

別冊

弘前市市営住宅等
保守点検業務
仕様書集

令和6年7月

弘前市 建設部 建築住宅課

- 1 青葉団地市営住宅エレベーター保守点検業務仕様書
- 2 桜ヶ丘団地市営住宅エレベーター保守点検業務仕様書
- 3 大町住宅エレベーター保守点検業務仕様書
- 4 弘前市駅前住宅エレベーター保守点検業務仕様書
- 5 青葉団地市営住宅機械警備業務仕様書
- 6 桜ヶ丘団地市営住宅機械警備業務仕様書
- 7 大町住宅機械警備業務仕様書
- 8 弘前市駅前住宅機械警備業務仕様書
- 9 市営住宅等受水槽・高架水槽維持管理業務及び清掃業務仕様書
- 10 市営住宅等給水ポンプ及び給水ポンプ操作盤保守点検業務仕様書
- 11 市営住宅等樹木管理業務仕様書
- 12 市営住宅等消防用設備保守点検業務仕様書
- 13 西交流センター消防用設備等点検保守業務仕様書
- 14 市営住宅等幼児遊園遊具点検業務仕様書
- 15 市営住宅等植栽雪囲い等業務仕様書
- 16 市営住宅等電波障害防除共同アンテナ施設点検業務仕様書

1 青葉団地市営住宅エレベーター保守点検業務仕様書

1 適用範囲

本業務は、この仕様書に定めるところにより実施するものとする。

2 業務場所

青葉団地市営住宅 弘前市大字南大町二丁目5番地1

3 業務期間

本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

4 業務対象

本業務の対象エレベーターは次のものとする。

UAR-9-2S60 10階床 1基
UAR-9-2S60 6階床 1基

5 業務内容

本業務の内容は、次の①～⑤に定めた内容とする。

①定期点検 (3か月毎1回)

リモートメンテナンスシステムにより、定期的に維持運行管理指針に記載された点検項目の自動診断運転を実施し、必要に応じ各部の調整、清掃、注油を行いエレベーターの性能を総合的に判断する。

②定期整備 (随時)

エレベーターの稼働データ等を基に、設定した周期に従って機器の整備を行う。

③不具合対策 (随時)

定期点検や整備等で異常や不具合またはその兆候が現れた場合、直ちに適切な処置を行う。

④定期検査業務 (年1回)

建築基準法第12乗第3項に基づく検査を実施し、報告を行う。

⑤リモートメンテナンス (毎月1回)

(1)非常時の直接通話

閉じ込めなど故障時は自動的に、エレベーターかご内と請負者の管制センター又はサービス拠点との間で直接通話することが出来るものとしなければならない。

(2)遠隔監視

請負者の管制センターは常時運行状態を監視し、次の信号受信時には、速やかに専門技術者を派遣し対策を講じなければならない。

No.	項目	監視内容及び条件	備考(除外条件)
1	閉じ込め故障	① 行き先階釦を押し、行き先へ運転中、何らかの原因により、途中階に停止し、この状態が一定時間継続した場合。 ② 行き先階到着後、開くべきドアが開かない状態(半開き状態含)が一定時間継続した場合。	操作盤内停止スイッチ及びドアスイッチの投入時は検出しない。
2	起動不能故障	① 一定時間経過してもドアが閉じきらない場合 ② エレベーター制御盤内のマイコンが故障し、エレベーターが起動しない場合。	操作盤内ドアスイッチの投入時及び開延長釦操作時は検出しない。
3	安全装置作動	① 各種安全スイッチ(救出口開閉確認スイッチ・非常止めスイッチ等)が作動した場合。	操作盤内停止スイッチ投入時及び手動運転時は検出しない。

No.	項目	監視内容及び条件	備考(除外条件)
4	電源系統異常 故障	① エレベーター制御盤内の主電源がOFFし、 遠隔監視装置との通信が一定時間途絶えた場合。 ② リモートメンテナンスシステムとの通信が一定時間途絶えた場合。	手動運転時は検出しない。
5	ドア開閉異常	① ドアが一定時間閉じない場合。 (半開き状態含む) ② ドア閉の繰り返しが同一階で、一定回数以上発生した場合。 ③ ドア閉時間が一定時間より遅く、同一階で一定回数以上発生した場合。	操作盤内停止、専用運転、ドア、手動運転スイッチ投入及び開延長 釦操作時は検出しない。

(3) リモートメンテナンスシステム

請負者は、リモートメンテナンスシステムで常時運行状態や、各機器を診断し、請負者の管制センター又は、サービス拠点以下の信号受信時には、速やかに診断結果を分析し対策を行うものとする。

No.	項目	診断内容	備考(除外条件)
1	走行性能診断	①起動状態 ②加速状態 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速状態	①4.(2)項の信号発生時は検出しない。 ②操作盤内スイッチの操作時は検出しない。
2	ご利用状態診断	①行き先ボタンや乗場ボタンの作動異常 ②走行中非常停止 ③マイコントラブル ④インターホンバッテリー電圧低下	
3	乗り心地診断	①荷重センサー異常 ②起動時の反転	
4	経年変化診断	①コンタクタ作動状態やドア開閉時間変化	

6 故障対策

請負者は、24時間出動体制で故障や事故に対し、リモートメンテナンスシステムの遠隔モニタリング機能に加え、現地でのメンテナンスツールによる故障診断を行い、更に必要な場合にはテクニカルサポート員の派遣を行い迅速に最善の手段で対策することとする。

7 作業の対象及びリモートメンテナンスによる診断周期

次の各作業内容に関しては、監督員と請負者が事前に協議し定めた作業日に実施すると共に、リモートメンテナンス欄に記載のあるものは、リモートメンテナンスシステムにて診断するものとする。

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
かご	運転状態	乗心地・振動・異常音点検	常時	1回以上/月
		着床状態・レベル点検	常時	1回以上/月
		定常走行速度・速度変動点検	常時	1回以上/月

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
か ご	運転状態	起動・加速・減速状態点検	常時	1回以上/月
	外部への連絡装置	呼出し通話確認		
		バッテリー診断	常時	
		電話回線チェック		1回以上/週
	停電灯装置	点灯・照度確認		
	内装・照明・ファン	各機器点検		
		天井扇回転状態点検		
	操作盤・表示ランプ	押ボタンスイッチ動作確認	常時	—
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認	常時	—
		かご位置表示装置点検		
	かごの戸・敷居	かご・乗場の戸当りゴム点検		
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間測定		
		戸スイッチ相互位置測定、動作点検	常時	1回以上/月
		ハンガーローラ・レール清掃、点検		
		振れ止めローラ点検		
		駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布(注1)		
		戸閉め安全装置コード点検	常時	
		過負荷ドア反転装置コード点検	常時	
		光電装置コード点検(注1)	常時	
		かごの戸シュー点検		
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作点検		
光電装置動作点検(注1)		常時		
過負荷ドア反転装置動作確認				
かご上	かご上環境状況	汚損状態点検、清掃		
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態点検	常時	1回以上/月
		制御機器点検		
		駆動機構点検		
		モータのブラシ・コンミ点検		
		ロータリーエンコーダ点検(注1)		
	ガイドシュー	かご上・つり合おもりガイドシュー点検	常時	
	給油器(オイル)	給油器点検		
		注油		
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認		
かご器具ボックス内部点検、確認				
天井扇清掃、注油				
乗 場	戸の開閉状態	音・振動点検		
		開閉速度点検	常時	1回以上/月
	乗場の戸・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検		
		戸クローザ機能・自閉力点検、注油		
		ハンガーローラ・レール清掃、点検		
		振れ止めローラ点検		
駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布(注1)				

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモートメンテナンス		
			性能診断	診断運転	
乗場	乗場の戸・敷居	戸のシュー点検			
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定			
	ドアインターロックスイッチ	ロック機構点検			
		スイッチ動作点検	常時	1回以上/月	
	乗場ボタン・ 表示ランプ	インジケータ・押ボタン点検(ランプ含)			
ホールランタン点検(注1)					
かご下	かご下機器	かご下ガイドシュー点検			
		かご下プーリ点検			
	非常止装置	非常止装置清掃、点検、注油			
昇降路 ・ピット	環境状況	非常用工具の確認			
		常備工具・常備部品の確認			
		昇降路環境状況点検			
		昇降路内清掃			
		ピット内汚損状況・各機器点検			
		ピット内清掃			
	制御盤	制御盤	マイコン内トラブル履歴確認点検 (メンテナンスコンピューターによるデータ収集診断)		
			主接触器の動作状態点検	常時	—
			盤内機器の外観点検		
			主接触器接点点検		
			各リレー動作状態点検	常時	—
			冷却ファン点検		
			各ターミナル確認		
			各端子確認		
			リモートメンテナンスシステム盤内外観点検		
			リモートメンテナンスシステム盤内ターミナル確認		
	電動機	電動機	電動機温度確認		
			電動機運転状態点検		
			ロータリーエンコーダ回転音点検		
			電動機口出し線点検		
			綱車溝点検		
			電動機軸受グリス給油		
	ブレーキ	ブレーキ	動作状態点検	常時	1回以上/月
			ライニング摩耗量測定		
			制動力測定(注1)		1回以上/月
			ブレーキスイッチ点検(注1)		
			オーバーホール		
各ピン・軸受部傷、摩耗点検(注1)					
配線点検、端子・ターミナル確認					
頂部プーリ	頂部プーリ	頂部プーリ回転音点検			
		頂部プーリ溝清掃、点検			
おもり吊り車	おもり吊り車	おもり吊り車回転音点検			

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
昇降路 ・ピット	おもり吊り車	おもり吊り車溝点検		
	主・调速機ロープ	主ロープ取付部点検		
		各ロープ錆・素線切れ点検		
	ガイドレール	各部点検		
	つり合おもり	各部点検		
		押え金具確認		
	リミットスイッチ	取付状態点検		
		動作確認	常時	1回以上/月
	移動ケーブル	走行状況点検		
		傷・変形点検		
	调速機	回転状態点検		
		各ピン部清掃、点検、注油		
		スイッチ点検		
		減衰効果測定		
	配線端子・ターミナル確認			
テンションプーリ	调速機テンションプーリ溝清掃、点検			
緩衝器	固定状況点検			
	油量点検(注1)			

意匠関係の清掃

作業の対象		周期	作業の内容
総合清掃	戸閉め安全装置	年1回	クリーナやハンディモップ等を使用しての清掃
	かご位置表示装置		
	天井清掃		
	天井照明アクリルカバー		
	ドアカバー		

(注1) 装置付の場合の作業内容

(注2) いずれの場合も油性インク、ボールペン等による汚れの除去及び傷の補修は除外します。

なお、作業に必要な下記消耗品を補充致します。

補充用油脂一切（作動油、マシン油、グリス類）、ヒューズ類、ランプ類（発光ダイオード除く）、ウエス

8 機器を構成する機器や部品の修理又は取替項目

下記、各々の修理又は取替項目に関しては、エレベーターの稼働データを基に設定した周期で実施すると共に定期点検や整備等で必要と認めた場合は修理又は取替を行うものとする。

区分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
かご	外部連絡装置	インターホン電池取替
		インターホン（子機）取替
	停電灯装置	停電灯電池取替
		停電灯用ランプ取替
	操作盤	かご位置表示器プリント板取替
		運転盤押ボタン（階床ボタン）取替

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
かご	操作盤	運転盤押ボタン（開ボタン）取替
		運転盤押ボタン（閉ボタン）取替
		操作スイッチ取替
	かごの戸	かご側ドアハンガー取替
		ゲートスイッチ取替
		ベルトプーリ（駆動側）取替
		ベルトプーリ（従動側）取替
		ストッパーボルト取替
		戸開力保持装置取替
		戸開力保持装置用ローラ取替
		ドアマシンカムスイッチ1（クローズ用）取替
		ドアマシンカムスイッチ2（オープン用）取替
		戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置マイクロスイッチ取替
		戸閉め安全装置コード取替
		ガイドチェーン取替
	照明装置・ファン	照明用ソケット取替
		照明用スターター取替
		かご照明機器（安定器）取替
かご内ファン取替		
かご内照明（蛍光灯）取替		
かご上	戸の開閉装置	ドアモータ取替
		ドアマシンVベルト取替
		ドアマシン駆動ベルト取替
	ガイドシュー	ガイドシュー（かご側）取替
	かご上機器	器具BOXプリント板1（CMI）取替
		器具BOXプリント板2（GDCA）取替
		器具BOXプリント板3（SWC）取替
		器具BOXプリント板4（CSD）取替
		主開閉器（器具BOX）取替
		ソリットステートリレー取替
着床装置取替		
手すりスイッチ取替		
給油装置パッド取替		
かご下	かご下機器	荷重センサー
		防振ゴム（かご下）取替
		かごプーリシールドベアリング取替
乗場	乗場の戸	階床表示器プリント板取替
		乗場ドアボタン取替（正面側）
		乗場の戸ロック装置用ローラ取替
		乗場の戸スイッチ取替

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目	
乗 場	乗場の戸	乗場の戸ハンガー取替	
		乗場の戸ローププーリ取替 (左)	
		乗場の戸ローププーリ取替 (右)	
		乗場の戸ロープ取替	
		乗場の戸クローザーバネ取替	
		戸ガイドシュー取替	
		戸当りゴム取替	
昇降路 ・ピット	制御盤	トランジスタ冷却ファン取替	
		主開閉器 1 (主電源) 取替	
		主開閉器 2 (TRCP) 取替	
		主開閉器 3 (照明・停電時自動着床装置用) 取替	
		電磁接触器 1 (97E2) 取替	
		電磁接触器 2 (10TA) 取替	
		電磁接触器 3 (10T) 取替	
		電磁接触器 4 (15B) 取替	
		定電圧装置一式取替	
		プリント板 1 (MPU) 取替	
		プリント板 2 (IORB) 取替	
		プリント板 3 (GDC) 取替	
		抵抗取替	
		主回路平滑コンデンサ取替	
		回生スナバコンデンサ取替	
		コンデンサ取替	
		コンバータ 2次コンデンサ取替	
		シリコン整流器取替	
		ダイオードコンバータ (CNV) 取替	
		I PM取替	
		ブレーキ解放バッテリー取替	
		バリスタ取替	
		プリント盤内ヒューズ取替	
		盤ヒューズ取替	
		ノイズフィルタ取替	
		ホールCT取替	
		接触器 (50B) 取替	
	回生抵抗取替		
	電動機		モータ取替
			モータ端子BOXゴム取替
			綱車取替
			モータ用回転数検出機取替
			回転数検出機用パッキン取替
防振ゴム (モータ側) 取替			
ブレーキ		電磁ブレーキ本体取替	

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
昇降路 ・ピット	ブレーキ	電磁ブレーキコイル取替
		電磁ブレーキライニング取替
		ゴムシート取替
		ゴムカバー取替
	頂部プーリ	頂部プーリシールドベアリング取替
	かご・おもり吊り車	つり合いおもりシールドベアリング取替
		吊り車シールドベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ取替
		調速機ロープ取替
		主ロープ切り詰め
		調速機ロープ切り詰め
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	昇降路内スイッチ	終端階強制減速停止装置（アップ用）取替
		終端階強制減速停止装置（ダウン用）取替
		行き過ぎ防止用装置（アップ用）取替
		行き過ぎ防止用装置（ダウン用）取替
		かご停止用装置（アップ用）取替
		かご停止用装置（ダウン用）取替
	調速機	調速機本体取替
		調速機スイッチ取替
ガイドプーリベアリング取替		
ウェートプーリベアリング取替		
ピット各機器	ピットフロートスイッチ取替	
	ピットスイッチ取替	
つり合いおもり	ガイドシユール（つり合いおもり側）取替	
その他	インターホン	インターホン（親機）取替

9 報告書の提出

(1) 請負者は、定期点検、整備、修理の内容及びリモートメンテナンスシステムによる監視、診断結果を毎月所定の様式で報告しなければならない。

なお、報告内容は、次のとおりとする。

- ① 定期点検、整備、修理部位・内容
- ② リモートメンテナンスによる監視結果と対応内容
- ③ リモートメンテナンスによる異常の兆候診断結果と対応内容
- ④ エレベーターの利用状況

10 保守点検業者

エレベーター製作会社の系列メンテナンス会社を保守管理業者とする。

11 除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業には含まれないものとする。

(1) 意匠部品（乗かご、三方枠、かご床タイル、敷居、操作盤、戸、その他）塗装メッキ直し、修理及び部品の取替。

- (2) 巻上機、電動機、制御盤等の本体機器の一式取替。
- (3) 修理又は取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係の工事。
- (4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修。
- (5) 諸法規の改正又は、官公署の命令及び指導により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事。
- (6) 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替。
- (7) 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧。

1 2 その他

(1) 修理又は取替の条件

諸法規の改訂又は、発注者の命令もしくは指導による検査、装置・機器・部品の改造、新型への取替、新規取付けは含まないものとする。

(2) 撤去品及び残材の処分

本業務に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、請負者が無償で引取り、請負者の負担で処分する。

(3) 点検実施予定月日は、事前に監督員と協議するものとする。

(4) 作業の開始・中断等は、あらかじめ監督員と協議して決めるものとする。

(5) エレベーター関連設備のメンテナンス

BGM装置エアコンディショナー、地震感知器（エレベーター付加仕様以外）、煙感知器、消火設備、防災センター内設置の監視盤（エレベーター付加仕様以外）、一斉放送指令機能を有する集合インターホン等のエレベーター関連設備のメンテナンス（点検・整備）は含まないものとする。

