

エレベーター設備保守点検業務委託

仕様書

1 総則

この仕様書は、奈良県広域消防組合消防本部（以下「発注者」という。）が実施するエレベーター設備保守点検業務について、必要な事項を定めるものとする。

2 履行場所

奈良県橿原市慈明寺町 149 番地の 3
奈良県広域消防組合消防本部

3 履行期間

令和 9 年 2 月 1 日から令和 11 年 9 月 30 日（32 ヶ月間）

本件は、地方自治法第 234 条の 3 の規定による長期継続契約である。よって、この契約の締結の日の属する年度の翌年度以降に、当該契約に係る予算において減額又は削除があった場合、発注者はこの契約を変更し、又は解除することができる。

4 契約内容

POG 契約

※定期的な保守点検による設備の機能維持を目的とし、主要構造の部品交換等は別途契約とする。

なお、消耗品の交換は下記 10 のとおり。

5 契約台数

交流中速乗用エレベーター 1 台

6 機器概要

製造会社	（株）日立製作所
型式	P-11-C O60
定員／積載質量	11 人／750 k g
定格速度	60m／分
運転	マイコン制御

連絡装置	同時通話式インターホン
停止階床	5 停止
設置年	平成 3 年

※令和 8 年 12 月にエレベーター制御リニューアル工事実施

工事概要は以下のとおり

- ・制御リニューアル
- ・ロープ交換
- ・おもり耐震改修
- ・既存不適格部分の改修（2014 年耐震基準＋停電時着床装置）

7 業務内容

（1）概要

エレベーターを常に安全かつ良好に維持するため、遠隔監視装置による診断と専門技術者の巡回点検を組み合わせる保守管理を行うものとする。

（2）定期保守点検内容

ア 技術員派遣点検

毎月 1 回以上技術員を派遣し、機械装置の性能維持、劣化防止及び運行の安全を図るため、清掃、給油及び調整を行うものとする。

イ 遠隔監視

エレベーターの運転状態を確認するため監視装置を設置し、24 時間遠隔監視を行うこと。

なお、エレベーター制御リニューアルに伴い、監視装置の設定を行うこと。

ウ 上記アの点検又はイの監視において、運行状態の点検結果及び異常や不具合に対する処置を都度、書面にて報告すること。

（3）法定点検

一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者（昇降機検査資格者）が建築基準法第 12 条及び同法 12 条第 3 項に基づく定期検査（「昇降機の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法及び結果の判定基準並びに検査結果表を定める件の一部を改正する告示」（平成 28 年国土交通省告示第 1179 号）による検査項目を含む）を下記①から③に記載の期間に 1 回行い、当該結果を特定行政庁に報告し、検査済証発行の後に発注者に報告するものとする。

なお、法定点検に必要な全ての費用は受注者が負担するものとする。

①令和 9 年 4 月 1 日から令和 9 年 9 月 30 日

②令和 10 年 4 月 1 日から令和 10 年 9 月 30 日

③令和 11 年 4 月 1 日から令和 11 年 9 月 30 日

8 監視・診断項目

監視項目

閉じ込め故障	起動不能故障	安全装置動作	ドア閉じ後起動不能故障
通信・電源の異常	走行異常	ドア開閉故障	最寄階への緊急停止

9 点検作業内容

別表 1 のとおり。

なお、本仕様書に記載されていない事項は、「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」（最新版）によるものとする。

10 取替え修理（消耗品）の範囲

別表 2 のとおり。

なお、消耗品の交換時期については一律に定めず、点検時により不具合が確認された場合に交換等することとし、作業に必要なカーボンコンタクト及びフィンガーカーボンブラシ、リード線、補充用油脂類、ウエス、サンドペーパー、ビス・ナット・ワッシャー類は、受注者負担とする。

11 使用消耗品

交換する消耗品は、製造者の規格品又は JIS 規格品の品質良好な物を使用するものとする。

12 緊急時の対応

- (1) 閉じ込めなど異常時には、エレベーターかご内と消防庁舎 1 階受付室及び受注者の管制センター又は受注者サービス拠点との間で直通電話することができるものとする。
- (2) 受注者は、24 時間出動体制を整え、不時の故障・事故等によりエレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じ、発注者から連絡を受けた場合は、原則 2 時間以内に適切な処置を講じるよう努めるものとする。

13 完了条件

本仕様書に定める業務を終了し、定期保守点検、法定点検の報告書を発注者に提出したことをもって業務の完了とする。

14 支払条件

年度	条件など	請求書提出時期
令和 8 年度	令和 9 年 3 月の業務完了後（2 ヶ月分）	令和 9 年 4 月中

令和 9 年度	令和 10 年 3 月の業務完了後（12 ヶ月分）	令和 10 年 4 月中
令和 10 年度	令和 11 年 3 月の業務完了後（12 ヶ月分）	令和 11 年 4 月中
令和 11 年度	令和 11 年 9 月の業務完了後（6 ヶ月分）	令和 11 年 10 月中

※発注者が適法な支払請求を受けた日から 30 日以内に受注者が指定する口座へ振込むこととする。

契約期間中に消費税率が改正された場合は、国税庁が示す経過処置及び取扱いによるものとする。

15 遵守事項

- (1) 点検業務を実施する際は、施設を破損又は汚損しないようにすること。
破損又は汚損した場合は、ただちに発注者に報告し、受注者負担により原状回復するものとする。
- (2) 点検業務を実施する際は、関係法令の遵守につとめ、事故等が生じないよう万全な措置を講ずること。

