

神戸2合庁エレベーター設備保守点検業務（合庁分担）仕様書

1 契約件名

神戸2合庁エレベーター設備保守点検業務（合庁分担）

2 建物名称

神戸第2地方合同庁舎

神戸市中央区波止場町1番1号

3 実施期間

令和7年4月1日～令和8年3月31日

4 目的

この業務は、神戸第2地方合同庁舎のエレベーター設備機能の維持及び耐久性の確保を図るため、建築基準法並びに関係法令を遵守して保守点検を行い、早期に故障の発見、修理若しくは復旧を行って当庁舎の業務に支障を来すことのないよう措置することを目的とする。

5 設備概要

(1) 三菱電機(株)製 ロープ式 5台（竣工；2015年3月31日）

（内訳）

1・2・3号機（乗用・機械室なし）

積載量及び速度 1,000 kg（15名） 105m / 分

停止箇所 11停止（1F～11F）

地震管制運転装置（P波付き3段設定）

停電管制運転装置

火災管制運転装置

戸開走行保護装置

マルチビームドアセンサー

遮煙ドア

4・5号機（人荷用兼非常用・機械室あり）

積載量及び速度 1,150 kg（17名） 105m / 分

停止箇所 13停止（B2～11F）

地震管制運転装置（P波付き3段設定）

停電管制運転装置

火災管制運転装置

戸開走行保護装置

非常用運転装置

冠水時管制運転装置

マルチビームドアセンサー

(2) 運行監視盤装置 1台

6 一般事項

本仕様書に記載のないこと、一般的な事項については、最新の国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）に基づき

行うものとする。

7 業務要領

(1) 本業務は、安全かつ正常な運転を継続できるよう誠実にメンテナンスを行うものとする。

本業務は、「上記5 設備概要」の昇降機について、点検、清掃、注油、調整並びに部品の取替又は修理を行うものとし「FM(フルメンテナンス)契約」方式とする。

(2) 毎月1回以上建築基準法第12条第4項の規定に基づく国土交通大臣の定める資格を有する者(以下「昇降機検査資格者」)を派遣して定期的に機械装置の点検、清掃、給油(以下「定期点検」)及び年1回以上昇降機検査資格者を派遣して、機械装置全般のJIS A4302(昇降機の検査基準)に定めるところの検査を行うものとする。

点検作業中は、エレベーターの運転を休止して差し支えない。

定期点検の作業項目は、以下のとおり。

- ①機械室内環境状態
- ②機械室各機器運転状態
- ③かご運転状態
- ④かご内押しボタン・表示ランプ
- ⑤かご内照明・意匠点検
- ⑥停電灯
- ⑦外部連絡装置
- ⑧乗場押しボタン・表示ランプ
- ⑨乗場意匠点検
- ⑩ピット内環境状態
- ⑪扉開閉状態
- ⑫レール給油状態
- ⑬かご上環境状態
- ⑭救出口
- ⑮ドアインターロック
- ⑯上・下部リミットスイッチ
- ⑰非常止め装置
- ⑱ロープ
- ⑲運行監視盤

(3) 保守基準及び要領。

- ① 受注者は、安全確保のため、本契約に従い、昇降機の種類に応じた点検・整備等における調整値(又は良否判断の判定値に関する資料)、及び修理の記録を保管し、契約満了日から10日以内に監督職員へ全て引き継がなければならない。

ア 計測データ

受注者は、定期保全、法定検査(法定検査同等の自主検査)の際の運転状態、特性、及び性能基準を保持し、監督職員の提示要求に応じこれらのデータ(又は判定値に関する資料)、修理の記録を提出しなければならない。特に安全に関

して定めた以下の項目データは結果報告書を提出すること。

[エレベーター]

- ①着床レベル制度
- ②ブレーキ（ライニング残存、ストローク）寸法
- ③ドアロック機構
- ④ドアロックカムのギャップ寸法
- ⑤絶縁抵抗値
- ⑥その他別途指示の要求項目

イ 計測技術員の派遣について

昇降機の正常な運転機能と安全を確保するため、稼働頻度などの稼働データや故障を的確に把握するための対策を講じ、適切な保全プログラムを構築して計画的に技術員を派遣すること。

