

仕 様 書

京都市住宅供給公社住宅管理部維持工事課
(電話 223-2126)

件 名	京都市下鳥羽他 7 市営住宅エレベーター設備点検、保守及び監視業務委託
契約期間	令和 8 年 4 月 1 日 ～ 令和 9 年 3 月 3 1 日
契約条件	別紙京都市下鳥羽他 7 市営住宅エレベーター設備点検、保守及び監視業務委託仕様書のとおり

注 本仕様について不明な点がある場合は、総務課の指示に従ってください。

京都市下鳥羽他 7 市営住宅エレベーター設備点検、保守及び監視業務委託仕様書

☐ 履行期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 3 1 日まで

☐ 仕様書リスト

- ・点検、保守及び監視業務委託仕様書
- ・点検及び保守仕様書
- ・監視仕様書
- ・令和 8 年度の主な修繕内容
- ・委託住宅一覧
- ・保守点検設備一覧
- ・様式 1 業務責任者・業務担当者通知書
- ・様式 2 業務作業従事者名簿
- ・様式 3 経歴書
- ・業務委託料請求予定表
- ・エレベーター台帳

<京都市住宅供給公社>

【点検、保守及び監視業務委託仕様書】

本件業務は、京都市の市営住宅に係る維持管理のため、エレベーターの定期点検、法定検査等、保守管理業務等を行うものである。

1 基本事項

- (1) 常に善良な管理者の注意をもって市営住宅に設置されたエレベーター設備の点検、修理、保守、監視を行うこと。
また、エレベーター設備の状況を受注者の情報センターにて電話回線等により常時監視し、緊急事態発生時に即応できることとし、別に定めがある場合を除き、以下に規定する事項を受注者の責任において行うものとする。
- (2) 指定管理者制度が導入された市営住宅は維持管理の効率化及び入居者への更なるサービス向上を目的としているが、その主旨を理解し本件すべての業務に対しより一層の維持管理の効率化及び入居者への更なるサービス向上に努めていくこと。
- (3) 電話回線等を利用した遠隔監視システムは、受注者の費用負担にて別途装置等を設置することとする。なお、これに伴う維持管理費及び通信費は、受注者の負担とする。
- (4) すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の順番とする。
 - ア 契約書
 - イ 本仕様書（点検、保守及び監視業務委託仕様書）
 - ウ 監視仕様書
 - エ 点検及び保守仕様書

2 用語の定義

- (1) 「公社担当者」とは、公社保全業務担当者をいい、保全業務の監督を行うことを理事長が指定した者をいう。
- (2) 「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために公社担当者との連絡調整を行う者で、業務全体の受注者側の責任者をいう。
- (3) 「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施する者をいう。
- (4) 「業務作業従事者」とは、業務担当者の指揮により業務を実施する者をいう。
- (5) 「保守」とは、エレベーターの清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。
- (6) 「点検」とは、エレベーターの損傷、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どうかの判断を行うことをいう。以下、本件業務の一部において遠隔監視又は遠隔点検を行う場合にあっては、遠隔監視又は遠隔点検を含む。
- (7) 「フルメンテナンス契約」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えや修理等を行う契約方式をいう。
- (8) 「遠隔監視」とは、受注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異常・不具合の有無を監視することをいう。
- (9) 「遠隔点検」とは、マイコン制御方式のエレベーターにおいて、受注者の監視センター等が通信回線を利用して行う点検をいう。
- (10) 「法定検査等」とは、建築基準法第 12 条第 3 項に基づき行われる検査及び同法第 12 条第 4 項に基づき行われる点検をいい、一級建築士若しくは二級建築士又は昇降機等検査員資格者に行わせ

ることをいう。

(11) 「公社担当者の承諾」とは、受注者が公社担当者に対し書面で申し出た事項について、公社担当者が書面又は口頭にて了解することをいう。

(12) 「災害」とは、暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、地震、噴火、地滑り又は大規模な火事をいう。

3 委託市営住宅

別表「委託住宅一覧」による。

4 委託業務の範囲

(1) 委託市営住宅に設置のエレベーター設備の点検、記録、保守、法定検査等、原因の如何にかかわらず緊急事態発生時の救出・対応及びその報告他の業務を行う。また、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繕等を行うこと。(フルメンテナンス契約)

(2) 委託契約期間においては、受注者の情報センターにて常時（365 日 24 時間）遠隔監視、常時（365 日 24 時間）直接通話及び定期自動遠隔点検を行う。

委託期間開始時には、受注者においてそれらを行うために必要な諸工事を速やかに行い、委託期間終了後は、受注者において速やかに撤去し、原状回復すること。

遠隔監視、直接通話及び遠隔点検を行うために現地に設置する機器類は、当該エレベーター設備の製造者により既存設備に悪影響を与えないことが確認できたもののみとし、設置作業の際にも、既存の建物及び設備や入居者の生活に悪影響を与えないように行うこと。また、本件業務以外の目的のための設備の構築や機器の設置は禁止する。

また、公社担当者から監視システム受信装置等の資料提出や現地視察を求められたときは、これに協力すること。

常時遠隔監視、常時直接通話及び定期自動遠隔点検の業務は、原則として本件業務開始の 4 月 1 日以降より実施とするが、業務開始時に機器の新規設置が必要な場合には、4 月 10 日までに開始するものとし、この開始時期に間に合うように機器設置等の必要な工事を完了させること。

ただし、この常時遠隔監視、常時直接通話及び定期自動遠隔点検業務を開始するまでの期間については、仮設で簡易な遠隔監視及び直接通話可能なシステムを設置することや、臨時で受注者の従業員を現地に配置して運転、監視体制を構築するなどの代替措置を講じることとし、業務がまったく行われない期間が発生しないようにすること。なお、その内容については、事前に計画書を公社担当者に提出し、承諾を受けて実施するものとし、その代替措置に係る費用については、すべて受注者の負担とする。

