

I ロープ式機械室レスエレベーター保守・点検仕様書

1. 委託場所

栃木県佐野市町谷町206番地13
みかもクリーンセンターリサイクルプラザ

2. 委託期間

令和4年10月1日から令和7年9月30日（3年間の長期継続契約）

3. 委託目的

本業務委託は、技術員及び遠隔監視装置による計画的および適切な点検を実施し、必要に応じ修理を行うことによりエレベーターの運転機能を常に安全かつ良好に維持することを目的とする。

4. 委託対象

	品名形式	基数
対象エレベーター	UAP-11-C045・3 Stops (No.1号機)	1基
	UAP-11-C045・4 Stops (No.2号機)	1基
付帯設備	地震時・火災時管制装置・停電時自動着床装置	
	非常用スピーカー (No.1・2号機)	
	車椅子仕様・音声案内装置 (No.1号機)	

5. 定期点検

(1) 点検内容と対応

遠隔監視と技術員による巡回点検を行い、運転状態における性能を総合的に判断し、異常や不具合またその兆候を発見した場合は直ちに適切な処置をとると共に委託者に報告すること。

(2) 点検頻度と対応

点検頻度については、遠隔監視は常時行うこととし、技術員による点検は月1回以上とする。また、故障等の発生時には、随時技術者を派遣してその対応にあたること。

6. 定期整備（不具合対策）

定期点検による不具合指摘事項の対策を行うこと。

7. 定期点検・定期整備の対象

区分	作業の対象(装置名)	主な作業内容
かご	運転状態	乗心地・振動・異常音点検
		着床状態・レベル点検
		定常走行速度・速度変動点検
		起動・加速・減速状態点検
	外部への連絡装置	呼出し通話確認

区 分	作業の対象(装置名)	主 な 作 業 内 容
か ご	外部への連絡装置	バッテリー診断
		電話回線チェック
	停電灯装置	点灯・照度確認
	内装・照明・ファン	各機器点検
		天井扇回転状態点検
	操作盤・表示ランプ	押ボタンスイッチ動作確認
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認
		かご位置表示装置点検
	かごの戸・敷居	かご・乗場の戸当りゴム点検
		乗場とかご敷居との隙間測定
		戸スイッチ相互位置測定、動作点検
		ハンガーローラ・レール清掃、点検
		揺れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布（注1）
		係合装置清掃、点検、注油
		閉め安全装置・過負荷ドア反転装置点検
		かごの戸シュー点検
		係合子と係合ローラ相互位置点検
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作点検
光電装置動作点検（注1）		
過負荷ドア反転装置動作確認		
かご上	かご上環境状況	汚損状態点検、清掃
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態点検
		制御機器点検
		駆動機構点検
		モータのブラシ・コンミテータ点検
	ロータリーエンコーダ点検	
	ガイドシュー	かご上・つり合おもりガイドシュー点検
給油器(オイル)	給油器点検	
	注油	
かご上機器	かご上停止・操作スイッチ動作確認	
	かご器具ボックス内部点検、確認	
	天井扇清掃、注油	
乗 場	戸の開閉状態	音・振動確認
		開閉速度点検
	乗場の戸・敷居	乗場の戸・三方枠外観点検
		戸クローザ機能・自閉力点検、注油
		ハンガーローラ・レール清掃、点検
		揺れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃、点検、グリス塗布
		戸のシュー点検
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間測定
		乗場の戸廻りボルト確認（ポケット・敷居）
	係合装置取付ボルト確認	
	ドアインター ロックスイッチ	ロック機構点検
		スイッチ動作点検
乗場ボタン・ 表示ランプ	インジケータ・押ボタン点検（ランプ含）	
	ボールランタン点検（注1）	
昇降路、 ピット	環境状況	昇降路環境状況点検
		ピット内汚損状況・各機器点検
		ピット内清掃
		室温確認
		機械室出入り口・室内状況点検

