

西棟・東棟昇降機保守点検業務点検仕様書

1. 目的

西棟・東棟に設置された昇降機（別紙6-①参照）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

昇降機の運行状態を点検・確認するための遠隔監視・点検装置を設置し、電話回線を介し遠隔監視センターにて常時運行状態を監視し、定期的に機器及び運行機能の点検を行う。遠隔監視項目、遠隔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。

尚、遠隔監視・点検装置及び電話回線は請負業者負担とする。

(1) 遠隔監視項目

エレベーターの異常状態の発生・復帰を常時監視する。

① 異常監視

- ・ 閉じ込め
- ・ 起動不能
- ・ 電源異常

② 管制運転監視（ただし、エレベーター実機に付加されている場合に適用）

- ・ 地震時管制運転
- ・ 火災時管制運転
- ・ 自家発管制運転
- ・ 停電時自動着床運転

(2) 遠隔点検項目（年12回）

エレベーターの運行状態を定期的に確認する。

- ・ 制御盤付近の温度 ※1
- ・ 戸開閉状態
- ・ 電動機動作状態
- ・ 戸閉め安全装置動作状態
- ・ ブレーキ動作状態
- ・ かが戸スイッチ動作状態
- ・ 制御機器動作状態
- ・ インターホン動作状態 ※2
- ・ かが加速走行状態
- ・ かが内照明点灯状態 ※3
- ・ かが定常運転速度
- ・ かが内停電灯動作状態 ※4
- ・ かが定常運転速度変動
- ・ 昇降路リミットスイッチ動作状態
- ・ かが減速走行時間
- ・ 安全スイッチ動作状態 ※5

- ・呼びボタン動作状態 ・ピット環境
- ※※1・※3・※4は機種により遠隔点検の項目が異なる。
- ※※2・※3・※4・※5は、異常を検知した場合のみ報告書提出する。

(3) 診断項目

- ・メインロープ ・かご内暴れ映像診断
- ・ブレーキ ・かご内滞留映像診断
- ・シーブ ・かご内落書き映像診断
- ・乗り心地

(4) 復旧項目

- ・故障遠隔復旧 ・閉じ込め時遠隔救出

(5) 操作項目

- ・遠隔ファン入り切り操作 ・遠隔ホームランディング階切替操作
- ・遠隔パーキング階切替操作

(6) 遠隔故障データ収集

故障発生時に遠隔にて故障分析のためのデータを収集する。

(7) 遠隔監視装置の点検

専門技術者を派遣し、監視装置の点検を行う。

(8) 専門技術者点検（年4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6-②参照のこと）

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 |
| ・调速機 | ・油圧ジャッキ | ・電動機 |
| ・ポンプ | ・油圧ユニット | ・圧力配管 |

⑤ 出入口

- | | |
|------|-------|
| ・乗り場 | ・乗り場戸 |
|------|-------|

(9) 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6-③「西棟・東棟昇降機主要整備範囲」参照のこと。

(10) 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。

(11) 臨時点検

不具合が発生した場合等に施設管理者が指示した時、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 遠隔監視センター

遠隔監視センターは24時間体制とし、エレベーターの異常、状態変化を受信した際には、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を受信した場合、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直接通話機能

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遠隔監視センターとの間で直接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。

5. その他

(1) 専用回線と遠隔監視装置

- ① 遠隔監視装置・回線加入権は請負業者の所有とし、請負業者にて設置すること。
- ② 遠隔監視に必要な電話料金は請負業者にて負担すること。

※保守点検においてはメーカーによるものとする。

西棟・東棟昇降機保守点検業務 機器仕様

(東芝エレベータ製) 西棟

機器・仕様	数量
EV-1 ロープ式エレベーター 乗用 15人乗 90m/分 4停止 付加仕様 車いす兼用 中央監視盤 出入口2方向 液晶インジケータ 付加装置 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 オートアナウンス トスビームドアセンサー お知らせドアセンサー その他設備 遮煙のりばドア 4か所	1基
EV-2 ロープ式エレベーター 乗用 15人乗 90m/分 5停止 (通過1階) 付加仕様 車いす兼用 中央監視盤 液晶インジケータ 付加装置 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 オートアナウンス トスビームドアセンサー お知らせドアセンサー その他設備 遮煙のりばドア 5か所	1基
EV-3 ロープ式エレベーター 乗用 15人乗 90m/分 4停止 (通過1階) 付加仕様 車いす兼用 中央監視盤 液晶インジケータ 付加装置 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 オートアナウンス トスビームドアセンサー お知らせドアセンサー その他設備 遮煙のりばドア 4箇所	1基
EV-4 ロープ式エレベーター 人荷用 1150kg 90m/分 5停止 (通過1階) 付加仕様 車いす兼用 非常用 中央監視盤 付加装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 オートアナウンス トスビームドアセンサー	1基
EV-6 ロープ式エレベーター 乗用 15人乗 90m/分 2停止 (通過1階) 付加仕様 車いす兼用 中央監視盤 液晶インジケータ 付加装置 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 オートアナウンス トスビームドアセンサー お知らせドアセンサー その他設備 遮煙のりばドア 2箇所	1基

