

兵庫県三田庁舎エレベーター保守点検業務委託仕様書

この仕様書は、エレベーターの定期点検、法定点検、保守管理業務等について必要な事項を定めるものとする。

なお、仕様書に定めていない事項であっても、業務上必要と認めた作業は契約金額の範囲内で実施するものとする。

【対象機器】 兵庫県三田庁舎（三田市天神 1－10－14）のエレベーター

細 目	エレベーター
製造メーカー	フジテック株式会社
台 数	1 基
種 類	ロープ式（機械室あり）
定 員	1 1 名
積載量	7 5 0 kg
速 度	6 0 m/mi n
停止階床数	4 停止（1～4 階）
設置年月	S 55 年 12 月設置、H28 年 1 月リニューアル
付加仕様	地震時管制運転装置
	停電時自動着床装置
	火災時管制運転装置
	音声合成アナウンス

【契約期間】 令和 8 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 3 1 日

1 基本事項

- （１）受託者は、定期的に技術者又は監督技術者を派遣し、エレベーターを適宜調整し、安全且つ良好な運転状態に保つとともに、通信回線を利用した遠隔監視システムによりエレベーター設備の状況を常時監視し、緊急事態発生時に即応できる体制を常時（3 6 5 日 2 4 時間）維持すること。

なお、業務にあたる技術者は、エレベーターの保守・点検に関する法定資格を保有し、フジテック製エレベーターのフルメンテナンスを行った実績のある自社の正社員とする。

- （２）本契約はフルメンテナンス契約とし、消耗品（通常の使用による摩耗、経年劣化により補完、交換が必要な部品、油脂類等）、作業等に必要な工具類など本仕様書に記載の業務の実施に必要なものの一切を含むものとする。

ただし、次の項目は除く。

- ・意匠部品（かご、かご戸、かご床タイル、敷居、乗場戸、三方枠）の塗装、メッキ直し、修理、部品取替、清掃
- ・昇降路周壁の補修
- ・使用者の故意・過失などによる故障修理
- ・大規模な自然災害や建物火災などによる故障修理

- (3) 受託者は、受託者の費用負担にて遠隔監視に必要な設備等を設置し、通信回線を開設のうえ通信接続するものとし、これに伴う維持管理費及び通信費は受託者の負担とする。
- (4) 常時遠隔監視、常時直接通話及び定期自動遠隔点検の業務は、原則として本業務開始の4月1日以降より実施とするが、保守点検業者の変更に伴い機器の新規設置が必要な場合は、協議により機器設置日及び当該業務開始日を決定するものとする。
- (5) 設置作業の際は既存の建物及び設備や庁舎の利用者に影響を与えないよう留意し、委託期間終了後は、受託者において速やかに撤去し、原状回復すること。
また、本業務以外の目的のための設備の構築や機器の設置は禁止する。
- (6) 遠隔監視装置の所有権は乙に帰属し、委託者は、善良な管理者の注意をもってこれを管理し、万一、盗難または破損等が生じ、またはそのおそれがあるときは、直ちに受託者に連絡するものとする。
- (7) 庁舎管理者から監視システム受信装置等の資料提出や現地視察を求められたときは、これに協力すること。

2 点検及び保守

受託者は、対象設備を常に正常な状態に保つよう、別表1～3に示す点検、調整及び修理等を行うものとし、使用する部品類は、すべて当該エレベーター製造者の指定部品又は推奨部品とし、製造者以外の者による同等品や互換品などの当該エレベーター製造者が取付を許可していない部品の使用は認めない。

また、部品調達は受託者自ら行うものとし、当該エレベーターの過去の整備及び部品交換等の履歴も考慮し、使用年数や劣化度に基づく計画的な保全改修を実施すること。

(1) 技術者派遣点検

- ① 定期に計画的な点検・手入れ保全（給油・調整・清掃等）を実施するものとする。
- ② 点検・手入れ保全の箇所・機器（点検対象）・内容は【別表1】のとおりとする。
- ③ 点検・手入れ保全を行ったときは、「点検報告書」を提出するものとする。
- ④ 現地での定期点検、調整は、3箇月に1回以上とし、緊急時を除いて、予め定めた技術者が行うものとする。

