

現場説明書

1. 委託業務番号 6-市営維-07
2. 委託業務の名称 大崎市営古川西荒井他公営住宅昇降機保守点検業務委託
3. 委託業務の場所 大崎市古川穂波四丁目10番13号地内他
4. 現場説明事項

履行期間 令和6年4月1日(月) から 令和7年3月31日(月) まで

業務内容 本業務は大崎市営住宅・石巻市営住宅・多賀城市営住宅・女川町営住宅・気仙沼市営住宅・塩釜市営住宅の計20台の昇降機を建築基準法第8条2項及び第12条第3項・第4項の規定に基づき別紙点検仕様書により保守点検するもの。

業務仕様 本業務は「本仕様書」「建築基準法」及びこれに基づく地方条例並びに「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針(平成5年6月30日住防発第17号)」、「人事院規則10-4」又は「昇降機検査標準(JIS A 4302)」に定めるところによる。





支払い方法 毎月完了払い(業務委託料を12等分し、毎月の業務完了後翌月末日までに支払う)金額に端数が生じた場合は、端数分を1回目の支払い時に処理する。
上記支払いの際に発生する銀行振込手数料は、請負者の負担とする。
5. 質疑・回答
質疑 令和6年3月22日(金) 10時までに書面にて提出のこと
回答 令和6年3月25日(月) 12時までにURLページ内にて回答する
※ 担当 経営戦略班 FAX:022-261-0831
Mail:keiei@miyagi-jk.or.jp
6. その他 詳細は別紙仕様書による。

点検仕様書 (フルメンテナンス契約)

業務番号 6-市町維-07
 業務名 大崎市営古川西荒井他公営住宅昇降機保守点検業務委託
 業務場所 大崎市古川穂波四丁目10番13号地内他
 業務期間 令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日
 業務内容 大崎市営古川西荒井他公営住宅昇降機保守点検業務

表紙	1
業務の概要	1
公営住宅エレベーター諸元表	8
別紙1 昇降機保守管理業務仕様書	4
別表1 修理・取替え対象部品等一覧表	4
別表2 業務対象一覧表	1
別表3 点検業務内容	5
別表4 監視業務内容	1
別紙様式1 建築基準法12条関係	1
別紙様式2 昇降機保守管理業務実施日程表	1
別紙様式3 報告書様式	2
別紙様式4 事故等報告書	1
別紙様式5 昇降機定期検査業務報告書	1
別紙様式6 昇降機監視業務報告書	2
参考様式 修繕計画書	2

計 35 枚

宮城県住宅供給公社 住宅管理部 保全課			
保全課長	課長補佐 (総括)	設備班長	担当
			

業務の概要

1. 本業務は大崎市営住宅・石巻市営住宅・多賀城市営住宅・女川町営住宅・気仙沼市営・塩釜市営住宅の計20台の昇降機を建築基準法第8条2項及び第12条第3項・4項の規定に基づき、別添点検仕様書により保守点検するものである。
2. 対象住宅
別表2による6市町の11住宅（棟数：20棟（内：高層住宅4棟））
（大崎市：3住宅・石巻市：3住宅・多賀城市：1住宅、女川町：1住宅、気仙沼市：1住宅、塩釜市：2住宅）
3. 対象昇降機
点検仕様書の公営住宅エレベーター諸元表による。
フジテック（株）製 マシンルームレスロープ式エレベーター（フルメンテナンス契約） $\frac{20}{20}$ 台 ※1
※1：遠隔点検を毎月行い、現地定期点検は3ヶ月に1度行う。
4. 点検時期、内容
点検仕様書による。
5. 適用範囲
「本仕様書」、「建築基準法」及びこれに基づく地方条例並びに「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（平成5年6月30日住防発第17号）」、「人事院規則10-4」又は「昇降機検査標準（JIS A 4302）」に定めるところによる。
6. 記録報告等
① 昇降機保全業務報告書（別紙様式3） 各1部
② 事故等報告書（別紙様式4） 各1部
③ 昇降機定期検査業務報告書（別紙様式5） 各1部
④ 昇降機監視業務報告書（別紙様式6） 各1部
7. その他
① 遠隔監視業務の通信費は本業務に含まれる。
② 別表1以外の不良個所の補修及び緊急修繕については別途工事とする。
③ 居住者、管理管理連絡員、自治会長等に対し事前にちらし配布・掲示等により点検日を周知すること。
8. 支払方法
毎月完了払い（業務委託料を12等分し、毎月の業務完了後翌月末日まで支払う。）
※金額に端数が生じた場合は、端数分を1回目の支払時に処理する。
※上記支払いの際に発生する銀行振込手数料は、受注者の負担とする。
9. その他 本業務は、宮城県住宅供給公社建設工事執行业要綱により契約・施工し、質義が生じた場合は、監督員と協議のうえ実施するものとする。

公営住宅エレベーター諸元表

団地名	棟番号	号機番号	機種			付加機能												積載量 (kg)	停止階数	通過階数	停止階数	管理開始												
			型式	用途等	乗員数	扉型式	速度	トラクション	予備電源	同左仕様	防犯対策	安全対策	地震管制	同左仕様	耐震対策	視覚障害	火災管制						力ゴ修繕	各階停止	遠隔監視	通報優先	身障者用	ネット設置	遠隔検機能					
大崎市古川西荒井住宅 (フルメンテナンズ契約)		A01	A4	R 9 2S	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	1 1 1	2 1	5 1 1	1 1 1	1	600	4	0	0										H21.3.31							
大崎市鳴子温泉住宅 (フルメンテナンズ契約)		101	A4	P 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	3	0	0										H31.1.1								
大崎市鳴子温泉住宅 (フルメンテナンズ契約)		201	A4	P 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	3	0	0										H31.1.1								
大崎市菅鹿島台鈴掛住宅 (フルメンテナンズ契約)		101	A4	P 13 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	900	5	0	0										R2.4.1								
多賀城市菅鶴ヶ谷住宅 (フルメンテナンズ契約)		101	A4	R 11 2S	60	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	4	0	0										H28.3.31								
多賀城市菅鶴ヶ谷住宅 (フルメンテナンズ契約)		201	A4	R 11 2S	60	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	8	0	0										H28.3.31								
多賀城市菅鶴ヶ谷住宅 (フルメンテナンズ契約)		301	A4	R 11 2S	60	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	8	0	0										H28.3.31								
多賀城市菅鶴ヶ谷住宅 (フルメンテナンズ契約)		401	A4	R 11 2S	60	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	6	0	0										H28.3.31								
石巻市菅三ツ股第一復興住宅 (フルメンテナンズ契約)		A01	A4	R 9 2S	60	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	600	4	0	0										H27.7.18								
石巻市菅三ツ股第二復興住宅 (フルメンテナンズ契約)		401	A4	R 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	5	0	0										H28.12.18								
石巻市菅三ツ股第二復興住宅 (フルメンテナンズ契約)		501	A4	R 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	4	0	0										H28.12.18								
石巻市菅三ツ股第二復興住宅 (フルメンテナンズ契約)		601	A4	R 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	5	0	0										H28.12.18								
石巻市菅新館復興住宅 (フルメンテナンズ契約)		101	A4	R 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	5	0	0										H28.12.17								
石巻市菅新館復興住宅 (フルメンテナンズ契約)		201	A4	R 11 CO	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	750	5	0	0										H28.12.17								
女川町菅堀西住宅 (フルメンテナンズ契約)		101	A4	R 9 2S	45	1 99 BR	1 1 1 PS	1 1 1	2 1	2.5 1 1	1 1 1	1	600	4	0	0										H28.11.1								

