

別紙1

保守点検業務仕様書

1 業務名

光市営住宅エレベーター保守点検業務

2 目的

本業務は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月19日付け国住指第3984号）等に基づき、光市営住宅に設置されている昇降機を専門技術者等により、正常かつ良好な運転状況に保ち、もって安全に運用することを目的とする。

3 業務概要

- (1) エレベーターの保守（リモートメンテナンスの保守を含むフルメンテナンス契約）
- (2) 法定検査・点検及び報告

4 契約期間

令和8年10月1日から令和11年9月30日まで

5 業務場所等

光市営住宅（3箇所）

- (1) 光市浅江二丁目3番20号 市営平岡台住宅（停止階4箇所）
- (2) 光市浅江七丁目7番3号 市営緑町住宅3号棟（停止階4箇所）
- (3) 光市浅江七丁目26番4号 市営緑町住宅4・5号棟（停止階3箇所）

6 昇降機設備の仕様

別紙2のとおり

7 昇降機の製造者

株式会社日立製作所

8 特許権等の権利の行使

本設備の全部又は一部について、意匠権・特許権等の登録がなされ、又は出願の公告がなされているときは、これらの権利の行使については受託者が一切の責任を負うものとする。

9 検査、点検従事者の資格

- (1) 本検査、点検の業務責任者は、昇降機等検査員等の資格を有し、エレベーターの保守点検業務に係る実務経験を有する者とする。

業務責任者については、資格証の写し及び自社による1年間以上の直接雇用を証する書類を提出すること。

契約締結後に業務責任者の変更があった場合は、速やかに届出をすること。

- (2) 年1回の定期検査は、昇降機等検査員等の資格者が従事すること。
- (3) 定期点検は、昇降機等検査員等の資格者が最低1人従事すること。

10 安全管理

受託者は、本業務従事者に定期的に安全教育を実施するとともに、自社における安全管理体制を整え、保守点検作業を安全に履行するため事故の予防に努めなければならない。

入札参加者は、安全管理体制表を作成し、入札前に委託者に提出すること。

11 メンテナンスマニュアルの整備

受託者は、昇降機を安全に運行するためのメンテナンスマニュアルを整備し、委託者の要求に応じ提示できるようにすること。

12 定期検査

年1回、昇降機等検査員等の資格者による昇降機の総合的な機能を確認する検査を行い、「定期検査報告書」を作成し報告すること（建築基準法第12条第3項に基づく検査を行い、報告書を提出すること。）。

13 定期点検等

- (1) 共通仕様

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の建築保全業務共通仕様書令和5年版（以下「共通仕様書」という。）により、定期的に点検を行い、運転状況を総合的に判断するとともに、異常や不具合を発見した場合は速やかに適切な処理をすること。

- (2) 適用除外項目

共通仕様書第4編第2章第2節は、適用しない。

14 検査、点検日時等

受託者は、共通仕様書第1編第1章第2節に基づいて業務計画書及び作業計画書を

作成し、委託者と協議し、その承諾を得ること。

1.5 計測データの記録と管理

受託者は、安全確保のため、昇降機の点検、整備等における調整値（又は良否判断の判定値に関する資料）及び修理の記録を保管すること。

(1) 計測データ

受託者は、定期保全・法定検査（法定検査同等の自主検査）の際の運転状態、特性及び性能基準を維持し、委託者の提示要求に応じこれらのデータ（又は判定値に関する資料）及び修理の記録を提出すること。

ア 着床レベル精度

イ ブレーキ（ライニング残存、ストローク）寸法

ウ ドアロック機構

エ 絶縁測定値

オ 遠隔監視機能及び計測データ

(2) 故障データ

受託者は、故障データ及び故障の問題を解消するために取った修正記録を保管すること。

なお、これらの記録は、委託者の要求に応じて提出しなければならない。

(3) 性能評価

受託者は、1年ごとに昇降機の性能評価を行うこと。

なお、評価の報告は、委託者に提出しなければならない。

1.6 報告書の提出

受託者は、検査及び点検ごとに報告書を作成し、速やかに委託者に提出すること。提出書類及び部数は、下記のとおりとする。

	提出書類	提出部数	備考
1	定期検査報告書	年1回1部	建築基準法第12条第3項の規定による。検査実施写真を添付のこと。
2	エレベーター定期点検報告書	3箇月ごと1部	共通仕様書による。
3	遠隔点検診断結果報告書（成果報告書）	毎月1部	共通仕様書による。遠隔点検診断により計測したデータも併せて報告すること。
4	性能評価報告書	年1回1部	

