

盛岡地区合同庁舎昇降機保守点検整備業務 仕様書

1 目的等

(1) 本業務は、盛岡地区合同庁舎に設置された昇降機設備について、本仕様書および関係法令等に従い、専門的見地から、点検、又は測定・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) この仕様書は、昇降機設備の機能を良好な状態に維持管理し、安全に運転するための保守業務の概要を示すもので、労働安全衛生法、建築基準法等関係法令に準拠するほか、この仕様書に定めのない事項であっても、維持管理上必要と認められる軽易な作業については、契約金額の範囲内で実施するものとする。

また、保守項目については、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定める「建築保全業務共通仕様書」の昇降機設備保守点検によるものとし、フルメンテナンス契約とする。

2 対象昇降機及び保守点検整備の方式

(1) 保守業務の対象となる昇降機設備

1) 種別

交流ギヤレスエレベーター

P15-2S-150m/min 停止階10 積載量1,000kg

2) 台数

乗用3台 (3号機は身体障がい者用)

3) 機械番号

0242-01, 02, 03

4) その他 別添「積算書」を参照

(2) 昇降機設備の保守業務実施箇所

1) 機械室内各機器

- | | | |
|-----------|-------------|--------|
| ① 制御盤、受電盤 | ② 巻上電動機、巻上機 | ③ そらせ車 |
| ④ 調速機 | ⑤ 電磁ブレーキ | |

2) かごまわり機器

- | | | |
|----------|-------------|-------------|
| ① かご上各機器 | ② かご戸まわり各機器 | ③ かご上ステーション |
| ④ 着床装置 | ⑤ 非常止め装置 | ⑥ ガイドシュー |
| ⑦ はかり装置 | ⑧ 吊り車 | ⑨ 給油器 |
| ⑩ 救出口 | | |

3) 昇降路内各機器

- | | | |
|------------|----------|------------|
| ① 終点スイッチ | ② ガイドレール | ③ つり合いおもり |
| ④ 吊り車 | ⑤ ロープ | ⑥ つり合いチェーン |
| ⑦ 着床装置プレート | ⑧ 移動ケーブル | ⑨ 乗場戸まわり |

4) ピット内各機器

- | | |
|-------|-------|
| ① 緩衝器 | ② 張り車 |
|-------|-------|

5) かご室乗場

- | | | |
|----------|----------|--------------|
| ① かご内操作盤 | ② 外部連絡装置 | ③ かご室照明・表示機器 |
| ④ 乗場表示機器 | | |

6) その他付属装置

- | | | |
|---------------|-------------|-------------|
| ① 地震時管制運転装置 | ② 火災時管制運転装置 | ③ 自家発管制運転装置 |
| ④ マルチビームドアセンサ | ⑤ 音声アナウンス装置 | |

(3) 保守点検整備の方式

フルメンテナンス

ここでの「フルメンテナンス」とは、定期的な機器・装置の保守・点検を行うことに加え、点検結

果に基づき合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を行うことをいう。

3 一般事項

(1) 受注者の責務

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。

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、速やかに発注者にその旨を伝えるとともに必要に応じ発注者を通じて等、当該エレベーターの製造業者にその旨を伝えること。

(2) 本業務は関係法令を遵守すること。

(3) 受注者は、昇降機設備を良好に保持増進するよう努めること。

(4) 本業務に関わる技術者は、対象昇降機の点検整備業務について、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。

(5) 本業務に使用する材料は、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。

(6) 安全管理

業務の実施にあたっては、労働安全衛生法等の関係法規及び作業計画書に基づき実施すること。

4 保守点検等業務

(1) 巡回点検業務

1) 定期点検

① 定期的に技術者を派遣し、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及び同解説 令和5年版」第2編第7章第2節の表により点検を実施すること。ただし通常仕様の点検回数は月1回以上とする。なお、周期は原則として「周期 A」を適用する。

② 業務完了報告書は、点検項目の点検結果が点検周期毎に分かるように1部作成し、提出すること。点検実施者名、点検項目名、点検実施日を記載すること。

2) 修理・取替えの範囲

① 昇降機の通常使用で生ずる磨耗・損傷及び定期点検の結果、機器の機能を維持するために必要と判断した場合は、直ちに部品の修理もしくは取替え、調整をすること。

② 取替えの範囲は、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及び同解説 令和5年版」第2編第7章第2節の表の「フルメンテナンス(FM)契約」を原則とする。

③ 交換部品については、メーカー純正部品とし、十分なストックと安定供給を行うものとする。

④ 本節の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

⑤ 昇降機を日常運転することによって、磨耗、損傷等経年劣化する次の機器及び付属装置に限り必要に応じて取替えるものとする。

ア 巻上機(一式取替え及びギヤケース取替えは除く。)

イ 電動機(一式取替え及びフレーム取替えは除く。)

ウ 制御機(制御盤等の一式取替え及びキャビネット取替えは除く。)

