

# 広島市建築保全業務共通仕様書

## 第1編 総則

### 第1章 総則

#### 第1節 総則

##### 1.1.1 目的

広島市建築保全業務共通仕様書（以下、「共通仕様書」という。）は、広島市が施設の保全業務の委託契約を締結する際に、委託する業務の内容を明確にし、もって建築物等の保全水準の確保に資することを目的とする。

##### 1.1.2 趣旨

共通仕様書は、「定期点検等及び保守」及び「機械警備」の各業務について、一般的な保全業務項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を定めるものである。

#### 第2節 一般事項

##### 1.2.1 適用

(a) 共通仕様書は、建築物及びその附属施設（以下「建築物等」という。）の定期点検、臨時点検、日常点検、保守及び機械警備に関する業務（以下「建築物等の保全業務」という。）委託に適用する。

(b) 共通仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。

##### 1.2.2 用語の定義

共通仕様書において用いる用語の定義は、次によるほか、各編の用語の定義による。

- (1) 「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は契約書の規定により定めた受注者側の現場責任者をいう。
- (2) 「現場責任者」とは、契約書に規定する現場責任者をいい、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために発注者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者をいう。
- (3) 「従業員」とは、現場責任者の指揮により業務を実施するもので、現場における受注者側の担当者という。
- (4) 「発注者の承諾」とは、受注者等が発注者に対し書面で申し出た事項について、発注者が書面をもって了解することをいう。
- (5) 「発注者の指示」とは、発注者が受注者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面によって示すことをいう。
- (6) 「発注者と協議」とは、協議事項について、発注者と受注者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。
- (7) 「発注者の検査」とは、業務の各段階で、受注者等が実施した結果等について提出した資料に基づき、発注者が契約図書との適否を確認することをいう。

- (8) 「発注者の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、発注者がその場に臨むことをいう。
- (9) 「業務検査」とは、契約図書に規定するすべての業務の完了の確認又は、毎月の支払の請求に関わる業務の終了の確認をするために、発注者が指定した者が行う検査をいう。
- (10) 「作業」とは、共通仕様書で定める建築物等の定期点検、臨時点検、日常点検、保守に当たることをいう。
- (11) 「必要に応じて」とは、これに続く事項について、受注者等が作業の実施を判断すべき場合においては、あらかじめ発注者の承諾を受けて対処すべきことをいう。
- (12) 「原則として」とは、これに続く事項について、受注者等が遵守すべきことをいう。ただし、あらかじめ発注者の承諾を受けた場合は他の手段によることができる。
- (13) 「点検」とは、建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。
- (14) 「定期点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいい、性能点検、月例点検、シーズンイン点検、シーズンオン点検及びシーズンオフ点検を含めていう。
- (15) 「臨時点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が、台風、暴風雨、地震等の災害発生直後及び不具合発生時等に臨時に行う点検をいう。
- (16) 「日常点検」とは、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検をいう。
- (17) 「法定点検」とは建築物の保全の関係法令に基づき実施することが規定されている点検をいう。
- (18) 「保守」とは、点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。

### 1.2.3 受託者の負担の範囲

- (a) 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、発注者の負担とする。
- (b) 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、受注者の負担とする。
- (c) 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。ただし、特記に定める支給材料を除く。

### 1.2.4 疑義に対する協議等

この仕様書に定めのない事項、疑義を生じたときは、必要に応じて、発注者及び受注者において協議し決定するものとする。

### 1.2.5 関係法令の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

## 第3節 業務関係図書

### 1.3.1 業務委託実施計画書

受注者は、業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程、緊急時における連絡先・対応体制等、業務を適正に実施するために必要な事項を総合的にまとめた委託業務実施計画書を作成し、発注者へ提出し、承諾を受ける。ただし、軽微な業務等で発注者が必要が無いと認めた場合はこの限りではない。

### 1.3.2 業務の記録

- (a) 発注者と協議した場合は、協議内容を記録し提出する。
- (b) 点検等を実施した場合には、その内容・結果を記録しておくこと。記録について、発注者より請求された場合は、提出又は提示する。

### 1.3.3 業務の報告

受注者は、点検の良否、交換した部品、測定結果等の業務の結果を委託業務実施報告書としてまとめ、速やかに発注者に提出する。なお、委託業務実施報告書には、それらの状況等を示す写真又は図面等を添付する。

## 第4節 業務現場管理

### 1.4.1 業務管理

契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。

### 1.4.2 現場責任者

- (a) 受注者は、あらかじめ発注者に対し、現場責任者及び当該業務に従事する従業員（以下「従業員」という。）の住所、氏名、有する資格等を報告するとともに、業務に必要な資格を有することを証する書類の写しを発注者に提出し、承諾を受ける。現場責任者及び従業員を変更する場合も同様とする。
- (b) 現場責任者は、従業員に業務目的、作業内容及び発注者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。
- (c) 現場責任者は、従業員以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、現場責任者は従業員を兼ねることができる。

### 1.4.3 従業員

- (a) 従業員は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。
- (b) 法令により作業等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当該作業等を行う。

### 1.4.4 服装等

- (a) 現場責任者及び従業員は、業務及び作業に適した服装並びに履物で業務を実施する。ただし、機械警備については、第3編「機械警備」による。
- (b) 現場責任者及び従業員は、名札及び腕章を着けて業務を行う。
- (c) その他服装に関する仕様は特記による。

### 1.4.5 業務日程等

現場責任者は業務を行う日時及び作業方法等の詳細を発注者と協議し決定する。

### 1.4.6 発注者の立会い

作業等に際して発注者の立会いを求める場合は、あらかじめ申し出る。

#### 1.4.7 電気工作物の保安業務

- (a) 「電気事業法」による事業用電気工作物の維持及び運用の保安に関する事項に係る業務は、特記による。
- (b) (a)の実施に当たり、受注者等は同法令に従い、電気工作物の保安体制を確立する。
- (c) (a)に係る業務を実施する場合には、発注者が定める事業用電気工作物保安規程（以下「保安規程」という。）に従うものとし、電気主任技術者の監督下において、保安の確保に努める。

#### 1.4.8 環境衛生管理体制

- (a) 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」による建築物環境衛生管理技術者の適用は、特記による。
- (b) 建築物環境衛生管理技術者は、法令に従い、環境衛生の維持管理に関する監督を行い、衛生的環境の確保に努める。
- (c) 別契約業務等で建築物環境衛生管理技術者が定められている場合は、その監督下において、衛生的環境の確保に努める。