1.7 消耗品、付属品等の取替え

- (1) 受託者は、遠隔監視及び診断を行い、機器の磨耗・劣化を予測し、機器の構成部品（製造者の純正部品に限る。）の修理及び取替えを行うこと。
- (2) 部品の修理及び取替えの範囲は、共通仕様書のフルメンテナンス契約における修理・取替範囲に準ずる。
- (3) 保守に用いる次の消耗品、付属品等は、受託者の負担とする。
点検、品質管理及び故障の処置に必要な部品のうち、通常の使用による磨耗・劣化により補完・交換を行う小部品・油脂類等の消耗品類
なお、消耗品類は、次のとおりとする。
可動・固定コンタクト、ヒューズ類、リード線、ランプ類、補充用油脂類一切、ウエス、サンドペーパー及びビス・ナット・ワッシャー

1.8 交換部品、工具及び消耗品の保管場所

受託者は、故障等による運転停止時間を最小にとどめるために、整備に必要な交換部品、工具及び消耗品を常時適切な場所（おおむね30分の旅程で到着が可能なこと。在庫がない場合は、24時間以内に発送が可能であること。）に、保管すること。

入札参加者は、保管場所の所在地を入札前に委託者に書面にて報告すること。

1.9 現場発生品の処理

本検査及び点検において発生したゴミ等の現場発生品は、下記のとおり適切に処理すること。

- (1) 現場発生品のうち、委託者が引渡しを要するものは、指示された場所に整理の上、現場発生品調書を添えて引き渡すこと。
- (2) 現場発生品のうち、再生資源利用を図ると指定されたものは、構内において分別を行い、所定の再資源化処理施設等に搬入を行った後、現場発生品調書を委託者に提出すること。
- (3) (1)及び(2)以外の引渡しを要しないものは、全て構外に搬出し、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、建設副産物適正処理推進要綱（平成5年1月12日付け建設省経建発第3号）等の関係法令等に従い、適切に処理し、委託者に処分報告書（マニフェスト）の提出を行うこと。

2.0 清掃点検その他

乗場及びかごの敷居溝の異物の有無の確認並びに清掃点検を行うこと。

運用面での変更指示があれば速やかに対処すること。

2.1 災害・緊急時の対応

災害時や緊急時の故障や事故に備え、昇降機等検査員等の資格者による24時間出動体制を整え、通報又は連絡があれば速やかに出動し、対処すること。夜間及び休日については、これに準じた扱いとする。

入札参加者は、災害・緊急時に係る連絡体制表を作成し、入札前に委託者に提出すること。

対処の結果については、速やかに委託者に報告するとともに、故障修理報告書を提出すること。

2.2 軽微な事項に対する費用負担

保守点検上、委託者が当然必要と認める軽微な事柄については、仕様書に記載されていない事柄であっても、その材料及び作業に要する一切の費用を受託者が負担するものとする。

2.3 既設構造物に対する弁償

受託者は、既設構造物を毀損し、又は汚染する等の損害を与えたときは、全て受託者の負担により復旧するものとする。

なお、復旧については、委託者の指示する期日までに行うものとする。

2.4 検査

委託者は、毎月の委託業務完了後、成果報告書を受理したときは、当該報告書を受理してから10日以内に検査を行う。

受託者は、本業務の成果が検査に合格しなかったときは、委託者が指定する日までその指示に従いこれを補正すること。

検査に要する費用は、全て受託者の負担とする。

2.5 委託料の支払

委託者は、受託者の提出する適法な支払請求書を受理したときは、当該請求書を受理した日から30日以内に委託料を支払うものとする。

2.6 疑義の解決

本仕様書の各項目についての疑義又は本仕様書に定めのない事項については、委託者と協議の上解決し、又は決定するものとする。

2.7 一般適用事項

(1) 承諾を得ない再委託の禁止

受託者は、本業務の履行につき本業務の一部を他の者に再委託するときは、事前に委託者の承諾を得なければならない。

(2) 権利義務の譲渡禁止

受託者は、この業務によって生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は継承させてはならない。

(3) 法令関係の遵守

受託者は、業務の実施に当たり関係法令、条例、規則等を遵守しなければならない。

(4) 解除権及び損害補償義務

委託者は、受託者が仕様に違反し、又は著しく作業に不誠実で業務を履行することが困難であると認めるときは、業務委託を解除することができる。

また、受託者は、不履行部分の補完履行責務を負うとともに、損害賠償義務を負う。

2.8 特記事項

(1) 交換部品

履行期間内の定期点検時に、別紙3に掲げる部品等の取替交換その他作業を行うこと。

また、作業により撤去した部品等は、受託者の責任で法的に適正に処分すること。

(2) 保全計画書

次委託予定期間（令和11年10月1日から令和14年9月30日）までの間に、定期的に交換又は修理が必要と見込まれる部品等についての保全計画書を作成し、令和11年3月末までに委託者に提出すること（エクセルで作成し、データも提出すること）。

