

県営住宅宮の下団地 2 号棟エレベーター設備保守業務仕様書

エレベーター設備の正常かつ良好な運転状態を保つため、計画的に建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づく国土交通大臣の定める資格を有する者（以下「昇降機検査資格者」という。）を派遣し、次の事項を行う。

記

1 定期保守点検

- (1) 定期（1 回／1 カ月）に昇降機検査資格者を派遣し、機器及び装置の定期点検を行い、必要に応じて給油、調整及び清掃を行う。ただし、遠隔点検・監視のための装置を設置し、遠隔点検・監視を行う場合は、昇降機検査資格者を派遣して行う定期保守点検は 1 回／3 カ月とすることができる。
- (2) 定期保守点検の点検項目及び内容については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物保全業務共通仕様書」及び国住指第 3984 号（平成 28 年 2 月 19 日付）「昇降機の適切な維持管理に関する指針」のとおりとする。
- (3) 定期保守点検実施の都度「エレベーター作業報告書」を提出し、検査確認を受ける。

2 遠隔点検・監視

- (1) 遠隔点検・監視のための装置を設置したエレベーター設備（以下「遠隔点検エレベーター設備」という。）の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期（1 回／月）に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検する。点検する項目・内容は、〈別表－I エレベーター遠隔点検・監視項目〉のとおりとする。
- (2) 遠隔点検エレベーター設備の運行状況は、定期（1 回／月）に「遠隔監視メンテナンス報告書」を提出し、検査確認を受ける。
- (3) (1) の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。
- (4) 遠隔点検エレベーター設備の変調状態に対する処置の結果については、「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。

また、変調発生後の処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて、「エレベーター作業報告書」を提出する。

3 異常監視・直接通話

- (1) 遠隔点検エレベーター設備について次の異常が発生したときは、昇降機検査資格者の派遣による調査又は遠隔監視点検装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとる。

- (ア) 閉じ込め故障
- (イ) 起動不能
- (ウ) 電源異常
- (エ) エレベーター制御装置異常
- (オ) 制御装置異常監視
- (カ) 遠隔監視装置異常

(2) 遠隔点検エレベーター設備に次の故障が発生したときは、かご内のインターホンにより、かご内の乗客と乙の受信担当者が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたるものとする。

- (ア) 閉じ込め故障
- (イ) 起動不能

(3) 異常通報に基づく処置の結果については、「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。また、昇降機検査資格者派遣による調査、異常通報若しくは直接通話に基づく処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて「エレベーター作業報告書」又は「故障修理作業報告書」を提出する。

4 消耗部品

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 別表－Ⅱのとおり）の取り替えを行う。

5 機器の状況報告

(1) エレベーター設備の機能維持を図るために必要な機器の状況等について、定期的（1回／1年）に、「機器の摩耗、劣化及び損傷状況報告書」を提出する。

(2) 報告する項目は、〈別表－Ⅲ エレベーターメンテナンス主要点検範囲〉のとおりとする。

6 定期検査

定期的（1回／1年）に建築基準法第12条第4項に規定する検査を行い「エレベーター定期検査成績表」に「エレベーター検査表」を添えて提出する。

7 故障等対応

故障等の緊急事態発生時には、直ちに昇降機検査資格者を派遣し、適切な処置を行う。

8 作業中の運転休止

点検作業中は、エレベーターの運転を休止して差し支えないこと。

9 その他

甲及び乙は、契約締結後、速やかに「エレベーター作業報告書」、「遠隔監視メンテナンス報告書」、「故障修理作業報告書」、「機器の摩耗、劣化及び損傷状況報告書」、「エレベーター定期検査成績表」及び「エレベーター検査表」報告様式について協議のうえ、定めるものとする。

別表－I エレベーター遠隔点検・監視項目

1. 遠隔点検項目

①	電動機動作状態	⑪	のりば戸スイッチ動作状態
②	ブレーキ動作状態	⑫	インターホン動作状態
③	制御機動作状態	⑬	かご内照明点灯状態
④	かご走行状態	⑭	かご内停電灯の動作状態
⑤	着床状態	⑮	荷重検出装置動作状態
⑥	呼びボタン動作状態	⑯	昇降路リミットスイッチ動作状態
⑦	戸開閉状態	⑰	安全スイッチ動作状態
⑧	戸開閉速度状態	⑱	ピット環境
⑨	戸閉め安全装置動作状態		
⑩	かご戸スイッチ動作状態		

2. 遠隔監視項目

異常監視			
①	閉じ込め	④	エレベーター制御装置異常
②	起動不能	⑤	制御装置異常監視
③	電源異常	⑥	遠隔監視装置異常
管制運転監視			
①	地震時管制運転	②	停電時自動着床運転
③	火災時管制運転		

別表－Ⅱ 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）
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ブレーカは含まず。

（注2）回生抵抗は含まず。

（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まず。

（注4）緩衝器の作動油は含まず。

別表－Ⅲ エレベーターメンテナンス主要点検範囲

検 査 項 目	機器分類
	機械室無
◆エレベーター本体	
オーバーホール	
乗心地調整	
◆モーター	
軸受	
◆巻上機	
軸受	
ギヤオイル	
メインシーブ	
防振ゴム	
◆ブレーキ	
シューライニング	
ブレーキスプリング	
オーバーホール	
◆調速機	
シーブ替	
軸受	
◆制御盤	
リレー本体	
コンタクター本体	
半導体プリント基板	
コンデンサー	
◆かご関係	
着床スイッチ	
ガイドシュー (ローラー)	
非常用バッテリー	
◆ドア関係	
ドアシュー	
ハンガーローラー	
エキセンローラー	
連動ロープ	
インターロックスイッチ	
ドアカムスイッチ	
ドア駆動ベルト	
ドアセフティーシューコード	
ドア係合ローラー	
◆その他設備	
遮煙のりばドア、気密材	

備考：契約範囲内の付加装置に関する部品交換を含みます。