#### 1.4.9 業務の安全衛生管理

- (a) 従業員の労働安全衛生に関する労務管理については、現場責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。
- (b) 業務の実施に際し、アスベスト又はP C Bの使用を確認した場合は、発注者に報告する。

#### 1.4.10 危険防止の措置

- (a) 業務の実施に当たっては、常に整理整頓を行い、危険な場所には必要な安全措置をとり、事故防止に努める。
- (b) 高所、通路上における作業の場合は、職員、施設来所者の安全を確保するための措置を講じる。
- (c) 作業を行う場所又はその周辺に第三者がいる場合又は立入るおそれがある場合には、発注者に報告の上、危険防止に必要な措置をとる。
- (d) 業務終了後は施錠確認を徹底する。

#### 1.4.11 火気の取扱い

作業等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、あらかじめ発注者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

#### 1.4.12 喫煙場所

現場責任者及び従業員の喫煙は、指定した場所において行い、喫煙後は消火を確認する。

#### 1.4.13 出入り禁止箇所

業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。

## 第5節 業務に伴う廃棄物の処理等

### 1.5.1 廃棄物の処理等

- (a) 業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理は、受注者の負担とする。
- (b) 発生材の保管場所及び集積場所は、特記による。

### 1.5.2 産業廃棄物等

業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理は、関係法令等を遵守し適正に処理すること。

## 第2章 施設の利用・作業用仮設物等

### 第1節 建物内施設等の利用

#### 2.1.1 居室等の利用

- (a) 供用室及び供用物は、現場責任者の管理のもと、これらを使用する。
- (b) 供用室及び供用物に汚損等の損害を与えた場合は、受注者の責任において復旧する。

#### 2.1.2 共用施設の利用

建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は、利用することができる。

### 第2節 作業用仮設物及び持ち込み資機材等

#### 2.2.1 作業用足場等

- (a) 点検に使用する脚立等は受注者の負担とする。ただし、高所作業に必要な足場、仮囲い等（作業床高さ2 m以上）は、特記による。
- (b) 足場、仮囲い等は、「労働安全衛生法」、「建築基準法」、「建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編」(平成5年1月12日建設省経建発第1号)、その他関係法令等に従い、適切な材料及び構造のものとする。

#### 2.2.2 持ち込み資機材

受注者の持込む資機材は、原則として毎日持ち帰るものとする。ただし、業務が複数日にわたる場合であって、発注者の承諾を得た場合には残置することができる。なお、残置資機材の管理は、受注者等の責任において行う。

#### 2.2.3 危険物等の取扱い

業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物の取扱いは、関係法令等による。

## 第2編 定期点検等及び保守

### 第1章 一般事項

#### 第1節 一般事項

##### 1.1.1 適用

本編は、建築物等の定期点検、臨時点検、保守等に関する業務に適用する。

##### 1.1.2 点検の範囲

- (a) 定期点検及び臨時点検の対象部分、数量等は、特記による。
- (b) 特記した対象部分について本編各章に示す点検を実施し、その結果を報告する。なお、特記した対象部分以外であっても、異常を発見した場合には、発注者に報告する。
- (c) 特記した対象部分に、本編各章の点検項目又は点検内容の対象となる部分がない場合は、当該点検項目又は点検内容に係る点検を実施することを要さない。
- (d) 本編各章の点検周期が二種類ある場合の適用は、特記による。適用は本編各章の点検項目及び点検内容を示す各表単位で行う。なお、特記のない場合は「周期Ⅰ」による。  
点検周期は次より選択されているものとし、受注者はそれを踏まえて点検を適切に行うものとする。
  - (1) 周期Ⅰ 標準的な点検周期
  - (2) 周期Ⅱ 対象部分ごとに重大な支障が生じないと想定される範囲において、不具合等の発生率が高まることを許容できる場合に適用する頻度を軽減した点検周期
- (e) 点検周期が1年を超える場合の点検の実施は特記による。

##### 1.1.3 保守の範囲

点検の結果に応じ実施する保守は、次のとおりとする。

- (1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
- (2) 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
- (3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め
- (4) 次に示す消耗部品の交換又は補充
  - ①潤滑油、グリス、充填油等
  - ②ランプ類、ヒューズ類
  - ③パッキン、ガスケット、Oリング類
  - ④精製水
- (5) 接触部分、回転部分等への注油
- (6) 軽微な損傷がある部分の補修
- (7) 塗装（タッチペイント）
- (8) その他特記で定めた事項

##### 1.1.4 点検及び保守等の実施

- (a) 本編各章に定めるところにより点検を適正に行い、必要に応じて、保守その他の措置を講ずる。
- (b) 点検を行う場合には、あらかじめ発注者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。

- (c) 点検は、原則として目視、触接又は軽打等により行う。
- (d) 測定を行う点検は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用する。
- (e) 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。
- (f) 業務の性質上当然実施しなければならないもの及び軽微な事項で、契約図書に記載のない附帯的業務は、受注者の負担において行う。

#### 1.1.5 周期の表記

点検の周期の表記は、次による。

- (1) 「1 D」は、1 日ごとに行うものとする。
- (2) 「1 W」は、1 週ごとに行うものとする。
- (3) 「2 W」は、2 週ごとに行うものとする。
- (4) 「1 M」は、1 月ごとに行うものとする。
- (5) 「2 M」は、2 月ごとに行うものとする。
- (6) 「3 M」は、3 月ごとに行うものとする。
- (7) 「4 M」は、4 月ごとに行うものとする。
- (8) 「6 M」は、6 月ごとに行うものとする。
- (9) 「2 / Y」は、1 年に2 回行うものとする。
- (10) 「1 Y」は、1 年ごとに行うものとする。
- (11) 「3 Y」は、3 年ごとに行うものとする。
- (12) 「5 Y」は、5 年ごとに行うものとする。
- (13) 「6 Y」は、6 年ごとに行うものとする。
- (14) 「1 0 Y」は、1 0 年ごとに行うものとする。
- (15) 「1 5 Y」は、1 5 年ごとに行うものとする。