エレベータ設備諸元区分コード		エレベータ設備諸元を表すコード	
----------------	--	-----------------	--

① 号機番号	エレベータの号機番号		
--------	------------	--	--

号機番号	号機番号	説明	事項
号機番号	01～n	団地内の各々のエレベータに付けられた番号を表す。(01～99)	
		(団地内で連番とする。)	

② 製造者区分コード	エレベータの製造者を表すコード		
------------	-----------------	--	--

製造者区分	製造者区分コード	説明	事項
三菱電機	01		
日立製作所	02		
東芝	03		
日本オーチス・エレベータ	04		
日本エレベーター製造	05		
フジテック	06		
シンドラ=エレベーター	07		
三精テクノロジーズ	08	三精輸送機が平26.1.1社名変更	
ナショナルエレベーター工業	09		

③ 保守会社区分コード	エレベータの保守会社を表すコード		
-------------	------------------	--	--

保守会社区分	保守会社区分コード	説明	事項
三菱電機ビルソリューションズ	01	三菱電機ビルテクノサービスが令4.4.1社名変更	
日立ビルシステム	02	日立ビルシステムサービスが平8年社名変更	
東芝エレベータ	03	東芝昇降機サービスが平4.3.1社名変更	
日本オーチス・エレベータ	04		
日本エレベーター製造	05		
フジテック	06	フジテックエンジニアリングが平10年社名変更	
シンドラ=エレベーター	07	日本エレベーター工業が平成3年社名変更	
三精テクノロジーズ	08	三精輸送機が平26.1.1社名変更	
ナショナルエレベーター工業	09		

④ 型式区分コード	エレベータの型式を表すコード		
-----------	----------------	--	--

型式区分	型式区分コード	説明	事項
交流1段式	A1		
交流2段式	A2		
帰還制御式	A3		
インバータ制御式	A4		
直流ギヤード(歯車)式	D1		
直流ギヤールレス(無歯車)式	D2		
油圧式	H1	* 機種別集計時には特殊型に分類される。	
巻き胴式(中層用)	C1		
タムウェーター	DW	* 機種別集計時には特殊型に分類される。	
斜行式	IL	* 機種別集計時には特殊型に分類される。	

エレベータ設備諸元区分コード エレベータ設備諸元を表すコード

⑤ 用途区分コード エレベーターの用途を表すコード

用途区分	用途区分コード	説明	事項
乗用	P	Passenger Elevator	
住宅用	R	Residential Elevator	
非常用	E	Fireman's Service Elevator	
人荷用	S	Passenger and Freight Elevator	
荷物用	F	Freight Elevator	

⑥ 乗員数 エレベーターの乗員数等(積載重量)

乗員数等	乗員数等	説明	事項
乗員数	整数	用途区分で乗用(P)、住宅用(R)、非常用(E)、及び人荷用(S)のものは定員数(人)を整数で表示する。	
荷物用	-	用途区分で荷物用(F)	

⑦ 扉型式区分コード エレベーターの扉型式を表すコード

扉型式区分	扉型式区分コード	説明	事項
1枚扉片開き	SS		
2枚扉片開き	2S		
中央両開き	CO		

⑧ 速度区分コード エレベーターの速度を表すコード

速度区分	速度区分コード	説明	事項
20m/分	20		
25m/分	25		
30m/分	30		
45m/分	45		
60m/分	60		
90m/分	90		
105m/分	11		
120m/分	12		
150m/分	15		
180m/分	18		

⑨ トランクの有無区分コード エレベーターのトランクの有無を表すコード

トランクの有無区分	トランク有無区分コード	説明	事項
トランク有	1		
トランク無	2		

⑩ 予備電源の有無等区分コード エレベーターの予備電源の有無及び起動順位を表すコード

予備電源の有無等区分	予備電源区分コード	説明	事項
予備電源(発電機)有	01~n	コード番号により起動順位を表す。	
予備電源(発電機)無	99	(01~98)	

エレベータ設備諸元区分コード エレベータ設備諸元を表すコード

① 予備電源の仕様区分 エレベータの予備電源の仕様の区分を表すコード

予備電源の仕様区分	予備電源仕様コード	説明	事項
自家発管制運転装置有	G	発電機で最寄階自動着床のみ(他の非常用負荷と同時使用不可)。	
自家発管制運転装置有	G2	発電機で継続運転ができるもの(他の非常用負荷と同時使用可能)。	
停電時自動着床装置(ロープ式)	BR	自家発管制運転装置又は停電時自動着床装置が無いものは空白とする。	
停電時自動着床装置(油圧式)	BY		

⑥ 防犯対策の有無等区分 エレベータの防犯対策の有無及び施行の区分を表すコード

防犯対策の有無等区分	防犯対策有無コード	説明	事項
防犯対策有(当初より)	1	管理開始時から防犯対策のされているもの	
防犯対策有(後工事)	2	管理開始後に防犯対策を実施したもの。	
防犯対策無	3	防犯対策が未実施のもの。	

⑬ 安全対策の有無等区分 エレベータの安全対策の有無及び施行の区分を表すコード

安全対策の有無等区分	安全対策有無コード	説明	事項
安全対策有(当初より)	1	管理開始時から安全対策(フェンジャープレート等)のされているもの。	
安全対策有(後工事)	2	管理開始後に安全対策(フェンジャープレート等)を実施したもの。	
安全対策無	3	安全対策(フェンジャープレート等)が未実施のもの。	

⑭ 地震時管制運転装置の有無等区分 エレベータの地震時管制運転装置の有無及び施行の区分を表すコード

地震時管制運転装置の有無等区分	地震時管制運転装置有無コード	説明	事項
地震時管制運転装置有(当初より)	1	管理開始時から地震時管制運転装置が設置されているもの。	
地震時管制運転装置有(後工事)	2	管理開始後に地震時管制運転装置の設置を実施したもの。	
地震時管制運転装置無	3	地震時管制運転装置が設置されていないもの。	

⑮ 地震時間管制運転装置の仕様の区分 エレベータの地震時間管制運転装置の仕様の区分を表すコード

地震時間管制運転装置の仕様の区分	地震時間管制運転装置仕様コード	説明	事項
S波(普通級)	S	地震感知器の仕様	
S波(普通級)+P波	PS	地震感知器の仕様	
S波(精密級)	SS	地震感知器の仕様	
S波(精密級)+P波	PSS	地震感知器の仕様	

