

揭示文兼入札説明書
【総合評価方式・紙入札対象案件】

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部の「R07 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事」（以下「本工事」という。）に係る入札等については、この揭示文兼入札説明書によるものとする。

なお、本件は、総合評価落札方式の工事である。

1 揭示日 令和7年12月1日(月)

2 発注者

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 本部長 井添 清治
東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

3 工事等概要

(1) 工 事 名 R07 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事

(2) 工事場所 東京都葛飾区青戸三丁目

(3) 工事内容

〈建物概要〉 鉄筋コンクリート造 5～10階建

管理戸数：1119戸

〈工事対象〉 1号棟（53戸、6階建）、2号棟（48戸、6階建）

停止階：1～6階

乗用 9人乗り 定格速度45m/分

〈工事概要〉 ① 既設油圧式エレベーター設備の撤去及びロープ式エレベーター設備の取替工事一式

② 上記エレベーター2基の供用開始後20年間の保守管理業務

※詳細は別冊図面及び別冊仕様書による。

③ 工事調査（エレベーター取替に係る調査業務）

※詳細は別冊設計図書による

(4) 当初想定工期 令和8年2月27日から令和9年1月12日まで(予定)

※本工事は、受注者の円滑な工事施工体制の確保を図るため、事前に建設資材、労働者確保等の準備を行うことができる余裕期間を設定した、余裕期間制度（フレックス方式）による契約方式（受注者が全体工期（工事完了期限）内で工事着工日及び工期末を選択することができ、書面によりこれが明確になっている契約方式）の試行工事である。詳細は、下記による。

※工事完了期限日 令和9年5月4日

※機構が想定する実工事期間は320日とする

※実工事期間には準備工事を含む。なお、当工事では当初想定工期に8月12日から8月16日を1回、12月29日から1月7日を1回含むため、想定する工事期間305日に休工期間15日を加算している

※本工事の実施工事期間、工事着工日及び工期末は、契約締結日から工事完了期限日までの間で落札者が選択できることとする。（実施工事期間には準備工事を含む。）

※落札者は、契約締結日前に工期通知書を機構に提出することとし、落札者が通知した工事着工日から工期末までを契約工期とする。なお、機構が想定する実工事期間よりも短い期間を工期として設定する場合には、工期通知書の提出の際、適切に工事期間が見込まれていること、適切に休日を確認していることを説明する工期設定に係る理由書及び工程表を合わせて提出しなければならない。

※契約締結日の翌日から工事着工日までの期間を、受注者が工事準備を行うことができる余裕期間とする。

※余裕期間内は、主任技術者等を設置することを要しない。また、現場に搬入しない資機材等の準備を行うことができるが、資機材の工事現場への搬入や仮設物の設置等、工事の着手を行ってはならない。なお、余裕期間内に行う準備は受注者の責により行うものとする。

(5) 発注形態

- ① 本工事の落札者は、工事の契約に先立ち、当機構と**別添資料1**「エレベーター保守管理業務に関する覚書」を交換する。また、当該工事の完了時までに「エレベーター保守管理業務に関する覚書」に基づき、**別添資料2**「協定書」を締結する。
- ② 本工事は、競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）の受付の際に「企業の技術力」、「配置予定技術者」、「施工計画」及び「特定項目」等に関する資料を受け付け、価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価方式の工事である。
- ③ 本工事は、一定の条件に該当する低入札価格調査対象工事業者の入札への参加を制限する等の試行工事である。
- ④ 本工事は、低入札価格調査となった者と契約を行う場合、監理技術者または主任技術者と同等の基準を満たす技術者の追加配置を求めない試行工事である。
- ⑤ 本工事においては、資料（揭示文兼入札説明書別記様式及び関連資料）の提出及び入札等は紙により行い、電子入札システムは適用しない。
- ⑥ 本工事は、受発注者双方が工程調整を行うことにより、週休2日を達成するよう工事を実施する「週休2日促進工事（発注者指定方式）」の工事である。実施方法等の詳細については現場説明書の記載による。

(6) 設計図面及び現場説明書等の交付期間、交付方法等

- ① 設計図面及び現場説明書等の交付を希望する場合は、まず、別添のFAX専用の交付申込書（末尾に添付）を以下の期間に送信し申し込むこと。

※設計図面等の交付方法を、下記イ、ロから選択し、交付申込書の□を塗りつぶすこと。

イ 設計図面・現場説明書のPDFデータをCDに収録し無償交付。

ロ 設計図面を機構内コピーセンターで有償印刷、現場説明書はPDFデータをCDに収録し無償交付。

※ただし、どちらの場合も送料（宅配便による着払い）は、交付申込者の負担とする。

- ② 総務部調達管理課にてFAX受領後、購入申込書を当機構東日本賃貸住宅本部コピーセンター受託業者「株式会社ブルーホップ」（以下「コピーセンター」という。）に回付した時点で、申込者とコピーセンターとの間で揭示文兼入札説明書等販売契約が成立するものとする。
- ③ コピーセンターは、FAX受領後（FAX受領が午後以降の場合は、翌営業日扱い）、3営業日後（土曜日、日曜日及び祝日は営業日として数えない。）までに、揭示文兼入札説明書等が申込者に到着するように発送する。3営業日を過ぎても揭示文兼入札説明書等が到着しない場合は、総務部調達管理課に電話にて確認すること。

なお、設計図面及び現場説明書等の交付に当たって、上記ロの有償印刷を希望した場合には、代金については、設計図面及び現場説明書等に同封するコピーセンター発行の請求書により、銀行振込等にてコピーセンターに支払うものとする。

【受付期間・申込み先・問合せ先】

受付期間：令和7年12月1日（月）から令和8年1月5日（月）までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで。

申込み先：独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
コピーセンター受託業者 株式会社ブルーホップ
FAX：03-5323-4785
（この番号は、総務部調達管理課のFAX番号）

問合せ先：〒163-1382

東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
総務部調達管理課 電話：03-5323-2574

4 競争参加資格

次の(1)から(16)に掲げる条件をすべて満たしている者であり、かつ、下記9(1)の競争参加資格の確認の手続きにより本工事に係る競争参加資格の通知を受けている者であること。

- (1) 独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成16年独立行政法人都市再生機構達第95号）第331条及び第332条の規定に該当する者でないこと。
- (2) 当機構東日本地区における令和7・8年度の一般競争参加資格について、「機械設置」の認定を受けていること（会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、当機構東日本賃貸住宅本部本部長（以下「本部長」という。）が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再審査により「機械設置」の再認定を受けていること。）。
- (3) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（上記(2)の再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- (4) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずる者でないこと。詳細は、機構ホームページ→入札・契約情報→入札心得、契約関係規定→入札関連様式及び標準契約書等→標準契約書等について→別紙「暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者」を参照のこと。
- (5) 申請書及び資料の提出期限の日から開札の時までの期間に、当機構から上記3に示す工事の工事場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- (6) 工事請負契約の締結または履行に当って不誠実な行為があり、工事請負業者として不適当であると認められる者でないこと。なお、不誠実な行為とは、当機構発注工事において、重大な契約不適合が認められるにもかかわらず、契約不適合の存在自体を否定する等の行為をいう。
- (7) 本工事に係る設計業務等の受託者又は当該受託者と資本若しくは人事面において関連がある昇降機製造事業者でないこと。
- (8) 当東日本賃貸住宅本部及び株式会社URコミュニティ（住まいセンターを含む。）が東日本地区で発注の工事成績について、申請及び資料の提出期限日前1年以内の期間において60点未満のものがいないこと。
- (9) 平成22年4月1日以降に、下記9(1)【申請書及び資料の提出期間、方法及び場所】①の提出期限の日までに完成し、引渡しが進んでいる同種工事^(※1)の元請としての施工実績を有すること。
 ※1 同種工事とは、既存建物^(※2)の乗用又は人荷用エレベーターを一式撤去し、新設する工事をいう。
 ただし、三方枠（乗り場出入口の枠）や敷居などを再利用しているものを含む。
 ※2 既存建物とは、RC造、SRC造又はS造の建築物をいう。
- (10) 配置予定技術者の資格・工事経験
 - ① 次に掲げる基準を満たす監理技術者又は主任技術者を本工事に配置できること。
 - イ) 建設業法の許可業種（機械器具設置工事業）に係る監理技術者又は主任技術者であること。
 - ロ) 平成22年4月1日以降、元請として上記(9)に掲げる工事（以下「当該工事」という。）の経験を有すること。
 - ハ) 当該工事に従事したことを証明する資料を提出すること。（竣工時工事カルテ（財団法人日本建設情報総合センター）又は現場代理人・監理技術者・主任技術者届の写し、施工体制台帳等）
 - ニ) 施工実績等のほか、現在の従事状況（工事名、工期等）も記載すること。
 - ホ) 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。
 - ② 配置予定技術者は、競争参加希望者と直接的かつ、恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的雇用関係とは、資料の提出日以前に3ヶ月以上の雇用関係があることをいう。
 - ③ 資料に記載した配置予定技術者を本工事の現場に配置すること。
 なお、配置予定技術者の変更は、原則として特別な場合（病休、死亡、又は退職等。）に限る。
- (11) エレベーターの製造及び施工条件等
 - ① 本工事で設置を予定するエレベーターを製造している昇降機製造事業者とし、かつ、施工体制及び

部品等の管理体制が整備されていること。

- ② 本工事で設置するエレベーターは、建築基準法施行令第129条の3～第129条の13の3及び国土交通省関連告示を満足するものであること。

なお、品質等は公共住宅建設工事共通仕様書の定めるところによる。

- (12) **別添資料2「協定書」**の締結が可能な保守管理業務を実施する者であること。なお、エレベーター供用開始後の保守管理業務の期間は20年間とする。

- (13) エレベーターの供用開始後に保守管理業務を実施する者（以下「保守管理会社」という。）は、次の要件を満たすこと。

- ① 保守管理会社は、**別添資料3「昇降機保守管理契約書」**及び**別添資料4「昇降機保守管理業務仕様書」**（以下「保守管理業務仕様書等」という）に基づく保守管理業務が実施可能な体制を工事完成までに有する者であること。
- ② 保守管理会社は、技術者の派遣及び交換用部品の調達等 24 時間出動可能な体制を確立するものとし、故障時等の緊急時には原則として通報を受けてから 30 分以内（ただし、広域災害の場合は除く）に現地に到着させて最善の手段で対処し、可能な限り速やかに復旧措置を講じる体制を工事完了までに有すること。
- ③ 保守管理会社は、当機構エレベーター仕様書で規定する「自動通報システム」を有していること。
- ④ 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等で定める遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり又は機械室なし）の項目及び内容について、保守管理会社の監視センターにて遠隔点検を行える体制を工事完成までに有すること。
- ⑤ 保守・点検業務に関するマニュアルが整備されていること。
- ⑥ 保守管理会社は、工事完成までに、当機構東日本地区における物品購入等の契約に係る競争参加資格審査において、「役務提供」のうち「サービス」又は「その他」の資格を有すると認定された者であること。
- ⑦ 保守管理会社は、技術者に対する専門技術、安全衛生、法令順守、職業倫理等に関する教育を行うための、実機その他の設備及び教育体制が整備されていること。
- ⑧ 保守管理会社は、技術者の技術力に関する社内資格制度を有していること。

- (14) 保守管理会社は、保守管理業務仕様書で定める現場責任者及び現場担当者を配置できること。

なお、保守管理業務仕様書で定める現場責任者及び現場担当者とは、次の要件を満たす者とする。

- ① 現場責任者

昇降機の点検実務経験を15年以上、かつ、点検対象同型機の実務経験を5年以上、若しくはそれに相当する知識・技能を有し、更に現場担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。

- ② 現場担当者

昇降機の点検実務経験を10年以上、かつ、点検対象同型機の実務経験を3年以上、若しくはそれに相当する知識・技能を有し、更にその作業等の内容に応じ必要な知識及び技能を有する者とする。

- (15) 令和5年4月1日から資料の提出期限までの間に当機構（住宅管理センターを含む。）及び㈱URコミュニティ（住まいセンターを含む。）が東日本地区で発注した工事種別「機械設置」において調査基準価格を下回った価格をもって契約し、工事成績評定が68点未満（工期末が令和6年10月1日以降の工事については70点未満とする）である者（共同企業体又は共同企業体の構成員が該当する場合を含む。）については、次の条件を満たしていること。

- ① 当機構及び㈱URコミュニティで発注した工事種別「機械設置」で調査基準価格を下回った価格をもって入札し、低入札価格調査中の者でないこと。
- ② 当機構及び㈱URコミュニティで発注した工事種別「機械設置」で調査基準価格を下回った価格で契約し施工中の者は、資料の提出期限において当該工事が終了し、品質・出来形等の確認が完了していること。

- (16) 次に定めるいずれかの届出の義務があり、当該業務を履行していない建設業者でないこと。

- ・健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務
- ・厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務
- ・雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務

5 エレベーターの保守管理業務に係る確認書の提出及び協定書の締結

工事完了後のエレベーターの保守管理業務の確実な実施を担保するため、申請書の提出時に様式10「エレベーターの保守管理業務に係る確認書」及び様式8「エレベーター保守管理業務関係申告書」の提出並びに工事完了時までには別添資料2「協定書」の締結を行うものとする。

なお、保守管理会社が複数いる場合は、それぞれ保守管理会社毎に提出及び締結を行うものとする。

また、エレベーターの供用開始日が複数ある場合には、供用開始日毎に「協定書」の締結を行うものとする。

6 設計業務等の受託者等

(1) 上記4(7)の「本工事に係る設計業務等の受託者」とは、次に掲げる者である。

株式会社 渡辺設備設計事務所

(2) 上記4(7)の「当該受託者と資本若しくは人事面において関連がある昇降機製造事業者」とは、次の①又は②に該当するものである。

① 当該受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている昇降機製造事業者

② 昇降機製造事業者の代表権を有する役員が当該受託者の代表権を有する役員を兼ねている場合における当該昇降機製造事業者

7 総合評価に関する事項

(1) 入札の評価に関する基準

本工事の総合評価のうち、「技術評価点」に関する「企業の技術力」、「配置予定技術者」、「施工計画」及び「特定項目」の評価項目、評価基準及び得点配分は、揭示文兼入札説明書別添資料6「評価項目、評価基準及び得点配分等について」のとおりとする。

なお、設計図書（設計図、現場説明書、保全工事共通仕様書等）に規定されている取組みや一般的な取組み、及び具体的・効果的な内容ではない提案には評価点は付与しないほか、発注時の実施設計に変更を加える提案は行ってはならず、これらについては評価対象としない

(2) 総合評価の方法

「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで「評価値」を算定する。

・評価値＝価格評価点＋技術評価点

「価格評価点」と「技術評価点」の配点は次のとおりとする。

・価格評価点＝ $(1 - \text{入札価格} / \text{予定価格}) \times 100$

・技術評価点＝上記(1)による配点の合計（最大30点）

(3) 落札者の決定方法

① 入札参加者は工事費入札価格と保守管理業務入札費用の合計の「入札価格」と「企業の技術力」、「配置予定技術者」、「施工計画」及び「特定項目」をもって入札を行い、「入札価格」が、独立行政法人都市再生機構会計規程（平成16年独立行政法人都市再生機構規程第4号）第52条の規定に基づいて作成された予定価格の制限の範囲内で、かつ、工事費入札価格及び保守管理業務入札費用のそれぞれが、当機構の予定した工事費予定価格及び保守管理業務予定費用の制限の範囲内である者のうち、上記(2)によって得られる「評価値」の最も高い者を落札者とする。

ただし、落札者となるべき者の入札価格によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不適当であると認められるときは、予定価格の制限の範囲内で、当機構の求める最低限の要求要件を全て満たした他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とすることがある。

なお、評価値の最も高い者が2者以上ある時は、くじ引きにより落札者となる者を決定する。

② 供用開始後に実施するエレベーター保守管理業務の項目及び内容等については、保守管理業務仕様書等によるものとし、保守管理業務入札費用は、当該契約によりエレベーターが供用開始後、20年間点検保守を実施するために必要な額とする。(ただし、供用開始後3ヶ月を経過する月の月末までは無償とする。)

なお、入札書に記載する「保守管理業務入札費用」は、1ヶ月分の費用に、保守管理業務月数を乗じた額(消費税を除く。)の総合計金額(消費税を除く。)とする。

(参考) エレベーターの保守管理業務入札費用の計算式

1号機 + 2号機 + n号機 = 保守管理業務入札費用(総合計金額)

1号機:

〇〇円/月 × 237ヶ月(12ヶ月/年 × 20年 - 3ヶ月)

2号機:

〇〇円/月 × 237ヶ月(12ヶ月/年 × 20年 - 3ヶ月)

n号機:

〇〇円/月 × 237ヶ月(12ヶ月/年 × 20年 - 3ヶ月)

③ 上記①のただし書きに該当し、入札(見積)心得書第9条第2項に定める低入札価格調査の結果、契約内容に適合した履行がなされると認められた場合、入札者が履行可能な理由として説明した事項を別添資料5(低入札価格調査に関する)確認書として締結し、確認書の内容に不履行等が認められた場合には、工事成績評定点を減ずる。

④ 開札後に落札予定者又は低入札価格調査対象者となったものが辞退した場合は、指名停止要領に基づく指名停止を行うことがある。

(4) 失格要件

本工事において求められる「品質確保に関する取組」、「環境配慮に関する取組」、「居住者配慮(CS向上)に関する取組」及び「特定項目」に関する記述は必須項目であるため、未提出又は白紙提出については、失格とする。

(5) 提案項目の評価

提案項目の評価については、「評価する(加点)」、「評価せず(加点なし・履行判断は受注者による)」、「不適切(実施不可)」に区分し、入札前に提案者に通知する。

(6) 評価内容の担保

① 落札者の提示した「施工計画」及び「特定項目」のうち、「評価する」とした項目については、全て契約内容となるものであり、契約後、速やかに「施工計画」及び「特定項目」に関する提案のうち、当機構が評価をした内容とその履行確認方法、不履行の場合の措置等については、後日、当機構と落札者との間で掲示文兼入札説明書別添様式1「施工計画及び特定項目の履行に係る覚書」を取り交わすものとする。

② 当機構が評価をした取組みの内容を保全工事共通仕様書(令和5年版)総則編1.4.2に定める「施工計画書」に明記し提出すること。

③ 「施工計画書」の不履行が工事目的物の契約不適合に該当する場合は、工事請負契約書に基づき、目的物の補修を請求し、又は補修に代え若しくは修補とともに損害賠償を請求するものとする。

④ 「評価する」とした項目について、履行状況から受注者の責により実施されないと判断された場合は、工事成績評定を減ずることとし、程度に応じて最大20点を減ずるものとする。

8 担当本部等

(1) 一般競争参加資格の認定、入札手続きに関する事項

〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部

総務部 調達管理課 電話: 03-5323-4906

(2) 公募全般に関する事項

〒163-1382 東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー17階
 独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
 技術監理部 企画第4課（機械設備担当） 電話：03-5323-2421

9 競争参加資格の確認

- (1) 本競争の参加希望者は、上記4に掲げる競争参加資格を有することを証明するため、次に従い、申請書及び資料を提出し、本部長から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。

上記4(2)の認定を受けていない者も下記により申請書及び資料を提出することができるが、競争に参加するためには、開札までに当該資格の認定を受け、かつ、競争参加資格の確認を受けなければならない。

なお、期限までに申請書及び資料を提出しない者並びに競争参加資格がないと認められた者は、本競争に参加することができない。

この場合、競争に参加するためには、以下に従い、事前に一般競争参加資格の認定を受け、かつ、競争参加資格の確認を受けなければならない。

【一般競争参加資格の申請について】

- ① 提出期間：令和7年12月1日(月)から令和7年12月26日(金)までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで。

- ② 問合せ先：上記8(1)に同じ。

【申請書及び資料の提出期間、方法及び場所】

- ① 提出期間：令和7年12月2日(火)から令和8年1月5日(月)までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで。

- ② 提出方法：申請書（様式1）及び資料（様式2～10及び添付資料）を下記③に提出すること。

なお、あらかじめ資料提出の3営業日前までに提出日時を連絡のうえ、内容を説明できる者が持参又は郵送すること。

郵送の場合は、封筒表に「R07 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事」に係る競争参加資格確認申請資料 在中」と記載し、提出期間内必着とした書留郵便等の配達記録が残るものにより郵送とすること。なお、提出期間を超えた資料は受付けないものとする。

- ③ 提出場所：上記8(2)に同じ。

- (2) 申請書は、様式1「競争参加資格確認申請書」により作成すること。

- (3) 資料は、次に従い作成すること。（別紙1「詳細条件審査型一般競争入札に係る競争参加資格確認申請書類作成の手引き（総合評価方式）」参照。）

なお、下記①の工事の施工実績及び下記②の配置予定の技術者の工事の経験については、平成22年4月1日以降に工事が完成し、引渡しが進んでいるものに限り記載すること。

① 施工実績

上記4(9)に掲げる資格があることを判断できる内容を様式2「工事の施工実績」に記載すること。記載する工事の施工実績の件数は、1件でよい。

なお、当機構の施工実績があれば、これを優先して記載すること。

② 配置予定の技術者

上記4(10)に掲げる資格があることを判断できる内容を様式3「配置予定技術者の資格・工事経験」に記載すること。記載する工事の経験件数は1件でよい。なお、配置予定の技術者として複数の候補技術者の資格及び工事の経験を記載することもできる。

ただし、この場合には、記載する配置予定技術者全員について、資料を提出すること。

また、同一の技術者を重複して複数工事の配置予定の技術者とする場合において、他の工事を落札したことにより配置予定の技術者を配置することができなくなったときは、入札してはならず、申請書を提出した者は、直ちに当該申請書の取下げを行うこと。他の工事を落札したことにより配置予定

の技術者を配置することができないにもかかわらず入札した場合は、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

専任特例2号の配置を行う場合においては、**別添様式4**「人員の配置を示す計画書(専任特例2号)」を提出すること。

③ 企業の技術力、配置予定技術者、施工計画及び特定項目

別添資料6に掲げる「企業の技術力」「配置予定技術者」「施工計画」及び「特定項目」を**様式4**「施工計画」及び「特定項目」に関する提案書、**様式5**「企業の施工実績・配置予定技術者の能力に関する所見」(Microsoft Excel作成)により提出すること。(提出は、CD-R又はDVD-Rによる。)

また、「企業の技術力」及び「配置予定技術者」の実績について、工事成績評定点及び表彰実績等が証明できる資料の写しを提出すること。

I S O9001又は14001の認証を取得している場合には、登録証の写しを提出すること。

ワーク・ライフ・バランス関連認定制度の認定を取得している場合は、登録証の写しを提出すること。

④ 契約書等の写し

工事の施工実績及び配置予定技術者の資格・工事経験等が確認できる書類として、契約書、設計図書の一部及び免許に係る免許証、資格者証、従事役職(技術者の工事経験)を証明すべき届出の書類を提出すること(いずれも写し)。

ただし、当該工事の施工実績として記載された工事が、財団法人日本建設情報総合センターの「工事实績情報システム(CORINS)」に登録されており、上記内容が確認できるもの(工事カルテ等)の写しを提出することをもって代えることができる。

なお、民間工事については、請負契約書の写しの提出が不可能な場合は、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)に基づく「特定元方事業者の事業開始報告」の写しを提出すること。

※民間工事に関する書類については、原本確認・契約相手方へ問い合わせを行うことがある。

⑤ 令和7・8年度競争参加資格有資格者名簿の該当部分の写し

「機械設置」の認定を受けているものを提出すること。

⑥ I S Oの認定取得及び、ワーク・ライフ・バランスの適合状況を**様式6**「企業の技術力(I S O・WLB)」に係る資料により提出すること。

⑦ 上記4(11)①に掲げる資格があることを判断できる内容を**様式7**「エレベーターの生産・部品の管理体制表」に記載すること。

⑧ 建設業許可申請書又は建設業許可証明書の写しを提出すること。また、支店等で申請する場合には、建設業許可申請の支店等一覧表の写しを提出すること。業種は、「機械器具設置工事」とする。

⑨ エレベーターの保守管理業務関係申告書

様式8「エレベーター保守管理業務関係申告書」及び**様式9**「遠隔点検仕様申告書」に基づいて作成のこと。ただし、「エレベーター保守管理業務関係申告書」については、必要な内容が明記されていれば、自社で作成した様式でも可とする。なお、保守管理会社が複数いる場合は、保守管理会社毎に「エレベーター保守管理業務関係申告書」及び「遠隔点検仕様申告書」を作成し提出すること。

⑩ エレベーターの保守管理業務に係る確認書

様式10「エレベーターの保守管理業務に係る確認書」に記載されている様式に基づいて作成し、記名押印のうえ提出すること。なお、保守管理会社が複数いる場合は、保守管理会社毎に作成し提出すること。

⑪ 経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の写し等

上記4(17)に示す競争参加資格を確認する書類は、保有する最新の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の写しを資料に併せて提出すること。

なお、最新の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書において社会保険等が未加入であった者が、その後に適用除外となった場合には元請適用除外誓約書を、未加入であった者がその後加入をした場合は、加入をした事を証明する書面を資料に併せて提出すること。

健康保険・厚生年金保険の加入した事を証明する書面とは、下記に示すいずれかの書面とする。

- ・「健康保険・厚生年金保険」領収証書の写し
 - ・「健康保険・厚生年金保険」社会保険料納入証明書の写し
 - ・「健康保険・厚生年金保険」資格取得確認及び標準報酬決定通知書の写し
- 雇用保険の加入した事を証明する書面とは、下記に示すいずれかの書面とする。
- ・「雇用保険」領収済通知書の写し及び労働保険概算・確定保険料申告書の写し
 - ・「雇用保険」雇用保険被保険者資格取得等通知書（事業主通知書）の写し

- (4) 機構が配置予定技術者の専任制を確認し、問題がある事実が確認された場合、競争参加資格を認めない。
- (5) 本工事は、専任特例2号の配置に関する兼務要件を満たす場合においては、建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第3項ただし書第二号（専任特例2号）の規定の適用を受ける監理技術者の配置を認める工事である。

専任特例2号の配置を行う場合においては、以下の兼務要件をすべて満たすこと。

《兼務要件》※ 監理技術者に関する特例であり、主任技術者は対象外

- ① 監理技術者補佐の要件（建設業法施行令第28条に規定の、主任技術者の資格を有する者のうち一級の技術検定の第一次検定に合格した者、又は1級施工管理技士等の国家資格者、若しくは学歴や実務経験により監理技術者の資格を有する者）を満たす技術者を本工事に専任で配置すること。
 - ② 兼務する工事は、2を超えないこと。
 - ③ 専任特例2号が兼務する他の工事と本工事の距離が直線距離で10km程度であること。
 - ④ 専任特例2号及び監理技術者補佐は、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（配置の日以前に3ヶ月以上の雇用関係）があること。
 - ⑤ 専任特例2号と監理技術者補佐は常に連絡が取れる体制を確立すること。
 - ⑥ 専任特例2号は監理技術者補佐の補助を受け、監理技術者が行うべき職務（安全管理、品質管理、工程管理、施工における主要な会議への参加、現場巡回、主要な工程立ち合い等）を適切に実施するとともに、監理技術者補佐を適切に指導すること。
 - ⑦ 兼務する工事の発注者が、専任特例2号の配置を認めている工事であること。
- (5) 競争参加資格の確認は、申請書及び資料の提出期限の日をもって行うものとし、その結果は令和8年1月27日（火）（予定）までに通知（発送）する。
- (6) その他
- ① 申請書及び資料の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とする。
 - ② 本部長は、提出された申請書及び資料を、競争参加資格の確認以外に提出者に無断で使用しない。
 - ③ 提出された申請書及び資料は返却しない。
 - ④ 提出期限以降における申請書又は資料の差し替え及び再提出は認めない。
 - ⑤ 申請書及び資料に関する問い合わせ先
一般競争参加資格並びに上記9(1)及び(5)に関しては、上記8(1)に同じ。
上記9(2)、(3)及び(4)に関しては、上記8(2)に同じ。