#### 1.1.6 応急措置等

- (a) 点検の結果、対象部分に脱落、落下又は転倒の恐れがある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材・機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じるとともに、速やかに発注者に報告する。
- (b) 落下、飛散等の恐れがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに発注者に報告する。
- (c) 設備機器等について故障等が発生し、発注者の指示があったときは、直ちに作業員を派遣し、故障等の原因を調査、報告するとともに、適切な措置をとる。
- (d) 応急措置又は危険防止措置にかかる費用は、発注者との協議による。

#### 1.1.7 点検の省略

次に掲げる部分は、あらかじめ発注者の承諾を受けて点検を省略することができる。

- (1) 容易に出入りできる点検口のない床下又は天井裏にあるもの
- (2) 配管又は配線のための室、屋上その他にある機器で、容易に出入りできない場所にあるもの
- (3) 電気の通電又は運転を停止することが極めて困難な状況にあるもの及びその付近にあるもので、点検することが危険であるもの
- (4) 地中若しくはコンクリートその他の中に埋設されているもの
- (5) 足場のない給気又は排気のための塔
- (6) ロッカー、家具等があり点検不可能なもの

### 1.1.8 点検及び保守に伴う注意事項

- (a) 点検及び保守の実施の結果、対象部分の機能、性能を現状より低下させてはならない。
- (b) 点検及び保守の実施に当たり、仕上げ材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あらかじめ発注者の承諾を受ける。
- (c) 保守は、点検の結果に基づき、劣化又は異常の状態に見合った適切な措置を受託者（以下「受注者」という。）の責任においてとるものとする。ただし、劣化又は異常の状態が著しく、保守の内容が高度又は専門の技術等を要すると判断される場合は、発注者と協議する。

## 第2節 法定点検等

### 1.2.1 関係法令（建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律を除く。）に基づく法定点検の実施

関係法令（建築基準法及び官公庁施設の建設等に関する法律を除く。）に基づく法定点検は、本編各章の定めにより適切に実施する。また、本編各章の定めがない場合は、特記による。

### 1.2.2 12条点検の実施

- (a) 12条点検の実施は、特記による。
- (b) 12条点検を実施する場合の点検項目は、特記仕様書別表（12条点検項目整理表）の点検項目（昇降機が設置されている場合は昇降機の点検項目を含む）とする。
- (c) 12条点検を実施する場合は、必要な資格を有する者が、建築基準法に規定する調査方法、検査方法、点検方法等により実施する。
- (d) 上記(c)において表 2.2.1 から表 8.4.2 までの備考欄に[12条点検]と記載のある点検項目に係る点検は、共通仕様書の点検内容に換えて、12条点検により履行する。  
なお、同一年度に複数回の点検が指定されている場合は、そのうち1回を12条点検で履行する。
- (e) 12条点検を実施する場合は、12条点検の結果に応じ、1.1.3「保守の範囲」に定めるところにより保守を実施する。
- (f) 12条点検を実施する場合は、12条点検の点検記録は、発注者が定める様式により報告する。

## 第3編 機械警備

### 第1章 一般事項

#### 第1節 一般事項

##### 1.1.1 適用

本編は、施設の機械警備に関する業務に適用する。

##### 1.1.2 用語の定義

本編において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「機械警備業務」とは、警備対象施設に設置した警備業務用機械装置が感知した信号を基地局に設置する機器に送信し、受信装置の表示により、警備員が当該施設へ急行し、警備業務に当たることをいう。
- (2) 「基地局」とは、機械警備に係る受信装置の設置された警備対象施設以外の施設をいう。

##### 1.1.3 警備方式等

警備方式は機械警備とし、内容は特記による。

##### 1.1.4 警備計画書

- (a) 警備業務の実施に当たり、警備計画書を作成し、発注者へ提出する。
- (b) 警備計画書には警備業務用機械装置の配置平面図を添付する。

##### 1.1.5 業務の報告

異常が発生した場合は警備報告書を作成し、あらかじめ指定された方法により報告するものとする。  
その他詳細は特記による。

##### 1.1.6 服装等

警備員の服装及び装備品は、原則として受注者の定めるものとする。  
詳細は特記による。

##### 1.1.7 鍵の取扱い

預託された施設の鍵の取扱いは、警備計画書に定めるものとし、次の事項を遵守する。

- (1) 厳重に保管する。
- (2) 複製しない。
- (3) 業務期間終了時に返却する。
- (4) 鍵の使用及び貸出は、指定された方法により管理する。

## 第2章 警備業務

### 第1節 機械警備業務

#### 2.1.1 警備業務用機械装置

(a) 警備業務用機械装置の機能は、次による。なお、機能の適用、警戒範囲等は特記による。

- (1) 施設のドア、ガラス等の開閉又は破損を感知する機能
- (2) センサーが感知した内容を表示する機能
- (3) 火災発生を感知する機能
- (4) ガス漏れを感知する機能
- (5) 金庫盗難を感知する機能
- (6) 機械装置及びセンサーの破壊、配線の切断等の異常を監視する機能
- (7) 非常通報押しボタンにより非常信号を感知する機能
- (8) 施設内各種設備警報盤と結線し異常を種類別に監視する機能
- (9) 警備の開始、解除の操作を行う機能
- (10) 基地局に異常等の信号を送信する機能
- (11) 一般公衆回線の断線を監視する機能
- (12) 一般公衆回線が使用中の場合、強制切断して警報信号を送信する機能

(b) 業務期間終了後は、原則として警備業務用機械装置を撤去する。

#### 2.1.2 既存設備の使用

既存警備業務用機械警備を用いて機械警備業務を行う場合は、特記による。

#### 2.1.3 警備責任時間帯

警備責任時間帯は、原則として防犯開始（セット時）した時点より、防犯設備のセットが解除された時点までとし、詳細は特記による。

#### 2.1.4 業務内容

基地局において、異常を感知した場合は、警備員が施設へ急行し、施設の外部及び内部を点検して、異常の有無を確認する。なお、必要に応じ次の業務を行う。なお詳細は特記による。

- (1) 現場に応じた緊急措置
- (2) 施設管理担当者への連絡
- (3) 基地局への連絡
- (4) 警察、消防署等への通報

# 広島市建築保全業務特記仕様書 (エレベーター保守点検業務 (フルメンテナンス契約) )

## 1 適用

本特記仕様書は、建築物等のエレベーターの保守点検 (フルメンテナンス契約) に関する業務に適用する。

## 2 業務目的

本業務は、エレベーターについて、専門的見地から点検又は測定等により劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより、所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

