

北海道営住宅エレベーター保守業務実施要領

この要領は、道営住宅に設置された昇降機設備の機能を十分に発揮し、常に安全かつ良好な状態を保つため、「建築基準法（昭和25年法律第201号）」及びこれに基づく地方条例並びに「昇降機の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法並びに結果の判定基準並びに検査結果表を定める件（平成20年国土交通省告示第283号）」、「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月19日）」に基づき、点検及び保守（フルメンテナンス）の業務について定めるものである。

1 業務仕様

（１）本要領に記載されていない事項は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「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。

（２）著作権その他

著作権、特許権その他第三者の権利の対象となっている点検方法等の使用に関しては、その費用負担及び使用交渉の一切を受託者が行う。

2 点検及び保守

（１）保守点検業務及び定期点検

共通仕様書に基づき、点検を行うものとし、機器等の異状、故障が認められた場合は必要に応じ、給油、調整、修理及び付属部品の取り替えを行うものとする。

①保守点検

エレベーター１台につき１月に１回以上の現地での人的点検

②定期点検（建築基準法第１２条第４項）

年１回、９月～１１月に現地での人的点検

（２）遠隔監視機能による監視

次の監視項目について機器を常時監視し、異状等が認められた場合は、直ちに前号同様の措置を取るものとする。

（監視項目）

①閉じ込め故障 ②起動不能 ③安全装置動作

④電源異状 ⑤走行異状 ⑥ドア開閉異状

（３）直接通話

エレベーターかご内と受託者との間で直接通話できるよう措置を実施すること。

（４）道の請求等による点検等

機器に異状が認められた場合等において、道の請求等があった場合は、速やかに前１号同様の措置を取るものとする。

3 エレベーター停止時の復旧

異状又は故障によりエレベーターが停止した場合は、速やかに運転を再開させるよう努めること。

4 保守使用部品等

保守に伴う交換部品等は、全て当該エレベーター製造メーカー純正部品または指定部品とする。

5 点検実施の通知

点検等を実施しようとするときは、あらかじめ業務担当員及び道営住宅管理人に通知すること。

6 点検の実施時間帯

使用者のエレベーター利用に支障が少ない時間帯に作業を実施すること。

7 点検結果の報告等

(1) 保守点検等関係

保守点検を実施した場合は、速やかに様式1「昇降機保守点検報告書」を業務担当員に提出するものとする。

(2) 定期点検関係

点検後、以下関係規則等に定める様式により報告するものとする。

①建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）

②昇降機の定期検査報告における検査及び定期点検における点検の項目、事項、方法並びに結果の判定基準並びに検査結果表を定める件（平成20年国土交通省告示第283号）

(3) 遠隔監視機能関係

点検後、任意様式により点検結果について報告するものとする。

(4) 緊急保守点検報告書

受託者様式で作成し、速やかに報告書を業務担当員に提出するものとする。

(5) 保守履歴表及び次年度整備計画表の提出

契約完了時において、当該契約期間において行った機器の給油、調整、修理及び部品等の交換等の事項について任意様式により報告を行うものとする。

また、契約完了までに本契約の保守点検状況から次期契約期間（一年間）に必要性が予想される整備について報告を行うものとする。

8 業務処理責任者及び業務担当技術者

(1) 本業務の実施に先立ち、業務処理責任者及び業務担当技術者を選任し、次の事項について書面をもって提出する。なお、業務処理責任者及び業務担当技術者に変更があった場合も同様とする。

①氏名 ②生年月日 ③経歴書 ④業務に関する資格者証(写)

⑤受注者との雇用関係を証明する書類

(2) 業務処理責任者は、昇降機検査資格者を配置する。

(3) 業務担当技術者は、昇降機検査資格者又は当該業務の実務経験10年以上の者を配置する。

9 遠隔点検装置設置、遠隔監視及び直接通話に関する費用

遠隔点検装置、遠隔監視装置並びに電話装置の設置に要する費用及び電話の基本料金及び通話料は、受託者の負担とする。

10 安全への配慮等

エレベーター等の点検を実施するときは、作業上の保安に関し十分留意するとともに、利用者に迷惑を及ぼさないよう配慮すること。

11 引継等

(1) 委託者が翌年度の業務を別業者（以下「新受託者」という。）に発注し、本年度内に引継を設定した場合、受託者は協力するものとする。

(2) 前項の引継において、質疑等は、軽微な事項を除き業務担当員を経由し、文書にて行うものとする。

(3) 引継はこの業務に含まれるものとする。