

市庁舎等エレベーター設備保守点検業務委託仕様書

(総 則)

第1条 本業務委託は、岡山市役所本庁舎、分庁舎、岡山市保健福祉会館、ほっとプラザ大供（以下「市庁舎等」という。）のエレベーター設備の保守点検業務を行うものであって、岡山市契約規則及び本仕様書その他関連法規などに基づき、本市監督員（以下「監督員」という。）の指示に従い誠実に施行しなければならない。なお、受託者はこの業務を履行するに当たって、必要とする資格や認定など法律上の要件を満たさなければならない。

(委託期間)

第2条 委託期間は、下記のとおりとする。

- (1) 契約期間 契約締結日から令和9年3月31日まで
- (2) 履行準備期間 契約締結日から令和8年3月31日まで
- (3) 履行期間 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

(対象設備)

第3条 受託者は、建築保全業務共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修最新版)に基づき、次のエレベーター設備（以下「対象設備」という。）の保守点検業務を行うものとする。（詳細は別表1）

- (1) 岡山市役所本庁舎(岡山市北区大供一丁目1番1号)
 - ア 三菱電機製 機種 VFCL P18-1200-C0-105 12Stops 2基
 - イ 三菱電機製 機種 VFCL P18-1200-C0-105 10Stops 2基
- (2) 岡山市役所分庁舎(岡山市北区大供一丁目2番3号)
 - ア 三菱電機製 機種 VFEL P13-900-C0-90 6Stops 2基
- (3) 岡山市保健福祉会館(岡山市北区鹿田町一丁目1番1号)
 - ア 三菱電機製 機種 VFDLA P17-1150-C0-90 11Stops 1基
 - イ 三菱電機製 機種 VFDLA P20-1300-2S-90 10Stops 1基
 - ウ 三菱電機製 機種 VFDLA P13- 900-2S-90 10Stops 1基
 - エ 三菱電機製 機種 VFDLA P27-1800-2S-90 10Stops 1基
- (4) ほっとプラザ大供(岡山市北区大供二丁目3番16号)
 - ア 三菱電機製 機種 VFDL P15-1000-C0-60 6Stops 1基

(業務内容)

第4条 受託者は、次のとおり対象設備を24時間遠隔監視し、異常や不具合発生時には、出勤又は対策などの対応を行うものとする。本業務はPOG契約とする。

(1) 遠隔機器点検（リモート点検）

- ア 市庁舎等と受託者とを電話回線で結び、年間を通じて24時間体制で対象設備を停止することなく、別表2の項目について遠隔機器点検を行い、定期的に報告

すること。

イ 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に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検すること。なお、エレベーターに変調が発生した場合には、即座に技術者が機器の状態を確認し、必要に応じて迅速な処置を行うこと。

ウ 対象設備の運行状況を定期的に報告すること。

(2) 遠隔異常監視

対象設備のリモート点検装置から、別表3の項目について異常通報を受信した時には適切な処置をとること。なお、閉じこめ故障及び起動不能故障の場合には、対象設備かご内通話装置により、かご内の乗客と直接対話し、必要な指示や連絡等を行うこと。

- 2 定期点検作業は次のとおりとする。点検はメーカーによる各機種の取扱説明書、点検マニュアルに準拠し、同型又は類似のエレベーターについて十分な実務経験、技術を有する作業員が行うこと。また法令等の定めるところにより有資格者の常駐等が必要な場合は、請負者の責任義務にて措置し、現場の安全就労と円滑な進捗に努めること。なお、有資格者等を選任する場合は、作業前に有資格者を証する書類の写しを提出し、監督員の承認を得ること。

(1) 保守点検

毎月1回以上、別表4の項目について、現地で点検、注油及び調整等を行うこと。

(2) 精密点検

年1回以上、エレベーターの設備全般の精密検査を行うとともに、安全装置の機能試験を行うこと。また、エレベーターの保安上必要がある場合には、監督員に報告し指示を得ること。

(費用負担)

第5条 保守点検業務等に必要な消耗品は、すべて受託者の負担とする。

- 2 機器の破損又は部品（ビスその他小部品を除く）の取替えの必要がある場合は、監督員の承諾を受けてから行うものとする。使用する部品は製造業者の認可が得られている部品を使用すること。
- 3 作業によって発生する撤去品及び機材は、受託者の責任で適切に処分するものとする。
- 4 次の事項は軽微なものを除き本業務委託の範囲外とする。
- (1) 意匠部分の塗装、メッキ直し、修理及び部品取替、清掃
 - (2) 巻上機、電動機、制御盤等の機器の一式及び部品の取替
 - (3) 修理又は取替えの装置を搬出入に必要な建築関連の工事
 - (4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修
 - (5) 諸法規の改正又は官公署の命令及び指導により発生する修理又は取替
 - (6) 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替

