

業務仕様書

1 業務名 (長期継続契約) 令和8年度
佐久市役所本庁舎エレベーター保守管理業務 (令和8年度～令和12年度)

2 業務箇所 佐久市中込 3056 番地 佐久市役所本庁舎 (議会棟含む)

3 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を図るとともに、エレベーターに異常が発生した場合は迅速かつ的確な処置を行うことを目的とする。

4 適用

本仕様書に定めのないものは、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書及び同解説 (令和5年度版) (以下「建築保全業務共通仕様書」という。)」による。

5 業務委託方式

業務委託方式は「建築保全業務共通仕様書」によるところのフルメンテナンス契約とする。

6 期間

本業務の期間は、令和8年4月1日 から 令和13年3月31日までとする。

7 業務対象

(1) 佐久市役所本庁舎

○ロープ式エレベーター

(定員：15人、用途：乗用、停止階床数：8階床、積載：1,000kg、速度105m/分)

- ・付加仕様 車椅子兼用
- ・付加装置 火災時管制運転装置、P波付地震時管制運転装置、停電時着床装置、オートアナウンス、自動復旧運転機能、トスビームドアセンサー

(2) 佐久市役所議会棟

○ロープ式エレベーター (1基)

(定員：11人、用途：乗用、停止階床数：2階床、積載：750kg、速度45m/分)

- ・付加仕様 車椅子兼用
- ・付加装置 火災時管制運転装置、P波付地震時管制運転装置、停電時着床装置、オートアナウンス、自動復旧運転機能、トスビームドアセンサー

8 業務内容

(1) 定期検査

建築基準法第12条第4項に基づく法定点検を年1回実施すること。

同法施行規則第6条第3項に規定する定期検査報告書 (昇降機) 第36号の4様式に、平成20年国土交通省告示283号第二に規定する様式及び点検実施者の資格証の写しを添えて、委託者へ1部報告すること。なお、実施時期については、委託者と協議することとし、特定行政庁への提出を代行すること。

(2) 保守点検

建築設備を常時適法な状態に維持するため実施（建築基準法第8条）

- ・遠隔監視メンテナンス：常時
- ・定期点検：3ヶ月に1回以上
- ・定期整備：3ヶ月に1回以上
- ・細密調査：年に1回以上
- ・故障時の処置：随時

(3) 点検項目及び点検内容等は次のとおりとする。

エレベーターの種類		点検項目・点検内容等
本庁舎	ロープ式エレベーター（機械室あり）	建築保全業務共通仕様書のとおり
議会棟	ロープ式エレベーター（機械室なし）	建築保全業務共通仕様書のとおり

- ・点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。
- ・点検等作業には、「7 業務対象」の取り扱いに熟知した法定の有資格者が業務を遂行すること。

(4) リモート点検

ア 遠隔監視

24時間・365日連続して異常状態の発生・復帰を実施する。

監視項目は「別紙1」のとおり。

イ 遠隔点検

通常運行中とは異なる状態を意図的に作り出して、エレベーターの点検を実施する。

ウ 故障復旧

簡易な故障が発生した場合、遠隔により出来る限り故障復旧が出来る機能（遠隔でのエラーのリセット）を具備すること。但し、部品の故障及び法定安全装置が動作した場合はこの限りではない。

(5) 修理・取替えの範囲

ア 受託者負担のもの

通常の運行において生ずる摩耗及び劣化によるもの。

（巻上機、電動機、調速機、制御機、各ワイヤーロープ、移動ケーブル、その他付属装置）

イ 委託者負担のもの

（昇降かご、かご床タイル、各階出入口戸、三方枠、敷居、意匠部品等の塗装及びメッキ直し、遮煙乗場ドア機密材）

(6) 部品供給

エレベーターの保守に必要な消耗部品については、原則、製造者が製造、供給及び指定する純正部品を使用する。

(7) 廃棄物処理

保守による修理又は取替えの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、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他の関係法令等を遵守し、速やかに搬出し適正に処理すること。

9 作業計画

(1) 保守点検の作業に先立ち、委託者と手順、方法、日程、緊急連絡体制等について十分協議の上、計画を立てること。

(2) 緊急時を除き、保守点検作業に当たっては、あらかじめ委託者に通知するとともに、作業に必

要な時間中は、運転を休止し安全対策をとること。

10 作業報告

保守、点検についての報告は下表により書面で提出すること。また、報告書の様式については、あらかじめ委託者と協議の上、承諾を得ること。

種類	提出頻度	備考
保守点検報告書	点検毎	点検後、速やかに提出する
修理取替報告書	作業毎	作業後、速やかに提出する

なお、不具合があった場合は、その状況や作業の有無等の判断理由及び処置内容等を報告書に正確かつ詳細に記録するとともに、その状況や内容について口頭説明を行うこと。

11 緊急時の対応

緊急時の出動要請に対しては専門技術者を派遣し、概ね 60 分を目途に現地に到着し、迅速かつ的確な対処をするとともに、速やかに委託者へその状況、状態等について必要な報告をすること。