(6) 請負者は、常に施設の安全に留意して支障のないよう必要な措置を講ずるものとする。

(7) 号無の過程で本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議するものとする。

(8) 作業中生じた一切の事故及び責任は、請負者が負うものとする。

(9) 機械の故障等で事故が発生し、明らかに請負者に責任があると認められた場合は、一切の責任は、請負者が負うものとする。

(10) 請負者は、市が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能なかぎりこれに協力すること。

2 桜ヶ丘団地市営住宅エレベーター保守点検業務仕様書

桜ヶ丘団地市営住宅エレベーター保守点検業務は、この仕様書に定めるところによる。

1 業務場所

桜ヶ丘団地市営住宅

弘前市大字桜ヶ丘五丁目4

弘前市大字桜ヶ丘五丁目5-1

2 業務期間

本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

3 業務内容

本業務の内容は、下記のとおりとする。

- ・桜ヶ丘A、D、Fアパートエレベーター 別紙1
- ・桜ヶ丘Cアパートエレベーター 別紙2

4 保守点検業者

エレベーター製作会社の系列メンテナンス会社を保守管理業者とする。

○桜ヶ丘A・D・Fアパートエレベーター

1 業務内容

本業務の内容は、別表 1 のとおりとする。

2 業務時期

本業務の施行時期は、別表 2 のとおりとする。

3 報告書の提出

本業務に係わる報告書の提出は、別表 3 のとおりとする。なお、報告書様式は、請負者所定の様式（業務内容を満たすもの）とする。

4 その他

その他遵守すべき事項は、別表 4 のとおりとする。

別表 1

業 務 要 領	
1	<p>目的 桜ヶ丘A・D・Fアパートエレベーターの正常かつ良好な運行状態を維持することを目的とする。</p>
2	<p>対象設備 三菱エレベーターエレパック i 3基</p>
3	<p>点検業務 (1)定期点検業務……別表A 定期に計画的な点検・手入れ保全(給油・調整・清掃等) (2)リモート点検「遠隔機器点検」業務……別表B 対象設備の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能の点検 (3)定期検査業務 建築基準法第12条第4項に基づく検査</p>
4	<p>機能維持工事 (1)消耗部品の供給……別表C 点検等作業に必要な部品のうち、消耗部品(通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)の供給 (2)メンテナンス工事……別表D 対象設備の機能維持を図るため、機器の摩耗・劣化を予測し、その予測に基づいて、機器の構成部品の修理・取替工事</p>
5	<p>故障等緊急時対応 (1)異常監視・直接通話等の処置……別表E 対象設備の異常通報に基づく、適切な処置の実施</p>

別表 2

業 務 内 容		業務施行年月日	施行時間	施行回数
点検業務	定期点検	3か月毎	9:00~17:00	1回
	リモート点検	毎月	9:00~17:00	月1回
同上(定期検査)		1~3月中	9:00~17:00	年1回
機能維持工事・故障等緊急時対応		随 時		

別表 3

業務内容	報 告 書	提出部数	提出期限
定期点検	エレベーター作業報告書	1	実施後14日以内
リモート点検	エレベーターリモート点検報告書 エレベーターご利用状況報告書	1	集計後30日以内
定期検査	定期検査報告書	1	実施後14日以内
消耗部品の供給	エレベーター作業報告書	1	同 上
メンテナンス工事	エレベーター作業報告書 工事写真 工事完了届	1	同 上
異常監視・直接通話 現場対応（故障時）	エレベーター作業報告書 故障修理作業報告書 エレベーターリモート点検報告書	1	実施後7日以内

別表 4

業務内容	遵 守 す べ き 事 項
共 通	<p>○点検等実施予定年月日は、事前に監督員と協議するものとする。</p> <p>○作業の開始・中断等は、あらかじめ監督員と協議して決めるものとする。</p> <p>○請負者は、常に施設の安全に留意して支障のないよう必要な処置を講ずるものとする。</p> <p>○業務の過程で生じた本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議するものとする。</p> <p>○作業遂行中生じた一切の事故及び損害の責任は、請負者が負うものとする。</p> <p>○作業中生じた撤去品及び残材は無償で引取り、請負者の負担において速やかに処分する。</p> <p>○対象設備の故障等で事故が発生し、明らかに請負者に責任があると認められた場合は、一切の責任は請負者が負うものとする。</p> <p>○請負者は、市が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。</p>

別表A 定期点検業務内容

箇所	機器名	点検内容
かごまわり	かご上	かご上各機器作動状態・劣化・損傷の有無 かご上各安全スイッチ作動状態
	かご戸まわり	かごの戸取付状態 かごドアハンガー取付・作動状態 かごドアハンガー劣化・損傷の有無 戸閉連動機構取付・作動状態 戸閉連動機構劣化・損傷の有無 かごドア制御・駆動機器取付・作動状態 かごドア制御・駆動機器劣化・損傷の有無 かごドア関連安全装置取付・作動状態 かごドア関連安全装置劣化・損傷の有無 かご戸・乗場戸連動状態
	かご上ステーション	各安全スイッチ取付・作動状態 ステーション内各機器作動状態 ステーション内各機器劣化・損傷の有無
	着床装置	着床リレー作動状態
	非常止め装置	非常止め装置取付・作動状態 非常止め装置劣化・損傷の有無 非常止めスイッチ作動状態
	ガイドシュー (ガイドローラ)	ガイドシュー(ガイドローラ)作動状態 ガイドシュー(ガイドローラ)劣化・損傷の有無 ガイドシュー(ガイドローラ)取付状態
	吊り車	綱車劣化・損傷の有無 吊り車回転状態
	その他機器	かご室ファン取付・作動状態 移動ケーブル取付状態 かご室組立構成機器取付状態 かご室組立構成機器劣化・損傷の有無
昇降機	調速機	調速機運転状態 調速機作動速度 調速機回り各スイッチ作動状態 調速機取付状態 各給油部の給油状態
	はかり装置	スイッチ取付・作動状態 はかり装置劣化・損傷の有無
	その他機器	かご室ファン取付・作動状態 移動ケーブル取付状態 かご室組立構成機器取付状態 かご室組立構成機器劣化・損傷の有無
	終点スイッチ	終点スイッチ作動状態
	ガイドレール	レール劣化・損傷の有無 レール取付状態
	つり合おもり	つり合おもり劣化・損傷の有無 つり合おもり組立取付状態 ガイドシュー取付・作動状態 ガイドシュー損傷の有無 吊り車劣化・損傷の有無 吊り車回転状態

(別表A 定期点検業務内容)

箇所	機器名	点検内容
昇降路	ロープ	メインロープ劣化・損傷の有無 ガバナロープ劣化・損傷の有無 メインロープソケット劣化・損傷の有無 メインロープ取付状態 ガバナロープ取付状態
	着床装置プレート	プレート劣化・損傷の有無 プレート取付状態
	移動ケーブル	ケーブル動特性 ケーブル劣化・損傷の有無 ケーブル取付状態
	乗場戸まわり	乗場戸自閉機能作動状態 乗場戸取付状態 乗場ドアハンガー取付・作動状態 乗場ドアハンガー劣化・損傷の有無 乗場ドア関連安全装置取付・作動状態 乗場ドア関連安全装置劣化・損傷の有無 乗場戸・かご戸の連動状態
	返し車	綱車劣化・損傷の状態 返し車回転状態
	その他の機器	その他昇降路機器取付状態
ピット	ピット	ピット漏水の有無、汚損状態
	緩衝器	緩衝器劣化・損傷の有無 緩衝器台劣化・損傷の有無 緩衝器取付状態
	張り車	張り車劣化・損傷の有無 張り車取付・回転状態
	冠水検出センサ	センサ作動状態 管制運転動作異常の有無
かご室乗場	かご	かご運転状態 全自動戸開閉状態 停電灯点灯状態 かご内表示器作動状態 かごボタン作動状態 かごボタン劣化・損傷の有無
	照明・意匠	かご室機器損傷・変形の有無 各ボタン板取付・汚損の有無 かご室照明点灯状態
	かご内操作盤	かご内操作盤カバー取付状態 かご内操作盤各スイッチ作動状態
	外部連絡装置	外部連絡装置作動状態
	乗場	全自動戸開閉状態 乗場ボタン作動状態 乗場ボタン劣化・損傷の有無 乗場表示器作動状態

付加装置

箇所	機器名	点検内容
地震時管制運転装置 (EER)	全般	管制運転作動状態 気配りアナウンス作動状態
	昇降路内	地震感知器取付状態・作動状態
	制御盤内	接触器取付状態・作動状態 接触器劣化・損傷の有無
停電時自動着床装置 (MELD)	全般	自動着床状態 戸開閉状態 気配りアナウンス作動状態 停電灯点灯状態
	制御盤内かご上ST内	接触器取付状態・作動状態 接触器劣化・損傷の有無 各回路絶縁状態 MELD用基板取付状態・劣化・損傷の有無 その他機器取付状態・劣化・損傷の有無
	バッテリー	作動電圧
火災時管制運転装置 (FER)	全般	管制運転作動状態 気配りアナウンス作動状態
	制御盤	接触器取付状態・作動状態 接触器劣化・損傷の有無
	乗場	呼び戻しボタン取付状態・作動状態 呼び戻しボタン劣化・損傷の有無

別表B リモート点検業務内容

点検項目	点検内容	
制御関連機器	設置環境	機器温度
	巻上機(パワーユニット)	ブレーキ(バルブ)動作状態
	制御盤	接触器動作状態 制御機器動作状態
かご関連機器	かごの戸	戸の開閉状態 ドアスイッチ動作状態
	かご操作盤	押ボタン動作状態
	照明灯	点灯状態
	外部連絡装置	インターホン電源電圧状態
	停電灯	点灯状態
乗場関連機器	乗場の戸	開閉状態 ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	動作状態
昇降路内関連機器	安全スイッチ	動作状態
運転性能	起動状態 加速状態 一定速状態 減速状態 着床状態	

別紙C 消耗品の供給内容

部	品	名
	制御盤内ヒューズ	(注1)
	制御盤内抵抗管	(注2)
	かごドア装置用Vベルト・ベルト	
	給油器油芯(繊維)	
	ドアシュー(戸の脚)	
	照明用ランプ、スターター	(注3)
	操作盤・乗場押ボタン用ランプ	(注3)
	かご室内停電灯用ランプ	(注3)
	点検用オイル・グリス類	(注4)
	ウェス、サンドペーパー	
	ビス、ナット、ワッシャー	

(注1)NFブレーカは含みません。

(注2)回生抵抗は含みません。

(注3)ランプ関係には、ネオン管、インテリア照明、その他特殊な発光体は含みません。

(注4)巻上機ギヤオイル及び緩衝器作動油は含みません。

別表D メンテナンス工事範囲

工	事	項	目
巻上機	巻上機ユニット取替 ブレーキライニング取替 防振ゴム取替		
そらせ車、頂部返し車	シーブ溝削正 軸受取替		
調速機	軸受取替 シーブ取替		
張り車	軸受取替 シーブ取替		
かご枠	防振ゴム取替		
吊り車	軸受取替		
非常止め装置	フリクションダンパー取替		
ガイドシュー	シュー(ローラ)取替		
給油器	給油器取替		
かご戸装置	ドアレール取替 レバー機構取替 綱カケ滑車取替 連動ロープ(ベルト)取替		
ドアマシン	プーリ(スプロケット)取替 連動チェーン(ベルト)切詰・取替 駆動ベルト取替 軸受取替 位置スイッチ取替 ドアモーター取替		
かご・乗場ドアハンガー・ドアシュー	ドアハンガー取替		
ゲートスイッチ	ゲートスイッチ取替		
セーフティシュー	キャブタイヤコード取替 アーム取替(接触棒含む)		

(別表D メンテナンス工事範囲)

工	事	項	目
乗場戸場所	ドアレール取替 全域クローザー取替 戸の引き手(ローラ)取替		連動ロープ取替 綱カケ滑車取替
インターロック	インターロック取替		
メインロープ	メインロープ切詰・取替		
ガバナロープ	ガバナロープ切詰・取替		
制御盤	リレー本体取替 半導体プリント板取替 コンデンサー取替 インバータ取替		コンバータ取替 整流器取替 安定化電源取替 NFブレーカ取替
バックアップ電源装置	バックアップ用バッテリー取替		
はかり装置	秤装置組立取付		検出ワイヤー取替
各種昇降路内スイッチ	終点スイッチ取替		着床装置取替
エンコーダ	エンコーダ取替		
移動ケーブル・電線	プロテクター取付・補修 かご回り配線取替		移動ケーブル取替 その他ケーブル取替
換気装置	ファンオーバーホール・取替		
付加装置	地震時管制運転装置(EER)用感知器取替 停電時自動着床装置(MELD)用リレー取替 停電時自動着床装置(MELD)用バッテリー取替 火災時管制運転装置(FER)用リレー取替		

※除外項目

次の項目は、本契約の工事には含まれません。

- ①メンテナンス工事範囲以外の修理・部品取替並びに意匠部品(昇降かご、かご床タイル、かご戸、敷居、乗場戸、三方枠)の塗装・メッキ直し・修理・部品取替・清掃。
- ②遮煙ドア気密材、かご内ITカメラ、指紋照合装置、エレベーター連動システム(MIS)、MD型以外の空調機修理・部品取替
- ③巻上機、電動機等の機器の一式取替
- ④一切の建築関係工事
- ⑤諸法規の改正又は官公庁の命令若しくは指導による設備の改修又は新規付属物追加に関する工事
- ⑥契約者又は第三者の不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替工事
- ⑦地震、類焼、爆発、その他の不可抗力の事故により発生する修理又は取替工事

別表E 異常監視・直接通話等の処置内容

項	目	処	置	内	容
(ア)	閉じ込め故障	①異常通報を情報センターで受信後、状態確認し必要に応じて速やかに現場復旧作業を行う。 ②かご内に乗客がいる時点で故障が発生した場合、かご内のインターホンにより直接通話を行い、必要な指示・連絡等にあたる。 ③異常通報受信以外に故障等の緊急事態が発生し、通報を受けた場合は、速やかに事態を確認し現場復旧にあたる。			
(イ)	使用不能故障(運行に支障がある場合)				
(ウ)	着床不良				
(エ)	戸開閉不良				
(オ)	制御盤停電				
(カ)	リモート点検装置(MOP盤)停電				
(キ)	制御関連機器温度異常				

○桜ヶ丘Cアパートエレベーター

- 1 業務内容
本業務の内容は、別表1のとおりとする。
- 2 業務時期
本業務の施行時期は、別表2のとおりとする。
- 3 報告書の提出
本業務に係わる報告書の提出は、別表3のとおりとする。なお、報告書様式は、請負者所定の様式（業務内容を満たすもの）とする。
- 4 その他
その他遵守すべき事項は、別表4のとおりとする。

別表 1

業 務 要 領	
1	<p>目的 桜ヶ丘Cアパートエレベーターの正常かつ良好な運行状態を維持することを目的とする。</p>
2	<p>対象設備 リモートメンテナンス付エレベーター(UAR-9-2S60) 1基</p>
3	<p>点検業務</p> <p>①定期点検 リモートメンテナンスシステムにより自動診断し、必要に応じ各部の調整、清掃、注油を行う。</p> <p>②定期整備 エレベーターの稼働データ等を基に、設定した周期に従って機器の整備を行う。</p> <p>③不具合対策 定期点検や整備等で異常や不具合またはその兆候が現れた場合、直ちに適切な処置を行う。</p> <p>④定期検査業務 建築基準法第12乗第4項に基づく検査を実施し、報告を行う。</p> <p>⑤リモートメンテナンス</p> <p>(1)非常時の直接通話 閉じ込めなど故障時は自動的に、エレベーターかご内と請負者の管制センター又はサービス拠点との間で直接通話することが出来るものとしなければならない。</p> <p>(2)遠隔監視 請負者の管制センターは常時運行状態を監視し、別表Aに記載する信号受信時には、速やかに専門技術者を派遣し対策を講じなければならない。</p> <p>(3)異常の兆候診断 請負者は、リモートメンテナンスシステムで常時運行状態や、各機器を診断し、請負者の管制センター又は、サービス拠点が別表Bに記載する信号受信時には、速やかに診断結果を分析し対策を行うものとする。</p>
4	<p>故障対策 請負者は、24時間出動体制で故障や事故に対し、リモートメンテナンスシステムの遠隔モニタリング機能に加え、現地でのメンテナンスツールによる故障診断を行い、更に必要な場合にはテクニカルサポート員の派遣を行い迅速に最善の手段で対策することとする。</p>
5	<p>作業の対象及びリモートメンテナンスによる診断 別表Cの各作業内容に関しては、監督員と請負者が事前に協議し定めた作業日に実施すると共に、リモートメンテナンス欄に記載のあるものは、リモートメンテナンスシステムにて診断するものとする。</p>

(別表1)

業 務 要 領
6 機器を構成する機器や部品の修理又は取替項目 別表D、各々の修理又は取替項目に関しては、エレベーターの稼働データを基に設定した周期で実施すると共に定期点検や整備等で必要と認めた場合は修理又は取替を行うものとする。

別表2

業 務 内 容	業務施行年月日	施行回数
点検業務	定期点検	3か月毎
	リモート点検	毎月
同上(定期検査)	年1～3月中	1回
機能維持工事・故障等緊急時対応	随 時	

