

西棟昇降機（荷物用）保守点検業務 点検仕様書

1. 目 的

西棟に設置された昇降機（別紙 5-①参照）の保守点検を定期的実施することにより昇降機を常時安全かつ良好な運転状態として維持することを目的とする。建築物（昇降機設備等を含む）は、建築基準法第 8 条により常時適法な状態に維持するように努めなければならない。そのためには、点検及び保守等の保全業務が重要であり、本仕様書により、業務の明確化を図り、当業務を円滑に実施するものとする。

なお、本仕様書に記載されていない事項や内容の詳細については、建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」（令和 5 年版）によるものとする。

2. 業務範囲

昇降機の機器状態を点検・確認するため、定期的に機器及び運行機能の点検を行う。点検項目について状態変化が生じた時は、状況を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。

（1）専門技術者点検（年12回）

定期的に技術員を派遣して昇降機を点検し、必要に応じ清掃、給油、調整を行う。

（ただし、設置機種により該当しない点検部位あり。別紙 5-②参照のこと）

① 運転状態

- ・ 戸開閉状態 ・ 走行状態 ・ オペレーション

② 機械室

- ・ 環境 ・ 制御盤 ・ 巻上機電動機
- ・ ブレーキ ・ 調速機 ・ 階床選択機
- ・ 発電機 ・ 電動機 ・ ポンプ
- ・ 油圧ユニット ・ 圧力配管

③ かご

- ・ かご室 ・ かご戸 ・ かご上
- ・ かご下

④ 昇降路

- ・ 昇降路用品 ・ つり合いおもり ・ ピット
- ・ 制御盤 ・ 巻上機 ・ ブレーキ
- ・ 調速機 ・ 油圧ジャッキ ・ 電動機
- ・ ポンプ ・ 油圧ユニット ・ 圧力配管

⑤ 出入り口

- ・ 乗り場 ・ 乗り場戸

（2）定期整備

- ① 稼動頻度などを考慮した保守計画及び定期点検の結果により必要と判断した場合は、技術員を派遣し修理または部品の取替を行う。但し、その修理または部品の取替の範囲は対象昇降機を通常使用する場合に当然生じる磨耗および損傷に限るものとする。

- ② 定期整備の内容は別紙 5-③「西棟昇降機（荷物用）主要整備範囲」参照のこと。

(3) 定期検査

年1回、昇降機検査有資格者により建築基準法第12条第4項及び建築基準法施行規則第6条の2の規定に基づき行う。

なお、本市は建築主事を置く市町村であるが、建築基準法第12条第1項に基づいた報告書を点検時の写真と共に提出すること。

(4) 臨時点検

不具合が発生した場合等に施設管理担当者が指示した時、又は受託者が安全上必要と認めた時に、専門技術者を派遣して適時行う。

3. 作業時間

専門技術者点検・定期整備は平日、9時～18時に実施する。

※休館日・深夜などに点検・整備を行なう場合は別途協議する。

4. 作業報告と履行体制

(1) 作業報告は下記の書類を提出する。

・遠隔保守点検報告書

遠隔監視・遠隔点検の結果および状態変化について報告する。

・保守点検報告書

専門技術者点検および定期整備の結果について報告する。

・年間保守点検報告書

年に1回、年間の点検や整備の記録、昇降機状態の総合所見等を記載した年間保守点検報告書を提出する。

(2) 業務履行体制

① 緊急連絡体制

緊急連絡体制は24時間体制とし、エレベーターの異常、状態変化を電話にて連絡を受けた際には、状況を判断し技術員を出動させる。

② 専門技術者

専門技術者は出動に備え24時間体制をとる。

③ 異常受信時の対応

エレベーター運行状態の異常の報告を受けた場合、専門技術者が出動し適切な処置を行う。

④ エレベーター閉じ込め故障時の通話機能

エレベーター閉じ込め故障時には、エレベーターかご内と外部通話装置設置場所で通話することができること。

(3) 部品供給体制

昇降機が安全な運行状態を維持できるよう、また故障等の緊急時でも最短の停止時間で復旧するため、必要な部品供給体制を整えること。

(4) 業務履行体制確認資料の提出

請負業者は下記資料について該当する文書又は、資料を提出すること。

- ・故障発生時、地震発生時等の緊急対応体制表
- ・緊急時の故障連絡施設の所在地
- ・緊急時の部品供給を行う施設の所在地
- ・専門技術者の教育を行う施設の所在地・内容等
- ・廃棄物処理業者の名称、許可業種、許可番号

