

エレベーター保守点検 業務委託仕様書

委託業務名 熊本県立大学学部棟エレベーター保守点検業務委託

公立大学法人 熊本県立大学

- 1 委託業務名 熊本県立大学学部棟エレベーター保守点検業務委託
- 2 履行場所 熊本県熊本市東区月出三丁目1番100号
- 3 履行期間 契約書のとおり

4 対象建築物

建 物 名 称	構 造	階 数	延面積 (㎡)
講義棟1号館	R C	2	1 8 9 7 . 5 1
文学部棟	R C	4	2 3 3 3 . 4 8
環境共生学部棟西棟	R C	4	6 1 0 4 . 4 5
環境共生学部南棟	R C	5	3 1 7 6 . 0 5
講義棟2号館	R C	3	2 7 3 7 . 4 5
総合管理学部棟	R C	5	5 5 8 3 . 4 4
グローバル棟	R C	2	1 5 4 9 . 7 2
大学会館	R C	2	1 1 9 0 . 3 9
アリーナ	R C	2	2 4 9 1 . 7 5
図書館棟	R C	4	3 8 4 7 . 0 4

第1章 一般事項

1 目的

この保守点検委託仕様書（以下「本仕様書」という。）は、熊本県立大学学部棟エレベーター設備の点検及び保守等の各業務に関する仕様を定め、当該業務を合理的かつ効率的に執行することを目的とする。

2 適用範囲

契約書及び本仕様書（図面、機器リストを含む。）に記載されていない事項については、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」令和5年版（以下「共通仕様書」という。）による。

また、共通仕様書にも記載されていない事項については、受託者は委託者との協議のうえ、決定する。

3 契約図書の優先順位

すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合、契約図書の優先順位は、次のアからウの順番とする。

- ア 契約書
- イ 本仕様書（図面、機器リストを含む。）
- ウ 共通仕様書

4 受託者の負担の範囲

- (1) 業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の光熱水費は、特記がある場合に限り、受託者負担とする。
- (2) 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受託者負担とする。
- (3) 保守に必要な消耗部品又は材料、潤滑剤等は、特記がある場合を除き、受託者負担とする。

5 施設管理担当者

施設管理担当者とは、施設等の管理に携わる者で保全業務の監督を行うことを委託者が指定した者をいう。

6 業務責任者

- (1) 業務責任者とは、業務を総合的に把握し、調整を行う者をいう。
- (2) 受託者は、契約締結後速やかに業務責任者を定め、「業務責任者通知書」を委託者に提出する。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。
- (3) 業務責任者は昇降機検査資格者もしくは同等以上の資格を有する者とする。
- (4) 業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

7 業務担当者

- (1) 業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。
- (2) 法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う。

8 業務計画書

業務責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程、業務担当者が有する資格等の業務を適正に実施するために必要な事項を記載した「業務計画書」を委託者に提出し、協議する。

9 再委託

- (1) 受託者は、業務の全部を一括して、第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。
- (2) 受託者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、委託者の承諾を得なければならない。この場合は、「再委託届」を委託者に提出する。

10 業務の安全衛生管理

業務の安全衛生管理については、業務責任者が責任者となり、関係法令に従って行う。

1.1 危険防止の措置

業務の実施にあたっては、常に整理整頓を行い、危険な場所には必要な安全措置を講じ、事故の防止に努める。

業務を行う場所若しくはその周辺に第三者が存する場合又は立ち入るおそれがある場合には、危険防止に必要な措置を施設管理担当者に報告のうえ、当該措置を講じ、事故の発生を防止する。

1.2 関連業務との調整

別契約である関連する業務については、業務責任者間で調整を図る。

1.3 予備品等の管理

支給された消耗品及び予備品については、使用した数量を施設管理担当者に報告する。

1.4 業務報告

- (1) 保守点検作業が完了したときは、「点検報告書」を速やかに委託者に2部提出する。
なお、劣化状況等を報告する必要がある場合は、それを示す写真等を添付する。
- (2) 業務が完了したときは、「委託業務完了通知書」を速やかに委託者に1部提出する。