(2) 遠隔監視点検

- ① 受託者は、遠隔監視機能によりエレベーターを構成する機器及び運転状態を常時（365日24時間）監視し、異常が発生した場合には自動的に受託者の受信設備へ通報されるものとする。また、自動点検運転を行い、そのデータを収集し、対象設備の異常や故障の早期発見・早期対応に努めるものとする。
- ② 監視点検する項目は【別表2】第1項のとおりとし、点検対象項目について変調状態が確認された場合は、必要に応じて技術者を派遣して確認、是正作業を行う。
- ③ エレベーターの運行状態のデータにもとづく変調の有無については、毎月「遠隔監視点検報告書」を提出するものとし、その記載内容は【別表2】第2項のとおりとする。
また、変調発生後の処理のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて「作業報告書」または「点検報告書」を提出する。
- ④ 遠隔監視のための設備は、受託者の技術者若しくは連絡要員が常時待機する専用施設（監

視センター) に設置するものとし、受託者の社員の個人住居等は認めない。

⑤ 遠隔点検の回数は、月 1 回以上とする。

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、保管・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）を供給する。

(2) 受託者が供給する消耗部品の範囲は次のとおりとする。

- ① 点検用油脂類（巻上機ギヤオイル、油圧機器作動油は除く。）
- ② 主リレー用コンタクト類
- ③ かご内蛍光ランプ（ネオン管、インテリア照明、その他の特殊照明は除く。）
- ④ 小ヒューズ類
- ⑤ ビス、ナット、ワッシャー

4 機能維持工事

(1) エレベーターの機能維持を図るため、機器の損傷・劣化（エレベーターの通常の使用より生じるものをいい、天災その他不可抗力によって生じる物を除く。）を予測し、その予測に基づいて受託者が必要と認めたときは、下記の機器の構成部品の修理または取替（以下「機能維持工事」という。）を行うものとする。

- ① 巻上機
- ② 電動機
- ③ 電動発電機
- ④ 調速機
- ⑤ 制御器
- ⑥ 各ワイヤロープ
- ⑦ 移動ケーブル
- ⑧ その他付属装置

ただし、巻上機、電動機、制御器等の機器一式取替は含まない。

(2) 機能維持工事の範囲は【別表 3】のとおりとする。

(3) 機能維持工事の作業が完了したときは、「作業報告書」を提出する。

5 緊急時の対応

(1) エレベーターについて次の事象が発生したときは、遠隔監視装置からの通報に基づき、必要に応じた適切な処置をとるものとする。

- ① 閉じ込め故障
- ② 起動不能故障
- ③ 安全装置動作
- ④ 電源系統異常
- ⑤ 戸開閉不良

(2) 受託者は、異常時にかご内と受託者の監視センター（24 時間体制とする。）との間で直接通話可能な機器を設置するものとし、必要な措置を講ずることのできる専門技術者を概ね 30 分

以内に現地に到着させる体制を365日24時間維持すること。

(3) 保守点検時に緊急を要する設備の異常を発見した時、又は遠隔監視や通報により異常等の情報を受信した時は、必要な措置を講ずるとともに、速やかに庁舎管理者に報告すること。

(4) 委託者よりエレベーターについて故障等の緊急事態の通報を受けたときは、速やかにエレベーターの運行状態を確認するとともに、事態に応じた適切な処置をとること。

なお、委託者またはエレベーターの利用者の責に帰すべき事由により技術者が現地に出向処置した場合は、委託者または当該利用者がその費用を負担するものとする。

(5) 異常通報の内容については、毎月「遠隔監視点検報告書」を提出するものとし、異常通報等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「作業報告書」または「点検報告書」を提出すること。

6 局地大規模災害等への対応

兵庫県三田庁舎の所在地近辺で局地的な大規模災害や大規模事故等が発生した場合に備え、受託者が設ける監視センターは複数箇所(2箇所以上)とし、その設置場所は関西地方(京都府、大阪府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県)とそれ以外の都道府県にそれぞれ1箇所以上として、そのうちの1箇所のセンターが機能不全となった場合においても、他のセンターがその機能を補完し、通常の業務が行える体制とすること。

