

北区北保健センター建部分館・建部町図書館エレベーター保守点検業務委託仕様書

(目的)

- 1 本業務は、北区北保健センター建部分館・建部町図書館（所在地：岡山市北区建部町福渡487番地1）に設置されているエレベーター設備が常に正常かつ良好な運転状態を保つために、必要なエレベーター設備の保守点検業務を昇降機検査資格者を有した専門業者に委託するものである。

委託期間は令和8年4月1日から令和9年3月31日までとする。

(契約の種類)

- 2 本業務は、エレベーター設備の点検・清掃・給油等を実施するPOG契約とする。

(作業の範囲)

- 3 本業務は当仕様書並びに（一財）建築保全センター発行の建築保全業務共通仕様書最新版（以下「建築保全業務共通仕様書」という。）に基づいて行うものとする。

(点検)

- 4 受託者はエレベーター設備を正常かつ良好な運転状態に保つよう、定期的（1回/1ヶ月）に技術員を派遣し、点検・手入れ保全作業（給油・調整・清掃等）を定期的かつ計画的に行い、運行状況を常時記録すること。

ただし、遠隔点検・監視のための装置（以下「リモート点検装置」という。）を設置し、リモート点検装置による点検を行う場合、技術員を派遣しての定期保守点検は1回/3ヶ月とすることができる。

(点検内容)

- 5 点検は、技術者が<別表-1 エレベーター点検内容>及び建築保全業務共通仕様書に基づいて行い、その点検記録を収集して点検報告書として報告すること。

リモート点検装置による点検を行う場合は、昇降機設備の運行状態を常時記録し、1ヶ月ごとにリモート点検装置により昇降機設備及び運転機能を点検し、同様に点検報告書として報告すること。

(異常時の対応)

- 6 受託者は、エレベーター設備について次の異常が発生したときは、技術員の派遣による調査又は遠隔監視装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとり、その内容を点検報告書として報告すること。

(1) 閉じ込め故障 (2) 使用不能故障（運行に支障がある状態）

(3) 着床不良 (4) 戸開閉不良 (5) 制御盤停電

(6) 遠隔監視装置（又はリモート点検装置）停電 (7) 制御関連機器温度異常

なお、処置のため現場で作業を行ったときは、故障修理作業報告書として報告すること。

- 7 受託者は、エレベーター設備について故障等の緊急事態が発生したときは、エレベーター設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と受託者の受信担当者が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたり、その内容を故障作業報告書として報告すること。

また、速やかに技術員等の応急の処置ができる者を派遣し、適切な処置をとり、その内容を故障修理作業報告書として報告すること。

(定期検査)

- 8 受託者は建築基準法第12条に規定された法定検査に準ずる内容で、エレベーター設備の総合的な定期検査を、昇降機検査資格者を派遣して定期的（1回／1年）に行い、定期検査報告書として報告すること。

(報告書の提出)

- 9 受託者は1ヶ月毎にまとめて各種報告書（点検報告書・定期検査報告書）を提出すること。
なお、エレベーター設備の異常・故障時の故障修理作業報告書は随時提出すること。

(作業時間)

- 10 本業務の点検・定期検査に基づく現地作業は9：30～17：00の時間帯に行うこと。異常時・故障時の作業対応は24時間体制で行うこと。

(作業中の運転の中止)

- 11 受託者は、昇降機設備の点検・修理その他の作業を行うにあたり、必要に応じて昇降機設備の運転の中止を求めることができる。

(遠隔監視)

- 12 受託者はエレベーター設備の運転状態を確認するために監視装置を受託者負担で設置して、常時遠隔監視を行うこと。リモート点検装置を設置する場合も同様とすること。
なお、監視装置（又はリモート点検装置）及び専用電話回線の加入権は受託者に帰属し、電話料金は受託者が負担すること。
また、理由の如何を問わず契約が終了したときは、受託者は、監視装置（又はリモート点検装置）・専用電話回線等の受託者が設置した機器類を撤去するものとし、撤去のため工事を行う場合には事前に通知すること。

(監視サービス体制)

- 13 受託者はエレベーター設備の異常・故障時に備え、遠隔監視装置（又はリモート点検装置）で24時間体制で常時監視すること。
また、エレベーター設備かご内のインターホンにより、乗客が受信担当者と直接常時通話ができる体制をとること。技術員は異常発生に備えて待機すること。

