

令和7年度

西建（委）第2号

県営住宅神山団地（2号棟）

エレベーター設備保守委託業務

西建（委）第2号	
	2. 委託期間
	令和7年4月1日から令和8年3月31日まで
設 計 書	
八幡浜市国木160番地1	
県営住宅神山団地(2号棟)エレベーター設備保守委託業務	
業務日数 令和8年3月31日限り	
保険日数 日	
設計金額 ￥ - (うち消費税及び地方消費税相当額)	
1. 委託業務概要	
県営住宅神山団地2号棟に設置されているエレベーター設備を下記別添仕様書等により、保守点検を行う。	
(1) エレベーター設備保守業務仕様書	
(2) 業務内容一覧	
(3) 別表-I 遠隔機器点検内容	
(4) 別表-II 遠隔診断内容	
(5) 別表-III 昇降機設備点検内容	
(6) 別表-IV 消耗部品	
内 訳	

(業務委託費総括表)

(愛媛県)

設計内容 県営住宅神山団地2号棟のエレベーター設備の保守点検を行う。

区分		摘要	数量	金額(円)	備考
A	エレベーター設備保守点検費		一式		
	業務価格計				
	消費税及び地方消費税 相当額				
	設計金額				

エレベーター設備保守業務仕様書

1 (契約業務の対象となる昇降機設備)

保守業務の対象となる昇降機設備（以下、対象設備という）及び対象設備設置建物の所在地・名称は、別紙「業務内容一覧」の「1. 対象設備」に記載のとおりとします。

2 (作業の範囲)

(1) 遠隔点検・遠隔診断・点検・手入れ保全

- ① 遠隔で定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検します。点検する項目・内容は、「遠隔機器点検内容」〈別表Ⅰ〉記載のとおりとします。
- ② 受注者が設定した時間帯に対象設備の自動運転を行い、定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能の診断を行います。診断する項目・内容は、「遠隔診断内容」〈別表Ⅱ〉記載のとおりとします。
- ③ ①、②の点検・診断結果に基づき必要に応じて現場で点検・手入れ保全を行います。点検・手入れ保全の箇所・機器・内容は、「昇降機設備点検内容」〈別表Ⅲ〉記載のとおりとします。

(2) 異常監視・直接通話サービス

- ① 対象設備について、遠隔点検装置からの以下の異常通報に基づき、適切な処置をとります。

(ア)閉じ込め故障 (イ)使用不能故障 (運行に支障がある状態)

(ウ)着床不良 (エ)戸開閉不良 (オ)制御盤停電

(カ)リモート点検装置 (MOP盤) 停電 (キ)制御関連機器温度異常

なお、閉じ込め故障の場合を除き、ビル停電等により(ウ)、(カ)が同時に発生した場合は異常通報が行われません。

- ② 対象設備に次の故障が発生したときは、対象設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と受注者の受信専門員との直接通話が可能となります。

(ア)閉じ込め故障 (イ)使用不能故障

(3) 消耗部品の供給

- ① 作業に必要な部品のうち、消耗部品（通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）を供給します。
- ② 消耗部品の範囲は、「消耗部品」〈別表Ⅳ〉のとおりとします。

(4) 品質検査

1年に1回、対象設備の総合的な機能を確認する検査を行います。

(5) 緊急時の対応

本項(2)の遠隔点検装置からの異常通報以外に発注者から、対象設備について故障等の緊急事態が発生した旨の通報を受けたときは、事態に応じた適切な処置をとります。

(6) 法令に基づく検査

- ① 建築基準法第12条または労働安全衛生法第41条に基づく法定検査の立会いを行います。
- ② 発注者から前①の法定検査及び法定検査受検諸事項の実施を依頼されたときは、責任をもって実施し、結果を特定行政庁へ報告します。