(5) 技術資料と専門技術者

① 技術資料

契約業務を確実に履行するために使用する当該昇降機の保守技術資料を保有し、委託者の要求があった場合、提出すること。

② 専門技術者の教育

専門技術員は、適切な保守を提供するために必要な教育プログラムでの教育を受けること、又委託者の要求があった場合に証明できる資料を提出すること。

③ 専門技術者の条件

専門技術員は、適切な保守を提供するために必要な専門知識を有する者の中から選任すること。

(6) 専用工具（装置）

利用者の利便性を確保するため、昇降機の停止時間縮減や、短時間で適格な業務を履行する必要から、点検、調整、整備や故障解析等を行う専門技術者の補助となる専用工具等・工法を積極的に採用すること。

※保守点検においてはメーカーによるものとする

西棟昇降機（荷物用）保守点検業務 機器仕様

(ダイコー製)

西棟

機器・仕様	数量
EV-5 油圧式エレベーター 荷物用 4100kg 15m/分 5停止 付加仕様 出入口2方向 2F出入口 1800mm（変則仕様） 付加装置 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置：P波・S波 冠水時管制運転装置 停電時自動着床装置 C2ローディング かご寸法 6500W 2500L 2800H	1基

西棟昇降機(荷物用) 保守点検業務 点検内容一覧

※該当機種●

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類								
			直流式 ギヤード	インバーター 制御式 ギアレス	交流 2 段 (1 段) 速度式	交流帰還 制御式 ギヤード	インバーター 制御式 ギヤード	インバーター 制御式 MR レス	油圧式		
運 転 状 態	戸開閉状態	ドア開閉状態							●		
		戸閉め安全装置の動作状態							●		
	走行状態	かごの走行状態							●		
		かごの着床状態							●		
機 械 室	オペレーション	呼び応答状態							●		
	環境 制御盤	照明及び換気装置・その他設備状態							●		
		制御盤状態							●		
	巻上機電動機	基板・継電器などの動作状態							●		
		巻上機及び電動機の動作状態									
	ブレーキ	各シーブの状態									
		ブレーキの動作状態									
	調速機	手動開放装置の動作状態									
		調速機の動作状態							●		
	階床選択機	階床選択機の動作状態							●		
		発電機									
	※一部除外あり 電動機・ポンプ	起動盤の状態									
		電動機及びポンプの動作状態							●		
	油圧ユニット	制御バルブの状態									
		手動弁の動作状態							●		
		油タンクの状態									
		作動油の状態							●		
	圧力配管	圧力配管の状態							●		
		圧力配管接続部の状態									
か ご	かご室	かご室内意匠の状態									
		外部連絡装置の機能									
		停電灯の動作状態							●		
		かご室内操作盤の状態									
		かご室照明の状態									
	かご戸	かご室ファンの動作状態									
		かご戸の状態									
		かご戸シルの状態							●		
		かご戸スイッチの動作状態									
	かご機器	ドア開閉装置の動作状態									
		ドア制御装置の状態									
		かご上の状態									
		ガイドシュー（ローラー）の動作状態							●		
昇 降 路	昇降路用品	着床スイッチの動作状態									
		かご非常止め装置の状態							●		
		荷重検出装置の動作状態									
		各シーブの状態									
		昇降路状態									
		リミットスイッチの動作状態							●		
		メインロープ状態									
	つり合いおもり	調速機ロープ状態									
		各シーブの状態									
	ビット	ガイドレールの状態									
		テールコードの状態									
	制御盤	コンベン装置（チェーン・ロープ）の状態									
		つり合いおもりの状態									
	油圧ジャッキ	つり合いおもりのガイドシュー（ローラー）の状態									
		ビット状態							●		
	巻上機	緩衝機の状態							●		
		調速機テンショナーの状態									
	ブレーキ	制御盤状態							●		
		基板・継電器などの動作状態									
	調速機	巻上機の動作状態									
		各シーブの状態									
出 入 口	乗 り 場	ブレーキの動作状態									
		ブレーキ手動開放装置の動作状態									
		調速機の動作状態							●		
		油圧ジャッキ							●		
		各シーブの状態									
	乗 り 場 戸	電動機及びポンプの動作状態									
		制御バルブの状態									
		手動弁の動作状態									
		タンクの状態									
		作動油の状態							●		
	乗 り 場 戸	圧力配管							●		
		圧力配管接続部の状態									
		乗 り 場 戸							●		
		乗 り 場 戸									
		乗 り 場 戸							●		