別表3

業務内容	報 告 書	提出部数
定期点検 定期整備 不具合対策 定期検査業務 リモートメンテナンス 利用状況 遠隔監視診断	メンテナンスレポート	1

別表4

<p>(1)修理又は取替の条件 諸法規の改訂又は、発注者の命令もしくは指導による検査、装置・機器・部品の改造、新規付属物追加に関する工事は含まないものとする。</p> <p>(2)撤去品及び残材の処分 本業務に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、請負者が無償で引取り、請負者の負担で処分する。</p> <p>(3)作業予定 点検実施予定月日は、事前に監督員と協議するものとする。</p> <p>(4)作業の開始・中断等は、あらかじめ監督員と協議して決めるものとする。</p> <p>(5)エレベーター関連設備のメンテナンス BGM装置、エアコンディショナー、地震感知器(エレベーター付加仕様以外)、煙感知器、消火設備、防災センター内設置の監視盤(エレベーター付加仕様以外)、一斉放送指令機能を有する集合インターホン等のエレベーター関連設備のメンテナンス(点検・整備)は含まないものとする。</p> <p>(6)請負者は、常に施設の安全に留意して支障のないよう必要な措置を講ずるものとする。</p> <p>(7)号無の過程で本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議するものとする。</p> <p>(8)作業中生じた一切の事故及び責任は、請負者が負う者とする。</p> <p>(9)機械の故障等で事故が発生し、明らかに請負者に責任があると認められた場合は、一切の責任は、請負者が負うものとする。</p> <p>(10)請負者は、市が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能なかぎりこれに協力すること。</p>
--

別表 A

No.	項目	監視内容及び条件	備考 (除外条件)
1	閉じ込め故障	① 行き先階ボタンを押し、行き先へ運転中、何らかの原因により、途中階に停止し、この状態が一定時間継続した場合。 ② 行き先階到着後、開くべきドアが開かない状態 (半開き状態含) が一定時間継続した場合。	操作盤内停止スイッチ及びドアスイッチが投入されている場合
2	起動不能故障	① 一定時間経過してもドアが閉じきらない場合 ② エレベーター制御盤内のマイコンが故障し、エレベーターが起動しない場合。	操作盤内ドアスイッチの投入時及び開延長ボタンが操作されている場合
3	安全装置作動	① 各種安全スイッチ (救出口開閉確認スイッチ・非常止めスイッチ等) が作動した場合。	操作盤内停止スイッチ投入時及び手動運転中の場合
4	電源系統異常故障	① エレベーター制御盤内の主電源がOFFし、遠隔監視装置との通信が一定時間途絶えた場合。 ② リモートメンテナンスシステムとの通信が一定時間途絶えた場合。	手動運転の場合
5	ドア開閉異常	① ドアが一定時間閉じない場合。 (半開き状態含む) ② ドア閉の繰り返しが同一階で、一定回数以上発生した場合。 ③ ドア閉時間が一定時間より遅く、同一階で一定回数以上発生した場合。	操作盤内停止、専用運転、ドア、スイッチ投入、開延長・手動運転中の場合
6	自動復帰する上記以外の一時的な故障	① エレベーター運転中に何らかの原因により、途中階に停止するも、自動的に復帰した場合。	NO. 1～3, 5の信号発生、操作盤内保守、専用、停止スイッチ投入時など通常の運転状態でない場合。

別表 B

No.	項目	診断内容	備考 (除外条件)
1	走行性能診断	①起動状態 ②加速状態 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速状態	①4. (2)項の信号発生時は検出しない。 ②操作盤内スイッチの操作時は検出しない。
2	ご利用状態診断	①行き先ボタンや乗場ボタンの作動異常 ②走行中非常停止 ③マイコントラブル ④インターホンバッテリー電圧低下	
3	乗り心地診断	①荷重センサー異常 ②起動時の反転	
4	経年変化診断	①コンタクタ作動状態やドア開閉時間変化	
5	ブレーキ精密診断	①制動力診断 ②固渋状態診断	
6	乗り心地自動調整	気温変化や経年で生じた負荷補償の変化を規定値に自動修正します。	センサーの有効範囲を超えるなど、専門技術者による調整を必要とする場合

別表C (点検・リモートメンテナンス)

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモート メンテナンス
かご	運転状態	運転性能点検	○
		着床状態・レベル点検	○
		定常走行速度・速度変動点検	○
		起動・加速・減速状態点検	○
	外部への連絡装置	呼出し通話確認	
		バッテリー状態確認	○
		電話回線チェック	○
	停電灯装置	点灯・照度確認	
	内装・照明・ファン	各機器点検	
		天井扇回転状態点検	
	操作盤・表示ランプ	押ボタンスイッチ状態点検	○
		かご内停止・各操作スイッチ動作状態確認	○
		かご位置表示装置点検	
	戸・敷居	かごの戸・天枠外観点検	
		戸開閉状態・スイッチ相互位置点検	○
		戸レール・ハンガー・振れ止めローラ点検	
		駆動ロープ点検・グリス塗布(柱1)	
		かごの戸シュー・戸当りゴム点検	
	戸閉め安全装置	かごの戸相互間・戸と前柱間隙間確認	
		戸閉め安全装置作動状態点検	○
		戸閉め安全装置コード点検	
		光電装置作動状態点検(注1)	○
		光電装置コード点検(柱1)	
	過負荷ドア反転装置作動状態確認	○	
	過負荷ドア反転装置コード点検		
かご上	かご上環境状況	汚損状態点検、清掃	
	戸の開閉装置	戸の開閉装置作動状態・駆動機構点検	○
		モータのブラシ・コンミ点検	
		ロータリーエンコーダ点検(注1)	
	ガイドシュー	かご上ガイドシュー点検	○
	給油器(オイル)	給油器点検、注油	
かご上機器	かご上停止・操作スイッチ作動状態確認		
	かご上制御機器点検		
	天井扇点検、清掃		
乗場	戸の開閉状態	音・振動点検	
		開閉状態・速度点検	○
	乗場の戸・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検	
		戸クローザ機能・自閉力点検、注油	
		戸レール・ハンガー・振れ止めローラ点検	
		駆動ロープ点検、グリス塗布(柱1)	
		戸のシュー・戸当りゴム点検	
	乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間確認		
	ドアインターロックスイッチ	ロック機構点検	
		スイッチ作動状態点検	○
乗場ボタン・ 表示ランプ	インジケータ・押ボタン点検(ランプ含)	○	
	ホールランタン点検(注1)		
かご下	かご下機器	かご下ガイドシュー点検	

別表C (点検・リモートメンテナンス)

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモート メンテナンス
かご下		かご下プーリ回転状態、溝点検	
	非常止装置	非常止装置点検、注油	
昇降路 ・ピット	環境状況	非常・常備工具・部品の確認	
		昇降路環境状況点検	
		昇降路内清掃	
		ピット内清掃	
		ピット内汚損状況・各機器点検	
	制御盤	盤内機器の外観点検	
		マイコン内トラブル履歴確認、点検 (メンテナンスコンピュータによるデータ収集診断)	○
		主接触器作動状態・接点点検	○
		各リレー作動状態点検	○
		冷却ファン点検	
		各ターミナル・端子確認	
		リモートメンテナンスシステム盤内外観点検	
	電動機	電動機運転・発熱状態点検	
		電動機口出し線点検	
		電動機軸受グリス給油(柱1)	
		綱車回転状態・溝点検	
		ロータリーエンコーダ回転状態点検	
	ブレーキ	作動状態点検	○
		制動点検(柱1)	○
		ブレーキスイッチ点検(注1)	○
オーバーホール			
ライニング摩耗状態点検			
各ピン・軸受部傷、摩耗状態点検(柱1)			
配線点検、端子・ターミナル確認			
頂部プーリ	頂部プーリ回転状態・溝点検		
おもり吊り車	おもり吊り車回転状態・溝点検		
主・調速機ロープ	主ロープ取付部・テンション点検		
	各ロープ摩耗・錆・素線切れ状態点検		
ガイドレール	接合部・段差・給油状態点検		
つり合おもり	つり合いおもりガイドシュー点検		
	おもり押え金具取付け・固定状態点検		
リミットスイッチ	取付状態点検		
	作動状態確認	○	
移動ケーブル	傷・変形・芯線状態点検	○	
調速機	回転状態点検		
	各ピン部点検、注油		
	スイッチ点検・減衰効果測定		
	配線端子・ターミナル確認		
テンションプーリ	調速機テンションプーリ点検		
緩衝器	固定状況点検		
	油量点検(注1)		

別表C（昇降路内の清掃）

区 分	作 業 の 対 象	作 業 の 内 容
かご	戸・敷居・戸閉め安全装置	ほうき、ウエス、専用清掃工具を使用 しての清掃
かご上	戸の開閉装置・ガイドシュー・かご上機器	
乗り場	戸・敷居・ドアインターロックスイッチ	
かご下	かご下機器・非常止機器	
昇降路・ピット	制御盤・電動機・ブレーキ・調速機・調速ロープ ・ガイドレール・ブラケット・つり合おもり・各 プーリ・スイッチ・緩衝器	

別表C（意匠関係の清掃）

作業の対象		周期	作業の内容
簡 易 清 掃	三方枠	定期点検の都度	ほうき又はウエス、ハンディモップ等を使用 しての清掃
	操作盤		
	戸・側板		
	敷居溝		

(注1)装置付の場合の作業内容

(注2)いずれの場合も油性インク、ボールペン等による汚れの除去及び傷の補修は除外します。

なお、作業に必要な下記消耗品を補充致します。

補充用油脂一切（作動油、マシン油、グリス類）、ヒューズ類、ランプ類（発光ダイオード除く）、ウエス

別表D（修理・取替項目）

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目	
か ご	外部連絡装置	インターホン電池取替	
		インターホン（子機）取替	
	停電灯装置	停電灯電池取替	
		停電灯用ランプ取替	
	操作盤	かご位置表示器プリント板取替	
		運転盤押ボタン（階床・開・閉ボタン）取替	
		操作スイッチ取替	
	かごの戸	かご側ドアハンガー取替	
		ゲートスイッチ取替	
		ベルトプーリ（駆動・従動側）取替	
		ローププーリ（駆動・従動側）取替	
		ストッパーボルト取替	
		戸開力保持装置取替	
		戸開力保持装置用ローラ取替	
		ドアマシンカムスイッチ1（クローズ・オープン用）取替	
		戸ガイドシュー取替	
		戸当りゴム取替	
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置マイクロスイッチ取替	
		戸閉め安全装置コード取替	
		ガイドチェーン取替	
	照明装置・ファン	照明用ソケット取替	
		照明用スターター取替	
		かご照明機器（安定器）取替	
		かご内ファン取替	
		かご内照明（蛍光灯）取替	
	かご上	戸の開閉装置	ドアマシンVベルト取替
			ドアマシン駆動ベルト取替

別表D (修理・取替項目)

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目	
かご上	ガイドシュー	ガイドシュー (かご側) 取替	
	かご上機器	器具BOX内プリント板取替	
		器具BOX内主開閉器取替	
		ソリットステートリレー取替	
		着床装置取替	
		手すりスイッチ取替	
		給油装置パッド取替	
かご下	かご下機器	荷重センサー取替	
		かご下防振ゴム取替	
		かごプーリシールドベアリング取替	
乗 場	乗場の戸	乗場の戸ロック装置用ローラ取替	
		乗場の戸スイッチ取替	
		乗場の戸ハンガー取替	
		乗場の戸ローププーリ取替	
		乗場の戸ロープ取替	
		乗場の戸クローザーバネ取替	
		戸ガイドシュー取替	
		戸当りゴム取替	
	乗場ボタン・表示器	階床表示器プリント板取替	
		乗場押しボタン取替	
	昇降路 ・ピット	制御盤	トランジスタ冷却ファン取替
主開閉器取替			
電磁接触器取替			
接触器取替			
定電圧装置一式取替			
制御用プリント板取替			
抵抗取替			
回生抵抗取替			
コンデンサ取替			
整流器取替			
コンバータ取替			
インバータスイッチング素子取替			
ブレーキ解放バッテリー取替			
バリスタ取替			
ヒューズ取替			
ノイズフィルタ取替			
ホールCT取替			
電動機			モータ端子BOXゴム取替
			綱車取替
		軸受けベアリング取替	
		モータ用回転数検出機・パッキン取替	
		防振ゴム (モータ側) 取替	
ブレーキ		電磁ブレーキコイル取替	
		電磁ブレーキライニング取替	
		ゴムシート・カバー取替	
頂部プーリ		頂部プーリシールドベアリング取替	

別表D（修理・取替項目）

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
昇降路 ・ピット	かご・おもり吊り車	つり合いおもりシールドベアリング取替
		吊り車シールドベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ取替
		調速機ロープ取替
		主ロープ切り詰め
		調速機ロープ切り詰め
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	昇降路内スイッチ	終端階強制減速停止装置取替
		行き過ぎ防止用装置取替
		かご停止用装置取替
	調速機	調速機スイッチ取替
		ガイドプーリベアリング取替
		ウェートプーリベアリング取替
ピット各機器	ピットフロートスイッチ取替	
	ピットスイッチ取替	
つり合いおもり	ガイドシュー（つり合いおもり側）取替	
その他	インターホン	インターホン（親機）取替

※除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業には含まれないものとする。

- (1) 意匠部品（乗かご、三方枠、かご床タイル、敷居、操作盤、戸、その他）塗装メッキ直し、修理及び部品の取替。
- (2) 巻上機、電動機、制御盤等の本体機器の一式取替。
- (3) 修理又は取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係の工事。
- (4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修。
- (5) 諸法規の改正又は、官公署の命令及び指導により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事。
- (6) 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替。
- (7) 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧。

3 大町住宅エレベーター保守点検業務仕様書

1 適用範囲

本業務は、この仕様書に定めるところにより実施するものとする。

2 業務場所

大町住宅 弘前市大字大町三丁目5番地6

3 業務期間

本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

4 業務対象

本業務の対象エレベーターは次のものとする。

UAR-9-2S60 6階床 1基

5 業務内容

本業務の内容は、次の①～⑤に定めた内容とする。

①定期点検 (3か月毎1回)

リモートメンテナンスシステムにより、定期的に維持運行管理指針に記載された点検項目の自動診断運転を実施し、必要に応じ各部の調整、清掃、注油を行いエレベーターの性能を総合的に判断する。

②定期整備 (随時)

エレベーターの稼働データ等を基に、設定した周期に従って機器の整備を行う。

③不具合対策 (随時)

定期点検や整備等で異常や不具合またはその兆候が現れた場合、直ちに適切な処置を行う。

④定期検査業務 (年1回)

建築基準法第12条第3項に基づく検査を実施し、報告を行う。

⑤リモートメンテナンス (毎月1回)

(1)非常時の直接通話

閉じ込めなど故障時は自動的に、エレベーターかご内と請負者の管制センター又はサービス拠点との間で直接通話することが出来るものとしなければならない。

(2)遠隔監視

請負者の管制センターは常時運行状態を監視し、次の信号受信時には、速やかに専門技術者を派遣し対策を講じなければならない。

No.	項目	監視内容及び条件	備考(除外条件)
1	閉じ込め故障	① 行き先階釦を押し、行き先へ運転中、何らかの原因により、途中階に停止し、この状態が一定時間継続した場合。 ② 行き先階到着後、開くべきドアが開かない状態(半開き状態含)が一定時間継続した場合。	操作盤内停止スイッチ及びドアスイッチの投入時は検出しない。
2	起動不能故障	① 一定時間経過してもドアが閉じきらない場合 ② エレベーター制御盤内のマイコンが故障し、エレベーターが起動しない場合。	操作盤内ドアスイッチの投入時及び開延長釦操作時は検出しない。
3	安全装置作動	① 各種安全スイッチ(救出口開閉確認スイッチ・非常止めスイッチ等)が作動した場合。	操作盤内停止スイッチ投入時及び手動運転時は検出しない。

No.	項目	監視内容及び条件	備考(除外条件)
4	電源系統異常 故障	① エレベーター制御盤内の主電源がOFFし、 遠隔監視装置との通信が一定時間途絶えた場合。 ② リモートメンテナンスシステムとの通信が一定時間途絶えた場合。	手動運転時は検出しない。
5	ドア開閉異常	① ドアが一定時間閉じない場合。 (半開き状態含む) ② ドア閉の繰り返しが同一階で、一定回数以上発生した場合。 ③ ドア閉時間が一定時間より遅く、同一階で一定回数以上発生した場合。	操作盤内停止、専用運転、ドア、手動運転スイッチ投入及び開延長 釦操作時は検出しない。

(3) リモートメンテナンスシステム

請負者は、リモートメンテナンスシステムで常時運行状態や、各機器を診断し、請負者の管制センター又は、サービス拠点以下の信号受信時には、速やかに診断結果を分析し対策を行うものとする。

No.	項目	診断内容	備考(除外条件)
1	走行性能診断	①起動状態 ②加速状態 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速状態	①4. (2)項の信号発生時は検出しない。 ②操作盤内スイッチの操作時は検出しない。
2	ご利用状態診断	①行き先ボタンや乗場ボタンの作動異常 ②走行中非常停止 ③マイコントラブル ④インターホンバッテリー電圧低下	
3	乗り心地診断	①荷重センサー異常 ②起動時の反転	
4	経年変化診断	①コンタクタ作動状態やドア開閉時間変化	

6 故障対策

請負者は、24時間出動体制で故障や事故に対し、リモートメンテナンスシステムの遠隔モニタリング機能に加え、現地でのメンテナンスツールによる故障診断を行い、更に必要な場合にはテクニカルサポート員の派遣を行い迅速に最善の手段で対策することとする。