10 苦情申立て

- (1) 競争参加資格がないと認められた者は、本部長に対して競争参加資格がないと認めた理由について、次に従い、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。
- ① 提出期限：令和8年2月3日（火）午後4時
 - ② 提出場所：上記8(1)に同じ。
 - ③ 受付時間：土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで。
 - ④ 提出方法：提出については、内容を説明できる者が上記提出場所へ持参することとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。
- (2) 本部長は、説明を求められたときは、令和8年2月10日（火）までに説明を求めた者に対し書面により回答する。
- ただし、一時期に苦情件数が集中する等合理的な理由があるときは、回答期間を延長することがある。

- (3) 本部長は、申立期間の徒過その他客観的かつ明らかに申立ての適格を欠くと認められるときは、その申立てを却下する。
- (4) 本部長は、上記(2)の回答を行ったときには、苦情申立者の提出した書面及び回答を行った書面を閲覧による方法により遅滞なく公表する。

11 再苦情申立て

- (1) 上記10(2)の説明に不服がある者は、説明に係る書面を受け取った日から7日（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第1条に規定する行政機関の休日（以下「休日」という。）を含まない。）以内に、次に従い、書面により、支社長に対して再苦情の申立てを行うことができる。
なお、再苦情の申立てについては、入札監視委員会に審議を依頼するものとする。
- ① 受付場所：〒163-1382
東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
総務部 総務課 電話：03-5323-2990
- ② 受付時間：休日を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで。
- (2) 本部長は、入札監視委員会の審議の結果を踏まえた上で、入札監視委員会からの審議の報告を受けた日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、その結果を書面により回答する。
- (3) 本部長は、申立期間の徒過その他客観的かつ明らかに申立ての適格を欠くと認められるときは、申立て後7日（休日を含まない。）以内にその申立てを却下する。
- (4) 本部長は、再苦情申立者に回答を行ったときには、再苦情申立者の提出した書面及び回答を行った書面を閲覧による方法により遅滞なく公表する。
- (5) 再苦情申立てに関する手続等を示した書類等の入手先
上記(1)①に同じ。

12 掲示文兼入札説明書に対する質問、回答及び追加説明

- (1) この掲示文兼入札説明書（別冊：設計図書、現場説明書等を含む）に対する質問がある場合においては、次に従い、提出すること。
- ① 提出期間：令和8年1月6日(火)から令和8年1月27日(火)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から4時まで。
- ② 提出場所：上記8(2)に同じ。
- ③ 提出方法：提出場所へ（様式13質問書）持参又は郵送すること。郵送の場合は、封筒表に「R07 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事」に係る質問書 在中」と記載し、提出期限内必着とした書留郵便等の配達記録が残るものにより郵送とすること。なお、提出期限を超えた資料は受付けないものとする。
- (2) 上記(1)の質問に対する回答書は、次のとおり閲覧に供する。なお、当機構からの補足訂正事項等がある場合があるので、必ず閲覧すること。
- ① 閲覧期間：令和8年2月5日(木)から令和8年2月17日(火)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後4時まで。
- ② 閲覧場所：上記8(2) 技術監理部 閲覧コーナー（技術監理部企画第4課入口掲示板）
- (3) 掲示文兼入札説明書の追加説明
掲示文兼入札説明書に追加説明事項がある場合は、上記(2)の掲示文兼入札説明書の質問回答に併せて閲覧に供する。

13 入札書の提出日時、開札の日時及び場所等

- (1) 入札の日時及び入札書の提出方法
日 時：令和8年2月18日(水)午前10時から正午まで
場 所：上記8(1)に同じ

提出方法：入札書は紙によるものとし（様式11入札書）、持参すること（郵送又は電送によるものは受け付けない。）。

(2) 開札の日時及び場所

日 時：令和8年2月19日(木)午前10時00分（予定）

場 所：東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 入札室

14 公正な入札の確保

入札参加者は公正な入札の確保に努めなければならない。

- (1) 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触する行為を行ってはならない。
- (2) 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。
- (3) 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。

15 入札方法等

- (1) 入札書は、紙によるものとし、持参すること。なお、郵送又は電送によるものは受け付けない。
- (2) 落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札価格とするので、入札者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。
- (3) 入札執行回数は、原則として2回を限度とする。
- (4) 入札書には、工事費入札金額、保守管理業務入札費用及び合計金額を記載すること。

16 入札保証金及び契約保証金

- (1) 入札保証金 免除
- (2) 契約保証金 工事請負代金額の10分の1以上を納付。ただし、金融機関又は保証事業会社の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。なお、低入札価格調査を受けた者との契約については、契約の保証の額を請負代金額の10分の3以上とする。

17 工事費内訳書及び保守管理業務費内訳書の提出

- (1) 第1回の入札に際し、第1回の入札書に記載される入札金額に対応した工事費内訳書及び保守管理業務費内訳書の提出を求める。
上記15(1)により入札書を持参する際に併せて、工事費内訳書及び保守管理業務費内訳書を提出すること。この場合において、当該工事費内訳書及び保守管理業務費内訳書は入札書とは別の封筒に封入すること。
- (2) 工事費内訳書の様式は自由であるが、商号又は名称、代表者氏名並びに住所及び工事件名を記載するとともに、入札書の例により押印すること。また、記載内容は最低限、直接工事費、共通仮設費、現場管理費、一般管理費を記載し、数量、単価、金額等を明らかにして作成すること。工事費内訳書の押印を省略する場合は、本件責任者・担当者・連絡先（電話番号）を記載すること。
- (3) 保守管理業務費内訳書の様式は自由であるが、商号又は名称並びに住所及び工事件名を記載するとともに、入札書の例により押印すること。また、記載内容は最低限、直接業務費、業務管理費、一般管理費を記載し、数量、単価、金額等を号機毎に明らかにして作成すること。
- (4) 次のいずれかに該当する場合は、別冊入札心得書第7条第9号に該当する無効の入札として、原則として当該工事費内訳書及び保守管理業務費内訳書提出者の入札を無効とする。

- ① 未提出であると認められる場合（未提出であると同視できる場合を含む）
 - イ 内訳書の全部又は一部が提出されていない場合
 - ロ 内訳書とは無関係な書類である場合
 - ハ 他の工事の内訳書である場合
 - ニ 白紙である場合
 - ホ 内訳書に押印が欠けている場合また持参した内訳書に本件責任者・担当者・連絡先（電話番号）の記載がない場合
 - ヘ 内訳書が特定できない場合
 - ト 他の入札参加者の様式を入手し、使用している場合
 - ② 記載すべき事項が欠けている場合
 - イ 内訳の記載が全くない場合
 - ロ 揭示文兼入札説明書又は競争入札執行通知書に指示された項目を満たしていない場合
 - ③ 添付すべきではない書類が添付されていた場合
 - イ 他の工事の内訳書が添付されていた場合
 - ④ 記載すべき事項に誤りがある場合
 - イ 発注者名に誤りがある場合
 - ロ 発注案件名に誤りがある場合
 - ハ 提出業者名に誤りがある場合
 - ニ 内訳書の合計金額が入札金額と大幅に異なる場合
 - ⑤ その他未提出又は不備がある場合
- (5) 工事費内訳書及び保守管理業務費内訳書は、参考図書として提出を求めるものであり、入札及び契約上の権利義務を生じるものではない。

18 開札

入札事務に関係のない職員を立ち会わせて開札を行い、入札参加者の立ち会いは不要とする。

19 入札の無効

本揭示文兼入札説明書において示した競争参加資格のない者のした入札、申請書又は資料に虚偽の記載をした者のした入札並びに別冊現場説明書及び別冊入札心得において示した条件等入札に関する条件に違反した入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者としていた場合には落札決定を取り消す。

なお、本部長により競争参加資格のある旨確認された者であっても、開札の時ににおいて上記4に掲げる資格のないものは、競争参加資格のない者に該当する。

20 落札者の決定方法

- (1) 上記7(3)のとおり

21 支払条件

工事費に係る前金払40%以内、中間前金払又は出来高による部分払（どちらか一方を選択）及び完成払。

ただし、低入札価格調査を受けた者に係る前払金については、工事請負契約書第34条第1項中「10分の4」を「10分の2」に、第7項中「10分の4」を「10分の2」に、「10分の6」を「10分の4」に、第9項中「10分の5」を「10分の3」に、「10分の6」を「10分の4」に読み替えるものとする。

22 当該工事に直接関連する他の工事の請負契約を当該工事の請負契約の相手方との随意契約により締結する予定の有無 無

23 その他

- (1) 入札参加者は、当機構ホームページ (<https://www.ur-net.go.jp/>) の「入札・契約情報」に掲載され

ている入札心得及び契約書案を熟読し、入札心得を厳守すること。

- (2) 申請書又は資料に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。
- (3) 落札者は、上記9(3)の資料に記載した配置予定の技術者を当該工事の現場に配置すること。なお、配置予定技術者の変更は、原則として認めない。
- (4) 落札者（下請負等をさせる場合は下請負人等を含む。）は、重要な情報及び個人情報の取扱いに関して、個人情報保護法等に基づく、適切な管理能力を有していること。また、「個人情報等の保護に関する特約条項」（当機構ホームページ→入札・契約情報→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等を参照）を契約の締結と併せて、同日付で締結するものとする。下請負等をさせる場合は、落札者は下請負人等に対しても同等の措置をとらなければならない。
- (5) 落札者は、外部電磁的記録媒体に関する「外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項」（当機構ホームページ→入札・契約情報→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等を参照）を契約書と併せて、同日付で締結するものとする。
- (6) 当機構が取得した文書（例：競争参加資格審査申請書等）は、「独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律」（平成13年法律第140号）に基づき、開示請求者（例：会社、個人等「法人・個人」を問わない。）から請求があった場合に、当該法人、団体及び個人の権利や競争上の地位等を害するおそれがないものについては、開示対象文書になる。
- (7) 第1回目の入札が不調となった場合、再度入札に移行する。再度入札の日時については発注者から指示する。
- (8) 独立行政法人が行う契約については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成22年12月7日閣議決定）において、独立行政法人と一定の関係を有する法人と契約をする場合には、当該法人への再就職の状況、当該法人との間の取引等の状況について情報を公開するなどの取組を進めるとされているところ。

これに基づき、以下のとおり、当機構との関係に係る情報を当機構のホームページで公表するので、所要の情報の当方への提供及び情報の公表に同意の上で、応札若しくは応募又は契約の締結を行うこと。

なお、案件への応札若しくは応募又は契約の締結をもって同意されたものとみなす。

また、応札若しくは応募又は契約の締結を行ったにもかかわらず情報提供等の協力をしない相手方については、その名称等を公表することがある。

1) 公表の対象となる契約先

次のいずれにも該当する契約先

- ① 当機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること
- ② 当機構において役員を経験した者（役員経験者）が再就職していること又は課長担当職以上の職を経験した者（課長担当職以上経験者）が役員、顧問等として再就職していること

2) 公表する情報

上記に該当する契約先について、契約ごとに、工事、業務又は物品購入等契約の名称及び数量、契約締結日、契約先の名称、契約金額等と併せ、次に掲げる情報を公表します。

- ① 当機構の役員経験者及び課長担当職以上経験者（当機構OB）の人数、職名及び当機構における最終職名
- ② 当機構との間の取引高
- ③ 総売上高又は事業収入に占める当機構との間の取引高の割合が、次の区分のいずれかに該当する旨

3分の1以上2分の1未満、2分の1以上3分の2未満又は3分の2以上

- ④ 1者応札又は1者応募である場合はその旨

3) 当方に提供していただく情報

- ① 契約締結日時点で在職している当機構OBに係る情報（人数、現在の職名及び当機構における最終職名等）

② 直近の事業年度における総売上高又は事業収入及び当機構との間の取引高

4) 公表日

契約締結日の翌日から起算して72日以内

(9) 本揭示文兼入札説明書の様式、別添資料及び別紙については、交付資料（FAX申込み）を送付する際にCDデータ化したものを同封する。

(10) 返信用封筒として、表に申請者の住所・氏名を記載し、簡易書留料金分を加えた所定の料金（460円）の切手を貼った長3号封筒を申請書と併せて提出願います。

(11)（建設業法第20条の2第2項に基づく通知について落札者（随意契約の場合にあっては、契約の相手方）は、建設業法（昭和24年法律第100号）第20条の2第2項の規定に基づき、工期又は請負代金の額に影響を及ぼす事象が発生するおそれがあると認めるときは、落札決定（随意契約の場合にあっては、契約の相手方の決定）から請負契約を締結するまで（設計・施工一括発注方式の場合にあっては、覚書を締結するまで、枠組み協定型一括入札方式で発注する場合にあっては、協定を締結するまで）に、当機構に対して、**別添様式3**を用いその旨を当該事象の状況の把握のため必要な情報と併せて通知すること。

イ 提出：契約書等の提出と合わせて提出すること。

ロ 提出場所：上記8(1)に同じ

ハ 提出方法：持参するものとし、郵送または電送によるものは受け付けない。

以 上

【提出資料の様式】

様式1・・・・・・競争参加資格確認申請書

様式2・・・・・・工事の施工実績

様式3・・・・・・配置予定技術者の資格・工事経験

（複数名の場合は、配置予定者毎にまとめ、契約等関係書類を1部添付する。）

様式4・・・・・・「施工計画」及び「特定項目」に関する提案書

様式5・・・・・・企業の施工実績・配置予定技術者の能力に関する所見

様式6・・・・・・「企業の技術力（ISO・WLB）」に係る資料

様式7・・・・・・エレベーターの生産・部品の管理体制表

様式8・・・・・・エレベーターの保守管理業務関係申告書

様式9・・・・・・遠隔点検仕様申告書

様式10・・・・・・エレベーターの保守管理業務に係る確認書

様式11・・・・・・入札書

(別添)

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
設計図面等交付申込書

申込日：令和 年 月 日

工 事 件 名		R07青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事
設計図面等の種類		※どちらかの□を塗りつぶして下さい。 <input type="checkbox"/> 設計図面及び現場説明書等をCDによる無償交付で申し込む。 <input type="checkbox"/> 設計図面を紙による有償交付、現場説明書をCDによる無償交付で申し込む。
申 込 者	会 社 名	
	住 所 (送付先)	〒 —
	担当部署名	
	担当者氏名 連絡先	電話番号 — — メール：
そ の 他		

※ 図面等を平日正午までにお申込みの場合は、3営業日後までにお手元に到着する予定で発送いたします。

(FAX受領が午後以降の場合は、翌営業日扱いとなりますのでご注意ください。)

【申 込 先】独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
コピーセンター受託業者 株式会社ブルーホップ

【送 信 先】FAX：03-5323-4785

【問合せ先】独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
総務部 調達管理課 電話03-5323-2574

図面等の交付は、工事会社に限らせていただきます。

「R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事」

交付資料一覧

	交付資料	電子データファイル名(PDFデータ)	備考	枚数
1	交付資料一覧	交付資料一覧	(本紙)	2 枚
2	添付資料	【別紙 1】書類作成の手引き		4 枚
		【様式 1】競争参加資格確認申請書		1 枚
		【様式 2】工事の施工実績		1 枚
		【様式 3】配置予定技術者の資格・工事経験		1 枚
		【様式 4】「施工計画」及び「特定項目」に関する提案書		1 枚
		【様式 5】企業の施工実績・配置予定技術者の能力に関する所見		1 枚
		【様式 6】「企業の技術力 (ISO・WLB)」に係る資料		1 枚
		【様式 7】エレベーターの生産・部品の管理体制表		1 枚
		【様式 8】エレベーターの保守管理業務関係申告書		1 枚
		【様式 9】遠隔点検仕様申告書		1 枚
		【様式 10】エレベーターの保守管理業務に係る確認書		2 枚
		【様式 11】入札書		1 枚
		【様式 12】適用除外契約書		2 枚
		【様式 13】質問書		2 枚
		【別添資料 1】エレベーター保守管理業務に関する覚書		1 枚
		【別添資料 2】協定書		1 枚
		【別添資料 3】昇降機保守管理契約書		1 3 枚
		【別添資料 4 - 1】保守管理仕様書 (本文)		5 枚
		【別添資料 4 - 2】保守管理仕様書 (別表及び別紙様式)		5 1 枚
		【別添資料 5】確認書 (低入札)		3 枚
		【別添資料 6】評価項目、評価基準及び得点配分等について		1 枚
		【別添様式 1】施工計画及び特定項目の履行に係る覚書		7 枚
		【別添様式 2】余裕期間制度 (フレックス方式) による契約方式の試行に係る取扱要領		3 枚
		【別添様式 3】通知書		2 枚

		【別添様式4】人員の配置を示す計画書（専任特例2号）		2枚
3	設計図書	設計図_R 0 7 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事	エレベーター設備図	29枚
		現場説明書_R 0 7 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事	現場説明書	77枚

詳細条件審査型一般競争入札に係る競争参加資格確認申請 書類作成の手引き（総合評価方式）

「R07 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事」に係る競争参加資格の確認について提出する書類は、この手引きに基づいて作成、提出すること。

1 書類の提出について

- (1) 申請書類は、2に定める書類を、3に定める方法に基づき提出すること。
- (2) 添付資料も含め、書類はすべてA4サイズで作成すること。（A3折込み含む）
- (3) 書類作成及び提出に要する費用は提出者の負担とする。
- (4) 提出部数は1部とする。

2 提出書類

- (1) 競争参加資格確認申請書 **様式1**
- (2) 競争参加資格確認資料
 - 1) 競争参加資格確認申請書の添付書類
 - ① 建設業許可通知書または建設業許可証明書（写し）
 - ② 令和7・8年度の競争参加有資格者名簿の該当部分（写し）
 - 2) 工事の施工実績 **様式2**
 - ① 契約書・設計図書の一部等（写し）
 - ② ①が確認できるCORINSによる工事实績データ（写し）
 - 3) 主任（監理）技術者の資格・工事経験 **様式3**
 - ① 監理技術者資格者証（両面の写し）※
※有効期限内の「監理技術者講習修了履歴」が裏面に記載されていること
 - ② 下記の施工実績及び従事役職が確認できる書類（イ・ロまたはハ）
既存建物^(※)の乗用又は人荷用エレベーターを一式撤去し、新設する工事
※ 既存建物とは、RC造、SRC造、S造の建築物をいう。
イ 契約書・設計図書の一部等（写し）
ロ 現場代理人届、主任（監理）技術者届（写し）
ハ イ及びロが確認できるCORINSによる工事实績データ（写し）
 - ④ 雇用関係を証明する書類（イまたはロ）
イ 健康保険証、雇用保険証等（写し）^(※)
ロ 在籍証明書
※ 医療保険制度の適正かつ効率的な運営を図るための健康保険法等の一部を改正する法律（令和元年法律第9号）に規定される告示要求制限により、保険番号及び被保険者等記号・番号については、復元できない程度のマスキングを施すこと。
 - 4) 技術評価に関する書類
 - ① 「施工計画」及び「特定項目」に関する提案書 **様式4**
（本様式に関しては、電子データ等（Word形式のもの、Excel形式のもの、文字10ポイント以上、CD-Rに保存）も合わせて提出すること）
 - ② 企業の施工実績・配置予定技術者の能力に関する所見 **様式5**
 - ③ 揭示文兼入札説明書別添「評価項目、評価基準及び得点配分等について」に記載の過去3ヶ年度の機構の修繕工事における工事成績評定点の平均点が見える書類（写し）

- ④ 掲示文兼入札説明書別添「評価項目、評価基準及び得点配分等について」に記載の過去5ヶ年度の修繕工事において優秀工事施工業者表彰がある場合は確認できる書類（写し）又は過去2年間の機構のその他の表彰がある場合も確認できる書類（写し）
- ⑤ 当該事業所のISO9001・14001の登録証（写し）
- ⑥ 「企業の技術力（ISO・WLB）」に係る資料 様式6
 - 当該事業所のISOの登録証（写し）
 - ワーク・ライフ・バランス関連認定制度の適合状況を記入し、関連する認定証（写し）を添付する。
- 5) エレベーターの生産・部品の管理体制表 様式7
- 6) エレベーターの保守管理業務関係申告書
 - ① エレベーター保守管理業務関係申告書 様式8
 - ② 遠隔点検仕様申告書 様式9
- 7) エレベーターの保守管理業務に係る確認書 様式10
- 8) 保険の加入に関する書類（添付書類1）
 - ① 保有する最新の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書（写し）
 - ② ①において社会保険等が未加入であった者が、その後に適用除外となった場合には「適用除外誓約書」 様式12 を、未加入であった者がその後加入をした場合は、加入をした事を証明する書面

注1) 工事の施工実績及び技術者の資格・工事経験等が確認できる書類として、契約書、設計図書の一部及び免許証、資格証等の書類を提出すること。（いずれも写し）

但し、当該工事の施工実績として記載された工事が、一般財団法人日本建設情報総合センターの「工事実績情報システム（CORINS）」に登録されており、上記内容が確認できる場合は、設計図書を省略できる。（CORINS登録内容の写しを提出すること。）

なお、民間工事については、請負契約書の写しの提出が不可能な場合は、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）に基づく「特定元方事業者の事業開始報告」の写しを提出すること。（※ 民間工事に関するすべての書類については、原本確認・契約相手方へ問い合わせを行う場合がある。）

注2) 提出する工事概要・工事内容等が確認できる設計図書の一部（写し）については、A3版に縮小しA4版に折り込むこと。工事件名等の文字が判別できないような場合は、全体図の他に確認できる部分を拡大コピー等した図面を添付すること（工事名称及び発注機関等も確認できる様にコピーすること）

注3) CORINS登録がされている場合でも監理技術者資格者証の有効期限を確認するため、資格者証の写しは、必ず添付すること。

注4) 配置予定技術者に係る修繕工事等の施工実績において、従事役職〔現場代理人、監理技術者、主任技術者又は担当技術者〕の証明書類は必ず提出すること。〔CORINS登録の写し又は現場代理人届の写し・主任技術者届の写し・監理技術者届の写し又はこれらと同等の証明書類など。〕

注5) 配置予定技術者として複数の候補技術者の資格及び施工実績を記載することも出来る。（ただし、この場合には、記載する配置予定技術者全員について、資料を提出すること。）

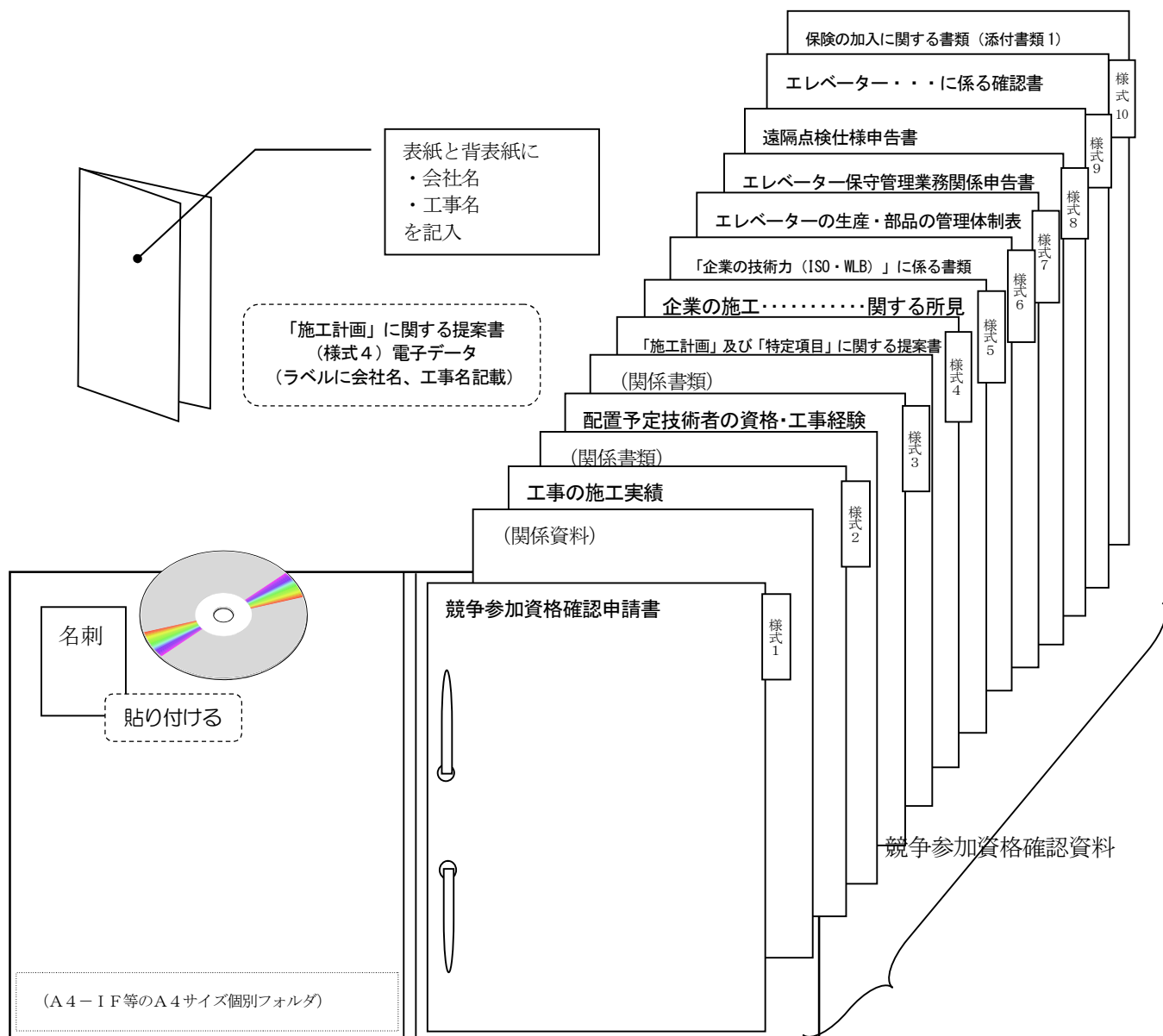
また、同一の予定者を重複して複数工事の配置予定の技術者とする場合において、他の工事を落札したことにより配置予定の技術者を配置することが出来なくなったときは、入札してはならず、申請書を提出した者は、直ちに当該申請書の取り下げを行うこと。他の工事を落札したことにより配置予定技術者を配置する事が出来ないにもかかわらず入札した場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

注6) 工事の施工実績と配置予定技術者の施工実績を確認する工事が同一の場合は、工事請負契約書及び図面等は省略することができる。

3 セット方法

書面での提出

- ・あらかじめ3営業日前までに提出日時を連絡のうえ、すべての書類の内容を説明できる者が持参又は郵送すること。(申請書及び技術資料の1枚目には、代表者印を押印すること)
- 提出期限は、揭示文兼入札説明書9(1)①の提出期間と同一の日時とする。



- 様式1～5の順に綴じること。
- A4版ファイル（左側2穴）に綴じ、表紙と背表紙に工事名及び会社名を記入する。
- 設計図書：A3版に縮小し、A4版に折り込む。同種工事の確認部分に赤字でマーク。
- 各様式の最初のページにインデックスをつける。
- ファイルの裏表紙に名刺を貼りつける。

