

業 務 名 称		呉駅西共同ビルエレベーター保守管理業務（令和8年度～令和13年度）						
費 目	工 種	種 別	細 別	数 量	単 位	単 価	金 額	摘 要
業 務 価 格	業 務 原 価	直接業務費	直接人件費		人			
					人			
			直接物品費	1	式			
			計					
		業務管理費		1	式			
		計						
	一般管理費			1	式			
	計							
消費税及び 地方消費税								
保全業務費								

エレベーター保守管理業務仕様書（フルメンテナンス）

エレベーター保守管理業務委託の委託業務の内容は、本仕様書の定めるところとする。

1 委託対象

委託業務の対象エレベーターは、別表1のとおりとする。

2 委託期間

令和8年12月1日～令和13年11月30日

3 委託内容

発注者（以下「甲」という。）は、エレベーターの運転機能を常に安全かつ良好に維持するため、次に掲げるエレベーターの保守点検業務及び修理業務を受注者（以下「乙」という。）に委託する。

4 定期点検

乙は、月に1回適当と認める日に本業務担当者等を派遣し、別表2に記載の項目についてエレベーターの点検を行い、必要に応じて各部の調整、清掃、注油を行うものとする。

5 定期検査

乙は、「4 定期点検」に加え年に1回本業務担当者等を派遣し、建築基準法第12条に基づき、機械装置の細部の総合的な検査を行うものとする。

なお、令和13年度の定期検査は、本契約で実施する。

6 不具合対策・修理

(1) 本契約に基づく構成機器や部品の修理又は取替範囲については、別表3のとおりとする。

(2) 別表3の範囲以外について、定期点検や定期検査でエレベーターに異常や不具合又はその兆候が確認され、必要と判断した場合は甲と協議の上、修理、部品取替等の適切な処置を行うものとする。

7 直接通話装置

乙は、契約締結後、エレベーターかご内への閉じ込めなどの非常時に、エレベーターかご内と、乙の管制センター又はサービス拠点などとの間で直接通話することができる通話装置をエレベーターに取り付けるものとする。

8 遠隔監視装置

乙は、契約締結後、エレベーターの常時運行状態を監視し、別表4に掲げる項目について、乙の管制センター又はサービス拠点などで把握することが可能な遠隔監視装置をエレベーターに取り付けるものとする。

9 故障や事故時の対応

- (1) 乙は、甲から事故や異常等の連絡があったとき、又は遠隔監視により事故や異常を把握したときには、直ちに本業務担当者等を派遣するなどの対応をし、正常な状態に復するための必要な対策を行うものとする。
- (2) 乙は、甲からの通知以外で別表4に掲げる異常状態を把握した場合には、甲に対して直ちに電話等により緊急報告を行うものとする。

10 業務報告

- (1) 乙は、定期点検、定期検査、不具合対策・修理については、その作業終了の都度、点検項目、整備、修理等の部位及び内容を記載した報告書を甲に提出するものとする。
- (2) 乙は、事故や異常等についての対応については、対応後直ちに事故報告書を甲に提出するものとする。また、故障原因、処置方法及び今後の対策などを詳細に記載した報告書を遅滞なく提出するものとする。

11 取替部品等の経費負担

- (1) エレベーターの部品の取替は、純正部品を使用するものとする。また、別表3に係る修理、取替及び整備作業に要するすべての経費は、乙が負担するものとする。
- (2) 「7 直接通話装置」「8 遠隔監視装置」に定める装置の取り付けに係る必要なすべての経費は、通信回線等に要する経費も含めて乙が負担するものとする。

12 業務からの除外事項

以下の項目については、本件業務の対象範囲外とする。

- (1) 昇降かごの修理、塗装替え及びゴムタイヤの張替え
- (2) 各階出入口、扉、三方枠及び敷居の修理並びに塗装
- (3) 油性インク、ボールペン等による汚れの除去及び傷の補修
- (4) 巻上機、電動機、制御盤等の本体機器の一式取替
- (5) 昇降路周壁及び建屋部分の改修
- (6) 諸法規の改正、又は官公署の命令若しくは要求による設備の改修
- (7) 新規付属物追加
- (8) 修理又は取替に必要な建築
- (9) 故意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替
- (10) 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた修理又は取替

13 業務担当者等

本業務担当者は、当該機種 of 点検・整備等に必要な専門知識や技能及び豊富な

経験を有する者とし、昇降機等検査員等の必要な資格を有する者とする。

1.4 作業時間

- (1) 定期点検等、緊急時以外の作業は、使用頻度の高い時間帯を除外するなど、エレベーター利用者に配慮した時間に実施するものとする。
- (2) 作業日程は事前に掲示するなどして、利用者に周知させるものとする。

