

令和6～7年度広島県光町庁舎昇降機保守点検業務特記仕様書

第1 業務概要

- 1 業務名： 令和6～7年度広島県光町庁舎昇降機保守点検業務
- 2 履行場所： 広島市東区光町二丁目1番14号
- 3 履行期間： 令和6年8月1日から令和8年3月31日まで

4 業務仕様

- (1) 本特記仕様書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 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。)、現場説明書及び質問回答書による。
- (2) 業務仕様書(特記仕様書、共通仕様書、現場説明書、質問回答書)に定めがない事項は、施設管理担当者と協議する。
- (3) 本特記仕様書の表記
 - ア ・印と○印の双方が付いた項目は、○印を適用する。
 - イ ・印と※印の双方が付いた項目は、※印を適用する。
 - ウ ※印と○の双方が付いた項目は、○印を適用する。
 - エ ※と○印の双方が付いた項目は、※と○印の双方を適用する。
 - オ ・印の項目は、適用しない。また、各項目に付記した【 】は、共通仕様書における該当項目等を示す。
例：【I 1.2.3】第1編1.2.3に該当する項目。
- (4) 発注者の都合、関係する設備等の点検及び事故等により、施設管理担当者が必要と認めた場合は、施設管理担当者が指定する場所へ人員を配置すること。
- (5) 受注者は業務に支障をきたさないよう、点検・保守の記録、修理の記録、故障及び不具合等の業務に関する事項について、前任の受注者から十分に引き継ぎを受けること。また、受注者の変更がある場合は、後任の受注者が業務に支障をきたさないよう、前段の業務に関する事項について後任の受注者へ十分に引き継ぎをすること。

5 対象業務

本業務の対象業務および範囲等は以下の通りとする。

- (1) 定期点検等及び保守業務 【II 1.1.2～8.4.2】
○搬送設備 : 対象部位及び数量は別紙1-1による。
- (2) 12条点検業務 【II 1.2.2～V 3.2.1】
○昇降機 : 対象設備一覧は別紙1-1による。

第2 一般共通事項

1 一般事項

- (1) 受注者の負担の範囲 【I 1.1.3】
業務の実施に必要な施設の光熱水等の費用負担
※なし ・有り(・電気 ・ガス ・水道)
- (2) 報告書の書式等 【I 1.1.5】
業務報告書の書式等は以下により必要に応じ写真等も添付する。
.....

- ◎「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン（令和5年版）」の点検様式1-1～3-2-1
- ◎その他 施設管理者の承諾するもの

- (3) 守秘義務
本業務の実施過程で知り得た秘密を他に漏洩してはならない。また、その職を退いた後も同様とする。
- (4) 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注者にて行う。
- (5) 業務の再委託
受注者は、業務の一部を第三者に委託する場合、事前に再委託の相手方（以下「再委託者」という。）の名称、所在地、再委託部分の業務内容、再委託の理由及び再委託部分の予定金額について記載した書面（以下「再委託申請書」という。）を提出し、発注者の承諾を受けなければならない。
また、必要に応じて再委託申請書には、再委託者の担当者の資格を確認できる資格者証等の写しを添付すること。

2 業務関係図書

- (1) 業務計画書等
次の書類を作成し、定められた期日までに施設管理担当者の承諾を得ること。
 ※業務計画書【I 1. 2. 1】
 ※作業計画書【I 1. 2. 2】
 ※緊急対応連絡表
- (2) 貸与資料【I 1. 2. 3】
業務の実施に必要な関係資料を貸与する。なお、貸与期間は2週間を限度とし、施設管理担当者の許可を受けるものとする。
- (3) 業務の記録【I 1. 2. 4】
次の書類を整備し、常時閲覧が可能なように保管を行い、業務終了後に提出する。
 (※施設管理担当者との打合せ記録簿 ◎メンテナンス用台帳類 ◎計画・報告書類
 ◎作業日誌類 ◎事故、修繕、更新記録簿等 ◎点検記録簿 ◎運転記録簿
 ◎計測記録簿)

3 業務現場管理

- (1) 業務責任者【I 1. 3. 2】
本業務の実施に先立ち、次の実務経験を有する業務責任者を選任し、氏名、生年月日、経歴書、業務に関する資格者証(写)及び受注者との雇用関係を証明する書類について書面をもって施設管理担当者に通知する。（業務責任者は業務担当者を兼任できる。）
 ◎定期点検及び保守業務の実務経験 5年以上
- (2) 法定資格者の選任
本業務の実施に先立ち、業務実施に必要な次の法定資格者を選任し、氏名、生年月日、経歴書及び業務に関する資格を証明するものについて書面をもって施設管理担当者に通知する（法定資格者は業務担当者を兼任できる）。
 なお、法定資格者に変更があった場合も同様とする。
 ◎一級建築士 ◎二級建築士 ◎昇降機等検査員資格者 のいずれか
- (3) 業務条件【I 1. 3. 3】
ア フルメンテナンス契約
 ◎ 別紙1-1に記載する昇降機はフルメンテナンス契約とし、定期的に点検・清掃・注油・調整を行うほか、予防保全的に経年劣化を踏まえた機械部品、電気部品の取替修理、消耗品の交換部品、消耗品等の調整、修理及び交換を受注者の負担で行うものとする。
 ◎ 経年劣化及び摩耗した機器の取替及び修理を別紙1-2「昇降機の修理計画書」に基づき行うほか、取替及び修理が必要な機器・部品は次による。
 (ア) 定期検査及び保守点検において、要注意又は不適合となった機器・部品等