5 業務管理

受注者は、業務責任者、業務担当者、業務作業従事者を定め公社に通知すること。また、業務責任者、業務担当者、業務作業従事者を変更した場合も同様とする。

(1) 業務責任者

自社保員で、建築基準法に定める昇降機等検査員資格を有し、かつ資格取得後 3 年以上の実務経験を有する者を、本契約のみ（本市の市営住宅エレベーター設備点検、保守及び監視業務委託との兼任は認めない）の業務に従事する業務責任者として 1 名配置すること。

業務責任者は、業務全体を把握し、公社や現地への連絡調整、業務担当者への作業指示や指導、作業の工程管理など業務の総合的な管理監督を行う。

(2) 業務担当者

自社社員で、建築基準法に定める昇降機等検査員資格を有する者を、本契約のみ（本市の市営住宅エレベーター設備点検、保守及び監視業務委託との兼任は認めない）の業務に従事する業務担当者として必要人数配置すること。ただし、前項（1）の業務責任者との兼任は認めない。

なお、業務担当者は業務作業従事者を兼ねることができる。

業務担当者は、各業務及び各団地ごとにその業務内容を把握し、現場で点検作業や保守作業、緊急対応等を行うとともに、業務作業従事者への作業指示や指導を行い、現場での各作業の管理監督を行う。

(3) 業務作業従事者

本件業務において、業務作業従事者を必要人数配置すること。

業務作業従事者は、各業務及び各団地ごとにその業務内容を把握し、業務担当者の指示のもと、現場で点検作業や保守作業、緊急対応等を行う。

業務作業従事者は、本件業務に係るエレベーター設備の構造及び仕様を熟知する受注者の正社員とする。

(4) 点検及び保守

受注者は、対象設備を常に正常な状態に保つよう、別紙「点検及び保守仕様書」に示す定期点検、調整及び修理等を行うこと。また、当該エレベーターの過去の整備及び部品交換等の履歴も考慮した整備及び部品交換等を行うなど、使用年数や劣化度に基づく計画的な予防保全を実施すること。

なお、過去の改修履歴等は、受注者において点検や調査を行うなどにより、判断すること。

修理や保守により整備や部品交換を行う際に使用する部品類は、すべて当該エレベーター製造者の指定部品又は推奨部品とし、製造者以外の者による同等品や互換品などの当該エレベーター製造者が取付を許可していない部品の使用は認めない。また、その部品調達を受注者自ら行うこと。

「点検及び保守仕様書」に示す現地での定期点検、調整の回数は、1か月に1回以上とする。

また、法定検査等を5月31日までにを行い、建築基準法若しくは国土交通大臣が定める様式による報告書を公社に提出すること。ただし、4月1日時点で無料保守点検期間中のものについては、その期間終了後から2か月以内に行うものとする。なお、この点検を実施した月は、この点検と「点検及び保守仕様書」に示す現地での定期点検を兼ねることができる。

(5) 緊急対応及び直通通話

ア 受注者は、4月10日までに、対象設備かご内に、当該エレベーターの通報用管理番号を明示すること。ただし、前年度と変更のない場合など、前年度の明示が流用できるものについては、現状のものを使用して良い。

イ 受注者は、対象設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と受注者の専門作業員（受注者の受信場所に365日24時間常駐している受注者の職員。）と直接通話可能な設備及び体制を構築すること。

ウ 受注者は、緊急事態に即応するため、必要な措置を講ずることのできる自社の技術者を現地に概ね30分以内に到着させる体制を365日24時間維持すること。

エ 保守点検時に、緊急を要する設備の異常を発見した時は、必要な処置を講じたうえで、速やかに公社担当者へ報告すること。

オ 遠隔監視や通報により、異常等の情報を受信した時（災害を除く）は、自社の技術者を直ちに現地へ派遣し、24時間以内にエレベーターを再稼働出来る状態まで復旧させ速やかに公社担当者に報告すること。また、異常を認知した日の翌日までに、異常発生の日時、異常情報の発信者、

異常の内容、処置方法と現在の状況など必要な内容を記載した報告書を公社へFAX等で報告すること。

カ 夜間・休日など、公社へ通常の方法による連絡ができない場合の緊急連絡先については、受注者に対して別途提示する。また、受注者においても、通常ルートで連絡がとりにくい場合が想定されるときは、公社に緊急連絡先を提出すること。

(6) 遠隔監視及び遠隔点検

受注者は、対象設備を常に正常な状態に保つよう、遠隔監視機能により別紙「監視仕様書」に示す運転状況を365日24時間常時監視し、異常が発生した場合には、自動的に受注者の受信設備へ通報されるものとする。また、自動で運行データの収集、記録及び分析を行い、対象設備の異常や故障の早期発見と保守による早期対応に努めること。

また、対象設備のうち、遠隔点検を実施するエレベーター設備（別紙「保守点検設備一覧」の備考欄に「点」と記載もの）については、遠隔点検を1箇月に1回以上実施して、その結果を公社に毎月報告するとともに、異常や故障を発見した場合には、早急に復旧のための必要な処置を講ずること。

受注者が設置する常時遠隔監視のための設備は、受注者の技術者若しくは連絡要員が常時待機する専用施設（情報センター）に設置するものとし、受注者の社員の個人住宅等は認めない。

6 災害等への対応

（情報センター）

本市及びその近辺で災害が発生した場合に備え、受注者が設ける情報センターは複数箇所（2か所以上）とし、その設置場所は関西地方（京都府、大阪府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県）とそれ以外の都道府県にそれぞれ1か所以上として、そのうちの1か所の情報センターが機能不全となった場合においても、他の情報センターがその機能を補完し、通常の業務が行える体制とすること。

