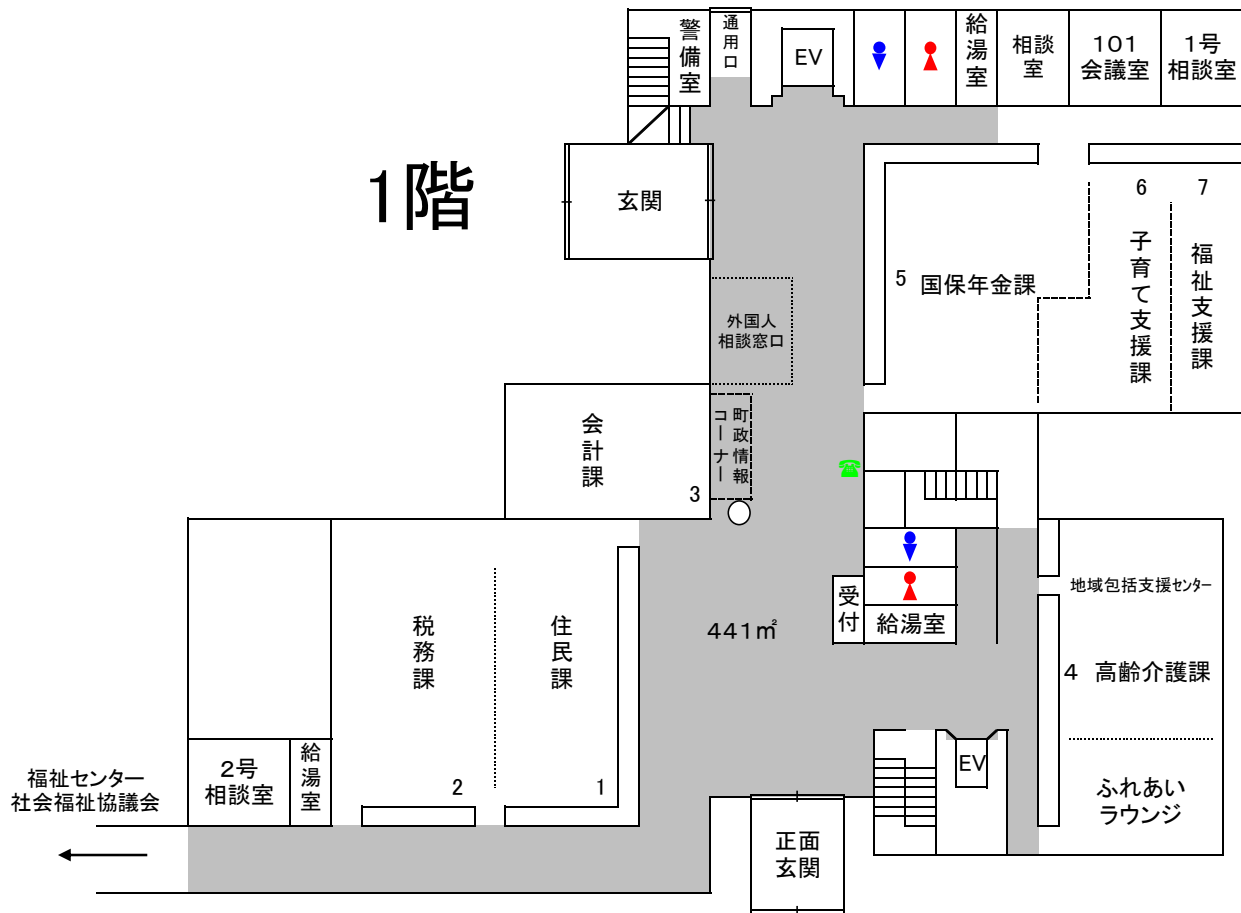