- (イ) 故障した機器、部品
- (ウ) 経年劣化及び摩耗した機器又は部品
- (エ) その他、予防保全的に取替を要する機器・部品等

イ 定期検査

建築基準法第12条に基づき年1回、一級建築士、二級建築士、建築基準適合判定資格者又は昇降機検査資格者の資格を有する者が、昇降機の総合的な機能を確認する定期検査を行うこと。

ウ 点検、保守

- 定期点検等及び保守業務の実施時間帯（12条点検業務を含む）
実施日は施設管理担当者と協議する。
点検時の業務は原則として閑散時（開庁日の閉庁時間または閉庁日）に行い、エレベーターの運行に支障のないよう留意すること。
また、上記以外においても、事故及び故障等の連絡があった場合は直ちに対応すること。
- 業務時間の変更及び休日等の出勤、並びに事故、故障等の対応及び関連する業務の実施等で必要な増員に関する費用等の負担は本契約に含まない。
- 作業実施にあたっては、施設管理担当者等と調整をとり、自動運転を停止し、「点検中」の表示板を掲示すること
- 受注者が本契約に基づき施設管理担当者に供給する機器、構成製品等は、対象エレベーター昇降機製造会社が指定又は推奨する部品とする。ただし、書面により施設管理担当者の承諾を得た場合はこの限りではない。
- 部品供給や故障対応について、メーカーの円滑な支援を受けることができるようにすること。
- 受注者は、作業実施中、建物及びその他の物を汚損または破損しないように十分注意し、万一汚損又は破損した場合は、施設管理担当者の指示に従い受注者の負担にて原形に修復すること。また、委託業務に関し、第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

4 業務の実施

(1) 業務担当者 【I 1.1.2】 【I 1.4.1】

本業務の実施に先立ち、業務担当者を選任し、氏名、生年月日、経歴書、業務に関する資格者証(写)について書面をもって施設管理担当者に通知する。業務担当者は、昇降機の点検整備業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有する者とする。

なお、業務担当者に変更があった場合も同様とする。

(2) 業務に密接に関連する別契約の業務等 【I 1.4.4】

・有り() ○なし

(3) 立会いを要する行事等 【I 1.4.5】

・有り() ○なし

(4) 業務の報告 【I 1.4.7】

報告書等による報告期限は下記の通り。ただし、緊急性のあるものは適宜報告する。

○作業日報：翌日の9時まで（翌日が休日の場合は休日明け）

○定期点検業務：翌月の10日まで

○12条点検業務：当該施設の点検終了後1週間以内

○保守による昇降機毎の整備記録を記録、整理し、整備履歴台帳として報告すること。

(5) 環境への配慮 【I 1.4.8】

○グリーン購入方針の適用：国等による環境物品等の推進等に関する法律の趣旨を踏まえて策定した「広島県グリーン購入方針」における「21 役務」に該当する品目を調達する場合は、同方針に規定する「判断基準」を満たすものとする。

5 業務に伴う廃棄物の処理等

(1) 廃棄物等の処理 【I 1.5.1】

ア 発生材の保管場所 ○発注者の負担となる廃棄物は施設管理担当者と協議し、所定の場所へ集積すること。

イ 業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理は受注者の負担とする。

6 建物内施設等の利用

- (1) 居室等の利用 【I 2.1.1】
 ・別図 による。 ・現場説明書による。
 (2) 駐車場の利用 【I 2.1.3】
 ◎必要に応じて別途協議による。

7 作業用仮設物及び持込資機材等

- (1) 作業用足場等 【I 2.2.1】
 ・別図 による。 ・現場説明書による。

第3 特記事項

1 定期点検等及び保守業務

(1) 一般事項

- ア 保守の範囲 【II 1.1.3】
 ・その他の保守の範囲 ()
 イ 支給材料 【II 1.1.6】
 ・ ランプ類 ・ ヒューズ類 ・ 原動機用の潤滑油
 ・記載以外の支給材料 ()
 ウ 点検の省略 【II 1.1.8】
 点検・保守が困難な部分等の対応については、事前に施設管理担当者と協議する。

(2) 搬送設備

- ：本業務の点検項目及び点検内容は以下による。
 ア 共通事項 性能検査等 ・作業項目で選択した機器等の人事院規則に基づく登録性能検査
 機関等による性能検査等を実施する場合、申請料及び準備等は本
 業務に含む。
 修理、取替え、交換等 【II 7.2.2】
 ◎ 共通仕様書によるほか、別紙 1-2 修理計画書に基づき行う。
 ◎ 次年度に機器、装置の取替及び修理が必要なものについては、12 月 27
 日までに修理計画書を提出すること。
 ・ II 表 7.2.2 の△印の実施する設備 ()