7 作業の対象及びリモートメンテナンスによる診断周期

次の各作業内容に関しては、監督員と請負者が事前に協議し定めた作業日に実施すると共に、リモートメンテナンス欄に記載のあるものは、リモートメンテナンスシステムにて診断するものとする。

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
かご	運転状態	乗心地・振動・異常音点検	常時	1回以上/月
		着床状態・レベル点検	常時	1回以上/月
		定常走行速度・速度変動点検	常時	1回以上/月

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
か ご	運転状態	起動・加速・減速状態点検	常時	1回以上/月
	外部への連絡装置	呼出し通話確認		
		バッテリー診断	常時	
		電話回線チェック		1回以上/週
	停電灯装置	点灯・照度確認		
	内装・照明・ファン	各機器点検		
		天井扇回転状態点検		
	操作盤・表示ランプ	押ボタンスイッチ動作確認	常時	—
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認	常時	—
		かご位置表示装置点検		
	かごの戸・敷居	かご・乗場の戸当りゴム点検		
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間測定		
		戸スイッチ相互位置測定、動作点検	常時	1回以上/月
		ハンガーローラ・レール清掃、点検		
		振れ止めローラ点検		
		駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布(注1)		
		戸閉め安全装置コード点検	常時	
		過負荷ドア反転装置コード点検	常時	
		光電装置コード点検(注1)	常時	
		かごの戸シュー点検		
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作点検		
光電装置動作点検(注1)		常時		
過負荷ドア反転装置動作確認				
かご上	かご上環境状況	汚損状態点検、清掃		
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態点検	常時	1回以上/月
		制御機器点検		
		駆動機構点検		
		モータのブラシ・コンミ点検		
		ロータリーエンコーダ点検(注1)		
	ガイドシュー	かご上・つり合おもりガイドシュー点検	常時	
	給油器(オイル)	給油器点検		
		注油		
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認		
かご器具ボックス内部点検、確認				
天井扇清掃、注油				
乗 場	戸の開閉状態	音・振動点検		
		開閉速度点検	常時	1回以上/月
	乗場の戸・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検		
		戸クローザ機能・自閉力点検、注油		
		ハンガーローラ・レール清掃、点検		
		振れ止めローラ点検		
駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布(注1)				

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモートメンテナンス		
			性能診断	診断運転	
乗場	乗場の戸・敷居	戸のシュー点検			
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定			
	ドアインターロックスイッチ	ロック機構点検			
		スイッチ動作点検	常時	1回以上/月	
	乗場ボタン・ 表示ランプ	インジケータ・押ボタン点検(ランプ含)			
ホールランタン点検(注1)					
かご下	かご下機器	かご下ガイドシュー点検			
		かご下プーリ点検			
	非常止装置	非常止装置清掃、点検、注油			
昇降路 ・ピット	環境状況	非常用工具の確認			
		常備工具・常備部品の確認			
		昇降路環境状況点検			
		昇降路内清掃			
		ピット内汚損状況・各機器点検			
		ピット内清掃			
	制御盤	制御盤	マイコン内トラブル履歴確認点検 (メンテナンスコンピューターによるデータ収集診断)		
			主接触器の動作状態点検	常時	—
			盤内機器の外観点検		
			主接触器接点点検		
			各リレー動作状態点検	常時	—
			冷却ファン点検		
			各ターミナル確認		
			各端子確認		
			リモートメンテナンスシステム盤内外観点検		
			リモートメンテナンスシステム盤内ターミナル確認		
	電動機	電動機	電動機温度確認		
			電動機運転状態点検		
			ロータリーエンコーダ回転音点検		
			電動機口出し線点検		
			綱車溝点検		
			電動機軸受グリス給油		
	ブレーキ	ブレーキ	動作状態点検	常時	1回以上/月
			ライニング摩耗量測定		
			制動力測定(注1)		1回以上/月
			ブレーキスイッチ点検(注1)		
			オーバーホール		
各ピン・軸受部傷、摩耗点検(注1)					
配線点検、端子・ターミナル確認					
頂部プーリ	頂部プーリ	頂部プーリ回転音点検			
		頂部プーリ溝清掃、点検			
おもり吊り車	おもり吊り車	おもり吊り車回転音点検			

区分	作業の対象 (装置名)	主な作業内容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
昇降路 ・ピット	おもり吊り車	おもり吊り車溝点検		
	主・调速機ロープ	主ロープ取付部点検		
		各ロープ錆・素線切れ点検		
	ガイドレール	各部点検		
	つり合おもり	各部点検		
		押え金具確認		
	リミットスイッチ	取付状態点検		
		動作確認	常時	1回以上/月
	移動ケーブル	走行状況点検		
		傷・変形点検		
	调速機	回転状態点検		
		各ピン部清掃、点検、注油		
		スイッチ点検		
		減衰効果測定		
	配線端子・ターミナル確認			
テンションプーリ	调速機テンションプーリ溝清掃、点検			
緩衝器	固定状況点検			
	油量点検(注1)			

意匠関係の清掃

作業の対象		周期	作業の内容
総合清掃	戸閉め安全装置	年1回	クリーナやハンディモップ等を使用しての清掃
	かご位置表示装置		
	天井清掃		
	天井照明アクリルカバー		
	ドアカバー		

(注1) 装置付の場合の作業内容

(注2) いずれの場合も油性インク、ボールペン等による汚れの除去及び傷の補修は除外します。

なお、作業に必要な下記消耗品を補充致します。

補充用油脂一切（作動油、マシン油、グリス類）、ヒューズ類、ランプ類（発光ダイオード除く）、ウェス

8 機器を構成する機器や部品の修理又は取替項目

下記、各々の修理又は取替項目に関しては、エレベーターの稼働データを基に設定した周期で実施すると共に定期点検や整備等で必要と認めた場合は修理又は取替を行うものとする。

区分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
かご	外部連絡装置	インターホン電池取替
		インターホン（子機）取替
	停電灯装置	停電灯電池取替
		停電灯用ランプ取替
	操作盤	かご位置表示器プリント板取替
		運転盤押ボタン（階床ボタン）取替

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
かご	操作盤	運転盤押ボタン（開ボタン）取替
		運転盤押ボタン（閉ボタン）取替
		操作スイッチ取替
	かごの戸	かご側ドアハンガー取替
		ゲートスイッチ取替
		ベルトプーリ（駆動側）取替
		ベルトプーリ（従動側）取替
		ストッパーボルト取替
		戸開力保持装置取替
		戸開力保持装置用ローラ取替
		ドアマシンカムスイッチ1（クローズ用）取替
		ドアマシンカムスイッチ2（オープン用）取替
		戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置マイクロスイッチ取替
		戸閉め安全装置コード取替
		ガイドチェーン取替
	照明装置・ファン	照明用ソケット取替
		照明用スターター取替
		かご照明機器（安定器）取替
かご内ファン取替		
かご内照明（蛍光灯）取替		
かご上	戸の開閉装置	ドアモータ取替
		ドアマシンVベルト取替
		ドアマシン駆動ベルト取替
	ガイドシュー	ガイドシュー（かご側）取替
	かご上機器	器具BOXプリント板1（CMI）取替
		器具BOXプリント板2（GDCA）取替
		器具BOXプリント板3（SWC）取替
		器具BOXプリント板4（CSD）取替
		主開閉器（器具BOX）取替
		ソリットステートリレー取替
着床装置取替		
手すりスイッチ取替		
給油装置パッド取替		
かご下	かご下機器	荷重センサー
		防振ゴム（かご下）取替
		かごプーリシールドベアリング取替
乗場	乗場の戸	階床表示器プリント板取替
		乗場ドアボタン取替（正面側）
		乗場の戸ロック装置用ローラ取替
		乗場の戸スイッチ取替

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
乗 場	乗場の戸	乗場の戸ハンガー取替
		乗場の戸ローププーリ取替 (左)
		乗場の戸ローププーリ取替 (右)
		乗場の戸ロープ取替
		乗場の戸クローザーバネ取替
		戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
昇降路 ・ピット	制御盤	トランジスタ冷却ファン取替
		主開閉器 1 (主電源) 取替
		主開閉器 2 (TRCP) 取替
		主開閉器 3 (照明・停電時自動着床装置用) 取替
		電磁接触器 1 (97E2) 取替
		電磁接触器 2 (10TA) 取替
		電磁接触器 3 (10T) 取替
		電磁接触器 4 (15B) 取替
		定電圧装置一式取替
		プリント板 1 (MPU) 取替
		プリント板 2 (IORB) 取替
		プリント板 3 (GDC) 取替
		抵抗取替
		主回路平滑コンデンサ取替
		回生スナバコンデンサ取替
		コンデンサ取替
		コンバータ 2次コンデンサ取替
		シリコン整流器取替
		ダイオードコンバータ (CNV) 取替
		IPM取替
		ブレーキ解放バッテリー取替
		バリスタ取替
		プリント盤内ヒューズ取替
		盤ヒューズ取替
		ノイズフィルタ取替
		ホールCT取替
	接触器 (50B) 取替	
	回生抵抗取替	
	電動機	モータ取替
		モータ端子BOXゴム取替
		綱車取替
		モータ用回転数検出機取替
		回転数検出機用パッキン取替
防振ゴム (モータ側) 取替		
ブレーキ		電磁ブレーキ本体取替

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
昇降路 ・ピット	ブレーキ	電磁ブレーキコイル取替
		電磁ブレーキライニング取替
		ゴムシート取替
		ゴムカバー取替
	頂部プーリ	頂部プーリシールドベアリング取替
	かご・おもり吊り車	つり合いおもりシールドベアリング取替
		吊り車シールドベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ取替
		調速機ロープ取替
		主ロープ切り詰め
		調速機ロープ切り詰め
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	昇降路内スイッチ	終端階強制減速停止装置（アップ用）取替
		終端階強制減速停止装置（ダウン用）取替
		行き過ぎ防止用装置（アップ用）取替
		行き過ぎ防止用装置（ダウン用）取替
		かご停止用装置（アップ用）取替
		かご停止用装置（ダウン用）取替
	調速機	調速機本体取替
		調速機スイッチ取替
ガイドプーリベアリング取替		
ウェートプーリベアリング取替		
ピット各機器	ピットフロートスイッチ取替	
	ピットスイッチ取替	
つり合いおもり	ガイドシユール（つり合いおもり側）取替	
その他	インターホン	インターホン（親機）取替

9 報告書の提出

(1) 請負者は、定期点検、整備、修理の内容及びリモートメンテナンスシステムによる監視、診断結果を毎月所定の様式で報告しなければならない。

なお、報告内容は、次のとおりとする。

- ① 定期点検、整備、修理部位・内容
- ② リモートメンテナンスによる監視結果と対応内容
- ③ リモートメンテナンスによる異常の兆候診断結果と対応内容
- ④ エレベーターの利用状況

10 保守点検業者

エレベーター製作会社の系列メンテナンス会社を保守管理業者とする。

11 除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業には含まれないものとする。

(1) 意匠部品（乗かご、三方枠、かご床タイル、敷居、操作盤、戸、その他）塗装メッキ直し、修理及び部品の取替。

- (2) 巻上機、電動機、制御盤等の本体機器の一式取替。
- (3) 修理又は取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係の工事。

- (4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修。
- (5) 諸法規の改正又は、官公署の命令及び指導により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事。
- (6) 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替。
- (7) 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧。

1 2 その他

(1) 修理又は取替の条件

諸法規の改訂又は、発注者の命令もしくは指導による検査、装置・機器・部品の改造、新型への取替、新規取付けは含まないものとする。

(2) 撤去品及び残材の処分

本業務に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、請負者が無償で引取り、請負者の負担で処分する。

(3) 点検実施予定月日は、事前に監督員と協議するものとする。

(4) 作業の開始・中断等は、あらかじめ監督員と協議して決めるものとする。

(5) エレベーター関連設備のメンテナンス

BGM装置エアコンディショナー、地震感知器（エレベーター付加仕様以外）、煙感知器、消火設備、防災センター内設置の監視盤（エレベーター付加仕様以外）、一斉放送指令機能を有する集合インテナーホン等のエレベーター関連設備のメンテナンス（点検・整備）は含まないものとする。

(6) 請負者は、常に施設の安全に留意して支障のないよう必要な措置を講ずるものとする。

(7) 号無の過程で本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議するものとする。

(8) 作業中生じた一切の事故及び責任は、請負者が負うものとする。

(9) 機械の故障等で事故が発生し、明らかに請負者に責任があると認められた場合は、一切の責任は、請負者が負うものとする。

(10) 請負者は、市が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能なかぎりこれに協力すること。

4 弘前市駅前住宅エレベーター保守点検業務仕様書

弘前市駅前住宅エレベーター保守点検業務は、この仕様書に定めるところによる。

- 1 業務場所
弘前市駅前住宅 弘前市大字大町一丁目13番地11
- 2 業務内容
本業務の内容は、別表1のとおりとする。
- 3 業務期間
本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。
- 4 業務時期
本業務の施行時期は、別表2のとおりとする。
- 5 報告書の提出
本業務に係わる報告書の提出は、別表3のとおりとする。なお、報告書様式は、請負者所定の様式（業務内容を満たすもの）とする。
- 6 保守点検業者
エレベーター製作会社の系列メンテナンス会社を保守管理業者とする。
- 7 その他
その他遵守すべき事項は、別表4のとおりとする。

別表1

業 務 要 領	
1 目的	弘前市駅前住宅エレベーターの正常かつ良好な運行状態を維持することを目的とする。
2 対象設備	交流帰還制御乗用エレベーター 2基
3 点検業務	(1)定期点検業務・・・別表A (2)定期検査業務・・・建築基準法第12条第4項に基づく検査
4 機能維持工事	(1)消耗部品の供給・・・別表B 点検等作業に必要な部品のうち、消耗部品（通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）の供給する。 (2)メンテナンス工事・・・別表C 対象設備の機能維持を図るため、機器の摩耗・劣化を予測し、その予測に基づいて、機器の構成部品の修理・取替工事を行う。
5 遠隔監視業務・・・別表D	

別表2

業 務 内 容	業務施行年月日	施行時間	施行回数
定 期 点 検 業 務	3 か月 毎	9:00～17:00	1 回
定 期 検 査 業 務	毎 年	9:00～17:00	年 1 回
特 別 点 検 業 務	随 時		
遠 隔 監 視 業 務			

別表 3

業務内容	報 告 書	提出部数	提出期限
定期点検	ロープ式エレベーター保守点検作業報告書 ①点検者名②点検時間③使用材料 ④点検内容⑤その他	1	施行後14日以内
定期検査	ロープ式エレベーター定期検査報告書	1	施行後14日以内
特別点検	作業報告書 ①点検者名 ②点検時間 ③使用材料 ④故障原因 ⑤修理の内容 ⑥その他	1	施行後7日以内
遠隔監視	遠隔監視結果報告書	1	毎月分作業終了 後14日以内
予防保全	工事施工写真	1	契約完了日

別表 4

業務内容	遵 守 す べ き 事 項
共 通	<p>○点検等実施予定年月日は、事前に監督員と協議するものとする。</p> <p>○作業の開始・中断等は、あらかじめ監督員と協議して決めるものとする。</p> <p>○請負者は、常に施設の安全に留意して支障のないよう必要な処置を講ずるものとする。</p> <p>○業務の過程で生じた本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議するものとする。</p> <p>○作業遂行中生じた一切の事故及び損害の責任は、請負者が負うものとする。</p> <p>○作業中生じた撤去品及び残材は無償で引取り、請負者の負担において速やかに処分する。</p> <p>○対象設備の故障等で事故が発生し、明らかに請負者に責任があると認められた場合は、一切の責任は請負者が負うものとする。</p> <p>○装置・機器に対し、必要（経年劣化を含む）と認めた場合は、メーカー純正部品による修理又は取替を行うこととし、各年度毎に別表B、2. に定める予防保全に必要な取替項目については、施行前・後検査として部品検査を受け、施行後は施工写真添付のうえ検査を受けるものとする。</p> <p>○請負者は、市が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。</p>