（交換部品の調達）

エレベーター製造工場若しくはエレベーター部品の倉庫より、速やかに交換部品の供給が出来ること。

（支援営業所）

本市及びその近辺で災害が発生し京都府の営業所が機能不全となった場合においても、京都府以外の関西地方（大阪府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県）の支援営業所（昇降機等検査員資格を有する者5名以上の営業所）より緊急対応の支援を行うこと。

7 業務関係図書

次に挙げる図書は、期限までに公社へ提出し承諾を得ること。

なお、各図書には表紙を添付し、報告書関係には総括表を添付すること。また、公社に提出する業務関係図書の様式は、事前に公社担当者の承諾を得ること。

(1) 業務計画書

業務の実施に先立ち、次に記載する事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、4月16日（「京都市の休日を定める条例」に定める京都市の休日の場合においては、その前営業日まで。以下、報告書の提出期限等についても同じ。）までに提出し、公社担当者の承諾を得ること。

ア 実施体制、連絡表、緊急体制表、

イ 業務責任者・業務担当者通知書（別紙様式）及び経歴書（別紙様式）

ウ 業務作業従事者名簿（別紙様式）及び資格者証等の写し

- エ 予定工程表
- オ 契約代金内訳書
- カ 業務委託料請求予定表

(2) 整備・交換計画書

委託契約期間に行う特別の整備及び交換の計画を立て、5月21日までに計画書を提出すること。

令和9年度に行う特別の整備及び交換の計画を立て、9月30日までに主な修繕内容一覧表を提出すること。

(3) エレベーター台帳

エレベーター各機に対応したエレベーター台帳を作成し、5月21日までに提出すること。ただし、新設工事や改修工事に伴う無償保証期間のエレベーターについては、その期間終了後から1か月以内に提出すること。

(4) 法定検査等報告書

建築基準法に定める点検の結果を、同法若しくは国土交通大臣が定める様式にて作成し、法定検査等終了後速やかに提出すること。ただし指定管理制度の市営住宅の報告書については、写しを含み2部提出すること。

(5) 業務報告書

ア 「点検及び保守仕様書」及び「監視仕様書」に示す報告書は、実施日の翌月の20日までに管理代行制度の市営住宅と指定管理者制度の市営住宅毎にまとめ同時に提出すること。また、3月分は遠隔監視業務終了後速やかに提出すること。

イ 緊急で出動した場合は、その都度速やかに公社に連絡し、翌日までにFAX等で報告書を提出すること。

(6) その他

遠隔監視業務が機能するまでの期間に行う代替の遠隔監視システム又は臨時の監視体制計画書は遅滞なく提出すること。

8 受注者負担

本件業務には、消耗品（通常の使用による摩耗、経年劣化により補完、交換が必要な部品、油脂類等）、作業等に必要な工具類など本仕様書等に記載の業務の実施に必要なもの的一切を含むものとする（フルメンテナンス契約）。なお、本件業務中に【令和8年度の主な修繕内容】に記載のある項目は含むものとする。

ただし、以下の作業については別途とし、本件業務からは除く。

- ア かご床タイルの取替え（ただし、軽微な補修は本件業務に含む）
- イ 昇降路周壁の保守
- ウ 各階乗場三方枠の取替え及び塗装（ただし、調整、補修、手入れは本件業務に含む）
- エ 各階乗場敷居及びかご敷居の取替え（ただし、調整、補修、手入れは本件業務に含む）
- オ その他設備の機能や使用に支障のない意匠関係の劣化改修
- カ 使用者の故意、過失などによる大がかりな故障修理
- キ 災害による故障修理

その他、本仕様書に掲げる業務以外の業務の必要が生じた場合は別途契約する。

9 監視装置等の帰属

次のものは受注者に帰属するものとする。

- (1) 情報センターに設置される遠隔監視及び遠隔点検の受信に必要な装置類
- (2) 同装置に接続する通信回線の加入権等

1 0 業務委託料の部分払

- (1) 部分払の回数は、11 回以内とする。
- (2) 部分払請求を予定する場合は、請求月、金額等を記載した業務委託料請求予定表を事前に公社担当者に提出すること。なお、部分払において受注者が請求できる金額は、請求月の末日時点で履行が完了した業務内容に基づき公社が算定した額以下とする。

1 1 契約の解除等

本件業務の実施に際し、受注者が本仕様書の記載事項に従わないとき、公社担当者等の指示（仕様書を著しく逸脱する指示は除く）に従わない時、提出書類・業務の報告等で虚偽の申告を行った場合等は、公社は業務の全部または一部について、一方的に中止を命令することができる。さらに、公社は当該月の受託金額の支払を一時停止し、その後、以降の契約解除を行うことができる。

1 2 受注者の責による契約の解除

現在の受注者が契約の解除を申し出る場合、文書で行い、公社は申し出の日より 3 か月後程度を目途として次の新たな受注者を決める。

従って、現在の受注者は次の新たな受注者の業務開始日まではいかなる理由、損失があろうとも業務を誠実に行わなければならない。

1 3 契約解除等の場合の賠償

契約の解除等により受注者に生じる損害について、公社はその損害を一切賠償しない。

1 4 一括再委託の禁止

本件業務の受注者は、本件業務の全部又は主たる部分を一括して他の者に再委託することは出来ない。万一、受注者がこの内容に違反した場合には、本件業務を直ちに打消すものとする。

1 5 部分再委託について

受注者は、本仕様書に特記したもの（受注者の正社員や自社の技術者によるものと記載された業務等）については、再委託することはできない。ただし、受注者が委託者の了解を得て本件業務の一部を再委託した場合、受注者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 再委託した第三者の名称、その他委託者が報告を求めた事項を再委託した業務の開始前に委託者又は委託者が委託した管理者へ報告すること。ただし、緊急時の業務等、受注者が事前に報告することが困難なときは、業務後、速やかに報告をすれば足りるものとする。
- (2) 再委託した本件業務について、委託者に対して責任を負うこと。特に、再委託した第三者においても適切な対応がなされるよう、再委託契約においても各条の趣旨を踏まえた規程をおくこと。
- (3) 業務の全ての範囲について、実質的に関与すること。