第2章 業務内容（エレベーター保守点検）

1 業務概要

- (1) エレベーター点検及び保守（POG契約（※））
- (2) 点検結果報告
- (3) 点検結果に基づく部品交換計画書の作成

2 点検内容

- (1) 点検及び保守を行う対象機器は、別表－1による。
- (2) 点検及び保守の項目、内容、周期は、別表－2による。
- (3) 建築基準法第12条に基づく定期検査を実施することとする。
- (4) エレベーター保全台帳の記載を行うこととする。
- (5) 点検及び保守の実施にあたっては、関連法令に定めるところによる。また、諸官庁への報告、届出は、速やかに行うこととする。
- (6) 点検及び保守の実施にあたっては、施設の業務に支障を来さないように実施することとする。

3 業務計画

業務計画書を作成するにあたって、施設管理担当者とあらかじめ綿密な打合せを行うものとする。

4 臨機の処置

- (1) 点検の結果、故障、その他不良個所が見つかった場合は、速やかに施設管理担当者に報告し、その処置について協議するものとする。
- (2) 点検時以外においても、故障等が発生した場合は、迅速かつ適切な対応を行うものとする。
- (3) 点検に際して設備等の破損を生じた場合は、現状復旧を行うこととする。

5 交換部品等

受託者は、別表の整備項目を履行期間内に必ず実施しなければならない。

(※)「POG契約」とは、「Parts・Oil・Grease」の略で、定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、劣化した部品の取替えや修理等を含まないものをいう。

別表－ 1

エレベーター保守点検対象機器

機器名称	設置場所	機器仕様	
講義棟 1号館 1号機	講義棟 1号館 西側（2F）	用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置	乗用 750kg 11人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム
文学部棟 1号機	文学部棟 西側（4F）	用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置	乗用 750kg 11人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム
環境共生学部西棟 1号機	環境共生学部西棟 西側（4F）	用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置	乗用 750kg 11人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム

<p>環境共生学部南棟 1号機</p>	<p>環境共生学部南棟 西側（5F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 900kg 13人 60m/min 東芝 ロープ式 交流インバーター制御 2000 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>
<p>講義棟2号館 1号機</p>	<p>講義棟2号館 西側（3F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 900kg 13人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>
<p>総合管理学部棟 1号機</p>	<p>総合管理学部棟 西側（5F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 900kg 13人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>

<p>グローバル棟 1号機</p>	<p>グローバル棟 西側（2F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 750kg 11人 45m/min 東芝 油圧式 1991 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>
<p>大学会館 1号機</p>	<p>大学会館 西側（2F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 750kg 11人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>
<p>アリーナ 1号機</p>	<p>アリーナ 西側（2F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 750kg 11人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>

<p>図書館棟 1号機</p>	<p>図書館棟 東側（4F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 900kg 13人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>
<p>図書館棟 2号機</p>	<p>図書館棟 西側（4F）</p>	<p>用途 積載荷重 最大定員 定格速度 メーカー 型式 製造年 付加装置</p>	<p>乗用 900kg 13人 45m/min 東芝 油圧式 1994 身体障害者用（車椅子仕様） 地震時管制運転装置・普通級 火災時管制運転装置 停電時自動着床装置・油圧式用 オートアナウンス装置 故障自動通報システム</p>