項 目	特記事項
エレベーター	<p>・ロープ式エレベーター（機械室あり・マイコン制御）【II 7.2.5】【II 7.2.7】</p> <p>① 契約方式（・フルメンテナンス契約 ・POG契約） ② 遠隔点検（・実施する ・実施しない） ③ 点検周期（・周期A ・周期B（遠隔点検適用）） ④ 運転状況（※通常 ・高稼働） ⑤ 適用法令（・建築基準法 ・人事院規則 ・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する（申請料（・負担する ・負担しない） テストウェイト（・手配する ・手配しない） ・実施しない）</p> <p>◎ロープ式エレベーター（機械室なし）【II 7.2.6】</p> <p>① 契約方式（◎フルメンテナンス契約 ・POG契約） ② 遠隔点検（◎実施する ・実施しない） ③ 点検周期（・周期A ◎周期B（遠隔点検適用）） ④ 運転状況（※通常 ・高稼働）とする。 ⑤ 適用法令（◎建築基準法 ・人事院規則 ・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する（申請料（・負担する ・負担しない） テストウェイト（・手配する ・手配しない） ・実施しない）</p> <p>・油圧式エレベーター（間接式）【II 7.2.8】</p> <p>① 契約方式（・フルメンテナンス契約 ・POG契約）</p>

	② 遠隔点検（・実施する ・実施しない） ③ 点検周期（・周期A ・周期B（遠隔点検適用）） ④ 運転状況（※通常 ・高稼働）とする。 ⑤ 適用法令（・建築基準法 ・人事院規則 ・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する（申請料（・負担する ・負担しない） テストウェイト（・手配する ・手配しない） ・実施しない）
エスカレーター	・エスカレーター【Ⅱ7.3.4】 ① 契約方式（・フルメンテナンス契約 ・POG契約） ② 適用法令（・建築基準法 ・人事院規則 ・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する ・実施しない）
小荷物専用昇降機	・小荷物専用昇降機【Ⅱ7.4.4】 ① 契約方式（・フルメンテナンス契約 ・POG契約） ② 適用法令（・建築基準法 ・人事院規則 ・労働安全衛生法） なお、性能検査等（・実施する ・実施しない）
機械式駐車設備	・二段方式機械式駐車装置【Ⅱ7.5.1】

(3) 緊急時の対応

突発的な事故、故障に備え技術者を待機させ、県関係者等からの緊急呼出に1時間以内に対応できること。また、処置後に報告書を提出すること。

2 12条点検業務の実施【Ⅱ1.2.2～ V3.2.1】

⊙ 昇降機.....建築基準法第12条4項の定期点検を実施する...

3 エレベーター内から常時応答可能な連絡手段・体制の整備について

曜日及び時間を問わず、エレベーターのかご内での閉じ込めなど予期せぬ事故等に対応するため、かご内の利用者と受注者側との間で直接通話が可能となるよう、エレベーター内からの連絡手段を確保（専用の装置取付けなどによること）し、受注者側で常時応答可能な体制を整えること。

なお、応答後の対応については、上記1（3）に記載の、県関係者等からの緊急呼出時と同程度のものとする。

別紙 1 - 1

光町庁舎エレベーター

項 目	摘 要	
	項目	備考
製 造 会 社	日本オーチス・エレベータ (株)	
型 式	P07A (MP-11-C0.45)	
台 数	1 台	
積 載 容 量	750Kg (定員 11 名)	
機 種	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流乗用 (ロープ式) ・ 機械室 : 無 ・ マイコン制御 : 有 	
制 御 方 式	交流可変周波数制御方式 (回生ドライブ付)	
速 度	45 m/分	
停 止 箇 所	4 箇所 (地上 4 階)	
か ご 寸 法	W1400mm * D1350mm * H2250mm	
網	t 3.3 * W30 * 3 本 (フラットベルト)	
戸 閉 方 式	中央開き 2 枚戸	
電 動 機	3.5 k w	
付 加 仕 様	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地震時管制運転 (P-S 波) リスタート ・ 火災時管制運転 ・ 停電時自動着床装置 ・ オートアナウンス ・ 遮煙乗場ドア (全階) ・ 戸開走行保護装置 ・ 車椅子仕様 	

