

兵庫県尼崎総合庁舎 エレベーター保守管理業務仕様書

兵庫県尼崎総合庁舎エレベーター保守管理業務を、この仕様書に基づき実施する。

この仕様書は、業務の概要を示したものであり、仕様書に記載されていない事項であっても業務上必要と認めた作業は、契約金額の範囲内で実施するものとする。

本業務の契約期間は、令和7年4月1日から令和8年3月31日までとする。ただし、契約期間の終了の日までに、委託者から何らの意思表示がないときは、その翌日において更に1年間同一の条件でこの契約を更新するものとし、その後、令和12年3月31日までの間は毎年同様に更新できるものとする。

1 業務の対象

兵庫県尼崎総合庁舎（尼崎市東難波町5丁目21番8号）のエレベーター

細目	エレベーター
台数	1基（オーチス・エレベータ製）
機種	スペックレボ2 MP-13-C0.45
積載量	900kg（13名定員）
速度	45m/min
停止階床数	3階
設置年月	2005年6月
付加装置	遠隔監視装置、地震時管制運転装置、火災時管制運転装置、 停電時最寄階着床装置、音声合成装置、車いす仕様

2 業務期間及び時間

(1) 業務期間

令和7年4月1日～令和8年3月31日

ただし、土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始（12月29日～1月3日）を除くが、委託者及び受託者の協議によりこれらの日に実施することができる。

(2) 業務時間

原則として、午前9時～午後5時

3 業務内容

(1) 遠隔監視装置による遠隔監視診断（エレベーター）

装置 診断	制御盤・ブレーキ	電源状態、制御盤温度、ブレーキの動作状態、主回路の動作状態、制御盤内機器作動状態
	乗り場	乗り場ボタン動作状態、乗り場ドア開閉状態、乗り場ドアスイッチ動作状態
	かご室	かごボタン動作状態、かごドア開閉状態、かごドアスイッチ動作状態
	昇降路	安全スイッチ作動状態
性能 点検	走行状態	起動状態、加速状態、定格走行状態、減速状態、停止状態
	各階ドア開閉状態	ドア開状態、ドア閉状態
	各階着床精度	上昇時誤差、下降時誤差
	非常連絡装置	インターホンの動作状態
	かご内照明	蛍光灯点灯状態
	かご内停電灯	停電灯点灯状態

(2) 技術員派遣（3ヶ月に1回）によるエレベーター点検整備

かご上部	かご上環境状態、安全スイッチ、位置検出センサー、戸開閉装置、かごガイドシュー、かご上制御盤、かご上遠隔点検装置
出入口	各階乗り場状態、各階ボタン、各階表示灯、各階インターロックスイッチ、各階ドア敷居、点検操作盤、非常救出運転装置
かご内部	かご走行・着床状態、かご操作盤・表示灯、非常連絡装置、停電灯、かご照明・ファン、かご戸敷居、戸閉安全装置、かご意匠
昇降路	昇降路内環境状態、受電盤・制御盤、停電時運転装置、管制運転装置、上部リミットスイッチ、主ロープ・調速機ロープ、主ロープ上部綱車・調速機ロープ綱車、移動ケーブル、各階ベーン、ガイドレール、つりあいおもり・ガイドシュー、昇降路内遠隔監視・点検装置
ピット	ピット内環境状態、巻上機・電動機、電磁ブレーキ、緩衝器、調速機、つりあいおもり底部隙間、下部リミットスイッチ、ピット内フロートスイッチ、動力・移動ケーブルの吊り状態、非常止め装置、かご下部綱車

4 契約対象外の作業

- (1) 意匠部品（昇降かご、かご床タイル、各階出入口戸、三方枠、敷居等）の塗装メッキ直し及び修理取替
- (2) 巻上機、電動機等の機器一式取替
- (3) 修理取替に必要な建築工事
- (4) 法令等の改正又は官公署の命令もしくは要求による設備の改修
- (5) 委託者の不注意又は不適当な使用管理によって生じた修理取替
- (6) 地震等不可抗力により生じた修理取替

5 故障時等の対応

- (1) 受託者は、24時間専門技術者の出動体制を整え、不時の故障・事故に対し、最善の手段で対処すること。
- (2) 受託者は、故障、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、委託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じるよう努める。
- (3) 出動依頼から受託者が到着するまでの目標時間について、原則30分以内に到着し復旧対策を実施するものとする。