- (7) 地震等天災地変，その他の不可抗力により生じた一切の復旧
- (8) 諸法規の改定又は官公署の命令及び指導による検査，装置，機器及び部品の改造，
新型への取替，新規取付
- (9) 本業務委託上必要な光熱水費等（リモート点検装置に係る通信費を除く）
（報告）

第6条 受託者は，定期点検作業等の終了時に報告書を提出しなければならない。

（緊急連絡対応）

第7条 受託者は，休日及び時間外に於いても連絡ができる対策を講じなければならない。

- 2 遠隔監視による異常，監督員から連絡があった場合，又は，かご内呼出しなどで，現地での緊急対応が必要と思われるものについては，速やかに技術者を派遣し，応急処置及び点検などを行わなければならない。なお，災害時には，遠隔異常監視からの通報の有無に係わらず，市庁舎等への電話連絡等を行い，必要に応じて現地に出動すること。

- 3 人的被害の解消のために行う応急復旧については，全てに優先して行われなければならない。

（安全管理）

第8条 受託者は，委託業務の履行に当たり，事故防止と安全確保に万全の措置をしなければならない。

（作業協力）

第9条 受託者の作業に必要な時間については協議のうえ，エレベーターの運転を休止するものとする。

（修繕提言）

第10条 別表5に掲げる項目については，耐用年数及び運転時間等を考慮し，委託期間にわたる修理計画書を作成し，発注者へ提案しなければならない。

- 2 諸法規の改正又は官公署の命令及び指導により発生する修理又は取替につき，すみやかに修理計画を立案しなければならない。

（委託料の支払い）

第11条 契約金額を令和8年4月から令和9年3月までの12か月で等分した金額を月額委託料とし，令和8年3月分の支払はない。ただし，1円未満の端数が生じるときは最初の支払月に支払うものとする。

※本庁舎及び分庁舎はR9.3.31をもって廃止し、以降保全業務は行わない。保健福祉会館、ほっとプラザ大供は別途契約する「新庁舎総合管理業務委託」で保守業務を行う。

別表 1

	本庁舎※			
	1号機	2号機	3号機	4号機
形式	交流乗用	交流乗用	交流乗用	交流乗用
非常用	無	無	無	無
身体障害者用(車椅子仕様)	有	無	無	無
停止階数	12	12	10	10
積載量(kg)	1,200	1,200	1,200	1,200
速度(m/分)	105	105	105	105
地震時管制運転装置	普通級(P波検知付)	普通級(P波検知付)	普通級(P波検知付)	普通級(P波検知付)
火災時管制運転装置	有	有	有	有
自家発管制運転装置	有	有	有	有
停電時自動着床装置	無	無	無	無
オートアナウンス装置	有	無	無	無
普通群管理方式	有	有	有	有

	分庁舎※	
	1号機	2号機
形式	交流乗用	交流乗用
非常用	無	無
身体障害者用(車椅子仕様)	有	無
停止階数	6	6
積載量(kg)	900	900
速度(m/分)	90	90
地震時管制運転装置	普通級(P波検知付)	普通級(P波検知付)
火災時管制運転装置	有	有
自家発管制運転装置	無	無
停電時自動着床装置	ロープ式用	ロープ式用
オートアナウンス装置	有	有
普通群管理方式	有	有

	保健福祉会館			
	1号機	2号機	3号機	4号機
形式	交流乗用	交流乗用	交流乗用	交流乗用
非常用	有	無	無	有
身体障害者用 (車椅子仕様)	有	有	有	有
停止階数	11	10	10	10
積載量(kg)	1,150	1,300	900	1,800
速度(m/分)	90	90	90	90
地震時管制運転装置	普通級(P波検知付)	普通級(P波検知付)	普通級(P波検知付)	通級級(P波検知付)
火災時管制運転装置	無	有	有	無
自家発管制運転装置	有	無	無	有
停電時自動着床装置	無	ロープ式用	ロープ式用	無
オートアナウンス装置	有	有	有	有
普通群管理方式	無	有	有	無

	ほっとプラザ大供
	1号機
形式	交流乗用
非常用	無
身体障害者用(車椅子仕様)	有
停止階数	6
積載量(kg)	1000
速度(m/分)	60
地震時管制運転装置	普通級(S波検知付)
火災時管制運転装置	有
自家発管制運転装置	無
停電時自動着床装置	ロープ式用
オートアナウンス装置	有