令和6・7年度広島県光町庁舎エレベーター修理計画書

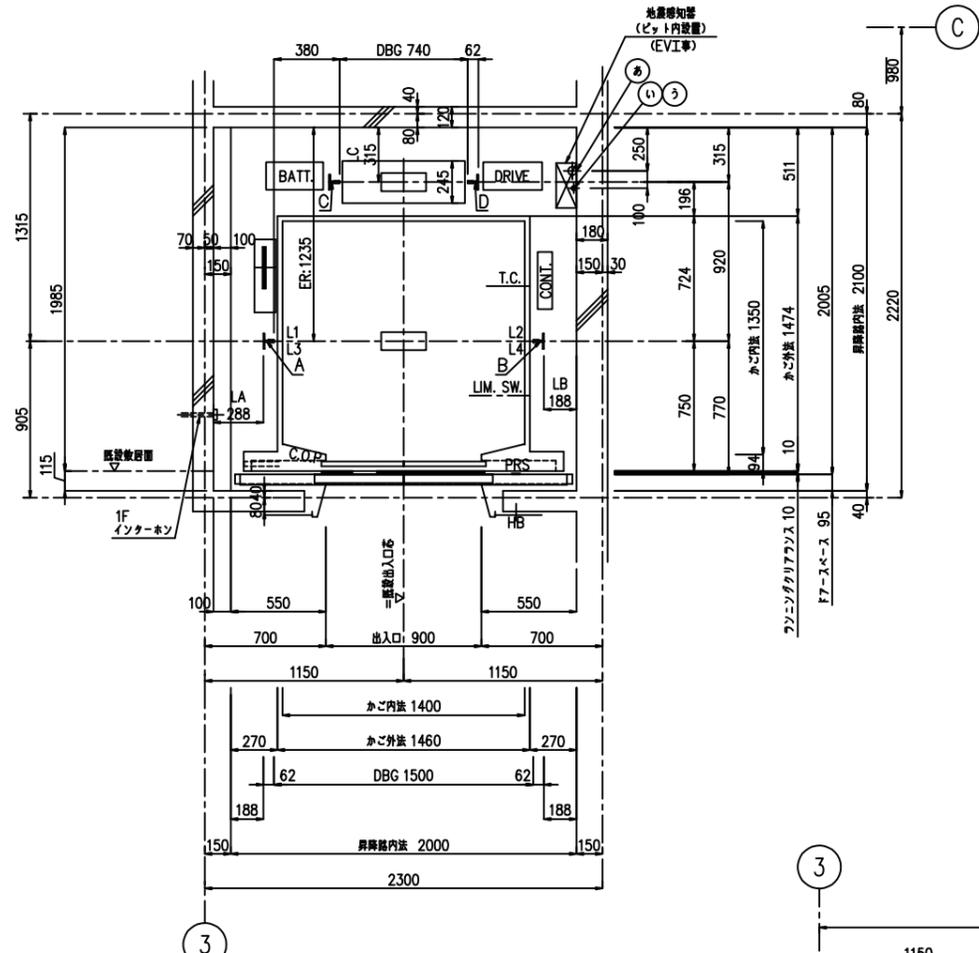
エレベーター管理番号：

1 修理

番号	内容
(1)	
(2)	
(3)	

2 取替え

番号	内容
(1)	
(2)	
(3)	

