

(仮称) 宇都宮市全天候型子どもの活動の場 エレベーター保守点検業務 仕様書

1 総 則

(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。

(2) 委託名称

(仮称) 宇都宮市全天候型子どもの活動の場エレベーター保守点検業務委託

(3) 委託場所

ア 名 称 (仮称) 宇都宮市全天候型子どもの活動の場
イ 住 所 宇都宮市上田原町 1 番地

(4) 適用の範囲

本仕様書は、「(仮称) 宇都宮市全天候型子どもの活動の場エレベーター保守点検業務委託」に適用する。

(5) 契約方式等

本業務の契約方式及びエレベーターの仕様は特記仕様書のとおりとする。

(6) 委託期間

本業務の委託期間は、令和〇〇年 4 月 1 日から令和〇〇年 3 月 31 日までとする。

2 用語の定義

本仕様書において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

(1) 「保守」とは、エレベーターの清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。

(2) 「点検」とは、エレベーターの損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かの判断を行うことをいう。以下、本件業務の一部において遠隔監視又は遠隔点検を行う場合にあっては、遠隔監視又は遠隔点検を含む。

(3) 「POG契約」とは、Parts・Oil・Greaseの略で、定期的な保守・点検のみを行う契約方式で、別表5-3において定める消耗品を除き、劣化した部品の取替えや修理等を含まない契約方式をいう。

(4) 「フルメンテナンス（FM）契約」とは、定期的な保守・点検を行うことに加え、点検結果に基づく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契約方式をいう。

- (5) 「遠隔監視」とは、エレベーターとは遠隔地にある受託者の監視センター等が、通信回線等を利用してエレベーターの異常や不具合の有無を常時監視することをいう。また、万一エレベーター内に人が閉じ込められた場合に、インターホン等により受託者の監視センター等と通話できることも含み、別紙特記仕様書に定める項目を監視することをいう。
- (6) 「遠隔点検」とは、「遠隔監視」に加え、エレベーターとは遠隔地にある受託者の監視センター等が、正常なエレベーター運転のために必要とされる箇所を対象に、通信回線等を利用してエレベーターの運行状態や各機器の動作状況の正常・異常を点検することをいい、別紙特記仕様書に定める項目を点検するものとする。
- (7) 「マイコン制御」のエレベーターとは、運行制御等にマイクロコンピュータを使用してしているものをいう。
- (8) 「リレー制御」のエレベーターとは、「マイコン制御」のエレベーター以外のものをいう。
- (9) 「法定検査等」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。）第12条第3項に基づき行われる検査及び同法第12条第4項に基づき行われる点検をいい、エレベーターの所有者又は国の機関の長等が、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機検査資格者（以下「法定資格者等」という。）に行わせることをいう。

3 修理、取替え、交換等

- (1) 修理、取替え、交換等の範囲は、次のとおりとする。
- ・ 修理、取替え及び交換等の範囲は、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。
 - ・ 委託者及び使用者による不注意、不適当な使用及び管理等、受託者の責によらない事由によって生じた修理、取替え、交換等は除く。
 - ・ 別表 5-4 から別表 5-5 の備考欄に※印を記した修理等は対象外
- (2) 修理、取替え及び交換等を行う項目は、別表 5-3 において「エレベーターの仕様」及び「契約方式」の欄に「○」を記したものとする。また、「△」を記したものは、該当装置がある場合に適用する。ただし、契約方式にかかわらず、次の事項は除く。
- ・ 別表 5-3 の項目以外の修理、取替え及び交換等
 - ・ 巻上機の一式取替え及びギヤケース取替え
 - ・ 電動機の一式取替え及びフレーム取替え
 - ・ 制御盤等の一式取替え及びキャビネット取替え
 - ・ 油圧式エレベーターの油タンク、圧力配管、プランジャー及びシリンダー取替え
 - ・ 意匠部品（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え
 - ・ 遮煙構造の部材取替え

- (3) (1) 及び (2) の該当項目に係る修理、取替え、交換等に伴う費用は受託者の負担とする。また、作業に必要な次に掲げる消耗品についても受託者の負担とする。(脂類、ウエス等)
- (4) 本件業務に使用する部品は、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こと。
受託者は、エレベーターの保守に必要なエレベーター製造業者が製造・供給又は指定する部品の十分なストックに努め、速やかかつ安定的な供給を行うものとする。
- (5) 本項の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受託者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