1.5 保守管理の履歴の整備

乙は、継続した適切な保守管理のため、保守の状況及び部品交換等の履歴を記録し、保存するものとし、甲の求めがあった場合は、その情報を提供すること。

1.6 保守管理情報の引継

乙は、本契約が満了した場合若しくは契約が解除された場合は、次の契約締結者に対して、保守の状況及び部品交換等の履歴等、将来の保守点検にあたって必要な情報を提供すること。

1.7 原状回復

本契約が満了した場合若しくは契約が解除された場合は、乙が所有する設置物等がある場合は、乙の負担で設置物等を撤去し、原状に復すること。

1.8 その他

- (1) この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3の規定による長期継続契約である。
- (2) 甲は、この契約を締結した日の属する年度の翌年度以降の予算において、この契約の経費に係る金額について減額又は削除があった場合には、この契約を解除するものとする。
- (3) 本仕様書に疑義が生じた場合、又は本仕様書に定めのない事項で必要がある場合は、甲及び乙が協議して定めるものとする。

令和8年度分 呉駅西共同ビルエレベーター保守管理業務

別表1

番号	担当課	設置場所	所在場所	台数	メーカー名	積載荷重 (kg)	設置年度	製造年月	昇降スピード	階高	制御方式 (記号)	付加装置
	管財課	呉駅西共同ビル	宝町1番10号	1	日立エレベーター	750	R2	R3.3	60	地上8	交流イン バータ制 御方式	地, 停, 音, 車, 火, 故, 戸, マ
				1	日立エレベーター	600	R2	R3.3	60	地上8	交流イン バータ制 御方式	地, 停, 音, 車, 火, 故, 戸, マ

※ 昇降スピード 単位: m/分

※ 付加装置欄 地—地震時管制運転装置 停—停電時自動着床装置 音—音声合成オートアナウンス装置
車—車椅子仕様 火—火災管制運転装置 故—故障時発報装置 戸—戸開走行保護装置 マ—マルチードアセーフティ

別表2

区 分	作 業 の 対 象	主 な 作 業 内 容
機械室	機械室環境状況	室温確認
		機械室出入口・室内状況点検
		機械室整理整頓
		非常用工具・消火器の確認
		常備工具・常備部品の確認
	制御盤	主接触器の動作状態点検
		盤内機器の外観点検
		主接触器接点点検
		各リレー動作状態点検
		冷却ファン点検
		各ターミナル確認
		各端子確認
		ヒューズ取替
	電動機・巻上機	電動機温度確認
		電動機運転状態点検
		ロータリーエンコーダ回転音点検
		電動機口出し線点検
		巻上機運転状態点検
		巻上機ギヤ油油量点検
		そらせ車回転状態点検
		網車・そらせ車溝点検
		かご・おもり吊り車溝点検
	ブレーキ	動作状態点検
		ドラム汚れ点検
		ライニング摩耗量測定
		制動力測定
		ブレーキスイッチ点検
		オーバーホール
		ブッシュ摩耗点検
		各ピン・軸受部傷, 摩耗点検
		プランチャ・スライダー摩耗点検
		配線点検, 端子・ターミナル確認
	調速機	回転状態点検
		各ピン部清掃, 点検, 注油
		スイッチ点検
		減衰効果測定
		配線端子・ターミナル確認

別表2

区 分	作 業 の 対 象	主 な 作 業 内 容
か ご	かご運転状態	乗心地・振動・異常音点検
	外部への連絡装置	呼出し通話確認
	かご内装・照明・ 停電灯・ファン	各機器点検
		停電灯装置の点灯・照度確認
		天井扇回転状態点検
		天井扇清掃, 注油
	かご操作盤・表示ランプ	押ボタンスイッチ動作確認
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認
		かご位置表示装置点検
	かごドア・敷居	かご・乗場の戸当りゴム点検
		乗場とかご敷居との隙間測定
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間測定
		戸スイッチ相互位置測定, 動作点検
		ハンガーローラ・レール清掃, 点検
		振れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃, 点検, グリス塗布
		係合装置清掃, 点検, 注油
		閉め安全装置・過負荷ドア反転装置・光電装置コード点検
		かごの戸シュー点検
		係合子と係合ローラ相互位置点検
	ドア開閉装置・安全装置	戸の開閉装置運転状態点検
		制御機器点検
		駆動機構点検
		モータのブラシ・コンミ点検
		ロータリーエンコーダ点検
		戸閉め安全装置動作点検
		光電装置動作点検
		過負荷ドア反転装置動作確認
	かご上環境状況	汚損状態点検, 清掃
	ガイドシュー(ローラ)・ 給油器	かご上・プランチャのガイドシュー・ローラ点検
		かご上・つり合おもりガイドシュー・ローラ点検
		給油器点検, 注油
		かご下ガイドシュー・ローラ点検
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認
		かご器具ボックス内部点検, 確認

