# 実施 15　エレベーター設備保守点検業務仕様書

本仕様書は当該業務の最低要求水準を示す。設備の詳細配置、設定値、制御情報、緊急連絡先その他セキュリティ上の配慮を要する情報については、公募時の現地確認又は契約締結後の限定開示により提示し、受託者は、当該情報を業務計画書、設備台帳その他必要な関係書類に反映するものとする。

1．適用及び目的

(1) 本仕様書は「堺市産業振興センター貸館運営及び施設管理包括業務委託　総合仕様書」（以下「総合仕様書」という。）と一体として適用し、エレベーターの安全運行、機能維持及び事故・閉じ込めの防止を目的とする。

(2) 受託者は関係法令、建築基準法に基づく検査、メーカー保守基準及び本仕様書を遵守し、同等以上の安全性を確保する。

2．対象設備

(1) 対象は三菱電機製ロープ式エレベーター（型式 VFGLBRN）1 号機、2 号機及び 3 号機の計 3 台とする。見積対象はこの 3 台とする。

(2) 1 号機は乗用、2 号機は乗用（車椅子仕様）、3 号機は人荷用とし、1 号機及び 2 号機は 5 停止、速度 90m/min、積載 1,000kg、3 号機は 5 停止、速度 60m/min、積載 1,000kg とする。

(3) 付加装置は、戸開走行保護装置（UCMP）、地震時管制運転装置（EER-P）、停電時自動着床装置（MELD）及び火災時管制運転装置（FER）を 1 号機から 3 号機までの全号機に、車椅子仕様を 2 号機に備える。

(4) 製造番号、設置年、定員、設置場所、制御方式、機械室方式、群管理その他前 2 項に記載のない事項は、履行開始時に銘板、検査済証、直近の定期検査報告書、保守記録及び現況で照合し、補足資料の号機別台帳を確定する。これら未確定項目は履行開始時の台帳整備事項とし、本業務の対象 3 台又はフルメンテナンス方式を変更するものではない。

3．保守方式及び業務範囲

(1) 保守方式はフルメンテナンス方式とする。

(2) 受託者は補足資料の標準点検体系により、機械室、かご、かご周囲・昇降路、乗場、ピット及び付加装置を点検する。既存仕様の別表 1・127 項目を最低水準として継承し、装置の有無に応じて適用項目を確定する。

(3) 周期は各項目の最大間隔とし、1M は毎月、3M は 3 か月に 1 回、6M は年 2 回、1Y は年 1 回を基本とする。

(4) 点検、調整、清掃、給油脂、通常摩耗・劣化に伴う修理又は部品取替え、故障対応、閉じ込め救出、遠隔監視及び法定検査対応を実施する。これらのうち、本仕様書及び補足資料の除外区分に該当しないものはフルメンテナンスの定額範囲に含む。

4．計画及び月例点検

(1) 履行開始前に年間保守計画、月例点検計画、実施体制、緊急連絡網、出動拠点、到着目標、部品供給体制及び法定検査予定を提出し、発注者の承認を受ける。

(2) 月例点検等の実施日は施設利用に配慮し、発注者と調整する。停止時間及び利用者への周知が必要な場合は事前に提示する。

(3) 頻用消耗品を常時確保し、その他必要機材を速やかに調達できる体制を維持する。既存仕様の「24 時間以内」は機材確保体制を示すもので、現場到着期限とは扱わない。

5．故障・閉じ込め及び災害対応

(1) 故障信号又は発注者等から第一報を受けた場合は、状況を確認し、運転停止、利用制限その他の安全措置を助言するとともに、必要な技術者を速やかに出動させる。

(2) 閉じ込め時は利用者との通話、状態確認及び救出を最優先し、必要に応じ消防等と連携する。

(3)　地震、火災、停電、広域災害等が発生した場合は、管制運転、停止状態、閉じ込め及び復旧可否を確認し、発注者へ報告する。

(4)　受託者は、公募提案又は業務計画において、通常時、夜間休日及び災害時の出動拠点、連絡方法、到着目標及び救出体制を明示する。閉じ込めその他人命に関わる事象では迅速な現場到着及び救出を最優先とし、実績は受付、出動、到着、救出及び復旧の各時刻で記録する。