別表 2

点検項目		点検内容
制御関連機器(機械室)	室内環境	機器温度
	巻上機	ブレーキ動作状態
	制御盤	接触器・制御機器動作状態
かご関連機器	かごの戸	戸の開閉・ドアスイッチ動作状態
	かご制御盤	押ボタン動作状態
	照明灯	点灯状態
	外部連絡装置	インターホン電源電圧状態
	停電灯	点灯状態
乗場関連機器	乗場の戸	戸の開閉・ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	動作状態
昇降路内関連機器	安全スイッチ	動作状態
運転性能		起動・加速・一定速・減速・着床状態

別表 3

閉じ込め故障(かご内通話)	起動不能故障	かご着床異常	ドア開閉異常
電源系統異常	リモート点検装置電源異常	制御関連機器異常	接触器動作状態
走行異常	安全装置動作異常	運転性能異常	

別表 4

機械室(制御駆動装置他)	かご室	乗場	かご廻り
昇降路・ピット	意匠清掃(随時)		

別表 5

巻上機	ギア取替	軸受取替
	歯当り調整	ブレーキライニング(パッド)取替
	ブレーキシュー取替	ブレーキディスク(ホイール)取替
	ブレーキブランジャー取替	ブレーキスリプ取替
	ブレーキコイル取替	オイルシール取替
	油切り片取替	シーブ軸取替
	シーブ溝削正	シーブ取替
	ギヤオイル交換	防振ゴム取替
そらせ車, 頂部返し車	シーブ溝削正	軸受取替
調速機及び張車	軸受取替	シーブ取替
かご枠	防振ゴム取替	
吊り車	軸受取替	吊り車取替

非常止め装置	フリクションダンパー取替	
ガイドシュー	シュー(ローラー)取替	
給油器	給油器取替	
かご戸装置	ドアレール取替	レバー機構取替
	リトラクタブルベーン取替	網カケ滑車取替
	連動ロープ(ベルト)取替	
ドアマシン	プーリ(スプロケット)取替	駆動チェーン(ベルト)切詰・取替
	軸受取替	位置スイッチ取替
	ドアモーター取替	
かご・乗場	ドアハンガー組立取替	
ゲートスイッチ	ゲートスイッチ取替	
セーフティシュー	キャブタイヤコード取替	アーム(接触棒含む)取替
乗場戸装置	ドアレール取替	全域クローザー取替
	戸の引き手(ローラー)取替	連動ロープ取替
	網カケ滑車取替	
インターロック	インターロック取替	
緩衝器	作動油取替	油圧緩衝器用スプリング取替
メインロープ	メインロープ切詰・取替	
ガバナロープ	ガバナロープ切詰・取替	
つり合ロープ・鎖	つり合ロープ(鎖含む)切詰・取替	
巻上(ポンプ)電動機	軸受取替	
受電盤	NFブレーカ取替	
制御盤	リレー本体取替	半導体プリント板取替
	コンデンサ取替	インバータ取替
	コンバータ取替	整流器取替
	変圧器取替	安定化電源取替
はかり装置	差動トランス取替	
各種昇降路内スイッチ	終点スイッチ取替	着床装置取替
外部連絡装置電源	外部連絡装置電源(停電装置を含む)	
パルスタコ・エンコーダ	エンコーダ取替	
移動ケーブル・電線	プロテクター取付・補修	かごまわり配線取替
	移動ケーブル取替	その他ケーブル取替
換気装置	ファンオーバーホール・取替	
ヒューマンドアセンサ	ヒューマンドアセンサ取替	
停電時管制運転装置	リレー取替	バッテリー取替

付 加 装 置	火災時管制運転装置	リレー取替	
	音声合成アナウンス装置	半導体ユニット取替	バッテリー取替
		スピーカー取替	
	超音波ドアセンサ	超音波ドアセンサ取替	
	マルチビームドアセンサ	マルチビームドアセンサ取替	
	光電式ドアセンサ	光電式ドアセンサ取替	
	地震感知器	地震感知器取替	
	車椅子仕様		
消耗部品	可動・固定コンタクト	ヒューズ	
	抵抗管	Vベルト	
	油芯(繊維)	ドアシュー(戸の脚)	
	照明用ランプ・スターター	インジケータ用ランプ	
消耗部品	操作盤・乗場押ボタン用ランプ	停電灯用ランプ	
	点検用オイル・グリス類	ウエス・サンドペーパー・ビス・ナット・ワッシャー類	
その他	エレベーター運行機能に関する修理		