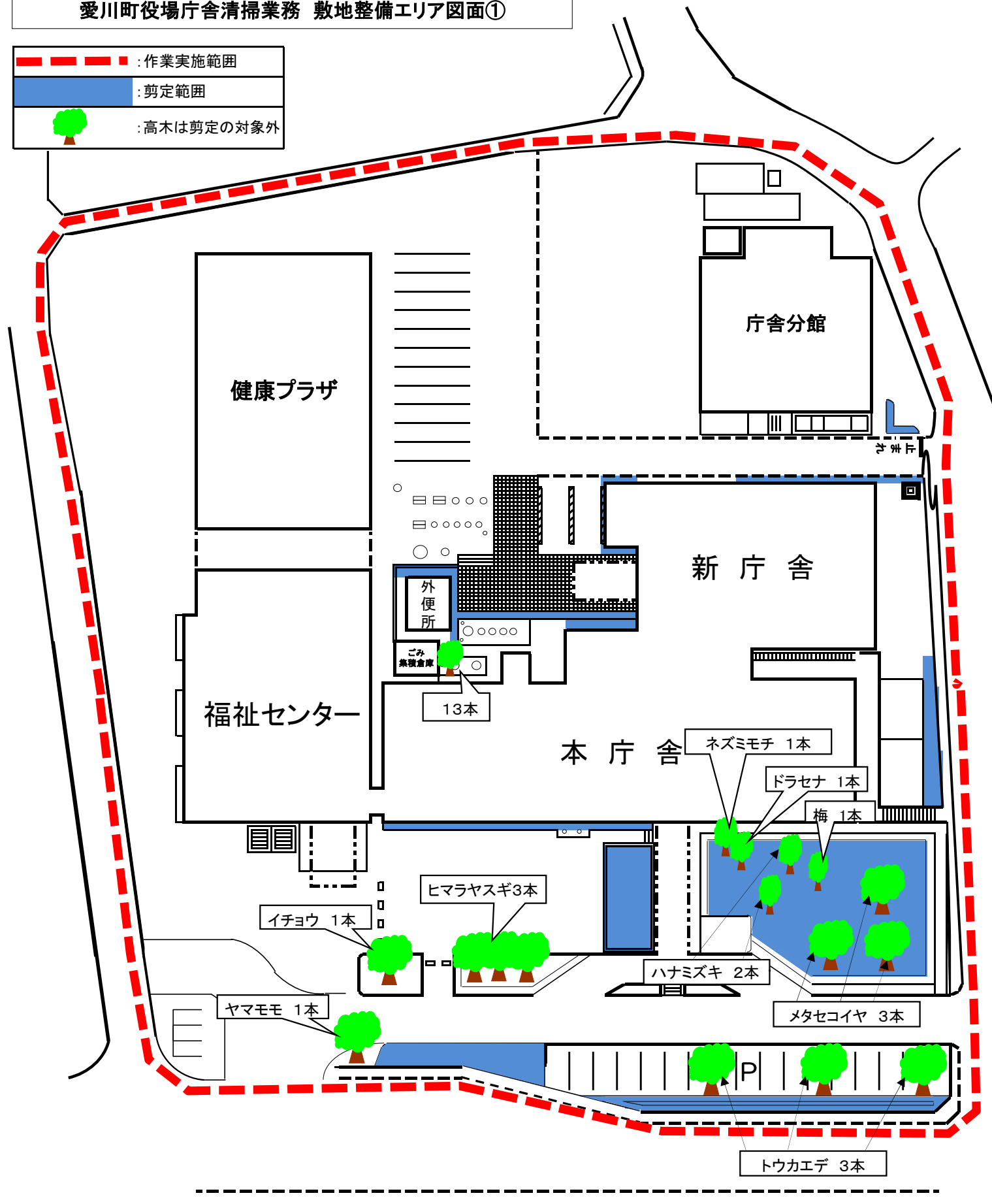




