

# 令和3年度後町キャンパスエレベーター保守業務仕様書

## 1 目的

本業務はエレベーターについて、専門的見地から点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより、所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

本仕様書に記載されていない事項であっても、委託者が上記の業務遂行のために必要と認めた場合、受託者は委託者と協議のうえ契約金額の範囲内にて速やかに対応することとする。

## 2 適用

- (1) 「建築基準法」及びこれに基づく地方条例、関係法令に定めるところによる。
- (2) 本仕様書に定めのないことは「建築保全業務共通仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修・最新版）（以下、「建築保全業務共通仕様書」という）」により補完するものとする。

## 3 業務委託方式

業務委託方式は「建築保全業務共通仕様書」によるところのフルメンテナンス契約とする。

## 4 期間

本業務の期間は、令和3年4月1日から令和4年3月31日までの1年間とする。

## 5 業務対象

- (1) 場所 長野市西後町614-1 公立大学法人長野県立大学 後町キャンパス
- (2) 対象設備の概要及び構成

台数：2基

番号	品番等	用途	方式	停止回数	障がい者対応	積載量・定員	速度 m/分	付加装置等						
								地震管制	火災管制	自家発管制	停電着床	オートアナ	遠隔監視	群管理
1	東芝エレベータ SP13-C060	乗用	ロープ式(機械室無し) インバータ制御	4	○(車いす)	900Kg・ 13名	60	○ P波 S波	○	×	○	○	○	×
2	東芝エレベータ SP13-C060	同上												

## 6 保守業務の概要

- (1) 遠隔監視・点検の実施
- (2) 定期点検（専門技術者による点検・手入れ保全等）の実施

- (3) 24時間365日の故障対応。故障時の部品・機器の修理・取替等の実施
- (4) 建築基準法に基づく法定検査の実施
- (5) 地震時のエレベーター自動復旧遠隔システムの提供
- (6) 予防保全及び修理に伴う部品の安定的な提供

## 7 保守点検作業内容

本仕様書及び別表による。

点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受託者の負担とする。

### (1) 遠隔監視・点検

ア 「別表-Ⅰ」のとおり、遠隔監視・点検を行うこと（遠隔用機器の設置を含む）。

イ 遠隔監視・点検に関する報告書を毎月提出すること。

### (2) 定期点検（技術者による定期的な点検・手入れ保全等）

ア 「別表-Ⅱ」のとおり、3か月に1度、技術者による点検・手入れ保全（給油・調整等）を現場で行うこと。

イ 定期点検に関する報告書を点検実施後に提出すること。

### (3) 部品、機器の修理・取替等

ア 修理又は取替えに該当する項目は、「別表-Ⅲ」のとおり。

イ 該当する項目に係る修理又は取替えに要する費用は、受託者の負担とする。

ウ 委託者、使用者の不注意、不適切な使用、管理、天災その他、受託者の責によらない事由によって生じた修理又は取替えは含まない。

エ 修理又は取替えの範囲は、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。

オ 一切の建築関係工事は除外する。

カ 関係法令の改正、官公署その他関係機関の命令、指導による改修、追加工事は除外する。

### (4) 部品供給

エレベーターの保守に必要な消耗部品及び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) 廃棄物処理

保守による修理又は取替えの作業によって発生する撤去品及び残材は、受託者の負担で引取るものとし、廃棄後の処理及び清掃に関する法律その他関係法令等を遵守し、速やかに搬出し適正に処理すること。

## 8 定期検査

建築基準法に基づき、年1回、昇降機を検査する資格有者による検査を行い、同法に基づく定期検査報告書様式により報告する。

## 9 作業計画

保守点検の作業に先立ち、発注者と手順、方法、日程、緊急連絡体制等について十分協議の上、計画を立てること。なお、保守点検や故障修理その他の作業を行う場合は、事前に委託者と日程を調整すること。

## 10 作業報告

保守、点検についての報告は下記により書面で提出すること。また、報告書関係の書式・書名については、委

託者・受託者間で協議の上別途定める。また、下記に求めたものに加えて提出できる書類がある場合は、提出してよいものとする。

種類	提出頻度	備考
定期検査報告書	検査毎（年1回）	建築基準法による年1回の点検・検査後、速やかに提出する
遠隔監視報告書	毎月	点検後、速やかに提出する
定期点検報告書	点検毎（3か月に1回）	点検後、速やかに提出する
故障修理に伴う報告書	作業毎（他の点検報告書に包含できる場合は不要）	作業後、速やかに提出する
その他報告書	発行できる都度	