6 技術資料と技術員の条件

(1) 技術資料

受託者は、契約業務を確実に履行するために、技術者が業務を実施するために使用する当該機器の保全技術資料を保有し、委託者の要求に応じ、この資料等の提示と具体的説明を行わなければならない。また、委託者は受託者が提示した技術資料などに基づき、主要部位の点検や整備方法（主要部位のオーバーホール方法など）に関し説明を求めることができる。

(2) 技術員の教育

技術員の技術力不足（点検、整備、調整の力量不足）は、機器寿命への影響や故障の予防保全不足による機器の損傷に留まらず、昇降機の不稼働による不利益の拡大が懸念される。このため、担当技術員は確立された教育プログラムでの教育を終了し、実務経験を積んだ技術員が担当しているかを明確にしなければならない。

このため、受託者は当該物件を担当する拠点の全技術員の教育記録、主な担当実績（担当機種、経験年数、定期検査員の場合はその氏名、資格証番号など）を網羅した一覧表を要求に応じ提示しなければならない。この際、委託者は受託者に対し、必要に応じ教育カリキュラムなどの提示と、具体的説明を求めることができる。

(3) 技術員の条件

技術員は受託者の直接雇用契約者で、建築基準法施行規則第4条の20第2項第2号に記載のある「昇降機検査資格者講習会」を修了した要員であって、直近2ヶ年間に於いてオーチス・エレベータ(株)製昇降機のフルメンテナンス保守点検を行った実績のある者を選任し、当該要員の保守点検に係る経歴を記載した技術員名簿を、契約後速やかに委託者へ提出するものとする。

7 計測データ等の記録と管理

受託者は安全確保のため、昇降機の種類に応じた点検・整備等における計測値、調整値、あるいは測定結果とその判定をする判定値などの資料及び修理の記録を保管しなければならない。

(1) 計測データ

受託者は、保守点検、定期検査（法定点検又は同等の自主検査）の際の運転状態、性能及び性能基準を保持するため、委託者の要求に応じ、これらデータあるいは判定結果や修理記録を提出しなければならない。特に安全に関して定めた次の項目は報告項目とする。

- ①着床レベル ②ブレーキのストローク寸法 ③ドアロックスイッチの動作寸法
- ④ドアロックカムのギャップ ⑤絶縁測定値 ⑥その他委託者の別途指示要求項目

(2) 故障データ

受託者は、委託者の要求に応じ故障の原因及び問題点を解決するために取った処置内容を報告し、その記録を保管しなければならない。この記録及び故障データは、委託者の要求に応じ提出しなければならない。

8 その他

- (1) 遠隔監視装置専用の電話回線は受託者の所有とし、回線使用料は受託者負担とする。
- (2) 業務に必要な器具、材料、消耗品等は、すべて受託者負担とする。なお、本業務に使用する材料は、オーチス・エレベータ(株)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こと。保全及び故障等の緊急時でも最小の停止時間で昇降機を復旧する緊急措置を行うため、受注者は、倉庫に必要な最新の交換用部品（オーチス・エレベータ(株)が製造・供給又は指定する部品）、消耗品等を保管するよう努めること。
この部品は保管条件に応じた保管場所に、合理的に必要な量を保管することとする。委託者は、利用者の利便性を確保する必要から、必要に応じて受託者の部品提供を行う施設の所在地などの提示に加え、部品在庫状況を確認するものとする。
- (3) 業務に必要な用水及び電力は、委託者が供給する。用水及び電力の使用に当たっては、極力節約に努めること。
- (4) 業務を実施するときは、あらかじめ作業日時、場所及び方法等について委託者に協議し、庁舎内各事務所の執務に支障を来さないよう留意すること。
- (5) 破損箇所を発見した場合及び機器に異常を認めた場合は、直ちに委託者に報告すること。
- (6) 業務実施後、点検結果を委託者に報告するとともに、委託者の指定する職員の検査を受けること。また、受託者は安全確保のため、点検・整備等における計測値、調整値、あるいは測定結果とその判定をする判定値などの資料及び修理の記録を保管しなければならない。
- (7) 故障が発生したときは、委託者の求めに応じてすみやかに現場において対処すること。
- (8) 委託者の求めに応じて、平日昼間、休日、夜間、緊急時の体制を含む当該物件を担当する拠点の技術員名など、必要条件を記載した名簿を提出すること。
- (9) この仕様書に定めのない事項については、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（令和5年版）」によるものとする。