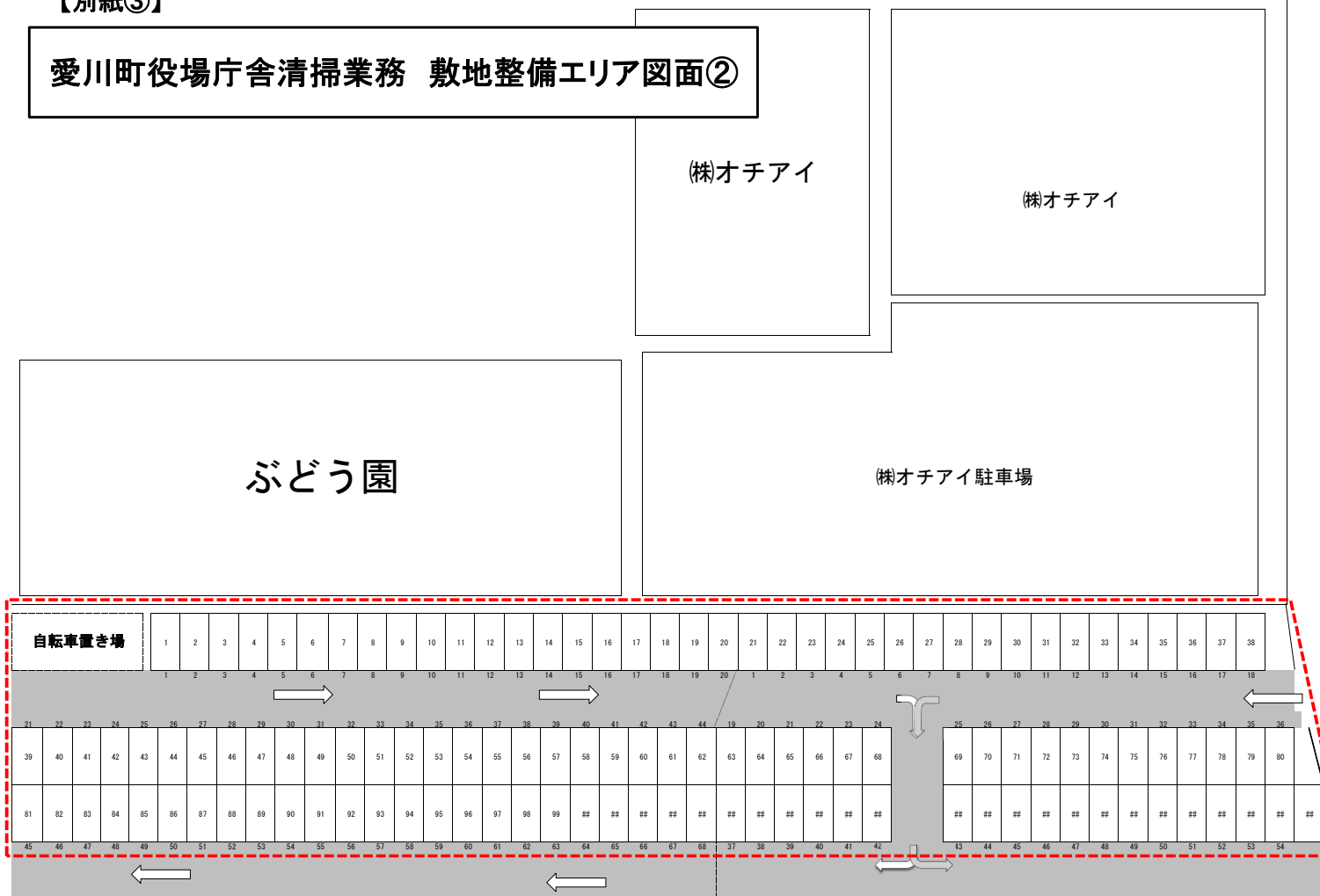
愛川町役場庁舎清掃業務 敷地整備エリア図面①

	: 作業実施範囲
	: 剪定範囲
	: 高木は剪定の対象外

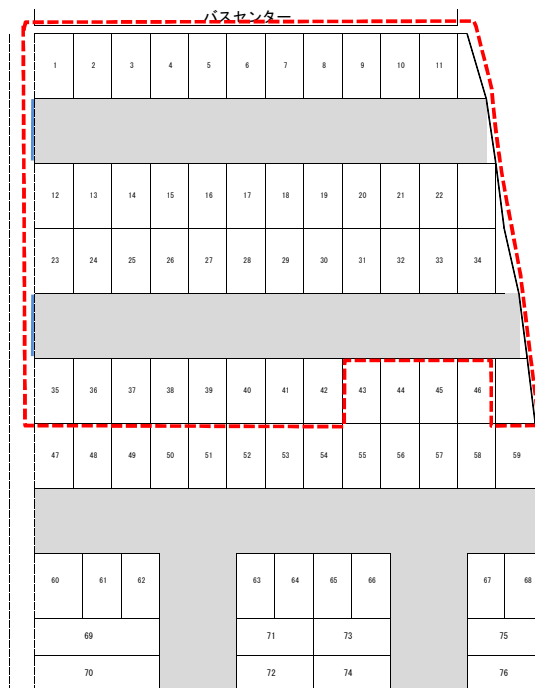


【別紙③】

愛川町役場庁舎清掃業務 敷地整備エリア図面②



愛川北部病院



エレベーター保守点検 特記仕様書

1 委託場所

委託場所については、以下のとおりとする。

- (1) 愛川町役場 1号機：インバータ式交流中速エレベーター（5 停止）
 2号機：インバータ式交流中速エレベーター（4 停止）
- (2) 福祉センター 1号機：マイコン制御油圧式エレベーター（4 停止）
- (3) 健康プラザ 1号機：インバータ制御式中速機械室レスエレベーター（3 停止）
- (4) 文化会館 1号機：交流可変電圧可変周波数制御方式エレベーター（3 停止）

2 目的・概要

エレベーター 5 台の運転機能を常に安全かつ良好に維持するための保守委託であり、受注者は、技術員又は監督技術者により、対象の昇降機を適宜調整し良好な運転状態に保つよう保守を実施するもの。

3 委託業務の条件等

発注者が受注者に委託する業務（以下「業務」という。）の条件は、次のとおりとします。

(1) メンテナンスの条件

ア 対象となる昇降機並びに業務範囲は、別紙保守詳細のとおりとします。

イ 受注者は、技術員又は監督技術者により、前号の昇降機を適宜調整し良好な運転状態に保つよう保守を実施します。

（ア）受注者が行う昇降機各部の点検、給油、調整及び受注者の判断により必要と認めた機器を構成する部品に対する修理又は取替を行います。

（イ）受注者は、定期的に安全装置の全般にわたって点検を行う他、必要に応じて機能試験を行うものとします。

ウ 前号で定めた修理又は取替の工事範囲は、昇降機を通常使用する場合に当然生ずべき摩耗及び損傷に限るものとし、発注者の不注意又は不適当なる使用、管理その他受注者の責によらない事由によって生じた修理又は取替工事は本契約に含まれないものとします。