6．遠隔監視・通信及び情報管理

(1)　遠隔監視可能な設備は、運行状態、故障、閉じ込めその他契約した監視項目を常時監視する。

(2)　現行設備では、遠隔監視・遠隔点検、遠隔診断（月 1 回）、地震時自動診断・復旧、かご内ディスプレイ及び BGM のサービスが運用されている。かご内通話、遠隔確認、遠隔救出支援、カメラ監視その他のサービスを含め、受託者は現存機能を初回確認し、補足資料のサービス確認表で採用範囲を確定する。

(3)　遠隔監視に必要な専用回線、通信装置、監視装置、通常通信費、保守会社側監視センター利用料その他通常運用費は固定委託費に含む。既存設備を利用する場合の所有権、撤去、更新及び終了時の取扱いを台帳へ記録する。保守会社切替に伴う通常の監視・通話サービス移行は定額範囲とし、大規模な通信設備改修又は発注者都合による付加機能追加は別途とする。

(4)　カメラ映像、通話、運行履歴等は必要最小限の範囲で取り扱い、アクセス権限、保存期間、提供、事故時確認及び契約終了時の消去又は移管を明確にする。

(5)　各号機のかご内には防犯カメラが設置され、録画装置等は 1 階電気室に設置されている（補足資料 03-2 による）。受託者は、カメラの映像・記録状態の確認、外観点検及び清掃を年 2 回以上行う。カメラシステムの部品取替え及び機器更新は定額範囲に含めず、事前見積り・承認により別途とする。

(6)　防犯カメラシステムが発注者のリース契約その他別契約により更新・保守されている場合は、当該機器の点検、故障対応及び部品取替えは当該契約によるものとし、本業務ではエレベーター運行との連携確認及び異常時の発注者への通報に限る。

7．法定検査

(1)　受託者は建築基準法に基づく定期検査の期限を管理し、資格を有する者により検査を行い、必要な報告書・成績表を作成する。

(2)　提出先への報告主体、提出手続、費用及び指摘事項の是正管理は補足資料の法定検査管理表により確定する。

(3)　建築基準法に基づく定期検査、検査結果表等の作成及び通常の提出手続に係る費用は固定委託費に含める。検査指摘事項の是正のうち、通常摩耗・劣化に伴う調整、修理及び部品取替えは原則としてフルメンテナンスの定額範囲に含み、補足資料の除外区分に該当する大規模改造等は見積り・事前承認により別途実施する。

8．フルメンテナンスの範囲及び除外

(1)　フルメンテナンスの定額範囲には、通常の摩耗・劣化に伴う調整、修理及び部品取替え、一般消耗品・油脂類等の交換・補充、通常故障時の技術者出動・原因調査・復旧、閉じ込め救出、遠隔監視及び法定検査を含む。ただし、補足資料の費用・除外区分表に明示したものを除く。

(2)　フルメンテナンスの除外は、①意匠部・建築仕上げの大規模更新、②法令改正又は発注者の仕様変更に伴う改造、③災害・不可抗力による損傷、④第三者又は発注者の責めによる損傷、⑤本設備以外に起因する工事、⑥エレベーター一式又は主要機器一式の更新、⑦発注者の要望による機能追加・グレードアップ、⑧建物側工事・電源側工事、⑨既存仕様を超える大規模な通信設備改修、⑩その他補足資料で個別に除外すると明示したものとする。

(3)　前項の「一式更新」その他の除外を理由として、通常摩耗・劣化した個別部品の修理又は取替えまで当然に除外してはならない。定額範囲から除外しようとする場合は、受託者が除外条項、原因、対象部品、必要工数及び見積根拠を示し、発注者の承認を受けるものとする。

(4)　定額範囲外の作業は、緊急の安全確保に必要な応急措置を除き、受託者が原因、対象設備、作業範囲、交換部品、工程、費用及び保証を事前に提示し、発注者の承認後に実施する。

9．他業務との責任分界

(1) 統括 04 設備運転監視業務は、日常の運行状態・異常表示の監視、利用者連絡及び受託者への通報を担当し、本業務の専門保守・救出・復旧を代替しない。

(2) 実施 04 自家用電気工作物保安管理業務はエレベーターへの電源供給側、実施 16 非常用発電機定期点検業務は非常電源供給側、実施 17 防災設備保守点検等業務は火災信号供給側を担当する。