⑯ 耐震対策の有無等区分 エレベータの耐震対策の有無及び施行の区分を表すコード

耐震対策の有無等区分	耐震対策有無コード	説明	事項
耐震対策有(当初より)	1	管理開始時から耐震対策(転倒及び脱落防止等)のされているもの。	
耐震対策有(後工事)	2	管理開始後に耐震対策(転倒及び脱落防止等)を実施したもの。	
耐震対策無	3	耐震対策(転倒及び脱落防止等)が未実施のもの。	

エレベータ設備諸元区分コード	エレベータ設備諸元を表すコード
----------------	-----------------

① 視覚障害者対策の有無等区分	エレベーターの視覚障害者対策の有無及び施行の区分を表すコード
-----------------	--------------------------------

視覚障害者対策の有無等区分	視覚障害の有無コード	説明事項	項目
視覚障害者対策有(当初より)	1	管理開始時から視覚障害者対策(点字プレート等)のされているもの。	
視覚障害者対策有(後工事)	2	管理開始後に視覚障害者対策(点字プレート等)を実施したもの。	
視覚障害者対策無	3	視覚障害者対策(点字プレート等)が未実施のもの。	

② 火災時管制運転装置の有無等区分	エレベーターの火災時管制運転装置の有無及び施行の区分を表すコード
-------------------	----------------------------------

火災時管制運転装置の有無等区分	火災管制の有無コード	説明事項	項目
火災時管制運転装置有(当初より)	1	管理開始時から火災時管制運転装置が設置されているもの。	
火災時管制運転装置有(後工事)	2	管理開始後に火災時管制運転装置の設置を実施したもの。	
火災時管制運転装置無	3	火災時管制運転装置が設置されていないもの。	

③ 火災時管制運転装置の有無等区分	エレベーターの火災時管制運転装置の有無及び施行の区分を表すコード
-------------------	----------------------------------

火災時管制運転装置の有無等区分	火災管制の有無コード	説明事項	項目
火災時管制運転装置有(当初より)	1	管理開始時から火災時管制運転装置が設置されているもの。	
火災時管制運転装置有(後工事)	2	管理開始後に火災時管制運転装置の設置を実施したもの。	
火災時管制運転装置無	3	火災時管制運転装置が設置されていないもの。	

エレベータ設備諸元区分コード	エレベータ設備諸元を表すコード
----------------	-----------------

④ 各階停止運転装置の有無等区分	エレベーターの各階停止運転装置の有無及び施行の区分を表すコード
------------------	---------------------------------

各階停止運転装置の有無等区分	各階停止の有無コード	説明事項	項目
各階停止運転装置有(当初より)	1	各階停止運転装置が設置されているもの。	
各階停止運転装置有(後工事)	2	各階停止運転装置が設置されており、運行されていないもの。	
各階停止運転装置無	3	各階停止運転装置が設置されていないもの。	

⑤ 自動通報装置の有無等区分	エレベーターの自動通報装置の有無及び施行の区分を表すコード
----------------	-------------------------------

自動通報装置の有無等区分	自動通報の有無コード	説明事項	項目
自動通報装置有(当初より)	1	管理開始時から自動通報装置が設置されているもの。	
自動通報装置有(後工事)	2	管理開始後に自動通報装置の設置を実施したもの。	
自動通報装置無	3	自動通報装置が未実施のもの。	
自動通報装置無	4	自動通報装置が未実施のもので中央監視室等で常時監視しているもの。	

⑥ 通報先の区分	エレベーターホンの通報先又は自動通報先を表すコード
----------	---------------------------

通報先の区分	通報先の区分コード	説明事項	項目
管理事務所のインターホン	1	インターホン及び自動通報を複数の場所に通報されている場合は、該当コードを全て表示する。(例)管理事務所インターホン、ホールインターホン、中央監視室等のインターホン(図内又は地区内)	
ホール又は廊下のインターホン	2		
連絡員住宅のインターホン	3		
中央監視室等のインターホン(図内又は地区内)	4		
保守会社の監視室(自動通報)	5		

エレベータ設備諸元区分コード	エレベータ設備諸元を表すコード
----------------	-----------------

⑳ 身体障害者用仕様の有無等区分	エレベーターの身体障害者用仕様の有無及び施行の区分を表すコード
------------------	---------------------------------

身体障害者用仕様の有無等区分	身体障害者有無コード	説明	事項
身体障害者用仕様有(当初より)	1	管理開始時から身体障害者用仕様(車椅子仕様)となっているもの。	
身体障害者用仕様有(後工事)	2	管理開始後に身体障害者用仕様(車椅子仕様)を改良工事等で実施したもの。	
身体障害者用仕様無	3	身体障害者用仕様(車椅子仕様)となっていないもの。	

㉑ 群管理の有無及び仕様区分	エレベーターの群管理の有無及び仕様の区分を表すコード
----------------	----------------------------

群管理の有無及び仕様区分	群管理の区分コード	説明	事項
普通群管理方式	N	群管理方式でないものは空白とする。	
高級群管理方式	H		

㉒ 積載重量	エレベーターの積載重量
--------	-------------

積載重量	積載重量	説明	事項
積載重量(kg)	kg	積載重量を整数で表示する。 (例)「1000」	

㉓ 管理開始年月	団地の管理開始年月
----------	-----------

管理開始年月	管理開始年月	説明	事項
管理開始年月	年月	団地の管理開始年月 (例) 昭和62年3月の場合「6203」	

㉔ 停止階等区分	エレベーターの各階における状態を表すコード
----------	-----------------------

停止階等区分	停止階等区分コード	説明	事項
通過階(エレベーターが通過する階床)	Y	(例)8CSの建物型式の1,4,7階 その階から機械室又は緩衝装置の間に1階床でも停止する階がある階をいう。 (例)8CSの建物型式の2,3,5,6階	
通過階で救出口のある階	D	その階から機械室又は緩衝装置の間に1階床でも停止する階がない階をいう。 (例)8CSの建物型式の8階	
不停止階(エレベーターの昇降行程外の階床)	N	当該建物に存在しない階床は空白。	
その他			

㉕ 停止階数	停止階の計
--------	-------

停止階数	停止階数	説明	事項
停止階数	整数	当該エレベーターの停止階の計	

㉖ 通過階数	通過階の計
--------	-------

通過階数	通過階数	説明	事項
通過階数	整数	当該エレベーターの通過階の計	

㉗ 不停止階数	不停止階の計
---------	--------

不停止階数	不停止階数	説明	事項
不停止階数	整数	当該エレベーターの不停止階の計	

エレベータ設備諸元区分コード	エレベータ設備諸元を表すコード
----------------	-----------------

③ オートナウンス装置の有無等区分
エレベータのオートナウンス装置の有無等及び施行の区分を表すコード

オートナウンス装置の有無等区分	オートナウンス有無コード	説明事項	項目
オートナウンス装置有(当初より)	1	管理開始時からオートナウンス装置が設置されているもの。	
オートナウンス装置有(後工事)	2	管理開始後にオートナウンス装置の設置を実施したのもの。	
オートナウンス装置無	3	オートナウンス装置が未設置のもの。	