(消耗部品)

- 14 本業務にかかる消耗部品（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）・点検用材料については受託者において負担すること。
消耗部品の範囲は、＜別表-2 消耗部品＞のとおりとする。

(供給機器・部品等)

- 15 故障等で必要となった場合に供給する機器・構成部品等は、当該昇降機製造会社が指定又は推奨するものとする。

(助言)

- 16 受託者は、エレベーター設備を正常かつ良好な運転状態に保つために、交換等が必要な部品（前項の消耗部品を除く）の状態を確認し、次年度以降の維持・補修計画書を作成し、報告すること。
また、必要に応じ、関係法規等の情報提供を行うものとする。

(作業の完了)

- 17 それぞれの作業が完了したら、各種報告書・完了報告書等を提出し、完了検査を受けること。完了検査の合格をもって、本業務が完了したものとする。

(その他の注意)

- 18 業務中は、来館者等と事故のないよう十分注意すること。

○北区北保健センター建部分館・建部町図書館エレベーター概要

1	施設名	北区北保健センター建部分館・建部町図書館		
2	台数	1台		
3	型式	ロープ式(機械室なし)		
4	メーカー・型番	日立/UAP-11-C045		
5	設備仕様	【荷重】750kg	【定員】11名	
		【速度】45m/分	【停止階数】2	
6	装置の有無	【遠隔点検及び遠隔監視】○		
		【車椅子仕様】○	【停電】○	
		【地震(S波/P波)】○	【火災】○	【冠水】○
		【ドアセンサー】○	【オートアナウンス】○	
		【遮煙ドア】×		
7	設置時期	平成30年3月		

<別表－1 エレベーター点検内容>

*業務対象のエレベーターにない部位・装置は除外する。

部位・装置		点検内容
運転状態	戸開閉状態	<input type="checkbox"/> ドア開閉時の振動、異音、開閉動作の円滑さ <input type="checkbox"/> ドア開閉時の減速状態、開閉時間、戸開時間 <input type="checkbox"/> 戸閉め安全装置の反転動作、反転時スリップ、シューの状態
	かご走行状態	<input type="checkbox"/> スタートショック <input type="checkbox"/> 振動、騒音（摺動音、衝突音、かご室共振音） <input type="checkbox"/> 減速ショック、減速中の振動 <input type="checkbox"/> ストップショック、着床誤差
	オペレーション	<input type="checkbox"/> かご呼び・ホール呼び応答 <input type="checkbox"/> 各階停止運転機能
機械室	環境	<input type="checkbox"/> 整理、清掃、漏水の有無、不要材の有無 <input type="checkbox"/> 出入り口・窓の施錠、照明の点灯状態 <input type="checkbox"/> 換気装置、サーモスタット、室温 <input type="checkbox"/> ハンガーボードの備品、補修部品、保守消耗材
	制御盤	<input type="checkbox"/> 電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗 <input type="checkbox"/> エラー表示、ファン異音 <input type="checkbox"/> 電源、操作、パターン、フィードバック、AVRの電圧 <input type="checkbox"/> リニアホーマ荷重電圧 <input type="checkbox"/> リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗、ジャントリード線変色・素線断線 <input type="checkbox"/> 階床データのデータセット <input type="checkbox"/> ヒューズ取り付け状態、劣化 <input type="checkbox"/> 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部化 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの取り付け、装着状態
	巻上機・モーター	<input type="checkbox"/> 無負荷上昇・無負荷下降かご速度 <input type="checkbox"/> 異常音、清掃 <input type="checkbox"/> ギヤオイルの量、油漏れ <input type="checkbox"/> シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損（巻上ロープ破断） <input type="checkbox"/> モーター・PGの異常音、スリット板・基板汚れ <input type="checkbox"/> モーターブローアー羽根の欠損・亀裂、清掃 <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子被覆、テーピング処理 <input type="checkbox"/> 軸受けグリスアップ
	調速機	<input type="checkbox"/> 無負荷上昇・無負荷下降かご速度 <input type="checkbox"/> リミットSW・ロープつかみ動作速度 <input type="checkbox"/> リミットSW機能、ロープつかみ動作、各部清掃、回転時異音 <input type="checkbox"/> 各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油 <input type="checkbox"/> シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損、シーブ回転時のぶれ <input type="checkbox"/> 軸受けグリスアップ <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ状態
	ブレーキ	<input type="checkbox"/> 動作状態、異常音、ドラム汚れ、セリ、コアストロック、ボルトナットの緩み <input type="checkbox"/> リンク支点ピンに給油 <input type="checkbox"/> スプリング長 <input type="checkbox"/> ライニングの隙間 <input type="checkbox"/> スリップ距離、ロープスリップ <input type="checkbox"/> 吸引・保持電圧 <input type="checkbox"/> リミットSWの動作、接点荒れ
	ポンプ・モーター	<input type="checkbox"/> 運転状態 <input type="checkbox"/> ポンプの異常音、油漏れ <input type="checkbox"/> 軸受けの異常音、発熱、グリスアップ <input type="checkbox"/> Vベルト・プーリーのテンション、摩耗、油付着、亀裂、プーリー・キー確認、清掃 <input type="checkbox"/> 継ぎ手の緩み、油漏れ <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子被覆、テーピング処理