エ 調速機

オ 各種ワイヤーロープ

カ 移動ケーブル

キ その他付属装置

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。

4) 必要に応じて技術者を派遣し、機械装置を総合的に精密検査すること。

5) 3ヶ月に1回対象設備の点検、調整、給油及び清掃を行うとともに、運転状態における異常や不具合を発見した場合には、直ちに修理等適切な処置をとるものとする。

(2) 遠隔監視業務

- 1) 受注者が所有する遠隔監視装置又は遠隔点検装置をエレベーターに設置すること。
- 2) 発注者の承諾を得た上で、受注者が所有するツール(効率的な遠隔監視又は遠隔点検のための有用な開発部品等をいう。)をエレベーターに組み込み、又は取り付けること。本契約が終了したときはこれらを取り外すことができる。なお、撤去費用は受注者負担とすること。
- 3) 遠隔監視、遠隔点検に必要な通信費等は受注者負担とする。
- 4) 受注者は、監視センター等において技術者を待機させ、常時、昇降機の状態監視を行うこと。
- 5) エレベーターの故障情報等を監視センター等にて受信した場合は、当該庁舎へ最短で出動できる技術者に指令し、復旧活動を迅速に行うこと。
- 6) かご内に閉じ込められた人がいる場合、かご内のインターホンで直接監視センターと通話ができること。
- 7) 遠隔監視の監視項目は以下のとおりとする。
 - ① 閉じ込め状態監視
 - ② 起動開始回路異常監視
 - ③ 制御回路電源異常監視
 - ④ ドア開閉状態異常監視
 - ⑤ かご停止時着床異常監視
 - ⑥ インターホン非常呼び出しボタン動作監視(直接通話)
 - ⑦ 走行時間異常監視
 - ⑧ 走行中・停止中の安全回路異常監視
 - ⑨ 遠隔監視バッテリー異常監視
 - ⑩ 電話回線等異常監視
 - ⑪ 運行状態監視と運行データ収集
 - ⑫ その他警告信号監視

(3) 定期検査

- 1) 建築基準法第12条による定期点検は、年に1度、国土交通大臣の定める昇降機検査資格者等が、同法施行規則及び告示に定められている検査項目、検査事項、検査方法、判定基準に基づき行うこと。
- 2) 報告書は、国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室監修「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン 令和5年版」により作成し提出すること。

5 緊急対応等

- (1) 緊急事態の発生に備え、通年で24時間対応できる体制をとること。
- (2) 受注者は緊急時の連絡方法を明確にし(緊急時連絡先は2ヶ所以上)、誤報を含む故障や事故に対し、速やかに当該庁舎に急行し(原則として通報受信後60分以内に到着)、応急措置と原因調査を実施すること。また異常の原因及び対策結果を書面にて報告すること。
- (3) 閉じ込め事故等の対策として、エレベーターシャフト内に立ち入らず救出可能な場合については、建物管理者等が救出できるよう受注者は講習を実施するなど救出方法について発注者へ周知すること。
- (4) 対象設備に故障が発生した場合は、就業時間にかかわらず、直ちに修理を実施するものとする。
- (5) 対象設備が地震時管制運転装置の地震感知器「低」動作により休止した場合には、対象設備が自動で関連機器を診断し、機器に異常がないことを確認して自動で復旧させるものとする。また、復旧後は専門技術員を派遣し対象設備を本復旧させるものとする。

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

務積算基準及び同解説「令和5年版」技術者区分に対応する経験者、及び本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ことを証明できる者)を有する要員を選任すること。

7 技術資料の提示

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技術資料を保有し、当該技術資料に基づき点検保守整備作業を行うこと。また、受注者は発注者の求めに応じ、これらの技術資料の提示と具体的な説明を行うこと。

8 報告書及びその他の提出書類

(1) 報告書及びその他の提出書類は次表による。

提出書類	部数	提出時期
・業務実施体制(組織)図	2	契約締結当日
・緊急時連絡体制図	2	契約締結当日
・業務責任者選任通知書	1	契約締結後7日以内
・業務計画書	1	契約締結後7日以内
・当該月業務完了報告書(①、②添付)	1	当該月分を翌月の10日まで
①定期点検報告書	1	
②遠隔監視報告書	1	
・建築基準法に基づく定期点検記録	1	点検後3週間以内
・運行状況調査報告書	1	6月毎又は求めに応じ
・長期保全計画書(契約期間、当該年度)	1	毎年4月30日まで
・長期保全計画工事実施報告書(写真帳添付)	1	工事完了後速やかに
・緊急対応報告書(写真帳添付)	1	随時速やかに
※その年度の不良箇所及び交換部品の一覧を年次報告書として3月の完了届け時に1部提出すること。		