④ 遠隔点検機能
遠隔点検機能の有無を表すコード

遠隔点検機能の有無等区分	製造者区分コード	説明事項	項目
遠隔点検機能有(当初より)	1	管理開始時から遠隔点検機能が附加されているもの。	
遠隔点検機能有(後工事)	2	管理開始後に遠隔点検機能を付加したものの。	
遠隔点検機能無	3	遠隔点検機能が附加されていないもの。	

別紙 1 (イ)

昇降機保守点検業務仕様書

1 一般事項

1-1 適用

- (1) 本仕様書（以下「仕様書」という。）は、昇降機の保守点検業務に適用する。
- (2) 仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、請負者の責任において履行すべきものとする。

1-2 用語の定義

仕様書において用いる用語の定義は、次による。

- (1) 「監督員」とは、契約書に規定するもので、請負者に通知された総括監督員、副総括監督員、主任監督員及び監督係員を総称している。
- (2) 「現場代理人」とは、契約書に規定するもので、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために監督員との連絡調整を行う請負者側の者をいう。
- (3) 「現場責任者」とは、現場代理人の指揮により保守点検業務を実施するもので、現場における請負者側の責任者をいう。
- (4) 「現場担当者」とは、現場責任者の指揮により保守点検業務を実施するもので、現場における請負者側の担当者をいう。
- (5) 「点検」とは、昇降機の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査し、修繕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。
- (6) 「現地点検」とは、点検のうち現地で実施するものをいう。
- (7) 「遠隔点検」とは、仕様書で定める遠隔点検項目について、電話回線を利用して監視センターで運行状態等の各種信号を検出し、異常の有無を調査・分析することにより、修繕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。
- (8) 「調整」とは、機器の状態を指定された性能及び仕様等に適合するように整えることをいう。
- (9) 「保全業務」とは、昇降機を安全かつ良好な運転状態に保持するために点検及び調整を行う業務をいう。
- (10) 「緊急時対応業務」とは、事故及び故障等が発生した場合に、直ちに、適切な措置を講じる業務をいう。
- (11) 「定期検査業務」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 3 項に規定する検査を行う業務をいう。
- (12) 「監視業務」とは、監視センターにおいて昇降機の運転状況等を常時監視し、故障情報等を受信した場合は、当該建物へ最短で出動できるよう指令し、また、閉じ込め検出時には、かご内乗客からのインターホン呼び出しに応答する業務をいう。
- (13) 「修繕」とは、点検結果等に基づき昇降機の機能の回復又は予防保全のために行う修理又は取替えをいう。
- (14) 「保守点検業務」とは、保全業務、緊急時対応業務、定期検査業務、監視業務、修繕及びこれらに付随する業務を総称している。
- (15) 「監視センター」とは、監視業務及び遠隔点検の実施を行う事務所をいう。

1-3 請負者の負担の範囲

- (1) 保守点検業務の実施に必要な通信費は、請負者の負担とする。
- (2) 点検及び調整に必要な工具、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、請負者の負担とする。
- (3) 清掃に必要な資機材は、請負者の負担とする。

- (4) 修繕に必要な別表1に掲げる部品等は、請負者の負担とする。
- (5) 毎月の保守点検料金の支払に伴う請負者の銀行口座等への振込み手数料は、請負者の負担とする。

1-4 関係法令等の遵守

- (1) 保守点検業務の実施に当たっては、適用を受ける関係法令等を遵守し、保守点検業務の円滑な遂行を図るものとする。
- (2) 請負者は、業務に関して取扱う個人情報については、個人情報の保護に関する法律に基づき漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適正な管理のための必要な措置を講じるものとする。

2 業務の実施

2-1 業務の対象

請負者は、別表2に掲げる昇降機について、保守点検業務を実施するものとする。

2-2 業務条件

- (1) 保全業務、定期検査業務、修繕及びこれらに付随する業務を行う日及び時間は、発注者の通常勤務日における就業時間内とする。ただし、緊急時対応業務、監視業務及びこれらに付随する業務は常時行うものとする。
- (2) 請負者は、現場担当者が業務を実施するために使用する当該機種種の保守技術資料を保有し、監督員の求めに応じ、資料等の提示と具体的な説明を行うものとする。
- (3) 請負者は、独立した品質管理部門を有し、独自の品質確保に必要な措置を行うものとする。

2-3 業務の範囲

(1) 保全業務

イ 請負者は、別表3を標準とした作業項目及び作業周期で実施するほか、昇降機の稼動頻度等の稼動データを考慮した修繕計画書に基づき、計画的に実施するものとする。

ロ 現地点検は、現場責任者と現場担当者の2名以上1組とする。

(2) 緊急時対応業務

請負者は、技術者の派遣及び交換用部品の調達等、24時間出動可能な体制を確立するものとし、故障時等の緊急時には、通報を受けてから速やかに現地に到着させて最善の手段で対処し、可能な限り速やかに復旧措置を講じるよう努めるものとする。また、関係機関等への連絡を速やかに行うものとする。

(3) 定期検査業務

請負者は、別紙様式1の記載に必要な事項の検査を実施するものとする。

(4) 監視業務

請負者は、別表4の項目を監視するものとする。

(5) 修繕

請負者は、別表1を標準とした項目の修繕を行い、必要な交換用部品（当該機種製造者の規格品）、消耗品等を常に保管しておくものとする。また、これらの部品は、保管条件に適した保管場所に合理的に必要な量を保管しておくものとし、監督員は、請負者に交換用部品の在庫状況を確認するため、適宜必要な措置を取らせることができる。

2-4 業務計画書等

- (1) 請負者は、保守点検業務の実施に先立ち、実施日程表（別紙様式2）のほか、実施体制、現場責任者及び現場担当者一覧、定期検査を実施する者が有する資格等必要な事項を監督員に提出し、その承諾を受けるものとする。また、これらに変更が生じた場合は、速やかに監督員に報告するものとする。

- (2) 請負者は、現場責任者、現場担当者の教育記録、主な担当実績（担当機種、経験年数、定期検査を実施する者が有する資格証番号など）を監督員の要求に応じて提示しなければならない。

3 業務現場管理

3-1 現場責任者

- (1) 現場責任者は、現場担当者に現場代理人の指示事項及び作業内容等を伝え、その周知徹底を図るものとする。
- (2) 現場責任者は、原則として昇降機の点検実務経験を15年程度、かつ点検対象同型機の実務経験を5年以上、もしくはそれに相当する知識・技能を有し、さらに現場担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。
- (3) 現場担当者が(2)の要件を満たす場合、現場責任者を兼ねることができる。

3-2 現場担当者

- (1) 現場担当者は、原則として昇降機の点検実務経験を10年程度、かつ点検対象同型機の実務経験を3年以上、もしくはそれに相当する知識・技能を有し、さらにその作業等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ものとする。