別表-2

点検項目	点検及び保守内容	周期	備考
機械室			
機械室への通行	①機械室への通行及び出入りに支障がないことを確認する。 ②出入口扉の施錠の良否を確認する。	3月 3月	
室内環境	①室内清掃、室温その他室内環境の良否を点検し、エレベータの機能上又は保全の実施上支障のないことを確認する。 ②手巻きハンドルの設置の有無を点検する。 ③エレベータ設備以外の有無を点検する。	3月 3月 3月	
主開閉器、受電盤制御盤、起動盤及び信号盤	①作動の良否を点検する。 ②端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無を点検する。 ③次に示す回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・電動機主回路 ・制御回路 ・信号回路 ・照明回路 ④主開閉器の操作及び動作の良否を点検する。 ⑤電磁接触器の接点磨耗の有無を点検する。 ⑥制御盤内の清掃。 ⑦プリント板汚れ、冷却ファン回転状態異常の有無を確認する。	3月 1年 1年 6月 6月 1年 6月	
階床選択機	①スチールテープ等と機械室床の貫通部分とが接触していないことを確認する。 ②作動の良否を点検する。 ③固定・可動接触子の磨耗の有無を点検する。 ④補正装置カムの磨耗の有無を点検する。 ⑤各スイッチ接点の磨耗の有無を点検する。 ⑥先行モーター作動の良否を点検する。 ⑦スチールテープ切断スイッチの作動の良否を点検する。 ⑧減速器ギア歯当りの良否を点検する。 ⑨駆動チェーンのテンション及び異常の有無を点検する。 ⑩各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施。 ⑪移動ケーブルの取付け状態の良否、損傷等異常の有無を点検する。	1月 1月 1月 6月 6月 6月 1年 1年 1年 6月 1年 6月	当該装置がある場合に限る
巻上機	①潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検する。 ②歯当たりの良否を点検する。 ③回転時に軸受の音及び振動の異常の有無を点検する。 ④綱車のひび割れ、ロープ溝の磨耗及びロープスリップの有無を点検する。 ⑤各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施。	3月 1年 1年 1年 1年	
電磁ブレーキ	①スリップの異常の有無を点検する。 ②ブレーキシュー、アーム及びプランジャーの作動の良否を点検する。 ③プランジャーストロックを点検し、その良否を確認する。 ④ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び磨耗の有無を点検する。 ⑤ブレーキライニングの磨耗の有無を点検する。 ⑥制動力をチェックし、その良否を確認する。	3月 6月 6月 6月 1年 1年	
そらせ車	①ロープ溝の磨耗の有無及び取付けの良否を点検する。 ②回転状態の異常の有無を点検する。 ③各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施	1年 3月 1年	
電動機及び電動発電機	①運転状態の良否を点検する。 ②振動、音及び温度の異常の有無を点検する。 ③電動機エンコーダ、パイロットゼネレータ、電動機用冷却ファンの作動の良否を確認する。 ④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施。	1月 3月 3月 1年	
調速機	①音及び振動の異常の有無を点検する。 ②ロープ溝の磨耗の有無を点検する。 ③過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定しその値が基準に適合することを確認する。 ④エンコーダの作動の良否を確認する。 ⑤各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施。	3月 1年 1年 3月 1年	
機器の耐震対策	地震その他の振動による移動、転倒及び主索外れ防止装置の良否を点検する。	1年	
主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1年	当該装置がある場合に限る
かご速度検出器	①取付け状態の良否を点検する。 ②正しく機能していることを確認する。	6月 6月	当該装置がある場合に限る
昇降路との貫通部分	主索及びガバナロープが機械室床の貫通部分と接触していないことを確認する。	1年	