また、技術者派遣については、複数箇所(2箇所以上)から派遣可能な体制とすること。

7 法定点検の実施

(1) 受託者は、毎年1回建築基準法に定める定期検査を行い、「定期検査報告書」を委託者に提出するものとする。

(2) 検査及び報告書作成にかかる費用は契約料金に含めるものとする。

8 維持管理のための情報提供

エレベーターの日常の維持管理のために、安全確保及び正しい利用方法について案内し、関係法令改正の連絡等の情報提供サービスを行う。ただし、本サービスは、乙がエレベーターの管理上の責を負うものではない。

9 その他

(1) 業務実施にあたっては、事前に委託者と協議のうえ執務に支障のないよう留意すること。

(2) エレベーターの機能の劣化(機能維持工事を行っても避けることのできないもの)を解消するために受託者が必要と認めた場合は、機器の更新・改修等を委託者に提案すること。

(3) 点検及び作業等にかかる報告書は、全て書面(紙)により提出すること。

(4) 業務実施後、点検結果等を委託者に報告するとともに、点検・整備等における計測値、調整値などの資料及び修理の記録を保管するものとする。

別表 1 点検項目

箇所	点検対象	点検内容
外 観 (運転状態)	走行時の乗り心地	起動、加速、減速、着床状態
		定格速度の測定
	走行時の異常音、異常振動	異常音、異常振動の有無
	着床時の段差	段差発生の有無
機械室	機械室内の環境	機械室の被水、温度、照明、施錠、障害物有無の確認
	制御盤	各盤の固定状態
		ヒューズの劣化の有無
		メインリレー接点の状態
		リレー端子・端子台の緩み確認
		メインブレーカの固定状態、損傷の有無
		イベントコードの確認、分析
		絶縁抵抗測定
		CPUバッテリー劣化
	電動機	汚れ、異常音、異常温度の有無
	巻上機	汚れ、異常音、軸受部の温度・油漏れ、防振ゴムの状態
		ギヤオイルの量と汚れ、油漏れ
	電磁ブレーキ	擦過音、吸引・釈放音の異常の有無
		Wナット・ロックナット・六角ボルトの緩み確認
		ブレーキまわりの被油、被水、汚れ、錆
		ブレーキ締結力の確認
		ブレーキスイッチの動作、設置状態の確認
	タコジェネレータ	ブラシ・ベルトの異常の有無
	パルスエンコーダ	固定状態、板バネの変形、ゴミ・油の付着
	ロープブレーキ (UCMP)	固定状態、動作、パッド隙間・状態・摩擦状況の確認
		作動オイル量、油漏れ
	UCMP専用制御盤	盤の固定状態
		UCMP機能の確認
		リレー端子・端子台の緩み確認
		イベントコードの確認、分析
		絶縁抵抗測定
		CPUバッテリー劣化
	調速機	調速機の作動速度測定
		ガバナプーリの条痕、異音、ロープ外れ止めの取付状態

昇降路	主ワイヤーロープ	メインロープのテンション確認
		メインロープの摩耗、素線切れ
		割ピン・Wナット・回り止めの状態
	ガバナーロープ	ガバナーロープの摩耗、素線切れ、キンク
	移動ケーブル	ケーブルの捻れ、変形、接触痕の有無
	ガイドレール	レール・ブラケット・フィッシュプレートの固定状態
	着床装置・プレート	インダクターの取付状態、プレートとの隙間
	上下リミットスイッチ	スイッチの動作確認、配線状態の確認
		ローラー注油、亀裂・剥離・摩耗の有無の確認
	つり合いおもり	緩衝器とのクリアランス確認
		固定ボルトの緩み確認
		ガイドシューの損傷・剥離・摩耗
	シーブ	メインシーブの摩耗
		オーバーヘッドシーブの条痕、亀裂、取付状態
		つり合いおもりシーブの条痕、亀裂、取付状態
		カーシーブの条痕、亀裂、取付状態
	昇降路内環境状態	被水、雨水侵入、ヒビ割れ
	昇降路内機器の状態	各機器の外観目視点検
ピット	ピット内環境状態	浸水、異物の有無
	ピット内機器の状態	緩衝器の固定状態、錆、油漏れ
		ガバナテンションプーリブラケットの位置確認
		各機器の外観目視点検
かご	かご内室意匠・状態	損傷、腐食、変色、変形、目地のガタ・隙間
	かご内表示器・ボタン	機能・動作確認
	かご内照明	球切れ、ちらつき、グロー球の劣化
	かご内ファン	動作確認、異常音の有無
	除菌イオン発生装置	動作確認、電極部の清掃
かごまわり	ドアの開閉装置	開閉動作の異常の有無
		ドアセフティーシューの反転動作
		光電センサーの作動状態、レンズ清掃
		かごドアまわり点検・注油・清掃
		かごドアモータ・ブラシ・プーリの状態
		Vベルト・歯付きベルトの損傷、亀裂、油脂付着、緩み
		かごドアハンガーボルトの緩み
		アップスラストローラのギャップと緩み
		ドアとドア・ドアとエントランスの隙間確認