4 その他の提出物

返信用封筒として、表に申請者の住所・会社名・担当者名を記載し、簡易書留料金（460円）の切手を貼った長3号封筒2通（電子入札の場合は1通）を併せて提出すること。

なお、資料を提出した確認が必要な場合には、「様式1」の写しに機構受付印を押して返却するので、「様式1」の写しを用意し、その旨受付で申し出ること。

5 提出期間

令和7年12月2日(火)から令和8年1月5日(月)までの土曜日、日曜日、祝日及び年末年始(12月29日～1月3日)を除く毎日、午前10時から正午及び午後1時から午後4時まで。

掲示文兼入札説明書に定める資料の提出にあたっては、あらかじめ3営業日前日までに提出日時を連絡のうえ、内容を説明できる者が持参又は郵送すること。

6 提出場所

① 申請書の提出場所

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号（新宿アイランドタワー17階）

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

技術監理部 企画第4課（機械設備担当） 電話03-5323-2421

② 資料の提出場所

上記による場所と同じ。

7 書類作成の手引きに関する問い合わせ先

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号（新宿アイランドタワー17階）

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

技術監理部 企画第4課（機械設備担当） 電話03-5323-2421

以 上

様式 1

本競争に必要な「令和 7・8 年度一般競争参加資格（機械設置）」の登録状況（申請日時点）：
※以下、当てはまる□にチェック・記載

☐申請中⇒☐新規又は更新 ☐工種等追加 ☐地区追加
☐済⇒有資格者名簿の該当部分を提出 又は 登録番号記

登録番号							
------	--	--	--	--	--	--	--

載

競争参加資格確認申請書	
令和00年00月00日	
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 本部長 井添 清治 殿	
住 所 商号又は名称 代表者氏名 連絡者 電話・FAX メールアドレス	印
令和 7 年 12 月 1 日付けで掲示のありました「R07 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事」に係る競争参加資格について確認されたく、下記の書類を添えて申請します。 なお、独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成 16 年独立行政法人都市再生機構達第 95 号）第 331 条各号の規定に該当する者でないこと及び添付書類の内容については事実と相違ないことを誓約します。	
記	
1 入札説明書 9 (3)①に定める施工実績を記載した書面（様式 2） 2 入札説明書 9 (3)②に定める配置予定技術者の資格等を記載した書面（様式 3） 3 入札説明書 9 (3)③に定める「施工計画」等に関する資料（様式 4、5） 4 入札説明書 9 (3)③に定める ISO9001・14001、ワーク・ライフ・バランス関連認定制度の認証を取得している場合は、登録証の写し 3 入札説明書 9 (3)④に定める契約書の写し〔契約書の写しの提出を求める場合のみ〕 4 入札説明書 9 (3)⑤に定める競争参加資格認定通知書の写し 5 入札説明書 9 (3)⑥に定める「企業の技術力 (ISO・WLB)」に係る資料（様式 6） 6 入札説明書 9 (3)⑦に定める生産・部品の管理体制について記載した書面（様式 7） 7 入札説明書 9 (3)⑧に定める建設業許可申請書又は建設業許可証明書の写し 8 入札説明書 9 (3)⑨に定めるエレベーター保守管理業務関係申告書（様式 8） 9 入札説明書 9 (3)⑨に定める遠隔点検仕様申告書（様式 9） 10 入札説明書 9 (3)⑩に定めるエレベーターの保守管理業務に係る確認書（様式 10） 11 入札説明書 9 (3)⑪に定める保有する最新の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書 12 入札説明書 9 (3)⑪に定める社会保険等加入又は、適用除外を証明する書面	
＜別記様式 1＞添付資料 ・建設業許可通知書（営業所一覧含む） ・令和 7・8 年度の競争参加資格有資格者名簿の該当部分の写し	
「有・無」どちらかに○を付けてください	
当機構又は(株)UR コミュニティが発注した工事成績について、申請書等の提出期限 日前 1 年以内の期間において完成したもので 60 点未満の有無（通知されていないものを除く。）	有・無
当機構又は(株)UR コミュニティが東日本地区で発注した「機械設置」工事において、 調査基準価格を下回った価格をもって令和 5 年 4 月 1 日以降に工事を契約し、工事成績 評定に 68 点未満（工期末が令和 6 年 10 月 1 日以降の工事については 70 点未満とする）があ る者（共同企業体又は共同企業体の構成員が該当する場合を含む。）が、当機構が発注し た「機械設置」工事において調査基準価格を下回った価格をもって入札し、調査基準価 格を下回った価格で契約した工事の資料の提出期限時点における履行中有無。	有・無

(注 1) 予定配置技術者氏名は、様式 3「予定配置技術者」の氏名を記入する。複数者の場合には、本様式を複数部作成のこと。
(注 2) 申請の証明が必要な場合には、本申請書（様式 1）の写しを、資格確認資料とは別に提出すること。
(注 3) 各様式の最初のページには、インデックスを付けること。
(注 4) 返信用封筒として、表に申請者の住所・氏名を記載し、簡易書留料金分を加えた所定の料金（460 円）の切手を貼った長 3 号封筒を申請書と併せて提出願います。

工 事 の 施 工 実 績

<エレベーター設備工事の実績>

会社名：

項 目		施 工 実 績 事 例	
工 事 名 称 等	工 事 名 称		
	発注機関名		
	施 工 場 所		
	契 約 金 額	総額	百万円
	工 期	年 月 日	～ 年 月 日
	受 注 形 態	1. 元請け	2. 一次下請
工 事 概 要	建 物 概 要	1. 用途（住宅 戸・施設 ） 棟 2. 構造（ ） 造 3. 階高（地下 階、地上 階建・建物高さ m） 4. 床延面積（ m ² ）	
	エ レ ベ ー タ ー の 規 模	※ 種 類	（福祉仕様 有・無） 基
		※ 昇降行程 （停止個所）	m・（停止個所 個所）
		※ 速 度	m／m i n
		積載重量	人乗り
		運転操作方法	
		自動通報システム	1. 有 2. 無
		遠隔点検システム	1. 有 2. 無
C O R I N S への登録		1. 済 2. 未済 （C O R I N S への登録番号：○○○－○○○－○○○）	

（注1）施工実績は、入札説明書の4(9)に示す工事について記載すること。

（注2）工事名称等及び工事概要が確認できる契約書・設計図書の一部（写し）を添付すること。

その際、工事内容（建物概要・エレベーター仕様等）が確認できる部分を赤色の下線若しくはマーカー等に表示すること。ただし、当該工事の施工実績として記載された工事が、C O R I N S に登録済みの場合は、登録されている内容が確認できるもの（工事カルテ等）の写しを添付することをもって代えることができる。

（注3）施工実績とは、平成22年度から本工事の申請書及び資料の提出期限の日までの期間に完成後引渡しを済ませた工事とする。（施工中のものは、不可とする。）

（注4）各様式の最初のページには、インデックスを付けること。

配置予定技術者の資格・工事経験

会社名：

フリガナ 氏 名 ・ 職 制 (生年月日)		フリガナ 氏名 : () 年 月 日生
現在の職務従事状況		<input type="checkbox"/> 社内勤務 勤務地 役職 <input type="checkbox"/> 現場勤務 工事名称 工期 役職 (現場代理人 ・ 主任技術者 ・ 監理技術者)
最 終 学 歴		学科 (専攻) 年 月卒業
法令による免許		指定建設業監理技術者 取得時期 : 年 月 日 登録番号 : ()
工事名称等	工 事 名 称	
	発 注 機 関 名	
	施 工 場 所	
	契 約 金 額	総額 百万円
	工 期	年 月 日 ~ 年 月 日
	受 注 形 態	1. 元請け
	従 事 役 職 (○印を付ける)	1. 現場代理人 2. 主任技術者 3. 監理技術者 4. その他 (現場作業員)
建物概要	1. 用途 (住宅 戸・施設) 棟 2. 構造 (造) 3. 階高 (地下 階、地上 階建・建物高さ m) 4. 床延面積 (m ²)	
エレベーター の規模	※ 種 類	(福祉仕様 有・無) 基
	※ 昇 降 行 程 (停止個所)	m・(停止個所 個所)
	※ 速 度	m / m i n
	積 載 重 量	人乗り
	運転操作方法	
	自動通報システム	1. 有 ・ 2. 無
	遠隔点検システム	1. 有 ・ 2. 無
CORINSへの登録		1. 済 2. 未済 (CORINSへの登録番号 : ○○○-○○○-○○○)

(注1) 配置予定技術者ごとに、本資料を作成すること。

(注2) 配置予定技術者とは、監理技術者又は主任技術者をいう。

(注3) 工事に関する関連免許 (写し)、工事名称等及び工事内容が確認できる契約書、設計図書の一部等の写し等を添付すること。その際、工事内容 (工事名称・建物概要及びエレベーターの仕様等) が確認できる部分を赤色の下線若しくはマーカー等で表示すること。ただし、CORINS に登録済みの場合は、登録されている内容が確認できるもの (工事カルテ等) の写しを添付することをもって代えることができる。

(注4) 従事役職がその他 (現場作業員) である場合には、施工体制台帳等、工事に従事したことを証明できる書類を添付すること。

(注5) 氏名・職制欄の () には、主任技術者 (監理技術者) の別を記入すること。

(注6) 入札説明書の4 (10) に該当する配置予定技術者が経験した代表的な工事概要を記入すること。

【様式4】

「施工計画」及び「特定項目」に関する提案書

工事名

R O 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事

申請者

項目		主に求める取組	取組み記入欄（100文字以内）
施 工 計 画	品質確保に関する取組 （4項目まで）	以下における、標準を超える具体的・効果的な取組 ○品質確認方法、施工精度確保の取組 仮設、養生工程及び除去工程における確実性・安全性向上に関する、標準を超える具体的・効果的な取組 ○技術者の配置・自主検査の取組 ○その他	①
			②
			③
			④
	環境配慮に関する取組 （4項目まで）	以下における、標準を超える具体的・効果的な取組 ○工事現場における安全管理に関する取組 ○作業員の健康管理に関する取組 ○騒音・振動・粉じん・臭気対策に関する取組 ○地球環境配慮（CO2削減、リサイクル等）に関する取組 ○その他	①
			②
			③
			④
	居住者配慮（CS向上）に関する取組 （4項目まで）	以下における、標準を超える具体的・効果的な取組 ○居住者への情報提供、クレーム対応等の取組 ○安全対策、防犯対策等の取組み ○現場周辺美化等、イメージアップに関する取組 ○その他	①
			②
			③
			④
特 定 項 目	さらなる居住者配慮（CS向上）に関する取組 （5項目まで）	以下における、標準を超える具体的・効果的な取組 ○居住者苦情・問合せに関する取組 現地対応に係る取組 等 ○仮設計画の安全対策に関する取組 はつり・孔明等作業時の安全確保に係る取組 等 ○利用者負担軽減に関する取組 エレベーター停止期間中の利用者配慮に係る取組 等 ○騒音・振動・粉塵・臭気の低減・防止に関する取組 あと施工アンカー施工中の騒音低減に係る取組 組、解体・撤去時の騒音・臭気低減に係る取組	①
			②
			③
			④
			⑤

●記入上の注意事項

- 目的、対象、頻度、取組み内容等を具体的に記入すること。（例：〇〇について、〇回、〇〇をする。）
- 具体性が読みとれないものは評価しない。
- 100文字以内で記入すること。（句読点含む）100文字を超過した取組は無効とする。

●評価する（加点する）取組

- 良好な結果が期待できる、標準（※）を超える、具体的かつ効果的な取組
（※「標準」とは、設計図書（仕様書含む）に記載されているもの、法律で定められたもの、一般的なものをいう。）
- 施工現場を把握した上での、現場状況に合致した取組

●評価しない（加点しない）取組

- 履行の確認が、現場又は書面等で確認できない取組
- 出来形を変更する取組
- 「状況に応じて・・・」など、具体性を欠く取組、効果的ではない取組
- 単に「社内基準・独自・ISOを用い、・・・」と記載され、当該基準等の内容が不明な取組

●その他留意点

- 1欄に1要素のみを記載すること。なお、1欄に複数要素を記載した場合、または1要素を2欄以上に重複して記載した場合には、その項目について評価しない。
- 参考資料、写真等を添付しても構わないが、最小限（A4版1枚以内）に留めること。
- 「社内基準・独自」等を引用する場合は、当該内容をA4版1枚以内にまとめ添付すること。
- 提案内容の実践に伴う効果に関して、定量的に表示し得るものについては、その効果等について表現をすること。
- 機構の求める以上の性能の機器工具等を活用した提案をする場合には、その機器工具等の性能を示す資料を最小限（A4版1枚以内）にまとめ添付すること。
- 契約後の履行状況から、評価された取組のうち、受注者の責により採用提案が実施されないと判断された場合は、工事成績評定を減ずることとし、程度に応じて最大20点を減ずるものとする。
- 未提出、未記入（白紙）または各項目において全ての取組みで提案がない場合は、競争資格がないものとする。（提案が無い項目の場合は「提案なし」と記載すること。）

【様式5】

企業の施工実績・配置予定技術者の能力に関する所見

企業の施工実績	① 令和2～令和6年度における機構（※1）及び公共共同住宅のエレベーター設備修繕工事（※2）の優秀工事施工業者表彰の有無 <u>（表彰は当該年度の工事（※2）に限る。）</u> 又は過去2年間の機構のその他の表彰（※6）の有無	○優秀工事施工業者表彰 ①有り ②無し ・工事名 ・請負金額 ・工期 平成・令和 年 月 日～平成・令和 年 月 日 ○機構のその他の表彰 ② 有り ②無し		
		② 機構発注（※1）のエレベーター設備修繕工事（※2）の令和4～6年度（ <u>工期末日が当該年度のものの。</u> ）における工事成績評価の平均点	工事名	工 期
			～	
			～	
	配置予定の技術者の能力	③ 令和2～令和6年度の機構（※1）及び公共共同住宅のエレベーター設備修繕工事（※2）の優秀工事施工業者表彰（元請の主任（監理）技術者として携わったものに限る。）の有無 <u>（表彰は当該年度の工事（※2）に限る。）</u>	①無し ②有り ・工事名 ・請負金額 ・工期 平成・令和 年 月 日～平成・令和 年 月 日	
④ 機構発注（※1）のエレベーター設備修繕工事（※2）（元請の主任（監理）技術者として携わったものに限る。）の令和4～6年度（ <u>工期末日が当該年度のものの。</u> ）における工事成績評価の平均点				

- ※1 全国（東日本賃貸住宅本部管轄外を含む。）を対象とし、住まいセンターにおいて（株）URコミュニティが発注手続きを行った工事を含むものとする。
- ※2 本表におけるエレベーター設備修繕工事とは、保全工事のうち競争参加資格における＜機械設置＞のことをいう。
- ※3 ①、③は優良工事表彰証の写し等、確認できる資料を添付すること。また、③は当該工事に携わっていたことが確認できる資料（施工体制台帳の写し）を添付すること。
- ※4 ②は各工事の工事成績がわかる資料を添付すること。
- ※5 ④は工事成績がわかる資料及び当該工事に携わっていたことが確認できる資料（施工体制台帳等の写し）を添付すること。
- ※6 機構のその他の表彰とは、『機構の街づくり等事業貢献者への表彰』を指し、過去2年間（令和5年4月1日から掲示日まで）を対象とし、支社等及び部門を問わない。

「企業の技術力 (ISO・WLB)」に係る資料

工事名：R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事

業者名：(株)〇〇〇〇エレベーター

ISO9001 [取得済 ・ 未取得]	
ISO14001 [取得済 ・ 未取得]	
1～3の全項目について、該当するものに○を付けること。	
1 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定等	
○ プラチナえるぼしの認定を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ えるぼし3段階目の認定を取得しており、かつ、「評価項目3:労働時間等の働き方」の基準を満たしている。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ えるぼし2段階目の認定を取得しており、かつ、「評価項目3:労働時間等の働き方」の基準を満たしている。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ えるぼし1段階目の認定を取得しており、かつ、「評価項目3:労働時間等の働き方」の基準を満たしている。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 一般事業主行動計画(計画期間が満了していないものに限る。)を策定・届出をしており、かつ、常時雇用する労働者が 100 人以下である。	【 該当 ・ 該当しない 】
2 次世代育成支援対策推進法に基づく認定	
○ 「プラチナくるみん認定」を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 「くるみん認定」(令和 7 年 4 月 1 日以降の基準)を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 「くるみん認定」(令和 4 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日までの基準)を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 「トライくるみん認定」(令和 7 年 4 月 1 日以降の基準)を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 「くるみん認定」(平成 29 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日年までの基準)を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 「トライくるみん認定」(令和 4 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日年までの基準)を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 「くるみん認定」(平成 29 年 3 月 31 日までの基準)を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
○ 一般事業主行動計画(計画期間が満了していないものに限る。)を令和 7 年 4 月 1 日以降に策定又は変更しておりかつ、常時雇用する労働者が 100 人以下である。	【 該当 ・ 該当しない 】
3 青少年の雇用の促進等に関する法律に基づく認定	
○ 「ユースエール認定」を取得している。	【 該当 ・ 該当しない 】
※ 1 登録証及び付属書	
※ 2 該当することを証明する書類(認定通知書の写し・一般事業主行動計画策定・変更届(都道府県労働局の受領印付)の写し)	

エレベーターの生産・部品の管理体制表

会社名	
-----	--

機種等（○印を付ける。）			
1 常用エレベーター（機械室有り） 2 常用エレベーター（機械室無し） 3 非常用エレベーター 4 その他（エスカレーター、小荷物専用昇降機）			
生産工場の有無（○印を付ける。） <div>有 ・ 無</div>			
生産体制	全部	会社名：	
	一部	会社名：	装置名： 装置名： 装置名：
		会社名：	装置名： 装置名： 装置名：
	生産部品の確認回数		回／個（装置名： ）
	〃		回／個（装置名： ）
〃		回／個（装置名： ）	
部品管理	全部	会社名：	
	一部	会社名：	部品名： 部品名： 部品名：
		会社名：	部品名： 部品名： 部品名：
	部品の管理方法等		

注）生産部品の確認、部品の管理に携わる体制表を添付すること。

エレベーター保守管理業務関係申告書

エレベーター設置団地及び基数		青戸第一団地 1号棟、2号棟 計2基
保守管理会社名		
登録状況 (サービスまたはその他)		登録番号： 登録年月日： 登録部門：
本社	所在地	
	電話番号 (FAX)	
監視センター	所在地	
	電話番号 (FAX)	
	体制等	平日：〇名 日祭日及び夜間（〇時～〇時）：〇名 地震発生時等の対応応援者：〇名
保守管理の 拠点となる 事務所等	所在地	
	電話番号 (FAX)	
	体制等	平日：技術者〇名、その他〇名 日祭日及び夜間（〇時～〇時）：技術者〇名、その他〇名
緊急時の拠点となる事務所等 (注3)	所在地	
	電話番号 (FAX)	
	体制等	平日：技術者〇名、その他〇名 日祭日及び夜間（〇時～〇時）：技術者〇名、その他〇名
交換用部品の保管、供給場 所	所在地	
	電話番号 (FAX)	
	体制等	平日：技術者〇名、その他〇名 日祭日及び夜間（〇時～〇時）：技術者〇名、その他〇名

(注1) 保守管理会社が複数いる場合は、本様式を保守管理会社毎に作成し提出すること。

(注2) 団地毎に事務所等が異なる場合は、本様式を団地毎に作成し提出すること。

(注3) 「緊急時の拠点となる事務所等」には、故障時等の緊急時に通報を受けてから 30 分以内（ただし、広域災害の場合は除く）に初期の現地対応が可能な体制のための拠点となる事務所等を記載すること。なお、現地到着を示す拠点事務所等と現場の位置、距離関係が既に構築されている場合は、地図等を添付すること。

(注4) 複数の体制で緊急時の対応を行なう場合は、全ての組織について記入すること。

(注5) 平日、日祭日及び夜間の体制をそれぞれ記載すること。

(注6) この様式は参考とし、自社で作成した様式でも可とする。

遠隔点検仕様申告書

エレベーター設置団地及び基数	青戸第一団地 1 号棟、2 号棟 計 2 基
保守管理会社名	

遠隔点検Ⅱ併用式

区分	対象項目	様 項 番 号	遠隔点検内容	遠 隔 点 検 要 領	備 考	昇降機の仕 様に基づく 適合の有無
機 械 室 又 は 昇 降 路	盤 類	3	制御盤の温度の異常の有無を点検する。	制御盤内に設置された温度センサーの温度レベルに異常が無いを確認する。	温度センサーの設定温度及び設置位置は製造者の標準仕様とする。	
		5, 6	制御状態の異常の有無を点検する。	マイコンの動作状態及び主回路等の接触器が ON 又は OFF 指令後、正常に作動しているを確認する。	マイコン回路等のセルフチェック機構を利用する。	
	電磁ブレーキ	1	電磁ブレーキ動作状態の異常の有無を点検する。	走行指令後、正常にブレーキが解放するか、又はかごが走行するか確認する。 停止指令後、一定時間内にブレーキが締結するか、又はかごが停止するか確認する。	モーターの回転パルス、ブレーキ制御リレーの信号等を遠隔確認する。	
昇 降 路	運行状態	2	走行速度に異常が無いを確認する。	走行指令に対し、かご速度に異常が無いを確認する。		
		3	かごの着床状態を点検する。	かごの着床状態が設定範囲を超えていないを確認する。		
	かご室	3	行き先ボタンの動作状態を点検する。	行き先ボタンが連続して押されていないか（復帰しない状態でないか）確認する。		
	戸開閉機構	2, 10	かご戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないを確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。	
		3	各階乗場戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないを確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。	
		4	各階ドアスイッチの動作状態を点検する。	ドアスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にドアスイッチが ON しているを確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。	
		5	セフティーシューの動作状態の異常の有無を点検する。	セフティーシューが作動している状態が継続していること又は作動しないで反転したことを確認する。		
		8	ゲートスイッチの作動状態を点検する。	ゲートスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にゲートスイッチが ON しているを確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。	
		13	インターロック機構の作動の良否を点検する。	ドアスイッチとゲートスイッチの信号が一致しない場合、又は戸閉指令から設定時間内にドアスイッチが ON しているを確認する。	インターロック機構の作動の良否	
	昇降路内	1	安全スイッチの動作状態を点検する。	運転中に終点スイッチ又は行過ぎ制限スイッチが異常動作していないを確認する。		
乗場	乗場	2	呼びボタンの動作状態を点検する。	呼びボタンが連続して押されていないか（復帰しない状態でないか）確認する。		
その他	遠隔装置	2	遠隔監視システムの発信装置を点検する。	遠隔制御システムの発信装置に異常が無いを確認する。		

(注 1) 保守管理会社が複数者いる場合は、本様式を保守管理会社毎に作成し提出すること。

(注 2) 申請時点における適否（○もしくは×）を記載すること。

エレベーターの保守管理業務に係る確認書

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 殿

工事名称	R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事
工事場所	東京都葛飾区青戸三丁目
工事完了予定時期	令和 9 年 1 月（予定）
エレベーター設置団地及び基数	青戸第一団地 1 号棟、2 号棟 計 2 基

競争参加資格確認申請者（以下「申請者」という。）及び保守管理会社は、申請者が入札参加する標記の工事に係るエレベーターの保守管理業務について下記の体制が求められていることを確認いたします。

記

1 エレベーターの保守管理業務の内容は、当該工事入札における入札説明書の別添「昇降機保守管理契約書」及び「昇降機保守管理業務仕様書」（以下「保守管理業務仕様書等」という。）によるフルメンテナンスとする。

2 エレベーターの保守管理業務の期間は供用開始後 20 年間とし、保守管理業務の費用は、物価の急激な上昇等特別な理由がある場合、建築基準法令の規定への適合等により点検項目に変更がある場合及び第 3 項の場合を除き、後日、行われる入札において決定（落札した額に消費税を含んだ額）した額（以下「決定額」という）とする。

なお、標記の工事に係るエレベーターの保守管理業務を行う保守管理会社が複数となる場合は、当該保守管理会社と当該保守管理会社以外の保守管理会社との供用開始後 20 年間の保守管理業務の費用の合計額は、決定額とし、保守管理会社が行う上記のエレベーター設置団地のエレベーターの供用開始後 20 年間の保守管理業務の費用は、当機構の予定した上記のエレベーター設置団地のエレベーターに係る供用開始後 20 年間の保守管理業務予定費用以下の額とする。

また、号機毎に供用開始時期が異なる場合は、当機構の予定した号機毎のエレベーターに係る供用開始後 20 年間の保守管理業務予定費用以下の額にて保守管理業務費を按分する。

ただし、保守管理業務の費用について供用開始後 3 ヶ月を経過する月の月末までは無償とする。

3 上記のエレベーター設置団地において、保守管理会社が保守管理業務を行うエレベーターの基数が増減した場合は、その基数に見合う保守管理業務の費用で協定書を締結する。

4 当該確認書提出後、第 2 項の保守管理業務の実施期間満了までに保守管理会社の契約辞退等の事態が発生した場合は、申請者の責任において、本確認書に定める条件で保守管理会社に代わり保守管理業務を実施する者を手配する。

- 5 保守管理業務の契約期間は、第2項にかかわらず、別途定めることとし、必要に応じ更新する。
- 6 保守管理会社は、エレベーターの保守管理に関して、以下の要件を工事完成までに整備する。
- (1) 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等に基づく保守管理が実施可能な体制を工事完成までに有する者であること。
 - (2) 保守管理会社は、技術者の派遣及び交換用部品の調達等 24 時間出動可能な体制を確立するものとし、故障時等の緊急時には原則として通報を受けてから 30 分以内（ただし、広域災害の場合は除く）に現地に到着させて最善の手段で対処し、可能な限り速やかに復旧措置を講じる体制を工事完了までに有すること。
 - (3) 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等で定める遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり又は機械室なし）の項目及び内容について、保守管理会社の監視センターにて遠隔点検を行える体制を工事完成までに有すること。
 - (4) 保守管理会社は、工事完成までに、当機構東日本地区における令和7・8年度物品購入等の契約に係る競争参加資格審査において、「役務提供」のうち「サービス」又は「その他」の資格を有すると認定された者であること。

令和 年 月 日

申請者

住所

名称

代表者

印

保守管理会社 住所

名称

代表者

印

入 札 書

金

円也

上記の内訳

工事費入札価格

金

円也

保守管理業務入札費用

金

円也 (金

円/月也)

ただし、(工事等名) R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事

上記の金額で上記の工事等を請け負いたく、工事等請負契約書案、入札心得書、入札説明書及び現場説明書を承諾の上、入札します。

令和 年 月 日

住 所

商 号

氏 名

代理人氏名

印 ※1

印 ※1

開札結果通知先 F A X 番号

〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 殿

※1 本件責任者 (会社名・部署名・指名) :

担 当 者 (会社名・部署名・指名) :

※2 連絡先 (電話番号) 1 :

連絡先 (電話番号) 2 :

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1 回線の記載も可

様式 1 2

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 殿

住 所
商号又は名称
代 表 者

適用除外誓約書

別紙の理由により、R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事の競争入札に関し、当社は、〇〇保険法第〇条に規定する届出の義務を有する者には該当しません。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

以上のことについて、誓約します。

別紙

（健康保険・厚生年金保険）

☐ 従業員 5 人未満の個人事業所であるため。

☐ 従業員 5 人以上であっても、強制適用事業所となる業種でない個人事業所であるため。

☐ その他の理由

（「その他の理由」を選択した場合）

平成○年○月○日、関係機関（○○年金事務所○○課）に問い合わせを行い判断しました。

（雇用保険）

☐ 役員のための法人であるため。

☐ 使用する労働者の全てが 65 歳に達した日以後において新たに雇用した者であるため。

☐ その他の理由

（「その他の理由」を選択した場合）

平成○年○月○日、関係機関（ハローワーク○○ ○○課）に問い合わせを行い判断しました。

R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事

質 問 書

表紙共全 枚

質問書提出日 令和 年 月 日 ()