1 6 業務の引き継ぎ

本件業務の今年度の受注者が、前年度と異なる場合は、業務開始日前までに、前年度受注者より十分な業務の引き継ぎを受け、事前に業務内容等の把握を行うこと。

また、翌年度の受注者が異なる場合は、今年度の受注者は、翌年度の新たな受注者への業務の引き

継ぎを誠実に行うこと。

1.7 個人情報の取扱い

- (1) 受注者は、委託業務を履行するうえで知り得た個人情報及び秘密をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。また、委託業務が完了した後又はこの契約が解除された後においても、同様とする。
- (2) 受注者は、委託業務を履行するうえで知り得た個人情報及び秘密の漏洩等の事故が発生した場合は、直ちに発注者に報告し、発注者の指示に従わなければならない。また、委託業務が完了した後又はこの契約が解除された後においても、同様とする。
- (3) 委託業務を履行するうえで知り得た個人情報及び秘密の漏洩等の事故が発生した場合、発注者は受注者に対し損害賠償請求することができる。

1.8 酒気帯び確認について

作業や運転を行う者及び作業や運転を終了した者に対し、酒気帯びの有無について、当該運転手の状態を目視等で確認するほか、アルコール検知器を用いて確認するとともに、酒気帯びの有無の確認内容を記録し保存すること。

なお、記録の提出を求めた際は速やかに提出すること。

1.9 その他

- (1) 受注者は、公社又は京都市が行う業務又は工事等に協力すること。
- (2) 委託業務の遂行に当たっては、公社担当者、現地公社職員（管理人等）、当該住宅の自治会役員、別途契約の工事や点検保守業者などの関係者と綿密な打合わせのうえ行うこと。
- (3) 受注者は、保守点検等の作業を現地で行う際には、事前に作業日程表を公社担当者に提出し、承諾を得ること。また、入居者に対する周知ビラを作成し、作業実施の概ね1週間前には、現地への掲示を行うこと。なお、部品交換などでエレベーターを長時間停止させる作業を行うときは、事前に公社担当者にそのスケジュール等を連絡するものとし、その際、公社担当者が受注者に各住戸への個別周知を指示した場合には、その作業専用の周知ビラを事前に作成し、概ね1か月前には管理事務所と各住戸の玄関ポストへの配布を行うこと。
- (4) 受注者は、故障等による設備の重大な不具合が生じた場合や、点検作業中の応急対応などにより大がかりな現地作業を行う場合などには、早急に入居者に対する周知ビラを作成し、現地への掲示や各住戸の玄関ポストへの配布など公社担当者の指示する方法により、入居者に周知すること。なお、周知方法については、各事象、各団地ごとに異なるため、事前に公社担当者と十分に打合せを行うこと。

また、現地での緊急修繕等の作業中は業務担当者もしくは業務作業従事者が現地で待機するものとし、他の現場の点検、修繕作業のために緊急修繕中の現地を離れることは認めない。

- (5) 受注者は、公社が別途契約を行っている修繕工事業者や建築設備等の点検保守業者の作業に協力するものとし、これら業者の作業においてエレベーターの操作等が必要となった場合には、公社担当者の指示により現地に業務担当者若しくは業務作業従事者を派遣すること。

特に、建築設備の保守点検業者が年2回行う消防設備の法定点検と年1回行う電気設備の停電点検の際には、エレベーターの火災管制や停電管制機能が動作する可能性があるため、公社担当者が指示した場合には、業務担当者若しくは業務作業従事者による現地立会いとエレベーターの操作を行うこと。

- (6) 公社は、委託業務に必要と認めた、緊急時に必要な現地建物扉の鍵を受注者に貸与するものとする。受注者は、貸与を受けた鍵の管理を明確にし、契約期間終了後は速やかに貸与された鍵を返却しなければならない。
- (7) 業務担当者及び業務作業従事者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行うこと。
- (8) 業務担当者及び業務作業従事者は、名札又は腕章を着用し、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。
- (9) 業務の遂行に当たっては、適用を受ける関係法令等を遵守して行うこと。
- (10) 適切な維持管理を行うことが出来るように、維持管理に必要な情報（維持管理マニュアル、点検項目、点検周期、安全に関する装置の構造、調整方法、交換基準等）の公開及び電子データ等の提供に協力すること。
- (11) 業務の実施に当たり疑義が生じた時は、そのつど公社担当者と協議すること。
- (12) 本仕様書に明記のない場合、記載等について疑義がある場合、業務に特別な問題が生じた場合は双方協議のうえ決定するものとする。
- (13) 宗教活動、金銭の貸借、選挙活動及びこれらと同等の誤解を招く行為を行わないこと。
- (14) 業務履行に付随して発生した事故等については、発生後すぐに口頭による連絡を行うとともに、事故内容、処置内容、処理内容等と今後の対応についての報告書を早急に公社担当者に提出すること。
また、事故処理が完了した場合にも早急に最終報告書を公社担当者に提出すること。
- (15) 業務履行中に受注者の責により京都市又は第三者の建物、器材に損害を与えた場合は、受注者がその責任において公社の指示により現状に復すこと、若しくは金銭的補償を行うこと。また、業務履行中に生じた人身事故等についても、受注者の責任において誠意をもって速やかに解決を図ること。
業務履行中の現場における安全衛生に関する管理は、業務責任者が関係法令に従って適切にこれを行うものとし、受注者は万一の事故に対して被害者等に十分な金銭的補償が行えるよう、業務履行に伴う物損事故、人身事故等に係る賠償責任保険に加入するなどの対策を講じること。
- (16) エレベーターの遠隔監視について、葛野市営住宅及び崇仁市営住宅 33 棟に設置しているフラットベルトの素線抵抗値を常時遠隔監視すること。
- (17) 公社が入居者アンケートを実施した場合は、入居者ニーズに適切に対応しアンケート結果に基づく是正勧告について順守すること。