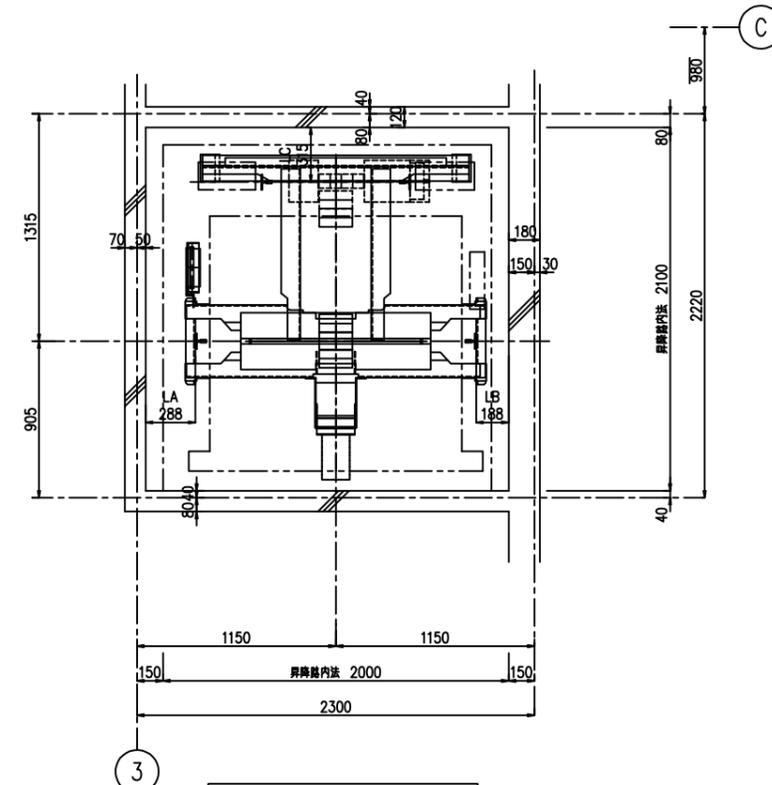


昇降路 平面図 S=1:20

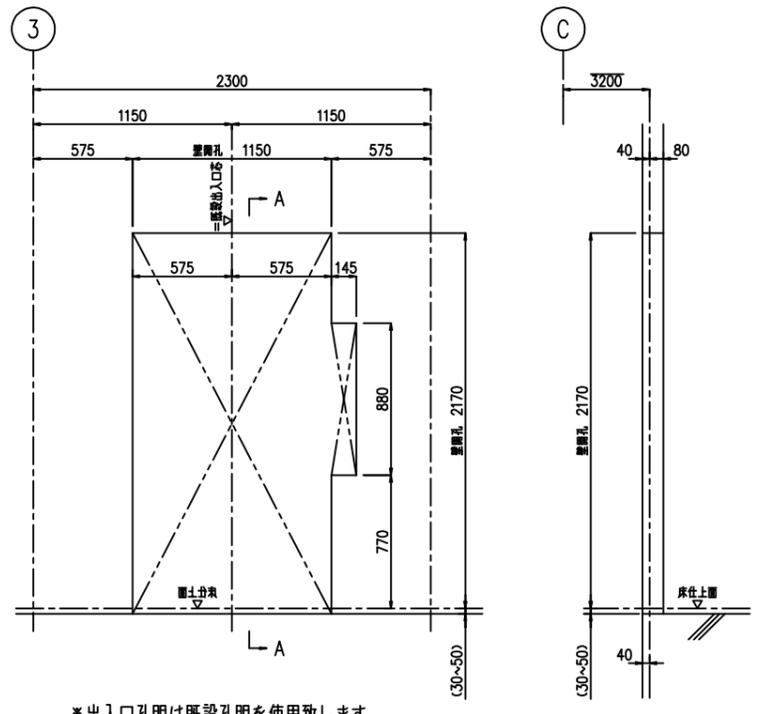
レール下部荷重
A 24000 N
B 24000 N
C 17000 N
D 18000 N

- Ⓐ 動力・照明用電源引込位置 (防火区画貫通処理) 4FL-100 (電気工事) : (既設機械室より電源引込) 電源引込長さ 2.5m
- Ⓛ 火災時管制運転用配管引込位置 インターホン用配管引込位置 (防火区画貫通処理) 4FL-100 (電気工事) : (既設機械室より電源引込) 各配管引込長さ 6.0m
- Ⓧ 遠隔監視用電話線配管引込位置 (防火区画貫通処理) 4FL-100 (電気工事) : (既設機械室より電源引込) 配管引込長さ 8.0m

※注記 図示引込位置及び引込長さを参考に 電線引込位置のご検討をお願いします。



頂部 昇降路 平面図 S=1:20



出入口 孔明図 S=1:20

矢視 A-A

※出入口孔明は既設孔明を使用致します。現場状況に応じハツリ及びフカシ施工願います。

エレベーター用電源設備容量 (電気工事) (1台1回線)

- 動力用電源 3φ3W 210V 60 Hz (トランス容量 3.9kVA) 電線 30mm²×3 アース線 (ELCB用D種) 30mm² 最大電線長さ 234m以内とする ELCB容量 3P 75A
- 照明用電源 1φ 100V 1kVA
 - ※ 電源電圧の変動率は昇降路受電端に於て±5%以内としてください。
 - ※ 漏電ブレーカー (ELCB) は、インバーター用部品を使用してください。(ELCB仕様: 感度電流 100mA、動作時間 0.5秒以内)

昇降路内の機器平均発熱量は、900W (1台分)

遠隔監視用電話線配管配線 (電気工事)

電話中継機	PVC 0.65×2 (19)	ELV昇降路
MDF	NTTアッシュ回線1回線	

インターホン用配管配線 (電気工事)

1階守衛室	CPEV 0.9-5P	ELV昇降路
-------	-------------	--------

火災時管制運転用自火報接点配管配線 (電気工事)