なお、不具合があった場合は、その状況や作業の有無等の判断理由及び処置内容等を報告書に正確かつ詳細に記録するとともに、その状況や内容について口頭説明を行うこと。

## 11 緊急時の対応

- (1) 受託者は、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。緊急出動時や委託者による出動要請に対しては、原則40分以内に到着し、迅速に必要な対処をするとともに、速やかに委託者へその状況、状態等について報告をすること。
- (2) 故障、災害等により、エレベーター停止、閉じ込め、機能停止等が生じた場合は、ただちに専門技術者を派遣するなどし、復旧・救出措置を講じること。
- (3) かご内のインターホン・連絡装置で使用者から通報を受けた場合には、必要な対処をするともに、委託者へ通報の内容等について速やかに連絡すること。
- (4) 地震を感知して休止したエレベーターについては、可能な状況にある場合は自動で状況を診断し異常がない場合は自動で仮復旧させ、地震時のエレベーター休止時間を約30分程度に抑えるためのシステムを提供すること。仮復旧後は専門技術員を派遣し、本復旧させることとする。

## 12 責任の範囲

- (1) エレベーターの占有もしくは管理に基づく責任は委託者にある。
- (2) 災害が原因による故障、事故に関する運行管理の責任は委託者にある。ただし、保守点検業務範囲において整備不良、動作不良等により被害の拡大等が認められた場合は、その責任は受託者にある。

## 13 特記事項

### (1) 全般

仕様書等に示されていない事項についても、管理、安全性、機能等の維持及び利用者の利便性向上等について必要とした事項（プログラム調整を含む）については、委託者と協議する。

### (2) 作業条件

エレベーター等の停止が必要な作業については、あらかじめ委託者の承諾を得ること。

### (3) 保守点検作業

ア 部品及び消耗品について、委託者が指定した部品等は契約期間内に交換すること。

イ 交換部品及び消耗品は、原則、製造者が製造、供給及び指定する純正部品を使用する。

ただし、独自にそれ以外の部品等を使用する場合は、あらかじめ使用箇所、理由、技術的資料等を提出し、委託者の承諾を受けること。

ウ 運行データを常時収集し、運行状況が良好であることを監視すること。また、委託者がデータの提出を求めた場合にはこれに応じること。

(4) 重大事故等が発生した場合の昇降機報告の作成には保守点検業者の立場から必要な協力を行うこと。

(5) 行事への参加

キャンパス内にて防災等の訓練が実施される場合、可能な範囲において訓練への協力及び指導等を行うこと。

(6) その他

ア 業務に必要な鍵の受け渡し及び入室については、委託者の指示に従うこと。

イ 委託者が維持、機能向上等において助言を求めた場合は、保守点検業の立場から適切な技術的助言を行うこと。

ウ エレベーター付近及びかご内に、委託者により広告物が掲示されていた場合、当該広告物の管理は委託者が行うものとし、受託者の作業上不都合があった場合は委託者と協議すること。

エ 入札その他により受託者が変わった場合には、業務開始時期に合わせて前業務受託者と、何らかの事情による業務終了時及び完了時期においては次の業務受託予定者と、業務遂行に必要な内容や電話回線接続等について速やかに引継を行うこと。