【点検及び保守仕様書】

エレベーターの点検及び保守作業は、定期的に業務担当者、業務作業従事者を派遣して、エレベーター各部の点検、清掃、注油、調整及び消耗品の補充、交換等を行う。ただし、当該作業には1名以上の業務担当者が必ず作業に加わるものとし、業務作業従事者のみでの作業は認めない。

また老朽化等により自然発生にした故障など、正常でないと認められる機器に対しては修理又は部品の取替を速やかに行う。(フルメンテナンス契約)

なお、原則として緊急時以外の作業時間は、土、日、祝日を除く9時から16時までとする。

その他詳細は下記のとおりとし、これらの結果報告書を公社担当者に提出すること。

記

1 本件業務委託において点検、保守を行う機器

以下の主要機器類を含むエレベーター設備機器全般とする（ピット浸水の確認等エレベーター運行上必要な昇降路の点検を含む）。

点 検 項 目	点 検 内 容
巻上機	① 潤滑状態の良否及び油漏れの有無 ② 歯当りの良否 ③ 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無 ④ 鋼車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油
電磁ブレーキ	① スリップの異常の有無 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 ③ プランジャーストロークの良否 ④ ブレーキスイッチ接点の脱落、荒損及び摩耗の有無 ⑤ ブレーキライニングの摩耗の有無 ⑥ 制動力の良否
そらせ車	① ロープ溝の摩耗の有無及び取付け状態の良否 ② 回転状態の異常の有無 ③ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油
電動機	① 作動の良否 ② 異常音、異常振動及び異常温度の有無 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 ④ 電動機用冷却ファンの作動の良否 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油

かご側調速機	① 異常音及び異常振動の有無 ② ロープ溝の摩耗の有無 ③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定 ④ エンコーダの作動の良否 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油
釣合おもり側調速機	① 異常音及び異常振動の有無 ② ロープ溝の摩耗の有無 ③ 過速スイッチ及びキャッチの作動速度を測定 ④ エンコーダの作動の良否 ⑤ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施
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
主索の緩み検出装置	作動の良否
かご速度検出器	① 取付け状態の良否 ② 正しく機能していることを確認
昇降路との貫通部分	主索及び調速機ロープが機械室床の貫通部分と非接触確認
かご運行状況	加速・減速の良否並びに着床段差及び異常振動の有無
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
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 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否 ③ ビジョンガラスの汚れの有無
かごの戸ハンガーローラ	① 取付け状態及び作動の良否 ② ハンガーのおどり止めの状態確認
かごの戸連結動ロープ及びチェーン	連結ロープ、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確認
ドアレール	① 取付け状態の良否 ② 摩耗及びさびの有無
かごの戸のスイッチ	① 取付け状態の良否 ② 作動の良否
かご戸閉め安全装置	① 戸の反転動作機能の良否 ② ケーブルの取付け状態及び損傷の有無
かご操作盤	① 作動の良否 ② 取付け状態の良否
かご内位置表示灯	球切れの有無
かご外部への連絡装置	① 呼出し及び通話の良否 ② 装置の異常の有無 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
かご照明	① 球切れ及びちらつきの有無 ② 照明カバーの取付け状態の良否及び汚れの有無

かご換気扇及びファン	① 回転状態の作動の良否 ② ルーバーの汚れの有無
かご停止スイッチ	作動の良否
かご注意銘板の表示	用途、積載質量（又は積載量）及び最大定員の表示の適否
停電灯装置	① 点灯状態の良否 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の確認
各階強制停止装置	作動の良否
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
かご光電装置	作動の良否
かご副操作盤	① 取付状態の良否 ② 作動の良否
かご鏡及び手すり	取付状態の良否
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できるか確認
かご上部の外観	汚れの有無
戸の開閉装置	① 戸の開閉状態及び開閉時間の良否 ② 開閉機構の取付け状態の良否 ③ 軸受の異常音及び異常温度の有無 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 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 ⑥ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油 ⑦ ギヤーオイル・グリースの漏れ及び劣化の状態確認 ⑧ 各スイッチ接点の摩耗の有無 ⑨ 制御抵抗感の状態確認
かご上安全スイッチ	作動の良否
かごつり車及びおもりのつり車	① 回転時に軸受の異常音及び異常振動の有無 ② ロープ溝の摩耗の有無 ③ 取付け状態の良否及び亀裂の有無 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油を実施
ガイドシュー又はガイドローラー	取付け状態の良否及び摩耗の有無
主索及び調速機ロープ	① 摩耗及びさびの有無 ② 破断の有無 ③ 取付け状態の良否並びにダブルナット及び割ピンの劣化の有無 ④ すべての主索が、ほぼ均等な張力であることの確認

