

エレベーター設備保守点検委託業務仕様書

エレベーター設備の正常かつ良好な運転状態を保つため、計画的に建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づく国土交通大臣の定める資格を有する者（以下「昇降機等検査員」という。）を派遣し、次の事項を行う。

当仕様書に特段の定めが無い場合は、国土交通省住宅局策定の「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準仕様書」を準拠すること。

記

1 定期保守点検

- (1) 定期（1 回／1 カ月）に昇降機等検査員を派遣し、機器及び装置の定期保守点検を行い、必要に応じて給油、調整及び清掃を行うこと。ただし、遠隔点検・監視のための装置を設置して遠隔点検・監視を行う場合、昇降機等検査員による定期点検は 1 回／3 ヶ月とすることができる。
- (2) 点検の対象区分、対象項目及び作業項目については、〈別表 メンテナンス契約に含まれる点検項目一覧〉のとおりとする。
- (3) 点検実施の都度「作業報告書」を提出し、検査確認を受けること。

2 遠隔点検・監視

- (1) 対象設備の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期（1 回／月）に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検する。
- (2) (1) の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。
- (3) 対象設備の運行状態のデータに基づく点検結果及び変調状態に対する処置の結果については、毎月「遠隔監視・点検報告書」にて報告する。

また、変調発生後の処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて、「エレベーター作業報告書」を提出する。

- (4) 対象設備の運行状況を「遠隔監視・点検報告書」にて定期的に報告する。

3 異常監視・直接通話

- (1) 対象設備について次の異常が発生したときは、遠隔監視点検装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとる。
 - (ア) 閉じ込め故障
 - (イ) 起動不能
 - (ウ) 電源異常
 - (エ) エレベーター制御装置異常
 - (オ) 制御装置異常監視
 - (カ) 遠隔監視装置異常
- (2) 対象設備に次の故障が発生したときは、対象設備かご内のインターホンにより、

同かご内の乗客と乙の受信専門員が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたる。

(ア) 閉じ込め故障 (イ) 起動不能

- (3) 異常通報に基づく処置の結果については、「遠隔監視・点検報告書」にて報告する。また、異常通報に基づく処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて「エレベーター作業報告書」又は「故障修理作業報告書」を提出する。

4 消耗部品の供給

- (1) 作業に必要な部品のうち、消耗部品（通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）を供給する。
- (2) 消耗部品の範囲は、〈別表 メンテナンス契約に含まれる機器・部品の交換一覧〉のとおりとする。

5 メンテナンス工事

- (1) 機器の摩耗、劣化及び損傷を予測し、機能維持を図るため、乙の判断により必要と認めた場合に機器の構成部品の修理及び部品の見積又は取り替えを行うこと。
- (2) メンテナンス工事の範囲には、次に掲げる工事並びにエレベーターの意匠部分（昇降かご、かご床タイル、しきい、三方枠等）の塗装、メッキ直し、修理、部品取替、清掃は、含まれない。

ア 巻上機、電動機等の機器の一式取替工事

イ メンテナンス工事に必要な建築関係工事

ウ 諸法規の改正又は官公署の命令若しくは要求による設備の改修又は新規付属物追加に関する工事

エ 甲の不注意又は不適當な使用・管理により発生する工事

オ 地震、類焼、爆発その他不可抗力の事故により発生する工事

- (3) 修理又は部品の取り替えの範囲は、エレベーターの通常使用によって生じる摩擦や損傷に限る。

6 定期検査

定期的（1回／1年）に建築基準法第12条第4項に規定する検査と同等の検査を行い、結果報告書を提出すること。

7 故障等対応

故障等の緊急事態発生時には、直ちに昇降機等検査員を派遣し、救出業務、安全確保のための休止措置等適切な処置を行うこと。

8 作業中の運転休止

点検作業中は、エレベーターの運転を休止して差し支えないこと。