(7) 地震時のエレベーター自動診断及び復旧

- ① 受注者は、エレベーターが地震時管制運転装置の地震感知器「低」動作により休止した場合に、対象設備が自動で関連機器を診断し、機器に異常が無いことを確認して、エレベーターを自動で復旧するシステムを提供します。また、復旧後は専門技術員を現場へ派遣し対象設備を本復旧させるものとします。
- ② 地震時のエレベーター自動診断及び復旧は、次の場合は行わないものとします。
 - (ア)地震時管制運転装置が「高」を感知し、エレベーターが休止した場合
 - (イ)電気の供給が停止した場合
 - (ウ)エレベーターの安全装置が動作し、停止した場合
 - (エ)エレベーターかご内に人がいる可能性があると判定した場合

- ③ エレベーターが自動診断を行う診断項目は次のとおりとし、自動診断項目に異常を検出した場合は診断を中止し、仮復旧は行わないものとします。

項 目	診断内容
メインロープ、ガバナロープ、移動ケーブルの干渉	巻上機トルク値、秤値、異常音（注1）
かご・つり合いおもりの脱レール	
戸開閉異常（注2）	戸開閉負荷、戸開閉時間、制御スイッチ動作点
終点スイッチ異常	非常停止機能
着床装置異常	フロア検出機能、速度制御機能

（注1）診断対象となるのは音声帯域のみです。

（注2）戸開閉異常の診断は、地震感知器「低」動作により休止した階で行います。

- ④ 自動診断を行い仮復旧が完了した場合及び自動診断を中止した場合は、遠隔点検装置から受注者に当該情報を通報するものとします。

(8) 遠隔点検装置の設置

遠隔点検装置の設置費用及び電話回線の開設費用・回線使用料は、受注者の負担とします。

3（作業中の運転休止）

受注者は、対象設備の点検・修理その他の作業を行うにあたり、必要に応じて対象設備の運転を休止することができるものとし、発注者は作業中の対象設備の安全確保を含め、それに協力するものとします。

4（作業報告）

- (1) 2項(1)－①・②に定める作業については定期的に、(1)－③、(2)～(6)については作業完了後に所定の報告書を提出します。

5（その他）

当仕様書に特段の定めがない場合は、国土交通省住宅策定の「昇降機の適切な維持管理に関する指針」、及び「エレベーター保守・点検業務標準仕様書」を準拠すること。

業務内容一覧

1. 対象設備

建物名称		県営住宅神山団地2号棟			建物所在地		愛媛県八幡浜市国木160-1			
設備内容	号機	機種コード	操作方式	停止(非停止) 階床数	定格速度 《m/min》	用途	積載質量 《kg》	竣工検査年月 《西暦》	製造メーカー	
		001	VFGLB-JB	2BC	4	45	乗用	600	2015年3月	三菱電機(株)
	付加装置	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時管制運転装置 ・停電時自動着床装置 ・音声合成アナウンス装置 ・車イス仕様 								

別表- I 遠隔機器点検内容

別表- I

点検項目		点検内容
制御関連機器	設置環境	機器温度
	制御盤	接触器動作状態 制御機器動作状態
	巻上機	ブレーキ動作状態
かご関連機器	かごの戸	戸の開閉状態 ドアスイッチ動作状態
	かご操作盤	押ボタン動作状態
	かご内照明（注1）	点灯状態
	外部連絡装置	インターホン電源電圧状態
	停電灯	点灯状態
乗場関連機器	乗場の戸	戸の開閉状態 ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	押ボタン動作状態
昇降路内関連機器	安全スイッチ	動作状態 起動状態
運転性能		加速状態 一定速走行状態 減速状態 着床状態

(注1)照明の種類により対象外となる場合があります。

別表- II 遠隔診断内容

別表- II

分類	診断メニュー	
		診断内容
運転機能診断	運転性能診断	加減速度 異常音（注1）
	戸開閉診断（注2）	開閉負荷・開閉時間 制御スイッチ動作点
		ブレーキ性能診断
	非常用動力バッテリー診断	
	かご制御機器機能診断	速度制御機能 非常停止機能 フロア検出機能
		外部連絡装置機能診断（注4） 積載質量検出センサー診断
	管制運転機能診断	地震時管制運転機能診断（EER）
		火災時管制運転機能診断（FER）
		冠水時管制運転機能診断（PER）