自火報発信機	HP-1.2-2C	ELV昇降路
--------	-----------	--------

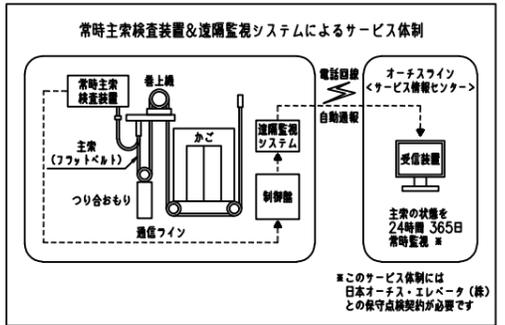
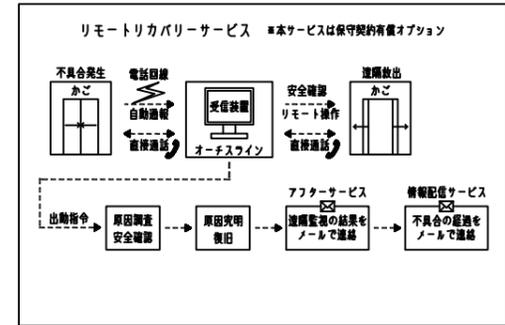
エレベーター仕様	
用途	乗用 (車いす用)
制動方式	交流可変周波数制御方式 (国生ドライブ付)
(回路種別)	※PWMコンバーター (自動三相ブリッジ)
操作方式	方向性乗合全自動方式
積載量	750kg (11名)
速度	45m/min
電動機	AC 3.5kW
戸の形式	2枚面引き戸
主索	13.3×W30×3本 (2:1)
停止箇所	4箇所 (1~4階)
昇降行程	11900mm
かご内法	開口 1400x奥行 1350mm
出入口幅	900x高さ 2100mm
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・常時主索検査装置 (バルシステム) ・かごドア引き込まれ防止装置 (ハンドタッチセンター) ・国土省新安全基準対応 (戸開走行保護装置付) ・地震時管制運転 (P+Sセンサー) 3段設定 [リスタート運転機能付] ・保守契約時オプションの自動診断復旧機能に対応可能 ・昇降路耐震設計・施工指針2016年版対応 ・停電時自動増床装置 (バッテリー駆動) ・長期用地震対策付 ・点検時給油不要エレベーター ・火災時管制運転 ・全層 避難乗場ドア (大臣認定番号 CAS-0664) ・かご荷重 (ステンレスヘアフィン仕上 H=300) ・車いす仕様 (手すり(3方向)、多光軸センサー (MBDS) 専用操作盤 (主・副)、専用乗場ボタン、SUS調色) ・視覚障がい者仕様 (点字、音声合成アナウンス装置 (エレゴア)) ・聴覚障がい者仕様 ・インターホン機能 1用 1箇所 (設置箇所: 1階守衛室) ・パーキングスイッチ付 1箇所 (1階乗場ボタン込み) ・かご天井 LED照明 ・出入口幅 900mm ・乗場ボタンにアナウンス用スピーカ付 ・開延長ボタン付 ・旗動作停止ガイド付
Gen2	P07A MP-11-CO.45

地震時による レール反力 (KH=0.6) (耐震設計: A14)

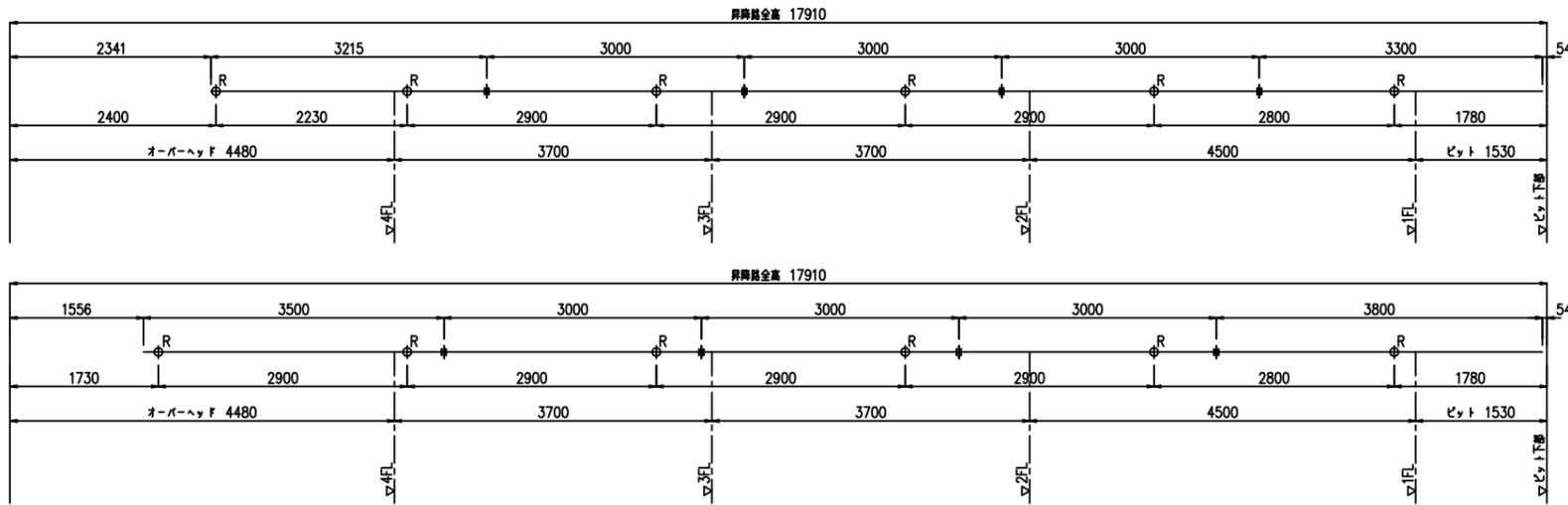
	R1	R2
カー	4300 N	2200 N
カウンターカー	6600 N	3300 N

既設コンクリート強度: 18 N/mm² (コンクリート種類: 普通) (建物竣工: 1982年 4月)

改修工事概要 既設エレベーターを撤去し新設する工事とする。(全面撤去新設工事)