機械室	コントロールバルブ	<input type="checkbox"/> 常用圧力、リリース圧力 <input type="checkbox"/> コントロールユニットの油漏れ <input type="checkbox"/> スライディングバルブリミットSWの動作、Iマーク、油漏れ、ピンのガタツキ <input type="checkbox"/> 非常用機能確認..
	油タンク	<input type="checkbox"/> 油漏れ、結露、発錆の有無 <input type="checkbox"/> 作動油の汚れ、異臭、油量 <input type="checkbox"/> 油面計の動作、汚れ <input type="checkbox"/> 油温計の動作、設定値 <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子緩み、コネクタ装着状態
	圧力配管	<input type="checkbox"/> ストップバルブ機能確認 <input type="checkbox"/> 高圧ゴムホースの変形、劣化、油漏れ <input type="checkbox"/> 継ぎ手の緩み、油漏れ <input type="checkbox"/> ブラケットの緩み
	オイルクーラー	<input type="checkbox"/> 起動盤のリレー・コンタクター動作状況、各接点の荒れ、転移 <input type="checkbox"/> ファンの傷、破損、清掃 <input type="checkbox"/> ファン・ポンプ・モーターの動作、異常音 <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子緩み、コネクタ装着状態
かご	かご上	<input type="checkbox"/> 無負荷上昇・無負荷下降かご速度 <input type="checkbox"/> 非常止め装着状態 <input type="checkbox"/> 整頓、清掃 <input type="checkbox"/> 各SW機能 <input type="checkbox"/> 着床SWの通り芯、動作位置、清掃、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧、グリスアップ、取り付けボルト緩み <input type="checkbox"/> 摩擦ダンパーの摩耗要すれば清掃、スプリング寸法、ボルトナットの緩み <input type="checkbox"/> セフティー取り付け状態、要すれば清掃 <input type="checkbox"/> 巻上ロープヒッチ部のダブルナット、割ピン、スプリング（変形、折損、寸法の不揃い）ソケット錆、制振装置取り付け <input type="checkbox"/> 調速機ロープヒッチ部のヒンジピン、割りピン、ソケット錆 <input type="checkbox"/> ロードセル・リニアホーマー・ウェイト・操作子の取り付け状態、スプリング寸法 <input type="checkbox"/> ファンの保護網清掃、防振ゴム <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態、端子台の汚れと劣化 <input type="checkbox"/> 照明グローブ内清掃 <input type="checkbox"/> 発錆の恐れのある箇所に給油 <input type="checkbox"/> メインレールオイル給油機の油量確認
	かご戸	<input type="checkbox"/> ドアロープ・チェーン・ベルトの摩耗、破断、通り芯、ベルト捻れ、テンション、錆 <input type="checkbox"/> ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷 <input type="checkbox"/> レールの清掃、偏摩耗、腐食 <input type="checkbox"/> ドアSW動作位置寸法、押し代、接点汚れ、荒れ、摩耗 <input type="checkbox"/> カミソリの取り付け状態、変形、摩耗、カミソリとシルの隙間、作動・固定カム <input type="checkbox"/> カムSWの接点荒れ、ビス緩み、動作位置寸法 <input type="checkbox"/> ドアモーターのブラシ、コンミュテーター気吹き清掃、荒れ、摩耗 <input type="checkbox"/> ドアリンクの各部支点、ベアリング、ボルトナット緩み <input type="checkbox"/> 近接SWの汚れ、破損 <input type="checkbox"/> ドア位置検出板のガタ、取り付け状態、近接SWとのクリアランス、近接SWとの隙間 <input type="checkbox"/> かごシル溝の変形、シルスポンジ取り付け状態 <input type="checkbox"/> ドアセフティーシューの取り付け状態、配線保護スプリング、SW取り付け、動作位置寸法、下端ゴム取り付け状態 <input type="checkbox"/> 減速機のバックラッシュ、ギヤー摩耗 <input type="checkbox"/> ドアシューの摩耗、変形、ビス緩み <input type="checkbox"/> ドアコントロールユニットのエラー確認 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> 減速機ギヤーにグリス塗布