競争参加申請者名_____

[illegible]

別添資料 1

エレベーター保守管理業務に関する覚書

- 1 工事名称 R07 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事
- 2 工事場所 東京都葛飾区青戸三丁目
- 3 エレベーター設置団地及び基数

青戸第一団地 1 号棟、2 号棟 計 2 基

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部（以下「発注者」という。）と〇〇〇〇〇〇〇（以下「受注者」という。）とは、本日受注者が落札した上記工事について、次のとおり覚書を交換する。

（保守管理に関する協定書の締結）

第 1 条 受注者は、発注者の提示する当該工事入札における入札説明書に基づいて、当該工事の完了時までに入札説明書の別添資料 2 に示すエレベーターの保守管理業務に関する「協定書」を締結しなければならない。また、エレベーターの供用開始日が複数ある場合には、供用開始日毎に協定書の締結を行うものとする。

第 2 条 入札説明書の別添資料 2 に示す「協定書」の保守管理業務の費用は、次に掲げる場合を除き、当該工事入札において決定（落札した額に消費税を含んだ額）した保守管理業務費用の額（以下「決定額」という）とする。

- 一 物価の急激な上昇等特別な理由がある場合。
- 二 建築基準法令の規定への適合等により点検項目に変更がある場合。
- 三 当該工事の完了時まで、上記のエレベーター設置団地において、受注者が保守管理業務を行うエレベーターの基数が増減した場合は、その基数に見合う保守管理業務の費用で「協定書」を締結する。
- 四 当該工事に係るエレベーターの保守管理業務を行う保守管理会社が複数となる場合は、保守管理会社毎に「協定書」を締結することとし、保守管理会社毎の保守管理業務の費用の合計額は決定額とする。

（その他）

第 3 条 この覚書に定めのない事項については、必要に応じて発注者と受注者が協議して定めるものとする。

この覚書交換の証として、本書 2 通を作成し、発注者と受注者が記名押印の上、各自 1 通を保有する。

年	月	日	
発注者	住 所		
	氏 名		印
受注者	住 所		
	氏 名		印

別添資料 2

協 定 書

工事名称	R 0 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事
工事場所	東京都葛飾区青戸三丁目
工事完了予定時期	令和 9 年 1 月（予定）
エレベーター設置団地及び基数	青戸第一団地 1 号棟、2 号棟 計 2 基

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部（以下「発注者」という。）、〇〇〇〇〇〇（以下「受注者」という。）及びエレベーターの保守管理実施する者（以下「保守管理会社」という。）は、受注者が発注者から受注した標記の工事に係るエレベーターについて、発注者と保守管理会社との契約により保守管理会社が実施するエレベーターの保守管理の体制等を以下の各項目のとおりとすることとし、本協定を締結する。

記

- エレベーターの保守管理業務の内容は、当該工事入札における入札説明書の別添資料 3「昇降機保守管理契約書」及び別添資料 4「昇降機保守管理業務仕様書」（以下「保守管理業務仕様書等」という）によるフルメンテナン스とする。
- エレベーターの保守管理業務の実施期間は供用開始後 20 年間とし、保守管理業務の費用は、物価の急激な上昇等特別な理由がある場合、建築基準法令の規定への適合等により点検項目に変更がある場合及び 3 項の場合を除き、〇号機：〇〇〇〇〇円／月・基（消費税を含む。）とする。ただし、供用開始後 3 ヶ月を経過する月の月末までは無償とする。また、供用開始日は令和〇〇年〇月〇日とする。
- 供用開始後に、上記のエレベーター設置団地において、保守管理会社が保守管理業務を行うエレベーターの基数が増減した場合は、その基数に見合う保守管理業務の費用で契約書を締結する。
- 第 2 項の保守管理業務の実施期間中に保守管理会社の契約辞退等の事態が発生した場合は、受注者の責任において、本協定書に定める条件で保守管理会社に代わり保守管理業務を実施する者を手配すること。
- 保守管理業務の契約期間は、第 2 項にかかわらず、別途定めることとし、必要に応じ更新する。

この協定締結の証として、本書三通を作成し、発注者、受注者及び保守管理会社の記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

発注者 住所 東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1 号
名称 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 印

受注者 住所
名称
代表者 印

保守管理会社 住所
名称
代表者 印

別添資料 3

昇降機保守管理契約書

- 1 業 務 名
- 2 履行場所
- 3 履行期間 年 月 日から
 年 月 日まで
- 4 請負代金額 月額 金 円
うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円
- 5 支払条件 完了払
- 上記の業務について発注者と受注者とは、次の条項によって請負契約を締結する。
- この契約締結の証として、本書 2 通を作成し、発注者及び受注者が記名押印の上、各自 1 通を保有する。

年	月	日	
発注者	住所	東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1 号	
	氏名	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部	
		本部長 井添 清治	(印)
受注者	住所		
	氏名	(印)	

(総則)

- 第1条 発注者及び受注者は、頭書の業務（以下「業務」という。）の請負契約に関し、この契約書に定めるもののほか、別添の図面及び仕様書（現場説明書及び現場説明等に対する質問回答書を含む。以下これらの図面及び仕様書を「仕様書」という。）に従いこれを履行し、その成果物（以下「成果物」という。）があるときは、これを発注者に引き渡さなければならない。
- 2 この契約の履行に関し、受注者から発注者に提出する書類は、発注者の指定するものを除き、第6条に規定する監督員（以下「監督員」という。）を経由するものとする。この場合、監督員に提出された日をもって、発注者に提出されたものとみなす。
- 3 発注者及び受注者は、この契約に関し、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に規定する法定計量単位を使用するものとする。
- （善良な管理者の注意義務）
- 第1条の2 受注者は、この契約の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、業務を処理しなければならない。

(日程表)

第2条 受注者は、この契約締結後 14 日以内に仕様書に基づいて日程表を作成し、発注者に提出しなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第3条 受注者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、発注者の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

2 受注者は、この契約の成果物を第三者に譲渡し、貸与し又は質権その他の担保の目的に供してはならない。

3 成果物について、著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条の権利を含む。）、特許権、実用新案権等（以下本条において「著作権等」という。）が生ずるときは、その著作権等は全て発注者に帰属する。

4 前項に規定するもののほか、業務の履行の過程において派生的に生じた著作権等の取扱いは、発注者と受注者とが協議して定める。

(下請負等)

第4条 受注者は、業務の全部又は主体的部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 受注者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ発注者の書面による承諾を得なければならない。これらを変更しようとするときも同様とする。

(特許権等の使用)

第5条 受注者は、特許権その他第三者の権利の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、発注者がその履行方法を指定した場合において、仕様書に特許権その他第三者の権利の対象である旨の明示がなく、かつ、受注者がその存在を知らなかったときは、発注者は、受注者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(監督員)

第6条 発注者は、監督員を定めたときは、書面をもってその氏名を受注者に通知しなければならない。監督員を変更したときも同様とする。

2 監督員は、この契約書の他の条項に定めるもの及びこの契約書に基づく発注者の権限とされる事項のうち発注者が必要と認めて監督員に委任したものを処理するほか、仕様書で定めるところにより発注者に代わって監督し、又は指示等を行うものとする。

(現場代理人)

第7条 受注者は、現場代理人を定め、その者に監督員の監督又は指示等に従い、業務の技術上の管理及び作業現場の監督に関する事項を処理させなければならない。

- 2 受注者は、現場代理人を定めたときは、書面をもってその氏名及び経歴を発注者に通知しなければならない。現場代理人を変更したときも同様とする。
(現場代理人等に関する措置請求)

第8条 発注者又は監督員は、現場代理人又は受注者が業務を履行するために使用している使用人若しくは下請負人等で業務の履行又は管理につき著しく不適当と認められるものがあるときは、受注者に対して、その理由を明示した書面をもって、必要な措置をとるべきことを求めることができる。

- 2 受注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受理した日から 10 日以内に書面をもって発注者又は監督員に通知しなければならない。
(業務の履行状況の調査等)

第9条 発注者は、必要と認めるときは、受注者に対して業務の履行状況につき調査し、又は報告を求めることができる。
(貸与品)

第10条 発注者から受注者へ貸与する物品等（以下「貸与品」という。）の品名、数量、規格又は性能、引渡場所及び引渡時期は、仕様書に定めるところによる。

- 2 発注者又は監督員は、貸与品を受注者の立会いの上、検査して引き渡さなければならない。
- 3 受注者は、貸与品の引渡しを受けたときは、遅滞なく、発注者に借用書を提出しなければならない。
- 4 発注者は、必要があると認めるときは、貸与品の品名、数量、規格若しくは性能、引渡場所又は引渡時期を変更することができる。この場合においては、第13条第1項後段、第2項及び第14条第2項の規定を準用する。
- 5 受注者は、業務の完了、業務の内容の変更等によって不用となった貸与品を仕様書で定めるところにより発注者に返還しなければならない。
- 6 受注者は、善良な管理者の注意をもって貸与品を保管するものとし、受注者の故意又は過失により貸与品が滅失若しくはき損し、又はその返還が不可能となったときは、発注者の指定した期間内に代品を納め、若しくは原状に復し、又は損害を賠償しなければならない。

(仕様書と業務内容が一致しない場合の修正義務)

第11条 受注者は、業務の履行が仕様書に適合しない場合において、監督員がその修正を請求したときは、これに従わなければならない。この場合において、当該不適合が監督員の指示による等発注者の責に帰すべき理由によるときは、第13条第1項後段、第2項及び第14条第2項の規定を準用する。
(条件変更等)

第12条 受注者は、業務の履行に当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、直ちに書面をもってその旨を監督員に通知し、その確

認を求めなければならない。

一 仕様書と作業現場の状態が一致しないこと。

二 仕様書の表示が明確でないこと（図面と仕様書が交互符合しないこと及び仕様書に誤謬又は脱漏があることを含む。）。

三 履行上の制約等仕様書に示された自然的又は人為的な履行条件が実際と相違すること。

四 仕様書で明示されていない履行条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 監督員は、前項の確認を求められたとき又は自ら前項各号に掲げる事実を発見したときは、直ちに調査を行い、その結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）を書面をもって受注者に通知しなければならない。

3 第1項の事実が発注者と受注者との間において確認された場合において、必要があると認められるときは、発注者は、業務内容の変更又は仕様書の訂正を行わなければならない。この場合において、必要があると認められるときは、発注者と受注者とが協議して履行期間及び請負代金額を変更しなければならない。

（仕様書等の変更）

第13条 発注者は、前条第3項の規定によるほか、必要があると認めるときは、仕様書又は業務に関する指示（以下この条において「仕様書等」という。）の変更内容を受注者に通知して、仕様書等を変更することができる。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは、履行期間若しくは請負代金額を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用等を発注者が負担しなければならない。

2 前項の履行期間又は請負代金額の変更については、発注者と受注者とが協議して定める。

（業務の中止）

第14条 発注者は、必要があると認めるときは、業務の中止内容を受注者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

2 発注者は、前項の場合において、必要があると認められるときは、履行期間若しくは請負代金額を変更し、又は受注者が業務の履行の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しくは受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。この場合における負担額は、発注者と受注者とが協議して定める。

（請負代金の計算）

第15条 履行期間に、1か月未満の端数が生じたときの請負代金は1か月分を30日として、日割計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(臨機の措置)

- 第 16 条 受注者は、災害防止のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において必要があると認めるときは、受注者は、あらかじめ監督員の意見をきかなければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。
- 2 前項の場合においては、受注者は、そのとった措置の内容を遅滞なく書面をもって監督員に通知しなければならない。
- 3 監督員は、災害防止その他業務の履行上特に必要があると認めるときは、受注者に対して臨機の措置をとることを求めることができる。
- 4 受注者が、第 1 項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、受注者が請負代金額の範囲内において負担することが適当でないと認められる部分については、発注者がこれを負担する。この場合における発注者の負担額は、発注者と受注者とが協議して定める。

(一般的損害)

- 第 17 条 成果物の引渡し前に、その成果物に生じた損害その他業務の履行に関して生じた損害（次条又は第 19 条に規定する損害を除く。）は、受注者の負担とする。ただし、その損害のうち発注者の責めに帰すべき理由により生じたものについては、発注者がこれを負担する。この場合において、火災保険その他損害をてん補するものがあるときは、発注者と受注者とが協議して発注者の負担額を定めるものとする。

(第三者に及ぼした損害)

- 第 18 条 業務の履行に伴い、第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち発注者の責に帰すべき理由により生じたものについては、発注者がこれを負担する。

(天災その他の不可抗力)

- 第 19 条 天災その他の不可抗力により成果物の全部若しくは一部又は業務の履行のために必要な物件に損害を生じたときは、受注者は、その事実の発生後遅滞なくその状況を書面をもって発注者に通知しなければならない。

(検査)

- 第 20 条 受注者は、業務が完了したときは、毎月末に、その旨を書面をもって発注者に通知しなければならない。
- 2 発注者は、前項の規定による通知を受けたときは、その日から起算して 14 日以内に、業務の完了を確認するための検査を行わなければならない。この場合においては、発注者は、当該検査の結果を書面をもって受注者に通知しなければならない。
- 3 前項の場合において、成果物があるときは、検査の合格の日をもって引渡しがなされたものとする。
- 4 受注者は、第 2 項の検査に合格しないときは、直ちに修正して発注者の検

査を受けなければならない。

(請負代金の支払)

第 21 条 受注者は、毎月、前条第 2 項の検査に合格したときは、書面をもって請負代金の支払を請求することができる。

2 発注者は、前項の規定による請求を受けたときは、その日から起算して 30 日以内に請負代金を支払わなければならない。

3 発注者がその責に帰すべき理由により前条第 2 項の期間内に検査をしないときは、その期限を経過した日から検査をした日までの期間の日数は、前項の期間（以下この条において「約定期間」という。）の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は、遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとする。

(契約不適合責任)

第 22 条 受注者は、引き渡された成果物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、受注者に対し、成果物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができるものとする。ただし、契約不適合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は履行の追完を請求することができない。

2 前項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて請負代金額の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二 受注者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 契約の成果物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

四 前 3 号に掲げる場合のほか、発注者がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(発注者の任意解除権)

第 23 条 発注者は、業務が完了しない間は、次条又は第 25 条に規定する場合のほか必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 発注者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、これにより受注者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。この場合における賠償額は発注者と受注者とが協議して定める。

(発注者の催告による解除権)

第24条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当する場合は、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。

- 一 第3条の承諾を得ずに又は虚偽の申請により承諾を得てこの契約を第三者に承継させたとき。
- 二 正当な理由なく、業務に着手すべき時期を過ぎても業務に着手しないとき。
- 三 履行期間内又は履行期間経過後相当の期間内に業務を完了する見込みが明らかにないと認められるとき。
- 四 現場代理人を配置しなかったとき。
- 五 正当な理由なく、第22条第1項の履行の追完がなされないとき。
- 六 前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

(発注者の催告によらない解除権)

第25条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- 一 第3条の規定に違反して債権を譲渡したとき。
- 二 引き渡した成果物に契約不適合がある場合において、その不適合により契約の目的を達成することができないとき。
- 三 受注者がこの契約の債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 四 受注者の債務の一部の履行が不能である場合又は受注者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 五 契約の成果物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、受注者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- 六 前各号に掲げる場合のほか、受注者がその債務の履行をせず、発注者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- 七 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に債権を譲渡したとき。
- 八 第27条又は第28条の規定によらないで、この契約の解除を申し出たとき。
- 九 受注者が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である

場合にはその役員又はその支店若しくは常時昇降機保守管理業務の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

ロ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ヘ 下請契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

ト 受注者が、イからホまでのいずれかに該当する者を下請契約その他の契約の相手方としていた場合(ヘに該当する場合を除く。)に、発注者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

十 第31条の2第1項各号の規定のいずれかに該当したとき。

(発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第26条 第24条各号又は前条各号に定める場合が発注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、発注者は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(受注者の催告による解除権)

第27条 受注者は、発注者がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(受注者の催告によらない解除権)

第28条 受注者は、次の各号のいずれかに該当する理由がある場合は、直ちにこの契約を解除することができる。

一 第13条第1項又は第14条第2項の規定により業務内容を変更したため請負代金額が3分の2以上減少したとき。

二 第 14 条第 1 項の規定による業務の履行の中止期間が履行期間の 2 分の 1 を超えたとき。

(受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第 29 条 第 27 条又は前条に定める場合が受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受注者は、前 2 条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除に伴う貸与品の返還)

第30条 受注者は、この契約が解除された場合において、第10条の規定による貸与品があるときは、これを発注者に返還しなければならない。この場合において、当該貸与品が受注者の故意又は過失により滅失し、又はき損したときは、代品を納め、若しくは原状に復し、又は返還に代えてその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定により受注者が貸与品を返還する場合の期限、方法等については、この契約の解除が第24条、第25条又は次条第 3 項の規定によるときは発注者が定め、第23条、第27条又は第28条の規定によるときは発注者と受注者とが協議して定める。

(発注者の損害賠償請求等)

第31条 発注者は、受注者が次の各号のいずれかに該当するとき、これによって生じた損害の賠償を請求することができるものとする。

一 履行期間内に業務を完了することができないとき。

二 成果物に契約不適合があるとき。

三 前 2 号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、受注者は、前項の損害賠償に代えて、請負代金額（この契約締結後、請負代金額の変更があった場合には、変更後の請負代金額をいう。次条において同じ。）の総額の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

一 第24条又は第25条の規定により、この契約が解除されたとき。

二 受注者がその債務の履行を拒否し、又は受注者の責めに帰すべき事由によって受注者の債務について履行不能となったとき。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第 2 号に該当する場合とみなす。

一 受注者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

二 受注者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

三 受注者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

- 4 第1項第1号に該当し、発注者が損害の賠償を請求する場合の請求額は、遅延日数に応じ、年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した額を請求することができるものとする。

（談合等不正行為があった場合の違約金等）

第31条の2 受注者が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、受注者は、発注者の請求に基づき、請負代金額の総額の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定期間内に支払わなければならない。

一 この契約に関し、受注者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は受注者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1項第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が受注者に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。

二 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が受注者又は受注者が構成事業者である事業者団体（以下「受注者等」という。）に対して行われたときは、受注者等に対する命令で確定したものをいい、受注者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

三 納付命令又は排除措置命令により、受注者等に独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が受注者に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

四 この契約に関し、受注者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

- 2 受注者が前項の違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、受注者は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年

(365日当たり) 3 パーセントの割合で計算した額の遅延利息を発注者に支払わなければならない。

(受注者の損害賠償請求等)

第32条 発注者の責めに帰すべき理由により第21条第2項の規定による請負代金の支払いが遅れた場合においては、受注者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する契約締結日時点に適用される率を乗じて計算した額の遅延利息の支払いを発注者に請求することができる。

(契約不適合責任期間等)

第33条 発注者は、引き渡された成果物に関し、引渡しを受けた日から2年以内に契約不適合である旨を受注者に通知しなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。

- 2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、受注者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。
- 3 第1項において受注者が負うべき責任は、第20条第2項の規定による検査に合格したことをもって免れるものではない。
- 4 発注者が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第7項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を受注者に通知した場合において、発注者が通知から1年が経過する日までに第2項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。
- 5 発注者は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。
- 6 前各項の規定は、契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する受注者の責任については、民法の定めるところによる。
- 7 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。
- 8 発注者は、成果物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに受注者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことができない。ただし、受注者がその契約不適合があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。
- 9 引き渡された成果物の契約不適合が仕様書の記載内容、発注者の指示又は貸与品等の性状により生じたものであるときは、発注者は当該契約不適合を

理由として、請求等を行うことができない。ただし、受注者がその記載内容、指示又は貸与品等が不適當であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

（賠償金等の徴収）

第34条 受注者がこの契約に基づく賠償金、損害金又は違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、発注者は、その支払わない額に発注者の指定する期間を経過した日から請負代金支払いの日まで年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した利息を付した額と、発注者の支払うべき請負代金額とを相殺し、なお不足があるときは追徴する。

2 前項の追徴をする場合には、発注者は、受注者から遅延日数につき年（365日当たり）3パーセントの割合で計算した額の延滞金を徴収する。

（秘密の保持）

第35条 受注者は、業務の履行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

2 受注者は、成果物（業務の履行過程において得られた記録等を含む。）を他人に閲覧させ、複写させ又は譲渡してはならない。ただし、発注者の承諾を得たときは、この限りでない。

（紛争の解決）

第36条 この契約書の各条項において発注者と受注者とが協議して定めるものにつき協議が整わない場合その他この契約に関して発注者と受注者との間に紛争を生じた場合には、発注者及び受注者は、発注者及び受注者との双方の合意により選定した第三者のあっせん又は調停によりその解決を図るものとする。この場合における紛争の処理に要する費用は、発注者と受注者とが協議して特別の定めをしたものを除き、各自これを負担する。

2 発注者又は受注者は、申し出により、この契約書の各条項の規定により行う発注者と受注者との間の協議に前項により選定した第三者を立ち合わせ、当該協議が円滑に整うよう必要な助言又は意見を求めることができる。この場合における必要な費用の負担については、同項後段の規定を準用する。

3 前2項の規定にかかわらず、この契約及びこの契約に関連して発注者と受注者との間において締結された契約、覚書等に関して、発注者と受注者との間に紛争を生じたときは、〇〇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（適用法令）

第37条 この契約は日本法に準拠し、これに従い解釈されるものとする。この契約により、又はこの契約に関連して発生した債権債務については、この契約に定めるもの以外は、民法の規定を適用するものとする。

（契約外の事項）

第38条 この契約書に定めのない事項又はこの契約について疑義が生じた事項については、必要に応じて発注者と受注者とが協議して定める。

別紙 1

昇降機保守管理業務仕様書

1 一般事項

1-1 適用

- (1) 本仕様書（以下「仕様書」という。）は、昇降機の保守管理業務に適用する。
- (2) 仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。

1-2 用語の定義

仕様書において用いる用語の定義は、次による。

- (1) 「監督員」とは、契約書に規定するもので、受注者に通知された総括監督員、副総括監督員、主任監督員及び監督係員を総称していう。
- (2) 「現場代理人」とは、契約書に規定するもので、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために監督員との連絡調整を行う受注者側の者をいう。
- (3) 「現場責任者」とは、現場代理人の指揮により保守管理業務を実施するもので、現場における受注者側の責任者をいう。
- (4) 「現場担当者」とは、現場責任者の指揮により保守管理業務を実施するもので、現場における受注者側の担当者をいう。
- (5) 「点検」とは、昇降機の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査し、修繕又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。
- (6) 「現地点検」とは、点検のうち現地で実施するものをいう。
- (7) 「遠隔点検」とは、仕様書で定める遠隔点検項目について、電話回線を利用して監視センターで運行状態等の各種信号を検出し、異常の有無を調査・分析することにより、修繕又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。
- (8) 「調整」とは、機器の状態を指定された性能及び仕様等に適合するように整えることをいう。
- (9) 「保全業務」とは、昇降機を安全かつ良好な運転状態に保持するために点検及び調整を行う業務をいう。
- (10) 「緊急時対応業務」とは、事故及び故障等が発生した場合に、直ちに、適切な措置を講じる業務をいう。
- (11) 「定期検査業務」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 3 項に規定する検査を行う業務をいう。
- (12) 「監視業務」とは、監視センターにおいて昇降機の運転状況等を常時監視し、故障情報等を受信した場合は、当該建物へ最短で出動できるよう指令し、また、閉じ込め検出時には、かご内乗客からのインターホン呼び出しに応答する業務をいう。
- (13) 「修繕」とは、点検結果等に基づき昇降機の機能の回復又は予防保全のために行う修理又は取替えをいう。
- (14) 「保守管理業務」とは、保全業務、緊急時対応業務、定期検査業務、監視業務、修繕及びこれらに付随する業務を総称していう。
- (15) 「監視センター」とは、監視業務及び遠隔点検の実施を行う事務所をいう。

1-3 受注者の負担の範囲

- (1) 保守管理業務の実施に必要な通信費は、受注者の負担とする。
- (2) 点検及び調整に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。
- (3) 清掃に必要な資機材は、受注者の負担とする。

- (4) 修繕に必要な別表 1 に掲げる部品等は、受注者の負担とする。

1-4 関係法令等の遵守

- (1) 保守管理業務の実施に当たっては、適用を受ける関係法令等を遵守し、保守管理業務の円滑な遂行を図るものとする。
- (2) 受注者は、業務に関して取扱う個人情報については、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づき漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適正な管理のための必要な措置を講じるものとする。

2 業務の実施

2-1 業務の対象

受注者は、別表 2 に掲げる昇降機について、保守管理業務を実施するものとする。

2-2 業務条件

- (1) 保全業務、定期検査業務、修繕及びこれらに付随する業務を行う日及び時間は、発注者の通常勤務日における就業時間内とする。ただし、緊急時対応業務、監視業務及びこれらに付随する業務は常時行うものとする。
- (2) 受注者は、現場担当者が業務を実施するために使用する当該機種の保守技術資料を保有し、監督員の求めに応じ、資料等の提示と具体的な説明を行うものとする。
- (3) 受注者は、独立した品質管理部門を有し、独自の品質確保に必要な措置を行うものとする。

2-3 業務の範囲

(1) 保全業務

- イ 受注者は、別表 3 を標準とした作業項目及び作業周期で実施するほか、昇降機の稼動頻度等の稼動データを考慮した修繕計画書に基づき、計画的に実施するものとする。
- ロ 現地点検は、現場責任者と現場担当者の 2 名以上 1 組とする。
- ハ 遠隔点検の実施要領は、別表 4 によるものとする。

(2) 緊急時対応業務

受注者は、技術者の派遣及び交換用部品の調達等、24 時間出動可能な体制を確立するものとし、故障時等の緊急時には、原則として通報を受けてから 30 分以内（ただし、広域災害の場合は除く）に現地に到着させて最善の手段で対処し、可能な限り速やかに復旧措置を講じるよう努めるものとする。また、関係機関等への連絡を速やかに行うものとする。

(3) 定期検査業務

受注者は、別紙様式 1 の記載に必要な事項の検査を実施するものとする。

(4) 監視業務

受注者は、別表 5 の項目を監視するものとする。

(5) 修繕

受注者は、別表 1 を標準とした項目の修繕を行い、必要な交換用部品（当該機種製造者の規格品）、消耗品等を常に保管しておくものとする。また、これらの部品は、保管条件に適した保管場所に合理的に必要な量を保管しておくものとし、監督員は、受注者に交換用部品の在庫状況を確認するため、適宜必要な措置を取らせることができる。

(6) 昇降機修繕等工事の完了確認に対する協力

受注者は、機構が別途発注する昇降機修繕等工事の完了後の確認について、その工事の受注者（以下「工事受注者」という。）から依頼を受けた場合、これに協力するものとする。なお、確認に係る費用負担については、工事受注者の負担とする。

2-4 業務計画書等

- (1) 受注者は、保守管理業務の実施に先立ち、実施日程表（別紙様式 2）のほか、実施体制、現場責任者及び現場担当者一覧、定期検査を実施する者が有する資格等必要な事項を監督員に提出し、その承諾を受けるものとする。また、これらに変更が生じた場合は、速やかに監督員に報告するものとする。
- (2) 受注者は、現場責任者、現場担当者の教育記録、主な担当実績（担当機種、経験年数、定期検査を実施する者が有する資格証番号など）を監督員の要求に応じて提示しなければならない。
- (3) 受注者は、新たに安全な運行に係る技術情報及び安全な運行に支障が生じるおそれのある情報を得た場合は、速やかに監督員に報告するものとする。この場合、受注者及び監督員は、必要に応じてその対応について協議を行うものとする。