(東芝エレベータ製) 東棟

機器・仕様	数量
EV-A ロープ式エレベーター 乗用 15人乗 90m/分 6停止 付加仕様 車いす兼用 中央監視盤 出入口2方向 液晶インジケータ 付加装置 火災時管制運転装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 オートアナウンス トスビームドアセンサー お知らせドアセンサー その他設備 遮煙のりばドア 6か所	1基
EV-B ロープ式エレベーター 荷物用 4000kg 45m/分 6停止 付加仕様 大型 出入口2方向 付加装置 地震時管制運転装置:P波・リスタート付 停電時自動着床装置	1基

※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	巻 胴 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								
	オペレーション	呼び応答状態						●		
機 械 室	環境	照明及び換気装置・その他設備状態								
	制御盤	制御盤状態								
		基板・継電器などの動作状態								
	巻上機電動機	巻上機及び電動機の動作状態								
		各シープの状態								
	ブレーキ	ブレーキの動作状態								
		手動開放装置の動作状態								
	調速機	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	発電機の動作状態								
	※一部除外あり	起動盤の状態								
	電動機・ポンプ	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								
		かご室ファンの動作状態								
か ご 戸	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							●		
	ドア開閉装置の動作状態									
	ドア制御装置の状態									
か ご 機 器	かご上の状態									
	ガイドシュー（ローラー）の動作状態									
	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									
	各シープの状態									
昇 降 路	昇降路用品	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								
		調速機ロープ状態								
		各シープの状態						●		
		ガイドレールの状態								
		テールコードの状態								
		コンベン装置（チェーン・ロープ）の状態								
	つり合いおもり	つり合いおもりの状態							●	
		つり合いおもりガイドシュー（ローラー）の状態								
ビ ッ ト	ビット状態									
	緩衝機の状態							●		
	調速機テンショナーの状態									
制 御 盤	制御盤状態									
	基板・継電器などの動作状態							●		
巻 上 機	巻上機の動作状態								●	
	各シープの状態									
ブ レ ー キ	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	調速機の動作状態							●		
油 圧 ジャ ッ キ	シリンダー及びプランジャーの状態									
	各シープの状態									
電 動 機 ・ ポ ン プ	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									
	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									
出 入 り 口	乗り場	乗り場操作盤動作状態							●	
	乗 り 場 戸	乗り場戸の状態								
		乗り場戸シルの状態								
		乗り場戸係合装置の状態								●
		インターロック装置の状態								
	乗り場戸スイッチの動作状態									

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・東棟昇降機 主要整備範囲

工 事 項 目	機 種 分 類								
	直流式 ギアレス	直流式 ギヤード	インバータ 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 制御式 ギヤード	インバータ 制御式 MRレス	油圧式	巻胴式
◆エレベーター本体									
昇降路内清掃							●		
乗心地調整							●		
◆モーター									
軸受取替							●		
冷却ブロワー取替									
◆巻上機									
軸受取替							●		
ギヤオイル取替									
メインシーブ取替							●		
防振ゴム							●		
◆ブレーキ									
シューライニング取替							●		
ブレーキスプリング取替							●		
分解清掃							●		
◆油圧パワーユニット									
ポンプメカニカルシール取替									
ポンプ軸取替									
ポンプOリング取替									
駆動ベルト取替									
バルブ取替									
高圧ゴムホース									
ビクトリック継手ゴムリング取替									
サイレンサーゴムパッキン取替									
ラインフィルターエレメント取替									
◆調速機									
本体取替							●		
軸受取替							●		
◆階床選択器									
可動接触子取替									
アドバンサーモーター取替									
電磁クラッチ取替									
キャッチマグネット取替									
カムスイッチ取替									
逆転検知スイッチ取替									
移動ケーブル取替									
セレクターテープ取替									
◆制御盤									
リレー本体取替							●		
電磁接触器本体取替							●		
半導体・プリント基板取替							●		

コンデンサー取替							●		
◆かご関係									
着床スイッチ取替							●		
ガイドシュー（ローラー）取替							●		
セフティー用スラックケーブル取替									
非常用バッテリー取替							●		

工 事 項 目	機 種 分 類								
	直流式 ギアレス	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	巻胴式
◆昇降路									
吊り合いおもりガイドシュー(ローラー)取替							●		
メインロープ取替							●		
ガバナロープ取替							●		
テールコード取替							●		
リミットスイッチ取替							●		
◆油圧ジャッキ関係									
Uパッキン取替									
ステップシール取替									
Oリング取替									
◆ドア関係									
ドアシュー取替							●		
ハンガーローラー取替							●		
エキセンローラー取替							●		
連動ロープ取替							●		
インターロックスイッチ取替							●		
ドアカムスイッチ取替							●		
ドア駆動ベルト取替							●		
ドアセフティーシューコード取替							●		
ドア係合ローラー取替							●		
◆その他設備									
遮煙のりばドアの気密材取替									

備考：付加装置に関する部品交換を含む。

除外項目

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 機械室内建物付属設備 (2) 昇降路周壁 (3) 下記に対する塗装、メッキ直し、修理、取替 <ul style="list-style-type: none"> イ. 昇降かご（ゴムタイル含む） ロ. 各階乗場戸 ハ. 三方枠 ニ. 敷居 ホ. 押釦フェースプレート ヘ. インジケーターフェースプレート ト. 操作盤フェースプレート |
|---|