

県立病院等エレベーター保守点検業務仕様書 (フルメンテナンス)

1 目的

本業務は、各病院及び地域診療センター（以下、「病院等」という。）に設置されたエレベーター及び小荷物専用昇降機（以下、「エレベーター」という。）について、本仕様書及び関係法令等に従い、専門的見地から、点検、測定、監視等を行い、劣化及び不具合等の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより、安全かつ良好な運転状態の維持と事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

2 対象エレベーター及び保守点検の方式

- (1) 対象エレベーターの所在地、仕様等
別紙「エレベーター仕様表」のとおり。
- (2) 保守点検の方式
フルメンテナンス

フルメンテナンスとは、定期的な保守（機器・装置の清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うこと）及び定期的な点検（機器・装置の損傷、変形、摩耗、腐食発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かの判断を行うこと）に加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替や修理等を行うことをいう。ただし、発注者の指定したエレベーターについては、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等は行わないこととする。

3 一般事項

- (1) 業務の実施について、原則として国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「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。）に準じて行うものとする。
- (2) 業務の実施にあたって、適用を受ける関係法令等を遵守し、労働安全衛生法等の関係法規に基づくこと。
- (3) 受注者が病院等にて行う保守点検業務の作業時間帯は、受注者の通常営業日における通常営業時間内に行うことを原則とし、病院の施設管理担当者（以下、「担当者」という。）との協議による。
- (4) エレベーターの保守点検をする者として、一般に要求される程度の注意（善管注意）をもって本業務を行うこと。また、安全な運行に支障が生じるおそれがあると認められる場合は、速やかにその旨を発注者に伝えるとともに、必要に応じ発注者を通じて当該エレベーターの製造業者にその旨を伝えること。
- (5) 本業務に関わる技術者は、対象エレベーターの保守点検業務について、「6 技術者の要件」に規定する専門知識を有し、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有すること。

4 業務内容

- (1) 保守点検
 - ① 定期に技術者を派遣し、エレベーターの機器及び装置の点検を行い、必要に応じて給油・調整及び清掃を行うこと。
 - ② 点検内容、項目は共通仕様書第2編第7章第2節の表のとおりとする。なお、保守・点検の周期については、後述の遠隔点検・遠隔監視のための装置を設置し、遠隔点検・遠隔監視を実施する場合には周期B、実施しない場合には周期Aとする。
 - ③ 点検は担当者の立会いのもと実施すること。
 - ④ 点検終了後は、速やかに点検報告書を2部作成の上、担当者の確認（職氏名の記載又は押印）を受け、発注者及び担当者あて提出すること。
 - ⑤ 点検報告書は、エレベーターの種別に応じて、共通仕様書の点検内容、項目を網羅し、計測値の記載、写真の添付等により、可能な限り、具体的な点検結果を記載すること。

- ⑥ 点検報告書の様式は受注者の定めによる。なお、(一財)建築保全センター編集・発行『建築保全業務共通仕様書及び同解説』資料2)建築保全業務報告書作成の手引き令和5年版について」を参考様式とする。
- ⑦ 点検等の作業に必要な消耗品については、受注者の負担とする。
- (2) 修理、取替え、交換等
 - ① エレベーター製造時の運転性能を維持するため、受注者は、契約後遅滞なく、エレベーターの稼働頻度や経年などを考慮した修理又は取替えの年度計画書(5年間程度)を発注者あて提出すること。
 - ② 発注者は、必要に応じて、修理又は取替えの根拠などに関し説明を求めることができる。なお、この説明は当該エレベーターを担当する拠点の在籍者が行うものとする。
 - ③ 装置・機器の点検の結果、エレベーターの機能を維持するために必要と判断した場合は、発注者に報告するとともに、部品の修理、取替え及び交換等を行うこと。
 - ④ 取替え又は修理に該当する項目は、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り、共通仕様書第2編第7章第2節の表の「フルメンテナンス契約」を原則とする。
 - ⑤ 当該内容に係る修理、取替え及び交換等に伴う費用は受注者の負担とする。
 - ⑥ 交換部品は、エレベーター製造業者が製造・供給又は指定する部品とし、良好な品質のものとする。
 - ⑦ 受注者は、緊急時でも最小の停止時間でエレベーターを復旧するため、必要な最新の交換用部品及び消耗品等を、部品の保管条件に応じた保管場所に、合理的な必要数量を保管すること。
 - ⑧ この項の規定による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、速やかに搬出すること。
- (3) 遠隔点検・遠隔監視(活用できるエレベーターに限る)
 - ① 遠隔点検・遠隔監視を活用できるエレベーターについて、発注者の承諾を得たうえ、受注者の負担により、遠隔点検・遠隔監視に必要な装置を設置すること。
 - ② 遠隔点検・遠隔監視のための装置を設置したエレベーターの運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期(1回/1カ月)に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検すること。
 - ③ 遠隔点検・遠隔監視を行うエレベーターの運行状況は、定期(1回/1カ月)に、別表「遠隔点検項目」及び「遠隔監視項目」において定める項目について、遠隔監視点検報告書を2部作成し、発注者及び担当者あて提出すること。ただし、技術者を派遣し、エレベーターの機器及び装置の定期点検を行った月は当該報告書の作成を省略してもよい。
 - ④ 遠隔点検・遠隔監視に必要な電話回線費用、通信料等は協議による。
 - ⑤ 受注者は、本契約が終了したときは、遠隔点検・遠隔監視のために設置した機器を速やかに撤去する。
 - ⑥ 遠隔点検・遠隔監視によりエレベーターの故障情報等を発見した場合は、ただちに発注者に報告するとともに、必要に応じた措置を行うこと。
- (4) 建築基準法に基づく定期点検
 - ① 1年に1回、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条第4項の規定に基づく定期点検を実施し、その結果を定期点検記録として1部作成し、3月分の点検報告書と併せて発注者あて提出すること。
 - ② 定期点検記録の様式は、受注者の定めによる。なお、(一財)建築保全センター編集・発行「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン令和5年版」第4編点検様式2-1を参考様式とする。