<別表-A>昇降機設備点検項目

箇所	機器名	点検内容	
機械室	室内環境	○機械室出入口戸・窓の開閉・施錠状態 ○機械室周辺劣化・損傷の有無 ○機械室照明の点灯状態	○機械室内の整理・清掃状態 ○機械室内の換気状態
	制御盤 起動盤 リレー盤	○制御盤・起動盤・リレー盤固定状態 ○制御盤・起動盤・リレー盤扉開閉状態 ○制御盤本体・起動盤・リレー盤劣化・損傷の有無 ○リレー・接触器作動状態 ○リレー・接触器の劣化・損傷の有無 ○リレー・接触器取付状態	○抵抗器の劣化・損傷の有無 ○抵抗器取付状態 ○各回路絶縁状態 ○その他機器作動状態 ○その他機器劣化・損傷状態
	巻上電動機 巻上機	○巻上機運転状態 ○巻上電動機回転状態 ○電磁ブレーキ作動状態 ○巻上機綱車劣化・損傷の有無 ○巻上機回り各機器取付状態	○巻上機回り各機器劣化・損傷の有無 ○巻上機油劣化・油漏れの有無 ○各給油部の給油状態 ○巻上電動機絶縁状態
	そらせ車	○そらせ車回転状態 ○そらせ車劣化・損傷状態	○そらせ車取付状態
	調速機	○調速機運転状態 ○調速機作動速度 ○調速機回り各スイッチ作動状態	○調速機取付状態 ○各給油部の給油状態
	その他	○端子箱の取付状態	○配管・配線の劣化・損傷の状態
かごまわり	かご上	○かご上各機器作動状態 ○かご上各機器劣化・損傷の有無	○かご上各安全スイッチ作動状態
	かご戸まわり	○かごの戸取付状態 ○かごドアハンガー取付・作動状態 ○かごドアハンガー劣化・損傷の有無 ○戸閉連動機構取付・作動状態 ○戸閉連動機構劣化・損傷の有無	○かごドア制御・駆動機器取付・作動状態 ○かごドア制御・駆動機器劣化・損傷の有無 ○かごドア関連安全装置取付・作動状態 ○かごドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○かご戸と乗場戸連動状態
	ドアマシンBOX かご上ステーション	○各安全スイッチ取付・作動状態 ○ステーション内各機器作動状態	○ステーション内各機器劣化・損傷
	着床装置	○着床リレー作動状態	
	非常止め装置	○非常止め装置取付・作動状態 ○非常止め装置劣化・損傷の有無	○非常止めスイッチ作動状態
かごまわり	ガイドシュー	○ガイドシュー作動状態 ○ガイドシュー劣化・損傷の有無	○ガイドシュー取付状態
	はかり装置	○スイッチ取付・作動状態	○はかり装置劣化・損傷の有無
	救出口	○スイッチ取付・作動状態 ○扉開閉状態	○扉施錠状態
	吊り車	○綱車劣化・損傷の有無	○吊り車回転状態
	その他機器	○かご室ファン取付・作動状態 ○移動ケーブル取付状態	○かご室組立構成機器取付状態 ○かご室組立構成機器劣化・損傷の有無

箇所	機器名	点検内容	
昇降路	昇降路	○昇降路周壁の劣化・損傷の有無	
	終点スイッチ	○終点スイッチ作動状態	
	ガイドレール	○レール劣化・損傷の有無	○レール取付状態
	つり合おもり	○つり合おもり劣化・損傷状態 ○つり合おもり組立取付状態 ○ガイドシュー取付・作動状態	○ガイドシュー損傷の有無
	ロープ	○メインロープ劣化・損傷の有無 ○ガバナロープ劣化・損傷の有無 ○メインロープソケット劣化・損傷の有無	○メインロープ取付状態 ○ガバナロープ取付状態
	合ロープ(チェーン)	○つり合いロープ(チェーン)劣化・損傷状態	
	音床装置プレート	○プレート劣化・損傷の有無	○プレート取付状態
	移動ケーブル	○ケーブル動特性 ○ケーブル劣化・損傷の有無	○ケーブル取付状態
	乗場戸まわり	○乗場戸自閉機能作動状態 ○乗場戸取付状態 ○乗場ドアハンガー取付・作動状態 ○乗場ドアハンガー劣化・損傷の有無	○乗場ドア関連安全装置取付・作動状態 ○乗場ドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○乗場戸とかご戸の連動状態
	その他機器	○ケーブル保護網の劣化・損傷の有無	○ロープ振れ止め取付状態
ピット	ピット	○ピット周壁の劣化・損傷の有無	
	緩衝器	○緩衝器劣化・損傷の有無 ○緩衝器台劣化・損傷の有無	○緩衝器取付状態
	張り車	○張り車劣化・損傷の有無	○張り車取付・回転状態
かご室乗場	かご	○かご運転状態 ○全自動戸開閉状態 ○停電灯点灯状態	○かご内表示器作動状態 ○かご釦作動状態 ○かご釦劣化・損傷の有無
	照明・意匠	○かご室機器損傷・変形の有無 ○各銘板取付・汚損の有無	○かご室照明点灯状態
	かご内操作盤	○かご内操作盤カバー取付状態	
	外部連絡装置	○外部連絡装置作動状態	
	乗場出し入れ口	○全自動戸開閉状態 ○乗場釦作動状態	○乗場釦劣化・損傷の有無 ○乗場表示器作動状態

【付加装置】

箇所	機器名	点検内容	
地震時管制運転装置 (EER)	全般	○管制運転作動状態	○気配りアナウンス作動状態
	昇降路内	○地震感知器作動状態	
	制御盤内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態	○接触器劣化・損傷の有無
停電時自動着床装置 (ELD) (MELD)	全般	○自動着床状態 ○戸開閉状態	○停電灯点灯状態
	ELD盤内 MELD盤内 かご上ST内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無 ○各回路絶縁状態	○MELD用基板取付状態 ○MELD用基板劣化・損傷の有無 ○その他機器取付状態 ○その他機器劣化・損傷の有無
	バッテリー	○作動電圧	

<別表-B> 消耗部品

部 品 名			
可動・固定コンタクト	(注1)	照明用ランプ、スターター	(注4)
カーボンブラシ		インジケータ用ランプ	(注4)
制御盤・受電盤内ヒューズ	(注2)	操作盤・乗場押ボタン用ランプ	(注4)
制御盤・受電盤内抵抗管	(注3)	かご室内停電灯用ランプ	(注4)
かごドア装置用Vベルト・ベルト		点検用オイル・グリス類	(注5)
給油器油芯(繊維)		ウェス、サンドペーパー	
ドアシュー(戸の脚)		ビス、ナット、ワッシャー	

(注1) リレーによっては、本体取替(工事扱い)となる場合があります。

(注2) NFブレーカは含みません。

(注3) リボン型抵抗管は含みません。

(注4) ランプ関係には、ネオン管、インテリア照明、その他特殊な発光体は含みません。

(注5) 巻上機ギヤオイル、油圧式エレベーターの作動油及び緩衝器作動油は含みません。

<別表-C> 工事範囲

機 器 名	工 事 項 目	
巻上機	軸受取替	シーブ溝削正
	ブレーキライニング取替	シーブ取替
	ブレーキホイール(ディスク)取替	防振ゴム取替
そらせ車、頂部返し車	シーブ溝削正	軸受取替
調速機	シーブ取替	軸受取替
張り車	シーブ取替	軸受取替
かご枠	防振ゴム取替	
吊り車	軸受取替	
非常止め装置	フリクションダンパー取替	
ガイドシュー	シュー(ローラ)取替	
給油器	給油器取替	
かご戸装置	ドアレール取替	綱カケ滑車取替
	レバー機構取替	連動ロープ(ベルト)取替
	リトラクタブルベーン取替	
ドアマシン	プーリ(スプロケット)取替	位置スイッチ取替
	連動チェーン(ベルト)切詰・取替	ドアモーター取替
	整流子削正・取替	
かご・乗場ドアハンガー	ドアハンガー取替	
ゲートスイッチ	ゲートスイッチ取替	
セフティシュー	キャブタイヤコード取替	アーム取替(接触棒含む)
乗場戸装置	ドアレール取替	綱カケ滑車取替
	連動ロープ取替	戸の引き手(ローラ)取替
インターロック	インターロック取替	
メインロープ	メインロープ切詰・取替	
ガバナロープ	ガバナロープ切詰・取替	
起動盤、リレー盤、 制御盤、セレクター盤	リレー本体取替	整流器取替
	半導体プリント板取替	変圧器取替
	コンデンサー取替	

機 器 名	工 事 項 目	
各種昇降路内スイッチ	着床スイッチ・インダクタ取替	着床リレー取替
外部連絡装置電源	外部連絡装置電源取替(停電装置含む)	
タコジェネレータ	符合板取替	
移動ケーブル・電線	プロテクター取付・補修	移動ケーブル取替
	かご回り配線取替	その他ケーブル取替
換気装置	ファンオーバーホール・取替	
付加装置	地震時管制運転装置(EER)用感知器取替	停電時自動着床装置(MELD)用バッテリー取替
	停電時自動着床装置(MELD)用リレー取替	

■除外項目

次の項目は、本契約の工事範囲には含まれません。

- (1) 工事範囲以外の修理・部品取替並びに意匠部品(昇降かご、かご床タイル、かご戸、敷居、乗場戸、三方枠)の塗装・メッキ直し・修理・部品取替・清掃。
- (2) 巻上機、電動機等の機器の一式取替。
- (3) 一切の建築関係工事。
- (4) 諸法規の改正又は官公庁の命令若しくは指導による設備の改修又は新規付属物追加に関する工事。
- (5) 契約者又は第三者の不注意、不適當な使用・管理により発生する修理又は取替工事。
- (6) 地震、類焼、爆発、その他の不可抗力の事故により発生する修理又は取替工事。

<別表-D> 異常監視・直接通話等の処置内容

項 目	処 置 内 容
(ア)閉じ込め故障	①異常通報を情報センターで受信後、状態確認し必要に応じて速やかに現場復旧作業を行う。 ②かご内に乗客がいる時点で故障が発生した場合、かご内のインターホンにより直接通話を行い、必要な指示・連絡等にあたる。 ③異常通報受信以外に故障等の緊急事態が発生し、通報を受けた場合は、速やかに事態を確認し現場復旧にあたる。
(イ)使用不能故障	
(ウ)着床不良	
(エ)戸開閉不良	
(オ)制御盤停電	
(カ)リモート点検装置(MOP盤)停電	
(キ)制御関連機器温度異常	

5 青葉団地市営住宅機械警備業務仕様書

(警備の目的)

第1条 この警備は、対象の施設の異常発生（火災等）時に早期の措置を講じることにより、市（以下「甲」という。）及び入居者の財産等の保全を図り、円滑な施設の維持管理を寄与することを目的とする。

(警備対象)

第2条 警備の対象は次のとおりとする。

青葉団地市営住宅	弘前市大字南大町二丁目5番地1 A・B棟
----------	-------------------------

(業務実施期間)

第3条 機械警備の業務実施期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

(警報装置の設置)

第4条 指定管理者（以下「乙」という。）は、機械警備実施のために必要な機械・機器その他器具（以下「警報装置」という。）を甲の承認を得て警備対象に設置するものとする。

- 乙は、既設の自動火災報知設備にその作動を感知する警報装置を設置しなければならない。
- 乙は、各警報装置の正常作動を自動的に確認し得るに必要な機器を設置するとともに、警備実施期間中は警備対象の異常を監視することにより異常事態に備えなければならない。
- 警備対象の警報装置と乙との間の信号の送受信に伴う電話回線への契約及び本業務で発生す電話料金は、乙の負担とする。
- 乙の電話回線を使用し、電話回線の切断等送受信不能を確認できるものとする。

(機械警備の開始及び終了)

第5条 本業務は、契約期間内1日当たり24時間監視とする。

(異常事態への対処)

第6条 前条の規定により機械警備を実施しているときは、乙は常に警備対象からの異常信号の有無を監視し、警備対象の異常事態に備えなければならない。

- 乙は、異常信号を受信したとき又は発見したときは、次の処置を講じなければならない。
 - 火災の場合は、直ちに消防機関へ通報するとともに、警備員を現場へ急行させて適切な処置を講じ、当該施設の緊急連絡先及び所轄の警察機関等（以下「所要機関」という。）へ連絡すること。
 - 前号を除く異常の場合は、直ちに警備員を現場に派遣し、異常内容を確認のうえ、その状況に応じて所要機関へ連絡するなど、適切な処置を講ずること。
- 乙は、機械警備実施中に発生した異常について、速やかに異常内容及びその処置の方法等について、甲に文書で報告しなければならない。

(即応体制の警備)

第7条 乙は、異常事態に速やかに対処できるよう必要な数の警備員及びその待機所並びに車両その他の装置を適切に配置しておかなければならない。

(緊急連絡先の通知)

第8条 甲は、緊急連絡先をあらかじめ乙に通知するものとする。

(甲乙事前協議事項)

第9条 本仕様書に定めのない事項については、甲乙事前に協議して定めるものとする。

(事前連絡)

第10条 本仕様書により定められた機械警備実施中に、甲において施設の警報装置に影響ある修繕等工事ある場合は、あらかじめ日時及び担当者等を乙に連絡するものとする。

(警報装置の保守管理)

第11条 乙は、警報装置を正常に維持するため、毎日警報装置の機能を点検しなければならない。

2 乙は、定期的に総合点検を実施し、その点検結果を甲に報告しなければならない。

3 乙は、故障等により警報装置の作動に異常が生じたときは、遅滞無く警備上の安全装置を講じ、速やかに復旧しなければならない。

(機械警備不能事態の対処)

第12条 何らかの事情により機械警備が不能となった場合は、甲乙協議のうえ、乙は、その期間の警備計画を定め、警備員による警備体制をとらなければならない。

(警備状況の月次報告)

第13条 乙は、毎日の警備の状況をすみやかに書面により甲へ報告しなければならない。

(賠償保険)

第14条 乙は、契約書第10条第1項の規定による損害賠償については、1事故につき10億円を限度として、賠償保険によりその損害を賠償するものとする。

(その他)

第15条 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

6 桜ヶ丘団地市営住宅機械警備業務仕様書

(警備の目的)

第1条 この警備は、対象の施設の異常発生（火災等）時に早期の措置を講じることにより、市（以下「甲」という。）及び入居者の財産等の保全を図り、円滑な施設の維持管理を寄与することを目的とする。

(警備対象)

第2条 警備の対象は次のとおりとする。

桜ヶ丘団地市営住宅	弘前市大字桜ヶ丘五丁目4番地、5番地1
	A・B・C・D・E・F・G棟

(業務実施期間)

第3条 機械警備の業務実施期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

(警報装置の設置)

第4条 指定管理者（以下「乙」という。）は、機械警備実施のために必要な機械・機器その他器具（以下「警報装置」という。）を甲の承認を得て警備対象に設置するものとする。

- 乙は、既設の自動火災報知設備にその作動を感知する警報装置を設置しなければならない。
- 乙は、各警報装置の正常作動を自動的に確認し得るに必要な機器を設置するとともに、警備実施期間中は警備対象の異常を監視することにより異常事態に備えなければならない。
- 警備対象の警報装置と乙との間の信号の送受信に伴う電話回線への契約及び本業務で発生す電話料金は、乙の負担とする。
- 乙の電話回線を使用し、電話回線の切断等送受信不能を確認できるものとする。

(機械警備の開始及び終了)

第5条 本業務は、契約期間内1日当たり24時間監視とする。

(異常事態への対処)

第6条 前条の規定により機械警備を実施しているときは、乙は常に警備対象からの異常信号の有無を監視し、警備対象の異常事態に備えなければならない。

- 乙は、異常信号を受信したとき又は発見したときは、次の処置を講じなければならない。
 - 火災の場合は、直ちに消防機関へ通報するとともに、警備員を現場へ急行させて適切な処置を講じ、当該施設の緊急連絡先及び所轄の警察機関等（以下「所要機関」という。）へ連絡すること。
 - 前号を除く異常の場合は、直ちに警備員を現場に派遣し、異常内容を確認のうえ、その状況に応じて所要機関へ連絡するなど、適切な処置を講ずること。
- 乙は、機械警備実施中に発生した異常について、速やかに異常内容及びその処置の方法等について、甲に文書で報告しなければならない。

(即応体制の警備)

第7条 乙は、異常事態に速やかに対処できるよう必要な数の警備員及びその待機所並びに車両その他の装置を適切に配置しておかなければならない。

(緊急連絡先の通知)

第8条 甲は、緊急連絡先をあらかじめ乙に通知するものとする。

(甲乙事前協議事項)

第9条 本仕様書に定めのない事項については、甲乙事前に協議して定めるものとする。

(事前連絡)

第10条 本仕様書により定められた機械警備実施中に、甲において施設の警報装置に影響ある修繕等工事ある場合は、あらかじめ日時及び担当者等を乙に連絡するものとする。

(警報装置の保守管理)

第11条 乙は、警報装置を正常に維持するため、毎日警報装置の機能を点検しなければならない。

2 乙は、定期的に総合点検を実施し、その点検結果を甲に報告しなければならない。

3 乙は、故障等により警報装置の作動に異常が生じたときは、遅滞無く警備上の安全装置を講じ、速やかに復旧しなければならない。

(機械警備不能事態の対処)

第12条 何らかの事情により機械警備が不能となった場合は、甲乙協議のうえ、乙は、その期間の警備計画を定め、警備員による警備体制をとらなければならない。

(警備状況の月次報告)

第13条 乙は、毎日の警備の状況をすみやかに書面により甲へ報告しなければならない。

(賠償保険)

第14条 乙は、契約書第10条第1項の規定による損害賠償については、1事故につき10億円を限度として、賠償保険によりその損害を賠償するものとする。

(その他)

第15条 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

7 大町住宅機械警備業務仕様書

(警備の目的)

第1条 この警備は、対象の施設の異常発生（火災等）時に早期の措置を講じることにより、市（以下「甲」という。）及び入居者の財産等の保全を図り、円滑な施設の維持管理を寄与することを目的とする。

(警備対象)

第2条 警備の対象は次のとおりとする。

大町住宅	弘前市大字大町三丁目5番地6
------	----------------

(業務実施期間)

第3条 機械警備の業務実施期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

(警報装置の設置)

第4条 指定管理者（以下「乙」という。）は、機械警備実施のために必要な機械・機器その他器具（以下「警報装置」という。）を甲の承認を得て警備対象に設置するものとする。

- 乙は、既設の自動火災報知設備にその作動を感知する警報装置を設置しなければならない。
- 乙は、各警報装置の正常作動を自動的に確認し得るに必要な機器を設置するとともに、警備実施期間中は警備対象の異常を監視することにより異常事態に備えなければならない。
- 警備対象の警報装置と乙との間の信号の送受信は、甲の電話回線を使用し、電話回線の切断等送受信不能を確認できるものとする。

(機械警備の開始及び終了)