エ 諸法規の改正又は官公署の命令もしくは指導による設備の改造又は新規付属物追加に関する工事は、本契約に含まれないものとします。

オ 本契約で定めたすべての作業は、受注者の就業時間（受注者の通常勤務日の通常時間）内に行い、受注者の就業時間外に行われる場合は本契約に含まれないものとします。ただし、昇降機が故障でかつ緊急を要する場合は、就業時間外でも技術員により適切な処置を行うものとします。

カ 受注者は、毎年 1 回建築基準法による昇降機の定期検査に立ち合うものとします。

(2) 遠隔監視条件

ア 受注者は、昇降機遠隔監視を実施するため、発注者の昇降機機械室に「監視装置」を設置するものとします。

イ 罷業、建物閉鎖、天災地変、その他受注者の責によらない事由により、本契約上の受注者の業務を不可能にするに至ったときは、受注者の業務はその状況の止むまでの間自動的に停止するものとします。

ウ 「監視装置」は、受注者の所有とし、発注者は受注者の承諾を得ずして第三者に転貸、譲渡等の処分行為をしないこととします。

4 補償条件

受注者は本業務における受注者の過失により生じた損害の補償について、下記賠償額を限度として、発注者に対しその損害を補償するものとします。

- (1) 賠償限度額は1事故につき対人・対物賠償合わせて10億円とします。
- (2) 発注者の損害請求は、その損害発生の日から7日以内に書面をもって受注者に通知することを条件とします。
- (3) 受注者の損害賠償の対象となる損害には、発注者の営業が休止、又は阻害されたことによる逸失利益及びこれにかかる費用は含まないものとします。

5 善管注意義務

受注者は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとします。

6 受注者の使用者責任

受注者は、受注者の従業員がその業務の遂行に関し、発注者に損害を及ぼしたときは、発注者に対し使用者としての責任を負うものとします。

7 免責事項

受注者は、発注者が次の事項に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責を免れるものとします。また、受注者は、昇降機に対する占有若しくは管理の責任を負わないものとします。