## 3 用語の定義

本業務において用いる用語の定義は、共通仕様書によるほか、次のとおりとする。

- (1) 「POG (Parts・Oil・Grease の略) 契約」とは、定期的な保守 (機器・装置の清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うこと) 及び定期的な点検 (機器・装置の損傷、変形、摩耗、腐食発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かの判断を行うこと) のみを行い、劣化した部品の取替えや修理等を含まない契約方式をいう。
- (2) 「フルメンテナンス (FM) 契約」とは、POG 契約の内容に加え、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えや修理等を含む契約方式をいう。
- (3) 「遠隔監視」とは、保守会社の監視センター等が、通信回線等を利用してエレベーターの異常や不具合の有無を常時監視することをいう。また、万一エレベーター内に人が閉じ込められた場合に、インターホン等により当該監視センターと通話できることも含む。
- (4) 「遠隔点検」とは、「遠隔監視」に加え、保守会社の監視センター等が、正常なエレベーター運転のために必要とされる箇所を対象に、通信回線等を利用してエレベーターの運行状態や各機器の動作状況の正常・異常を点検することをいう。
- (5) 「マイコン制御」のエレベーターとは、運行制御等にマイクロコンピューターを使用しているものをいう。
- (6) 「リレー制御」のエレベーターとは、「マイコン制御」のエレベーター以外のものをいう。(7)「高稼働」のエレベーターとは、当該エレベーターの起動回数が 24,000 回/月以上、または、走行時間が 100H/月以上のいずれかの場合をいう。
- (7) 「精密調査」とは、ある部位の一部又は全部に劣化現象がある場合に、当該部位について行うべき修理若しくは部品交換又は更新の判断が、通常の点検によっては困難であるため、さらに詳細に行う必要のある調査又は診断をいう。

## 4 関係法令等

本業務における法定点検は「建築基準法」及び「昇降機の検査標準 (JISA4302)」に定めるところによる。

## 5 業務内容

### (a) 対象設備

機器仕様	1号機
用途	乗用
駆動方式	ロープ式
制御方式	可変電圧可変周波数制御
操作方式	乗合全自動方式

積載重量	750kg
最大定員	11名
停止階	6箇所
速度	60m/min
地震時管制	有
停電時管制	有
火災時管制	有
冠水時管制	有
閉じ込め時リスタート	有
オートアナウンス	有
遠隔監視	有
マルチビームドアセフティ	有
乗場戸遮煙構造	有
戸開走行保護	有
車椅子仕様	有
視覚障害者対策	有

(b) 点検の内容

点検項目・内容・周期等は対象設備の仕様に応じ以下による。  
 なお、点検周期が周期Aと周期Bの二種類ある場合は周期Aによる。

広島市建築保全業務特記仕様書別表
表 7.2.7 機械室なしエレベーター

(c) 法定点検

- (1) 建築基準法第12条第4項の規定に基づく、年1回以上の法定点検を行うこと。
- (2) 点検基準及び報告様式については、建築基準法第12条第3項の規定に準拠すること。
- (3) 法定点検の報告書は、2月末日までに広島市(以下「発注者」という。)に提出すること。

(d) 修理、取替え及び交換

本契約は、フルメンテナンス契約とし、エレベーターの点検・整備（機器・装置の清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換）や不具合時等の対応に加え、エレベーターの性能を維持するための予防保全を目的とした、経年劣化した電気・機械部品の取替えや修繕工事等を行うものである。

- (1) 修理、取替え、交換等の範囲は、次のとおりとする。

- ア 修理、取替え及び交換等の範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生ずる摩耗及び損傷に限る。
- イ 発注者及び使用者による不注意、不適当な使用及び管理等、受注者の責によらない事由によって生じた修理、取替え、交換等は除く。
- ウ 表 7.2.5 から表 7.2.9 の備考欄に※印を記した精密調査又は修理等は除く。

- (2) 修理、取替え及び交換等を行う項目は、表 7.2.2（広島市建築保全業務共通仕様書別表）において「エレベーターの仕様」及び「保守契約の種類」の欄に「○」を記したものとす。ただし、保守契約の種類に係わらず、次の事項は除く。

- ア 表 7.2.2 の項目以外の修理、取替え及び交換等
- イ 巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え
- ウ 電動機の一式取替え、フレーム取替え
- エ 制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え
- オ 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取替え

- カ 意匠部品（かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え
- キ 遮煙構造の部材取替え
- ク 修理又は取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係の工事
- ケ 昇降路周壁及び建屋部分の改修

- (3) (1)及び(2)の該当項目に係る修理、取替え及び交換等に伴う費用は受注者の負担とする。
- (4) 受注者は、エレベーターの保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストックと、安定供給を行うものとする。
- (5) 本節の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

#### (e) 使用する部品

(1)及び(2)の該当項目に係る修理、取替え及び交換等に使用する部品は、製造者の純正品又は同等品とすること。(交換日がわかるように部品に直接書き込む等の措置を行うこと。)

### 6 故障時等の対応

- (1) 受注者は、業務の実施に当たって、各機器等の設備の異常、点検等により正常に作動していないことを発見した場合は、直ちに措置を行い、発注者へ状況を報告すること。
- (2) 受注者は、故障時等の緊急時（広域災害は除く。）には、通報受信後30分以内に現地に到着し復旧対策を実施できる体制を有しなければならない。また、広域災害対応については、その対応等に関し発注者に対し具体的に説明ができなければならない。

### 7 受注者の負担の範囲等

- (1) 本業務のフルメンテナンス契約に必要な部品、消耗部品（パッキン、Oリング、潤滑油、ウエス、ランプ、ヒューズ等）は、受注者の負担とする。
- (2) 遠隔点検を実施する場合については、通信費用は受注者の負担とする。
- (3) その他本業務を実施するために必要な機材類は、全て受注者の負担とする。
- (4) 諸法規の改正又は発注者の要求により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の費用は発注者の負担とする。
- (5) 不注意、不適當な使用・管理により発生する修理又は取替の費用は発注者の負担とする。
- (6) 地震等の天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧に係る費用は発注者の負担とする。

### 8 委託業務実施計画書等

当該設備の製造者が、保守点検業務を行う者への教育プログラムを確立しており、現場責任者がその教育プログラムを終了しているときは、そのことを証する書面を委託業務実施計画書に添付すること。

