桑名市日物谷市営住宅１号棟及び２号棟エレベーター設備等保守点検業務仕様書

１．一般事項

この仕様書は、桑名市日物谷市営住宅１号棟及び２号棟エレベーター設備等保守点検業務に適用する。

本業務は、桑名市日物谷市営住宅１号棟及び２号棟に設置されているエレベーター設備等について、その機能を維持し安全を確保するよう、国土交通省大臣官房官庁営繕部「建築保全業務共通仕様書（最新版）」（以下『共通仕様書』という。）に定める保守点検項目及び内容の業務を行う。

２．名称、期間、設置場所及び業務対象設備

（１）　名称

桑名市日物谷市営住宅１号棟及び２号棟エレベーター設備等保守点検業務

（２）　期間

契約締結日から令和 12 年７月 31 日まで

（３）　設置場所

桑名市大字東方 2218 番地 17

（４）　業務対象設備

東芝製　機械室レス式エレベーター２基

３．契約形態

本契約はフルメンテナンス（FM）契約※とし、受託者はエレベーターが常に安全で最良の運行状態を維持するように技術員を派遣し、次の業務を実施すること。

※「フルメンテンス契約」とは、定期的な機器・装置の保守点検を行うことに加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替や修理等を行う契約方式をいう。

４．業務内容

（１）　法定検査

一級建築士もしくは二級建築士又は国土交通省が定める昇降機検査資格者を有する者が、建築基準法第 12 条第４項に基づく定期検査を行う。

（２）　定期点検

現地に技術員を派遣し、共通仕様書の表 7.2.6 の点検を行い、機械装置の初期性能維持、劣化防止及び運行の安全を図る為に、清掃・給油及び調整作業を行うこと。ただし、周期Ａとする。

（３）　遠隔監視

昇降機の運転状況を確認するために監視装置（受託者の監視センター等において、通信回線を利用して常時エレベーターの故障（異常・不具合・状態変化等）の有無を監視すること及び、かご内に人が閉じ込められた場合に、かご内のインターホンで受託者の監視センター等と直接通話できる機能を具備するもの）を設置し、常時遠隔監視を行うこと。

・異常監視

起動不全、電源異常、エレベーター制御装置異常、制御装置異常監視、遠隔監視装置異常

（４）　遠隔点検

毎月１回の遠隔点検を実施すること。

なお、遠隔点検内容は、共通仕様書の表 7.2.4（ｂ）とする。

（５）　遠隔故障分析機能

故障発生時に遠隔にて故障分析のためのデータ収集すること。

（６）　故障時・緊急時の対応

24 時間出動体制を整え、不時の故障・事故に対し最善の手段で対処すること。

また、故障（異常・不具合・状態変化等）、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、可能な限り速やかに処置を講じること。

（７）　賠償責任

昇降機事故により発生する賠償に備えて、賠償責任保険に加入すること。

（８）　定期点検の結果、設備機器の機能を維持するため、部品の取替、修理が必要と判断した場合は、速やかに報告するものとする。

なお、取替又は修理に該当する項目は、共通仕様書の表 7.2.2 のエレベーターの仕様及び契約の種別の欄に「○」を記したものとする。

また、本件業務に使用する材料は、エレベーター製造業者が製造・供給又は指定する部品とし、良質な品質のものとすること。

ただし、契約の種別にかかわらず、次の取替・修理は除く。

１）共通仕様書の表 7.2.2 の項目以外

２）巻上機の一式取替、ギヤケース取替

３）電動機の一式取替、フレーム取替

４）制御盤等の一式取替、キャビネット取替

５）油圧式エレベーターの油タンク、圧力配管、プランジャー及びシリンダー
６）意匠部分（かご、かご・乗場操作盤、表示機、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場の戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替
７）遮煙構造の部材取替

（９）　エレベーターの保守に必要な製造業者が製造・供給又は指定する部品の十分なストックと安定供給に努めるものとする。

（１０）作業によって発生する撤去品及び残材は、受託者の負担で引き取るものとし、速やかに搬出する。

５．業務報告
（１）　定期点検の結果を、毎月書面をもって発注者に報告する。
（２）　不時の故障・事故に対しての緊急出動が発生した場合は、その内容と結果を遅滞なく発注者に電話等にて連絡後、書面をもって発注者に報告する。
（３）　遠隔監視（遠隔点検を含む）結果を、毎月書面をもって発注者に報告する。
（４）　建築基準法第 12 条第４項による法定検査の結果を、書面をもって発注者に報告する。

６．その他
（１）　受託者は業務中の災害及び事故を防ぐために、作業に当たっては、受託者の負担と責任において適切な安全対策を施すこととする。
（２）　発注者は本エレベーターの維持管理及び建物の維持保全計画又は長期修繕計画においてエレベーターに関する事項を盛り込み、又はその事項の見直しを行う場合に助言を求めた場合、受託者の立場から適切な技術的助言を行うこととする。
（３）　受託者は契約書及び仕様書で定めた業務についての責任を負うものとし、発注者は、契約書及び仕様書で定めた業務以外の昇降機を常時適法な状態に維持責任を負うものとする。
（４）　遠隔監視・電話加入権は受託者の所有とし、受託者にて設置する。
（５）　遠隔監視・遠隔点検に必要な電話料金は受託者にて負担する。

HDD 録画式ドーム型防犯カメラシステム仕様書

１．設置場所

桑名市日物谷市営住宅１号棟及び２号棟のエレベーター２基内とし、かご内に全体が映るよう設置する。

ただし、設置に関する費用は受託者が負担するものとする。

２．保守点検業務

受託者はエレベーター点検に合わせ下記の業務を行う。

１）機器設置状況の点検

２）監視映像の点検

３）記録装置の映像記録状態の点検

４）HDD 録画式ドーム型防犯カメラシステム機器の動作点検、機器清掃

３．機器修理業務

受託者は HDD 録画式ドーム型防犯カメラシステム機器が故障した場合、速やかに修理又は取替を行う。

ただし、発注者、一般客による不注意又は不適当な使用等で生じた修理は含まれない。

４．　映像の管理等

（１）　デジタル記録装置で記録された映像は、発注者の所有とし、受託者は発注者の許可なく録画内容を第三者に開示しない。

（２）　受託者は発注者より録画映像の再生・複写の指示を受けた場合は、別途有償にて対応する。

ただし、犯罪等の刑事事件等に伴い捜査機関や司法機関の協力要請があった場合は無償協力する。