第5条 本業務は、契約期間内1日当たり24時間監視とする。

(異常事態への対処)

第6条 前条の規定により機械警備を実施しているときは、乙は常に警備対象からの異常信号の有無を監視し、警備対象の異常事態に備えなければならない。

- 乙は、異常信号を受信したとき又は発見したときは、次の処置を講じなければならない。
 - 火災の場合は、直ちに消防機関へ通報するとともに、警備員を現場へ急行させて適切な処置を講じ、当該施設の緊急連絡先及び所轄の警察機関等（以下「所要機関」という。）へ連絡すること。
 - 前号を除く異常の場合は、直ちに警備員を現場に派遣し、異常内容を確認のうえ、その状況に応じて所要機関へ連絡するなど、適切な処置を講ずること。
- 乙は、機械警備実施中に発生した異常について、速やかに異常内容及びその処置の方法等について、甲に文書で報告しなければならない。

(即応体制の警備)

第7条 乙は、異常事態に速やかに対処できるよう必要な数の警備員及びその待機所並びに車両その他の装置を適切に配置しておかなければならない。

(緊急連絡先の通知)

第8条 甲は、緊急連絡先をあらかじめ乙に通知するものとする。

(甲乙事前協議事項)

第9条 本仕様書に定めのない事項については、甲乙事前に協議して定めるものとする。

(事前連絡)

第10条 本仕様書により定められた機械警備実施中に、甲において施設の警報装置に影響ある修繕等工事ある場合は、あらかじめ日時及び担当者等を乙に連絡するものとする。

(警報装置の保守管理)

第11条 乙は、警報装置を正常に維持するため、毎日警報装置の機能を点検しなければならない。

2 乙は、定期的に総合点検を実施し、その点検結果を甲に報告しなければならない。

3 乙は、故障等により警報装置の作動に異常が生じたときは、遅滞無く警備上の安全装置を講じ、速やかに復旧しなければならない。

(機械警備不能事態の対処)

第12条 何らかの事情により機械警備が不能となった場合は、甲乙協議のうえ、乙は、その期間の警備計画を定め、警備員による警備体制をとらなければならない。

(警備状況の月次報告)

第13条 乙は、毎日の警備の状況をすみやかに書面により甲へ報告しなければならない。

(賠償保険)

第14条 乙は、契約書第10条第1項の規定による損害賠償については、1事故につき10億円を限度として、賠償保険によりその損害を賠償するものとする。

(その他)

第15条 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

8 弘前市駅前住宅機械警備業務仕様書

(警備の目的)

第1条 この警備は、対象の施設の異常発生（火災等）時に早期の措置を講じることにより、市（以下「甲」という。）及び入居者の財産等の保全を図り、円滑な施設の維持管理を寄与することを目的とする。

(警備対象)

第2条 警備の対象は次のとおりとする。

弘前市駅前住宅	弘前市大字大町一丁目13番地11
---------	------------------

(業務実施期間)

第3条 機械警備の業務実施期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

(警報装置の設置)

第4条 指定管理者（以下「乙」という。）は、機械警備実施のために必要な機械・機器その他器具（以下「警報装置」という。）を甲の承認を得て警備対象に設置するものとする。

- 乙は、既設の自動火災報知設備にその作動を感知する警報装置を設置しなければならない。
- 乙は、各警報装置の正常作動を自動的に確認し得るに必要な機器を設置するとともに、警備実施期間中は警備対象の異常を監視することにより異常事態に備えなければならない。
- 警備対象の警報装置と乙との間の信号の送受信は、甲の電話回線を使用し、電話回線の切断等送受信不能を確認できるものとする。

(機械警備の開始及び終了)

第5条 本業務は、契約期間内1日当たり24時間監視とする。

(異常事態への対処)

第6条 前条の規定により機械警備を実施しているときは、乙は常に警備対象からの異常信号の有無を監視し、警備対象の異常事態に備えなければならない。

- 乙は、異常信号を受信したとき又は発見したときは、次の処置を講じなければならない。
 - 火災の場合は、直ちに消防機関へ通報するとともに、警備員を現場へ急行させて適切な処置を講じ、当該施設の緊急連絡先及び所轄の警察機関等（以下「所要機関」という。）へ連絡すること。
 - 前号を除く異常の場合は、直ちに警備員を現場に派遣し、異常内容を確認のうえ、その状況に応じて所要機関へ連絡するなど、適切な処置を講ずること。
- 乙は、機械警備実施中に発生した異常について、速やかに異常内容及びその処置の方法等について、甲に文書で報告しなければならない。

(即応体制の警備)

第7条 乙は、異常事態に速やかに対処できるよう必要な数の警備員及びその待機所並びに車両その他の装置を適切に配置しておかなければならない。

(緊急連絡先の通知)

第8条 甲は、緊急連絡先をあらかじめ乙に通知するものとする。

(甲乙事前協議事項)

第9条 本仕様書に定めのない事項については、甲乙事前に協議して定めるものとする。

(事前連絡)

第10条 本仕様書により定められた機械警備実施中に、甲において施設の警報装置に影響ある修繕等工事ある場合は、あらかじめ日時及び担当者等を乙に連絡するものとする。

(警報装置の保守管理)

第11条 乙は、警報装置を正常に維持するため、毎日警報装置の機能を点検しなければならない。

2 乙は、定期的に総合点検を実施し、その点検結果を甲に報告しなければならない。

3 乙は、故障等により警報装置の作動に異常が生じたときは、遅滞無く警備上の安全装置を講じ、速やかに復旧しなければならない。

(機械警備不能事態の対処)

第12条 何らかの事情により機械警備が不能となった場合は、甲乙協議のうえ、乙は、その期間の警備計画を定め、警備員による警備体制をとらなければならない。

(警備状況の月次報告)

第13条 乙は、毎日の警備の状況をすみやかに書面により甲へ報告しなければならない。

(賠償保険)

第14条 乙は、契約書第10条第1項の規定による損害賠償については、1事故につき10億円を限度として、賠償保険によりその損害を賠償するものとする。

(その他)

第15条 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

9 市営住宅等受水槽・高架水槽維持管理、清掃業務及び水質検査仕様書

1 維持管理及び清掃業務の対象施設及び場所

別表1による。

2 業務期間

本業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの間とする。

3 遵守事項

対象施設は建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「法律」という）第1条の特定建築物に該当するので、法律及びその他関係基準を遵守するとともに、この仕様書に記載されない軽微な事項についても、これに付帯するものとする。

また、建物の管理保存並びに美観、衛生上必要と認められる業務は、実情に応じて業務委託料の範囲内で誠意をもって実施するものとする。

4 損害、その他

指定管理者（以下乙）は、委託業務実施中に不良箇所等を発見し、又は損害を与えたときは、直ちに市（以下甲）に報告しなければならない。

5 作業実施上の注意事項

- (1) 受水槽・高架水槽内の清掃の作業衣服及び器具等は新品又は消毒したものを使用する。
- (2) 業務従事者は、健康状態に注意すると共に、作業中の事故防止に留意する。
- (3) 槽内清掃の業務従事者は、作業実施前6ヶ月以内の検便の結果報告書を事前に甲へ提出する。
- (4) 残留塩素の測定方法については、比色法（DPD法）、電流法、吸光光度法のいずれかとする。

6 器具及び材料等

本業務に必要なとする次の器具及び材料等は、すべて乙の負担とする。

- (1) 揚水ポンプ（バキューム車、100V水中ポンプ等）
- (2) 掃除用具（高圧洗浄機、ステンレス製はしご、サクシオンベリールホース類等）
- (3) 換気ファン
- (4) 残留塩素測定器具
- (5) 消毒薬品等（消毒散布機、次亜鉛素酸ソーダ）
- (6) その他

7 維持管理及び清掃業務の作業内容

(1) 水質管理業務

- ① 受水槽水・高架水槽及び給水栓水については、契約締結後6ヶ月以内に1回定期的に水質試験を行い、甲へ報告書を業務実施翌月の10日以内に提出する。
- ② 給水栓の残留塩素効果測定については、一層の安全を期すため毎月1回行い、甲へ報告書を業務実施翌月の10日以内に提出する。
- ③ 給水栓水は、遊離残留塩素量0.1mg/ℓ以上（結合残留塩素のときは0.4mg/ℓ以上）保持するよう必要に応じて塩素投入調整及び塩素減菌の保守を行う。

- ④ 給水栓水は、水質基準に関する省令（平成13年厚生労働省令第81号）の表中1、2、10、35、41～46の事項の適合基準を検査・測定する。

(2) 維持管理業務

- ① 受水槽・高架水槽の維持管理は、毎月1回実施し、甲へ報告書を業務実施翌月の10日以内に提出する。
- ② 維持管理については、次の点検を行う。
- イ 衛生点検（構内の錆、塗装の剥離、沈渣異物及び汚れ、防虫網の破れ等の有無）
 - ロ 構造点検（構内の亀裂、床面の亀裂、外部からの汚水混入の可能性の有無）
 - ハ 機器点検（ボールタップ、電極棒、満減水警報器、揚水ポンプの不良確認）
 - ニ 排水・配管等点検（勾配、排水溝、阻集器の不良確認）
 - ホ その他点検（各槽のマンホール等の施錠）
- ③ 受水槽の周辺は、清掃等を行い常に衛生的に管理する。

(3) 清掃業務

- ① 受水槽・高架水槽内の清掃は、年1回以上実施し、事前に甲へ実施予定表を提出する。
- ② 清掃作業については、次の工程で行う。
- イ 対象施設の受水槽・高架水槽内の水を既設ポンプで排水する。
 - ロ 既設ポンプでの排水不可能な場合、ポータブル水中ポンプ又はバキューム車等で残水及び残留物を吸引し、指定の排水溝又は下水道管に排出する。
 - ハ 吸引作業に伴い、高圧洗浄機により側面部、天井部、底面部を洗浄する。
 - ニ 洗浄終了後、消毒液（水：消毒液＝20：1の割合）を散布機により水槽全面に散布し、散布後20～40分放置する。
 - ホ 消毒後、消毒液を洗い流すため、再度構内を洗浄すると同時に吸引・排水を行う。
 - ヘ 清掃終了後（再洗浄後）槽内に水張りをする。
 - ト 飲料水を供給する給水栓末端の遊離残留塩素量0.1mg/l以上を保持させ、0.4mg/l以上の場合は、高架水槽に水を上げてオーバーフローさせ、濃度調整する。（（1）水質管理業務③、④に準ずる）
- ③ 清掃業務に伴い維持管理業務も実施し、あわせて甲へ報告書（写真添付）を業務実施の翌月の10日以内に提出する。

8 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

9 その他細部について、甲・乙協議して定める。

別表 1

N0	団地名	所在地（弘前市大字）	対象施設	箇所数
1	田町団地	田町四丁目4	地上式受水槽(20m ³)FRP製	1
2	宮園第二団地	青山一丁目9-1	地上式受水槽(40m ³)FRP製2槽式	1
3	南城西団地	南城西一丁目8	地上式受水槽(27m ³)FRP製2槽式	1
4	城西二丁目団地	城西二丁目14-1	(A・B棟)地上式受水槽(27m ³)FRP製2槽式	1
			(C～E棟)地上式受水槽(38.5m ³)FRP製2槽式	1
5	城西五丁目団地	城西五丁目17	地上式受水槽(27m ³)FRP製2槽式	1
6	桔梗野団地	桔梗野三丁目10-1	地上式受水槽(108m ³)FRP製2槽式	1
7	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘二丁目4-1	(J・K棟)地上式受水槽(24m ³)FRP製2槽式	1
8	城南団地	城南一丁目12-3	地上式受水槽(35m ³)FRP製2槽式	1
9	青葉団地	南大町二丁目5-1	(A)地上式受水槽(30m ³)FRP製2槽式	1
			(B)地上式受水槽(14m ³)FRP製2槽式	1
10	桜ヶ丘団地	桜ヶ丘五丁目5-1	(A～C)地上式受水槽(42m ³)FRP製2槽式	1
		桜ヶ丘五丁目4	(D～G)地上式受水槽(45.5m ³)FRP製2槽式	1
11	賀田団地	賀田二丁目8-1	地上式受水槽(12m ³)FRP製	1
12	大町住宅	大町三丁目5-6	地上式受水槽(6m ³)FRP製	1
13	弘前市駅前住宅	大町一丁目13-11	(1期棟)地上式受水槽(15m ³)FRP製2槽式	1
			(1期棟)高架水槽(4m ³)FRP製	1
			(2期棟)地上式受水槽(30m ³)FRP製2槽式	1
			(2期棟)高架水槽(10m ³)FRP製	1

10 市営住宅等給水ポンプ及び給水ポンプ操作盤保守点検業務仕様書

1 本業務は、この仕様書に定めるところにより実施するものとする。

2 業務期間

本業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの間とする。

3 給水ポンプ及び給水ポンプ操作盤保守点検施設は次のとおりとする。

施設名	区分	所在地
田町団地市営住宅		弘前市大字田町四丁目4-10
中野団地市営住宅		〃 中野二丁目7-3
緑ヶ丘団地市営住宅	J・Kアパート	〃 緑ヶ丘二丁目4-1
宮園団地市営住宅		〃 宮園四丁目4-1
宮園第二団地市営住宅		〃 青山一丁目9-1
城南団地市営住宅		〃 城南一丁目12-3
桔梗野団地市営住宅		〃 桔梗野三丁目10-1
南城西団地市営住宅		〃 南城西一丁目8
城西二丁目団地市営住宅	A・Bアパート	〃 城西二丁目14-1
	C～Eアパート	
城西五丁目団地市営住宅		〃 城西五丁目17
山王団地市営住宅	A～Cアパート	〃 山王町7-1
茂森団地市営住宅	A・Bアパート	〃 茂森新町一丁目8-24
青葉団地市営住宅	Aアパート	〃 南大町二丁目5-1
	Bアパート	
桜ヶ丘団地市営住宅	A～Cアパート	〃 桜ヶ丘五丁目5-1
	D～Gアパート	〃 桜ヶ丘五丁目4
賀田団地市営住宅	浪漫棟	〃 賀田二丁目8-1
大町住宅		〃 大町三丁目5-6
弘前市駅前住宅	1期棟	〃 大町一丁目13-11
	2期棟	

4 保守点検の範囲

○給水ポンプの保守点検

(1)電気系統

- ・ポンプの絶縁測定
- ・ヒーターの絶縁測定

- ・薬液ポンプの絶縁測定
- ・アースの接地抵抗

(2)セットフロート

- ・流水検査装置

- ・バルブ、配管の水漏れ

(3)操作盤

- ・流水検査装置

- ・ヒューズ、ブレーカー、リレー

(4) 給水ポンプ及び配管系統

- ・ 圧力計、電流計
- ・ グランド部の漏れ、発熱
- ・ 防露、保温の状況
- ・ 実効電流
- ・ 電圧
- ・ バルブ、配管の状況
- ・ 軸受部の加熱
- ・ 異常音
- ・ 絶縁抵抗
- ・ モーター排水ドレン清掃

(5) 蓄電池(※南城西、城西二丁目、城西五丁目及び桜ヶ丘団地)

- ・ 蓄電池総電圧
- ・ 全セルの電圧、表示電池の電解液比重・液温
- ・ 電解液面
- ・ 外観

○給水ポンプ操作盤の保守点検範囲

(1) 電気系統

- ・ ポンプの絶縁測定
- ・ ヒーターの絶縁測定
- ・ アースの接地抵抗

(2) 操作盤

- ・ ヒューズ、ブレーカー、リレー
- ・ 放熱ファンのフィルター清掃

○停電用発電機の点検(※南城西、城西二丁目、城西五丁目、桜ヶ丘及び安田)

- ・ 作動点検

○滅菌機の点検(※茂森)

- ・ 作動点検
- ・ 夏期間(6～9月)の滅菌機の作動

5 保守点検の回数

- ・ 給水ポンプの保守点検 年 1 回
- ・ 給水ポンプ操作盤の保守点検 隔月 1 回 (計 6 回)
- ・ 停電用発電機の点検 年 1 回

6 点検実施の日程については、市(以下甲)と指定管理者(以下乙)協議のうえ決定するものとする。

7 乙は、点検の結果、不良箇所を発見したときは応急の措置を講ずるとともに速やかに甲に報告するものとする。

この場合、要した費用は、甲の負担とする。

8 乙は、全施設の点検終了後、報告書(作業状況写真添付)を作成し、遅滞なく甲に提出しなければならない。

9 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

10 この仕様書に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

1 1 市営住宅等樹木管理業務仕様書

- 1 この仕様書は、別表2の市営住宅団地及び集会所の樹木管理に必要な業務について定めるものとし、その目的および業務内容は概ね次のとおりとする。

ただし、別表1の実施時期及び回数については、予定時期及び回数を示したもので、業務実施の際は、指定管理者（以下「乙」という。）は事前に実施時期及び方法を市（以下「甲」という。）に申し出るものとする。
- 2 業務期間
令和7年4月1日から令和12年3月31日までの間とする。
- 3 業務内容
 - (1)剪定・刈込み
樹木の枯れ枝、病気枝及び徒長枝等の不要枝を切り、樹木の均衡ある美観と病虫害の発生防止、樹勢の保持及び生長を促すことを目的とし、それぞれの対象木の特徴を充分把握し、これを実施するものとする。

