

## 町営住宅塚本団地エレベータ保守管理業務委託

### 特記仕様書

町営住宅塚本団地に設置しているエレベータを下記仕様により保守管理を行う。

遠隔監視・点検機能を装備したエレベータの運転状況を24時間365日監視し、専門技術者が定期的に点検を行い(専門技術者の遠隔操作による点検を含む)、エレベータ各機器の機能を常時適正に発揮させ、安全かつ良好な運転状況を維持させるため次の業務を実施する。

#### 1. 総則

本業務の施行にあたっては、「建築保全業務共通仕様書（令和5年版）」（以下、「共通仕様書」という。）によるものとする。

#### 2. 業務期間

業務期間は、令和6年6月1日から令和11年5月31日までとする。

ただし、各年度において、業務委託予算を確保できなかった場合は、発注者と受注者間で協議の上、その後の業務について決定するものとする。

#### 3. 対象機器

別紙対象機器のとおりとする。

#### 4. 保守契約の種別

全機器「フルメンテナンス契約（共通仕様書による）」とする。

#### 5. 業務の範囲

##### (1) 定期点検

- ・定期的に専門技術者が訪問し昇降機設備を計画的に保全作業(点検・手入れ・給油・調整・清掃作業等)を実施する。
- ・専門技術者による点検は3か月に1回行う。

##### (2) 遠隔点検

- ・定期的に専門技術者の遠隔操作により診断運転を行い、運転状況を点検し機器の異常・変調を確認する。
- ・収集したデータを分析し保全作業に活用する。

- ・診断運転により異常と判断した場合は、専門技術者によって処置を行う。
- ・遠隔操作による点検は毎月行う。

(3) 遠隔監視サービス

- ・エレベータの運転状況を遠隔監視装置により業務受託者で監視する。
- ・監視は、受信専門技術者が24時間待機し、遠隔監視通報を受信する。

遠隔監視通報内容の種類

- ①閉じ込め故障 ②起動不能 ③戸扉開閉異常 ④安全装置作動
- ⑤電源異常 ⑥基準設定値頻度異常(着床不良、戸反転等)
- ⑦その他警報(アラーム) ⑧その他注意報(アラーム)

(4) 直話サービス

エレベータかご内から受託者監視場所等へ次のような場合は、直接通話で  
きるようにする。

閉じ込め故障時

(5) エリートサービス

①遠隔故障復旧サービス

安全上問題がなく、機器不良による交換、調整が必要ないと判断する  
場合に限り、遠隔より下記操作により故障復旧に努めるものとしま  
す。

- ・ドア復旧
- ・ボタン強制操作
- ・操作スイッチ

②遠隔操作サービス

指示により、下記の運転操作内容の変更を遠隔にて実施すること。

- ・ドア開時間調整
- ・停止階切替え
- ・暗証登録  
ボタン暗証番号設定階を設ける。
- ・かご呼び優先
- ・運転休止

③情報配信サービス

④災害サービス

- ・地震時速報
- ・ピット冠水対策

⑤アフターサービス

(6) 緊急処置

万一、故障が発生した場合は、受託者が速やかに専門技術者を派遣し、適

切な処置を行う。

また、異常発生時や緊急停止時には、通報から1時間以内に現場確認及び作業に着手できるよう体制を確保すること。

(7) 部品及び機器の修理、取替え、調整

収集したデータの分析及び保全作業により、機器の機能維持を必要とした場合は、直ちに機器及び部品の修理、取替え、調整を行う。

6. 修理、取替えの範囲

通常使用により生じた摩耗及び劣化による構成部品の修理、取替えについては、発注者と受託者の協議の上、修繕、取替えの範囲を定める。

対象範囲は共通仕様書によるものとし、地震時管制運転装置、停電時救出運転装置、自動放送装置、遠隔監視装置を含むものとする。

7. 部品の常備

キャビネットを機械室に設置し、次の部品を常備する。

①保全用消耗部品 ②小修理用部品 ③油脂類 ④ウエス

8. 定期検査

建築基準法第12条に基づいて年1回の定期検査を実施する。

9. 性能検査

監督技術者を派遣し、総合的に機械装置の性能検査を行う。

10. 報告書

次の報告書を定期的に提出する。

①定期点検報告書 専門技術者が訪問点検を行った場合に提出する。

②遠隔点検報告書 遠隔操作で点検を行った場合に点検、診断内容と評価を提出する。

③利用状況報告書 定期的に利用状況と運行状況のデータを提出する。

④定期検査報告書 建築基準法第12条に基づいて行われる年1回の定期検査を行った場合に提出する。

⑤性能検査報告書 性能検査を行った場合に提出する。