

エレベーター保守点検及び設備監視業務委託仕様書

1. 目的

市営住宅に設置されたエレベーターの保守点検を定期的により実施することによりエレベーターを常時安全かつ良好な運転状態として維持することを目的とする。

建築物（昇降機設備を含む）は、建築基準法第8条により常時適法な状態に維持するように努めなければならない。そのためには、点検及び保守等の保全業務が重要であり、本仕様書により、業務の明確化を図り、当業務を円滑に実施するものとする。

2. 対象施設及び設備概要

別紙「エレベーター保守点検及び設備監視業務委託 特記仕様書(1) 以下 特記仕様書(1)」のとおり。

3. 履行期間

令和5年4月1日から令和8年3月31日

4. 点検内容及び保守

昇降機設備の点検・検査は、建築基準法第12条及び「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」（平成5年6月30日建設省住防発17号）の定めるところにより適正に行い、必要に応じて、保守、修理その他の措置を講じるものとする。

なお、本仕様書に記載されていない事項や内容の詳細については、建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」（平成30年版）によるものとする。

(1) 契約形態 **POG契約（※一部フルメンテナンス契約有り。内訳は特記仕様書(1)のとおり）**

(2) 点検日時 作業は、原則として施設管理担当者立会いのもと、施設管理担当者の就業時間内に行うものとする。点検日は前月末日までに担当者との打合せの上決定するものとする。
ただし、緊急を要する場合はこの限りでない。

(3) 定期保守点検 点検周期

(ア) (イ)以外の場合

| 該当 | エレベーターの種類 | 点検周期 |
|----|--------------------|-------------------------------|
| | ロープ式エレベーター（リレー制御） | 表7.2.5(a)の周期欄に掲げる周期 |
| | ロープ式エレベーター（マイコン制御） | 表7.2.5(b)の周期A欄に掲げる周期 |
| | 油圧式エレベーター | 表7.2.6 の周期A欄に掲げる周期 |
| | 機械室なしエレベーター | 表7.2.7 の周期A欄に掲げる周期 |
| | 非常用エレベーター | 表7.2.5(a)又は(b)のほか表7.2.8に掲げる周期 |
| | エスカレーター | 表7.3.4 の周期A欄に掲げる周期 |

※（建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」（平成30年版）参照）

(イ) 遠隔点検装置を具備し、遠隔点検を適用する場合

| 該当 | エレベーターの種類 | 点検周期 |
|----|--------------------|-------------------------------|
| ○ | ロープ式エレベーター（マイコン制御） | 表7.2.5(b)の周期B欄に掲げる周期 |
| | 油圧式エレベーター | 表7.2.6 の周期B欄に掲げる周期 |
| ○ | 機械室なしエレベーター | 表7.2.7 の周期B欄に掲げる周期 |
| | 非常用エレベーター | 表7.2.5(a)又は(b)のほか表7.2.8に掲げる周期 |
| | エスカレーター | 表7.3.4 の周期A欄に掲げる周期 |

※（建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」（平成30年版）参照）

※表7.2.5(b)から表7.2.8点検周期は、現地で直接、専門技術者が点検する場合を示す。

(4) 定期保守点検 点検項目及び点検内容

| 該当 | エレベーターの種類 | 点検項目及び点検内容 |
|----|--------------------|----------------------------|
| | ロープ式エレベーター（リレー制御） | 表7.2.5(a) による |
| ○ | ロープ式エレベーター（マイコン制御） | 表7.2.5(b) による |
| | 油圧式エレベーター | 表7.2.6 による |
| ○ | 機械室なしエレベーター | 表7.2.7 による |
| | 非常用エレベーター | 表7.2.5(a)又は(b)のほか表7.2.8による |
| | エスカレーター | 表7.3.4 による |

※（建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」（平成30年版）参照）

(5) 定期保守点検 共通事項

- ① 定期保守を行うに際し、受託者は業務責任者を定め施設管理担当者に届け出ること。また業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ② 業務責任者は、業務担当者に業務目的、作業内容および施設管理担当者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図ること。
- ③ 業務責任者および業務担当者は経歴書を提出し施設管理担当者の承諾を受ける事。
- ④ 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識および技能を有するものとする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

(6) 精密点検

年1回、昇降機検査資格者により建築基準法第12条第4項及び建築基準法施行規則第6条の2の規定に基づき行う。

なお、本市は建築主事を置く市町村であるが、建築基準法第12条第1項に基づいた報告書を点検時の写真と共に提出すること。

(7) 臨時点検

不具合が発生した場合等に施設管理担当者が指示した時、又は受託者が安全上必要と認めた時に、専門技術者を派遣して随時行う。

(8) 異常時の対処、臨機の措置

受託期間中及び点検時に、機器等に異常が認められた場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、施設管理担当者に報告し、対応法等について協議すること。

(9) 整備及び部品の取替え

受託者は、受託期間中に、予防保全上の整備及び部品の取替えを行うこと。使用部品は、原

則として当該製造メーカー指定の純正部品とする。また、部品取替え時の写真を、報告書とともに施設管理担当者へ提出のこと。

なお、契約形態が POG 契約となっているエレベーターについては消耗品以外の部品の取替は行わない。ただし、交換が必要な部品について報告書と見積書を施設管理担当者へ提出のこと。

(10) 報告書の提出

受託者は、上記定期保守点検、精密点検若しくは臨時点検が終了したときは、点検作業完了後、施設管理担当者の確認を経て、報告書を施設管理担当者へ1部提出するものとする。また、施設管理担当者指定の様式がある場合はこれに従うこと。

なお、定期保守点検時の写真提出は不要とする

5. 故障時等の処置

不時の故障等で施設管理担当者から連絡を受けたときは、受託者は24時間体制で業務責任者あるいは業務担当者を速やかに派遣し、適切な処置を行うものとする。

6. 除外項目

以下に掲げる事項については、本契約の対象外とする。

- ① 諸法規の改正や、官公署の命令もしくは要求による設備の改修、または新規付属物追加の工事。
- ② 天災地変、その他の不可抗力の事故により発生する修理又は取替工事。

7. 検査及び委託料の支払い、完了届の提出

業務委託料は、各月払いとする。受託者は、各月の業務終了後、速やかに作業報告書担当者へ提出すること。完了届の提出の際は、事前に対象となる支払期の点検報告書の提出を済ませていること。完了届が提出された場合、委託者は検査を行い、その結果を受託者へ通知するものとする。検査に合格した時は、受託者は業務委託料の支払いを請求することができる。

8. 一括再委託等の禁止

原則として、受託者は、業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

9. 履行期限・履行保証

委託履行期限は、厳格に守ること。

10. 暴力団排除条項

受託者は、久留米市が久留米市暴力団排除条例に基づき、公共工事その他の市の事務又は事業により暴力団を利することとならないように、暴力団員はもとより、暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を入札、契約から排除していることを認識したうえで、受託を行うこと。なお、これらの事項に反する場合、契約の解除等、貴社が行う一切の措置について異議の申し立てを行わないこと。