課
社会福祉会館	大和郡山市植槻町3番地8	FM	日立	○	ロープ式	3	1978年	地域包括ケア推進課
老人福祉センター	大和郡山市植槻町3番地11	FM	日立	○	ロープ式	2	1999年	地域包括ケア推進課

\*「○」を記した施設は遠隔監視必須とする。