(注1)診断対象となる異常音は音声帯域のみです。

(注2)戸開閉診断時は、全ての階で戸が開閉します。

(注3)停電時自動着床装置(MELD)が装備されている場合のみ実施します。

(注4)外部連絡装置機能診断時はかご内ブザーが鳴動します。

<留意事項>

①診断運転の時間帯は午前1時～5時の間です。

②エレベーターのご利用が頻繁な場合、電源が遮断されている場合、休止中及びサービス切放し階では遠隔診断は実施できません。

③管制運転機能診断は、対象となる管制運転装置が装備されている場合のみ実施します。

別表-Ⅲ 昇降機設備点検内容

別表-Ⅲ-①

箇所	機器名	点検内容
かご まわり	かご上	<input type="checkbox"/> かご上各機器作動状態 <input type="checkbox"/> かご上各機器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かご上各安全スイッチ作動状態
	かご戸 まわり	<input type="checkbox"/> かごの戸取付状態 <input type="checkbox"/> かごドアハンガー取付・作動状態 <input type="checkbox"/> かごドアハンガー劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 戸閉連動機構取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 戸閉連動機構劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かごドア制御・駆動機器取付・作動状態 <input type="checkbox"/> かごドア制御・駆動機器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かごドア関連安全装置取付・作動状態 <input type="checkbox"/> かごドア関連安全装置劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> かご戸と乗場戸連動状態
	かご上 ステーション	<input type="checkbox"/> 各安全スイッチ取付・作動状態 <input type="checkbox"/> ステーション内各機器作動状態 <input type="checkbox"/> ステーション内各機器劣化・損傷の有無
	着床装置	<input type="checkbox"/> 着床リレー作動状態
	非常 止め装置	<input type="checkbox"/> 非常止め装置取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 非常止め装置劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 非常止めスイッチ作動状態
	ガイドシュー (ガイドローラ)	<input type="checkbox"/> ガイドシュー(ガイドローラ)取付・作動状態 <input type="checkbox"/> ガイドシュー(ガイドローラ)劣化・損傷の有無
	吊り車	<input type="checkbox"/> 綱車劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 吊り車回転状態
	給油器	<input type="checkbox"/> 給油器取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 給油器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 給油器の油量
	その他機器	<input type="checkbox"/> かご室ファン取付・作動状態 <input type="checkbox"/> 移動ケーブル取付状態 <input type="checkbox"/> かご室組立構成機器取付状態 <input type="checkbox"/> かご室組立構成機器劣化・損傷の有無
昇降路	昇降路	<input type="checkbox"/> 昇降路周壁劣化・損傷の有無
	制御盤	<input type="checkbox"/> 制御盤固定状態 <input type="checkbox"/> 制御盤扉閉状態 <input type="checkbox"/> 制御盤本体劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 接触器作動状態 <input type="checkbox"/> 各回路絶縁状態 <input type="checkbox"/> 戸開走行保護装置作動状態 <input type="checkbox"/> その他機器作動状態 <input type="checkbox"/> その他機器劣化・損傷の有無
	巻上電動機 巻上機	<input type="checkbox"/> 巻上機運転状態 <input type="checkbox"/> 巻上電動機回転状態 <input type="checkbox"/> エンコーダ回転状態 <input type="checkbox"/> 電磁ブレーキ作動状態 <input type="checkbox"/> 巻上機綱車劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 巻上機回り各機器取付状態 <input type="checkbox"/> 巻上機回り各機器劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 巻上機油劣化・油漏れの有無 <input type="checkbox"/> 巻上電動機絶縁状態
	調速機	<input type="checkbox"/> 調速機運転状態 <input type="checkbox"/> 調速機作動速度 <input type="checkbox"/> 調速機回り各スイッチ作動状態 <input type="checkbox"/> 調速機取付状態 <input type="checkbox"/> 各給油部の給油状態 <input type="checkbox"/> エンコーダ作動状態
	終点スイッチ	<input type="checkbox"/> 終点スイッチ作動状態
	ガイド レール	<input type="checkbox"/> レール劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> レール取付状態
	つり合 おもり	<input type="checkbox"/> つり合いおもり劣化・損傷状態 <input type="checkbox"/> つり合いおもり組立取付状態 <input type="checkbox"/> ガイドシュー取付・作動状態 <input type="checkbox"/> ガイドシュー損傷の有無
	吊り車	<input type="checkbox"/> 吊り車劣化・損傷の有無 <input type="checkbox"/> 吊り車回転状態

