

## 公立学校共済組合札幌宿泊所エレベーター保守点検業務処理要領

この要領は、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）」を参照し、点検及び保守業務について定めるものである。

### 1 目的

利用者及び職員が安全で安心して利用できるよう、ホテルライフオート札幌（以下、「ホテル」という。）に設置しているエレベーター設備の維持管理を図る。

### 2 業務内容

#### (1) 点検・手入れ保全

- ① 定期に計画的な点検・手入れ保全（給油・調整・清掃等）を実施すること。
- ② 点検・手入れ保全の箇所・機器・内容は、別表1記載の範囲とする。
- ③ 点検・手入れ保全のうち、法令等で定められている項目については、契約期間中に必ず実施するものとし、その他の項目については、乙が必要と認めたときに実施するものとする。
- ④ 点検・手入れ保全を行ったときは、報告書を提出すること。また、使用に重大な影響がある項目又は通常、目視が困難な箇所が必要と判断される項目の機器や箇所等の点検・手入れ保全を行ったときは、その写真を提出すること。
- ⑤ 契約年度最終月に「年間作業報告書」を提出し、1年間の実績及び翌年度における保守点検の必要事項を報告すること。

#### (2) 異常監視・直接通話サービス

- ① 対象設備に次の異常が発生したときは、点検装置等からの異常通報に基づき、適切な処置をとること  
(ア) 閉じ込め故障 (イ) 使用不能故障（運行に支障がある状態） (ウ) 着床不良  
(エ) 戸開閉不良 (オ) 制御盤停電 (カ) 遠隔等点検装置停電  
なお、閉じ込め故障の場合を除き、建物停電等により（オ）と（カ）が同時に発生した場合は、異常通報はしないこと。
- ② 対象設備に次の故障が発生したときは、対象設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と乙の受信専門員が直接通話し、必要な指示・連絡等に当たること。  
(ア) 閉じ込め故障 (イ) 使用不能故障

#### (3) 消耗部品の供給

- ① 作業に必要な部品のうち、消耗部品（通常の使用による摩擦・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）を供給すること。
- ② 消耗部品の範囲は、別表2のとおりとする。

#### (4) 品質検査

契約年度中に1回、対象設備の総合的な機能を確認する検査を行い、品質検査の結果については、報告書を提出すること。

#### (5) 緊急時の対応

- ① 受託者は受託者の受信施設にて、常時、受信専門員が甲からの緊急連絡を受信するものとする。  
甲から、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ときには、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り、この処置の結果について、報告書を提出すること。
- ② 故障が発生した場合、甲から連絡（遠隔等点検装置がある場合は、自動通報を含む。）を受けて、24時間以内に復旧に努めること。
- ③ かご内に乗客が閉じ込められた場合、甲またはかご内の乗客からの連絡（遠隔等点検装置がある場合は、自動通報を含む。）を受けて後、30分以内で救出すること。
- ④ ①、②、③については、天災地変、輸送機関の事故等、受託者の責めによらない場合は除く

#### (6) 維持管理のための情報提供サービス

ホテルによる日常管理に関し、安全確保・正しい利用方法、また、関係法令改正の連絡等の情報提供サービス

を行うこと。

(7) 供給機器・部品等

- ① 受託者が本項（１）～（４）及び第３項に定める契約対象外作業でホテルに供給する機器・構成部品等は、原則として当該エレベーター製造会社が指定又は推奨するものとする。
- ② 受託者は受託者の部品供給を行う施設に機器・構成部品等を備蓄し、緊急時においても速やかに供給することとする。なお、備蓄の対象となる機器・構成部品等は、受託者の判断によるものとする。

3 契約対象外作業

以下に定める作業は原則契約の対象外とし、実施する場合は実施時期、内容及び料金等について別途協議するものとする。

- (1) 受託者の責めに帰すべからざる事由（経年劣化・自然損耗その他の不可効力、第三者の行為、契約者の過失等）によって発生した対象設備の機能低下・不全、変調、異常、故障等に対する部品の修理・取替
- (2) 関係法令の改正又は官公庁の命令若しくは指導による対象設備の改修・新規付加物の設置に関する工事
- (3) 意匠関係工事、巻上機の一式取替工事、一切の建築関係工事、その他第２項に定めのない作業

4 作業時間帯

受託者は、緊急事態に対応する場合を除き、契約に基づく作業を受託者の所定就業時間内（受託者の通常勤務時間内）に行うものとし、ホテルの都合により受託者の所定就業時間外に作業を行うこととなった場合は、別途料金を加算するものとする。

5 作業中の運転休止

受託者は、対象設備の点検・修理その他の作業を行うにあたり、必要に応じて対象設備の運転を休止することができる。

6 受託者所有機器等

- (1) 受託者は契約に定めた作業等を実施するため、必要な機器、部品、備品、電話回線等（以下、「受託者所有機器」という。）を対象設備又は建物に設置することができるものとし、その設置内容をホテルに通知するものとする。なお、設置にあたっては、対象設備又は建物に、せん孔、配線等を施すことができる。
- (2) 受託者所有機器を設置する場合は、その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。
- (3) ホテルは、受託者の承諾なしに次の行為を受託者所有機器に行うことはできない。
  - ① 設置場所から無断で移動すること
  - ② 機器に貼付された所有権の表示等を取り外すこと
  - ③ 他へ譲渡・転貸し、又は担保に供するなど第三者の権利の目的とすること
  - ④ 操作・分解・データの読み出し及び解析を行うこと、又は、第三者に行わせること
  - ⑤ 無断で修理、改造、模様替え等を行うこと、又は第三者に行わせること
- (4) ホテルは、受託者所有機器が設置場所において本来の用途に従い正常に機能するよう、設置場所の環境を維持するように努めるものとし、設置場所の環境が変化することとなる場合は事前に受託者へ通知するものとする。また、受託者所有機器に障害又は故障が生じた場合には、直ちに受託者に通知する。
- (5) ホテルが本項（３）及び（４）の規定に違反して乙所有機器を紛失・滅失・毀損したとき、若しくは甲又は第三者の故意・過失、若しくは盗難・火災等により乙所有機器を紛失・滅失・毀損したときは、これが修理可能な場合は当該機器の修理代金を、紛失及び修理不能な場合は代替機器（新品）の購入代金相当額を受託者に対して支払うものとする。

7 保守・点検時の立会い

ホテルは、使用に重大な影響がある項目について必要と認めた場合、事前に乙に通知し、契約内容の履行状況を確認することができるものとする。

8 法令に基づく検査の立会い

受託者は、建築基準法第１２条に基づく法定検査の立合いを行い、定期検査受検のため法定諸事項を実施し、結果を特定行政庁に報告するものとする。

## 9 契約履行体制の確認

受託者は下記の項目に該当する文書等を提出することとする。また、提出内容に変更があった場合、変更内容を文書等で再度提出するものとする。

- (1) 点検・手入れ保全を行う技術者の経験年数、点検・工事の担当経歴、所属する事業所名（所在地）、教育履歴等
- (2) 同事業所に所属する昇降機検査資格者の氏名・検査資格者番号
- (3) 故障発生時、地震発生時等の緊急時対応を行う際の体制表
- (4) 緊急時の故障連絡等の受信施設の所在地
- (5) 緊急時の部品供給を行う施設の所在地
- (6) 点検・手入れ保全を行う技術者の教育を行う施設の所在地・内容等
- (7) 廃棄処理業者の名称、許可業種、許可番号

## 10 その他

本要領に定めのない事項については、別途協議の上、定めるものとする。