かごまわり	ドア閉安全装置の作動	ゲートスイッチの動作点
		ドア連動装置・エアコードの状態
	結線ボックス・ドアポジションボックス	配線状態、コネクターの状態確認
	給油器	給油器オイルの飛散・レールへの回り・給油
	救出口	救出口の開閉、スイッチ動作の確認
	非常止め装置	セフティとレールのギャップ、ボルトの緩み
	ガイドシュー	ガイドシューの損傷・剥離・摩耗
	荷重検出装置	荷重検出装置の作動状態
		ロードセルの作動状態
	かご下防振ゴム	かご下防振ゴムの劣化、損傷
乗 場	乗場意匠	乗場まわり各機器の外観点検
	表示器・ボタン	機能・動作確認
	インターロック	スイッチ取付ボルトの緩み、沈み代
		ロックのギャップ、コンタクタープレートの状態
	ドア開閉状態	乗場ドアまわり点検・注油・清掃・自閉力の確認
		ドアトラックレール清掃
		乗場ドアハンガーボルトの緩み
		アップスラストローラのギャップと緩み
		かご・乗場各キャッチデバイスの隙間、係合確認
		ドア連動装置・エアコードの状態
		非常解錠装置の取付状態
		ドアとドア・ドアと三方枠の隙間
非常装置	停電灯	停電灯の点灯状態
	外部連絡装置	インターホンの通話テスト
		外部非常ベル（ブザー）の鳴動状態
		かご非常ベル（ブザー）の鳴動状態
	遠隔監視装置	遠隔監視装置の機能テスト、通話テスト
付加装置	地震時管制運転装置	地震感知器の動作確認
	停電時自動着床装置	着床装置の動作確認
	火災時管制運転装置	信号等による動作確認
	防犯カメラ装置（セキュリア）	カメラユニットの損傷確認・清掃・LED点灯
		録画装置、人感センサーの動作確認
	音声合成アナウンス	音声アナウンスの放送状態

別表 2 遠隔監視点検項目

1. 遠隔監視点検内容

項 目	内 容
制御関連機器	制御盤温度
	接触器の動作状態
	制御機器の動作状態
	ブレーキ動作状態
かご・乗場機器	戸の開閉状態
	押しボタンの動作状態
	ゲートスイッチの動作状態
	ドアスイッチの動作状態
	安全スイッチの動作状態
	遠隔監視装置の動作状態
昇降路内機器	はかり装置の動作状態
	安全スイッチの動作状態
走行性能	起動状態
	加速状態
	一定速度走行状態
	減速状態
	着床状態
	各階停止運転による異常確認
運行計測	運転回数
	走行距離・運転時間
	戸の開閉回数
	かご照明点灯時間
	映像確認用カメラ動作状態