3 業務現場管理

3-1 現場責任者

- (1) 現場責任者は、現場担当者に現場代理人の指示事項及び作業内容等を伝え、その周知徹底を図るものとする。
- (2) 現場責任者は、昇降機の点検実務経験を 15 年以上、かつ点検対象同型機の実務経験を 5 年以上、もしくはそれに相当する知識・技能を有し、さらに現場担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。
- (3) 現場担当者が（2）の要件を満たす場合、現場責任者を兼ねることができる。

3-2 現場担当者

- (1) 現場担当者は、昇降機の点検実務経験を 10 年以上、かつ点検対象同型機の実務経験を 3 年以上、もしくはそれに相当する知識・技能を有し、さらにその作業等の内容に応じ必要な知識及び技能を有する者とする。
- (2) 法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行うものとする。

3-3 緊急体制等

緊急時の体制等以下について、書面等を監督員に提出し、承諾を受けてから業務を実施するものとする。
また、内容に変更が生じた場合は、速やかに監督員の承諾を受けるものとする。

- (1) 故障や事故、地震等の災害発生時の緊急対応時の体制表
- (2) 拠点事務所、監視センター等の所在地
- (3) 交換用部品の保管場所

3-4 居住者への周知徹底、安全対策

- (1) 保全業務、定期検査業務及び修繕の実施に当たっては、事前にその内容、注意事項、期間及び連絡先等を監督員と協議の上、掲示板等に掲示する。なお、掲示した用紙類は、当該業務が完了した後、速やかに取り外し、処分する。
- (2) 保全業務の作業等で、昇降機を運行停止する場合は、各乗場の見やすい箇所に「作業中」等の注意表示物を掲示するものとする。
- (3) 作業の必要に応じ、安全带等の着用の励行、ガードフェンスの設置などを行い、安全確保に努めるものとする。

3-5 名札・腕章の着用

保守管理業務で団地内に立ち入る者は、腕章、名札等身分を明らかにするものを着用するとともに、服装や言動及び行動に十分注意を払うものとする。

3-6 業務用車両

- (1) 団地内に業務用車両を駐車する場所及び方法については、監督員の指示による。
- (2) 受注者は、団地内を運行する業務用車両の運転者に対し、不測の事態に対処できるよう徐行運転を徹底させるものとする。

3-7 出入り禁止箇所

保守管理業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。

4 業務の報告

4-1 保全業務の報告

受注者は、当月分の保全業務を実施した結果を、別紙様式3により翌月5日までに監督員に報告するものとする。

4-2 緊急時対応等業務の報告

- (1) 受注者は、事故・故障等の処理を行った場合は、速やかに、別紙様式4により監督員に報告するものとする。
- (2) 受注者は、広域災害の発生時において、被害状況の把握に努め、その状況を速やかに監督員に報告するほか、復旧措置等の状況を監督員の求めに応じ報告するものとする。
- (3) 受注者は、事故や重大な不具合の発生時において、迅速かつ有効な再発防止対策につなげるという公益性の観点から発注者が特定行政庁に報告する上で、発注者の求めに応じて報告書の作成に協力するなど必要な協力を行うものとする。

4-3 定期検査業務の報告

受注者は、特定行政庁の定める時期に実施した定期検査の結果を、速やかに、別紙様式5により監督員に報告するものとする。

4-4 監視業務の報告

受注者は、当月分の監視業務の履行状況を、別紙様式6により翌月5日までに監督員に報告するものとする。

4-5 修繕等の報告

受注者は、2-3(5)に掲げる修理や取替、調整等を実施した場合は、その内容を別紙様式3により翌月5日までに監督員に報告するものとする。

4-6 保守管理情報の記録と管理

受注者は、次の保守管理情報の記録と管理を行うものとし、監督員の求めに応じ、これを提出するものとする。

- (1) 点検及び調整等における計測値、調整値
- (2) 判定結果及び当該判定の根拠となる値等の資料
- (3) 修繕履歴
- (4) 故障履歴及びその原因と処置内容

4-7 修繕計画書の提出

受注者は、昇降機の稼動頻度、経年劣化等を考慮した修理、取替などが必要な部位の次年度以降の修繕計画と、当該年度において実施した修繕の実績を示した修繕計画書を契約期間が満了するまでに監督員に提出し、その承諾を受けるものとする。

4－8 業務に伴う廃棄物の処理等

業務の実施に伴い発生した廃棄物の処理は、原則として受注者の負担とし、適正に処理するものとする。

4－9 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) (1) により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
- (3) 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

別添資料 4 - 2

別表 1

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（1/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
機 械 室	制御盤、受電盤	バッテリー	○	○
		リレー	○	○
		コンデンサー類	○	○
		電磁接触器接点（リード線含む）	○	○
		ヒューズ類	○	○
		半導体、プリント基板	○	○
		インバータ、コンバータ	○	○
		抵抗管	○	○
		整流器	○	○
		変圧器	○	○
		定電圧電源装置	○	○
		配線用遮断器	○	○
		その他盤構成部品	○	○
	電動機	電動機巻線絶縁処理	○	○
		各軸受ベアリング	○	○
		エンコーダ	○	○
		回転機カーボンブラシ	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	巻上機	ギヤ類	○	
		綱車	○	
		ベアリング及び軸受類	○	
		シール類	○	
		防振ゴム	○	
		その他運行機能に関する部品	○	
	階床選択機	稼動・固定接触子	○	○
		移動ケーブル	○	○
		ギア及びテープ類	○	○
		マグネットコイル	○	○
		先行モータ	○	○
		ベアリング及び軸受け類	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	電磁ブレーキ	ブレーキシュー（ライニング）	○	
		マグネットコイル	○	
		ブレーキプランジャー・コア・ガイド	○	
		軸・軸受	○	
		ブレーキスイッチ	○	
		ブレーキアーム	○	
	調速機	綱車	○	○
		ベアリング及び軸受類	○	○
		プッシュ及びスプリング類	○	○

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（2/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
機 械 室	調速機	調速機本体	○	○
		スイッチ	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	油圧機器	ポンプ		○
		バルブ		○
		電磁コイル		○
		ユニットＯリング		○
		ストレーナ		○
		パッキン		○
		高圧ゴムホース		○
		作動油冷却装置		○
		配管継ぎ手ラバーリング		○
		駆動ベルト		○
か ご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー	○	○
	停電灯装置	停電灯バッテリー	○	○
		停電灯ランプ	○	○
	操作盤	操作盤スイッチ類	○	○
		操作盤ランプ	○	○
		盤構成部品	○	○
	階床表示	階床表示ランプ	○	○
	かご戸	ドアハンガー・ローラ	○	○
		連結ロープ・チェーン	○	○
		ドアハンガーレール	○	○
		乗場戸との連結装置	○	○
		ドアシュー	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	戸閉め安全装置 （セイフティシュー）	アーム（レバー）	○	○
		ケーブル	○	○
		スイッチ	○	○
		マグネット	○	○
	光電装置	受光部・投光部	○	○
		ユニット	○	○
	照明	かご内照明ランプ	○	○
		照明器具	○	○
	かご枠	防振ゴム	○	○
	はかり装置	スイッチ	○	○
		はかり装置	○	○
かご上	戸の開閉装置	ドアモータ・整流子	○	○
		軸受（ベアリング）	○	○
		エンコーダ	○	○
		駆動ベルト・チェーン	○	○

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（3/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
かご上	戸の開閉装置	スイッチ	○	○
		歯車ユニット	○	○
	かご上機器	ガイドシュー及びガイドローラー	○	○
		位置検出・着床装置	○	○
		かご上照明ランプ	○	○
		給油器	○	○
	釣合いおもり	ガイドシュー及びガイドローラ	○	
		給油器	○	
		その他運行機能に関する部品	○	
乗場	乗場の戸	ドアハンガー	○	○
		ドアハンガーレール	○	○
		連結ロープ・チェーン	○	○
		ドアインターロックスイッチ	○	○
		ドアクローザー	○	○
		かご戸との連結装置	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ	○	○
		押ボタンランプ	○	○
	階床表示	階床表示ランプ	○	○
昇降路・ピット	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング及び軸受類	○	○
		おもり吊り車ベアリング及び軸受類	○	
		綱車	○	○
	主ロープ	主ロープ	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	調速機ロープ	調速機ロープ	○	○
	釣合いロープ、鎖	釣合いロープ（鎖）	○	
	非常止め装置	非常止め装置	○	○
		非常止め装置ロープ	○	○
	移動ケーブル	移動ケーブル	○	○
	昇降路・ピット内機器	エンコーダ	○	○
		リミットスイッチ	○	○
	調速機	軸受ベアリング	○	○
		調速機・張り車本体	○	○
		スイッチ	○	○
	テンションプーリ	軸受テンションプーリベアリング	○	○
		その他運行機能に関する部品	○	○
	プランジャー・シリンダー	グランド部ダストシール		○
		グランド部パッキン		○
		そらせ車ベアリング及び軸受類		○
		ガイドシュー		○
		給油器		○

修理・取替え対象部品等一覧表（昇降機）（4/4）

区分	修理の対象	修理・取替項目	エレベーターの仕様	
			ロープ式	油圧式
昇降路・ピット	かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ	○	○
	返し車	ベアリング及び軸受類	○	○
		綱車	○	
	緩衝器	緩衝器	○	○
付 加 装 置	地震時管制運転装置	地震感知器	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	停電時自動着床装置	バッテリー	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	火災時管制運転装置	盤函体	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	遠隔監視システム装置	盤函体	○	○
		盤構成部品	○	○
		その他遠隔監視システムに必要な部品	○	○
	自動通報装置	盤函体	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
	戸開走行保護装置	待機型ブレーキ(ロープブレーキ)	○	
		待機型ブレーキ(逆止弁)		○
		盤箱体	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
		その他戸開走行保護装置に必要な部品	○	○
	ピット冠水時管制運転装置	ピット内冠水感知センサー	○	○
		盤構成部品及び関連部品	○	○
そ の 他	その他	付属品	○	○
		消耗品	○	○
		油脂類	○	○

修理・取替え対象部品等一覧表（エスカレーター）（1/1）

区分	修理の対象	修理・取替項目
機 械 室	制御盤、受電盤	リレー
		電磁接触器接点（リード線含む）
		ヒューズ類
		半導体、プリント基板
		配線用遮断器
		その他盤構成部品
	駆動機	ベアリング及び各軸受類
		オイルシール
		その他運行機能に関する部品
	電動機	電動機巻線絶縁処理
		ベアリング及び各軸受類
		駆動ベルト
		その他運行機能に関する部品
	電磁ブレーキ	ブレーキシュー（ライニング）
		マグネットコイル
	駆動鎖装置	駆動鎖
		スプロケット
		安全スイッチ
	踏段駆動及び従動装置	ベアリング及び各軸受類
		安全スイッチ
乗 降 口	手すり	手すり
	くし	くし
	安全スイッチ	非常停止スイッチ
		手すり入り込み口スイッチ
中 間 部	踏段	ローラ
		前輪軸
		踏段鎖
	手すり駆動装置	手すり駆動装置
		駆動プーリベアリング及び各軸受類
		駆動プーリゴムリング
		スプロケット
		駆動・従動ローラ
		ゲートローラ
		ガイドローラ
	トラス内機器	各踏段レール
		スカートガード安全装置
		踏段異常検出装置
		ケーブル類
そ の 他	その他	付属品
		消耗品
		油脂類

業務対象一覧表

[illegible]

別表 3

(1) ロープ式（リレー制御） 1/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
機 械 室	室 内 環 境	1 室内の整理及び清掃	○				
		2 出入口扉及び窓の開閉状態、施錠の状態及び破損の有無の点検	○				
		3 照明設備及びコンセント設備の点検	○				
		4 天井、壁及び床面の亀裂及び雨漏りの有無の点検	○				
		5 換気設備及び室温の異常の有無の点検	○				
		6 消火器及び手巻きハンドルなど備品の異常の有無の点検	○				
	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音・過熱及び異臭の有無の点検	○				
		3 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		4 電磁接触器及び継電器の作動状態の点検及び調整	○				
		5 階床選択機の作動状態の点検及び調整	○				
		6 電磁接触器、継電器、開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整		○			
		7 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検			○		
		8 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整				○	
		9 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整				○	
		10 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整				○	
		11 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	巻 上 機	1 汚損、変形さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受け部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検				○	
		5 綱車及びそらせ車の回転状態及び軸受けの緩みの点検及び調整			○		
		6 ギヤオイルの量、劣化及び油漏れの有無の点検	○				
		7 ギヤの摩耗状態及び歯あたりの点検及び調整				○	
	電 磁 プ レ ー キ	1 電磁ブレーキの作動状態の点検及び調整	○				※ 4/4 参照
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検			○		
		3 ブレーキパッドの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整		○			
	電 動 機 類	1 汚損、変形さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受け部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 各端子接続部の締付状態の点検及び調整				○	
		5 電動機等の取付状態の点検及び調整				○	
		6 電動機部品の状態の点検及び調整			○		
		7 絶縁及び接地の状態の点検及び調整				○	
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				

(1) ロープ式（リレー制御） 2/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
機 械 室	調 速 機	1 異常音及び異常振動の有無の点検	○				
		2 汚損、さび及び変形の点検	○				
		3 軸受け部の給油状態及び過熱の有無の点検及び調整		○			
		4 可動部の動作状態及び取付部の緩みの点検及び調整			○		
		5 ロープ溝の摩耗の点検				○	
		6 過速スイッチ及びロープキャッチの作動状態の点検及び調整				○	
		7 過速スイッチ及びロープキャッチの作動速度の測定				○	
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
昇 降 路	か ご	1 運転状態、停止着床状態、戸の開閉、振動及び騒音の異常の点検及び調整	○				
		2 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○				
		3 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の作動の点検	○				
		4 押ボタンスイッチの作動及び破損の点検	○				
		5 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○			
		6 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		7 操作スイッチの摩耗の点検		○			
		8 停電灯、外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検及び調整				○	
		9 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	戸 開 閉 機 構	1 敷居溝の点検及び調整	○				
		2 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検及び調整	○				
		3 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整			○		
		4 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検			○		
		5 ゲートスイッチの作動状態の点検及び調整	○				
		6 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整			○		
		7 戸開閉装置の作動状態及び摩耗の点検及び調整	○				
		8 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整		○			
		9 連動ロープ・チェーンの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整		○			
		10 戸のインターロック機構の作動状態の点検及び調整	○				
		11 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		
		12 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○	
		13 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整			○		
		14 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整			○		
		15 戸の作動時間の測定				○	
		16 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	昇 降 路 内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検及び調整		○			
		2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○		

(1) ロープ式（リレー制御） 3/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
昇 降 路	昇 降 路 内	3 ガイドレールの変形及び損傷の点検				○	
		4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検				○	
		5 ガイドシュアの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整		○			
		6 かごガイドシュア及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○		
		7 釣合おもりガイドシュアの作動状態の点検及び調整		○			
		8 釣合おもりガイドシュアの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○	
		9 釣合おもりガイドシュア、レール等の摩耗の計測				○	
		10 そらせ車、張り車の給油状態及び各部の締付状態の点検及び調整			○		
		11 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整				○	
		12 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整				○	
		13 主ロープの張り具合の点検及び調整		○			
		14 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整		○			
		15 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検				○	
		16 各ロープの摩耗及び破断の計測				○	
		17 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ピンの状態の点検及び調整			○		
		18 非常止装置の取付状態の点検及び調整	○			○	
		19 非常止装置の作動状態の点検				○	
		20 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整				○	
		21 はかり装置の作動状態の点検及び調整				○	
		22 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整		○			
		23 非常口スイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○			
		24 昇降路周壁の亀裂等の点検				○	
		25 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	ピ ッ ト 内	1 ピット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理	○				
		2 ピット床面などからの漏水及び水溜の有無の点検	○				
		3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○			
		4 釣合おもりの底部隙間の測定				○	
		5 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
乗 場	乗 場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○				
		2 呼ボタンの作動状態及び応答ランプの状態の点検及び調整	○				
		3 三方枠、扉等意匠部分の汚損、発さび及び破損の点検	○				
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
そ の 他	自 動 通 報 装 置	1 自動通報盤及び補助盤の点検	○				
		2 自動通報装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				

(1) ロープ式（リレー制御） 4/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
そ の 他	地 震 時 管 制 運 転 装 置	1 地震感知器及び盤内機器の点検	○				
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整				○	
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整				○	
		5 かご内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検				○	
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	停 電 時 自 動 着 床 装 置	1 盤内機器の点検	○				
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○				
		3 バッテリー比重及び電圧の点検				○	
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整				○	
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	火 災 時 管 制 運 転 装 置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	防 犯 カ メ ラ 装 置	1 カメラレンズカバーの清掃		○			
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング（テープ式のみ）		○			
		3 録画状態の確認		○			
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認		○			
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検				○	
	ピ ッ ト 冠 水 時 管 制 運 転 装 置	1 ピット冠水時管制運転装置の設置状況の確認				○	
		2 ピット冠水時管制運転装置の作動に必要な点検及び確認				○	
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試験運転				○	

※電磁ブレーキの点検に際しては、作業周期に併せて、以下の項目を実施すること。

- ・ブレーキの作動の状況を確認する際には、電源のオン・オフにより異常の有無を検査すること。
- ・摩耗粉の状況を確認する際には、ダストカバーリングを全て外す等により、ブレーキの周囲全体の摩耗粉の有無を調べること。
- ・ブレーキの空隙を確認する際には、複数箇所調べること。

別表 3

(2) ロープ式（マイコン制御） 1/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
機 械 室	室 内 環 境	1 室内の整理及び清掃	○				
		2 出入口扉及び窓の開閉状態、施錠の状態及び破損の有無の点検	○				
		3 照明設備及びコンセント設備の点検	○				
		4 天井、壁及び床面の亀裂及び雨漏りの有無の点検	○				
		5 換気設備及び室温の異常の有無の点検	○				
		6 消火器及び手巻きハンドルなど備品の異常の有無の点検	○				
	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音、過熱及び異臭の有無の点検	○				
		3 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		4 電磁接触器及び継電器の作動状態の点検及び調整	○				
		5 電磁接触器、継電器、開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整			○		
		6 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検				○	
		7 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整				○	
		8 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整				○	
		9 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整				○	
		10 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	巻 上 機	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受け部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検				○	
		5 綱車及びそらせ車の回転状態及び軸受けの緩みの点検及び調整			○		
		6 ギヤオイルの量、劣化及び油漏れの有無の点検	○				
		7 ギヤの摩耗状態及び歯当たりの点検及び調整				○	
	電 磁 ブ レ ー キ	1 電磁ブレーキの作動状態の点検及び調整	○				※ 4/4 参照
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検			○		
		3 ブレーキパッドの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整			○		
	電 動 機 類	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受け部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 各端子接続部の締付状態の点検及び調整				○	
		5 巻上機、電動機等の取付状態の点検及び調整				○	
		6 電動機部品の状態の点検及び調整			○		
		7 絶縁及び接地の状態の点検及び調整				○	
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	調 速 機	1 異常音及び異常振動の有無の点検	○				

(2) ロープ式（マイコン制御） 2/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
機 械 室	調 速 機	2 汚損、さび及び変形の点検	○				
		3 軸受け部の給油状態及び過熱の有無の点検及び調整		○			
		4 可動部の動作状態及び取付部の緩みの点検及び調整			○		
		5 ロープ溝の摩耗の点検				○	
		6 過速スイッチ及びロープキャッチの作動状態の点検及び調整				○	
		7 過速スイッチ及びロープキャッチの作動速度の測定				○	
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
昇 降 路	か ご	1 運転状態、停止着床状態、戸の開閉、振動及び騒音の異常の点検及び調整	○				
		2 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○				
		3 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の作動の点検	○				
		4 押ボタンスイッチの作動及び破損の点検	○				
		5 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○			
		6 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		7 操作スイッチの摩耗の点検		○			
		8 停電灯及び外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検及び調整				○	
		9 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	戸 開 閉 機 構	1 敷居溝の点検及び調整	○				
		2 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検及び調整	○				
		3 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整			○		
		4 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検			○		
		5 ゲートスイッチの作動状態の点検及び調整	○				
		6 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整			○		
		7 戸開閉装置の作動状態及び摩耗の点検及び調整	○				
		8 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整		○			
		9 連動ロープ・チェーンの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整		○			
		10 戸のインターロック機構の作動状態の点検及び調整	○				
		11 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		
		12 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○	
		13 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整			○		
		14 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整			○		
		15 戸の作動時間の測定				○	
		16 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	昇 降 路 内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検及び調整		○			
		2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○		

(2) ロープ式（マイコン制御） 3/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
昇 降 路	昇 降 路 内	3 ガイドレールの変形及び損傷の点検				○	
		4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検				○	
		5 ガイドシュアの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整		○			
		6 かごガイドシュア及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○		
		7 釣合おもりガイドシュアの作動状態の点検及び調整		○			
		8 釣合おもりガイドシュアの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○	
		9 釣合おもりガイドシュア、レール等の摩耗の計測				○	
		10 そらせ車、張り車の給油状態及び各部の締付状態の点検及び調整			○		
		11 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整				○	
		12 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整				○	
		13 主ロープの張り具合の点検及び調整		○			
		14 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整		○			
		15 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検				○	
		16 各ロープの摩耗及び破断の計測				○	
		17 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ピンの状態の点検及び調整			○		
		18 非常止装置の取付状態の点検及び調整	○				
		19 非常止装置の作動状態の点検				○	
		20 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整				○	
		21 はかり装置の作動状態の点検及び調整				○	
		22 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整		○			
		23 非常口スイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○			
		24 昇降路周壁の亀裂等の点検				○	
		25 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
乗 場	ピ ッ ト 内	1 ピット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理	○				
		2 ピット床面などからの漏水及び水溜の有無の点検	○				
		3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○			
		4 釣合おもりの底部隙間の測定				○	
		5 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	乗 場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○				
		2 呼ボタンの作動状態及び応答ランプの状態の点検並びに調整	○				
		3 三方枠、扉等意匠部分の汚損、発さび及び破損の点検	○				
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	自 動 通 報 装 置	1 自動通報盤及び補助盤の点検	○				
		2 自動通報装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				

(2) ロープ式（マイコン制御） 4/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
そ の 他	地 震 時 管 制 運 転 装 置	1 地震感知器及び盤内機器の点検	○				
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整				○	
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整				○	
		5 かご内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検				○	
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	停 電 時 自 動 着 床 装 置	1 盤内機器の点検	○				
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○				
		3 バッテリー比重及び電圧の点検				○	
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整				○	
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	火 災 時 管 制 運 転 装 置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	防 犯 カ メ ラ 装 置	1 カメラレンズカバーの清掃		○			
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング（テープ式のみ）		○			
		3 録画状態の確認		○			
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認		○			
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検				○	
	戸 開 走 行 保 護 装 置	1 戸開走行保護装置の点検				○	
	ピ ッ ト 冠 水 時 管 制 運 転 装 置	1 ピット冠水時管制運転装置の設置状況の確認				○	
		2 ピット冠水時管制運転装置の作動に必要な点検及び確認				○	
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試験運転				○	

※電磁ブレーキの点検に際しては、作業周期に併せて、以下の項目を実施すること。

- ・ブレーキの作動の状況を確認する際には、電源のオン・オフにより異常の有無を検査すること。
- ・摩耗粉の状況を確認する際には、ダストカバーリングを全て外す等により、ブレーキの周囲全体の摩耗粉の有無を調べること。
- ・ブレーキの空隙を確認する際には、複数箇所調べること。

別表 3

(3) 油圧式 1/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
機 械 室	室 内 環 境	1 室内の整理及び清掃	○				
		2 出入口扉及び窓の開閉状態、施錠の状態及び破損の有無の点検	○				
		3 照明設備及びコンセント設備の点検	○				
		4 天井、壁及び床面の亀裂及び雨漏りの有無の点検	○				
		5 換気設備及び室温の異常の有無の点検	○				
		6 消火器など備品の異常の有無の点検	○				
	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音、過熱及び異臭の有無の点検	○				
		3 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		4 電磁接触器及び継電器の作動状態の点検及び調整	○				
		5 電磁接触器、継電器、開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整			○		
		6 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検				○	
		7 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整				○	
		8 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整				○	
		9 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整				○	
		10 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	パワーユニット、 圧 力 配 管	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 駆動ベルトの張力の点検及び調整			○		
		4 油圧タンクの内油の汚れの有無及び油温の点検	○				
		5 油圧タンク、圧力配管、高圧ゴムホースの取付状態の点検	○				
		6 安全弁、逆止弁及び手動下降弁の作動状態の点検及び調整	○				
		7 フィルターの汚れの有無	○				
		7 電磁バルブの作動状態の点検及び調整	○				
		8 冷却ファンの作動状態の点検及び調整			○		
		9 水冷クーラー用冷却水量の適否の点検	○				
		10 油圧流量コントロールモーターの作動状態の点検及び調整	○				
		11 油圧流量コントロール装置カムスイッチ接点の摩耗の点検	○				
		12 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
昇 降 路	か ご	1 運転状態、停止着床状態、戸の開閉、振動及び騒音の異常の点検及び調整	○				
		2 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○				
		3 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の作動の点検	○				
		4 押ボタンスイッチの作動及び破損の点検	○				
		5 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○			
		6 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				

(3) 油圧式 2/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
昇 降 路	か ご	7 操作スイッチの摩耗の点検		○			
		8 停電灯、外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検、調整				○	
		9 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	戸 開 閉 機 構	1 敷居溝の点検及び調整	○				
		2 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検及び調整	○				
		3 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整			○		
		4 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検			○		
		5 ゲートスイッチの作動状態の点検及び調整	○				
		6 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整			○		
		7 戸開閉装置の作動状態及び摩耗の点検及び調整	○				
		8 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整		○			
		9 連動ロープ・チェーンの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整		○			
		10 戸のインターロック機構の作動状態の点検及び調整	○				
		11 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		
		12 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○	
		13 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整			○		
		14 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整			○		
		15 戸の作動時間の測定				○	
		16 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	昇 降 路 内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検及び調整		○			
		2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○		
		3 ガイドレールの変形及び損傷の点検				○	
		4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検				○	
		5 ガイドシューの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整		○			
		6 かごガイドシュー及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○		
		7 綱車の給油状態及び各部の締付状態の点検及び調整			○		
		8 油圧シリンダー及びプランジャーの汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		9 油圧シリンダー及びプランジャーの作動状態の点検及び調整	○				
		10 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整				○	
		11 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整				○	
		12 主ロープの張り具合の点検及び調整		○			
		13 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整		○			
		14 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検				○	
		15 各ロープの摩耗及び破断の計測				○	

(3) 油圧式 3/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
昇 降 路	昇 降 路 内	16 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ビンの状態の点検及び調整			○		
		17 非常止装置の取付状態の点検及び調整	○				
		18 非常止装置の作動状態の点検				○	
		19 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整				○	
		20 はかり装置の作動状態の点検及び調整				○	
		21 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整		○			
		22 非常口スイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○			
		23 昇降路周壁の亀裂等の点検				○	
		24 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	ピ ッ ト 内	1 ピット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理	○				
		2 ビット床面などからの漏水及び水溜の有無の点検	○				
		3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○			
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
乗 場	乗 場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○				
		2 呼ボタンの作動状態及び応答ランプの状態の点検並びに調整	○				
		3 三方枠、扉等意匠部分の汚損、発さび及び破損の点検	○				
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
そ の 他	自 動 通 報 装 置	1 自動通報盤及び補助盤の点検	○				
		2 自動通報装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	地 震 時 管 制 運 転 装 置	1 地震感知器及び盤内機器の点検	○				
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整				○	
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整				○	
		5 かご内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検				○	
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	停 電 時 自 動 着 床 装 置	1 盤内機器の点検	○				
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○				
		3 バッテリー比重及び電圧の点検				○	
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整				○	
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	火 災 時 管 制 運 転 装 置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	防 犯 カ メ ラ 装 置	1 カメラレンズカバーの清掃		○			
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング(テープ式のみ)		○			