ガイドレール及びレールブラケット	① 取付け状態の良否 ② さび、変形及び摩耗の有無
はかり装置	作動した場合に警報を発し、かつ、戸が閉まらないことを確認
釣合おもり	取付け状態の良否
釣合おもりの非常止め装置	① 取付け状態の良否 ② 非常止め装置に異常のないことを確認
上部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否 ② 作動の良否
誘導板及びリミットスイッチ	取付け状態の良否
中間つなぎ箱及び配管	① ケーブルの取付け状態の良否 ② 昇降機に直接関係のない配管配線がないことを確認
着床装置	作動の良否
給油器	① 給油機能の状態確認 ② 油量の適否
終端階強制減速装置	作動の良否
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 ② エレベーターに係る設備以外のものの有無 ③ 昇降路の亀裂、損傷及び汚れの有無 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
乗場ボタン	① 乗場呼びの作動の良否 ② 取付け状態の良否
乗場位置表示灯	表示灯の球切れの有無
乗場非常解錠装置	解錠に支障がないことを確認
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 ② 取付け状態の良否及び戸の隙間の適否 ③ ビジョンガラスの汚れの有無
乗場ドアインターロックスイッチ	① 作動の良否 ② 取付け状態の良否
乗場ドアクローザー	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
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 ② ハンガーのおどり止めの状態が適切
乗場の戸連結動ロープ及びチェーン	連結ロープ、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
乗場ドアレール	① 取付け状態の良否 ② 摩耗及びさびの有無
光電装置	作動の良否

ピット環境状況	① 漏水の有無 ② 汚れ及びエレベーターに係る設備以外のものの有無
ピット保守用停止スイッチ	作動の良否
非常止め装置	① 取付け状態の良否を点検 ② 非常止め装置に異常のないことを確認
非常止めロープ	さび、戻り、変形及び、劣化の有無並びに巻取りの良否
緩衝器	① 取付け状態の良否 ② スプリング又はプランジャーのさびの有無 ③ 油入式の場合は、作動油の油量の適否
調速機ロープ用及びその他の張り車	① 走行中に、異常音の有無 ② ロープ溝の摩耗の有無 ③ ピット床面との隙間の適否 ④ 各すべり軸受又は転がり軸受部への給油
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 ② 取付け状態の良否並びに損傷及び劣化の有無
下部ファイナルリミットスイッチ	① 取付け状態の良否 ② 作動の良否
釣合ロープ及び取付部	取付け状態の良否及びさび、摩耗、破断、劣化の有無
釣合おもり底部隙間	かごが最上階に着床している時の釣合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と緩衝器との距離が規定値にあること
耐震対策	地震その他の振動で、かごがピ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
地震時管制運転装置	作動の良否
火災時管制運転装置	作動の良否
停電時救出運転装置	① 作動の良否 ② バッテリー液に不足がないことを確認
閉じ込め時リスタート運転装置	作動の良否
オートアナウンス装置	作動の良否
遠隔監視装置	作動の良否
マルチビームドアセーフティ	作動の良否
乗場戸遮煙構造	遮炎構造の機能を確認
戸開走行保護装置	戸開走行保護装置（UCMP）の点検
群管理運転装置	運行の異常有無

制御盤及び信号盤	① 作動の良否 ② 端子の緩み及びヒューズエレメントの異常の有無 ③ 制御回路及び信号回路の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認 ④ 電磁接触器の接点摩耗の有無 ⑤ 制御盤内の清掃 ⑥ 冷却ファンの回転の良否 ⑦ 管理時計の作動の良否
----------	---

2 その他事項

以下の事項は本件業務範囲外とする。

- (1) 公社又は利用者の故意、過失、天災による修理工事及び仕様変更工事
- (2) 昇降路周壁の改修
- (3) かご、かご内の仕上げ材及びかご内盤・プレートの塗装・修理・取替工事
ただし、かご内照明、換気扇、表示盤や操作盤のランプの電球、蛍光管等の管球の交換は、受注者負担
- (4) 乗場の戸、三方枠、敷居、表示器等の塗装・修理・取替工事
- (5) エレベーター設備の装置及びかご等の一式更新工事（全面リニューアル工事）

【監視仕様書】

エレベーターの正常かつ良好な運転状態を保持するため、常時遠隔監視装置及び直接通話機能により運転状況を 365 日 24 時間常時監視し、現地かご内から情報センターまでの直接通話機能を 365 日 24 時間使用可能とする。

また、対象設備のうち、自動遠隔点検を実施するエレベーター設備（別紙「保守点検設備一覧」の備考欄に「点」と記載もの）については、自動遠隔点検を 1 か月に 1 回以上実施する。

なお、これら常時遠隔監視及び直接通話機能と自動遠隔点検の内容等の詳細は下記のとおりとし、これらの結果報告書は、毎月、その月の定期点検報告書と一緒に提出すること。

下記に記載の「専門技術者」は、「点検、保守及び監視業務委託仕様書」に定義される「業務担当者」と同等以上の技術、知識並びに資格を要するものとする。

記

1 常時遠隔監視項目、自動遠隔点検項目及び直接通話機能の仕様

(1) 常時遠隔監視項目

監視の対象は、エレベーターの運行中における次の項目又は同等の項目とする。

- ア 閉じ込め故障
- イ 起動不能故障
- ウ 安全装置作動
- エ ドア開閉異常
- オ 電源異常

(2) 自動遠隔点検項目

プログラム制御でエレベーターを動かし次の項目又は同等の項目の性能点検を行う。

- ア 運転状態の点検 加速走行状態、定速走行状態、減速走行状態
- イ 制御装置等の点検 制御盤温度、ブレーキの動作、制御装置の状態及び動作
- ウ 乗場機器の点検 乗場ボタンの動作状態、ドアスイッチ動作状態
- エ かご内機器の点検 かご内ボタンの動作状態、ドアの開閉状態、各階かご着床状態
- オ 昇降路内機器の点検 各階リミットスイッチの動作状態

(3) 直接通話機能の仕様

受注者の保有する情報センターに常駐している受注者の専門職員が、エレベーター内閉じ込め等の故障や事故発生時のかご内乗客からのインターホン呼び出しに、365 日 24 時間応答可能とする。