また、電話回線使用料金、電話回線設置及び撤去等に伴う費用が発生した場合は、受託者が負担すること。

## 別表 - I 遠隔監視・点検項目等

・受託者はエレベーターに遠隔監視・点検装置を設置し、電話回線を介し常時（１）の項目を監視し、定期的に（２）の項目を点検する。

・（１）、（２）の項目について異常、状態変化が生じた時は、状況を確認し、必要に応じて現場で作業を行うこと。

### （１）遠隔監視項目

エレベーターの異常状態の発生・復帰を常時監視する。

（委託者は広域災害等で電話回線が輻輳した場合、正常な受信が行えない場合があることに留意する）

・異常監視

①閉じ込め ②起動不能 ③電源異常 ④制御装置異常 ⑤遠隔監視装置異常

・管制運転監視

①地震時管制運転 ②火災時管制運転 ③停電時自動着床運転

### （２）遠隔点検項目

エレベーターの運行状態を定期的に点検する。

①制御盤付近の温度

②電動機動作状態

③ブレーキ動作状態

④制御機器動作状態

⑤かご走行状態

⑥着床状態

⑦呼びボタン動作状態

⑧戸開閉状態

⑨戸開閉速度状態

⑩戸閉め安全装置動作状態

⑪かご戸スイッチ動作状態

⑫のりば戸スイッチ動作状態

⑬インターホン（トスコール）動作状態

⑭かご内照明点灯状態

⑮かご内停電灯動作状態

⑯荷重検出装置動作状態

⑰昇降路リミットスイッチ動作状態

⑱安全スイッチ動作状態

⑲ピット環境

### （３）遠隔故障データ収集

故障発生時に遠隔にて故障分析のためのデータを収集すること。

### （４）遠隔監視装置の点検

技術員を派遣し、監視装置の点検を行うこと。

## 別表Ⅱ 定期点検項目等

部 位・装 置		点 検 内 容
運 転 状 態	戸開閉状態	ドア開閉状態 戸閉め安全装置の動作状態
	走行状態	かごの走行状態 かごの着床状態
	オペレーション	呼び応答状態
か ご	かご室	かご室内意匠の状態
		外部連絡装置の機能
		停電灯の動作状態
		かご室内操作盤の状態
		かご室照明の状態
		かご室ファンの動作状態
	かご戸	かご戸の状態
		かご戸シルの状態
		かご戸スイッチの動作状態
		ドア開閉装置の動作状態
		ドア制御装置の状態
	かご機器	かご上の状態
		ガイドシュー（ローラ）の動作状態
		着床スイッチの動作状態
		かご非常止め装置の状態
荷重検出装置の動作状態		
各シーブの状態		
昇 降 路	昇降路用品	昇降路状態
		リミットスイッチの動作状態
		メインロープ状態
		調速機ロープ状態
		各シーブの状態
		ガイドレールの状態
		テールコードの状態
		コンペン装置（チェーン・ロープ）の状態
	つり合いおもり	つり合いおもりの状態
		つり合いおもりガイドシュー（ローラ）の状態
	ピット	ピット状態
		緩衝機の状態
		調速機テンショナーの状態
	制御盤	制御盤状態
		基板・継電器などの動作状態
巻上機	巻上機の動作状態	
	各シーブの状態	
ブレーキ	ブレーキの動作状態	
	ブレーキ手動開放装置の動作状態	
調速機	調速機の動作状態	
出 入 り 口	乗り場	乗り場操作盤動作状態
	乗り場戸	乗り場戸の状態
		乗り場戸シルの状態
		乗り場戸係合装置の状態
		インターロック装置の状態
乗り場戸スイッチの動作状態		

注) かご内、乗り場戸及び三方枠等の意匠関係の清掃は、本契約には含まれない。

付加装置等に関する点検内容

部 位・装 置	点 検 内 容
オートアナウンス	動作状態確認
地震時管制運転	地震感知器状態・管制運転状態確認
火災時管制運転	管制運転状態確認
停電時自動着床運転	運転動作確認・バッテリー状態確認
トスコール	通話・発報状態確認
戸閉め安全装置	動作状態確認
車いす用対応部分	障がい者用操作盤の状態確認
遮煙のりばドア	気密材状態確認

## 別表-Ⅲ 部品、機器の修理・取替等

・稼動頻度などを考慮した保守計画及び定期点検の結果により、受託者が必要と判断した場合は、技術員を派遣し修理または部品の取替を行うこと。なお、その修理または部品の取替の範囲は対象昇降機を通常使用する場合に当然生じる磨耗および損傷に限るものとする。

◆エレベーター本体	昇降路内清掃
	乗心地調整
◆モーター	軸受取替
◆巻上機	軸受取替
	メインシーブ取替
	防振ゴム
◆ブレーキ	シューライニング取替
	ブレーキスプリング取替
	分解清掃
◆調速機	本体取替
	軸受取替
◆制御盤	リレー本体取替
	電磁接触器本体取替
	半導体・プリント基板取替
	コンデンサー取替
◆かご関係	着床スイッチ取替
	ガイドシュー（ローラー）取替
	非常用バッテリー取替
◆昇降路	吊り合いおもりガイドシュー（ローラー）取替
	メインロープ取替
	ガバナロープ取替
	テールコード取替
	リミットスイッチ取替
◆ドア関係	ドアシュー取替
	ハンガーローラー取替
	エキセンローラー取替
	連動ロープ取替
	インターロックスイッチ取替
	ドアカムスイッチ取替
	ドア駆動ベルト取替
	ドアセフティーシューコード取替
	ドア係合ローラー取替
◆その他設備	遮煙のりばドアの気密材取替

備考：契約範囲内の付加装置に関する部品交換を含む。

除外項目

- (1) 機械室内建物附属設備
- (2) 昇降路周壁
- (3) 下記に対する塗装、メッキ直し、修理、取替
  - イ. 昇降かご（ゴムタイル含む）
  - ロ. 各階乗場戸
  - ハ. 三方枠
  - ニ. 敷居
  - ホ. 押釦フェースプレート
  - ヘ. インジケータフェースプレート
  - ト. 操作盤フェースプレート