点検項目	点検及び保守内容	周期	備考
リタイアリングカム	取付け状態及び作動の良否並びに摩耗等の有無を点検する。	6月	当該装置がある場合に限る
かご上安全スイッチ及び運転装置	作動の良否を点検する。	6月	
かごつり車及びおもりのつり車	①回転時に、軸受の音及び振動の有無を点検する。 ②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。 ④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施。	1年 1年 1年 1年	当該装置がある場合に限る
ガイドシュー又はローラーガイド	取付け状態の良否及び摩耗の有無を点検する。	1年	
主索及び调速機ロープ	①破断、摩耗及びさびの有無を点検し、基準に適合していることを確認する。 ②取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無を点検する。 ③すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。	1年 1年 6月	
ガイドレール及びブラケット	①取付け状態の良否を点検する。 ②さび、変形、摩耗等の有無を点検する。	6月 1年	
非常止め措置	①取付け状態の良否を点検する。 ②非常止めの試験を行い、異常のないことを確認する。	1年 1年	
はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことを確認する。	1年	当該装置がある場合に限る
つり合いおもり	取付け状態の良否を点検する。	6月	
上部ファイナルリミットスイッチ	①取付け状態の良否を点検する。 ②作動の良否を点検する。	6月 6月	
誘導盤及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1年	
中間つなぎ箱及び配管	①ケーブルの取付け状態の良否を点検する。 ②昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認する。	1年 1年	
着床装置	作動の良否を点検する。	3月	
ドアインターロックスイッチ	①作動の良否を点検する。 ②取付け状態の良否を点検する。	1年 6月	
給油器	①給油機能の異常の有無を点検する。 ②油量の適否を点検する。	6月 6月	
ドアクローザ	ドア閉端で自動的に閉じる機能に異常がないことを確認する。	6月	
ハンガーローラ	①取付け状態及び作動の良否を点検する。 ②ハンガーのおどり止めの状態が適切であることを確認する。	1年 1年	
連動ロープ及びチェーン	連動ロープ、チェーンのテンション状態、破断、摩耗、取付け状態の良否を点検する。	1年	
ドアレール	①取付状態の良否を点検する。 ②摩耗及びさびの有無を点検する。	6月 6月	
終端階強制減速装置	作動の良否を点検する。	1年	当該装置がある場合に限る
昇降路	①各出入口敷居下部の保護版の取付け状態の良否を点検する。 ②エレベータに係る設備以外のものの有無を点検する。 ③昇降路のき裂及び損傷の有無を点検する。 ④地震その他の震動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器等と接触しない措置が施されていることを確認する。	1年 6月 1年 1年	
乗場			
乗場ボタン及び表示灯	①乗場ボタンの作動の良否を点検する。 ②表示灯の球切れの有無を点検する。 ③取付け状態の良否を点検する。	3月 3月 3月	
非常解錠装置	解錠に支障のないことを確認する。	1年	
乗場の戸及び敷居	①ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検する。 ②取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	6月 1年	
光電装置	作動の良否を点検する。	3月	
ピット			
環境状況	①漏水の有無を点検する。 ②汚れ及びエレベータに係わる設備以外のものの有無を点検する。	6月 6月	
保守用停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1年	

点検項目	点検及び保守内容	周期	備考
非常止め装置	①取付け状態の良否を点検する。 ②非常止めの試験を行い、異常のないことを確認する。	1年 1年	
非常止めロープ	さび、戻り、変形、劣化の有無及び巻き取りの良否を確認する。	1年	
緩衝器	①取付け状態の良否を点検する。 ②スプリング又はプランジャーのさびの有無を点検する。 ③作動油の油量の適否を点検する。	6月 6月 1年	油入式の場合に限る
ガバナロープ用及びその他の張り車	①走行中に、音に異常のないことを確認する。 ②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。 ③ピット床面との隙間の適否を点検する。 ④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油の実施。	3月 1年 1年 1年	
移動ケーブル	①かごの運行時に、揺れ及び振れに異常のないことを確認する。 ②取付け状態の良否及び損傷等の有無を点検する。	1年 1年	
下部ファイナルリミットスイッチ	①取付け状態の良否を点検する。 ②作動の良否を点検する。	6月 6月	
つり合いロープ（鎖）及び取付け部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断等の有無を点検する。	1年	当該装置がある場合に限る
つり合いおもり底部隙間	かごが最上階に着床している時のつり合いおもりと緩衝器との距離及びかごが最下階に着床している時のかごと緩衝器との距離が規定値にあることを確認する。	1年	
タイダウンセーフティ	取付け状態の良否を点検する。	1年	当該装置がある場合に限る
耐震対策	地震その他の振動で、かごがピット内の機器と接触しない措置が施されていることを確認する。	1年	当該装置が必要な場合に限る
付加装置			当該装置がある場合に限る
地震時管制運転装置	動作の良否を点検する。	1年	
火災時管制運転装置	動作の良否を点検する。	1年	
自家発管制運転装置	動作の良否を点検する。	1年	
停電時自動着床装置	①動作の良否を点検する。 ②バッテリー液に不足がないことを確認する。	1年 3月	
オートアナウンス装置	動作の良否を点検する。	6月	