(3) 本業務は、エレベーター側の停電時救出運転、自家発管制（当該機能を有する場合）、火災時管制、地震時管制及び関連インターフェースの作動確認を担当する。

(4) 異常原因が責任分界にまたがる場合は、各業務が連携して原因と復旧範囲を確認し、同一作業又は部品を二重計上しない。

１０.報告及びデータ提出

(1) 毎月、点検実績、運行・故障・停止、閉じ込め、部品交換、写真、遠隔監視の傾向、法定検査、未是正事項及び翌月予定を報告する。

(2) 事故、閉じ込め、重大故障及び広域災害時は、速報及び原因・復旧報告を都度提出する。

(3) 発注者が指定する現行の電子形式で提出する。データは検索・集計・引継ぎ可能な形式とする。

１１.フルメンテナンス費用区分一覧

(1) 別途費用を伴う作業は、総合仕様書第 5 項及び第 16 項に基づき、発注者の事前承認を受け、作業内容、金額及び費用負担に応じて、発注、書面による契約変更又は別途契約等の必要な手続を経た上で実施する。承認のみをもって契約変更又は別途契約が成立するものではない。緊急時は仕様書等に定める必要最小限の安全措置及び報告を優先し、追加費用を伴う作業は発注者と手続を確認する。

| 項目 | 定額 | 別途 | 取扱い |
|---|---|---|---|
| 定期保守点検、調整、清掃、給油脂 | ○ | − | 標準点検体系及び 127 項目を最低水準として実施 |
| 通常摩耗・劣化部品の修理・取替え | ○ | − | 除外表に明示したものを除く |
| 通常故障対応・技術者出動・復旧 | ○ | − | 原因調査及び通常の復旧を含む |
| 閉じ込め救出 | ○ | − | 24 時間連絡・救出体制を確保 |
| 遠隔監視・通常通信費・監視センター利用 | ○ | − | 現存機能・採用範囲は補足資料で確定 |
| 建築基準法に基づく定期検査・通常提出手続 | ○ | − | 資格者による検査、報告書等作成を含む |
| 法改正・仕様変更に伴う改造、大規模更新 | − | ○ | 事前見積り・承認後に実施 |
| 災害・不可抗力、第三者・発注者責任の損傷 | − | ○ | 原因・責任範囲を確認 |
| 機能追加・グレードアップ、建物・電源側工事 | − | ○ | 既存仕様を超えるもの |
| 大規模通信設備改修 | − | ○ | 通常の監視・通話サービス移行は定額 |

１２.その他本業務で求めること

(1) 業務担当者及び代替要員は、対象機と同型又は類似機の保守実績を有し、法定検査を行う者は昇降機等検査員等の資格を有すること。資格及び実績を契約開始前に提出すること。

(2) 遠隔監視は、閉じ込め通話、故障、停電、戸開閉異常その他採用項目を 24 時間受信できる体制とし、通信断時の代替連絡・巡回・復旧手順を定めること。

(3)　保守会社の切替時は、既存監視装置や専用回線の撤去・新設工程を事前に提示し、閉じ込め通話及び異常監視の空白期間を生じさせないこと。

(4)　閉じ込め救出後は受付、通話、出動、到着、救出、原因、復旧及び利用者影響を記録し、重大事故は速報後に原因・再発防止報告を提出すること。

１３.引継ぎ及び契約切替

(1)　履行開始時に、保守履歴、故障履歴、法定検査、監視設定、専用回線、部品在庫、未是正事項及び契約外工事予定を引き継ぐ。

(2)　履行終了時は、次期受託者への停止のない切替を行い、監視・通話・回線・鍵・設定・データ・未完了事項を引き継ぐ。

(3)　受託者所有の監視機器等を撤去する場合は、サービス空白及び設備損傷を生じさせず、発注者と工程を協議する。

１４.補足資料

(1)　本業務には「実施 15 エレベーター設備保守点検業務 補足資料」を適用する。

(2)　補足資料は、対象 3 台の基本情報・台帳、標準点検体系、遠隔サービス確認、防犯カメラシステム、法定検査管理、費用・除外、責任分界、月次報告及び引継ぎ様式で構成する。

(3)　受託者は、本仕様書に定める仕様・数量に基づき見積もる。