この場合、甲乙協議の上、甲が頭書の委託費用以外のものと認めた場合は、甲はその費用を負担するものとする。

なお、作業によって発生した剪定枝等は甲の指定した施設に搬入・処分し、処分手数料は乙の負担とする。
 - (2)薬剤散布
病虫害により樹木が著しく損傷を受け、又は美観を損ねることがないように樹木保護のため薬剤散布を行なうものとし、病虫害の性質に対応した適切な薬剤により、これを実施するものとする。

ただし、住宅地等における病虫害防除に当たっては、農薬の飛散が周辺住民、子供等に健康被害を及ぼすことがないように、次の事項を遵守すること。

 - ①農薬使用者等は、病虫害やそれによる被害の発生の早期発見に努め、病虫害の発生や被害の有無に関わらず定期的に農薬を散布するのではなく、病虫害の状況に応じた適切な防除を行うこと。
 - ②農薬使用者等は、病虫害に強い作物や品種の選定、病虫害の発生しにくい適切な土づくりや施肥の実施、人手による害虫の捕殺、防虫網等による物理的防除の活用等により、農薬使用の回数及び量を削減すること。特に公園等における病虫害防除に当たっては、被害を受けた部分のせん定や捕殺等を優先的に行うこととし、これらによる防除が困難なため農薬を使用する場合（森林病虫害等防除法（昭和25年法律第53号）に基づき周辺の被害状況から見て松くい虫等の防除のための予防散布を行わざるを得ない場合を含む。）には、誘殺、塗布、樹幹注入等散布以外の方法を活用するとともに、やむを得ず散布する場合には、最小限の区域における農薬散布に留めること。
 - ③農薬使用者等は、農薬取締役法に基づいて登録された、当該防除対象の農作物等に摘要のある農薬を、ラベルに記載されている使用方法（使用回数、使用料、使用濃度等）及び使用上の注意事項を守って使用すること。
 - ④農薬使用者等は、農薬散布は、無風又は風が弱いときに行うなど、近隣に影響が少ない天候の日や時間帯を選び、風向き、ノズルの向き等に注意するとともに、粒剤等の飛散が少ない形状の農薬を使用したり農薬の飛散を抑制するノズルを使用する等、農薬の飛散防止に最大限配慮すること。

⑤農薬使用者及び農薬使用委託者は、農薬を散布する場合は、事前に周辺住民に対して、農薬使用の目的、散布日時、使用農薬の種類について十分な周知に努めること。特に、農薬散布区域の近隣に学校、通学路等がある場合には当該学校や子どもの保護者等への周知を図り、散布の時間帯に最大限配慮すること。公園等における病虫害防除においては、さらに、散布時に、立て看板の表示等により、散布区域内に農薬使用者及び農薬使用委託者以外の者が入らないよう最大限の配慮を行うこと。

⑥農薬使用者は、農薬を使用した年月日、場所及び対象植物、使用した農薬の種類又は名称並びに使用した農薬の単位面積あたりの使用量又は希釈倍数について記帳し、一定期間保管すること。

(3)農薬の混用

病虫害を防除する際に、使用の段階でいくつかの農薬を混用する、いわゆる現地混用については、散布労力の軽減等の観点から行われている事例があるものの、混合剤として登録されている農薬の使用とは異なることから、現地混用を行う場合、農薬使用者等は、以下の点に注意する必要がある。

①農薬に他の農薬との混用に関する注意事項が表示されている場合は、それを厳守すること。

②試験研究機関がこれまでに行った試験等により得られている各種の知見を十分把握した上で、現地混用による危害等が発生しないよう注意すること。その際、生産者団体が発行している「農薬混用事例集」等を必要に応じて参考とし、これまでに知見のない農薬の組合せで現地混用を行うことは避けること。特に有機リン系農薬同士の混用は、混用による相加的な作用を示唆する知見もあることから、これを厳に控えること。

4 乙は、3に定める業務を実施したときは、別表1のとおり請負者所定の様式により、報告書を甲に提出するものとする。

5 乙は、別表1に定める実施時期及び回数を超えてその業務を実施する必要があると認めた場合は、あらかじめ甲に申し出るものとする。

この場合、甲は、頭書の委託費用以外のものとして、その費用を負担するものとする。

6 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

7 本仕様書に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

別 表 1

業務内容	報 告 書	実施時期及び回数	提出期限
剪定・刈込み	①作業報告書（実施日時・箇所等） ②剪定枝等処分報告書 （処分量・処分場所等） ③作業状況写真	随時	業務実施翌月の10日まで
薬剤散布	①作業報告書（実施日時・箇所等） ②使用薬剤報告書 （薬剤成分詳細・使用量等） ③作業状況写真	年1～3回 （4月～11月中）	

別 表 2

市営住宅団地及び集会所一覧

名 称	所 在 地	備 考
山王団地	弘前市大字山王町8-1, 7-1	集会所含む
野田団地	〃 野田一丁目11-1, 7-1	集会所含む
茂森団地	〃 茂森新町一丁目8-24, 8-26	集会所含む
	〃 西茂森二丁目13-1	
田町団地	〃 田町四丁目3-4, 4-10, 5-3	
浜の町団地	〃 浜の町東四丁目3-13	
浜の町東一丁目団地	〃 浜の町東一丁目4-3	
浜の町東二丁目団地	〃 浜の町東二丁目2-7	
中野団地	〃 中野二丁目7-3, 17-2, 17-1	集会所含む
城南団地	〃 城南一丁目12-3	
豊原団地	〃 豊原二丁目8-1	
石川団地	〃 石川字村元12-1, 97-1	
緑ヶ丘団地	〃 緑ヶ丘三丁目8, 8-1, 二丁目4-1	集会所・シルバーハウス含む
桔梗野団地	〃 桔梗野三丁目10-1	集会所含む
南城西団地	〃 南城西一丁目8	
城西二丁目団地	〃 城西二丁目14-1	
城西五丁目団地	〃 城西五丁目17	
青葉団地	〃 南大町二丁目5-1	
宮園団地	〃 宮園四丁目4-1	
宮園第二団地	〃 青山一丁目9-1	
若葉一丁目団地	〃 若葉一丁目5-18	
桜ヶ丘団地	〃 桜ヶ丘五丁目5, 4-1	集会所含む
賀田団地	〃 賀田二丁目7-1, 8-1, 9, 10-3, 14-1	
桜ヶ丘団地中央集会所	〃 桜ヶ丘四丁目2-1	
宮園団地集会所	〃 宮園五丁目7-3	
宮園第二団地集会所	〃 青山二丁目2-10	
弘前市駅前住宅	〃 大町一丁目13-11	

1 2 市営住宅等消防用設備等保守点検業務仕様書

市営住宅他消防用設備等保守点検業務は、この仕様書に定めるところによる。

1 業務場所

別紙1のとおり

2 保守点検を要する設備等の業務期間及び概要

本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

別紙2のとおり

3 保守点検内容及び方法

点検内容及び点検方法は、次のとおりとする。

(1) 機器点検

ア 消防用設備等に附置される非常電源の正常な作動

イ 消防用設備等の機器の適正な配置、損傷等の有無その他主として外観から判別できる事項

ウ 消防用設備等の機能について、外観から又は簡易な操作により判別できる事項

(2) 総合点検

消防用設備等の全部もしくは一部を作動させ、又は当該消防用設備等を使用することにより、当該消防用設備等の総合的な機能を、消防用設備等の種類等に応じ点検基準に従い確認すること。

4 点検回数等

(1) 点検については、当該施設の消防用設備等の種類に応じ、下表のとおり回数を行うものとする。

消 防 用 設 備 等 の 種 類	点検内容及び内容		点検期間
	総合点検	機器点検	
消火器・誘導灯・誘導標識		○	6ヶ月毎
屋内消火栓設備・スプリンクラー設備・水噴霧等消火設備・屋外消火栓設備・自動火災報知設備・漏電火災警報器・非常警報(放送)設備・消防機関に通報する火災報知設備・避難器具・排煙設備・連結送水管・非常電源・配線・防火設備		○	6ヶ月毎
	○		1年毎

(2) 業務を行う日程については、市（以下、「甲」という。）と指定管理者（以下、「乙」という。）両者協議のうえ決定する。

(3) 自主設置の消防用設備等については、駅前住宅及び大町住宅の避難器具を除き、機器点検の点検期間を1年とし、総合点検と同時期に実施するものとする。

(4) 保守点検の建物に個人の住所が存するときは、あらかじめ居住者の承諾を受けるものとする。

5 消防用設備等の保守点検実施者

(1) 保守点検を行うものは、点検を行う設備に応じた消防設備士又は、消防設備点検資格者とし、乙は業務従事者の名簿及び資格を証する免状等の写しをあらかじめ甲又は当該施設の長に提出するものとする。

(2) 漏電火災警報設備の点検においては、第三種電気主任技術者又は、第一種電気工事士の資格者が直接又は、立会いのもとで実施するものとし、事前に甲及び当該電気設備の保安管理を行っている事業者の許可を得るものとする。

6 消防用設備等の点検報告

- (1) 乙は、保守点検の結果、不良箇所等を確認したときは速やかに甲に報告し、それに対する指示を受けるものとする。
- (2) 乙は業務の実施後、棟ごとに所定様式の消防用設備等点検結果報告書に、消防用設備等の種類に応じた点検表を添付して作成し、甲に報告するものとする。
なお、報告部数については、実施ごとに甲の指示を受けるものとする。
- (3) 行政機関への報告は、乙から報告を受けた「消防用設備等点検結果報告書」を甲が確認後、甲の指示により消防法及び建築基準法の規定に定められた期間内に乙が届け出るものとする。
なお、若葉一丁目団地市営住宅は除く。

7 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

8 その他

甲が当該施設において消防訓練等を実施する場合に、甲の依頼があるときは、乙は訓練実施にあたり安全を期するため各設備等の操作要領の指導等、可能な限り訓練に立会い協力するものとする。

別紙1 業務場所一覧

(★印は消防法における特定防火対象物、◎印は自主設置の設備) は6ヶ月毎の機器点検

施設名	所在地	用途	消 防 用 設 備 等		
			種 類	設備概要	箇所
山王団地 市営住宅	山王町7-1・8-1	共同住宅(6棟)	消火器	粉末10型	46
			避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)	26
野田団地 市営住宅	野田一丁目 11-1・7-1	共同住宅(4棟)	消火器	粉末10型	40
			避難器具	避難はしご(つり下げ式)	24
茂森団地 市営住宅	茂森新町一丁目 8-24・8-26	共同住宅(2棟)	消火器	粉末10型	14
			避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)	10
田町団地 市営住宅	田町四丁目 4-10・5-3	共同住宅(3棟)	消火器	粉末10型	27
			避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)	12
浜の町団地 市営住宅	浜の町東四丁目 3-13	共同住宅(4棟)	消火器	粉末10型	34
			避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)	16
中野団地 市営住宅	中野二丁目7-3 17-1・17-2	共同住宅(4棟)	消火器	粉末10型	46
			避難器具◎	避難はしご(ハッチ式)	28
城南団地 市営住宅	城南一丁目 12-3	共同住宅(4棟)	消火器	粉末10型16・4型17	41
			避難器具◎	プロパン庫10型8 避難はしご(つり下げ式)	16
緑ヶ丘団地 市営住宅	緑ヶ丘三丁目 8・8-1 二丁目4-1	共同住宅(11棟)	消火器	粉末10型 96	102
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	32
			避難器具	避難はしご(ハッチ式)	70
			誘導標識		26
		シルバーハウス	消火器◎	粉末10型1・少危10型2	3
			非常警報設備◎	複合型	1
誘導灯	避難口B級	1			
桔梗野団地 市営住宅	桔梗野三丁目 10-1	共同住宅(9棟)	消火器	粉末10型103, 粉末4型7	110
			避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)	54
城西2丁目団地 市営住宅	城西二丁目14-1	共同住宅(5棟) (シルバーハウス 含む)	消火器	粉末10型58・少危10型1	59
			非常警報設備◎	複合型	1
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	20
			避難器具◎	避難はしご(ハッチ式)	20
			誘導灯	避難口B級	1
			誘導標識		19
城西5丁目団地 市営住宅	城西五丁目 15・17	共同住宅(3棟)	消火器	粉末10型	27
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	9
			避難器具◎	避難はしご(ハッチ式)	8
		シルバーハウス	誘導標識		9
			消火器◎	粉末10型1・少危10型1	2
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	1
非常警報設備◎	複合型	1			
誘導灯	避難口B級	1			
桜ヶ丘団地 市営住宅 (A～G棟) (1～8棟)	桜ヶ丘五丁目 4・5-1	共同住宅(15棟) (生活相談所含む)	消火器	粉末10型96(プロパン庫20型:2)	98
			屋内消火栓設備	加圧送水装置 2組	1
				制御盤・起動装置 2組	
				消火栓42・非常電源 等一式	
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	9
				受信機:複合P1型2、GP3型25	
				発信機(P1)等 58	
			自動火災報知設備	差動式スポット型 1098	1
				定温式スポット型 677	
				光電式スポット型 129	
等 一式					
避難器具	避難はしご(ハッチ式)3	6			
	緩降機3				
誘導標識		151			

(★印は消防法における特定防火対象物、◎印は自主設置の設備) 〇は6ヶ月毎の機器点検

施設名	所在地	用途	消 防 用 設 備 等		
			種 類	設備概要	箇所
青葉団地 市営住宅	南大町二丁目 5-1	共同住宅(2棟) (集会所、シルバー ハウス含む)	消火器	粉末10型	63
			屋内消火栓設備	加圧送水装置 制御盤起動装置 消火栓30・非常電源	1
			連結送水管	送水口2、放水口12 (配管は屋内消火栓と兼用)	1
			自動火災報知設備	受信機:複合P1型2 発信機:P1型30 差動式スポット型755 低温式スポット型121 光電式スポット型47	1
			避難器具	避難はしご(ハッチ式)	1
			誘導標識	避難口 通路	40 46
			宮園団地 市営住宅	宮園四丁目4-1	共同住宅(4棟)
宮園第二団地 市営住宅	青山一丁目9-1	共同住宅(5棟)	避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)	24
南城西団地 市営住宅	南城西一丁目8	共同住宅(3棟)	消火器	粉末10型	40
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	10
若葉一丁目	若葉一丁目5-18	長 屋(7棟)	消火器	粉末10型	27
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	9
			誘導標識		23
大町住宅	大町三丁目5-6	共同住宅 (テナトを除く)	漏電火災警報器	受信機、変流器等	7
			消火器	粉末10型	11
			屋内消火栓設備	加圧送水装置 1組 制御盤、起動装置 消火栓6、非常電源 等一式	1
			自動火災報知設備	受信機(複合P1) 1 発信機(P1)等 6 差動式スポット型 147 定温式スポット型 122 光電式スポット型 13 (2信号型7含む) 等一式	1
			火災通報装置	本体、専用電話	1
			避難器具◎	避難はしご(ハッチ式)	15
			誘導標識		17
賀田団地 市営住宅 (浪漫棟)	賀田二丁目8-1	共同住宅(1棟)	消火器	粉末6型	9
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	3
			避難器具◎	避難はしご(ハッチ式)	6
安田団地 市営住宅	湯口字二ノ安田 81・21-1	共同住宅(4棟)	消火器	粉末10型18・プロパン庫10型1	19
			漏電火災警報器	受信機・変流器等	8
弘前市 駅前住宅	大町一丁目 13-11	共同住宅(1棟)	避難器具◎	避難はしご(つり下げ式)16 (ハッチ式) 2	18
			消火器	粉末6型54, 10型2	56
			屋内消火栓設備	加圧送水装置 1組 制御盤・起動装置 消火栓27・非常電源 等一式	1
			自動火災報知設備	受信機(複合P1) 1 発信機(P1)等 27 差動式スポット型 417 定温式スポット型 446 光電式スポット型 26 等 一式	1
		避難器具◎	避難はしご(ハッチ式)	72	
		誘導標識		48	
		共同住宅(1棟)	連結送水管	送水口2、放水口23 (配管は内栓と兼用)等	1
倉 庫(2棟)	消火器	粉末6型	4		

(★印は消防法における特定防火対象物、◎印は自主設置の設備) 〇は6ヶ月毎の機器点検

施設名	所在地	用途	消 防 用 設 備 等		
			種 類	設備概要	箇所
山王団地 市営住宅	山王町7-1・8-1	集 会 所 ★	消火器◎	粉末10型	2
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
野田団地 市営住宅	野田一丁目 11-1・7-1	集 会 所 ★	消火器◎	粉末10型	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
茂森団地 市営住宅	茂森新町一丁目 8-24・8-26	集 会 所 ★	消火器◎	粉末10型	4
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
田町団地 市営住宅	田町四丁目 4-10・5-3	集 会 所 ★	消火器◎	粉末10型	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口C級	1
浜の町団地 市営住宅	浜の町東二丁目 2-7	集 会 所 ★	消火器◎	粉末6型	2
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
浜の町団地 市営住宅	浜の町東四丁目 3-13	集 会 所 ★	消火器◎	粉末10型	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
中野団地 市営住宅	中野二丁目7-3 17-1・17-2	集 会 所 ★	消火器	粉末6型2・10型1	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
緑ヶ丘団地 市営住宅	緑ヶ丘三丁目 8・8-1 二丁目4-1	集 会 所 ★	消火器	粉末10型3・6型2	5
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級2・通路C級1	3
桔梗野団地 市営住宅	桔梗野三丁目 10-1	集 会 所 ★	消火器◎	粉末6型2・少危10型1	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	1
桜ヶ丘団地 中央集会所	桜ヶ丘四丁目 2-1	集 会 所 ★	消火器	粉末6型2・10型1	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級2・通路C級1	3
桜ヶ丘団地 市営住宅	桜ヶ丘五丁目 5-1	集 会 所 ★	消火器	粉末10型	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導標識		3
青葉団地 市営住宅	南大町2丁目 5-1	集 会 所 ★	消火器	粉末10型	1
			誘導標識		2
宮園団地 集会所	宮園五丁目7-3	集 会 所 ★	消火器◎	粉末10型2	2
			漏電火災警報器	受信機、変流器等	1
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級1	1
宮園第二団地 集会所	青山二丁目2-10	集 会 所 ★	消火器◎	粉末6型1・10型2	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級1	1
宮園第三団地 集会所	青山五丁目25-3	集 会 所 ★	消火器	粉末10型2、少危10型1	3
			非常警報設備◎	複谷型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級1	1
			誘導標識		4