ウ 故障データ

受注者は、故障データ及び故障の問題点を除去するためにとった修正記録を保管しなければならない。また、これらの記録は監督職員の要求に応じ提出しなければならない。

② 安全教育

監督職員は、受注者が効果的な安全管理システムを有し、その体制、教育などを定めた資料の提示を求めることができる。

ア 安全作業経歴

公共施設の安全性が重要であることを鑑み、受注者は安全作業を実施させるための指示書などを保持しなければならない。

受注者は、災害を防止するための危険予知教育を実施すること。また、安全規程などを見直す災害防止策を有していること。これは、受注者の永続するシステムの一部とならなければならない。

③ 技術者などの必要条件

受注者は、本契約に明記する昇降機の装置を点検・整備するための確かな技術と業績を有し、また要求する役割を提供するための管理技術者、専門技術者は必要な専門知識を有すること。

ア 管理技術者の資格

契約上の作業管理、及び日程設定などに責任を負う管理技術者は、昇降機のメンテナンスに関し、少なくとも5年を超える経験を保持していなければならない。

イ 専門技術者

専門技術者については、15年以上の経験を保持していること。

④ 交換部品等について

受注者は、修理及び故障等の緊急時において、最小の運転停止時間で昇降機を整備し復旧するために倉庫に必要な最新の交換用部品、消耗品等を保管していなければならない。なお、この主旨は、整備作業にも適用する。

また、点検・調整・整備における予防保全の実施や、故障解析を行うための専

門工具を保有していること。、

⑤ 営業拠点と緊急対応

故障時等の緊急時（除く広域災害）の対応は、原則として通報受信後概ね1時間以内に技術員を派遣し、復旧対策を実施できる体制を有すること。

また、広域災害時については、その対応などに関し具体的な説明ができること。

なお、受注者は、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、発注者等から連絡を受け、可能な限り速やかに適切な処置を講じるよう努めること。、

⑥ 昇降機の運航と安全を確保するために、監督職員の要求により次の資料やマニュアル等を提示しなければならない。、

- ・対象昇降機の「点検、診断、調整、整備等」の設計書、
- ・機種毎の点検、診断、整備、調整全項目を網羅した保守用マニュアル、
- ・保守用マニュアルを考慮した教育計画及び教育実績、

⑦ 受注者は、監督職員に対し当該設備の稼働頻度、経年などを考慮し修理や取替が必要な部位の年度計画表を速やかに提出し、必要に応じその根拠等に関し説明を行うこと。、

⑧ 保守作業

この保守作業は、定期的に巡回点検・調整・手入れを行い、機器が正常でないと認めたり、耐用年数を経過した場合は速やかに取替又は修理工事を行うものとする。、

ア 点検（点検・整備・特別整備）、

全装置の機構について、毎月1回以上、定期的点検作業（特別整備を含む）及び年1回の定期（性能）検査を行うものとし、作業終了後、監督職員に報告しその承認を受けるものとする。、

イ 随時点検又は修理

監督職員より要請のあったときは随時来庁し点検又は修理を行うものとする。

ウ 清掃範囲、

清掃の範囲は塵埃及び余分な油脂の除去とする。

エ 調整、

全装置の機構について、毎月1回以上調整を行うものとする。

オ 消耗部品、

コッパーコンタクト、カーボンコンタクト及びフィンガー、カーボン印紙、ヒューズ類、リード線、インジケータランプ・アナウンサータランプ等のランプ類、スイッチ、接点類、ギヤ油、洗油、その他各種油類、ウエス、ドアシュー等とし受注者の負担とする。

カ 作業日時等、

- ・原則、8時30分から17時までの間に点検保守作業を実施すること。、

ただし、故障等緊急を要する場合は、直ちに修理等に着手すること。、

- ・騒音を伴う作業や長時間の運航休止を伴う作業等については、予め、監督職員に作業予定日時を届出し、事前了解を得ること。なお、当日の状況等により

業務等に支障が生じると監督職員が判断し、作業日時等の変更を指示した場合は、当該指示に従うこと。

キ 受注者は、作業の安全及び危険防止に万全の策をとり、事故のないよう作業するものとし、万が一、事故が生じた場合は二次災害防止に努め受注者の責任において速やかに措置し、監督職員へ報告すること。