## 9 業務の報告

- (1) 受注者は、委託業務実施報告書として、点検の良否、交換した部品、整備した装置及び測定結果(判断値含む。)等の業務の結果を報告書に記入し作業終了後、すみやかに発注者に提出すること。  
また、業務実施写真、劣化状況を示す写真等をあわせて発注者へ1部提出し、発注者の確認を受けるものとする。
- (2) 受注者は、委託業務の点検結果を踏まえ、稼働時間に適応した保全設計周期に基づき、次年度の整備計画書及び、次年度以降3年間の修理計画書を発注者に提出すること。  
なお、各計画書は2月末までに発注者に提出すること。
- (3) 受注者は、業務の履行確認を受けた後、別紙支払内訳書記載の区分に応じ、当該履行期間に係る委託料の支払いを発注者に対して請求することができる。

表 7.2.2 修理、取替え、交換等

- (a)修理、取替え、交換等の範囲は、次のとおりとする。  
 (1)修理、取替え及び交換等の範囲は、エレベーターを通常使用する場合に生ずる摩耗及び損傷に限る。  
 (2)発注者及び使用者による不注意、不適当な使用及び管理等、受注者の責によらない事由によって生じた修理、取替え、交換等は除く。  
 (3)表7.2.5から表7.2.9の備考欄に※印を記した精密調査又は修理等は除く。  
 (b)修理、取替え及び交換等を行う項目は、表7.2.2において「エレベーターの仕様」及び「保守契約の種別」の欄に「○」を記したものとす。ただし、保守契約の種別に係らず、次の事項は除く。  
 ①表7.2.2の項目以外の修理、取替え及び交換等  
 ②巻上機の一式取替え、ギヤケース取替え  
 ③電動機の一式取替え、フレーム取替え  
 ④制御盤等の一式取替え、キャビネット取替え  
 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取替え  
 ⑥意匠部品(かご、かご・乗場操作盤、表示器、かご床タイル、内装シート、かごの戸、敷居、乗場戸、三方枠)の塗装、メッキ直し、清掃又は取替え  
 ⑦遮煙構造の部材取替え  
 (c)(a)及び(b)の該当項目に係る修理、取替え及び交換等に伴う費用は受注者が負担する。  
 (d)受注者は、エレベーターの保守に必要な純正部品又はこれと同等の部品の十分なストックと、安定供給を行うものとする。  
 (e)本節の規定による作業によって発生する撤去品及び残材は、受注者の負担で引取るものとし、速やかに搬出する。

区分	修理の対象(装置名)	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		保守契約の種別		
			ロープ式	油圧式	FM契約	POG契約	
機械室	制御盤、受電盤	バッテリー取替え	○	○	○		
		リレー取替え	○	○	○		
		コンデンサ類取替え	○	○	○		
		電磁接触器接点(リード線含む)取替え	○	○	○		
		ヒューズ交換	○	○	○	○	
		半導体、プリント基板取替え	○	○	○		
		インバータ、コンバータ取替え	○	○	○		
		抵抗管取替え	○	○	○		
		整流器取替え	○	○	○		
		変圧器取替え	○	○	○		
		定電圧電源装置取替え	○	○	○		
		NFブレーカー取替え	○	○	○		
		電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○	○	
			各軸受ベアリング取替え	○	○	○	
	エンコーダ取替え		○	○	○		
	回転機カーボンブラシ交換		○		○		
	軸受グリスアップ		○	○	○	○	
	巻上機	ギヤ歯当り調整	○		○		
		ギヤ取替え	○		○		
		各軸受ベアリング取替え	○		○		
		綱車溝修正及び取替え	○		○		
		ギヤ油取替え	○		○		
		補充用ギヤ油	○		○	○	
		オイルシール取替え	○		○		
		軸受グリスアップ	○		○	○	
		防振ゴム取替え	○		○		
		階床選択機(注)	稼動・固定接触子取替え	○		○	
	移動ケーブル取替え		○		○		
	歯車ユニット取替え		○		○		
	かご連結スチールテープ(チェーン)取替え		○		○		
	マグネットコイル取替え		○		○		
	先行モーター取替え		○		○		
	電磁ブレーキ		ブレーキシュー(ライニング)取替え	○		○	
		ブレーキ分解手入れ・オーバーホール取替え	○		○		
		マグネットコイル取替え	○		○		
		ブレーキプランジャー・コア・ガイド取替え	○		○		
		軸・軸受取替え	○		○		
		ブレーキスイッチ取替え	○		○		
		ブレーキアーム取替え	○		○		
	調速機	軸受ベアリング取替え	○	○	○		
		軸受グリスアップ	○	○	○	○	
		調速機本体取替え	○	○	○		
		スイッチ取替え	○	○	○		
	油圧機器	ポンプ修理		○	○		
		バルブ取替え		○	○		
		電磁コイル取替え		○	○		
		ユニットOリング取替え		○	○		
		ストレーナー取替え		○	○		
		パッキン取替え		○	○		
		高圧ゴムホース取替え(注)		○	○		
		作動油取替え		○	○		
		補充用作動油		○	○	○	
		作動油冷却装置取替え(注)		○	○		
		配管継ぎ手バーリング取替え		○	○		
		駆動ベルト取替え		○	○		

表 7.2.2 [広島市建築保全業務特記仕様書別表(点検項目)]