区 分	作業の対象(装置名)	主 な 作 業 内 容
昇降路、 ビット	環境状況	機械室整理整頓
		非常用工具の確認
		常備工具・常備部品の確認
	制御盤	マイコン内トラブル履歴確認点検 (メンテナンスコンピュータによるデータ収集診断)
		主接触器の動作状態点検
		盤内機器の外観点検
		主接触器接点点検
		各リレー動作状態点検
		冷却ファン点検
		各ターミナル確認
		各端子確認
		遠隔監視診断装置盤内外観点検
		遠隔監視診断装置ターミナル確認
		ヒューズ取替
		電動機
	電動機運転状態点検	
	ロータリーエンコーダ回転音点検	
	電動機口出し線点検	
	巻上機	鎖車溝点検
		網車軸受けベアリング診断 (専用ツールにより実施)
	ブレーキ	動作状態点検
		ディスク汚れ点検 (注1)
		ライニング摩耗量測定
		制動力測定 (注1)
		ブレーキ動作特性、制動力診断 (専用ツールにより実施)
		オーバーホール
		プッシュ摩耗点検
		配線点検、端子・ターミナル確認
	かご・おもり吊り	かご・おもり吊り車回転音点検
		かご・おもり吊り車溝点検
	主・調速機ロープ	主ロープ取付部点検
		各ロープ錆・素線切れ点検
		主ロープ素線切れ診断 (専用ツールにより実施)
	ガイドレール	各部点検
		レールブラケット・アンカーボルト確認
	つり合おもり	各部点検
押え金具確認		
リミットスイッチ	取付状態点検	
	動作確認	
非常止装置	非常止装置清掃、点検、注油	
移動ケーブル	走行状況点検	
調速機	回転状態点検	
	各ビン部清掃、点検、注油	
	スイッチ点検	
	減衰効果測定	
	配線端子・ターミナル確認	
テンションプーリ	調速機テンションプーリ溝清掃、点検 (注1)	
緩衝器	緩衝器固定状況点検	
	オイルバッファ油量点検 (注1)	
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ点検	
	かご下プーリ点検	

(注1) 装置付の場合の作業

8. 特別整備

(1) 故障対策

24時間出動体制を取り不時の故障や事故に対し、遠隔監視装置により遠隔モニタリング及び故障データ収集を行い、最善の手段で対処すること。

また、故障および閉じ込め事故発生時、速やかに到着し復旧作業を行うこと。

但し、地震等の天災地変および広域災害発生時はこの限りではない。

(2) 修理、取替

受託者は装置・機器に対し安全の確保及び運転に支障が生じないように、必要に応じて修理または取替を行うこと。また、エレベーターの製造メーカーが定める安全基準に従い、適宜適切な修理、取替えを行うこと。

(3) 遠隔監視

常時遠隔監視を行い、異常または不具合が発生した場合、適時出動し対策を行うこと。

【監視項目】

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走行異常 ⑥ドア開閉異常

9. 修理または取替の明細

区 分	修理の対象（装置名）	主な修理又は取替え項目
かご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替
		停電灯ランプ取替
	操作盤	操作盤スイッチ類取替
	かごの戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ（ベルト）取替
	戸閉め安全装置	スイッチ取替
コード取替		
かご上	戸の開閉装置	スイッチ取替
		駆動モータベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
		駆動ベルト取替
	ガイドシュー・ローラ	ガイドシュー・ローラ取替
乗場	乗場の戸	スイッチ取替
		駆動ロープ取替
	乗場の戸	ドアインターロックスイッチ取替
乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替	
昇降路・ピット	制御盤	バッテリー取替
		リレー取替
		コンデンサー類取替
	電動機	電動機巻線絶縁処理
		各軸受ベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
	巻上機	各軸受ベアリング取替
綱車溝修正及び取替		

区 分	修理の対象（装置名）	主な修理又は取替え項目
昇降路・ピット	ブレーキ	ライニング取替
	調速機	軸受ベアリング取替
	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替
		おもり吊り車ベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ切り詰め・取替
		調速機テンションプーリベアリング取替
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	テンションプーリ	調速機テンションプーリベアリング取替
かご下機器	かご下ガイドシュー・ローラ取替	
	かご下プーリベアリング取替	