(3) 油圧式 4/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
そ の 他	防犯カメラ装置	3 録画状態の確認		○			
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認		○			
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検				○	
	戸 開 走 行 保 護 装 置	1 戸開走行保護装置の点検				○	
	ピ ッ ト 冠 水 時 管 制 運 転 装 置	1 ピット冠水時管制運転装置の設置状況の確認				○	
		2 ピット冠水時管制運転装置の作動に必要な点検及び確認				○	
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試験運転				○	

別表 3

(4) 遠隔点検 I 併用式 1/5

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）					備 考
			現地				遠隔	
			1	3	6	12	1	
機 械 室	室 内 環 境	1 室内の整理及び清掃	○					
		2 出入口扉及び窓の開閉状態、施錠の状態及び破損の有無の点検	○					
		3 照明設備及びコンセント設備の点検	○					
		4 天井、壁及び床面の亀裂及び雨漏りの有無の点検	○					
		5 換気設備及び室温の異常の有無の点検	○					
		6 消火器、手巻きハンドル等備品の異常の有無の点検	○					
	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○					
		2 異常音及び異臭の有無の点検	○					
		3 盤類の過熱の異常の有無の点検					○	
		4 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○					
		5 マイコン及びインバーターユニットの異常の有無の点検					○	
		6 制御機器の制御状態の異常の有無の点検					○	
		7 電磁接触器、継電器及び開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整			○			
		8 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検				○		
		9 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整				○		
		10 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整				○		
		11 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整				○		
		12 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
	巻 上 機	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○					
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○					
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○					
		4 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検				○		
		5 綱車、そらせ車の回転状態及び軸受けの緩みの点検及び調整			○			
		6 ギヤオイルの量、劣化及び油漏れの有無の点検	○					
		7 ギヤ類の摩耗状態及び歯当たりの点検及び調整				○		
	電 磁 プ レ ー キ	1 電磁ブレーキの作動状態の点検		○			○	※ 5/5 参照
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検			○			
		3 ブレーキパッドの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整			○			
	電 動 機 類	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○					
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○					
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○					
		4 各端子接続部の締付状態の点検及び調整				○		
		5 巻上機、電動機等の取付状態の点検及び調整				○		
		6 電動機部品の状態の点検及び調整			○			
		7 絶縁及び接地の状態の点検及び調整				○		

(4) 遠隔点検 I 併用式 2/5

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）					備 考
			現 地				遠 隔	
			1	3	6	12	1	
機 械 室	電 動 機 類	8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
	調 速 機	1 異常音及び異常振動の有無の点検	○					
		2 汚損、さび及び変形の点検	○					
		3 軸受け部の給油状態及び過熱の有無の点検及び調整		○				
		4 可動部の動作状態及び取付部の緩みの点検及び調整			○			
		5 ローブ溝の摩耗の点検				○		
		6 過速スイッチ及びローブキャッチの作動状態の点検及び調整				○		
		7 過速スイッチ及びローブキャッチの作動速度の測定				○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
	パワーユニット、 圧 力 配 管	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○					
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○					
		3 駆動ベルトの張力の点検及び調整			○			
		4 油圧タンクの内油の汚れの有無及び油温の点検	○					
		5 油圧タンク、圧力配管、高圧ゴムホースの取付状態の点検	○					
		6 安全弁、逆止弁及び手動下降弁の作動状態の点検及び調整	○					
		7 フィルターの汚れの有無	○					
		8 電磁バルブの作動状態の点検及び調整	○					
		9 冷却ファンの作動状態の点検及び調整			○			
		10 水冷クーラー用冷却水量の適否の点検	○					
		11 油圧流量コントロールモーターの作動状態の点検及び調整	○					
		12 油圧流量コントロール装置カムスイッチ接点の摩耗の点検	○					
		13 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
昇 降 路	運 行 状 態	1 振動及び騒音の異常の点検及び調整	○					
		2 走行速度等の異常の有無の点検					○	
		3 着床の異常の有無の点検					○	
	か ご 室	1 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○					
		2 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の点灯及び作動の点検	○					
		3 行き先ボタンの動作状態の点検	○				○	
		4 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○				
		5 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○					
		6 操作スイッチの摩耗の点検		○				
		7 停電灯、外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検、調整				○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
	戸 開 閉 機 構	1 敷居溝の点検及び調整	○					
		2 かご戸の開閉状態の点検					○	
		3 乗り場戸の開閉状態の点検					○	

(4) 遠隔点検 I 併用式 3/5

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）					備 考
			現地				遠隔	
			1	3	6	12	1	
昇 降 路	戸 開 閉 機 構	4 ドアスイッチの動作状態の点検					○	
		5 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検及び調整	○					
		6 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整			○			
		7 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検			○			
		8 ゲートスイッチの作動状態の点検					○	
		9 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整			○			
		10 戸開閉装置の作動状態及び摩耗の点検及び調整	○					
		11 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整		○				
		12 連動ロープ・チェーンの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整		○				
		13 戸のインターロック機構の作動状態の点検及び調整	○					
		14 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整			○			
		15 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○		
		16 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整			○			
		17 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整			○			
		18 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
昇 降 路 内	昇 降 路 内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検			○		○	
		2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○			
		3 ガイドレールの変形及び損傷の点検				○		
		4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検				○		
		5 ガイドシューの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整		○				
		6 かごガイドシュー及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○			
		7 釣合おもりガイドシューの作動状態の点検及び調整		○				
		8 釣合おもりガイドシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整				○		
		9 釣合いおもりガイドシュー、レール等の摩耗の計測				○		
		10 そらせ車及び張り車の給油状態及び各部の締付状態の点検及び調整			○			
		11 油圧シリンダー及びプランジャーの汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○					
		12 油圧シリンダー及びプランジャーの作動状態の点検及び調整	○					
		13 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整				○		
		14 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整				○		
		15 主ロープの張り具合の点検及び調整		○				
		16 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整		○				
		17 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検				○		
		18 各ロープの摩耗及び破断の計測				○		

(4) 遠隔点検Ⅰ併用式 4/5

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）					備 考
			現 地				遠 隔	
			1	3	6	12	1	
昇 降 路	昇 降 路 内	19 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ビンの状態の点検及び調整			○			
		20 非常止装置の取付状態の点検及び調整	○					
		21 非常止装置の作動状態の点検				○		
		22 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整				○		
		23 はかり装置の作動状態の点検及び調整				○		
		24 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整		○				
		25 非常ロスイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○				
		26 昇降路周壁の亀裂等の点検				○		
		27 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
	ピ ッ ト 内	1 ピット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理	○					
		2 ビット床面等からの漏水及び水溜の有無の点検	○					
		3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○				
		4 釣合おもりの底部すき間の測定				○		
		5 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
乗 場	乗 場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○					
		2 呼びボタンの作動状態の点検	○				○	
		3 三方枠、扉等意匠部品の汚損、発さび及び破損の点検	○					
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○					
そ の 他	遠 隔 装 置	1 遠隔監視盤及び補助盤の点検	○					
		2 遠隔監視システムの発信装置の作動状態の異常の有無の点検					○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○					
	地 震 時 管 制 運 転 装 置	1 地震感知器及び盤内機器の点検	○					
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○			
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整				○		
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整				○		
		5 かご内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検				○		
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○					
	停 電 時 自 動 着 床 装 置	1 盤内機器の点検	○					
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○					
		3 バッテリー比重及び電圧の点検				○		
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整				○		
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○					
	火 災 時 管 制 運 転 装 置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○			
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整				○		
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○					

(4) 遠隔点検Ⅰ併用式 5/5

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）					備 考
			現地				遠隔	
			1	3	6	12	1	
そ の 他	防犯カメラ装置	1 カメラレンズカバーの清掃		○				
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング(テープ式のみ)		○				
		3 録画状態の確認		○				
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認		○				
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検				○		
	戸 開 走 行 保 護 装 置	1 戸開走行保護装置の点検				○		
	ピ ッ ト 冠 水 時 管 制 運 転 装 置	1 ピット冠水時管制運転装置の設置状況の確認				○		
		2 ピット冠水時管制運転装置の作動に必要な点検及び確認				○		
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○					
		2 非常用電源による試運転				○		
		3 自動診断仮復旧運転機能の作動の点検及び調整				○		

※電磁ブレーキの点検に際しては、作業周期に併せて、以下の項目を実施すること。

- ・ブレーキの作動の状況を確認する際には、電源のオン・オフにより異常の有無を検査すること。
- ・摩耗粉の状況を確認する際には、ダストカバーリングを全て外す等により、ブレーキの周囲全体の摩耗粉の有無を調べること。
- ・ブレーキの空隙を確認する際には、複数箇所調べること。

別表 3

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり） 1/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
機 械 室	室 内 環 境	1 室内の整理及び清掃	○				
		2 出入口扉及び窓の開閉状態、施錠の状態及び破損の有無の点検	○				
		3 照明設備及びコンセント設備の点検	○				
		4 天井、壁及び床面の亀裂及び雨漏りの有無の点検	○				
		5 換気設備及び室温の異常の有無の点検	○				
		6 消火器、手巻きハンドル等備品の異常の有無の点検	○				
	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音及び異臭の有無の点検	○				
		3 盤類の過熱の異常の有無の点検				○	
		4 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		5 マイコン及びインバーターユニットの異常の有無の点検				○	
		6 制御機器の制御状態の異常の有無の点検				○	
		7 電磁接触器、継電器及び開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整		○			
		8 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検			○		
		9 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整			○		
		10 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整			○		
		11 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整			○		
		12 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	巻 上 機	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検			○		
		5 綱車、そらせ車の回転状態及び軸受けの緩みの点検及び調整		○			
		6 ギヤオイルの量、劣化及び油漏れの有無の点検	○				
		7 ギヤ類の摩耗状態及び歯当たりの点検及び調整			○		
	電 磁 プ レ ー キ	1 電磁ブレーキの作動状態の点検	○			○	※ 4/4 参照
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検		○			
		3 ブレーキパッドの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整		○			
	電 動 機 類	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 各端子接続部の締付状態の点検及び調整			○		
		5 電動機等の取付状態の点検及び調整			○		
		6 電動機部品の状態の点検及び調整		○			
		7 絶縁及び接地の状態の点検及び調整			○		

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり） 2/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
機 械 室	電 動 機 類	8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	調 速 機	1 異常音及び異常振動の有無の点検	○				
		2 汚損、さび及び変形の点検	○				
		3 軸受け部の給油状態及び過熱の有無の点検及び調整	○				
		4 可動部の動作状態及び取付部の緩みの点検及び調整		○			
		5 ロープ溝の摩耗の点検			○		
		6 過速スイッチ及びロープキャッチの作動状態の点検及び調整			○		
		7 過速スイッチ及びロープキャッチの作動速度の測定			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
昇 降 路	運 行 状 態	1 振動及び騒音の異常の点検及び調整	○				
		2 走行速度等の異常の有無の点検				○	
		3 着床の異常の有無の点検				○	
	か ご	1 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○				
		2 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の点検及び作動の点検	○				
		3 行き先ボタンの動作状態の点検	○			○	
		4 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○			
		5 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		6 操作スイッチの摩耗の点検	○				
		7 停電灯及び外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検及び調整			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	戸 開 閉 機 構	1 敷居溝の点検及び調整		○			
		2 かご戸の開閉状態の点検				○	
		3 乗り場戸の開閉状態の点検				○	
		4 ドアスイッチの動作状態の点検				○	
		5 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検	○			○	
		6 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整		○			
		7 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検		○			
		8 ゲートスイッチの作動状態の点検				○	
		9 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整		○			
		10 戸開閉装置の作動状態の点検	○			○	
		11 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整			○		
		12 連動ロープの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整			○		
		13 戸のインターロック機構の作動状態の点検	○			○	
		14 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整		○			
		15 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり） 3/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
昇 降 路	戸 開 閉 機 構	16 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整			○		
		17 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整			○		
		18 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	昇 降 路 内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検		○		○	
		2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○		
		3 ガイドレールの変形及び損傷の点検			○		
		4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検			○		
		5 ガイドシュアの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整			○		
		6 かごガイドシュア及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○		
		7 釣合おもりガイドシュアの作動状態の点検及び調整			○		
		8 釣合おもりガイドシュアの取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		
		9 釣合いおもりガイドシュア、レール等の摩耗の計測			○		
		10 そらせ車、張り車の給油状態及び各部の締付状態の点検、調整		○			
		11 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整			○		
		12 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整			○		
		13 主ロープの張り具合の点検及び調整			○		
		14 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整	○				
		15 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検			○		
		16 各ロープの摩耗及び破断の計測			○		
		17 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ピンの状態の点検及び調整		○			
		18 非常止装置の取付状態の点検及び調整			○		
		19 非常止装置の作動状態の点検			○		
		20 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整			○		
		21 はかり装置の作動状態の点検及び調整			○		
		22 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整			○		
		23 非常口スイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○			
		24 昇降路周壁の亀裂等の点検			○		
		25 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	ピ ッ ト 内	1 ビット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理		○			
		2 ビット床面等からの漏水及び水溜の有無の点検		○			
		3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○			
		4 釣合おもりの底部すき間の測定			○		
		5 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり） 4/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
乗 場	乗 場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○				
		2 呼びボタンの作動状態の点検	○			○	
		3 三方枠、扉等意匠部品の汚損、発さび及び破損の点検	○				
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
そ の 他	遠 隔 装 置	1 遠隔監視盤及び補助盤の点検			○		
		2 遠隔監視システムの発信装置の作動状態の異常の有無の点検				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	地 震 時 管 制 運 転 装 置	1 地震感知器及び盤内機器の点検			○		
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整			○		
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整			○		
		5 かご内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検			○		
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	停 電 時 自 動 着 床 装 置	1 盤内機器の点検			○		
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○				
		3 バッテリー比重及び電圧の点検			○		
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整			○		
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	火 災 時 管 制 運 転 装 置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整			○		
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	防犯カメラ装置	1 カメラレンズカバーの清掃	○				
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング(テープ式のみ)	○				
		3 録画状態の確認	○				
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認	○				
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検			○		
	戸 開 走 行 保 護 装 置	1 戸開走行保護装置の点検			○		
	ピ ッ ト 冠 水 時 管 制 運 転 装 置	1 ピット冠水時管制運転装置の設置状況の確認			○		
		2 ピット冠水時管制運転装置の作動に必要な点検及び確認			○		
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試運転			○		
		3 自動診断回復旧運転機能の作動の点検及び調整			○		

※電磁ブレーキの点検に際しては、作業周期に併せて、以下の項目を実施すること。

- ・ブレーキの作動の状況を確認する際には、電源のオン・オフにより異常の有無を検査すること。
- ・摩耗粉の状況を確認する際には、ダストカバーリングを全て外す等により、ブレーキの周囲全体の摩耗粉の有無を調べること。
- ・ブレーキの空隙を確認する際には、複数箇所調べること。

別表 3

(6) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 1/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
昇 降 路	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音及び異臭の有無の点検	○				
		3 盤類の過熱の異常の有無の点検				○	
		4 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		5 マイコン及びインバーターユニットの異常の有無の点検				○	
		6 制御機器の制御状態の異常の有無の点検				○	
		7 電磁接触器、継電器及び開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整		○			
		8 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検			○		
		9 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整			○		
		10 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整			○		
		11 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整			○		
		12 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	巻 上 機	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 綱車のひび割れ、ロープ溝の摩耗及びロープスリップの有無の点検			○		
		5 綱車、そらせ車の回転状態及び軸受けの緩みの点検及び調整		○			
	電 磁 プ レ ー キ	1 電磁ブレーキの作動状態の点検	○			○	※ 4/4 参照
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検		○			
		3 フレーキインソラの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整		○			
	電 動 機 類	1 汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 各端子接続部の締付状態の点検及び調整			○		
		5 電動機等の取付状態の点検及び調整			○		
		6 電動機部品の状態の点検及び調整		○			
		7 絶縁及び接地の状態の点検及び調整			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	調 速 機	1 異常音及び異常振動の有無の点検	○				
		2 汚損、さび及び変形の点検	○				
		3 軸受け部の給油状態及び過熱の有無の点検及び調整	○				
		4 可動部の動作状態及び取付部の緩みの点検及び調整		○			
		5 ロープ溝の摩耗の点検			○		
		6 過速スイッチ及びロープキャッチの作動状態の点検及び調整			○		

(6) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 2/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
昇 降 路	調 速 機	7 過速スイッチ及びロープキャッチの作動速度の測定			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	運 行 状 態	1 振動及び騒音の異常の点検及び調整	○				
		2 走行速度等の異常の有無の点検				○	
		3 着床の異常の有無の点検				○	
	か ご 室	1 汚損、変形、さび、腐食及び破損の点検	○				
		2 信号灯、表示灯、照明及び換気装置の点灯及び作動の点検	○				
		3 行き先ボタンの動作状態の点検	○			○	
		4 救出口及びトランクルーム扉の開閉、施錠及びスイッチの作動の点検及び調整		○			
		5 停電灯及び外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		6 操作スイッチの摩耗の点検	○				
		7 停電灯及び外部連絡装置の充電状態及び充電装置の点検及び調整			○		
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	戸 開 閉 機 構	1 敷居溝の点検及び調整		○			
		2 かご戸の開閉状態の点検				○	
		3 乗り場戸の開閉状態の点検				○	
		4 ドアスイッチの動作状態の点検				○	
		5 戸安全装置の作動及び異常の有無の点検及び調整	○			○	
		6 セーフティシューの給油、取付状態及び汚損の点検及び調整		○			
		7 ケーブル及びコード類の損傷の有無の点検		○			
		8 ゲートスイッチの作動状態の点検				○	
		9 ゲートスイッチの取付、締付及び接点の状態の点検及び調整		○			
		10 戸開閉装置の作動状態及び摩耗の点検及び調整	○			○	
		11 戸のレールの摩耗、さび及び給油状態の点検及び調整			○		
		12 連動ロープの張り、摩耗、破断及び取付状態の点検及び調整			○		
		13 戸のインターロック機構の作動状態の点検及び調整	○			○	
		14 戸のロック装置の取付状態及び摩耗の点検及び調整		○			
		15 ドアシューの取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		
		16 戸開閉装置の潤滑油の状態の点検及び調整			○		
		17 戸開閉装置の部品の状態の点検及び調整			○		
		18 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	昇 降 路 内	1 終点スイッチ及び行過ぎ制限スイッチの作動状態の点検		○		○	
		2 各スイッチの接点の状態及び締付部の緩みの点検及び調整			○		
		3 ガイドレールの変形及び損傷の点検			○		

(6) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 3/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現 地			遠 隔	
			3	6	12	1	
昇 降 路	昇 降 路 内	4 ガイドレールのさび及び取付状態の点検			○		
		5 ガイドシュアの作動状態及びレール給油状態の点検及び調整			○		
		6 かごガイドシュア及び付属品の汚損、変形、劣化、摩耗及び給油器の状態の点検及び調整			○		
		7 釣合おもりガイドシュアの作動状態の点検及び調整			○		
		8 釣合おもりガイドシュアの取付状態及び摩耗の点検及び調整			○		
		9 釣合おもりガイドシュア、レール等の摩耗の計測			○		
		10 張り車の給油状態及び各部の締付状態の点検及び調整		○			
		11 頂部綱車、かご綱車、釣合おもり綱車の取付状態の点検			○		
		12 制御ケーブルの作動状態の点検及び調整			○		
		13 制御ケーブルの損傷の有無及び取付状態の点検及び調整			○		
		14 主ロープの張り具合の点検及び調整			○		
		15 調速機ロープの張り具合及び張り車の回転状態の点検及び調整	○				
		16 各ロープの摩耗、破断及びさびの点検			○		
		17 各ロープの摩耗及び破断の計測			○		
		18 各ロープソケットの変形、亀裂、バビットの状態、ナットの緩み、スプリングの劣化及び割ピンの状態の点検及び調整		○			
		19 非常止装置の取付状態の点検及び調整			○		
		20 非常止装置の作動状態の点検			○		
		21 はかり装置の端子及び可動部の緩みの点検及び調整			○		
		22 はかり装置の作動状態の点検及び調整			○		
		23 非常解錠装置の作動状態の点検及び調整			○		
		24 非常口スイッチ及び非常口施錠状態の点検及び調整		○			
		25 昇降路周壁の亀裂等の点検			○		
		26 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	ピ ッ ト 内	1 ピット床面の清掃及びレール受け皿の油の処理		○			
		2 ピット床面等からの漏水及び水溜の有無の点検		○			
		3 緩衝器の取付状態及び異常の有無の点検及び調整		○			
		4 釣合おもりの底部すき間の測定			○		
		5 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
乗 場	乗 場	1 表示灯及び方向灯類の状態の点検及び調整	○				
		2 呼びボタンの作動状態の点検	○			○	
		3 三方枠、扉等意匠部品の汚損、発さび及び破損の点検	○				
		4 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
そ の 他	遠 隔 装 置	1 遠隔監視盤及び補助盤の点検			○		
		2 遠隔監視システムの発信装置の作動状態の異常の有無の点検				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				

(6) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし） 4/4

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			現地			遠隔	
			3	6	12	1	
そ の 他	地 震 時 管 制 運 転 装 置	1 地震感知器及び盤内機器の点検			○		
		2 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		3 センサー及びアンプ部の点検及び調整			○		
		4 地震時管制運転装置の作動の点検及び調整			○		
		5 かご内表示灯、ブザー、戸開閉ボタン等の点検			○		
		6 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	停 電 時 自 動 着 床 装 置	1 盤内機器の点検			○		
		2 バッテリー外観及び液面の点検	○				
		3 バッテリー比重及び電圧の点検			○		
		4 停電時自動着床装置の作動の点検及び調整			○		
		5 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	火 災 時 管 制 運 転 装 置	1 盤内リレー動作の点検及び調整			○		
		2 火災時管制運転装置の作動の点検及び調整			○		
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	防 犯 カ メ ラ 装 置	1 カメラレンズカバーの清掃	○				
		2 録画装置のテープ交換及びヘッドクリーニング（テープ式のみ）	○				
		3 録画状態の確認	○				
		4 カメラ、録画装置及びその他機器の設置状態の確認	○				
		5 昇降路ケーブル類の固定状態の点検			○		
	戸 開 走 行 保 護 装 置	1 戸開走行保護装置の点検			○		
	ピ ッ ト 冠 水 時 管 制 運 転 装 置	1 ピット冠水時管制運転装置の設置状況の確認			○		
		2 ピット冠水時管制運転装置の作動に必要な点検及び確認			○		
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試運転			○		
		3 自動診断仮復旧運転機能の作動の点検及び調整			○		

※電磁ブレーキの点検に際しては、作業周期に併せて、以下の項目を実施すること。

- ・ブレーキの作動の状況を確認する際には、電源のオン・オフにより異常の有無を検査すること。
- ・摩耗粉の状況を確認する際には、ダストカバーリングを全て外す等により、ブレーキの周囲全体の摩耗粉の有無を調べること。
- ・ブレーキの空隙を確認する際には、複数箇所調べること。

別表 3

(7) エスカレーター 1/2

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
機 械 室	室 内 環 境	1 温湿度の点検	○				
		2 漏水、汚れの有無	○				
	盤 類	1 変形、損傷、さび及び腐食の有無の点検	○				
		2 異常音・過熱及び異臭の有無の点検	○				
		3 指示計器及び表示灯類の異常の有無の点検	○				
		4 電磁接触器及び継電器の作動状態の点検及び調整	○				
		5 電磁接触器、継電器、開閉器類の接点の摩耗及び接触状態の点検及び調整	○				
		6 盤内機器及び部品の異常、摩耗及び劣化の有無の点検			○		
		7 各端子接続部及び締付部の緩みの点検及び調整				○	
		8 盤の取付状態及び防振ゴムの状態の点検及び調整				○	
		9 回路電圧、絶縁、接地及び電線類の状態の点検及び調整				○	
		10 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	駆 動 機	1 汚損、変形さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受け部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
		4 ギヤオイルの量、劣化及び油漏れの有無の点検	○				
		5 ギヤの摩耗状態及び歯あたりの点検及び調整				○	
		6 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
	電 磁 ブ レ ー キ	1 電磁ブレーキの作動状態の点検及び調整	○				
		2 電磁ブレーキの摩耗及び損傷の有無の点検			○		
		3 ブレーキパッドの摩耗、汚損及び隙間の状態の点検及び調整				○	
	電 動 機 類	1 汚損、変形さび及び油漏れの有無の点検	○				
		2 異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		3 軸受け部の過熱の有無及び給油状態の点検及び調整	○				
	駆 動 ベ ル ト ・ チ ェ ーン	1 ベルト・チェーンの張力の点検			○		
		2 ベルトの汚れ、異常の有無の点検	○				
		3 各種安全スイッチの取付状態、作動状態の点検及び調整				○	
		4 駆動鎖装置の汚損、変形、さび及び油漏れの有無の点検	○				
		5 駆動鎖装置の異常音、異臭及び異常振動の有無の点検	○				
		6 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				

(7) エスカレーター 2/2

区 分	対象項目	作 業 項 目	作業周期（月）				備 考
			1	3	6	12	
乗 降 口	乗 降 口	1 走行速度等の異常の有無の点検	○				
		2 着床の異常の有無の点検	○				
		3 くしの異常の有無及び取付状態の良否の点検	○				
		4 手すりの汚損、変形の有無の点検	○				
		5 各種スイッチ類の作動及び破損の点検			○		
		6 自動運転装置の点検	○				
		7 注意標識の汚れ、破損及び剥がれの有無の点検	○				
		8 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
中 間 部	中 間 部	1 内側板の汚損、変形等異常の有無の点検	○				
		2 踏段、踏段ライザーの変形、損傷及び欠損の有無の点検	○				
		3 踏段とスカートガードの隙間の点検				○	
		4 踏段鎖の汚損、変形、さび及び摩耗の有無の点検				○	
		5 踏段鎖の張力、作動状態及び給油状態の点検及び調整				○	
		6 異常検出装置の作動状態の点検				○	
		7 踏段レールの錆、取付状態の点検				○	
		8 手すり駆動プーリ及びローラの作動状態及び摩耗状態の点検及び調整				○	
		9 手すり駆動装置の異常、錆の有無、給油状態の点検及び調整			○		
		10 スカートガード安全装置の作動状態の点検及び調整		○			
		11 ケーブル類の損傷の有無及び取付状態の点検及び調整				○	
		12 その他運行機能に必要な作動等の点検及び調整	○				
そ の 他	自 動 通 報 装 置	1 自動通報盤及び補助盤の点検	○				
		2 自動通報装置の作動の点検及び調整				○	
		3 その他装置の作動に必要な点検及び調整	○				
	そ の 他	1 外部連絡装置の作動の点検及び調整	○				
		2 非常用電源による試験運転				○	

