

昇降機保守点検業務標準仕様書〈案〉

兵庫県住宅供給公社

1 業務実施基準

- (1) 業務受注者は表1「保守委託対象県営住宅昇降機設備概要」に記載のエレベーター設備に対し、建築基準法（昭和25年法律第201号）、その他関係法令、本仕様書及び兵庫県住宅供給公社の担当者の指示に基づき本業務を実施する。
- (2) 業務受注者は、教育訓練された作業員及び監督技術者（以下「技術者」という。）を派遣し、以下の条件に基づいて、エレベーター設備を常に良好かつ安全な状態に保つよう本業務を実施する。
- (3) フルメンテナンス方式の保守点検とする。

2 再委託の禁止

- (1) 業務受注者は、本業務の全部又は一部を他に委託し、又は請負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により発注者の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (2) 業務受注者は、再委託した本業務について、発注者に対して一切の責任を負うこと。

3 相互協力

- (1) 業務受注者は、団地入居者の他、兵庫県住宅供給公社が別途契約する遠隔監視管理業務受託者、兵庫県県営住宅指定管理者が別途契約する団地指定業者等、建物管理上密接に関連する第三者の行う管理業務の円滑な遂行について、協力すること。

4 業務実施時間

- (1) 業務受注者は、本業務の実施にあたっては、利用者等の利便を考慮して、利用頻度の高い時間帯は避けること。ただし、緊急を要する場合にあつては、この限りでない。

5 作業の手直し

- (1) 業務受注者の実施した保守点検作業が本仕様書等の内容に適合しないときは、兵庫県住宅供給公社の担当者の指示に基づいて、その作業の手直しを行うこと。なお、この手直しに要した費用は本業務に含む。

6 緊急対応

- (1) 業務受注者は、故障等の緊急の事態が生じた場合は、直ちに技術者を派遣するとともに、常時待機させる等して、適切に対応すること。
- (2) 業務受注者は、緊急対応を行ったときは、その発生日時、原因、対応処置の内容及び今後の対応等を含めた報告書を作成し、速やかに兵庫県住宅供給公社の担当者に提

出すること。

- (3) 業務受注者は、迅速な対応を実施する体制の確保に努め、概ね2時間以内に現地で応急措置ができる体制を確保することとし、人身事故・閉じ込め事故の場合は、迅速に現地対応する様に努めること。

7 点検

- (1) 点検は、毎月1回以上、現地にて給油、調整等、所要の措置を行うものとする。
なお、原則として遠隔監視（状態監視、直接通話が可能なものに限る）を実施するものとし、遠隔監視を行うことが出来ない場合は毎月2回以上の現地点検とする(※)。
※遠隔監視を行わない場合は、契約変更（減額）の対象とする。
- (2) 点検の項目・内容・周期は、一般財団法人日本建築設備・昇降機センター発行「昇降機の適切な維持管理に関する指針及びエレベーター保守・点検業務標準契約書 解説」頁122から頁140の記載に準じるものとする。
- (3) 点検実施後、点検報告書を作成し、点検月の翌月10日（休日の場合は、直前の平日）までに兵庫県住宅供給公社へ提出するものとする。
なお、当会社による点検報告書の確認後、業務受注者は、業務委託料の支払を毎月、書面により請求できるものとする。
なお、遠隔監視の報告書については、点検月の翌月の20日（休日の場合は、直前の平日）までに兵庫県住宅供給公社へ提出するものとする。

8 修理、取替等

- (1) エレベーターの安全で良好な運転機能を維持するため、必要に応じて機器の修理、取替等を無償で行う。
- (2) エレベーター設備に係る修理、取替の明細は、一般財団法人日本建築設備・昇降機センター発行「昇降機の適切な維持管理に関する指針及びエレベーター保守・点検業務標準契約書 解説」頁141から頁143の記載に準じるものとする。
- (3) 適用除外工事
次に掲げるものについては別途工事とする。
 - (ア) 乗りかご（ゴムタイヤ含む。）、各階乗り場ドア、三方枠、敷居、押しボタンカバー、インジケーターカバー、操作盤カバーの意匠部分の塗装、メッキ直し、修理、取替
 - (イ) 巻上機、電動機、駆動機等の機器の一式取替
 - (ウ) 昇降路周壁
 - (エ) 機械室内建物付属設備（換気装置、防災機器、照明設備等）
 - (オ) 修理取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係工事

9 定期検査

エレベーターの安全で良好な運転機能を維持するとともに、総合的な設備機能の安全を確認するため、毎年1回、建築基準法第12条4項に基づく定期検査を行い、その報告書を兵庫県住宅供給公社に提出する。

10 安全サービス

入居者に対するエレベーター使用上の安全確保等について、随時、指導、PRを行う。

11 資材等の処理

保守点検等に要した機器、資材等の撤去物、残材等は速やかに搬出し処理する。

12 保守業務事務要領

保守点検業務に係る事務処理については、本仕様書及び契約書による他、別添「県営住宅昇降機保守業務事務要領」により適正に処理する。

13 連絡会の実施

兵庫県住宅供給公社が、昇降機保守における安全管理体制を見直しするために連絡会を開催するときは、業務受注者は、これに協力すること。