区分	修理の対象(装置名)	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		保守契約の種別	
			ロープ式	油圧式	FM契約	POG契約
かご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替え	○	○	○	
		停電灯装置	○	○	○	
	操作盤	停電灯ランプ交換	○	○	○	○
		操作盤スイッチ類取替え	○	○	○	
	階床表示	操作盤ランプ交換	○	○	○	○
		階床表示ランプ交換	○	○	○	○
	かご戸	ドアハンガー・ローラ取替え	○	○	○	
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○	
		ドアレール取替え	○	○	○	
		乗場戸との連結装置取替え	○	○	○	
		ドアシュー取替え	○	○	○	
	戸閉め安全装置(セフティシュー)	アーム(レバー)取替え	○	○	○	
		ケーブル取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
		マグネット取替え	○	○	○	
	光電装置(注)	受光部・投光部取替え	○	○	○	
		ユニット取替え	○	○	○	
	照明	イルミネーションランプ取替え	○	○		
		かご内照明ランプ交換	○	○	○	○
	かご枠	防振ゴム取替え	○	○	○	
	はかり装置	スイッチ取替え	○	○	○	
はかり装置取替え		○	○	○		
かご上	戸の開閉装置	ドアモーター・整流子取替え	○	○	○	
		軸受(ベアリング)取替え	○	○	○	
		エンコーダ取替え	○	○	○	
		駆動ベルト・チェーン取替え	○	○	○	
		スイッチ取替え	○	○	○	
		歯車ユニット取替え	○	○	○	
		ギヤオイル取替え	○	○	○	
		補充用ギヤ油	○	○	○	○
	かご上機器	ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	○	
		位置検出・着床装置取替え	○	○	○	
		かご上照明ランプ交換	○	○	○	○
		給油器取替え	○	○	○	
	つり合いおもり	給油器補充用油	○	○	○	○
		ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	○	
		給油器取替え	○	○	○	
		給油器補充用油	○	○	○	○
			○	○	○	○
乗場	乗場の戸	ハンガーローラ取替え	○	○	○	
		ドアレール取替え	○	○	○	
		連結ロープ・チェーン取替え	○	○	○	
		ドアインターロックスイッチ取替え	○	○	○	
		ドアクローザー取替え	○	○	○	
		かご戸との連結装置取替え	○	○	○	
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替え	○	○	○	
		押ボタンランプ交換	○	○	○	○
	階床表示	階床表示ランプ交換	○	○	○	○
	昇降路・ピット	かご・おもり吊り車(注)	かご吊り車ベアリング取替え	○	○	○
おもり吊り車ベアリング取替え			○	○	○	
綱車取替え			○	○	○	
軸受グリスアップ			○	○	○	○
主ロープ		主ロープ切り詰め	○	○	○	
		主ロープ取替え	○	○	○	
調速機ロープ		調速機ロープ切詰め	○	○	○	
		調速機ロープ取替え	○	○	○	
つり合いロープ、鎖(注)		つり合いロープ(鎖)切詰め	○	○	○	
		つり合いロープ(鎖)取替え	○	○	○	
非常止め装置ロープ(注)		非常止め装置ロープ取替え	○	○	○	
移動ケーブル		移動ケーブル取替え	○	○	○	
昇降路・ピット内機器		エンコーダ取替え	○	○	○	
		リミットスイッチ取替え	○	○	○	
調速機(注)		軸受ベアリング取替え	○	○	○	
		軸受グリスアップ	○	○	○	○
		調速機本体取替え	○	○	○	
テンションプーリー		スイッチ取替え	○	○	○	
		軸受テンションプーリーベアリング取替え(注)	○	○	○	
ブランジャー・シリンダー		軸受グリスアップ	○	○	○	○
		グラッド部ダストシール取替え	○	○	○	
	グラッド部パッキン取替え	○	○	○		
	ブランジャープーリーベアリング取替え(注)	○	○	○		
かご下機器	軸受グリスアップ(注)	○	○	○	○	
	かご下ガイドシュー・ローラ取替え	○	○	○		
	かご下プーリーベアリング取替え(注)	○	○	○		
緩衝器	軸受グリスアップ(注)	○	○	○	○	
	油入り緩衝器油取替え(注)	○	○	○		
	油入り緩衝器油補充(注)	○	○	○		
	ピット点検用照明ランプ交換	○	○	○	○	

表 7.2.2 [広島市建築保全業務特記仕様書別表(点検項目)]

区分	修理の対象(装置名)	修理又は取替え項目	エレベーターの仕様		保守契約の種別	
			ロープ式	油圧式	FM契約	POG契約
付加装置(注)	地震時管制運転装置	感知器取替え	○	○	○	
	停電時自動着床装置	リレー取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	火災時管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	自家発管制運転装置	リレー取替え	○	○	○	
	監視盤	表示ランプ交換	○	○	○	○
	オートアナウンス装置	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	故障自動通報システム	本体取替え	○	○	○	
		バッテリー取替え	○	○	○	
	マルチビームドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	超音波ドアセンサー	本体取替え	○	○	○	
	かご内防犯カメラ	カメラ本体取替え	○	○		
		録画装置取替え	○	○		
	かご内クーラー	フィルター取替え	○	○		
		冷媒補充、取替え	○	○		

(注)当該装置がある場合に限る。

表 7.2.7 機械室なしエレベーター

(a)機械室なしエレベーターの点検項目及び点検内容は、表7.2.7による。  
 (b)周期A又は周期Bの適用は、特記による。  
 (1)周期A：人事院規則若しくは労働安全衛生法の適用を受ける場合、又は(2)以外の場合。  
 (2)周期B：遠隔点検により現地の点検頻度を軽減する場合  
 (c)備考欄の0内は、次の条件にあるエレベーターにおける当該点検内容の点検周期を示し、適用は特記による。  
 (1)X高稼働と表記：高稼働運転を行うエレベーター  
 (2)X人事院と表記：人事院規則又は労働安全衛生法の適用を受けるエレベーター（(b)(1)に加えて適用する）

点検項目		点検内容	周期A	周期B	備考
1.機器類	a.主開閉器・受電盤・制御盤・起動盤・信号盤	①作動の良否を点検する。	1M	3M	
		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。	1Y	1Y	
		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	1Y	1Y	
		④主開閉器の操作及び作動の良否を点検する。	6M	6M	
		⑤電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	6M	6M	(高稼働：3M)
		⑥制御盤内の清掃を実施する。	1Y	1Y	
		⑦プリント板汚れ及び冷却ファンの回転状態の異常の有無を点検する。	6M	6M	
	b.制御盤カバースイッチ	スイッチの作動の良否を点検する。	1M	3M	
	c.巻上機	①潤滑状態の良否及び油漏れの有無を点検する。	1M	3M	
		②歯当りの良否を点検する。	1Y	1Y	
		③回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
		④綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無を点検する。	1Y	1Y	
		⑤各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
	d.電磁ブレーキ	①スリップの異常の有無を点検する。	1M	3M	
		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。	6M	6M	
		③プランジャーストロークを点検し、その良否を確認する。	6M	6M	(高稼働：3M)
		④ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無を点検する。	6M	6M	(高稼働：3M)
		⑤ブレーキライニングの摩耗の有無を点検する	1Y	1Y	(高稼働：6M)
		⑥制動力をチェックし、その良否を確認する。	1Y	1Y	(高稼働：6M)
	e.電動機	①作動の良否を点検する。	1M	3M	
		②異常音、異常振動及び異常温度の有無を点検する。	1M	3M	
		③電動機エンコーダ、パイロットゼネレータの作動の良否を点検する。	1M	3M	
		④電動機用冷却ファンの作動の良否を点検する。	1M	3M	
		⑤各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	(高稼働：6M)
	f.かご側調速機	①異常音及び異常振動の有無を点検する。	1M	3M	
		②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		③過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認する。	1Y	1Y	
④エンコーダの作動の良否を点検する。		1M	3M		
⑤各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。		1Y	1Y	(高稼働：6M)	
g.つり合いおもり側調速機	①異常音及び異常振動の有無を点検する。	1M	3M		
	②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y		
	③過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定し、その値が基準値に適合していることを確認する。	1Y	1Y		
	④エンコーダの作動の良否を点検する。	1M	3M		
	⑤各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	(高稼働：6M)	
h.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。	1Y	1Y	※措置不良の場合の修理	
i.かご速度検出器	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	②正しく機能していることを確認する。	6M	6M		
2.かご	a.運行状態	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無を点検する。	1M	3M	
	b.かご室の周壁、天井及び床	摩耗、さび、腐食による劣化の有無を点検する。	1M	3M	
	c.かごの戸及び敷居	①ドアシュー及び敷居溝の摩耗の有無を点検する。	3M	3M	
		②取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1Y	1Y	
		③ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	3M	3M	
	d.かごの戸ハンガーローラ	①取付け状態及び作動の良否を点検する。	6M	6M	
		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。	6M	6M	
	e.かごの戸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及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	f.ドアレール	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
		②摩耗及びさびの有無を点検する。	6M	6M	