箇所	機器名	点検内容
昇降路	ロープ	○メインロープ劣化・損傷の有無 ○ガバナロープ劣化・損傷の有無 ○メインロープソケット劣化・損傷の有無 ○メインロープ取付状態 ○ガバナロープ取付状態
	着床装置 プレート	○プレート劣化・損傷の有無 ○プレート取付状態
	移動 ケーブル	○ケーブル動特性 ○ケーブル劣化・損傷の有無 ○ケーブル取付状態
	乗場 戸まわり	○乗場戸自閉機能作動状態 ○乗場戸取付状態 ○乗場ドアハンガー取付・作動状態 ○乗場ドアハンガー劣化・損傷の有無 ○乗場ドア関連安全装置取付・作動状態 ○乗場ドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○乗場戸とかご戸の連動状態
	はかり 装置	○はかり装置取付・作動状態 ○センサ部劣化・損傷の有無
	その他機器	○その他昇降路機器取付状態
ピット	ピット	○ピット周壁の劣化・損傷の有無 ○ピット漏水の有無・汚損状態
	緩衝器	○緩衝器劣化・損傷の有無 ○緩衝器台劣化・損傷の有無 ○緩衝器取付状態
	張り車	○張り車劣化・損傷の有無 ○張り車取付・回転状態
	冠水検出 センサ	○センサ作動状態 ○管制運転動作異常の有無
かご室 乗場	かご	○かご運転状態 ○全自動戸閉閉状態 ○停電灯点灯状態 ○かご内表示器作動状態 ○かご釦作動状態 ○かご釦劣化・損傷の有無
	照明・意匠	○かご室機器損傷・変形の有無 ○各銘板取付・汚損の有無 ○かご室照明点灯状態
	かご内 操作盤	○かご内操作盤カバー取付状態 ○かご内操作盤各スイッチ作動状態
	外部連絡装置	○外部連絡装置作動状態
	乗場	○全自動戸閉閉状態 ○乗場釦作動状態 ○乗場釦劣化・損傷の有無 ○乗場表示器作動状態

【付加装置】

装置等	機器名	点検内容
地震時管制 運転装置 (EER)	全般	○管制運転作動状態 ○気配りアナウンス作動状態 ○地震感知器作動状態 ○地震感知器取付状態
停電時自動着床 装置 (MELD)	全般	○自動着床状態 ○戸閉閉状態 ○気配りアナウンス作動状態 ○停電灯点灯状態
	制御盤 かご上ステーション内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無 ○各回路絶縁状態 ○MELD用基板取付状態 ○MELD用基板劣化・損傷の有無 ○その他機器取付状態 ○その他機器劣化・損傷の有無
	バッテリー	○作動電圧

装置等	機器名	点検内容
火災時管制 運転装置 (FER)	全般	○管制運転作動状態 ○気配りアナウンス作動状態
	制御盤	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無
	乗場	○呼び戻しボタン取付状態 ○呼び戻しボタン作動状態 ○呼び戻しボタン劣化・損傷の有無
遮煙ドア	乗場ドア	○気密材取付状態 ○気密材劣化・損傷の有無
マルチビーム ドアセンサ (MBS)	本体	○センサ取付状態 ○ケーブル配線状態 ○基板取付・配線状態 ○作動状態
音声合成アナウンス 装置 (AAN)	本体	○装置本体取付状態 ○装置本体劣化・損傷の有無 ○スピーカー取付状態 ○作動状態 ○音声・音量の状態
車椅子 仕様	専用乗場釦	○乗場釦作動状態 ○乗場釦劣化・損傷の有無
	専用 操作盤釦	○操作盤カバー取付状態 ○かご釦作動状態 ○かご釦劣化・損傷の有無
	鏡	○鏡固定状態 ○鏡汚れ・損傷の有無
	手すり	○手すり固定状態 ○手すり劣化・損傷の有無
	光電式 ドアセンサ	○光電式ドアセンサ作動状態 ○光電式ドアセンサ関連機器の取付状態 ○光電式ドアセンサ関連機器の劣化・損傷の有無