5 非常時の対応

- (1) 受注者は、緊急事態の発生に備え、24時間出動体制を整え、不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処すること。また、平日昼間、休日、夜間の緊急時に対応する担当営業拠点や担当者名など、緊急時の連絡方法を明確に定め、発注者及び担当者あて通知すること。
- (2) 受注者は、誤報を含む故障や災害等により、エレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じた場合は、発注者等から連絡を受け、可能な限り速やかに適切な処置を講ずるように努める

こと。また、復旧後は異常の原因を調査し、原因及び対策結果等をまとめ、発注者に報告すること。

6 技術者の要件

技術者は受注者の直接雇用契約者で、役務を提供するために必要な専門知識（「建築保全業務積算基準令和5年版」の技術者区分に該当する技能・実務経験を有する者、対象エレベーターと同型又は類似の保守点検実績を有する者、またはこれと同等の技術力を有するものと証明できる者）を有する要員を選任すること。

7 業務計画書

受注者は、業務の実施に先立ち、契約締結後 14 日以内に、以下の項目を総合的にまとめた業務計画書を作成し、業務担当者確認のうえ、発注者の承諾を受けること。なお、業務計画書の内容に変更が生じた場合も同様とする。

- (1) 業務概要
- (2) 全体工程
- (3) 業務実施体制（各営業拠点の組織図、非常時の連絡体制を含む）
- (4) 保守点検作業の手順・方法等（点検報告書の様式を添付）
- (5) 作業項目、作業内容及び周期
- (6) 安全管理
- (7) 業務担当者名簿（業務担当者が有する資格等の写しを添付）
- (8) 本業務仕様書

8 特記事項

- (1) 受注者は、技術者が確実に当該業務を実施するため、当該エレベーターの改修履歴、技術資料を保有し、当該資料に基づき保守点検を行うこと。また、受注者は発注者の求めに応じ、資料の提示と具体的な説明を行うこと。
- (2) 受注者は、故障の原因及び問題点を解決するためにとった処置内容を記録し保管するとともに、3月分の点検報告書と併せて発注者あて報告すること。

9 本仕様書に定めのない事項は、共通仕様書によるほか、発注者と協議をすること。

別表 遠隔点検項目

性能点検	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起動状態 ・ 加速走行状態 ・ 定常走行状態 ・ 減速走行状態 ・ 着床状態
各機器の点検	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機械室又は制御盤の温度 ・ 制御機器の状態 ・ かご内の行先階ボタンの状態 ・ インターホンの状態 ・ ドアの開閉状態 ・ 乗場ボタンの状態 ・ ドアスイッチの状態 ・ 電磁ブレーキの異常の有無
利用状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ かごの走行距離、走行時間又は起動回数 ・ ドアの開閉回数

別表 遠隔監視項目

故障・異常及びかご内からの通報	<ul style="list-style-type: none"> ・ 閉じ込め故障 ・ 起動不能故障 ・ エレベーター用動力電源停電 エレベーター用 100V 電源停電 ・ ドア開閉故障（ドアの閉まり切らず・開き切らず） ・ かご停止時の着床不良 ・ かご内からの通報
-----------------	--