変更記事		特記事項		受領欄		引合番号		画法		R/A		OTIS 日本オーチス・エレベーター株式会社	
2024-01-17	契約番号記入、ファイナルとする	-A- 古川	機種コード P07A	この図面を受領しました	引合番号 038278	尺 1:20	A1	A3	1:40	客先名 (建物名)	広島光町合同庁舎		
			CBO-H-008* (既設昇降路A14耐震基準設計)	日付	契約番号 56KE8278 (H)	作図 古川							検図 丸山
			CBO-E-014* (かご側上段レール3.5m対応)	捺印	建物番号 038278	新規作成 2024-01-17				図面番号	56KE8278HPL01A		
			出入口幅 900mm		旧機種番号 56NE8278 (H)	最終変更							L1/2
					改修履歴	図面発行					レ有		

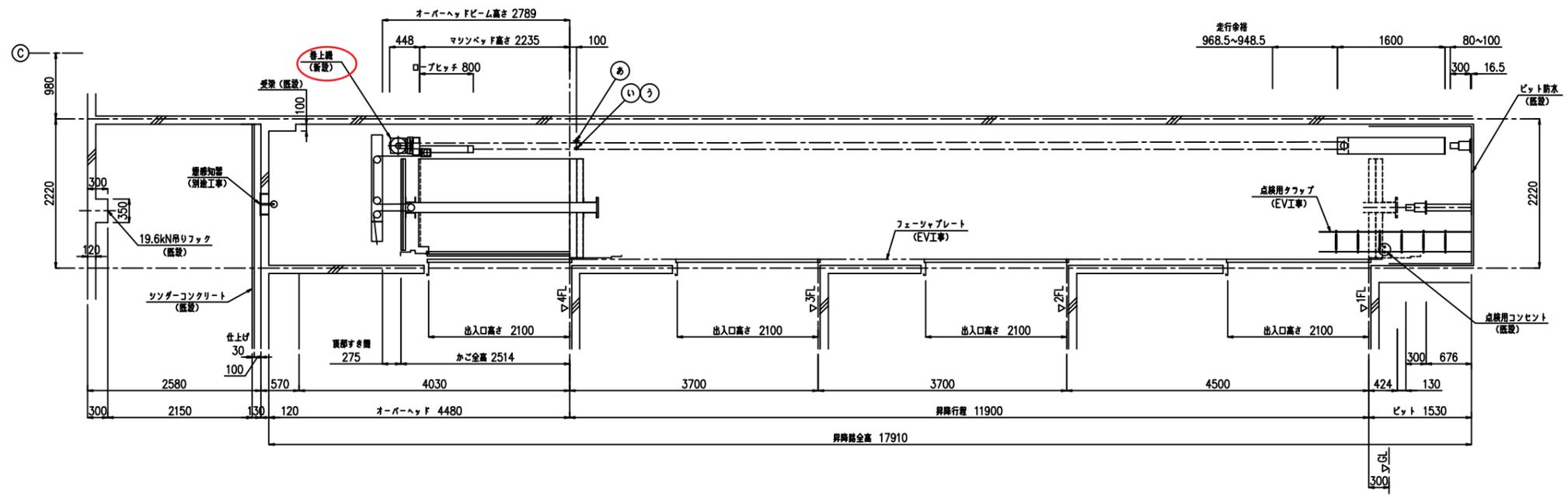


中レール目 中レールフケット取付位置

カウンターレール立て図 S=1:40

中レール目 中レールフケット取付位置

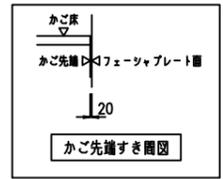
カーレール立て図 S=1:40



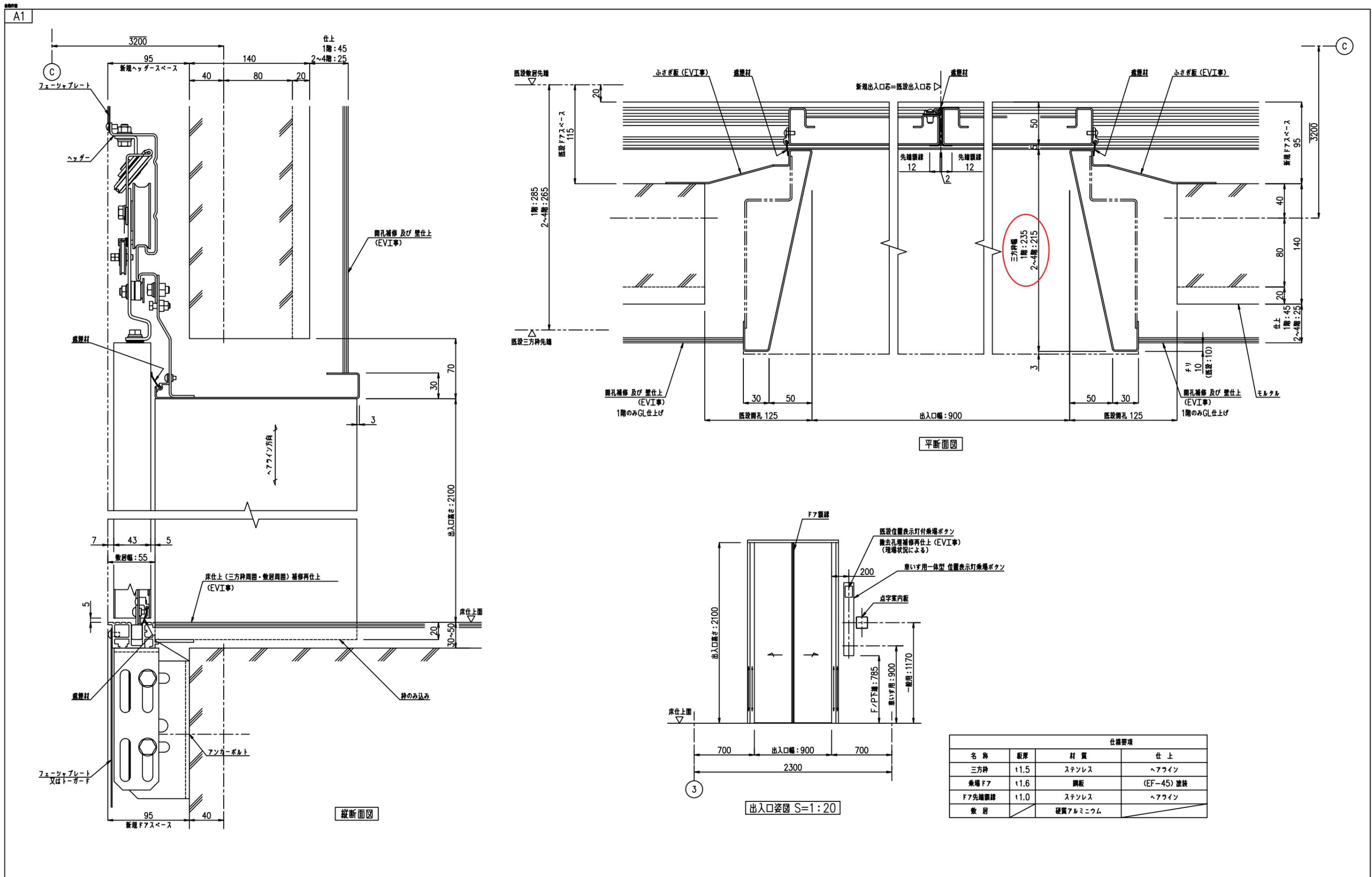
- 動力・照明用電線引込位置
(防火区画貫通処理)
4FL-100 (電気工事)
① : (既設機械室より電線引込)
電線引込長さ 2.5m
 - 火災警報制御盤用配線引込位置
インターホン用配線引込位置
(防火区画貫通処理)
4FL-100 (電気工事)
② : (既設機械室より電線引込)
各配線引込長さ 6.0m
 - 遠隔監視用電話配線引込位置
(防火区画貫通処理)
4FL-100 (電気工事)
③ : (既設機械室より電線引込)
配線引込長さ 8.0m
- ※注記 図示引込位置及び引込長さを参考に電線引込位置のご検討をお願いします。