表 7.2.7 [広島市建築保全業務特記仕様書別表（点検項目）]

点検項目	点検内容	周期A	周期B	備考	
g.かこの戸のスイッチ	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	②作動の良否を点検する。	1M	3M		
h.戸閉め安全装置	①戸の反転動作機能の良否を点検する。	1M	3M		
	②ケーブルの取付け状態及び損傷の有無を点検する。	1Y	1Y		
i.かご操作盤	①作動の良否を点検する。	1M	3M		
	②取付け状態の良否を点検する。	1M	3M		
j.かご内位置表示灯	球切れの有無を点検する。	1M	3M		
k.外部への連絡装置	①呼出し及び通話の良否を点検する。	1M	3M		
	②装置の異常の有無を点検する。	1M	3M		
	③電話回線を使用している場合は、電話回線の異常の有無を点検する。	—	3M		
l.照明	①球切れ及びちらつきの有無を点検する。	1M	3M		
	②照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無を点検する。	1M	3M		
m.換気扇及びファン	①回転状態の作動の良否を点検する。	1M	3M		
	②ルーバーの汚れの有無を点検する。	1M	3M		
n.停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1M	3M		
o.注意銘板の表示	用途、積載質量(又は積載量)及び最大定員の表示の適否を点検する。	1M	3M	※表示が適用でない場合の交換	
p.停電灯装置	①点灯状態の良否を点検する。	1M	3M		
	②基準照度を基準時間以上保持できる状態のバッテリーであることを確認する。	1Y	1Y		
q.各階強制停止装置	作動の良否を点検する。	6M	6M		
r.かご床先と昇降路壁の水平距離	出入口の床先とかごの床先との水平距離及びかご床先と昇降路壁(乗用又は寝台用のエレベーターに限る)との水平距離が規定値内にあることを確認する。	1Y	1Y	※異常がある場合の精密調査及び修理	
s.光電装置	作動の良否を点検する。	1M	3M		
t.側部救出口	施錠及びスイッチの作動の良否を点検する。	1Y	1Y		
u.専用操作盤【車いす兼用の場合に限る】	①取付け状態の良否を点検する。	1M	3M		
	②作動の良否を点検する。	1M	3M		
v.鏡及び手すり【車いす兼用の場合に限る】	取付け状態の良否を点検する。	1M	3M	※調整不能の場合の修理	
w.床合せ補正装置	着床面を基準として規定値内の位置において補正することができることを確認する。	1M	3M		
3.かこの周囲・昇降路	a.かこの上部の外観	汚れの有無を点検する。	1M	3M	
	b.非常救出口	①かご外部からの開閉の良否を点検する。	6M	6M	
		②救出口スイッチを作動させた場合にエレベーターが停止することを確認する。	6M	6M	
	c.戸の開閉装置	①戸の開閉状態及び開閉時間の良否を点検する。	1M	3M	
		②開閉機構の取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
		③軸受の異常音及び異常温度の有無を点検する。	1Y	1Y	
		④駆動チェーン・ベルトのテンション及び伸びの異常の有無を点検する。	1Y	1Y	
		⑤電動機コンミュテータ、カーボンブラシの荒損及び摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		⑥各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
		⑦ギヤオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態を点検する。	1Y	1Y	
		⑧各スイッチ接点の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		⑨制動抵抗管の状態を点検する。	1Y	1Y	
	d.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。	6M	6M	
	e.おもりのつり車	①回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
		②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		③取付け状態の良否及びき裂の有無を点検する。	1Y	1Y	
		④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
	f.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。	1Y	1Y	
	g.主索及び調速機ロープ	①摩耗及びさびの有無を点検する。	1Y	1Y	(人事院:1M)
②破断の有無を点検する。		1Y	1Y		
③取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピン等の劣化の有無を点検する。		1Y	1Y		
④すべての主索が、ほぼ均等な張力であることを点検する。		6M	6M		
h.主索の緩み検出装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y		
i.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。	1M	6M		
	②さび、変形及び摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y		
j.はかり装置	作動した場合に警報を発生し、かつ、戸が閉まらないことを確認する。	1Y	1Y		
k.つり合いおもり	取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		

表 7.2.7 [広島市建築保全業務特記仕様書別表(点検項目)]