なお、人身に関わるものなど、特に重大な事故については、発生後直ちに監督職員へ報告を行うこと。

ク 取替修理工事

内容は、下記のものとし、受注者の負担とする。

記載のないものは、最新の国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）に基づくものとする。

- ・電動機（巻線、メタル、刷子、ベアリング等）
- ・巻揚機（ウオームギヤ、ウオームホイール、各メタル、スラストベアリング、オイルシール、シープ等）
- ・调速機（シャフト、メタル、プーリー、スイッチ、ピン等）
- ・制動器（ブレーキコイル、ブレーキライニング、プランジャー、ロット、スリーブ等）
- ・ロアコントローラ（ギヤー、メタル、スイッチ、ネジ棒、スライダー、スチールテープ、プーリー等）
- ・受電盤、制御盤、信号盤（計器類、リレー、コイル、フィンガー、コンタクトリード線、抵抗ヒューズ類等）
- ・かご（運転操作釦、各スイッチ類、戸開閉装置、ドアハンガーシュュー、ガイドシュュー、非常止め、ロック外し装置、照明、ランディングスイッチ等）
- ・昇降路（つり合錘、各スイッチ類、緩衝器、主レール等）
- ・乗り場（戸レール、ハンガーシュュー、ドアロックスイッチ、インジゲーター、ホール釦等）
- ・配線（一般管配線、制御用ケーブル等）
- ・付加装置
地震時管制運転装置（感知器取替）
停電管制運転装置（リレー、バッテリー取替）
火災管制運転装置（リレー取替）
戸開走行保護装置（リレー取替）
非常用運転装置（リレー取替）
完遂時管制運転装置（リレー取替）
自動放送装置（本体取替、バッテリー取替）
監視盤・警報盤（表示ランプ交換）
マルチビームドアセンサー（本体取替）
- ・その他（電話、換気扇、保守に必要な材料等、但し昇降かご、かご床ゴムタイル、各階出入り戸、三方枠、敷居意図部品の塗装、メッキ直し、修理、取替及び清掃は別途とする。

ケ 契約除外項目

下記の項目については、本業務に含まないものとする。

- ・管理上の過失、仕様変更、天災による修理工事
- ・巻上機、電動機、制御盤一式の取替
- ・昇降路周壁、ケージドア、ハッチドア及び三方枠の塗装
- ・籠（ゴムタイルを含む）シール関係、化粧部分の取替及び修理

（４）その他

①作業終了後、概ね1か月以内に当局あて報告書を2部提出すること。また、不具合箇所については、原因、緊急性の有無、改善（修繕）方法等を検討のうえ、監督職員に別途報告すること。

②当該設備に関する図面及び法定書類並びに保守管理に必要な書類は受注者の責任において常に整備し保管すること。

（５）保守点検の結果、機器の機能維持に不具合を認めた場合は、直ちに監督職員に報告し、今後の処置について協議すること。

（６）保守・修理部品については、当該エレベーター製造メーカーの純正部品又はそれと同等若しくはそれ以上の規格品を使用すること。

なお、同等品若しくはそれ以上の規格品を使用する場合は、事前に監督職員の許可を得ること。

（７）再委託（変更等）承諾申請書の提出について、受注者は、業務の一部（「主たる部分」を除く。）を第三者に委任又は請け負わせようとするとき（以下「再委託」という。）は、再委託承諾申請書（様式1）を提出し、承諾を得ること。

ただし、本仕様書において指定しているもの及び軽微な業務を再委託する場合は、この限りではない。

（８）業務終了後は、係官にその都度報告書を提出のうえ検査を受けるものとする。

8 その他

（１）本仕様書に定めのない事項について疑義を生じた場合は、双方協議のうえ解決するものとする。

（２）代金は、1ヶ月毎の部分払いとし、入居官署が分担して支払うものとする。

発注者が適法な支払請求書を受理した日から30日以内に、その代金を受注者に支払うものとする。

なお、適格請求書発行事業者においては、インボイス制度の要件を満たす適格請求書を発行すること。

（３）担当官（監督職員）：第五管区海上保安本部総務部総務課専門官

電話：078-391-6556 内線2800