電大カーレール取付間隔	3050
電大カウンターレール取付間隔 (中間ストッパー付)	3600

ビット管壁荷重	
カー 側 (増層)	63000 N
カウンター側 (増層)	50000 N



2024-01-17	変更記事 契約番号記入、ファイナルとする -A- 古川	特記事項 機種コード P07A	受領欄 この図面を受領しました 日付 捺印	引合番号 038278 契約番号 56KE8278 (H) 建物番号 038278 旧機械番号 56NE8278 (H) 改修履歴	画法 尺 1:40 産 A3 1:80	OTIS 日本オーチス・エレベータ株式会社 客先名 (建物名) 広島光町合同庁舎 図面名称 昇降路断面図・レール立て図 図面番号 56KE8278HLEL01A
					作図 古川 検図 丸山 承認 増井 新規作成 2024-01-17 最終変更 図面発行 レ有	



仕様事項			
名称	板厚	材質	仕上
三方枠	t1.5	ステンレス	ヘアライン
乗場F7	t1.6	鋼板	(EF-45)塗装
F7先端額縁	t1.0	ステンレス	ヘアライン
敷居		硬質アルミニウム	

変更記事		特記事項		受領欄		引合番号		図法		OTIS 日本オーチス・エレベータ株式会社	
2024-01-17	ファイナルとする	-A- 加藤	ADS	この図面を受領しました	契約番号	038278	図法	A1 1:2	客先名 広島光町合同庁舎		
2024-01-31	枠幅変更 (元:1階 225、2~4階 200)	-B- 加藤	適量乗場 F7 (CAS-0664) F7先端額縁付 (CBO-A-023A)	日付	建物番号	038278	作図	A3 1:4			
					旧機番	56NE8278 (H)	加藤	丸山	増井	図面番号 56KE8278HCENT01B	
					改修履歴		新規作成	2024-01-17	意有		
							最終変更	2024-01-31			
							図面発行				