別表 4

(1) 遠隔点検 I 併用式

区分	対象項目	作業項目番号	遠隔点検内容	遠 隔 点 検 要 領	備 考
機械室	盤 類	3	制御盤の温度の異常の有無を点検する。	制御盤内に設置された温度センサーの温度レベルに異常が無いか確認する。	温度センサーの設定温度及び設置位置は製造者の標準仕様とする。
		5, 6	制御状態の異常の有無を点検する。	マイコンの動作状態及び主回路等の接触器が ON 又は OFF 指令後、正常に作動しているか確認する。	マイコン回路等のセルフチェック機構を利用する。
	電磁ブレーキ	1	電磁ブレーキ動作状態の異常の有無を点検する。	走行指令後、正常にブレーキが解放するか、又はかごが走行するか確認する。 停止指令後、一定時間内にブレーキが締結するか、又はかごが停止するか確認する。	モーターの回転パルス、ブレーキ制御リレーの信号等を遠隔確認する。
昇降路	運 行 状 態	2	走行速度に異常が無いか点検する。	走行指令に対し、かご速度に異常が無いか確認する。	
		3	かごの着床状態を点検する。	かごの着床状態が設定範囲を超えていないか確認する。	
	か ご	3	行き先ボタンの動作状態を点検する。	行き先ボタンが連続して押されていないか(復帰しない状態でないか) 確認する。	
	戸開閉機構	2	かご戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		3	各階乗場戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		4	各階ドアスイッチの動作状態を点検する。	ドアスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にドアスイッチが ON しているか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		8	ゲートスイッチの作動状態を点検する。	ゲートスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にゲートスイッチが ON しているか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
	昇 降 路 内	1	安全スイッチの動作状態を点検する。	運転中に終点スイッチ又は行過ぎ制限スイッチが異常動作していないか確認する。	
乗場	乗 場	2	呼びボタンの動作状態を点検する。	呼びボタンが連続して押されていないか(復帰しない状態でないか) 確認する。	
その他	遠 隔 装 置	2	遠隔監視システムの発信装置を点検する。	遠隔制御システムの発信装置に異常が無いか確認する。	

(2) 遠隔点検Ⅱ併用式

区分	対象項目	作業項目番号	遠隔点検内容	遠 隔 点 検 要 領	備 考
機械室又は昇降路	盤 類	3	制御盤の温度の異常の有無を点検する。	制御盤内に設置された温度センサーの温度レベルに異常が無いか確認する。	温度センサーの設定温度及び設置位置は製造者の標準仕様とする。
		5, 6	制御状態の異常の有無を点検する。	マイコンの動作状態及び主回路等の接触器が ON 又は OFF 指令後、正常に作動しているか確認する。	マイコン回路等のセルフチェック機構を利用する。
	電磁ブレーキ	1	電磁ブレーキ動作状態の異常の有無を点検する。	走行指令後、正常にブレーキが解放するか、又はかごが走行するか確認する。 停止指令後、一定時間内にブレーキが締結するか、又はかごが停止するか確認する。	モーターの回転パルス、ブレーキ制御リレーの信号等を遠隔確認する。
昇降路	運 行 状 態	2	走行速度に異常が無いか点検する。	走行指令に対し、かご速度に異常が無いか確認する。	
		3	かごの着床状態を点検する。	かごの着床状態が設定範囲を超えていないか確認する。	
	か ご 室	3	行き先ボタンの動作状態を点検する。	行き先ボタンが連続して押されていないか(復帰しない状態でないか) 確認する。	
	戸開閉機構	2, 10	かご戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		3	各階乗場戸の開閉状態を点検する。	戸開閉指令からドアが開ききるまで、又は閉まりきるまでの時間が設定時間を超えていないか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		4	各階ドアスイッチの動作状態を点検する。	ドアスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にドアスイッチが ON しているか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		5	セフティーシュアの動作状態の異常の有無を点検する。	セフティーシュアが作動している状態が継続していること又は作動しないで反転したことを確認する。	
		8	ゲートスイッチの作動状態を点検する。	ゲートスイッチと戸閉終端スイッチの信号が一致しているか、又は戸閉指令から設定時間内にゲートスイッチが ON しているか確認する。	設定時間は、製造者の標準仕様による。
		13	インターロック機構の作動の良否を点検する。	ドアスイッチとゲートスイッチの信号が一致しない場合、又は戸開閉指令が設定時間内にドアスイッチが ON しているか確認する。	インターロック機構の作動の良否
	昇 降 路 内	1	安全スイッチの動作状態を点検する。	運転中に終点スイッチ又は行過ぎ制限スイッチが異常動作していないか確認する。	
乗場	乗 場	2	呼びボタンの動作状態を点検する。	呼びボタンが連続して押されていないか(復帰しない状態でないか) 確認する。	
その他	遠 隔 装 置	2	遠隔監視システムの発信装置を点検する。	遠隔制御システムの発信装置に異常が無いか確認する。	

別表 5（監視業務）

監視項目	監視内容	備考
直接通話	閉じ込め検出時に、かご内のインターホンボタン又は非常ボタンを押すことにより、監視センターと通話が可能となる状態	
閉じ込め	昇降機が階間停止又は着床状態でも、戸開きせず乗客がかご内に閉じ込められた状態、又は停電時かご内のインターホンボタン若しくは非常ボタンを押した状態	
起動不能	昇降機は運転可能な状態にあるが、正常な運転を 10 分間程度経過しても行わない状態	
安全装置動作	安全装置などの動作により、一定時間昇降機が起動できない状態	

別紙様式 1（建築基準法 12 条関係）

----- 特定行政庁の指定する -----

定期検査報告書

定期検査報告概要書

定期検査結果表

関係写真等

別紙様式 2

升降機保守管理業務實施日程表

独立行政法人都市再生機構

年 月 日

殿

保守管理業務受注者

住所

氏名

業務の名称

契約年月日 年 月 日

履 行 期 間 年 月 日 から 年 月 日まで

[illegible]

(注) 1 日程は、棒線で記入し、日付を明示する。

2 定期検査については、特記する。

昇降機保全業務報告書（ 月分）

獨立行政法人都市再生機構

殿

別紙のとおり 月分の保全業務を完了しましたので、
報告します。

年 月 日
保守管理業務受注者

氏名

印

別紙 昇降機保全業務報告書

団地 枚

団地 枚

団地 枚

団地 枚

団地 枚

別紙様式3
(1) ロープ式（リレー制御・マイコン制御）

昇降機保全業務報告書（ 月）										受注者名											
										管理番号											
団地名										現場責任者											
点検年月日		年 月 日								現場担当者											
場所等		項目			号機番号						場所等		項目			号機番号					
機械室	1. 実環境	1. 室内整理、清掃の実施							昇降路	8. 戸開閉機構	1. 敷居溝の状態										
		2. 出入口扉・天井・壁・床の状態									2. 戸安全装置の作動状態										
		3. 照明、コンセント・換気設備・室温の状態									3. セーフティシュ어의状態・給油等										
		4. 消火器・手巻きハンドル・備品等									4. ケーブル・コード類の損傷等										
											5. ゲート・ドアスイッチの状態										
											6. かご戸・乗場戸開閉状態										
											7. 戸開閉装置の作動状態・摩耗等										
											8. 戸のレールの損耗・錆・給油等										
											9. 連動チェーン又はロープの状態										
											10. 戸のインターロック機構の状態										
											11. ドアシュ어의取付状態、摩耗										
	2. 盤類	1. 変形・損傷・錆・腐食等							12. 戸開閉装置の給油等												
		2. 異常音・過熱・異臭等							13. 戸開閉装置動作時間の測定												
		3. 計器・表示灯類の状態							14. その他の運行機能の作動状態												
		4. 接触器・継電器・開閉器類の状態																			
		5. 階床選択機の作動状態																			
		6. 機器部品類の摩耗・劣化																			
		7. 各端子接続部分の状態																			
		8. 盤の取付状態																			
		9. 電圧・絶縁・接地等																			
		10. その他制御機器類																			
	3. 巻上機	1. 汚損・変形・油漏れ等							9. 昇降路内	1. 終点スイッチ等の状態											
		2. 異常音・異臭・異常振動等								2. 各スイッチの接点状態等											
		3. 軸受け部の状態・給油等								3. ガイドレールの錆・取付状態											
4. 綱車（巻胴）溝変形・摩耗等							4. ガイドシュ어의損耗・劣化・給油等														
5. 綱車・そらせ車の回転状態等							5. 釣合おもりガイドシュ어의状態														
6. ギヤオイルの量・劣化等							6. そらせ車・張り車の給油等														
7. ギヤ類の摩耗・歯当たり							7. 制御ケーブル等の作動状態														
4. ブレーキ	1. 電磁ブレーキ作動状態							10. ビット内		8. 主ロープ・調速機ロープ等の状態											
	2. 電磁ブレーキの摩耗等									9. 非常止装置・はかり装置の状態											
	3. ブレーキライニング摩耗等									10. 非常解錠装置・非常ロスタイ等の状態											
5. 電動機	1. 汚損・変形・油漏れ等									11. 昇降路壁の亀裂等の確認											
	2. 異常音・異臭・異常振動等									12. その他の運行機能の作動状態											
	3. 軸受け部の状態・給油等																				
	4. 各端子接続部分の状態								1. 床面清掃・油処理等の実施・漏水の有無等												
	5. 機器取付状態								2. 緩衝器の状態												
6. 調速機	6. 電動機部品の状態								3. 釣合おもりの底部の隙間の測定												
	7. 絶縁・接地等								4. その他の運行機能の作動状態												
	8. その他の運行機能の作動状態																				
昇降路	7. かご	1. 異常音・振動・汚損・錆・変形等							非常用専用	11. 乗場	1. 表示灯・押しボタン等の状態										
		2. 軸受け部の状態・給油等									2. 三方枠・扉等の汚損・破損・発錆等										
		3. 可動部の動作・取付の状態									3. その他の運行機能の作動状態										
		4. ロープ溝の変形・摩耗等																			
		5. 過速スイッチ等作動状態・速度の測定								1. かご呼び戻し装置の状態											
		6. その他の運行機能の作動状態								2. 非常運転（一次・二次）の作動状態											
	その他	1. 運転・停止着床状態・振動・騒音等							13. その他	3. 非常標識及び表示灯の状態											
		2. 汚損・変形・錆・腐食・破損等								4. 予備電源の状態											
		3. 各表示灯・照明・換気等								1. 自動通報装置											
		4. 押しボタンの状態								2. 地震時管制運転装置											
		5. 救出口・トランクルームの状態								3. 停電時自動着床装置											
		6. 停電灯・外部連絡装置の状態								4. 火災時管制運転装置											
		7. 操作スイッチの状態								5. 防犯カメラ装置											
		8. その他の運行機能の作動状態								6. 非常用電源による運転											
										7. 戸開走行保護装置											
										8. ビット冠水時管制運転装置											
							9. その他の運行機能・運転状態														
(備考欄) ※調整、修理、取替等を実施した場合は、号機ごとにその詳細を記入する。																					

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「/」を記入する。例)部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「E」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

別紙様式3
(2) 油圧式

昇降機保全業務報告書 (月)										受 注 者 名															
管 理 番 号																									
団 地 名										現 場 責 任 者															
点 検 年 月 日										年 月 日		現 場 担 当 者													
場所等		項 目		号機番号								場所等		項 目		号機番号									
機 械 室	1. 室内環境	1. 室内整理、清掃の実施								昇 降 路	5. 戸開閉機構	9. 連動チェーン又はロープの状態													
		2. 出入口扉・天井・壁・床の状態											10. 戸のインターロック機構の状態												
		3. 照明、コンセント・換気設備・室温の状態											11. ドアシュアの取付状態、摩耗												
		4. 消火器・備品等											12. 戸開閉装置の給油等												
		1. 変形・損傷・錆・腐食等											13. 戸開閉装置動作時間の測定												
		2. 異常音・過熱・異臭等											14. その他の運行機能の作動状態												
		3. 計器・表示灯類の状態											6. 昇降路内	1. 終点スイッチ等の状態											
		4. 接触器・継電器・開閉器類の状態												2. 各スイッチの接点状態等											
		5. 機器部品類の摩耗・劣化等												3. ガイドレールの錆・取付状態											
		6. 各端子接続部分の状態												4. ガイドシュアの損耗・劣化・給油等											
	7. 盤の取付状態									5. 釣合おもりガイドシュアの状態															
	8. 電圧・絶縁・接地等									6. 綱車の給油等															
	9. その他制御機器類の状態									7. 綱車・そらせ車の回転状態等															
	10. その他の運行機能の作動状態									8. シリンダーの汚損・変形・錆・油漏れ等															
	1. 汚損・変形・油漏れ等									9. シリンダーの作動状態															
	2. 異常音・異臭・異常振動等									10. ブラジヤーの汚損・変形・錆・油漏れ等															
	3. 油タンク・油温の状態									11. ブラジヤーの作動状態															
	4. 圧力配管・高圧ゴムホースの状態									12. ブラジヤーストップバーの状態															
	5. 安全弁・逆止弁等の作動状態									13. 頂部安全距離用リミットスイッチの状態															
	6. フィルターの汚損									14. 空転防止装置の状態															
7. 圧力計の状態									15. 制御ケーブル等の作動状態																
8. ポンプの作動状態									16. 主ロープ・調速機ロープ等の状態																
9. その他の運行機能の作動状態									17. 非常止装置・はかり装置の状態																
									18. 非常解錠装置・非常ロスタイム等の状態																
									19. 昇降路壁の亀裂等の確認																
									20. その他の運行機能の作動状態																
昇 降 路	4. かご	1. 運転・停止・着床・振動・騒音等								乗 場	8. 乗場	1. 表示灯・押しボタン等の状態													
		2. 汚損・変形・錆・腐食・破損等											2. 三方枠・扉等の汚損・破損・発錆等												
		3. 各表示灯・照明・換気等											3. その他の運行機能の作動状態												
		4. 押しボタンの状態																							
		5. 救出口・トランクルームの状態																							
		6. 停電灯・外部連絡装置の状態																							
		7. 操作スイッチの状態																							
		8. その他の運行機能の作動状態																							
	5. 戸開閉機構	1. 敷居溝の状態								そ の 他	9. その他	1. 自動通報装置													
		2. 戸安全装置の作動状態											2. 地震時管制運転装置												
		3. セーフティシュアの状態・給油等											3. 停電時自動着床装置												
		4. ケーブル・コード類の損傷等											4. 火災時管制運転装置												
		5. ゲート・ドアスイッチの状態											5. 防犯カメラ装置												
		6. かご戸・乗場戸開閉状態											6. 非常用電源による運転												
		7. 戸開閉装置の作動状態・摩耗等											7. 戸開走行保護装置												
		8. 戸のレールの損耗・錆・給油等											8. ビット冠水時管制運転装置												
													9. その他の運行機能・運転状態												

(備考欄) ※調整、修理、取替等を実施した場合は、号機ごとにその内容を記入する。

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「／」を記入する。例) 部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「E」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

別紙様式3
(3) 遠隔点検 I 併用式

昇降機保全業務報告書（ 月）										受 注 者 名														
										管 理 番 号														
団 地 名										現 場 責 任 者														
点 検 年 月 日		年 月 日								現 場 担 当 者														
場所等		項 目		号機番号						場所等		項 目		号機番号										
機械室	1. 劣環境	1. 室内整理、清掃の実施						昇降路	9. かご	3. 押しボタンの状態(遠隔+実施)														
		2. 出入口扉・天井・壁・床の状態								4. 救出口・トランクルームの状態														
		3. 照明、コンセント・換気設備・室温の状態								5. 停電灯・外部連絡装置の状態														
		4. 消火器・手巻きハンドル・備品等								6. 操作スイッチ等の状態														
	2. 盤類	1. 変形・損傷・錆・腐食等						10. 戸開閉機構	1. 敷居溝の状態															
		2. 異常音・過熱・異臭等							2. 戸安全装置の作動状態															
		3. 制御盤の温度の異常の有無 (遠隔)							3. セーフティシューの状態・給油等															
		4. 計器・表示灯類の状態							4. ケーブル・コード類の損傷等															
		5. マイク及び制御状態の異常の有無 (遠隔)							5. ゲート・ドアスイッチの状態 (遠隔+実施)															
		6. 接触器・継電器・開閉器類の状態							6. かご戸・乗場戸開閉状態 (遠隔)															
		7. 階床選択機の作動状態							7. 戸開閉装置の作動状態・摩耗等															
		8. 機器部品類の摩耗・劣化等							8. 戸のレールの損耗・錆・給油等															
		9. 各端子接続部分の状態							9. 連動チェーン又はロープの状態															
		10. 盤の取付状態							10. 戸のインターロック機構の状態															
		11. 電圧・絶縁・接地等							11. ドアシューの取付状態・摩耗															
		12. その他制御機器類の状態							12. 戸開閉装置の潤滑油・部品等															
		13. その他の運行機能の作動状態							13. 戸開閉装置動作時間の測定															
	3. 巻上機	1. 汚損・変形・油漏れ等						11. 昇降路内	1. 終点スイッチ等の状態(遠隔+実施)															
		2. 異常音・異臭・異常振動等							2. 各スイッチの接点状態等															
		3. 軸受け部の状態・給油等							3. ガイドレールの錆・取付状態															
		4. 綱車 (巻胴) 溝変形・摩耗等							4. ガイドシューの損耗・劣化・給油等															
		5. 綱車・そらせ車の回転状態等							5. 釣合おもりガイドシューの状態															
		6. ギヤオイルの量・劣化等							6. そらせ車・張り車の給油等															
		7. ギヤ類の摩耗・歯当たり等							7. シンガラの汚損・変形・錆・油漏れ等															
4. 巻上機	1. 電磁ブレーキ作動状態(遠隔+実施)						12. ビット内	8. ブラジヤの汚損・変形・錆・油漏れ等																
	2. 電磁ブレーキの摩耗等							9. シンガラ・ブラジヤの作動状態																
	3. ブレーキライニング摩耗等							10. ブラジヤーストップマーの状態																
5. 電動機	1. 汚損・変形・油漏れ等						13. 乗場	11. 制御ケーブル等の作動状態																
	2. 異常音・異臭・異常振動等							12. 主ロープ・調速機ロープ等の状態																
	3. 軸受け部の状態・給油等							13. 非常止装置・はかり装置の状態																
	4. 各端子接続部分の状態							14. 非常解錠装置・非常口スイッチ等の状態																
	5. 機器取付状態							15. 昇降路壁の亀裂等の確認																
	6. 電動機部品の状態							16. その他の運行機能の作動状態																
	7. 絶縁・接地等																							
	8. その他の運行機能の作動状態																							
6. 調速機	1. 異常音・振動・汚損・錆・変形等						乗場	1. 床面清掃・油処理等の実施・漏水の有無等																
	2. 軸受け部の状態・給油等							2. 緩衝器の状態																
	3. 可動部の動作・取付の状態							3. 釣合おもりの底部の隙間の測定																
	4. ロープ溝の変形・摩耗等							4. その他の運行機能の作動状態																
	5. 過速スイッチ等作動状態・速度の測定																							
	6. その他の運行機能の作動状態																							
昇降路	7. パワーユニット、圧力配管	1. 汚損・変形・油漏れ等						非常用専用	14. 非常用	1. 押しボタンの状態(遠隔+実施)														
		2. 異常音・異臭・異常振動等								2. 表示灯の状態														
		3. 油タンク・油温の状態								3. 三方枠・扉等の汚損・破損・発錆等														
		4. 圧力配管・高圧ゴムホースの状態								4. その他の運行機能の作動状態														
		5. 安全弁・逆止弁等の作動状態								1. かご呼び戻し装置の状態														
		6. フィルターの汚損等								2. 非常運転 (一次・二次) の作動状態														
		7. 圧力計の状態								3. 非常標識及び表示灯の状態														
		8. ポンプの作動状態								4. 予備電源の状態														
		9. その他の運行機能の作動状態								15. その他		1. 自動通報装置												
8. 運行状態	1. 振動・騒音等						その他	15. その他	2. 地震時管制運転装置															
	2. 走行速度 (遠隔)								3. 停電時自動着床装置															
	3. 停止着床状態 (遠隔)								4. 火災時管制運転装置															
9. かい	1. 汚損・変形・錆・腐食・破損等						その他	15. その他	5. 防犯カメラ装置															
	2. 各表示灯・照明・換気等								6. 遠隔監視システム(遠隔+実施)															
									7. 非常用電源による運転															
									8. 戸開走行保護装置															

(備考欄) ※調整、修理、取替等を実施した場合は、号機ごとにその詳細を記入する。

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「/」を記入する。例) 部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「ⓐ」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

別紙様式3
(4) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり）

昇降機保全業務報告書（ 月）										受 注 者 名														
										管 理 番 号														
団 地 名										現 場 責 任 者														
点 検 年 月 日		年 月 日								現 場 担 当 者														
場所等		項 目		号機番号						場所等		項 目		号機番号										
機 械 室	1.室内環境	1. 室内整理、清掃の実施						昇 降 路	8.その他	6. 操作スイッチの状態														
		2. 出入口扉・天井・壁・床の状態										7. その他の運行機能の作動状態												
		3. 照明、コンセント・換気設備・室温の状態										1. 敷居溝の状態												
		4. 消火器・手巻きハンドル・備品等										2. 戸安全装置の作動状態(遠隔+実施)												
	2.盤類	1. 変形・損傷・錆・腐食等									9.戸開閉機構	3. セーフティシューの状態・給油等												
		2. 異常音・過熱・異臭等										4. ケーブル・コード類の損傷等												
		3. 制御盤の温度の異常の有無（遠隔）										5. ゲート・ドアスイッチの状態（遠隔+実施）												
		4. 計器・表示灯類の状態										6. かご戸・乗場戸開閉状態（遠隔）												
		5. マイコン及び制御状態の異常の有無(遠隔)										7. 戸開閉装置の作動状態(遠隔+実施)												
		6. 接触器・継電器・開閉器類の状態										8. 戸のレールの損耗・錆・給油等												
		7. 階床選択機の作動状態										9. 連動チェーン又はロープの状態												
		8. 機器部品類の摩耗・劣化等										10. 戸のインターロック機構(遠隔+実施)の状態												
		9. 各端子接続部分の状態										11. ドアシューの取付状態、摩耗等												
		10. 盤の取付状態										12. 戸開閉装置の潤滑油・部品等												
		11. 電圧・絶縁・接地等										13. 戸開閉装置動作時間の測定												
		12. その他制御機器類										14. その他の運行機能の作動状態												
		13. その他の運行機能の作動状態											10.昇降路内	1. 終点スイッチ等の状態(遠隔+実施)										
	3.巻上機	1. 汚損・変形・油漏れ等									2. 各スイッチの接点状態等													
		2. 異常音・異臭・異常振動等									3. ガイドレールの錆・取付状態													
		3. 軸受け部の状態・給油等									4. ガイドシューの損耗・劣化・給油等													
		4. 綱車（巻胴）溝変形・摩耗等									5. 釣合おもりガイドシューの状態													
		5. 綱車・そらせ車の回転状態等									6. そらせ車・張り車の給油等													
		6. ギヤオイルの量・劣化等									7. 制御ケーブル等の作動状態													
		7. ギヤ類の摩耗・歯当たり									8. 主ロープ・調速機ロープ等の状態													
4.ブレーキ	1. 電磁ブレーキ作動状態(遠隔+実施)								9. 非常止装置・はかり装置の状態															
	2. 電磁ブレーキの摩耗等								10. 非常解錠装置・非常ロックス等の状態															
	3. ブレーキライニング摩耗等								11. 昇降路壁の亀裂等の確認															
5.電動機	1. 汚損・変形・油漏れ等								11.ピット内	12. その他の運行機能の作動状態														
	2. 異常音・異臭・異常振動等									1. 床面清掃・油処理等の実施・漏水の有無等														
	3. 軸受け部の過熱・給油									2. 緩衝器の状態														
	4. 各端子接続部分の状態									3. 釣合おもりの底部の隙間の測定														
	5. 機器取付状態									4. その他の運行機能の作動状態														
	6. 電動機部品の状態										1. 押しボタンの状態(遠隔+実施)													
	7. 絶縁・接地等										2. 表示灯の状態													
	8. その他の運行機能の作動状態										3. 三方枠・扉等の汚損・破損・発錆等													
6.調速機	1. 異常音・振動・汚損・錆・変形等							乗 場	12.乗場	4. その他の運行機能の作動状態														
	2. 軸受け部の状態・給油等										1. かご呼び戻し装置の状態													
	3. 可動部の動作・取付の状態										2. 非常運転（一次・二次）の作動状態													
	4. ロープ溝の摩耗										3. 非常標識及び表示灯の状態													
	5. 過速スイッチ等作動状態・速度の測定										4. 予備電源の状態													
	6. その他の運行機能の作動状態											13.非常用	1. 自動通報装置											
昇 降 路	7.運行状態	1. 振動・騒音等						そ の 他	14.その他	2. 地震時管制運転装置														
		2. 走行速度（遠隔）								3. 停電時自動着床装置														
		3. 停止着床状態（遠隔）								4. 火災時管制運転装置														
	8.かご	1. 汚損・変形・錆・腐食・破損等								5. 防犯カメラ装置														
		2. 各表示灯・照明・換気等								6. 遠隔監視システム(遠隔+実施)														
		3. 押しボタンの状態(遠隔+実施)								7. 非常用電源による運転														
		4. 救出口・トラングルームの状態								8. 戸開走行保護装置														
		5. 停電灯・外部連絡装置の状態								9. 自動診断回復旧運転機能の作動状態														
										10. ピット冠水時管制運転装置														
										11. その他の運行機能・運転状態														
(備考欄) ※調整、修理、取替等を実施した場合は、号機ごとにその詳細を記載する。																								

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「/」を記入する。例)部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「E」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

(5) 遠隔点検Ⅱ併用式（機械室なし）

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「/」を記入する。例)部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「E」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

別紙様式3
(6) エスカレーター

昇降機保全業務報告書 (月)										受 注 者 名															
										管 理 番 号															
団 地 名										現 場 責 任 者															
点 検 年 月 日		年 月 日								現 場 担 当 者															
場所等		項 目		号機番号						場所等		項 目		号機番号											
機 械 室	1. 案内環境	1. 清掃の実施								乗 降 口	7. 乗降口	1. 走行速度等の異常の有無													
		2. 温湿度の状態										2. 床板の異常の有無													
												3. くしの異常の有無及び取付状態													
												4. くしと踏段のかみ合いの状態													
												5. 手すりの汚損・変形の有無													
												6. 手すりの作動状態													
												7. 各種スイッチ類の作動状態													
												8. 非常停止スイッチの作動状態													
												9. 自動運転装置の作動状態													
	2. 盤類	1. 変形・損傷・錆・腐食等									10. 注意標識の汚損・破損等の状態														
		2. 異常音・過熱・異臭等									11. その他の運行機能の作動状態														
		3. 計器・表示灯類の状態																							
		4. 接触器・継電器・開閉器類の状態																							
		5. 機器部品類の摩耗・劣化																							
		6. 各端子接続部分の状態																							
		7. 盤の取付状態																							
		8. 電圧・絶縁・接地等																							
		9. その他の運行機能の作動状態																							
	3. 駆動機	1. 汚損・変形・油漏れ等									中 間 部	8. 中間部	1. 内側板の汚損・変形等												
		2. 異常音・異臭・異常振動等								2. 踏段・踏段ライザーの損傷等															
		3. 軸受け部の過熱・給油等								3. 踏段とスカートガードの隙間の状態															
		4. ギヤオイルの量・劣化等								4. 踏段鎖の汚損・変形・錆・摩耗等															
		5. ギヤ類の摩耗・歯当たりの状態								5. 踏段鎖の張力・作動状態・給油状態															
		6. その他の運行機能の作動状態								6. 異常検出装置の作動状態															
								7. 踏段レールの錆、取付状態																	
4. 電 磁 プ レ ー キ	1. 電磁ブレーキ作動状態									8. 手すり駆動プーリ・ローラの状態															
	2. 電磁ブレーキの摩耗等									9. 手すり駆動装置の錆・給油状態															
	3. ブレーキライニング摩耗等									10. スカートガード安全装置の作動状態															
5. 電 動 機	1. 汚損・変形・錆・油漏れ等									そ の 他	9. その他	1. 自動通報装置													
	2. 異常音・異臭・異常振動等								2. その他の運行機能・運転状態																
	3. 軸受け部の加熱・給油状態																								
6. 駆動ベルト・チェーン	1. ベルト・チェーンの張力																								
	2. ベルトの汚れ、異常の有無																								
	3. 各種安全スイッチの状態																								
	4. 駆動鎖装置の汚損・変形・錆・油漏れ																								
	5. 駆動鎖装置の異常音・異種・振動																								
	6. その他の運行機能の作動状態																								