別紙2 昇降機設備の仕様

本保守点検に係る昇降機設備の仕様は、下記のとおり。

仕様（1）

履行（設置）場所	光市浅江二丁目3番20号（市営平岡台住宅）	
品名形式	UAR-9-2S45	
用途・方式	機械室レス（乗用兼車椅子用）	
制御方式	インバータ制御方式	
定格積載量	600kg9名	
定格速度	4.5m/min	
電源	動力	AC3φ・210V・60Hz
	電灯	AC1φ・100V・60Hz
電動機	AC 2.8kw	
停止階数	1～4階（4箇所）	
かご内寸法	間口1,050mm × 奥行1,520mm	
出入口寸法	幅800mm × 高さ2,000mm	
戸形式	二枚戸片開き式	
扉開閉装置	電動式	
付加仕様	地震時管制運転装置	
	停電時自動着床装置	
	火災時管制運転装置	
	車椅子仕様	
	遠隔監視予兆診断装置・リモートメンテナンス付	
	オートアナウンス装置（視覚障害者対策）	
	非常放送用スピーカー付	
稼働開始年月	平成16年1月	

仕様（２）

履行（設置）場所	光市浅江七丁目7番3号（市営緑町住宅3号棟）	
品名形式	UAR-9-2S45	
用途・方式	機械室レス（乗用兼車椅子用）	
制御方式	インバータ制御方式	
定格積載量	600kg9名	
定格速度	45m/min	
電源	動力	AC3φ・210V・60Hz
	電灯	AC1φ・100V・60Hz
電動機	AC 2.8kw	
停止階数	1～4階（4箇所）	
かご内寸法	間口1,050mm × 奥行1,520mm	
出入口寸法	幅800mm × 高さ2,000mm	
戸形式	二枚戸片開き式	
扉開閉装置	電動式	
付加仕様	地震時管制運転装置	
	停電時自動着床装置	
	火災時管制運転装置	
	車椅子仕様	
	遠隔監視予兆診断装置・リモートメンテナンス付	
	オートアナウンス装置（視覚障害者対策）	
	非常放送用スピーカー付	
稼働開始年月	平成17年1月	

仕様（3）

履行（設置）場所	光市浅江七丁目26番4号（市営緑町住宅4・5号棟）	
品名形式	UAR-9-2S45	
用途・方式	機械室レス（乗用兼車椅子用）	
制御方式	インバータ制御方式	
定格積載量	600kg 9名	
定格速度	45m/min	
電源	動力	AC3φ・210V・60Hz
	電灯	AC1φ・100V・60Hz
電動機	AC 2.8kw	
停止階数	1～3階（3箇所）	
かご内寸法	間口1,050mm × 奥行1,520mm	
出入口寸法	幅800mm × 高さ2,000mm	
戸形式	二枚戸片開き式	
扉開閉装置	電動式	
付加仕様	地震時管制運転装置	
	停電時自動着床装置	
	火災時管制運転装置	
	車椅子仕様	
	遠隔監視予兆診断装置・リモートメンテナンス付	
	オートアナウンス装置（視覚障害者対策）	
	非常放送用スピーカー付	
	乗場扉防犯窓（全階）	
稼働開始年月	平成19年12月	

別紙 3

履行期間内の定期点検時に、取替交換の必要な部品は下記のとおり。

作業箇所	1年目 (令和8年10月～令和9年9月)		2年目 (令和9年10月～令和10年9月)		3年目 (令和10年10月～令和11年9月)	
	修理項目	交換理由	修理項目	交換理由	修理項目	交換理由
光市浅江二丁目3番20号 (市営平岡台住)	制御盤内ヒューズホルダー	定期交換	停電灯ランプ	定期交換	インターホン用バッテリー	定期交換
	停電時自動着床装置用 バッテリー	定期交換	ドア開閉装置用駆動ベルト	定期交換	ブレーキ開放用バッテリー	定期交換
			停電時自動着床装置内 ヒューズ	定期交換	制御盤内コンバーター	定期交換
光市浅江七丁目7番3号 (市営緑町住宅3号棟)	制御盤内ヒューズホルダー	定期交換	ドア開閉装置用駆動ベルト	定期交換	インターホンバッテリー	定期交換
	監視装置通信端末用 バッテリー	定期交換	停電時自動着床装置内 ヒューズ	定期交換	ブレーキ開放用バッテリー	定期交換
光市浅江七丁目26番4号 (市営緑町住宅4・5号棟)	停電灯バッテリー	定期交換	かご速度検出装置	定期交換	制御盤内ヒューズ	定期交換
	監視装置通信端末用 バッテリー	定期交換	主回路平滑コンデンサー	定期交換	停電時自動着床装置内 ヒューズ	定期交換
			インターホンバッテリー	定期交換		
			制御盤内ヒューズホルダー	定期交換		
			制御盤内各電磁接触器	定期交換		
		停電時自動着床装置内 各電磁接触器	定期交換			