4 故障時等の対応

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。また受託者は、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、委託者又は使用者等からの連絡を受け、可能な限り速やかに適切な措置を講じるよう努める。

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、受託者の定めがある場合は、それによる。

5 点検共通事項

- (1) 現地で直接、技術員が点検する場合のエレベーターの点検項目、点検内容及び周期は次の表による。

【現地で直接、技術員が点検する場合の点検項目、点検内容及び周期】

エレベーターの種類	点検項目、点検内容及び周期
ロープ式エレベーター（機械室あり・マイコン制御）	別表 5-4
ロープ式エレベーター（機械室なし）	別表 5-5
油圧式エレベーター（間接式）	別表 5-6

※ロープ式エレベーター（リレー制御）の場合は、特記仕様書による。

- (2) 付加装置の点検を適用する場合は、特記仕様書による。
- (3) 遠隔監視に加え遠隔点検を適用する場合は、特記仕様書による。

6 法令に基づく検査

- (1) 建築基準法第12条の規定に基づき、年 1 回、法定資格者等が法定検査等を行い「検査報告書」を提出すること。
- (2) 人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受けるエレベーターにおいては別表5-4から別表5-5の備考欄に（労働安全衛生法）と記載の月次の定期自主検査を行い「検

査報告書」を提出すること。

7 契約業務履行体制の確認

下記項目について委託者から要求があった場合，該当する文書又は資料を速やかに提出すること。

- (1) 業務を実施するために使用するエレベーターの保守技術資料
- (2) 故障発生時，地震発生時等の緊急対応体制表
- (3) 緊急時の故障連絡施設の所在地
- (4) 緊急時の部品供給を行う施設の所在地
- (5) 業務を行う技術員の教育を行う施設の所在地・教育内容等

8 技術資料と技術員

(1) 技術資料

契約義務を確実に履行するため，使用するエレベーターの保守技術資料を保有し，要求に応じてその資料を提示すること。

(2) 技術員の条件

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）をもって本件業務を行うこと。また，適切な保守・点検を行うために法定資格者等，必要な専門知識を有する者（以下「技術員」という。）が業務に当たること。

(3) 業務責任者

- ・ 業務の実施に先立ち，技術員の中から1名の業務責任者（本業務の保守・点検作業に関し，主として監督を行う者）を選任し，次の事項について書面をもって委託者に通知すること。ただし，緊急時の業務等，受託者が事前に通知することが困難なときは，業務後，速やかに通知をすることで足りるものとする。

また，業務責任者に変更があった場合も同様とする。なお，受託者の業務の都合上やむを得ない場合に限り，一時的に，業務責任者に代わって本件業務の主たる業務を現場において行う代替要員を選任できる。この場合において，業務責任者に求められる資格及び実績を有していること。

ア 氏 名

イ 生年月日

ウ 経歴書

エ 業務に関する資格者証(写)

オ 受託者との雇用関係を証明する書類

カ 本エレベーターと同型又は類似のエレベーターの保守・点検実績

- ・ 業務責任者は，次の実務経験を有する者を配置すること。

エレベーター保守点検業務の実務経験 7年以上

(4) 業務担当者

本業務の実施に先立ち、技術員のうち、業務責任者以外の者（以下「業務担当者」という。）に関する次の事項について、書面をもって委託者に通知すること。ただし、緊急時の業務等、受託者が事前に通知することが困難なときは、業務後、速やかに通知をすることで足りるものとする。ここに挙げる業務担当者は、エレベーターの保守・点検に関する社内資格、法定検査の公的資格（昇降機検査資格者等）などの資格を保有するとともに、本エレベーターと同型又は類似のエレベーターの保守・点検実績を有し、本件業務の主たる業務（本件業務のうち、現場で行う保守・点検作業をいう。）を現場において担当する者とする。

なお、業務担当者に変更があった場合も同様とする。

ア 氏 名

イ 生年月日

ウ 経歴書

エ 業務に関する資格者証(写)

オ 受託者との雇用関係を証明する書類

(5) 法定資格者等

技術員の中から、本仕様書「6 法令に基づく検査」の実施に必要な法定資格者等（一級建築士、二級建築士、昇降機検査資格者のいずれか。）を選任し、業務の実施に先立ち、次の事項について書面をもって委託者に通知すること。

