

昇降機保守点検業務仕様書

済生会飯塚嘉穂病院

2025 年 12 月

## 済生会飯塚嘉穂病院昇降機保守点検業務仕様書

本仕様書は、済生会飯塚嘉穂病院設置の昇降機保守業務について、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。

### I. 契約件名及び契約期間

(1) 契約件名 済生会飯塚嘉穂病院昇降機保守点検業務

(2) 契約期間 令和8年4月1日～令和11年3月31日

### II. 履行場所

福岡県飯塚市太郎丸265

### III. 業務内容

#### (1) 昇降機保守点検業務

- ・エレベーター5台 FM 契約
- ・小荷物専用昇降機1台 FM 契約

#### (2) 点検・整備

1. 一般事項として、「建築基準法」及びこれに基づく地方条例、「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・点検業務標準仕様書」(平成28年2月19日住宅局建築指導課)並びに JISA4302(昇降機の検査標準)に定める点検及び整備を適切に実施すること。
2. 「建築基準法」第12条4項、「労働安全衛生法及びクレーン等安全規則」に基づく点検が必要な場合は、当該法令の定めるところによる。
3. 監視装置による遠隔監視と必要に応じた技術員の巡回点検をプログラムで組み合わせ、エレベーター、エスカレーター各部を点検、必要に応じて調整、注油を行うこと。
4. 装置の稼働状況に適応したプログラムによる整備を行うこと。
5. エレベーターは3ヵ月に1回技術員による点検を実施する。

6. 点検・整備作業を行った時は、作業報告書を提出すること。

(3) 遠隔監視 : エレベーター

24時間機器を遠隔監視し、以下の項目について異常や不具合発生時には出動、対策を行うこと。

[監視項目]

- ①閉じ込め故障
- ②起動不能故障
- ③安全装置動作
- ④電源系統異常
- ⑤ドア開閉異常

(4) リモート診断システム（遠隔点検） : エレベーター

1. 遠隔点検サービスは、1ヶ月に1度自動診断運転を実施し点検運行中、次のデータを取得し、1ヶ月毎に報告書にて提出すること。

[診断項目]

- ①制御関連機器（制御盤付近の温度、制御機器動作状況等）
- ②かご関連機器（戸の開閉状態、ドアスイッチ動作状況等）
- ③乗り場関連機器（戸の開閉状態、ドアスイッチ動作状況等）
- ④昇降路内関連機器（安全スイッチ動作状態等）
- ⑤走行距離
- ⑥階床別停止状況
- ⑦運転性能（起動、加速、減速、着床状態等）

(5) 異常時の通話機能

1. 閉じ込めなど異常時には、エレベーターかご内と受託者の管制センター又はサービス拠点との間で直接通話することができるものとする。
2. 異常報告が発せられた場合の処置の結果については、点検報告書にて報告すること。また、異常報告に基づく処置のために現場で作業を行った場合は、その作業に応じて、作業報告書又は故障修理報告書を提出すること。

(6) 法令に基づく検査

1. 建築基準法第12条に基づく法定検査の立会いを行うものとする。
2. 法定検査及び法定検査受験諸事項の実施時には、国土交通大臣の定める資格を有する者（昇降機検査資格者）によって責任を持って実施し、結果を特定行政庁へ報告するものとする。

(7) 緊急時の対応

1. 委託者から、対象設備について故障等の緊急事態が発生した旨の通報を受けた時、もしくは(3)(4)による異常発報を受けた時は、速やかに、対象設備の運行状態を確認するとともに、事態に応じた適切な処置をとること。この処置の結果については、その作業に応じて作業報告書又は故障修理報告書を提出すること。

(8) 故障復旧に対する技術力

当該エレベーターの全機種について自社ですべての故障復旧作業（対策）ができる技術力を有すること。（ただし制御プログラム等に関わる箇所は除く）

(9) 交換部品

1. 保守および故障等の緊急時でも最短の停止時間でエレベーターを復旧する緊急処置を行うため、受託者は、想定しうる必要な交換用部品、消耗品等を倉庫に保管していなければならない。また、委託者は、必要に応じ受託者に対し部品供給施設の所在地などを提示させ、加えて、部品在庫状況を確認するため適宜の措置を取らせることができること。
2. 受託者は点検等で不具合箇所や変調及び劣化箇所を発見した際、速やかに施設管理担当者へ報告し、復旧後に詳細を書類にて提出すること。
3. 作業に必要な部品のうち、消耗部品を供給し、補完及び交換を行うこと。
4. 対象設備の機能維持を図るため、機器の摩耗及び劣化を予測し、その予測に基づいて必要と認めたときは、機器の構成部品の修理及び取替を行うこと。
5. 4-1及び対象設備に故障が生じた場合、FM 契約の場合無償にて機器の構成部品の修理、交換及び取替等を行うこと。（別表1の修理又は取り換え除外項目を除く）

(10) メンテナンスマニュアルの整備及び技術員教育

エレベーターの安全を確保するために、契約業務の遂行、並びに技術者が技術を習得するために必須となるメンテナンスマニュアルを保有し、要求に応じ持参して提示できること。

また、技術者の技術力不足（点検、整備、調整の力量不足）で機器の寿命が縮むことや故障の多発、機器の破損が懸念されるため、系統立てた教育体制を有し、要求に応じこれらの教育に関する資料を提示して説明が行えること。

- (11) 本仕様書に定めのない事項又は、疑義が生じた場合は、受託者と委託者双方が協議の上解決する。

#### IV. 業務に関する留意事項

1. 受託者は業務を円滑に遂行するために必要な知識、技術等を有する者を現場に配置すること。
2. 実施責任者は、建築基準法施行規則第4条の20第2項に規定する資格(昇降機検査資格)を有すること。
3. 従事者の中から実施責任者を選任の上、委託者に届け出ること。
4. 従事者について、あらかじめ名簿等の提出をし、委託者の容認を得ること。また、その従事者に変更があった場合は委託者に申し出て、承認を得る事。
5. 従事者の業務内容等の教育・研修は、受託者が責任をもって行うこと。
6. 委託者が従事者を不適切であると判断した場合は、委託者はその職員を交代させることができる。
7. 受託者は作業に必要な部品のうち、消耗部品を供給する。なお、消耗部品の範囲は<別表-1>のとおりとする。
8. 以下に定める作業は契約の対象外とする。
  - (ア)諸法規の改正、又は官公署の命令若しくは指導による設備の改造、又は新規付属物追加に関する工事。
  - (イ)天変地異、その他不可抗力により生じた故障等の修理、取替え。
  - (ウ)受託者が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障等の修理、取替え。
9. 従事者は、言語・態度・服装に気を付け、患者・外来者・病院職員・その他のものに不快感を与えないように注意すること。
10. 従事者は、契約に関して知り得た相手方の機密事項を他に漏洩しないものとし、契約終了後も同様とする。

#### V. 特記事項

1. 受託者が本使用に定めた作業・サービス等を実施するための機器・部品・備品・電話回線等を設置する場合、設置費用及び電話回線の開設費用・回線使用料は、受託者の負担とする。