かご	かご下	<input type="checkbox"/> 清掃、発錆状況（適時錆止め処置） <input type="checkbox"/> 荷重検知SW取り付け、SW機能 <input type="checkbox"/> テールコード、コンペンチェーンのヒッチ部 <input type="checkbox"/> ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧（スプリング寸法）、グリスアップ、取り付けボルト緩み <input type="checkbox"/> セフティーリンクのボルトナット緩み、要すれば支点部給油 <input type="checkbox"/> セフティー各部状態、要すれば清掃 <input type="checkbox"/> ロードセル・リニアホーマー・ウェイト・操作子の取り付け状態 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> 巻上ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング（変形折損、寸法の不揃い）、ソケット錆 <input type="checkbox"/> スラックケーブルの取り付け状態、もどり、スイッチ設定、リットSW <input type="checkbox"/> ブランジャー連結部取り付け状態
昇降路	巻上機	<input type="checkbox"/> 異常音、清掃 <input type="checkbox"/> シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損 <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子被覆、端子の緩み <input type="checkbox"/> 軸受けのグリスアップ
	調速機	<input type="checkbox"/> リミットSW・ロープつかみ動作速度 <input type="checkbox"/> リミットSW機能、各部清掃、回転時異音 <input type="checkbox"/> 各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油 <input type="checkbox"/> シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損 <input type="checkbox"/> 軸受けグリスアップ <input type="checkbox"/> 配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ装着状態
	ブレーキ	<input type="checkbox"/> 動作状態、異常音 <input type="checkbox"/> ライニングの隙間 <input type="checkbox"/> 吸引・保持電圧 <input type="checkbox"/> スリップ距離、ロープスリップ <input type="checkbox"/> スプリング長
	昇降路用品	<input type="checkbox"/> 各SW機能 <input type="checkbox"/> 上部・下部リミットSW内部点検（接点荒れ、ヘタリ）、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> レールの取り付け状態（クリップ緩み）、傷、汚れ、錆 <input type="checkbox"/> テールコードの損傷、捻れ、走行軌跡、養生品 <input type="checkbox"/> 巻上ロープの錆、テンション（スプリングばらつき） <input type="checkbox"/> 取り付け状態、直径、摩耗、発錆、キンク <input type="checkbox"/> 調速機ロープの直径、摩耗、キンク、グリッパ緩み、ガイドの取り付け状態 <input type="checkbox"/> セレクターテープの亀裂、ガイドの取り付け状態、錆、爪の欠損、給油状態 <input type="checkbox"/> コンペンチェーンの捻れ、発錆、芯ロープ破断、ネットの状態、油の塗布状態 <input type="checkbox"/> 配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ <input type="checkbox"/> 周壁の状態、粗ゴミ清掃
	つり合いおもり	<input type="checkbox"/> ガイドシューギブの摩耗、変形、取り付けボルトナット緩み <input type="checkbox"/> ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング（変形、折損、寸法の不揃い）ソケット錆、制振装置取り付け <input type="checkbox"/> コンペンヒッチのチェーンフック取り付け状態 <input type="checkbox"/> テープヒッチのボルトナット緩み、テンション <input type="checkbox"/> ウェイト押さえの状態、ウェイト積載状態 <input type="checkbox"/> カウンターレールオイル給油器の油量確認
	ピット	<input type="checkbox"/> 巻上ロープのピットクリアランス <input type="checkbox"/> オイル緩衝機器作動状態、油量 <input type="checkbox"/> ピット清掃、レールオイルの廃油、レール終端部清掃 <input type="checkbox"/> 調速器テンショナーの取り付け状態、異常音、摩耗 <input type="checkbox"/> 圧力配管の取り付け状態、油漏れ <input type="checkbox"/> 5℃検知SW取り付け状態、動作 <input type="checkbox"/> 連絡装置