16 その他

- (1) 業務遂行中に異常を発見したとき又は保安上危険と判断される事実を発見したときは、直ちに発注者に報告すること。
- (2) この仕様書は業務の大要を示したものであるため、仕様書に記載されていない事項であっても常識的に必要と認めるものにあつては、受注者においてこれを充足するものとする。

別表1

区分	作業の対象(装置名)	主な作業内容
機械室	環境状態	室温確認
		機械室出入口・室内状況点検
		機械室整理整頓
		非常用工具・消火器の確認
		常備工具・常備部品の確認
	制御盤	主接触器の動作状況点検
		盤内機器の外観点検
		主接触器接点点検
		各リレー動作状況点検
		冷却ファン点検
		各ターミナル確認
		各端子確認
		ヒューズ取替
	電動機	電動機温度確認
		電動機運転状態点検
		ロータリーエンコーダ回転音点検
		電動機口出し線点検
	巻上機	巻上機運転状態点検
		巻上ギア油油量点検
		そらせ車回転状態点検
		綱車・そらせ車溝点検
	ブレーキ	動作状態点検
		ドラム汚れ点検
		ライニング磨耗量測定
		制動力測定
		ブッシュ磨耗点検
		各ピン・軸受部傷・磨耗点検
		プランジャー・スライダー磨耗点検
		配線点検・端子・ターミナル確認
	調速機	回転状態点検
		各ピン部清掃、点検、注油
		スイッチ点検
		減衰効果測定
		配線端子・ターミナル確認
かご	運転状態	乗心地・振動・異常音点検
		着床状態・レベル点検
	外部への連絡装置	呼出し通話確認
	停電灯装置	点灯・照度確認
	内装・照明・ファン	各機器点検
		天井扇回転状態点検
	操作盤	押ボタンスイッチ動作確認
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認
		かご位置表示装置点検

かご	かごの戸・敷居	かご・乗場の戸当たりゴム点検
		乗場とかご敷居との隙間測定
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間測定
		戸スイッチ相互位置測定、動作点検
		ハンガーローラー・レール清掃、点検
		振れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布
		係合装置清掃、点検、注油
		閉め安全装置・過負荷ドア反転装置・光電装置コード点検
		かごの戸シュー点検
		係合子と係合ローラ相互位置点検
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作点検
		光電装置動作点検
		過負荷ドア反転装置動作確認
かご上	かご上環境状況	汚損状況点検・清掃
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態点検
		制御機器点検
		駆動機器点検
		モーターのブラシ・コンミ点検
		ロータリーエンコーダ点検
	ガイドシュー・ローラ	かご上・つり合いおもりガイドシューローラ点検
	給油機(オイル)	給油機点検、注油
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認
		かご器具ボックス内部点検、確認
		天井扇清掃・注油
乗場	戸の開閉状態	音・振動・開閉速度点検
	乗場の戸・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検
		戸クローザー機能・自閉力点検、注油
		ハンガーローラー・レール清掃、点検
		振れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布
		戸のシュー点検
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定
		乗場の戸廻りボルト確認(ポケット・敷居)
		係合装置取付ボルト確認
	ドアインターロック スイッチ	ロック機構点検
		スイッチ動作点検
	乗場ボタン・表示ランプ	インジケータ・押しボタン点検(ランプ含)
昇降機ピット	環境状況	昇降路環境状況点検
		ピット内汚損状況・各機器点検
		ピット内清掃
	主・調速機ロープ	主ロープ取付部点検
		各ロープ錆・素線切れ点検
	ガイドレール	各部点検
		レールブラケット・アンカーボルト確認

昇降機ピット	つり合いおもり	各部点検
		抑え金具確認
	リミットスイッチ	取付状態点検
		動作確認
	非常止装置	非常止装置清掃、点検、注油
	移動ケーブル	走行状況点検
		傷・変形点検
	テンションプーリー	調速機テンションプーリー溝清掃、点検
	緩衝器	緩衝器固定状態点検
	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ点検

※対象エレベーターに点検対象の装置及び機能がある場合に限る

別表2

区分	修理の対象	修理又は取替え項目
機械室	制御盤・受電盤	ヒューズ交換
	電動機	軸受グリスアップ
	巻上機	補充用ギア油
		軸受グリスアップ
	変速機	軸受グリスアップ
かご	停電灯装置	停電灯ランプ交換
	操作盤	操作盤ランプ交換
	階床表示	階床表示ランプ交換
	照明	かご内照明ランプ交換
かご上	戸の開閉装置	補充用ギア油
	かご上機器	かご上照明ランプ交換
	つり合いおもり	給油器補充用油
乗場	乗場ボタン	押しボタンランプ交換
昇降機・ピット	かご・おもり吊り車	軸受グリスアップ
	調速機	軸受グリスアップ
	テンションプーリー	軸受グリスアップ
	かご下機器	軸受グリスアップ
	緩衝器	ピット点検用照明ランプ交換

※対象エレベーターに点検対象の装置及び機能がある場合に限る