別表-IV 消耗部品

部品名
制御盤内ヒューズ (注1)
制御盤内抵抗管 (注2)
かごドア装置用駆動ベルト
給油器油芯 (繊維)
ドアシュー (戸の脚)
照明ランプ、スターター (注3)
インジケータ用ランプ (注3)
操作盤・乗場押ボタン用ランプ (注3)
かご室内停電灯用ランプ (注3)
点検用オイル、グリス類 (注4)
ウェス、サンドペーパー
ビス、ナット、ワッシャー
メモリーバックアップ用電池

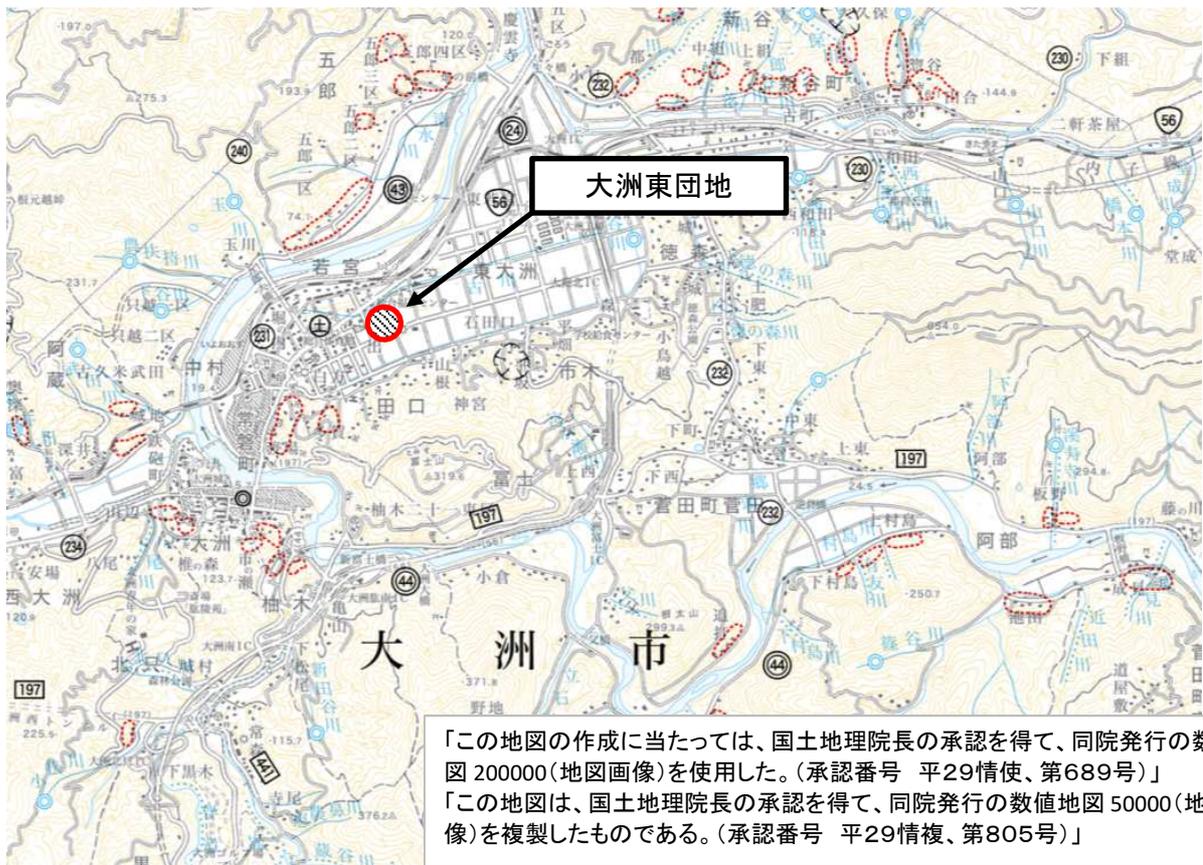
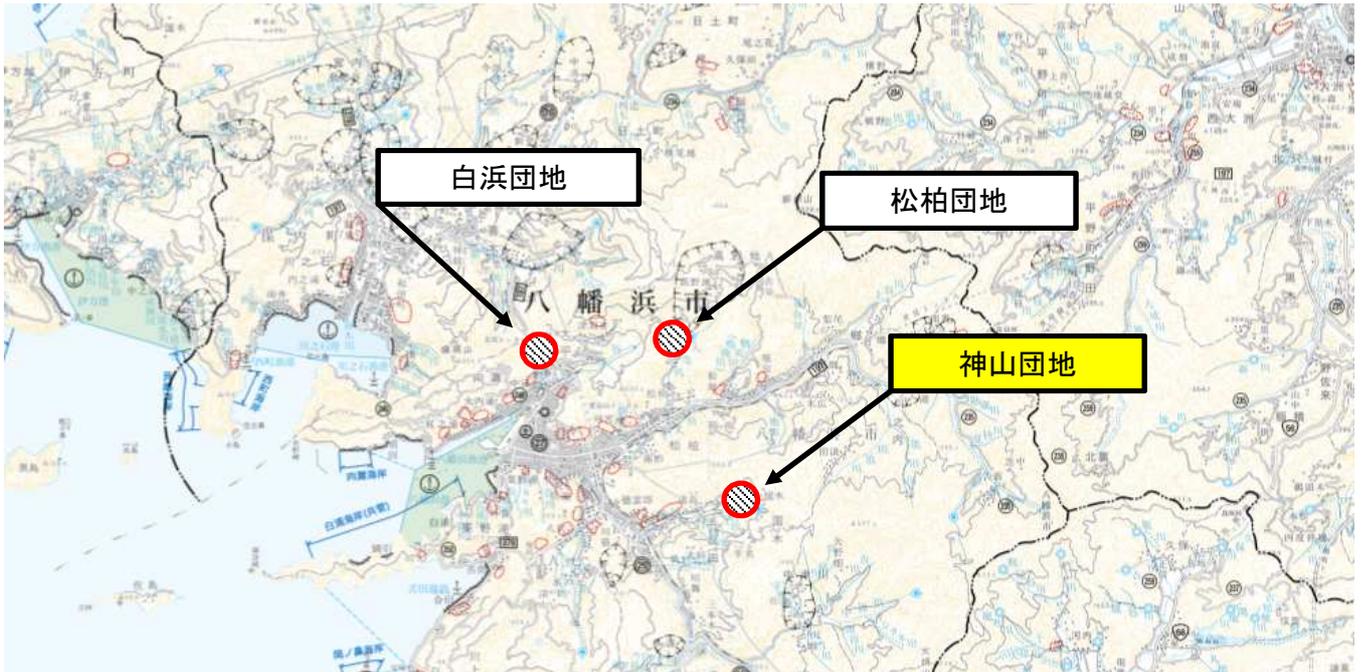
(注1)NFプレーカは含みません。

(注2)回生抵抗は含みません。

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

(注4)緩衝器の作動油は含みません。

県営住宅位置図(八幡浜土木事務所管内)



団地名	所在地	建設年度	管理戸数	管理棟数	用途地域
神山	八幡浜市大字国木160-1	S58～59	50	2	無指定
松柏	八幡浜市大字松柏丙312	S63	30	2	無指定
白浜	八幡浜市大字向灘229-30	H11～12	30	1	第1種住居地域
大洲東	大洲市東大洲313	H6	30	2	無指定
		計	140	7	