

## 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。）を計画的に派遣し、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 定期点検

- (1) 定期（1回／1カ月）に昇降機等検査員を派遣し、エレベーター各部の点検、給油と消耗部品の交換及び調整を行うこと。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カ月とすることができる。
- (2) 点検の対象箇所、機器及び内容については、〈別表-I 昇降機設備点検内容〉のとおりとする。
- (3) 点検実施の都度、作業内容に応じた報告書を提出して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、定期的（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。点検する項目・内容は、〈別表-II 遠隔機器点検内容〉のとおりとする。
- (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、設備の状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。
- (3) 点検結果又は処置の内容について作業内容に応じた報告書を作成し、提出するものとする。
- (4) 対象設備の運行状況については別途報告書を用いて定期的に報告を行う。

#### 3 異常監視・直接通話

- (1) 対象設備について次の状態が発生したときは、昇降機等検査員の派遣

による調査又は遠隔監視装置からの異常発報に基づき、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担当者が直接通話し、必要な指示・連絡等によって緊急時に対応する。

- (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の報告については、作業に応じた報告書を用いて行う。また、昇降機等検査員による調査、異常通報若しくは直接通話に基づく処置のために現場で作業を行ったときも同様に、作業に応じた報告を行うこと。

#### 4 消耗部品

エレベーター各部の点検に加えて、給油と消耗部品の交換及び調整を行うこと。消耗部品とは、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・油脂類等を指し、詳細は〈別表-Ⅲ 消耗部品〉のとおりとする。

#### 5 機器の状況報告

(1) 機能維持を図るため、必要に応じて機器の摩耗、劣化及び損傷状況報告書を提出すること。また、次年度以降に必要となる修繕工事等についても、当年度末までに修理計画書等の提出によって報告を行うこと。

(2) 報告する項目は、〈別表-Ⅳ機器修理範囲〉のとおりとする。

#### 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って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、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する。作業実施中は、居住者の支障とならないよう、安全に十分留意すること。