①遠隔監視及び遠隔点検結果は、当該月終了後、速やかに報告書を提出すること。

②保守作業は、作業終了後、速やかに報告書を提出すること。

③定期検査終了後、技術的所見等を記載した定期検査報告書を提出すること。

④故障修理の場合は、故障原因とその処置、結果について具体的に記載した報告書を提出すること。

⑤予防保全により機器等を取替えた場合は、工事完了報告書を提出すること。

(2) 業務責任者等について

1) 業務責任者及び業務担当者は技術者の要件を満たす者から選任すること。

2) 業務責任者は、契約書第5条の定めによる職務を掌る他、業務担当者に業務目的、作業内容及び発注者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図ること。

3) 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

4) 点検整備における実施業務担当者の体制は2名以上とすること。

(3) 業務計画書について

業務責任者は、本業務仕様書で定める業務目的に照らし、適切な業務の実施に先立ち、業務実施体制、全体工程、業務責任者、業務担当者(技術者)が有する資格等、必要事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、発注者の承諾を受けること。

(4) 作業計画について

業務責任者は、業務計画書に基づき、月毎の作業実施日時をあらかじめ発注者に連絡すること。また、作業は運行に支障のないよう留意のうえ、原則として勤務時間内に行うこと。(故障応答時を除く。)

(5) 写真帳について

写真帳は、毎月1回以上の定期点検以外の点検・整備、修理・取替え、定期検査、緊急対応等について1部作成し各報告書に添付し提出すること。

(6) 運行状況調査報告書について

エレベーターの効率的な運行管理のため、6月毎に1回、又は発注者の求めに応じ各号機の運行状況(各種条件設定のもとに運行時間、運転回数等)を調査し、その報告書を提出すること。

(7) 主たる部分でない業務を再委託する場合について

業務委託契約書第3条第2項の主たる部分でない業務の一部を第三者に委託する際は、次の事項を記載した書類を提出すること。

- 1) 再委託する相手方の名称、代表者及び住所
- 2) 再委託をする業務の範囲
- 3) 再委託をする必要性
- 4) 受注者が行う義務を再委託者にも課したことを証明する書類
- 5) 業務体制表

9 本仕様書に定めのない事項は、発注者と協議をすること。

仕様書2(1)4) その他 別添「積算書」

令和7年度～令和9年度

盛岡地区合同庁舎

昇降機保守点検整備業務積算書

委託期間 令和7年4月1日から
令和10年3月31日まで

歩掛表（保全技師Ⅰ）

名称	歩掛り内訳	単位	数量	計算内容
1・2号機	交流ギヤレス昇降機10階1,000kg 150m/分			
	昇降機基準歩掛(1000kg未満 150～120m/分)	人		
	停止階床数減数値(標準停止階床数12階)	〃		
	遠隔点検機能付昇降機（マイコン式）	〃		
	積載量加算数値(1000kg以上2000kg未満)	〃		
	地震時管制運転装置(普通級 P波検知付)	〃		
	火災時管制運転装置	〃		
	自家発管制運転装置	〃		
	自動放送装置	〃		
	マイコン式エレベーター群管理方式数値	〃		
合計				

歩掛表（保全技師補）

名称	歩掛り内訳	単位	数量	計算内容
1・2号機	交流ギヤレス昇降機10階1,000kg 150m/分			
	昇降機基準歩掛(1000kg未満 150～120m/分)	人		
	停止階床数減数値(標準停止階床数12階)	〃		
	遠隔点検機能付昇降機（マイコン式）	〃		
	積載量加算数値(1000kg以上2000kg未満)	〃		
	地震時管制運転装置(普通級 P波検知付)	〃		
	火災時管制運転装置	〃		
	自家発管制運転装置	〃		
	自動放送装置	〃		
	マイコン式エレベーター群管理方式数値	〃		
合計				

歩掛表（保全技師Ⅰ）

名称	歩掛り内訳	単位	数量	計算内容
3号機	交流ギヤレス昇降機10階1,000kg 150m/分			
	昇降機基準歩掛(1000kg未満 150~120m/分)	人		
	停止階床数減数値(標準停止階床数12階)	〃		
	身体障害者用加算数値	〃		
	遠隔点検機能付昇降機	〃		
	積載量加算数値(1000kg以上2000kg未満)	〃		
	地震時管制運転装置(普通級 P波検知付)	〃		
	火災時管制運転装置	〃		
	自家発管制運転装置	〃		
	自動放送装置	〃		
	マイコン式エレベーター群管理方式数値	〃		
	合計			

歩掛表（保全技師補）

名称	歩掛り内訳	単位	数量	計算内容
3号機	交流ギヤレス昇降機10階1,000kg 150m/分			
	昇降機基準歩掛(1000kg未満 150~120m/分)	人		
	停止階床数減数値(標準停止階床数12階)	〃		
	身体障害者用加算数値	〃		
	遠隔点検機能付昇降機	〃		
	積載量加算数値(1000kg以上2000kg未満)	〃		
	地震時管制運転装置(普通級 P波検知付)	〃		
	火災時管制運転装置	〃		
	自家発管制運転装置	〃		
	自動放送装置	〃		
	マイコン式エレベーター群管理方式数値	〃		
	合計			