

社会福祉法人 大阪市中央区社会協議会
中央区在宅サービスセンター エレベーター保守業務仕様書

本仕様書はエレベーターリニューアル工事後に委託する昇降機設備の保守・点検業務に係る仕様書である。本仕様書及び関係法令を遵守し、常に良好な状態に維持できるよう、保守・点検を確実に実施すること。

1. 契約種別

FM(フルメンテナンス)契約とする。

FM契約に含む部品交換は別紙①「FM契約 部品交換範囲表」とする。

2. 点検回数

以下の点検・法定検査を実施すること。

- ①現地点検(3ヶ月に1回以上)
- ②遠隔点検(1ヶ月に1回以上)
- ③建築基準法第12条に基づく定期検査(1ヶ年に1回)

それぞれの点検報告書の提出方法は、委託者と協議の上決定すること。

3. 点検箇所

・現地点検の主な点検項目は以下とする。

- ①運転状態 ・戸開閉状態・走行状態・オペレーション・各種管制運転装置
・地震時仮復旧装置
- ②かご ・かご室・かご戸・かご上・かご下
- ③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
- ④出入口 ・乗り場・乗り場戸

上記箇所に対して必要に応じ清掃、給油、調整を行うこと。

点検内容については別紙②「エレベーター点検内容」に基づくこと。

・遠隔点検の主な点検項目は以下とする。

- ①制御盤付近の温度
- ②電動機動作状態
- ③ブレーキ動作状態
- ④制御機器動作状態
- ⑤かご走行状態
- ⑩戸閉め安全装置動作状態
- ⑪かご戸スイッチ動作状態
- ⑫乗り場戸スイッチ動作状態
- ⑬インターホン動作状態
- ⑭かご内照明点灯状態

- ⑥着床状態
- ⑦呼びボタン動作状態
- ⑧戸開閉状態
- ⑨戸開閉速度状態
- ⑩かご内停電灯動作状態
- ⑪荷重検出装置動作状態
- ⑫昇降路リミットスイッチ動作状態
- ⑬安全スイッチ動作状態
- ⑭ピット環境

4.遠隔監視

下記項目に対して 24 時間 365 日の遠隔監視を実施すること。

ただし、遠隔監視装置・電話加入権は受託者所有とし、必要な回線通信費は受託者負担とする。

・遠隔監視項目

- ①閉じ込め
- ②起動不能
- ③電源異常
- ④制御装置異常
- ⑤遠隔監視装置異常
- ⑥管制運転監視(地震時管制運転・停電時自動着床運転)

・異常受信時の対応

エレベーターの異常を受信した場合は、技術員派遣など適切な処置を行うこと。

5.地震時仮復旧システムの設置

地震時仮復旧システムを設置すること。

上記装置は「自動診断・仮復旧機能(仮称)」(「エレベーターの地震防災対策の進捗について」(平成 18 年 4 月 18 日 社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会))に準ずる装置とすること。

また、点検時に機能確認を行い、正常に動作することを確認すること。

別紙① FM契約部品交換範囲表

| 工 事 項 目 | 機 種 分 類 | | | | | | | | |
|-----------------------|---------|---------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------|
| | 直 流 式 | 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 |
| ◆エレベーター本体 | | | | | | | | | |
| 昇降路内清掃 | | | | | | | ● | | |
| 乗心地調整 | | | | | | | ● | | |
| ◆巻上機 | | | | | | | | | |
| モーター軸受取替 | | | | | | | ● | | |
| 冷却ブロー取替 | | | | | | | | | |
| 減速機軸受取替 | | | | | | | ● | | |
| 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 | | | | | | | | | |
| ポンプリング取替 | | | | | | | | | |
| 駆動ベルト取替 | | | | | | | | | |
| バルブ取替 | | | | | | | | | |
| 高圧ゴムホース | | | | | | | | | |
| ピ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 | | | | | | | ● | | |
| ◆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 | | | | | | | ● | | |

| 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 |
| ◆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 | | | | | | | | | |

除外項目

- | |
|--|
| <p>(1) 機械室内建物付属設備</p> <p>(2) 昇降路周壁</p> <p>(3) 下記に対する塗装、メッキ直し、修理、取替</p> <p> イ. 昇降かご(ゴムタイル含む)</p> <p> ロ. 各階乗場戸</p> <p> ハ. 三方枠</p> <p> ニ. 敷居</p> <p> ホ. 押釦フェースプレート</p> <p> ヘ. インジケーターフェースプレート</p> <p> ト. 操作盤フェースプレート</p> |
|--|

別紙② エレベーター点検内容

| 部位・装置 | 点検内容 | 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 |
| 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 | 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 ※一部除外あり | 発電機の動作状態 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）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 | | | | | | | |
| 昇降路 | 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）の状態 | | | | | | | | |
| | ピット | ピット状態 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 | | | | | | | | |

※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。