(備考欄) ※調整、修理、取替等を実施した場合は、号機ごとにその詳細を記載する。

点検の結果、指摘なしの場合は(○)印、要重点点検の場合は(△)、要是正の場合は(×)印を記入し、さらに調整、修理、取替を実施した場合は、記号の中にそれぞれ「A」、「R」、「E」を記入し、その詳細を備考欄に記載する。また、該当しない項目には「／」を記入する。 例)部品取替を実施し、その結果指摘なしの場合「E」

なお、定期検査業務で要是正又は要重点点検と判定された項目について、その経過等を備考欄に記入すること。

別紙様式 4

事 故 等 報 告 書										
年 月 日										
独立行政法人都市再生機構										
保守管理業務受注者										
殿										
氏名										
連絡先										
事故等の件名										
昇降機等の概要		団地名・号棟		団地 号棟		号機番号		号機		
		所在地								
		定期検査		前回 年 月 日		定期点検		前回 年 月 日		
事故等の状況及び応急措置等	事故等発生日時		年 月 日 () 時 分				事故等処置者			
	通報受付日時		年 月 日 () 時 分				通報者			
	事故等関係者 (住所・氏名・年齢等)		人 { 大人 人 } 氏名 人 { 小人 人 } 年齢・性別							
	事故等の状況 (人身事故、損傷の有無及び状況、応急措置等)									
	事故等の原因									
	事故防止策									
	到着時間		時 分		救出時間		時 分			
	復旧(見込)時間		月 日 時 分		停止時間		時間 分			
	(備考)									

(注意)個人情報が含まれるため、取扱いには十分注意すること。

別紙様式 5

昇降機定期検査業務報告書
(年度)

独立行政法人都市再生機構

殿

別紙のとおり令和 年度の定期検査業務を完了しましたので、
報告します。

年 月 日
保守管理業務受注者

氏名

印

別紙

定期検査報告書 (正・副)

定期検査報告概要書 (〃)

定期検査結果表 (〃)

関係写真等 (〃)

※様式は特定行政庁の指定するものとする。

参考様式

修繕計画書（昇降機）（1/2）（ 年度）

支社	センター	団地名	号棟	号機	区分	修理の対象	修理・取替項目	取替周期	過去の修繕実績	修繕計画	備考
					機械室	制御盤、受電盤					
						電動機					
						巻上機					
						階床選択機					
						電磁ブレーキ					
						調速機					
						油圧機器					
					かご	外部への連絡装置					
						停電灯装置					
						操作盤					
						階床表示					
						かご戸					
						戸閉め安全装置					
						（セイフティシュー）					
						光電装置					
						照明					
						かご枠					
						はかり装置					

修繕計画書（昇降機）（2/2）

（ 年度）

支社	センター	団地名	号棟	号機	区分	修理の対象	修理・取替項目	取替周期	過去の修繕実績	修繕計画	備考
					かご上	戸の開閉装置					
						かご上機器					
						釣合いおもり					
					乗場	乗場の戸					
						乗場ボタン					
						階床表示					
					昇降路・ピット	かご・おもり吊り車					
						主ロープ					
						調速機ロープ					
						釣合いロープ、鎖					
						非常止め装置					
						移動ケーブル					
						昇降路・ピット内機器					
						調速機					
						テンションプーリ					
						ブランジャー・シリンダー					
						かご下機器					
						返し車					
						緩衝器					
					その他	地震時管制運転装置					
						停電時自動着床装置					
						火災時管制運転装置					
						遠隔監視システム装置					
						自動通報装置					
						ピット冠水時管制運転装置					
						その他					

参考様式

修繕計画書（エスカレーター）（1/1）

(年度)

[illegible]

確 認 書

独立行政法人都市再生機構（以下「発注者」という。）と株式会社〇〇〇〇（以下「受注者」という。）は、下記 1 の工事（以下「工事」という。）の契約に当たり、次のとおり確認書を締結する。

第 1 確認内容

発注者は、工事の契約に当たり、受注者が低入札価格調査において履行が可能な理由として示した事項について、下記 2 の「低入札価格調査による確認事項」（以下「確認事項」という。）のとおりに発注者及び受注者が確認する。

第 2 確認事項の履行

受注者は、工事の施工に当たっては確認事項を誠実に履行し、品質、安全等の確保に万全を期すものとする。

第 3 工事成績評価の厳格化

発注者は、受注者が工事施工中に確認事項の履行状況を確認し、履行されていないと判断した場合は、受注者に対して文書等による改善等の指示を行うとともに、工事成績評定点を減ずる措置を行うものとする。

~~第 4 監理技術者等の追加~~

~~受注者は、施工体制の一層の強化のため、施工体制について、監理技術者と同等の資格要件を有する専任の技術者を 1 名追加配置するものとする。~~

第 5 品質及び安全の確保等に関すること

受注者は、工事の実施にあたり現場説明書、図面、仕様書等を熟知の上、品質の確保に努めると共に施工に際しては、工事用車両等の交通安全及び騒音・振動、粉塵等に配慮し、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう行うものとする。

また、労務・資材の調達について、責任を持って確保し、品質及び工事工程に支障をきたさないようにするものとする。

第 6 変更契約に関すること

受注者は、工事施工に際し、設計変更等が生じた場合は、発注者の指示に基づき誠実に対応するものとする。

また、変更契約において、今回契約の査定（落札率）を勘案することを了承するものとする。

第7 その他

受注者は、賃金・下請代金等の不払及び支払遅延をしないと確約するものとする。

記

- 1 契約対象工事名：R07青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事
- 2 低入札価格調査による確認事項（別紙）

令和〇年〇月〇日

発注者 住所 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
氏名 本部長 井添 清治 印

受注者 社名
代表取締役 ○○ ○○ 印

低入札価格調査による確認事項

低入札価格調査により履行可能な理由として示した事項は以下のとおりである。

- 1 入札価格に関すること。

．．．

- 2 施工体制に関すること。

．．．

- 3 特記事項

．．．

以 上

別添資料6

評価項目、評価基準及び得点配分等について

R O 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事

評価項目		評価基準	配点
企業の技術力	過去3ヶ年度（※1）の機構（※2）のエレベータ設備修繕工事（※3）における工事成績評定点の平均点	70※7（75※8）点以上	2点
		65※7（70※8）点以上70※7（75※8）未満	1点
		65※7（70※8）点未満	0点
	過去5ヶ年度（※1）の機構（※2）及び公共共同住宅（※4）のエレベータ設備修繕工事（※3）の優秀工事施工業者表彰の有無又は過去2年間の機構のその他の表彰（※5）	表彰の実績あり	1点
		表彰の実績なし	0点
	I S O 認証取得状況	I S O 9 0 0 1 又は I S O 1 4 0 0 1 認証を取得済み	1点
		認証を未取得	0点
	ワーク・ライフ・バランス関連認定制度	女性活躍推進法に基づく認定等、次世代法に基づく認定等又は若者雇用促進法に基づく認定を取得済み	1点
		認証を未取得	0点
配置予定技術者の実績（※6）	過去3ヶ年度（※1）の機構（※2）のエレベータ設備修繕工事（※3）における工事成績評定点の平均点	70※7（75※8）点以上	2点
		65※7（70※8）点以上70※7（75※8）未満	1点
		65※7（70※8）点未満	0点
	過去5ヶ年度（※1）の機構（※2）及び公共共同住宅（※4）のエレベータ設備修繕工事（※3）の優秀工事施工業者表彰等の有無	表彰の実績あり	1点
		表彰の実績なし	0点
施工計画	品質確保に関する取組	標準を超える具体的・効果的な取組（4項目まで）	1点 × 4
	環境配慮に関する取組	標準を超える具体的・効果的な取組（4項目まで）	1点 × 4
	居住者配慮（C S 向上）に関する取組	標準を超える具体的・効果的な取組（4項目まで）	1点 × 4
特定項目	さらなる居住者配慮（C S 向上）に関する取組	標準を超える具体的・効果的な取組（5項目まで）	2点 × 5
		満点	30点

※1 過去3（5）ヶ年度とは、当該工事公示日の過去3（5）ヶ年度に契約工期が終了（工期末）した工事とする。（令和7年度が公示日であれば、令和4～令和6年度工期末工事が対象）（通知されていないものを除く）

※2 当機構及び㈱URコミュニティ（住まいセンターを含む。）が発注手続きを行った工事を含む。

※3 本表におけるエレベータ設備修繕工事とは、保全工事のうち競争参加資格「機械設置」を要する工事のことをいう。

※4 公営、公社等のRC、SRC造又はS造の共同住宅をいう。

※5 機構のその他の表彰とは、「機構の街づくり等事業貢献者への表彰」を指し、過去2年間（令和5年4月1日から揭示日まで）を対象とし、本部等及び部門を問わない。

※6 元請けの主任（監理）技術者として携わったもの。

※7 工期末が令和6年9月30日以前の工事。

※8 工期末が令和6年10月1日以降の工事。

注 ※7※8ごとに平均点を算出し、各工事件数にて按分する。なお、評価点の算出は小数点第1位までとし、小数点第2位は四捨五入する。

施工計画及び特定項目の履行に係る覚書

都市再生機構を発注者とし、_____を受注者として、令和 年 月 日締結した「〇〇〇〇工事」（以下「工事」という。）の入札説明書に規定する総合評価方式の施工計画・特定項目の履行に関し、発注者及び受注者は、次に掲げる事項について、覚書を交換する。

- 1 発注者が評価した施工計画・特定項目は別紙（様式1）のとおりとする。
- 2 発注者は、周辺状況の変化等により、施工計画・特定項目の全部又は一部について、実施することが不適切と判断した場合は、受注者に文書による通知（様式2）の上、当該提案の実施を中止又は停止することができるものとする。その場合、受注者はその指示に従うものとする。なお、中止又は停止に伴い、受注者に損害が発生した場合の費用は発注者の負担とする。
- 3 受注者は、工事の着工に先立ち、施工計画・特定項目に関して具体的な施工方法及び履行の確認方法並びに時期等を明示した施工計画書（チェックシート（様式3）含む）を発注者の監督員に提出し、承諾を得るものとする。ただし、軽微なものは、監督員と協議の上、その一部を省略することができるものとする。
- 4 受注者は、現場や周辺状況等受注者の責によらない理由により施工計画・特定項目を履行できない場合を除き、施工計画・特定項目について上記施工計画書に基づき確実に実施するものとし、発注者は、上記施工計画書に基づきその履行を確認するものとする。
- 5 受注者の責によらない理由により、施工計画書に基づき施工計画・特定項目の内容を実施できない状況となった場合又は施工計画書に記載された内容（数量又は実施範囲等）のとおり実施できない場合は、その理由等を発注者の監督員に書面（様式4）及び内容を修正した施工計画書を提出し、承諾を得るものとする。発注者は判断の結果を書面（様式5）により提出するものとする。
- 6 発注者は、受注者が上記5の手続きを行わずに施工計画書に基づく施工計画・特定項目の内容を実施しなかった場合は、1項目につき5点、また、未実施についての発注者による指摘後、受注者が施工計画書に基づき施工計画・特定項目の内容を実施した場合は、1項目につき1点、工事成績評定点を減ずることとし、項目数に関わらず最大20点を減ずることができるものとする。
- 8 受注者が施工計画・特定項目を実施しないことが工事目的物の契約不適合に該当する場合、発注者は工事請負契約書に基づき、契約不適合の補修を請求し、又は補修に代え若しくは補修とともに損害賠償を請求できるものとし、工事成績評定においては、上記6とは別に減点できるものとする。

この覚書交換の証として、本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

(発注者) 住所

氏名

印

(受注者) 住所

氏名

印

以 上

(様式 1)

別紙

「施工計画」及び「特定項目」において機構が評価した項目

工事件名：R O 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事

受注者：〇〇建設

評価項目	評価した内容
品質確保に関する取組	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
環境配慮に関する取組	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施
	・ ~~~を実施

以 上

(様式2)

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇殿

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 殿

当機構が評価した「施工計画」及び「特定項目」の中止（又は停止） について（通知）

施工計画・特定項目の履行に係る覚書2に基づき、以下の提案について履行を中止（又は停止）するよう通知します。

速やかに、以下の提案について履行の中止（又は停止）を行い、その状況について監督員の確認を受けてください。本通知にもかかわらず履行を中止（又は停止）しない場合は、工事成績評定における減点対象となります。

なお、当該提案の中止（又は停止）については、当機構の判断によるものであり、当該提案の中止（又は停止）に基づく請負代金の減額変更は行いません。

工事件名：R07青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事

評価項目	中止（又は停止）の理由
品質の確保に関する取組 ・ ～～～を実施	近隣住民からの中止要望が当機構に提出されており、当機構としても履行を続けることが適切ではないと判断したため
環境の配慮に関する取組 ・ ～～～を実施	（社会情勢等により）当該提案を実施することが、社会通念上不適切であると判断したため
・ ～～～を実施	法令の変更により〇〇の使用ができなくなったため

以 上

(様式3)

総括監督員 (氏 名) 印

監督員 (氏 名) 印

検査員 (氏 名) 印

施工計画に係る実施状況の確認書 (チェックリスト)

工事件名：R07 青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事

受注者：〇〇エレベータ(株)

機構記入欄

評価項目	評価した内容	実施確認 予定時期	監督員		総括監督員 確認	成績評定 減点	実施状況の考察
			実施確認	未実施の 指摘			
品質の確保に関する取組	・ ~~~を実施	年/月頃	未実施 印	年/月/日 印	未実施 印	▲5	一部実施されるが、施工計画書に基づく全数実施されず
	・ ~~~を実施	年/月頃	未実施 印	年/月/日 印	未実施 印	▲5	施工計画書とは別の・・・による方法により実施されていた。
環境配慮に関する取組	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	年/月/日 印	年/月/日 印	▲1	未実施の指摘に基づき、~~~が実施された。
	・ ~~~を実施	年/月頃	年/月/日 印	なし	年/月/日 印	0	
	・ ~~~を実施	年/月頃	実施不可 文書提出	—	—	0	
※1 未実施の指摘については、別途文書により受注者に指示するものとする。						合計▲11	⇒最終減点⇒ ▲11

※2 未実施（一部実施の場合も含む）の場合は5点減点、指摘後実施の場合は1点減点、最大減点は20点減点

以 上

(様式4)

令和〇年〇月〇日

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 殿

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇

機構により評価された「施工計画」及び「特定項目」の中止（又は停止）について（依頼）

施工計画・特定項目の履行に係る覚書 5に基づき、以下の提案について履行の中止（又は停止、若しくは内容変更）を依頼します。

工事件名：R07青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事

評価項目	中止（又は停止）の理由
品質確保に関する取組 ・ ～～～を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため
環境配慮に関する取組 ・ ～～～を実施	（社会情勢等により）当該提案を実施することが、社会通念上不適切であると判断したため
・ ～～～を実施	～～～により、施工計画書の数量とおりの～～～を実施できないため 変更後の施工計画書は別添のとおり

（添付書類）

施工計画書 一式

以 上

(様式5)

令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇

支店長 〇〇 〇〇殿

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治 殿

「施工計画」及び「特定項目」の中止（又は停止）依頼について（回答）

平成〇年〇月〇日付で依頼いただきました「機構により評価された「施工計画」及び「特定項目」の中止（又は停止）について（依頼）」について以下のとおり回答いたします。

なお、当該提案の中止（又は停止）については、当機構としても適当であると判断できることから、当該提案の中止（又は停止）に基づく減額変更は行いませんが、提案履行の中止（又は停止）依頼を承諾しない項目について、貴社の判断で中止（又は停止）した場合は、工事成績評価における減点対象となります。

工事件名：R07青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事

評価項目	中止（又は停止）の理由	回答	回答の理由
品質確保に関する取組 ・ ～～～を実施	近隣住民からの中止要望が当社にあり、工事を円滑に進めるためには、履行を続けることが適切ではないと判断したため	承諾	中止（又は停止）の理由を適当と判断できるため
環境配慮に関する取組 ・ ～～～を実施	（社会情勢等により）当該提案を実施することが、社会通念上不適切であると判断したため	承諾せず	中止（又は停止）の理由を〇〇により適当とは判断できないため
・ ～～～を実施	～～～により、施工計画書の数量とおり、～～～を実施できないため	承諾	施工計画書の内容変更を〇〇により適当と判断できるため

以 上

余裕期間制度（フレックス方式）による契約方式に係る取扱要領

独立行政法人都市再生機構

（総則）

第1条 本要領は、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が発注する工事の一部において、余裕期間制度（フレックス方式）による契約方式（受注者が全体工期（工事完了期限）内で工事着工日及び工期末を選択することができ、書面によりこれが明確になっている契約方式をいう。以下同じ。）を実施するにあたり、必要な事項を定めるものとする。

（目的）

第2条 建設需要の拡大、施工技術者及び作業員の不足等により、計画的で良質な施工の確保、労資機材の確保及び建設業の経営改善に影響を及ぼしており、施工量の平準化が求められている。このため、総合的な施策展開の一環として、受注者が全体工期（工事完了期限）内で工事着工日及び工期末を選択できる工事（余裕期間制度（フレックス方式）による契約方式を実施する工事（以下「フレックス方式による工事」という。））を実施するものである。

（余裕期間及び工期）

第3条 機構は、工事完了期限日及び実工事期間をあらかじめ定め、入札公告等によりこれを明示するものとする。

2 受注者は、契約締結日の翌日から工事完了期限日までの期間に、任意で工事着工日及び工期末を選択することができる。

3 受注者は、契約前に工事着工日及び工期末を定め、工期通知書により機構に通知しなければならない。なお、機構が想定する実工事期間よりも短い期間を工期として設定する場合には、工期通知書の提出の際、適切に工事期間が見込まれていること、適切に休日を確認していることを説明する工期設定に係る理由書及び工程表を合わせて提出しなければならない。

4 契約締結日（入札（見積）心得書の「契約書等の提出」に定める提出日）の翌日から工事着工日までの期間を、受注者が工事準備を行うことができる余裕期間とする。

5 受注者は、必要に応じて「前払金に関する覚書」を請負契約締結と同時に交換する。

（前払金の取扱い）

第4条 フレックス方式による工事に係る前払金は、工事着工日までは請求することができない。

（工事着工日前の取扱い）

第5条 契約日から工事着工日までの期間における当該工事現場の管理は、機構の責任において行うものとする。

2 契約日から工事着工日までの期間には、資材の搬入、仮設物の設置等の準備工事を含め、受注者は、その期間に工事に着工することはできない。

3 契約日から工事着工日までの期間の実施可能な業務については、機構との協議により決定する。

（技術者の取扱い）

第6条 余裕期間（契約日から工事着工日までの期間をいう。）は、主任技術者又は監理技術者及び現場代理人を配置することを要しない。

（経費の負担）

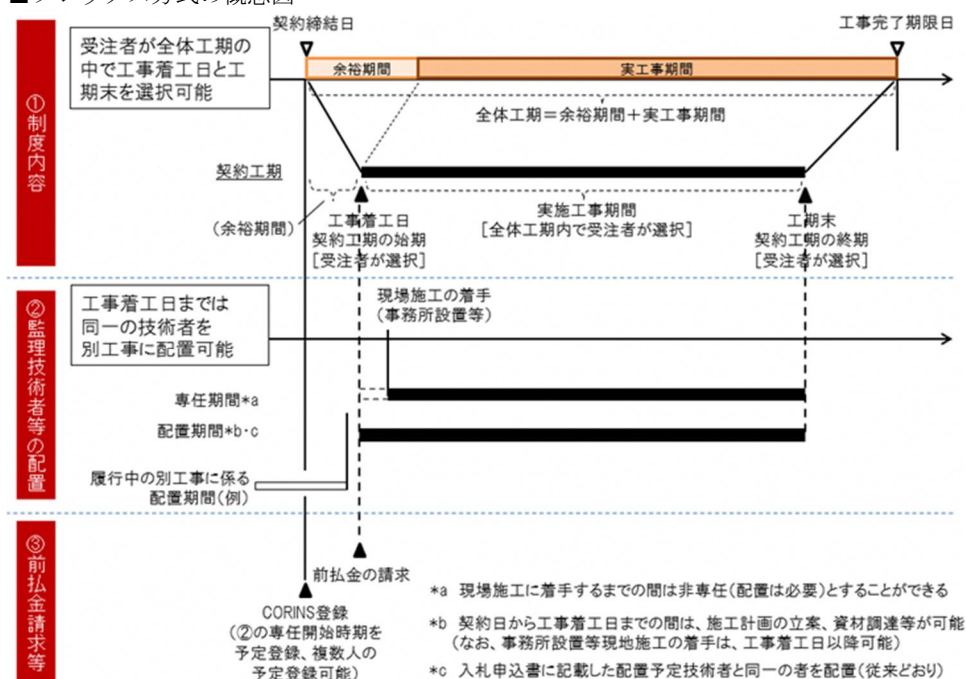
第7条 余裕期間制度（フレックス方式）による契約方式の実施により増加する経費は、受注者の負担とする。

（その他）

第8条 この要領に定めのない事項については、別に定めるところによる。

以 上

■フレックス方式の概念図



■余裕期間制度の概要

余裕期間制度とは、契約締結日の翌日から工事の始期（工事着工日）までの間に余裕期間を設定して発注し、工事の始期（工事着工日）もしくは終期（工期末）を機構が指定、または、受注者が選択できる制度であり、以下の①～③の方式がある。

- ① 発注者指定方式：機構が工事の始期（工事着工日）をあらかじめ指定する方式
- ② 任意着工方式：機構があらかじめ示した工事着工期限日までの間で、受注者が工事の始期（工事着工日）を選択できる方式
- ③ フレックス方式：機構があらかじめ示した全体工期（余裕期間と実工事期間を合わせた期間）内で、受注者が工期の始期（工事着工日）と終期（工期末）を選択できる方式

(フレックス方式適用工事用)

工 期 通 知 書

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 殿

受注者 住所
商号又は名称
氏名

次のとおり工事着工日及び工期末を定めましたので通知します。

工 事 名	R O 7 青戸第一団地 1 号棟他 1 棟エレベーター取替調査工事
工 事 場 所	東京都葛飾区青戸三丁目
契約予定年月日	年 月 日
工 事 着 工 日	年 月 日
工 期 末	年 月 日
工 期	工 事 着 工 日から 年 月 日まで

契約時まで提出すること。なお、機構が想定する実工事期間よりも短い期間を工期として設定する場合には、適切に工事期間が見込まれていること、適切に休日を確保していることを説明する工期設定に係る理由書及び工程表を合わせて提出すること。
契約書には、本通知書により通知した工事着工日を記載する。

(※1) 本件責任者(部署名・氏名):

担 当 者(部署名・氏名):

(※2) 連絡先(電話番号) 1:

連絡先(電話番号) 2:

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 電話は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1回線を記載。

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治 殿

所在地
名称
代表者名 (押印不要)

通 知 書

下記のとおり、建設業法第20条の2第2項に基づき、発生するおそれがあると認める工期又は請負代金の額に影響を及ぼす事象に関する情報を通知します。

記

工事名：R07青戸第一団地1号棟他1棟エレベーター取替調査工事

☐ 主要な資機材の供給の不足若しくは遅延又は資機材の価格の高騰
(建設業法施行規則第13条の14第2項第1号)

発生するおそれのある事象※：(例) 国際的な石炭価格上昇に伴うコンクリート価格の高騰

上記事象の状況の把握のため必要な情報の入手先：(例) 報道等のURLを記載又はファイルを別添

※天災その他自然的又は人為的な事象により生じる発注者と受注者の双方の責めに帰することができないものを記載

☐ 特定の建設工事の種類における労務の供給の不足又は価格の高騰
(建設業法施行規則第13条の14第2項第2号)

発生するおそれのある事象※：(例) ○○地震の復旧工事の本格化による交通誘導員の不足

上記事象の状況の把握のため必要な情報の入手先：(例) 報道等のURLを記載又はファイルを別添

※天災その他自然的又は人為的な事象により生じる発注者と受注者の双方の責めに帰することができないものを記載

以 上

その他連絡事項（空欄可）（自由記述：上記のほか工期等に影響を与えることが想定される情報等）

(注)

1. 本通知書については、建設業法施行規則第 13 条の 14 第 2 項に規定する事象が発生するおそれがあると認めるときに提出するものであり、当該事象の発生するおそれが認められない場合は、提出を求めるものではない。
2. 本通知書を提出する場合は、落札決定（随意契約の場合にあつては、契約の相手方の決定）から契約締結までに提出するものとする。
3. 「上記事象の状況の把握のため必要な情報の入手先」欄においては、受注予定者の通常の事業活動において把握でき、メディア記事、資材業者の記者発表あるいは公的主体や業界団体などにより作成・更新された一定の客観性を有する統計資料等に裏付けられた情報を用いること。（一の資材業者の口頭のみによる情報など、真偽を確認することが困難である情報は除かれることに留意すること。）
4. 本通知書により通知した事象が契約締結後に顕在化した場合は、建設業法第 20 条の 2 第 3 項により、請負契約の変更についての協議を受注者から発注者に対して申し出ることができるが、当該協議については、本件工事の請負契約の規定等（スライド条項の運用基準等を含む。）に基づき対応を行うものであることに留意すること。
5. 本通知書を提出していない場合であっても、本件工事の請負契約の規定等に基づき、請負契約の変更についての協議を受注者から発注者に対して申し出ることができる。

以 上

令和 年 月 日

人員の配置を示す計画書
(専任特例 2 号)

1 対象期間

令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日

2 配置技術者情報

建設業者	名称	
	所在地	
監理技術者※	氏名	
	資格 (資格番号)	() 号)

3 建設工事1 (当該工事)

工事名称		
工事現場住所		
工期		令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
工事着手日		令和 年 月 日
建設工事の内容		※建設工事29種より
監理技術者補佐 ※	氏名	
	所属会社	
	資格 (資格番号)	()号)
	業務内容	
	連絡先（電話・メール）	
	情報通信技術を使用した 連絡体制	

※ 3ヶ月以上の雇用が証明される書類（雇用証明書の写し等）を添付すること。

4 建設工事2（兼務する工事）

工事名称		
工事現場住所		
工期	令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日	
発注者名		
建設工事の内容		※建設工事29種より
監理技術者補佐 ※	氏名	
	所属会社	
	資格 (資格番号)	(号)
	業務内容	
	連絡先（電話・メール）	
	情報通信技術を使用した 連絡体制	
<p>【兼務する工事の地図】</p> <p>兼務する工事がそれぞれ示される地図を添付すること。また、分かりやすいようにそれぞれの工事場所に印を記載し、水平距離を記載する。</p>		

※ 3ヶ月以上の雇用が証明される書類（雇用証明書の写し等）を添付すること。

※ 兼務する工事の発注者が兼務を認めている工事である証明として、入札説明書等を提出すること。