3-3 緊急体制等

緊急時の体制等以下について、書面等を監督員に提出し、承諾を受けてから業務を実施するものとする。また、内容に変更が生じた場合は、速やかに監督員の承諾を受けるものとする。

- (1) 故障や事故、地震等の災害発生時の緊急対応時の体制表
- (2) 拠点事務所、監視センター等の所在地
- (3) 交換用部品の保管場所

3-4 居住者への周知徹底、安全対策

- (1) 保全業務、定期検査業務及び修繕の実施に当たっては、事前にその内容、注意事項、期間及び連絡先等を監督員と協議の上、掲示板等に掲示する。なお、掲示した用紙類は、当該業務が完了した後、速やかに取り外し、処分する。
- (2) 保全業務の作業等で、昇降機を運行停止する場合は、各乗場の見やすい箇所に「作業中」等の注意表示物を掲示するものとする。
- (3) 作業の必要に応じ、安全带等の着用の励行、ガードフェンスの設置などを行い、安全確保に努めるものとする。

3-5 名札・腕章の着用

保守点検業務で団地内に立ち入る者は、腕章、名札等身分を明らかにするものを着用するとともに、服装や言動及び行動に十分注意を払うものとする。

3-6 業務用車両

- (1) 団地内に業務用車両を駐車する場所及び方法については、監督員の指示による。
- (2) 請負者は、団地内を運行する業務用車両の運転者に対し、不測の事態に対処できるよう徐行運転を徹底させるものとする。

3-7 出入り禁止箇所

保守点検業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。

4 業務の報告

4-1 保全業務の報告

請負者は、当月分の保全業務を実施した結果を、別紙様式3により翌月5日までに監督員に報告するものとする。

4-2 緊急時対応等業務の報告

請負者は、事故・故障等の処理を行った場合は、速やかに、別紙様式4により監督員に報告するものとする。

4-3 定期検査業務の報告

請負者は、特定行政庁の定める時期に実施した定期検査の結果を、速やかに、別紙様式5により監督員に報告するものとする。

4-4 監視業務の報告

請負者は、当月分の監視業務の履行状況を、別紙様式6により翌月5日までに監督員に報告するものとする。

4-5 修繕等の報告

請負者は、2-3(5)に掲げる修理や取替、調整等を実施した場合は、その内容を別紙様式3により翌月5日までに監督員に報告するものとする。

4-6 保守点検情報の記録と管理

請負者は、次の保守点検情報の記録と管理を行うものとし、監督員の求めに応じ、これを提出するものとする。

- (1) 点検及び調整等における計測値、調整値
- (2) 判定結果及び当該判定の根拠となる値等の資料
- (3) 修繕履歴
- (4) 故障履歴及びその原因と処置内容

4-7 修繕計画書の提出

請負者は、昇降機の稼動頻度、経年劣化等を考慮した修理、取替などが必要な部位の次年度以降の修繕計画と、当該年度において実施した修繕の実績を示した修繕計画書を契約期間が満了するまでに監督員に提出し、その承諾を受けるものとする。

4-8 業務に伴う廃棄物の処理等

業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理は、原則として請負者の負担とし、適正に処理するものとする。

4-9 地震・大雨など天災時における昇降機運行状況の報告

請負者は、現地対応の有無にかかわらず、業務委託を受託している全ての昇降機の運行状況を確認し、監督員に書面(任意様式)にて、報告するものとする。運行状況の報告は、4時間を目安に情報を更新するものとし、緊急を要する場合は、電話での口頭報告でも良いものとする。

別表 1

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（1/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様		
			ロープ式	油圧式	
機 械 室	制御盤、受電盤	バッテリー	○	○	
		リレー	○	○	
		コンデンサー類	○	○	
		電磁接触器接点（リード線含む）	○	○	
		ヒューズ類	○	○	
		半導体、プリント基板	○	○	
		インバータ、コンバータ	○	○	
		抵抗管	○	○	
		整流器	○	○	
		変圧器	○	○	
		定電圧電源装置	○	○	
		配線用遮断器	○	○	
		その他盤構成部品	○	○	
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○	
		各軸受ベアリング	○	○	
		エンコーダ	○	○	
		回転機カーボンブラシ	○	○	
		その他運行機能に関する部品	○	○	
	巻上機	ギヤ類	○		
		綱車	○		
		ベアリング及び軸受類	○		
		シール類	○		
		防振ゴム	○		
		その他運行機能に関する部品	○		
	階床選択機	稼動・固定接触子	○	○	
		移動ケーブル	○	○	
		ギア及びテープ類	○	○	
		マグネットコイル	○	○	
		先行モータ	○	○	
		ベアリング及び軸受け類	○	○	
		その他運行機能に関する部品	○	○	
	電磁ブレーキ	ブレーキシュー（ライニング）	○		
		マグネットコイル	○		
		ブレーキプランジャー・コア・ガイド	○		
		軸・軸受	○		
		ブレーキスイッチ	○		
		ブレーキアーム	○		
	調速機	綱車	○	○	
		ベアリング及び軸受類	○	○	
		プッシュ及びスプリング類	○	○	

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（2/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
機 械 室	調速機	調速機本体	○	○
		スイッチ	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	油圧機器	ポンプ		○
		バルブ		○
		電磁コイル		○
		ユニットOリング		○
		ストレーナ		○
		パッキン		○
		高圧ゴムホース		○
		作動油冷却装置		○
		配管継ぎ手ラバーリング		○
		駆動ベルト		○
か ご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー	○	○
		停電灯装置		
	停電灯装置	停電灯バッテリー	○	○
		停電灯ランプ	○	○
		操作盤		
	操作盤	操作盤スイッチ類	○	○
		操作盤ランプ	○	○
		盤構成部品	○	○
	階床表示	階床表示ランプ	○	○
	かご戸	ドアハンガー・ローラ	○	○
		連結ロープ・チェーン	○	○
		ドアハンガーレール	○	○
		乗場戸との連絡装置	○	○
		ドアシュー	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	戸閉め安全装置 (セイフティシュー)	アーム (レバー)	○	○
		ケーブル	○	○
		スイッチ	○	○
		マグネット	○	○
	光電装置	受光部・投光部	○	○
		ユニット	○	○
	照明	かご内照明ランプ	○	○
		照明器具	○	○
	かご枠	防振ゴム	○	○
	はかり装置	スイッチ	○	○
		はかり装置	○	○
	かご上	戸の開閉装置	ドアモータ・整流子	○
軸受 (ベアリング)			○	○
エンコーダ			○	○
駆動ベルト・チェーン			○	○