(★印は消防法における特定防火対象物、◎印は自主設置の設備) は6ヶ月毎の機器点検

施設名	所在地	用途	消 防 用 設 備 等		
			種 類	設備概要	箇所
若葉一丁目 団地市営住宅	若葉一丁目3-43	集 会 所 ★	消火器	粉末10型3	3
			非常警報設備◎	複合型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口C級3	3
安田団地 市営住宅	湯口字二ノ安 田21-1	集 会 所 ★	消火器	粉末6型	1
			非常警報設備◎	複合型	1
			誘導灯(標識代替)	避難口B級	2

(2) その他必要な設備について

施設名	所在地	用途	設 備 等		
			種 類	設備概要	箇所
桜ヶ丘団地 市営住宅 (A～G棟)	桜ヶ丘五丁目 4・5-1	共同住宅(7棟)	防火設備	連動制御盤(自火報受信機)2 防火戸(扉)91, 光電式感知器96	1
青葉団地 市営住宅	南大町二丁目 5-1	共同住宅(2棟)	防火設備	連動制御盤(自火報受信機)2 防火戸(扉)34, 光電式感知器34	1
大町住宅	大町三丁目5-6	共同住宅 (テナントを除く)	防火設備	連動制御盤(自火報受信機) 防火戸(扉)12, 光電式感知器12	1
弘前市 駅前住宅	大町一丁目 13-11	共同住宅	防火設備	連動制御盤(自火報受信機) 防火戸(扉)40, 光電式感知器32	1

別紙2 保守点検を要する設備等の概要

No	設備名	詳細
1	消火器	粉末消火器 4型33本、6型79本、10型841本、20型8本
2	屋内消火栓設備	加圧送水装置 5面、制御盤 5面、消火栓 105台、起動装置(自火報発信機兼用)4基
3	自動火災報知設備	受信機(P1, P2) 6基、受信機(GP3) 25基、発信機 121基、差動スポット型感知器 2417個、定温式スポット型感知器 1366個、光電式スポット型感知器 215個
4	非常警報(放送)設備	非常警報設備 19台
5	漏電火災警報器	漏電火災警報器 109台
6	火災通報装置	火災通報装置 1台
7	避難器具	避難はしご 198台、避難ハッチ 225台、緩降機 3基
8	誘導灯・誘導標識	避難口B級 59個、通路口C級 4個、誘導標識 302枚
9	連結送水管	送水口 4ヶ所、放水口 35ヶ所、配管・テスト弁2ヶ所
10	防火設備	連動制御盤(自火報複合受信機) 6面、防火戸(扉)177ヶ所、感知器(光電式スポット) 174ヶ所
11	非常電源	専用受電設備(屋内消火栓設備用(高圧) 1基、(低圧) 3基) 4基
12	配線	上記2, 3, 4, 5, 6, 8について

1 3 西交流センター消防用設備等保守点検業務仕様書

西交流センター消防用設備等保守点検業務は、この仕様書に定めるところによる。

1 業務場所及び業務期間

西交流センター(特定防火対象物)

弘前市大字城西四丁目103

点検業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの間とする。

2 保守点検を要する設備等の概要

- | | | |
|--------------|---|-----|
| (1) 消火器 | 粉末10型 4 | |
| (2) 自動火災報知設備 | 受信機(P2) 1個・発信機(P2)等 2個・差動式スポット型 28個・
定温式スポット型 5個・光電式スポット型 3個 | 等一式 |
| (3) 非常警報設備 | アンプ・地区音響装置等 | 等一式 |
| (4) 漏電火災警報器 | 受信機・変流器等 | 等一式 |
| (5) 誘導灯 | 避難口B級 4・通路C級 1 | |
| (6) 配線 | 上記(2)(3)(4)(5) | |

3 保守点検内容及び方法

点検内容及び点検方法は、次のとおりとする。

(1) 機器点検

- ア 消防用設備等に附置される非常電源の正常な作動
- イ 消防用設備等の機器の適正な配置、損傷等の有無その他主として外観から判別できる事項
- ウ 消防用設備等の機能について、外観から又は簡易な操作により判別できる事項

(2) 総合点検

消防用設備等の全部もしくは一部を作動させ、又は当該消防用設備等を使用することにより、当該消防用設備等の総合的な機能を、消防用設備等の種類等に応じ点検基準に従い確認すること。

(3) 防火対象物定期点検

防火対象定期点検報告に必要な項目を総務省令で定める基準に従い確認すること。

4 点検回数等

- (1) 点検については、当該施設の消防用設備等の種類及び項目に応じ、下表のとおり回数を行うものとする。

消防用設備等の種類・項目	点検内容及び方法		点検期間
	総合点検	機器点検	
消火器・誘導灯・誘導標識		○	6ヶ月毎
屋内消火栓設備・スプリンクラー設備・水噴霧等消火設備・屋外消火栓設備・自動火災報知設備・漏電火災警報器・非常警報(放送)設備・消防機関に通報する火災報知設備・避難器具・排煙設備・連結送水管・非常電源・配線・防火設備		○	6ヶ月毎
	○		1年
防火管理者の選任、消火・通報・避難訓練を実施、避難階段の障害の有無、防火戸の障害の有無、防火対象品の防火性能の有無、消防法令の基準による消防設備等の設置の有無等総務省令で定める基準	○		1年

- (2) 業務を行う日程については、市（以下、「甲」という。）と指定管理者（以下、「乙」という。）両者協議のうえ決定する。
- (3) 自主設置の消防用設備等については、消火器を除き、機器点検の点検期間を1年とし、総合点検と同時期に実施するものとする。
- (4) 保守点検を実施するときは、あらかじめ管理者の承諾を受けるものとする。

5 消防用設備等の保守点検実施者

- (1) 保守点検を行うものは、点検を行う設備に応じた消防設備士又は、消防設備点検資格者とし、乙は業務従事者の名簿及び資格を証する免状等の写しをあらかじめ甲又は当該施設の長に提出するものとする。
- (2) 漏電火災警報設備の点検においては、第三種電気主任技術者又は、第一種電気工事士の資格者が直接又は、立会いのもとで実施するものとし、事前に甲及び当該電気設備の保安管理を行っている事業者の許可を得るものとする。
- (3) 防火対象物定期点検においては、総務省令で定める資格を有する者（防火対象物点検資格者）とし、乙は従事者の名簿及び資格を証する免状等の写しをあらかじめ甲又は当該施設の長に提出するものとする。

6 消防用設備等の点検報告

- (1) 乙は、保守点検の結果、不良箇所等を確認したときは速やかに甲に報告し、それに対する指示を受けるものとする。
- (2) 乙は業務の実施後、棟ごとに所定様式の消防用設備等点検結果報告書に、消防用設備等の種類に応じた点検表を添付して作成し、甲に報告するものとする。
なお、報告部数については、実施ごとに甲の指示を受けるものとする。
- (3) 行政機関への報告は、乙から報告を受けた「消防用設備等点検結果報告書」及び「防火対象定期点検報告書」を甲が確認後、甲の指示により消防法及び建築基準法の規定に定められた期間内に乙が届け出るものとする。

7 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

8 その他

甲が当該施設において消防訓練等を実施する場合に、甲の依頼があるときは、乙は訓練実施にあたり安全を期するため各設備等の操作要領の指導等、可能な限り訓練に立会い協力するものとする。

14 市営住宅等児童遊園遊具点検業務仕様書

(業務の目的)

第1条 本業務は、市営住宅等児童遊園遊具等（以下「遊具等」という。）の機能障害を早期に発見し維持す予防するものであり、遊具等を健全な状態で、継続的に使用できる状態にすることを目的とし、保守点検を実施する。

2 本業務は、幼児や児童が遊具の利用者であることから、以下の点などについて配慮して行う。

- (1)安全性の確保
- (2)機能の保持
- (3)美観に配慮した形姿の維持

(業務対象施設)

第2条 本業務の対象施設は、別表1のとおりとする。

(業務期間)

第3条 本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの間とする。ただし、前条の業務対象施設の点検業務は、毎年4月15日から5月31日までに行うものとする。

(保守点検内容)

第4条 本業務は、以下の保守点検方法により、業務期間内に1回実施するものとする。

- (1)外観検査 … 目視・触診による塗装・劣化状態等の診断
- (2)聴診検査 … 可動部を作動させ、異常音の有無の診断（油切れ他）
- (3)打診検査 … テストハンマー等の打診音による木材・鋼材の腐食状況及びボルトの緩み等の診断
- (4)計測検査 … 計測器具を用い、消耗部材の摩耗・変位等の状態の診断

2 前項の点検により確認された軽微な不良箇所（油切れ、ボルトの緩み等）については、指定管理者（以下「乙」という。）の負担で補修を行う。

3 保守点検の結果、安全と確認された遊具等については、所定の安全シールを貼付けするものとする。

4 本業務で使用される点検器具等は、乙の負担とする。

5 保守点検従事者は、遊具等の基本構造や材料特性などに関する幅広い知識を備え、遊戯施設の設計・調査及び施工等の実務経験が5年以上を有する者とし、予め職歴等を明記した名簿を市（以下「甲」という。）に事前に提出するものとする。

6 乙は、保守点検終了後10日までに各対象施設ごとに点検結果報告書（状況写真添付）を別紙1に準じた様式により提出するものとする。

(安全管理)

第5条 前条の業務実施中は、対象施設の閉鎖は行わず、利用者等の安全に充分配慮すること。

(使用禁止措置)

第6条 乙は、第4条の業務実施に伴い、保守点検従事者が事故につながる危険性を有し、利用にたえない遊具等を確認された場合、甲の承諾を得ないでも速やかに以下の措置を講ずるものとする。

(1)安全ロープやネット等を利用し、子供たちが利用できないようにするとともに、使用禁止の旨を確実に明示する。

(2)上記実施後、状況を甲に報告する。

2 甲は、二次的な事故の発生防止のため、前項の措置後速やかに修繕及び撤去等の処置を行い、危険防止に努める。

(損害賠償及び責任保証)

第7条 乙は、本業務対象施設の遊具等で、乙の過失により甲又は第三者に損害を与えた時は、その損害賠償の責を負うものとする。

2 乙は、前項規定の保証のため業務対象施設に対し、乙の負担により任意の保険会社と以下のとおりに請負業者賠償責任保険契約を締結するものとし、その証書の写しを甲に提出する。

- (1)対人1事故につき … 総額5億円
- (2)対物1事故につき … 2,000万円
- (3)保険加入期間 業務終了から1年間

(その他)

第8条 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

市営住宅等遊戯施設等一覧表

別表 1

N0	団地名	所在地 (弘前市大字)	遊 戯 施 設 等 の 内 訳	設置数
1	浜の町東一丁目	浜の町東一丁目4-3	2連ブランコ、境界柵	2
2	浜の町東二丁目	浜の町東二丁目2-7	滑り台、2連ブランコ、3連鉄棒、境界柵	4
3	浜の町(東四丁目)	浜の町東四丁目3-13	3連鉄棒、砂場、小動物、グローブジャングル	4
4	茂森	茂森新町一丁目8-24	なし	0
5	茂森(西)	西茂森二丁目13-1	なし	0
6	緑ヶ丘(A~C)	緑ヶ丘三丁目8-1	滑り台、ロッキング遊具(2)、スツール(2)、四阿	6
7	緑ヶ丘(D~I)	緑ヶ丘二丁目4-1	滑り台、四阿、ベンチ(2)	4
8	桜ヶ丘(A~C)	桜ヶ丘五丁目5	コンビネーション、2連ブランコ、ベンチ(3)、境界柵	6
9	桜ヶ丘(D~G)	桜ヶ丘五丁目4-1	コンビネーション、2連ブランコ、スプリングアニマル(2)、ベンチ(3)、境界柵	8
10	山王	山王町7-1	3連鉄棒、砂場	2
11	野田	野田一丁目11-1他	3連鉄棒、砂場(2)	3
12	中野	中野二丁目7-3他	2連ブランコ、2連シーソー、グローブジャングル、境界柵	4
13	豊原	豊原二丁目8-1	砂場	1
14	石川	石川字村元12-1	3連鉄棒、砂場	2
15	宮園	宮園四丁目4-1	滑り台、3連鉄棒、砂場	3
16	樹木	樹木一丁目18-6	砂場	1
17	桔梗野	桔梗野三丁目10-1	3連鉄棒、砂場(2)、ベンチ(4)	7
18	宮園第二	青山一丁目9-1	2連ブランコ、スプリングアニマル(2)、スツール(1)、砂場、ベンチ(2)、境界柵	8
19	南城西	南城西一丁目8	野外卓、円形ベンチ、四阿	3
20	城西二丁目	城西二丁目14-1	縁台、ベンチ(4)、四阿、2連ブランコ、境界柵	8
21	城西五丁目	城西五丁目15	スプリングアニマル(2)、滑り台、2連ブランコ、ベンチ(2)、円形ベンチ、パーゴラ、スツール(6)、境界柵	15
22	若葉	若葉一丁目5-18他	スプリングアニマル(2)、2連ブランコ、コンビネーション、ベンチ(3)、境界柵	8
23	安田	湯口二ノ安田21-1	2連鉄棒	1
24	北園 (幼児遊園)	北園一丁目7-7	なし	0
計				100

別紙 1

令和 年度 市営住宅等幼児遊園遊具点検結果報告書

施設名		住 所	弘前市				
点検者		点検日	令和 年 月 日				
NO	遊具名	点検（検査）結果					備 考
		目 視	触 診	聴 診	打 診	計 測	
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

1. 点検結果の有効期限は点検日より1年間とする。
2. 自然災害及び故意的に状況が変化した場合は別とする。
3. 点検結果は次の分類で診査報告するものとする。
 - ◎ 異常がみられないもの。
 - 一部不良箇所（錆・腐食等）はみられるが、機能及び安全に支障なく現状のまま使用可能なもの。
 - △ 今後、事故につながる危険性が想定されるため、早期に修理等を要するもの。
 - × 現状で老朽化が著しく、事故につながる危険性があるため、緊急に撤去・更新等を要するもの。
4. 軽微な不良箇所の補修を実施したもの及び不良状況等を備考欄に記入する。

15 市営住宅等植栽雪囲い等業務仕様書

1 この仕様書は、別表1の緑ヶ丘団地他2団地の植栽の雪囲いの設置及び解体（以下「雪囲い等」という。）について定めるものとし、その業務内容は概ね次のとおりとする。

なお、業務実施に際し、指定管理者（以下「乙」という。）は事前に実施時期等を市（以下「甲」という。）に申し出るものとする。

2 業務内容及び実施時期・回数

本業務の業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの間とし、そのうち、下表の実施時期に行うものとする。

業務内容	実施時期	実施回数
雪囲い解体	4月中旬から5月中旬までの間	年1回
雪囲い設置	11月中旬から12月中旬までの間	年1回

3 雪囲い等で使用する資材等は、乙の負担とする。

4 別表1施設の作業箇所等は、甲が定める配置図によるものとする。

5 乙は、全施設の業務終了後、乙の所定様式により報告書（完成写真添付）を作成し、業務終了後、翌月の10日までに甲へ提出するものとする。

6 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。

7 本仕様書に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

別表1

雪囲い解体・設置対象施設一覧

NO	施設	所在地
1	緑ヶ丘団地市営住宅	緑ヶ丘二丁目4-1, 三丁目8-1
2	城西五丁目団地市営住宅	城西五丁目15, 17
3	弘前市駅前住宅	大町一丁目13-11

16 市営住宅等電波障害防除施設点検業務仕様書

- 1 本業務は、この仕様書に定めるところにより実施するものとする。
- 2 点検場所は、次のとおりとする。
 - (1) 弘前市営住宅及び指定団地周辺並びに弘前駅前住宅及び弘前駅前住宅周辺とする。
 - (2) 点検場所を4グループに分け、1年間に1グループを実施する。
 - (3) グループの組み合わせは、別途指示する。

3 保守点検の範囲

受信点施設	アンテナ点検 取付状況 方向確認 ボルト締付け状況
増幅器(電源供給器を含む)	入出力レベルチェック 金具、収納箱類の発錆状況の点検
分岐・分配器類	損傷の点検

4 点検の日程及び回数

点検業務期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

- 5 点検実施の日程については、市(以下、甲という。)及び指定管理者(以下、乙という。)協議のうえ決定するものとする。
- 6 乙は、点検の結果、不良箇所を発見したときは、速やかに甲に報告するものとする。
- 7 乙は、全施設の点検終了後、所定の様式により報告書(作業状況写真添付)を作成し、遅滞なく甲に提出しなければならない。
- 8 乙は、甲が実施する環境配慮に係る取り組みへの協力要請に対して、可能な限りこれに協力すること。
- 9 この仕様書に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。