2. 報告書記載内容

状態監視結果	かご内照明点灯時間
運行回数	かご内照明点灯回数
運転時間	異常の有無
戸の開閉回数	遠隔監視受信記録

別表 3 機能維持工事範囲

対象部位	工事範囲
電動発電機	軸受ベアリング取替
	防振ゴム取替
巻上電動機	軸受ベアリング取替
ギヤード巻上機	ギヤ取替
	オイルシール取替
	シーブ取替
	キヤオイル取替
	防振ゴム取替
	軸受ベアリング取替
	カップリングゴム取替
ブレーキ	ディスクブレーキユニット取替
	電磁ブレーキ取替
	ブレーキガイド・ガイドリング取替
	ブレーキコイル取替
	ブレーキシュー取替
	ブレーキディスク（ホイール）取替
	ブレーキプランジャー取替
	ブレーキホイール（ディスク）取替
	ブレーキライニング（パッド）取替
	ブレーキロッド取替
	ブレーキスイッチ取替（UCMP 対応時）
ロープブレーキ（UCMP）	ソレノイドコイル取替
	作動オイル取替
	油圧ホース取替
	ブレーキライニング（パッド）取替
そらせ車、頂部返し車	シーブ取替
	軸受ベアリング取替
調速器	ストッパーゴム取替
	軸受ベアリング取替
張り車(ガバナ・つり合いロープ)	軸受ベアリング取替
かご枠	防振ゴム取替
吊り車	軸受ベアリング取替
	シーブ取替
非常止め装置	非常止め機構(引き上げロッド・クランプ・ローラ等)取替
ガイドシュー	ギブ（ローラ）取替
	ストッパーゴム取替
	スプリング取替

給油器	リユブリケータ取替
	給油脂取替
かご戸装置	連動チェーン取替
	連動エアコード・ワイヤー取替
	連動プーリー取替
	ドアレール取替
	レバー機構取替
ドア駆動装置	プーリ（スプロケット）取替
	連動チェーン取替
	軸受ベアリング取替
	オイルシール取替
	ギヤオイル取替
	カップリングゴム取替
	位置スイッチ取替
	整流子削正・取替
	ブラシ保持器取替
	ドアモータ取替
	エンコーダ取替
	ドア駆動ユニット取替
かご・乗場ドアハンガー・ドアシュー	ドアハンガー取替
	ドアハンガーローラー取替
	ドアガイドシュー取替
ゲートスイッチ	ゲートスイッチ取替
ドアセフティシュー	キャプタイヤコード取替
	スイッチ取替
	アーム取替
乗場戸装置	連動チェーン切詰・取替
	連動ロープ取替
	連動プーリー取替
	ドアレール削正・取替
インターロック	乗場ドアスイッチ、ロック装置取替
メインロープ	メインロープ切詰・取替
ガバナーロープ	ガバナーロープ切詰・取替
つり合いロープ・チェーン	つり合いロープ・チェーン切詰・取替
コンペンシープ（つり合い車）	シープ取替
	軸受ベアリング取替
制御盤	リレー本体取替
	インバータ取替
	半導体プリント板取替
	安定化電源取替

U C M P 盤	リレー本体取替
	半導体プリント板取替
はかり装置	スイッチ取替
	差動トランス取替
	検出センサー取替
各種昇降路内スイッチ	リミットスイッチ取替
	ファイナルスイッチ取替
	着床スイッチ・I R ・プレート取替
	位置検出装置取替
乗場インジケータ・押し釦	プリント板取替
	押し釦スイッチ部品取替
かご操作盤	プリント板取替
	インジケータ部品取替
	押し釦スイッチ部品取替
外部連絡装置電源	電源取替（停電装置含む）
	インターホン取替
	ベル・ブザー取替
パルスエンコーダ	パルスエンコーダ取替
移動ケーブル、電線	かごまわり配線取替
	移動ケーブル取替
	その他ケーブル取替
換気装置	ファンオーバーホール・取替
	イオン発生装置取替
照明	かご内照明機器（安定器、グロー、ソケット）取替
	停電灯ユニット（停電灯、バッテリー）取替
停電時自動着床装置	リレー・プリント板取替
	バッテリー取替
火災時管制運転装置	リレー取替
音声合成アナウンス装置	スピーカー取替
光電式ドアセンサ	センサー取替
	キャプタイヤコード取替
地震感知器	地震感知器取替
遠隔監視装置	ユニット取替
	バックアップ電源取替
	インターフェイス他関連機器取替