別表2

区 分	作 業 の 対 象	主 な 作 業 内 容
乗 場	かご着床状態	着床状態・レベル点検
	ドア開閉状態	音・振動点検・開閉速度点検
	乗場ドア・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検
		戸クローザ機能・自閉力点検, 注油
		ハンガーローラ・レール清掃, 点検
		揺れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃, 点検, グリス塗布
		戸のシュー点検
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定
		乗場の戸廻りボルト確認(ポケット・敷居)
		係合装置取付ボルト確認
	ドアインターロックスイッチ	ロック機構点検
		スイッチ動作点検
	乗場ボタン・ 表示ランプ	インジケータ・押ボタン点検(ランプ含)
		ホールランタン点検
昇降路 ・ピット	昇降路・ピット内環境状況	昇降路環境状況点検
		ピット内汚損状況・各機器点検
		ピット内清掃
	各プーリー	かご下プーリー点検
	各テンションプーリー	調速機テンションプーリー溝清掃, 点検
	主・調速機ロープ	主ロープ取付部点検
		各ロープ錆・素線切れ点検
	ガイドレール	各部点検
		レールブラケット・アンカーボルト確認
	つり合おもり	各部点検
		押え金具確認
		かご・おもり吊り車回転音点検
	端階行過ぎ防止装置・ 緩衝器	取付状態点検
		動作確認
		緩衝器固定状況点検
		オイルバッファ油量点検
	非常止装置・ 移動ケーブル	非常止装置清掃, 点検, 注油
		走行状況点検
		傷・変形点検

区 分	作 業 の 対 象	主 な 作 業 内 容
付加装置	地震管制運転装置	地震感知器取付状態・作動点検
		制御盤内機器作動状況点検
		機器附帯部品状態点検
	火災時管制運転装置	感知器取付状態・作動点検
		制御盤内機器作動状況点検
		機器附帯部品状態点検
	停電時自動着床装置	停電灯点灯状態点検
		各回路・基盤取付状態・作動状況点検
		その他機器附帯部品状態点検
		バッテリー状態確認
		使用油類の状態点検・補充
	音声ガイダンス装置	機器取付状態・作動状況点検
		スピーカー状態点検(音声・音量の状態)

※作業に必要な消耗品(補充用油脂《作動油, マシン油, グリス類》, ヒューズ類, ランプ類等)の補充を含む。

※上記の項目のうち, 当該エレベーターに付加されていない部品に係る点検項目は除外する。

意匠関係の清掃

作 業 の 対 象	周 期	作 業 の 内 容
かごドア・敷居 かご操作盤・側板 乗場ドア・敷居・三方枠	定期作業	ほうき又はウエス, ハンディモップ等を使用しての清掃
戸閉め安全装置 かご位置表示装置 天井清掃 天井照明カバー ドアカバー	年1回集中作業	クリーナやハンディモップ等を使用しての清掃

※いずれの場合も油性インク, ボールペン等による汚れの除去及び傷の補修は除外する。

別表3

区 分	修理の対象(装置名)	主 な 修 理 又 は 取 替 項 目
機械室	制御盤	バッテリー取替
		リレー取替
		コンデンサー類取替
	電動機	電動機巻線絶縁処理
		各軸受ベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
	巻上機	ギヤ歯当り調整
		各軸受ベアリング取替
		綱車溝修正及び取替
		ギヤ油取替
		オイルシール取替
かご	ブレーキ	ライニング取替
	調速機	軸受ベアリング取替
	外部連絡装置	インターホンバッテリー取替
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替
		停電灯ランプ取替
	操作盤	操作盤スイッチ類取替
	かごの戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ(ベルト)取替
		スイッチ取替
かご上	戸の開閉装置	コード取替
		スイッチ取替
		駆動モータベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
	ガイドシュー・ローラ	駆動ベルト取替
		スイッチ取替
		ガイドシュー・ローラ取替
		ポジテクター取替
乗場	乗場の戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ取替
		ドアインターロックスイッチ取替
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替
昇降路 ・ピット	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替
		おもり吊り車ベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ切り詰め・取替
		調速機ロープ切り詰め・取替
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	テンションプーリ	テンションプーリベアリング取替
	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ取替
		かご下プーリベアリング取替
その他	付加装置	地震管制装置用感知器取替
		停電時自動着床装置用バッテリー取替
		停電時自動着床装置用リレー取替
		火災時管制運転装置用リレー取替
		音声アナウンス装置用ユニット取替
		音声アナウンス装置用バッテリー取替
		音声アナウンス装置用スピーカー取替
		その他上記に記載されていないエレベーター運行機能に関する修理工事

※上記の項目のうち、当該エレベーターに該当する部品が付加されていない場合は項目から除外する。

別表4

区 分	内 容
監視項目	閉じ込め故障
	起動不能故障
	安全装置動作
	電源系統異常
	走行異常
	ドア開閉異常
診断項目	接触器動作状態
	制御用マイコンの状態
	ドア開閉状態
	かご着床状態
	運転性能