また、本件契約の対象設備のうち、任意の 20 か所からのインターホン呼び出しにも同時に個別対応できる設備及び体制とする。

2 遠隔監視体制

遠隔監視は次の体制により行う。

(1) 遠隔監視装置

- ア 遠隔監視は、管理物件の所在する建物内に受注者が設置した遠隔監視装置等によって行う。
- イ エレベーターが運行中に発生した監視項目の異常は、遠隔監視装置によって受注者の設置した情報センターへ自動通報する。

(2) 情報センター

ア エレベーターで発生した監視項目の異常通報を 365 日 24 時間常時監視する。

イ 現地の監視装置やかご内インターホンから異常発生 of 通報を受信した場合、受注者の専門技術者を現地に派遣する。

ウ 遠隔点検による性能点検内容を受信し、受注者の専門技術者等が解析を行う。

(3) 緊急対応

受注者の職員である専門技術者が受注者の社内等に 365 日 24 時間待機し、異常発生時（災害を除く）には概ね 30 分以内に現地に到着し、状態を確認するとともに 24 時間以内にエレベーターを再稼働出来る状態まで復旧させること。また、緊急対応中に別案件の対応等の理由で現場を離れる行動は認めない。

3 異常発生 of 通報を受信した場合の対応方法

(1) 前述 2(2) によりエレベーターの運行状態 of 異常発生 of 通報を受信した場合、又は公社担当者、管理人、入居者等から電話等で異常発生 of 通報を受信した場合は、前述 2(3) による緊急対応を行う。

また、必要があれば現地の状況写真（異常状態、復旧状態）を撮影する。

(2) 必要に応じ、予め公社の定めた緊急連絡先へ異常内容を連絡する。

(3) 緊急対応を行った際には、その翌日までに報告書を F A X 等で公社担当者へ送付する。

4 震度 5 以上の地震の発生について

京都市域において震度 5 弱若しくは震度 5 強以上の地震が発生した場合、公社担当者からの依頼の有無に関わらずエレベーターの運行状況、閉じ込め of 有無の確認等を行い、適切な対応を行うと共に公社担当者から報告を求められたときは迅速に報告を行うこと。

5 各機器 of 点検

(1) 1 か月に 1 度以上、現地に専門技術者を派遣し、常時遠隔監視装置、自動遠隔点検装置及び直接通話装置 of 機能点検を行う。

このとき、これら機器に異常が発見された場合には、修理や機器交換などにより早急に改修を行い、エレベーターを再稼働出来る状態まで復旧させること。また、点検対応中に別案件 of 対応等の理由で現場を離れる行動は認めない。

なお、異常発見 of のち、常時遠隔監視装置については 1 週間以内、直接通話装置については 12 時間以内、自動遠隔点検装置については 1 か月以内に機能を回復させるものとし、万一、復旧にこれ以上の時間が掛る場合には、仮設で簡易なシステムを設置することや、臨時で受注者の職員を現地に配置して運転、監視体制を構築するなどの代替措置を講じることとし、その方法については、公社と協議すること。なお、その代替措置に係る費用については、すべて受注者の負担とする。

(2) 点検時には、機器本体、出力データ、現地と情報センター間の通信状態など、各機器 of 各機能がすべて正常に動作していることを確認すること。

(3) 点検結果 of 報告書を公社担当者に提出すること。

【令和 8 年度の主な修繕内容】

修 繕 予 定 項 目	対 象 団 地
戸閉安全装置スイッチ及び ケーブル取替	東松ノ木市営住宅 2 号棟 1 号機 東松ノ木市営住宅 3 号棟 1 号機
かご位置検出センサー取替	下鳥羽市営住宅 1 号棟 1、2、3 号機
バッテリー等取替	壬生東市営住宅 7 号棟 1 号機 葛野市営住宅 1 号棟 1、2 号機
カラムローラー取替	久世市営住宅 1 号棟 1 号機
かご戸閉スイッチ取替	壬生東市営住宅 7 号棟 1 号機

以上の主な修繕内容以外に、計画的な部品交換、遠隔監視及び点検により判明した劣化部品や故障機器の調査、修理、取替等はフルメンテナンス契約に基づき速やかに行うこと。

委託住宅一覧

管理代行の市営住宅

団地名	棟	構造	階数	完成 年度	住 所
下鳥羽	1	SRC	11	昭 50	伏見区下鳥羽北ノ口町 27 番地
東松ノ木	2	RC	5	平 11	南区東九条東松ノ木町 1 番地
	3	RC	5	平 15	
醍醐東 2 街区	11	RC	5	平 13	伏見区醍醐西大路町 135 番地
醍醐東 3 街区	12	RC	5	平 13	伏見区醍醐西大路町 122 番地
壬生東	7	RC	5	昭 55	中京区西ノ京新建町 5 番地の 12
久世	1	RC	5	昭 49	南区久世大築町 47 番地
崇仁	33	SRC	11	平 2	下京区川端町 3 番地

指定管理の市営住宅

団地名	棟	構造	階数	完成 年度	住 所
葛野	1	SRC	10	昭 62	右京区西院西貝川町 68 番地

保守点検設備一覧

管理代行の市営住宅

住宅名	エレベーター設備仕様				停止箇所	台数(基)	備考
	積載荷重 k g	最大定員 人	定格速度 m/min.	各種管制運転			
下鳥羽市営住宅 1 号棟	600	9	60	地震 S、停電	11	2	[監]、[点]
	850	13	60	地震 S、停電	11	1	[監]、[点]
東松ノ木市営住宅 2 号棟	600	9	60	地震 S、停電	5	1	[監]、[点]
東松ノ木市営住宅 3 号棟	600	9	45	地震 S、停電	5	1	[監]、[点]、[機無]
醍醐東市営住宅 2 街区 11 号棟	600	9	45	地震 S、停電	5	1	[監]、[点]、[機無]
醍醐東市営住宅 3 街区 12 号棟	600	9	45	地震 S、停電	5	1	[監]、[点]、[機無]
壬生東市営住宅 7 号棟	600	9	60	地震 S、停電	5	1	[監]、[点]
久世市営住宅 1 号棟	600	9	60	地震 S、停電	5	1	[監]、[点]
崇仁市営住宅 33 号棟	600	9	60	地震 P、停電、火災	12	1	[監]、[点]
	750	11	60	地震 P、停電、火災	12	1	[監]、[点]
合 計						11	