(注) これらの装置付の場合の修理又は取替項目

10. 除外工事

次に掲げるものについては、本業務委託の対象外とする。

- ① 意匠部分（三方枠、乗かご、ドア、ゴムタイル、シル等）の清掃
- ② 意匠部分（三方枠、乗かご、ドア、運転盤カバー、等）の塗装、メッキ直し
- ③ 意匠部分（三方枠、乗かご、ドア、ゴムタイル、シル等）の修理、取替
- ④ 昇降路周壁、建屋部分の補修
- ⑤ 機器、装置の搬入に必要な建築関係工事

11. 消耗部品

作業に必要な次に掲げる消耗部品については受託者負担とする。

[カーボンブラッシュ、ヒューズ類、リード線、ランプ類、補充用油、脂類、ウエス]

12. その他

(1) 部品供給

受託者は原則として修繕に際しては純正部品で対応すること。

(2) 修理または取替の条件

修理または取替の範囲は、エレベーターを通常使用する場合に当然生ずべき摩耗及び損傷に限り、委託者及び使用者の不注意または不適当な使用、管理その他受託者の責によらない事由によって生じた損傷については本業務委託の対象外とする。

(3) 撤去品および残材の処置

この仕様書に基づく作業によって発生する撤去品および残材は無償で引き取り、受託者の負担で速やかに搬出すること。

(4) 作業時間

故障対策を除き、点検整備は委託者の就業時間（通常勤務の勤務時間）内に行うこと。

また、作業中は対象設備の運転を休止すること。

(5) 法律に基づく検査の費用

建築基準法、労働安全衛生法によるエレベーター検査の受験費用については受託者の負担とする。

(6) エレベーター関連施設のメンテナンス

BGM 装置、かご用エアコンディショナー、地震計、煙感知器、時計等のエレベーター関連施設のメンテナンスは本業務委託には含まないものとする。

(7) 点検報告

点検作業終了後、作業報告書を1部提出すること。また、遠隔監視報告書は、「8. 特別整備 (3) 遠隔監視」の項目に従い2部作成し、当該施設の責任者に提出し確認を受けること。

(8) 引継ぎ等について

受託者は今まで保守点検を行っていた事業者より、引継ぎを受けること。また、契約の変更時にあたり受託者が変更となった場合、引継ぎを行うこと。

受託者は受託期間中に発生した修繕、部品交換等を記録したリストを作成し、受託期間終了時に委託者へ提出すること。また、これを元に新たな受託者に対し必要な引継ぎを行うこと。

(9) 現在のエレベーターの状態

一部バッテリーを交換した以外、設置時より、部品交換や修繕は行っていない。

(10) その他

この仕様書に記載されていない事項等の発生した場合は委託者と協議うえ決定し、責任を持って対処すること。

II 遮断煙性能付きエレベーター乗り場戸点検仕様書

1. 委託対象

品名形式	階数	乗場戸数
UAP-11-C045・3 Stops (No.1号機)	3階	3個
UAP-11-C045・4 Stops (No.2号機)	4階	4個

2. 委託目的

標記に掲げる装置の遮煙性能を維持することを目的に、計画的に技術員を派遣し、適切な点検を行うこと。なお、受託者が必要と判定した場合は遮煙材の修理又は取替を行う。

3. 作業内容

作業の対象（装置名）	作業要領
遮煙性能付乗り場戸	乗り場戸の開閉状態、異常音を点検する。
	戸当りゴム、三方枠遮煙材を点検する。

4. 故障対策

24時間出動体制を取り不時の故障や事故に対し、対応できること。

5. 作業の時間

故障対策を除き、点検整備は委託者の就業時間（通常勤務の勤務時間）内に行うこと。また、作業中は対象設備の運転を休止すること。

6. 除外事項

次の事項は、本仕様書の修理及び取替作業には含まれない。

- (1) 諸法規の改正又は、官公庁の命令及び要求により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事
- (2) 不注意、不適切な仕様・管理により発生する修理又は取替え
- (3) 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧

7. その他

- (1) 再委託について

本装置に関し特殊な技術を要求される場合は、市に了承を得たうえで専門（技術）会社に作業の一部を委託してもよい。

- (2) その他の事項

その他取り決めのないことについては、受託者と委託者との協議によって決定する。