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（3/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様		
			ロープ式	油圧式	
かご上	戸の開閉装置	スイッチ	○	○	
		歯車ユニット	○	○	
	かご上機器	ガイドシュー及びガイドローラー	○	○	
		位置検出・着床装置	○	○	
		かご上照明ランプ	○	○	
	釣合いおもり	給油器	○	○	
		ガイドシュー及びガイドローラ	○		
		給油器	○		
		その他運行機能に関する部品	○		
乗場	乗場の戸	ドアハンガー	○	○	
		ドアハンガーレール	○	○	
		連結ロープ・チェーン	○	○	
		ドアインターロックスイッチ	○	○	
		ドアクローザー	○	○	
		かご戸との連結装置	○	○	
		その他運行機能に関する部品	○	○	
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ	○	○	
		押ボタンランプ	○	○	
	階床表示	階床表示ランプ	○	○	
	昇降路・ピット	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング及び軸受類	○	○
			おもり吊り車ベアリング及び軸受類	○	
			綱車	○	○
主ロープ		主ロープ	○	○	
		その他運行機能に関する部品	○	○	
調速機ロープ		調速機ロープ	○	○	
釣合いロープ、鎖		釣合いロープ（鎖）	○		
非常止め装置		非常止め装置	○	○	
		非常止め装置ロープ	○	○	
移動ケーブル		移動ケーブル	○	○	
昇降路・ピット内機器		エンコーダ	○	○	
		リミットスイッチ	○	○	
調速機		軸受ベアリング	○	○	
		調速機・張り車本体	○	○	
		スイッチ	○	○	
テンションプーリ		軸受テンションプーリベアリング	○	○	
		その他運行機能に関する部品	○	○	
プランジャー・シリンダー		グランド部ダストシール		○	
		グランド部パッキン		○	
		そらせ車ベアリング及び軸受類		○	
		ガイドシュー		○	
	給油器		○		

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（4/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
昇降路・ピット	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ	○	○
	返し車	ベアリング及び軸受類	○	○
		綱車	○	
	緩衝器	緩衝器	○	○
付加装置	地震時管制運転装置	地震感知器	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	停電時自動着床装置	バッテリー	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	火災時管制運転装置	盤函体	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	遠隔監視システム装置	盤函体	○	○
		盤構成部品	○	○
		その他遠隔監視システムに必要な部品	○	○
	自動通報装置	盤函体	○	○
盤構成部品及び関連部品		○	○	
その他	その他	付属品	○	○
		消耗品	○	○
		油脂類	○	○

別表2

業務対象一覧表

フジテック(株)

NO	団 地 名	棟番号	号機番号	保証期間	昇降機諸元 (POG) : POG契約、(FM) : FMメンテナンス契約								適用する別表3の種別
					付加装置 (該当するものは○印を記載)								
					遠隔監視装置	地震時管制運転	停電時自動着床	火災時管制運転	防犯カメラ録画装置	遠隔点検機能	遠隔点検機能		
1	大崎市営古川西荒井住宅	A	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
2	大崎市営鳴子温泉住宅	1	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
3	大崎市営鳴子温泉住宅	2	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
4	大崎市営鈴掛住宅	1	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
5	多賀城市営鶴ヶ谷住宅	1	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
6	多賀城市営鶴ヶ谷住宅	2	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
7	多賀城市営鶴ヶ谷住宅	3	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
8	多賀城市営鶴ヶ谷住宅	4	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
9	石巻市営三ツ股第一復興住宅	1	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
10	石巻市営三ツ股第二復興住宅	4	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
11	石巻市営三ツ股第二復興住宅	5	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
12	石巻市営三ツ股第二復興住宅	6	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
13	石巻市営新館復興住宅	1	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
14	石巻市営新館復興住宅	2	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
15	女川町営堀切西住宅	1	1	-	○	○	○	○	○	○	(FM)	(5)	
16	気仙沼市営魚町入沢住宅	駐車場	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
17	塩竈市営清水沢東住宅	1	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
18	塩竈市営清水沢東住宅	2	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
19	塩竈市営清水沢東住宅	3	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	
20	塩竈市営大日向住宅	2	1	-	○	○	○	○		○	(FM)	(5)	

別表 3

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式(機械室なし) 1/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期(月)				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
昇 降 路	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音及び異臭の有無の点検	○				
		3 盤類の過熱の異常の有無の点検				○	
		4 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		5 マイコン及びインバーターユニットの異常の有無の点検				○	
		6 制御機器の制御状態の異常の有無の点検				○	
		7 電磁接触器、継電器及び開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整		○			
		8 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検			○		
		9 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整			○		
		10 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整			○		
		11 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整			○		
		12 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
巻 上 機		1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		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の点検			○		
		5 綱車、そらせ車の回転状態及び軸受けの緩みの点検及び調整		○			
電 磁 プ レ ー キ		1 電磁ブレーキの作動状態の点検	○			○	
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検		○			
		3 ブレーキニングの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整		○			
電 動 機 類		1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 各端子接続部の締付状態の点検及び調整			○		
		5 電動機等の取付状態の点検及び調整			○		
		6 電動機部品の状態の点検及び調整		○			
		7 絶縁及び接地の状態の点検及び調整			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
調 速 機		1 異常音及び異常振動の有無の点検	○				
		2 汚損、さび及び変形の点検	○				
		3 軸受け部の給油状態及び過熱の有無の点検及び調整	○				
		4 可動部の動作状態及び取付部の緩みの点検及び調整		○			
		5 ロープ溝の摩耗の点検			○		
		6 過速スイッチ及びロープキャッチの作動状態の点検及び調整			○		

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 2/4

区分	対象項目	作業項目	作業周期（月）				備考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
昇降路	調速機	7 過速スイッチ及びロープキャッチの作動速度の測定			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	運行状態	1 振動及び騒音の異常の点検及び調整	○				
		2 走行速度等の異常の有無の点検				○	
		3 着床の異常の有無の点検				○	
	かご室	1 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○				
		2 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の点灯及び作動の点検	○				
		3 行き先ボタンの動作状態の点検	○			○	
		4 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○			
		5 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		6 操作スイッチの摩耗の点検	○				
		7 停電灯及び外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検及び調整			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	戸開閉機構	1 敷居溝の点検及び調整		○			
		2 かご戸の開閉状態の点検				○	
		3 乗り場戸の開閉状態の点検				○	
		4 ドアスイッチの動作状態の点検				○	
		5 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検及び調整	○			○	
		6 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整		○			
		7 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検		○			
8 ゲートスイッチの作動状態の点検					○		
9 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整			○				
10 戸開閉装置の作動状態及び摩耗の点検及び調整		○			○		
11 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整				○			
12 連動ロープの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整				○			
13 戸のインターロック機構の作動状態の点検及び調整		○			○		
14 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整			○				
15 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○			
16 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整				○			
17 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整				○			
18 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整		○					
昇降路内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検		○		○		
	2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○			
	3 ガイドレールの変形及び損傷の点検			○			