なお、法定資格者等に変更があった場合も同様とする。

ア 氏 名

イ 生年月日

ウ 経歴書

エ 業務に関する資格者証（写）

オ 受託者との雇用関係を証明する書類

9 安全管理体制

- (1) 安全に作業を行うための安全管理体制に基づき、技術員に対して定期的に安全教育を実施すること。
- (2) 技術員は安全に作業を実施するための指示書を保持すること。
- (3) 災害を防止するための危険予知等の教育を行うこと。
- (4) 受託者は、業務中の災害及び事故を防止するため、作業に当たっては、受託者の責任において適切な安全対策を施すこと。

10 作業報告書等

(1) 業務の報告

- ・ 報告書による報告期限は次による。
ただし、緊急性のあるものは口頭により委託者に概要を報告するとともに、迅速に報告書を提出することとする。
 - ア 現地で直接、技術員が点検する場合 点検日の翌月〇〇日まで
 - イ 遠隔点検による場合 点検日の翌月〇〇日まで
- ・ 報告書の様式は任意とし、報告が必要な項目は点検日、点検者、点検内容、異常の有無、異常への対応経過、結果等とし、エレベーターの種別又は契約の種別に応じて別表 5-4～別表 5-6 の点検内容を網羅し、計測値の記載、写真の添付等により、可能な限り、具体的な作業結果を記載すること。また、遠隔監視又は遠隔点検を行う場合は、特記仕様書において定める項目について、異常の兆候と処置内容及び委託期間末日の状態を含む総合所見を加えた報告書を作成し、委託者に提出すること。
- ・ 建築基準法における既存不適格の項目についても報告すること。
- ・ 受託者は、不具合、事故などに対応したときは、委託者に対し文書で速やかに報告しなければならない。
- ・ 受託者は、委託者の求めがある場合、本件業務の状況について委託者に対し必要に応じた説明をしなければならない。
- ・ 受託者は、本契約締結後に新たに安全な運行に係る技術情報を得た場合は、速やかに委託者に報告しなければならない。この場合、委託者及び受託者は、必要に応じて、その対応について協議を行うものとする。
- ・ 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、速やかに委託者にその旨を伝えるとともに、必要に応じ当該エレベーターの製造業者にその旨を伝えること。

11 その他

(1) 委託者の立ち会い

- ・ 点検の実施に際して、委託者が立ち合いを求めたときは、受託者は正当な理由なくこれを拒んではならない。
- ・ 受託者から委託者に立ち合いを求める場合は、日時についてあらかじめ申し出ること。

(2) 受託者の負担範囲

本仕様書「3 修理、取替え、交換等」及び「特記仕様書」に規定するもののほか、受託者の負担の範囲は、次による。

- ア 業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の使用に係る費用
- イ 業務の実施に必要な外線電話等の使用に係る費用

- ウ 文具等の事務消耗品, コピー代
- エ 日誌及び報告書の用紙, 記録ファイル

(3) 守秘義務

受託者は、正当な理由なくして、本業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏洩してはならない。この契約が終了した場合も、同様とする。

(4) 著作権その他

著作権、特許権その他第三者の権利の対象となっている点検方法等の使用に関しては、その費用負担及び使用交渉の一切を受託者が行う。

(5) 本仕様書に記載のない事項への対応

- ・ 本仕様書に記載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の建築保全業務共通仕様書（令和5年版）（以下「国仕様書」という。）の記載のとおりとする。
- ・ 本仕様書及び国仕様書に記載のない事項については、委託者と協議の上決定し、受託者が責任を持って対処すること。

(6) その他

- ・ 受託者は、本件業務により発見した破損、故障等は、ただちに委託者に報告するとともに、必要に応じた措置を行うこと。
- ・ 委託者が本エレベーターの維持管理及び建物の維持保全計画又は長期修繕計画においてエレベーターに関する事項を盛り込み、又はその事項の見直しを行う場合に助言を求めた際、受託者の立場から適切な技術的助言を行うこと。
- ・ 本エレベーターに事故や重大な不具合が発生した場合において、迅速かつ有効な再発防止対策につなげるという公益性の観点から委託者が特定行政庁に報告する上で、委託者の求めに応じて報告書の作成に協力するなど保守点検業者の立場から委託者に対して必要な協力を行うこと。

1 2 関係法令等の遵守

受託者は、業務の実施に当たり、適用を受ける指針や関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。