昇降路	ジャッキ	<input type="checkbox"/> シリンダー取り付け状態、傷、錆、振動、エア抜き <input type="checkbox"/> ブランジャーの傷、錆 <input type="checkbox"/> ダストシール・パッキンの異常音、油漏れ <input type="checkbox"/> シープ取り付け状態、溝摩耗、ヒビ割れ、欠損 <input type="checkbox"/> ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング（変形、折損、寸法の不揃い）、ソケット錆 <input type="checkbox"/> リークオイル装置取り付け状態、動作 <input type="checkbox"/> ブランジャー行過ぎ防止SWのストローク、リミットSW機能 <input type="checkbox"/> 軸受けグリスアップ <input type="checkbox"/> スラックロープSWの設定、機能 <input type="checkbox"/> ブランジャーレールオイル給油器の油量確認（要すれば補給）、乾式はワセリン塗布状態
出入口	制御器	<input type="checkbox"/> 電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗 <input type="checkbox"/> ブレーキ開放レバーの機能 <input type="checkbox"/> エラー表示、ファン異音 <input type="checkbox"/> 制御盤扉の施錠、SW機能、制御盤・昇降路最上部照明の点灯状態 <input type="checkbox"/> 電源、操作、AVR、荷重電圧 <input type="checkbox"/> リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗 <input type="checkbox"/> 階床データのデータセット <input type="checkbox"/> ヒューズ取り付け状態、劣化 <input type="checkbox"/> 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの取り付け、装着状態
	乗り場戸	<input type="checkbox"/> ドアパネルのチリ、重なり代、吊り状態 <input type="checkbox"/> ドアロープの摩耗、破断、錆、ヒッチ部増し締め <input type="checkbox"/> ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷 <input type="checkbox"/> レールの清掃 <input type="checkbox"/> クローザーロープの摩耗、破断、リンクの状態、スプリングフック部の給油、ロープ・ウェイト連結部の締め付け <input type="checkbox"/> インターロック機能 <input type="checkbox"/> ロック装置のロック状態、関係寸法 <input type="checkbox"/> ドアSW接点の摩耗、汚れ、荒れ、ワイプ量 <input type="checkbox"/> 係合ローラーの摩耗、損傷、回転、寸法 <input type="checkbox"/> ドアシューの摩耗、変形、ビス締め付け <input type="checkbox"/> 配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ <input type="checkbox"/> 各連結部、発錆の恐れのある箇所給油
かご室	乗り場	<input type="checkbox"/> かご位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代 <input type="checkbox"/> パーキングSWの接点状態 <input type="checkbox"/> 配線端子の状態、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態
	かご室	<input type="checkbox"/> 操作盤の取り付け、破損、変形、各SW機能、SWボックス施錠 <input type="checkbox"/> 非常SW機能 <input type="checkbox"/> かご位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代 <input type="checkbox"/> 停電灯の点灯 <input type="checkbox"/> 連絡装置の外部との通話テスト（警報ベル含む） <input type="checkbox"/> 照明点灯状態、グローブ内清掃 <input type="checkbox"/> 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態 <input type="checkbox"/> 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 <input type="checkbox"/> かごパネル汚れ、破損、変形、表示物汚れ・紛失

<別表－2 消耗部品>

可動・固定コンタクト	(注1)
ヒューズ	
抵抗管	(注2)
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	(注3)
インジケータ用ランプ	(注3)
操作盤・乗場押ボタン用ランプ	(注3)
停電灯用ランプ	(注3)
点検用オイル・グリス類	(注4)
ウェス, サンドペーパー	
ビス, ナット, ワッシャー	
メモリーバックアップ用電池	

(注1) リレーによっては, 本体取替(工事扱い)となる場合があります。

(注2) リボン型抵抗管は含みません。

(注3) ランプ関係には, ネオン管, インテリア照明, その他特殊な発光体は含みません。

(注4) 巻上機ギヤオイル, 油圧式エレベーターの作動油及び緩衝器作動油は含みません。