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 3/4

区分	対象項目	作業項目	作業周期（月）				備考		
			現地			遠隔			
			3	6	12	1			
昇降路	昇降路内	4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検			○				
		5 ガイドシューの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整			○				
		6 かごガイドシュー及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○				
		7 釣合おもりガイドシューの作動状態の点検及び調整			○				
		8 釣合おもりガイドシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整			○				
		9 釣合おもりガイドシュー、レール等の摩耗の計測			○				
		10 張り車の給油状態及び各部の締付状態の点検及び調整		○					
		11 頂部綱車、かご綱車、釣合おもり綱車の取付状態の点検			○				
		12 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整			○				
		13 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整			○				
		14 主ロープの張り具合の点検及び調整			○				
		15 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整	○						
		16 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検			○				
		17 各ロープの摩耗及び破断の計測			○				
		18 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ピンの状態の点検及び調整		○					
		19 非常止装置の取付状態の点検及び調整			○				
		20 非常止装置の作動状態の点検			○				
		21 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整			○				
		22 はかり装置の作動状態の点検及び調整			○				
		23 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整			○				
		24 非常口スイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○					
		25 昇降路周壁の亀裂等の点検			○				
		26 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整		○					
			ピット内	1 ピット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理		○			
				2 ピット床面等からの漏水及び水溜の有無の点検		○			
				3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○			
4 釣合おもりの底部すき間の測定					○				
5 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○								
乗場	乗場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○						
		2 呼びボタンの作動状態の点検	○			○			
		3 三方枠、扉等意匠部品の汚損、発さび及び破損の点検	○						
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○						
その他	遠隔装置	1 遠隔監視盤及び補助盤の点検			○				
		2 遠隔監視システムの発信装置の作動状態の異常の有無の点検				○			
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○						

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 4/4

区分	対象項目	作業項目	作業周期（月）				備考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
その他	地震時管制 運転装置	1 地震感知器及び盤内機器の点検			○		
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整			○		
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整			○		
		5 かが内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検			○		
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	停電時自動着床 装置	1 盤内機器の点検			○		
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○				
		3 バッテリー比重及び電圧の点検			○		
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整			○		
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	火災時管制 運転装置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整			○		
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	防犯カメラ装置	1 カメラレンズカバーの清掃	○				
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング(テープ式のみ)	○				
		3 録画状態の確認	○				
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認	○				
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検			○		
	その他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試運転			○		

別表 遠隔点検

(2) 遠隔点検Ⅱ併用式

区分	対象項目	作業項目番号	遠隔点検内容	遠隔点検要領	備考
機械室又は昇降路	盤類	3	制御盤の温度の異常の有無を点検する。	制御盤内に設置された温度センサーの温度レベルに異常が無いを確認する。	温度センサーの設定温度及び設置位置は製造者の標準仕様とする。
		5, 6	制御状態の異常の有無を点検する。	マイコンの動作状態及び主回路等の接触器がON又はOFF指令後、正常に作動しているか確認する。	マイコン回路等のセルフチェック機構を利用する。
	電磁ブレーキ	1	電磁ブレーキ動作状態の異常の有無を点検する。	走行指令後、正常にブレーキが解放するか、又はかごが走行するか確認する。 停止指令後、一定時間内にブレーキが締結するか、又はかごが停止するか確認する。	モーターの回転パルス、ブレーキ制御リレーの信号等を遠隔確認する。
運行状態		2	走行速度に異常が無い点検する。	走行指令に対し、かご速度に異常が無いを確認する。	
		3	かごの着床状態を点検する。	かごの着床状態が設定範囲を超えていないか確認する。	
かご室		3	行き先ボタンの動作状態を点検する。	行き先ボタンが連続して押されていないか(復帰しない状態でないか)確認する。	
昇降路	戸開閉機構	2, 10	かご戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		3	各階乗場戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		4	各階ドアスイッチの動作状態を点検する。	ドアスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にドアスイッチがONしているか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		5	セフティシューの動作状態の異常の有無を点検する。	セフティシューが作動している状態が継続していること又は作動しないで反転したことを確認する。	
		8	ゲートスイッチの作動状態を点検する。	ゲートスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にゲートスイッチがONしているか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		13	インターロック機構の作動の良否を点検する。	ドアスイッチとゲートスイッチの信号が一致しない場合、又は戸開閉指令から設定時間内にドアスイッチがONしているか確認する。	インターロック機構の作動の良否
昇降路内		1	安全スイッチの動作状態を点検する。	運転中に終点スイッチ又は行過ぎ制限スイッチが異常動作していないか確認する。	
乗場	乗場	2	呼びボタンの動作状態を点検する。	呼びボタンが連続して押されていないか(復帰しない状態でないか)確認する。	
その他	遠隔装置	2	遠隔監視システムの発信装置を点検する。	遠隔制御システムの発信装置に異常が無いを確認する。	

別表4 (監視業務)

監視項目	監視内容	備考
直接通話	閉じ込め検出時に、かご内のインターホンボタン又は非常ボタンを押すことにより、監視センターと通話が可能となる状態	
閉じ込め	昇降機が階間停止又は着床状態でも、戸開きせず乗客がかご内に閉じ込められた状態、又は停電時かご内のインターホンボタン若しくは非常ボタンを押した状態	
起動不能	昇降機は運転可能な状態にあるが、正常な運転を10分間程度経過しても行わない状態	
安全装置動作	安全装置などの動作により、一定時間昇降機が起動できない状態	

別紙様式 1 (建築基準法 12 条関係)

特定行政庁の指定する

定期検査報告書

定期検査報告概要書

定期検査結果表

関係写真等

昇降機保守管理業務実施日程表

宮城県住宅供給公社

年 月 日

理事長殿

保守管理業務請負者

住所

氏名

業務の名称

契約年月日 年 月 日

履行期間 年 月 日から 年 月 日まで

団地名	棟番号	号機 番号	月		月		月		月		月		備考
			10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	

(注) 1 日程は、棒線で記入し、日付を明示する。
 2 定期検査については、特記する。

昇降機保全業務報告書（ 月分）

宮城県住宅供給公社

理事長 殿

別紙のとおり 月分の保全業務を完了しましたので、
報告します。

年 月 日

保守管理業務請負者

氏名

印

別紙 昇降機保全業務報告書

団地 枚

団地 枚

団地 枚

団地 枚

団地 枚

別紙様式3 別紙

(6) 遠隔点検II併用式(機械室なし)