12 異常時の対応

(1) 復旧措置

受注者は、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。

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、ただちに専門技術者を派遣して、復旧措置を講じること。

(2) 遠隔監視及び対応

受託者は遠隔監視装置の信号又は使用者等からの通報により、エレベーターに次の異常を発見したときは、ただちに専門技術者を派遣して、復旧措置を講じること。

また、かご内に使用者がいる場合は、連絡装置により必要な指示連絡を行うこと。

(閉じ込め事故、着床不良、戸開閉不良、制御盤停電、監視装置停電、制御関係機器温度異常)

(3) 遠隔閉じ込め救出及び地震時エレベーター自動診断・自動復旧

閉じ込めが発生した場合、インターホンにより安全を確認し、遠隔操作により早期に救出、また地震で休止した場合は異常がなければ、おおよそ震度 3 以下の際は自動復旧し、おおよそ震度 4 以上の際は復旧すること。

13 責任の範囲

(1) エレベーターの占有もしくは管理責任は委託者にある。

(2) 災害等、受託者の責によらない故障、事故に関する運行管理の責任は委託者にある。

(3) 本業務委託範囲においての整備不良、動作不良等により故障・事故が生じた場合は、その責任は受託者にある。

14 その他

(1) 作業条件

作業にあたっては、利用者の利便性を考慮した保守点検作業を行うこと。また、労働安全衛生法その等関係法令を遵守し安全対策を十分に実行し作業させること。なお業務中の作業員の災害については、受託者がその責任を負う。作業員は、事故防止及び建物、器物等の損害防止に努めなければならない。作業中に建物や器物等を損傷したときは受託者が、その賠償の責を負うものとする。

(2) 遠隔点検装置等

遠隔点検装置を設置する場合は、委託者の承諾を得て設置すること。また、遠隔監視及び昇降機からの直接通話等に必要な電話回線は、委託者が設置し、それを受託者に貸与する。なお、同電話回線使用料金は、受託者の負担とする。

(3) 行事への参加

委託者がおこなう防災、災害等の訓練へ参加し必要な指導を行うこと。

(4) その他

ア エレベーターの業務に必要な鍵の受け渡し及び入室については、委託者の指示に従うこと。

イ 委託料が維持管理、機能向上等において助言を求めた場合、適切な技術的助言を行うこと。

ウ 重大事故等が発生した場合の、平成 28 年 2 月 19 日公表「昇降機の適切な維持管理に関する指針」第二章第 3 による昇降機事故報告書の作成に当たっては委託者に必要な協力を行うこと。

エ この仕様書に示されていない事項であっても、現場の状況等により必要と認められる作業については、その都度協議のうえ、契約金の範囲内で実施するものとする。

エレベーター遠隔監視メンテナンス（FM）仕様書

リモート点検について

1 遠隔監視項目

エレベーターの異常状態の発生・復帰を常時監視すること。

広域災害等で電話回線が輻輳した場合、正常な受信が行えない場合はこの限りではない。

異常監視

- | | |
|-------|-----------|
| ①閉じ込め | ④制御装置異常 |
| ②起動不能 | ⑤遠隔監視装置異常 |
| ③電源異常 | |

管制運転監視

- | | |
|----------|------------|
| ①地震時管制運転 | ③火災時管制運転 |
| ②自家発管制運転 | ④停電時自動着床運転 |

2 遠隔点検項目

エレベーターの運行状態を定期的に確認します。

- | | |
|--------------|--------------------|
| ①制御盤付近の温度 | ⑪かご戸スイッチ動作状態 |
| ②電動機動作状態 | ⑫のりば戸スイッチ動作状態 |
| ③ブレーキ動作状態 | ⑬インターホン（トスコール）動作状態 |
| ④制御機器動作状態 | ⑭かご内照明点灯状態 |
| ⑤かご走行状態 | ⑮かご内停電灯動作状態 |
| ⑥着床状態 | ⑯荷重検出装置動作状態 |
| ⑦呼びボタン動作状態 | ⑰昇降路リミットスイッチ動作状態 |
| ⑧戸開閉状態 | ⑱安全スイッチ動作状態 |
| ⑨戸開閉速度状態 | ⑲ピット環境 |
| ⑩戸閉め安全装置動作状態 | |

3 遠隔故障データ収集

故障発生時に遠隔にて故障分析のためのデータを収集すること。

4 遠隔監視装置の点検

技術員を派遣し、監視装置の点検を実施すること。