注) かご内、乗 り 場 戸 及 び 三 方 枠 等 の 意 匠 関 係 の 清 掃 は 含 ま ず。

西棟昇降機（荷物用） 主要整備範囲

（油圧式昇降機）

油圧ユニット	<ol style="list-style-type: none"> 1. カップリング及びVベルト取替 2. Vベルトプーリ取替 3. カップリング及びVベルト取替 4. 各種制御バルブのパッキン及びOリング取替 5. 電気配管・配線の取替 6. 各種油圧ソレノイドコイルの取替 7. 油圧計器類取替 8. サーモスタット取替
制御盤	<ol style="list-style-type: none"> 9. ミニチュアリレー取替 10. リレー可動及び固定接点取替 11. 整流器取替 12. 抵抗器取替 13. コンデンサー取替 14. 変圧器取替 15. 各部配線取替 16. O. C. R取替 17. 各ノーヒューズブレーカ取替
昇降路関係	<ol style="list-style-type: none"> 20. 主ロープ取替 21. ガバナワイヤーロープ取替 22. リミットスイッチ取替 23. 切換スイッチ取替 24. シリンダーヘッドガイドシュー及びガイドローラー取替 25. シリンダーヘッド・ルブリケーター取替 26. シリンダーパッキン取替 27. バッファ取替 28. 塔内配線、配管取替

乗場関係	29. ドアーレール取替 30. ハンガー取替 31. ドアシュー取替 32. 戸当りゴム取替 33. 錠スイッチ接点取替 34. ドアーレバー取替 35. ドアーレバーピン及びメタル取替 36. 押釦取替（カバー及び釦頭除く）
戸閉機器	37. ドアー用電動機取替 38. ドアー用減速機取替 39. ドアー用電動機ブレーキコイル取替 40. ドアー用減速機ギヤオイル取 41. ドアーロープ
カゴ関係	42. ガイドシュー取替 43. ルブリケーター取替 44. 着床リレー取替（近接スイッチ） 45. カゴ上操作盤内各スイッチ取替 46. 非常止装置分解手入れ 47. 制御ケーブル取替 48. カゴ内操作盤スイッチ及びソケット取替 49. セイフティーシュー一式取替 50. インターホン取替 51. 蛍光灯取替 52. 光電管取替 53. 換気扇取替

除外項目

- （１）カゴの床タイル（床板も含む）昇降機周壁、三方枠、出入口扉（付属品は除く）敷居の修理、取替え、塗装替え、清掃は除く。
- （２）押釦カバー、インジケーターカバー、操作盤カバーの修理、取替え並びにメッキ直し、清掃は除く。
- （３）修理及び取替え工事範囲は昇降機を正常に使用する場合に生じる摩耗及び損傷に限るものとし、天災、不可抗力、取扱い不注意等による取替え工事は除く。