昇降機保全業務報告書 (月)					請負者名					
					管理番号					
団地名					監督員	印				
点検年月日	年 月 日				現場責任者	印				
現場等	項目	号機番号			現場等	項目				
昇降路	1. 盤類	1. 変形・損傷・錆・腐食等			昇降路	8. 戸開閉機構	1. 敷居溝の状態			
		2. 異常音・過熱・異臭等				2. 戸安全装置の作動状態(遠隔+実施)				
		3. 制御盤の温度の異常の有無(遠隔)				3. セーフティシューの状態・給油等				
		4. 計器・表示灯類の状態				4. ケーブル・コード類の損傷等				
		5. マイン及び制御状態の異常の有無(遠隔)				5. ゲートドアスイッチの状態(遠隔+実施)				
		6. 接触器・継電器・開閉器類の状態				6. かご戸・乗場戸開閉状態(遠隔)				
		7. 階床選択機の作動状態				7. 戸開閉装置の作動状態(遠隔+実施)				
		8. 機器部品類の摩耗・劣化等				8. 戸のレールの損耗・錆・給油等				
		9. 各端子接続部分の状態				9. 連動チェーン又はロープの状態				
		10. 盤の取付状態				10. 戸のインターロック機構(遠隔+実施)の状態				
		11. 電圧・絶縁・接地等				11. ドアシューの取付状態・摩耗等				
		12. その他制御機器類の状態				12. 戸開閉装置の潤滑油・部品等				
		13. その他の運行機能の作動状態				13. 戸開閉装置動作時間の測定				
	2. 巻上機	1. 汚損・変形・油漏れ等				昇降路内	1. 終点スイッチ等の状態(遠隔+実施)			
		2. 異常音・異臭・異常振動等			2. 各スイッチの接点状態等					
		3. 軸受け部の状態・給油等			3. ガイドレールの錆・取付状態					
		4. 綱車(巻胴) 溝変形・摩耗等			4. ガイドシューの損耗・劣化・給油等					
		5. 綱車・そらせ車の回転状態等			5. 釣合おもりガイドシューの状態					
		6. ギヤオイルの量・劣化等			6. そらせ車・張り車・綱車の給油等					
		7. ギヤ類の摩耗・歯当たり			7. 制御ケーブル等の作動状態					
	3. ブレーキ	1. 電磁ブレーキ作動状態(遠隔+実施)			昇降路内		8. 主ロープ・調速機ロープ等の状態			
		2. 電磁ブレーキの摩耗等					9. 非常止装置・はかり装置の状態			
		3. ブレーキライニング摩耗等					10. 非常解錠装置・非常口スイッチ等の状態			
	4. 電動機	1. 汚損・変形・油漏れ等					昇降路内	11. 昇降路壁の亀裂等の確認		
		2. 異常音・異臭・異常振動等						12. その他の運行機能の作動状態		
		3. 軸受け部の過熱・給油				10. レット内		1. 床面清掃・油処理等の実施・漏水の有無等		
		4. 各端子接続部分の状態						2. 緩衝器の状態		
		5. 機器取付状態						3. 釣合おもりの底部の隙間の測定		
6. 電動機部品の状態				4. その他の運行機能の作動状態						
7. 絶縁・接地等				乗場		1. 押しボタンの状態(遠隔+実施)				
8. その他の運行機能の作動状態						2. 表示灯の状態				
5. 調速機	1. 異常音・振動・汚損・錆・変形等					乗場		3. 三方枠・扉等の汚損・破損・発錆等		
	2. 軸受け部の状態・給油等				4. その他の運行機能の作動状態					
	3. 可動部の動作・取付の状態			12. 非常用	1. かご呼び戻し装置の状態					
	4. ロープ溝の変形・摩耗等				2. 非常運転(一次・二次)の作動状態					
	5. 過速スイッチ等作動状態・速度の測定			非常用専用	3. 非常標識及び表示灯の状態					
	6. その他の運行機能の作動状態				4. 予備電源の状態					
6. 運行状態	1. 振動・騒音等			その他	1. 自動通報装置					
	2. 走行速度(遠隔)				2. 地震時管制運転装置					
	3. 停止着床状態(遠隔)				3. 停電時自動着床装置					
7. かご	1. 汚損・変形・錆・腐食・破損等				その他	4. 火災時管制運転装置				
	2. 各表示灯・照明・換気等					5. 防犯カメラ装置				
	3. 押しボタンの状態(遠隔+実施)					6. 遠隔監視システム(遠隔+実施)				
	4. 救出口・トランクルームの状態					7. 非常用電源による運転				
	5. 停電灯・外部連絡装置の状態					8. その他の運行機能・運転状態				
	6. 操作スイッチの状態									
	7. その他の運行機能の作動状態									

(備考欄) ※調整、修理、取替等を実施した場合は、号機ごとにその詳細を記入する。

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)印、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「/」を記入する。例) 部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「E」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

別紙様式 4

事 故 等 報 告 書				
				年 月 日
宮城県住宅供給公社		保守管理業務請負者		
理事長	殿	氏名		印
		連絡先		
事故等の件名				
昇降機等の概要	団地名・号棟	団地	号棟	号機
	所在地			
	定期検査	前回	年月日	定期点検
		前回	年月日	
事故等発生日時	平成	年	月	日() 時 分
通報受付日時	平成	年	月	日() 時 分
事故等関係者 (住所・氏名・年齢等)	人 (大人 人) 人 (小人 人)		氏名	年齢・性別
事故等の状況及び応急措置等	事故等の状況 (人身事故、損傷の有無及び状況、応急措置等)			
事故等の原因				
事故防止策				
到着時間	時	分	救出時間	時 分
復旧(見込)時間	月	日	時 分	停止時間
時間 分				
(備考)				

(注意)個人情報が含まれるため、取扱いには十分注意すること。

昇降機定期検査業務報告書
(年度)

宮城県住宅供給公社

理事長 殿

別紙のとおり 年度の定期検査業務を完了しましたので、
報告します。

年 月 日

保守管理業務請負者

氏名

印

別紙

定期検査報告書 (正・副)

定期検査報告概要書 (")

定期検査結果表 (")

関係写真等 (")

※様式は特定行政庁の指定するものとする。

昇降機監視業務報告書（ 月分）

宮城県住宅供給公社

理事長 殿

別紙のとおり 月分の監視業務を完了しましたので、
報告します。

年 月 日
保守管理業務請負者

氏名 印

別紙 昇降機監視業務報告書

団地 枚

団地 枚

団地 枚

団地 枚

団地 枚

昇降機監視業務報告明細書（ 月）

請負者 _____

団地名	号機	月日時分	内容	処置	受付者印

注：自動通報にて受信したものを記載すること。

参考様式

修繕計画書（昇降機）（1/2）

（ 年度）

回地名	号棟	号機	区分	修理の対象	修理・取替項目	取替周期	過去の修繕実績	修繕計画	備考
			機械室	制御盤、受電盤					
				電動機					
				巻上機					
				階床選択機					
				電磁ブレーキ					
				調速機					
				油圧機器					
			かご	外部への連絡装置					
				停電灯装置					
				操作盤					
				階床表示					
				かご戸					
				戸閉め安全装置 (セイフティシュー)					
				光電装置					
				照明					
				かご枠					

修繕計画書（昇降機）（2/2）

（年度）

団地名	号棟	号機	区分	修理の対象	修理・取替項目	取替周期	過去の修繕実績	修繕計画	備考
			かご	はかり装置					
			かご上	戸の開閉装置					
				かご上機器					
				釣合いおもり					
			乗場	乗場の戸					
				乗場ボタン					
				階床表示					
			昇降路・ピット	かご・おもり吊り車					
				主ロープ					
				調速機ロープ					
				釣合いロープ、鎖					
				非常止め装置					
				移動ケーブル					
				昇降路・ピット内機器					
				調速機					
				テンションプーリ					
				プランジャー・シリンダー					
				かご下機器					
				返し車					
				緩衝器					
			その他	地震時管制運転装置					
				停電時自動着床装置					
				火災時管制運転装置					
				遠隔監視システム装置					
				自動通報装置					
				その他					