指定管理の市営住宅

住宅名	エレベーター設備仕様				停止箇所	台数(基)	備考
	積載荷重 k g	最大定員 人	定格速度 m/min.	各種管制運転			
葛野市営住宅 1 号棟	600	9	60	地震 P、停電、火災	4	2	10 階建、[監]、[点]
合 計						2	

注 [監]：遠隔監視実施 [点]：遠隔点検実施 [機無]：機械室無

* エレベーター製造者：日本オーチス・エレベータ(株)

様式 1

年 月 日

京都市住宅供給公社 理事長 様

住所
会社名
代表者名

業務責任者・業務担当者 通知書

委託業務等名 _____

本受託業務について、下記の当社の社員を

(	☐ 業務責任者	)
	☐ 業務担当者	

 に定めましたので、
別紙経歴書等を添えて通知します。

記

1 氏名

2 所属

なお、経歴等は別紙のとおりです。

様式 2

年 月 日

京都市住宅供給公社 理事長 様

住所
会社名
代表者名

業務作業従事者名簿

委託業務等名 _____

本受託業務について、委託仕様書に基づき下記とおり業務作業従事者名簿を各資格者証の写しと共に提出します。

記

1 氏名

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- ⑧
- ⑨
- ⑩
- ⑪
- ⑫

2 各資格者証の写し 別紙のとおり

経歴書

職種等	☐ 業務責任者 ☐ 業務担当者 ☐ 業務作業従事者		
保有資格	☐ 昇降機等検査員資格証		
ふりがな			
氏名			
所属事業所 又は 所属部署			
	電話（ ） ー		
経 歴	従事した現場名、作業等	従事期間	
		年	月 日から
		年	月 日まで
		年	月 日から
		年	月 日まで
		年	月 日から
		年	月 日まで
		年	月 日から
		年	月 日まで
		年	月 日から
		年	月 日まで
		年	月 日から
		年	月 日まで
備考	昇降機等検査員資格証 No.		

業務委託料請求予定表

受託者名

受託業務名 京都市 業務委託

受託金額 ￥ 円

請求予定表

月	請求回番号	請求予定金額
4 月		
5 月		
6 月		
7 月		
8 月		
9 月		
1 0 月		
1 1 月		
1 2 月		
1 月		
2 月		
3 月		

この欄は触らない

請求する月に
1、2、3、……、精で、
仕様書の回数以内

1、2、3、……、精を記入した月に
金額をいれる。
(仕様書の支払い限度金額以下)

京都市住宅供給公社エレベーター台帳

概要

製造メーカー		団地名（街区）	
保守請負者		住棟名	
棟の設置台数		号機	
設置年度（西暦）			
大規模改修年度 1		大規模改修年度 2	
大規模改修年度 3		大規模改修年度 4	
ロープ交換（西暦）		動力シーブ交換年度	
その他交換 1		その他交換 2	

保守請負者履歴

前年度		2 年前		3 年前	
-----	--	------	--	------	--

機器仕様（☆は数字のみ、★は該当項目を○印）

（有に年度標記のある項目はその基準年度を記入、最新年度に準拠のものは最新の基準年度を記入）

主方式		副方式（ルームスのみ）	
運転制御方式		モーター制御方式	
★減速機	有 無	☆電動機出力（k w）	
☆積載荷重（kg）		☆定員（人）	
☆速度（m/s）		☆停止階数	
★トラック	有 無	★車椅子対応	有 無
★遠隔監視	有 無	★準車椅子対応	有 無
★地震管制	P 波 S 波(1、2 段) 無	★遠隔点検	有 無
★停電自動着床	有(年度) 無	★火災管制	有 無
★自治会防犯カメラ	有 無	★音声アナウンス	音声 チャイム 無
★戸開走行保護	有 無	★地震時主索等接触防止	有(年度) 無
☆耐震基準年度(西暦)	年度	★耐震分類	S A B

前年度交換部品、主要故障等

交換部品	
主要故障	
軽微故障等	

今年度主要部品交換予定

部品名	概要

来年度主要部品交換予定

部品名	概要

その他特記事項

（裏面有）

耐震関係詳細

新設時耐震（下欄○で明示）

14 耐震	09 耐震	98 耐震	81 耐震	72 防災標準	72 以前
-------	-------	-------	-------	---------	-------

09 耐震以降のエレベーターは下表の記入は不要

09 耐震より以前のエレベーターの耐震状態報告書

順位			○ ×	耐震対策項目	内 容
Ⅲ 運 行 限 界 耐 力 増 し と 地 震 後 の 混 乱 低 減 策	Ⅱ 運 行 限 界 耐 力 の 補 完	Ⅰ 人 命 安 全		地震時管制運転装置の設置	P 波制定値 S 波制定値
				懸垂機器の転倒・移動防止	
				主索等の綱車からの外れ止め	
				釣合おもりブロック脱落防止	
				昇降路内の突出物に対する保護措置（主索に対する）	
				昇降路内の突出物に対する保護措置（主索以外の長尺物）	調速機ロープ、釣合ロープ、テールコード、その他のもの
				ガイドシュー、ローラーガイド等の脱レール防止	
				停電時自動着床用電源設備の設置	
				長尺物振れ管制運転の設置	
				レール、レールブラケット 中間ビーム等の補強	
			情報提供	地震時及び地震後の機器状態の 情報放送	

太枠内に対策済みの場合は○、未対策は×を記入