点検項目		点検内容	周期A	周期B	備考
	l.つり合いおもりの非常止め装置	①取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
		②非常止め装置に異常のないことを確認する。	1Y	1Y	
	m.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。	6M	6M	(人事院:1M)
		②作動の良否を点検する。	6M	6M	(人事院:1M)
	n.頂部安全距離確保スイッチ	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
		②作動させた場合に、頂部安全距離が規定値以上確保できることを確認する。	6M	6M	
	o.頂部綱車	①回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
		②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		③取付け状態の良否及び亀裂の有無を点検する。	1Y	1Y	
		④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
	p.誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	
	q.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。	1Y	1Y	
		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。	1Y	1Y	
	r.着床装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
	s.給油器	①給油機能の状態を点検する。	6M	6M	
		②油量の適否を点検する。	6M	6M	
t.終端階強制減速装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y		
u.昇降路	①各出入口敷居下部の保護板の取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y		
	②エレベーターに係る設備以外のもの有無を点検する。	6M	6M	※エレベーターに係る設備以外のものがある場合の撤去	
	③昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無を点検する。	1Y	1Y	※亀裂又は損傷がある場合の精密調査	
	④地震その他の振動でかご及びロープが昇降路内の壁、機器と接触しない措置が施されていることを確認する。	1Y	1Y	※接触の恐れがある場合の修理	
4.乗場	a.乗場ボタン	①乗場呼びの作動の良否を点検する。	1M	3M	
		②取付け状態の良否を点検する。	1M	3M	
	b.位置表示灯	表示灯の球切れの有無を点検する。	1M	3M	
	c.非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認する。	1Y	1Y	
	d.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。	6M	6M	
		②取付け状態の良否及び戸の隙間の適否を点検する。	1Y	1Y	
		③ビジョンガラスの汚れの有無を点検する。	3M	3M	
	e.ドアインターロックスイッチ	①作動の良否を点検する。	1M	3M	
		②取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
	f.ドアクローザー	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。	6M	6M	
	g.乗場の戸ハンガーローラ	①取付け状態及び作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
		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。	1Y	1Y	
h.乗場の戸運動ロープ及びチェーン	運動ロープ、チェーンのテンション状態及び破断、摩耗並びに取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y		
i.ドアレール	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M		
	②摩耗及びさびの有無を点検する。	6M	6M		
j.光電装置など	作動の良否を点検する。	1M	3M		
k.ブレーキ開放装置	機能の良否を点検する。	1Y	1Y		
5.ピット	a.環境状況	①漏水の有無を点検する。	1M	3M	※漏水がある場合の精密調査及び修理
		②汚れ及びエレベーターに係る設備以外のもの有無を点検する。	6M	6M	※汚れ又はエレベーターに係る設備以外のものがある場合の清掃又は撤去
	b.保守用停止スイッチ	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	c.非常止め装置	①取付け状態の良否を点検する。	1Y	1Y	(人事院:1M)
		②非常止め装置に異常のないことを確認する。	1Y	1Y	
	d.かご下綱車	①回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無を点検する。	1Y	1Y	
		②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		③取付け状態の良否及びひき裂の有無を点検する。	1Y	1Y	
		④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y	
	e.緩衝器	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
		②スプリング又はブランジャーのさびの有無を点検する。	6M	6M	
		③油入式の場合は、作動油の油量の適否を点検する。	1Y	1Y	
f.ガバナロープ用及びその他の張り車	①走行中に、異常音の有無を確認する。	1M	3M		
	②ロープ溝の摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y		
	③ピット床面との隙間の適否を点検する。	1Y	1Y		
	④各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施する。	1Y	1Y		

表 7.2.7 [広島市建築保全業務特記仕様書別表(点検項目)]

点検項目		点検内容	周期A	周期B	備考
	g.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。	1Y	1Y	
		②取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無を点検する。	1Y	1Y	
	h.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。	6M	6M	(人事院:1M)
		②作動の良否を点検する。	6M	6M	(人事院:1M)
	i.底部安全距離確保スイッチ	①取付け状態の良否を点検する。	6M	6M	
		②作動させた場合に、底部安全距離が規定値以上確保できることを確認する。	6M	6M	
	j.かご下降防止装置	機能の良否を点検する。	1Y	1Y	
	k.ビット冠水スイッチ	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
l.つり合いロープ(鎖)及び取付部	取付け状態の良否及びびびり、摩耗、破断、劣化の有無を点検する。	1Y	1Y		
m.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緩衝器との距離が規定値にあることを確認する。	1Y	1Y		
n.耐震対策	地震その他の振動で、かごがビ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。	1Y	1Y	※接触の恐れがある場合の修理	
6.付加装置	a.中央監視盤	①表示灯の球切れの有無を点検する。	1M	3M	
		②スイッチの作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
		③連絡装置の呼出し及び通話機能に異常がないことを確認する。	1M	3M	
	b.地震時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	c.火災時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	d.自家発時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	e.停電時救出運転装置	①作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
		②バッテリー液に不足がないことを確認する。	3M	3M	
	f.ビット冠水時管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	g.閉じ込め時リスタート運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	h.長尺物振れ管制運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	i.緊急地震速報運動運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	j.自動診断恢復旧運転装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	k.オートアナウンス装置	作動の良否を点検する。	1M	3M	
	l.遠隔監視装置	作動の良否を点検する。	1Y	1Y	
	m.超音波ドアセフティ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
	n.マルチビームドアセフティ	作動の良否を点検する。	1M	3M	
o.乗場戸遮煙構造	遮煙構造の機能を確認する。	1Y	1Y		
p.戸開走行保護装置	戸開走行保護装置(UCMP)の点検をする。	1Y	1Y		
7.群管理運転装置	a.運行状態	運行の異常の有無を点検する。	1Y	1Y	
	b.制御盤及び信号盤	①作動の良否を点検する。	1M	3M	
		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。	1Y	1Y	
		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。 ・制御回路 ・信号回路	1Y	1Y	
		④電磁接触器の接点摩耗の有無を点検する。	1Y	1Y	
		⑤制御盤内の清掃を実施する。	1Y	1Y	
		⑥冷却ファンの回転の良否を点検する。	1Y	1Y	
⑦管理時計の作動の良否を点検する。	1Y	1Y			

表 7.2.7 [広島市建築保全業務特記仕様書別表(点検項目)]

# 委託業務実施報告書

令和 年 月 日

広島市長様

所在地

名称

代表者

業務名 安佐南消防署エレベーター保守点検業務

履行場所 広島市安佐南区緑井一丁目10番3号

契約期間 令和8年 月 日～令和12年3月31日

履行期間 令和8年4月1日～令和12年3月31日

上記の業務について、別紙のとおり実施したので、広島市委託契約約款第12条の規定に基づき委託業務実施報告書を提出します。

(担当者の連絡先)

担当者： \_\_\_\_\_

電話： ( ) — (代) (内線 )

【広島市使用欄】

提出者本人確認等済（提出者： \_\_\_\_\_、広島市担当者： \_\_\_\_\_）