- (1) 天災地変、その他不可抗力により生じた一切の損害
- (2) 受注者が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- (3) 遠隔監視業務における業務停止期間中の損害及び受注者の「監視装置」は正常に作動したにもかかわらず、受注者の責によらない事由で、通信回線による送信が行われない状態にあったために生じた一切の損害
- (4) 前各号に定めるものの他、受注者の責に帰することができない事由による損害

ロープ式エレベーター保守詳細（愛川町役場庁舎）

1 委託目的

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ため、技術員及び遠隔診断装置による計画的及び適切な点検と運転プログラム調整を実施し、必要に応じ修理を行うことを目的とする。

2 委託対象（愛川町役場）

対象エレベーター	品 名 形 式	台 数
	インバータ式交流中速エレベーター	1 台
	P 8 9 - 1 1 - C O 6 0 4 停止	
	インバータ式交流中速エレベーター	1 台
	V G 0 7 - A P - 1 1 - C O 6 0 5 停止	

3 定期点検

- (1) 定期的に技術員による巡回点検と遠隔診断装置による自動診断運転を行い、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こと。
- (2) 点検回数は技術員または遠隔診断装置による自動診断運転月 1 回以上とし、故障等の発生時には、随時技術者を派遣してその対応に当たること。

4 定期整備

(1) プログラム整備

装置の稼動状況（診断装置による稼動時間、起動回数、各階ドアの開閉回数計測結果）に適応したプログラムによる整備を行うこと。

(2) 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。

5 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	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
機械室	環境状況	室温確認	常時	—
		機械室出入り口・室内状況点検		
		機械室整理整頓		
		非常用工具・消火器の確認		
		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	常時	—
		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	常時	—
		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	電動機温度確認		
		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		

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
機械室	巻上機	巻上機運転状態点検		
		巻上機ギヤ油油量点検		
		そらせ車回転状態点検		
		綱車・そらせ車溝点検		
		綱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	常時	1回以上/月
		ドラム汚れ点検(注1)		
		ライニング摩耗量測定		
		制動力測定(注1)		1回以上/月
		ブレーキ動作特性、制動力診断(専用ツールにより実施)		
		ブレーキスイッチ点検(注1)		
		オーバーホール		
		ブッシュ摩耗点検		
		各ピン・軸受部傷、摩耗点検(注1)		
		プランジャー・スライダ摩耗点検(注1)		
		配線点検、端子・ターミナル確認		
機械室	調速機	回転状態点検		
		各ピン部清掃、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		
か ご	運転状態	乗心地・振動・異常音点検	常時	1回以上/月
		着床状態・レベル点検	常時	1回以上/月
		定常走行速度・速度変動点検	常時	1回以上/月
		起動・加速・減速状態点検	常時	1回以上/月
	外部への連絡装置	呼出し通話確認		
		バッテリー診断	常時	
		電話回線チェック		1回/週
	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	常時	—
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認	常時	—
		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	常時	1回以上/月
		ハンガーローラ・レール清掃、点検		
		振れ止めローラ点検		
		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・ 光電装置コード点検(注1)	常時	
		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)	常時	
		過負荷ドア反転装置動作確認		

(注 1) 装置付の場合の作業内容

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
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	常時	1回以上/月
		制御機器点検		
		駆動機構点検		
		モータのブラシ・コンミ点検		
		ロータリーエンコーダ点検(注1)		
	ガイドシュー・ローラ	かご上・つり合おもりガイドシュー・ローラ点検(注1)	常時	
	給油器(オイルー)	給油器点検	常時	
		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		
		開閉速度点検	常時	1回以上/月
	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		
		振れ止めローラ点検		
		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	常時	1回以上/月
	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)		
		ホールランタン点検(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		
	かご・おもり吊り	かご・おもり吊り車回転音点検(注1)		
		かご・おもり吊り車溝点検(注1)		
	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(注1)		
		押え金具確認(注1)		
	リミットスイッチ	取付状態点検		
		動作確認	常時	1回以上/月
	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(注1)		
		各ピン部清掃、点検、注油(注1)		
		スイッチ点検(注1)		
		減衰効果測定(注1)		
		配線端子・ターミナル確認(注1)		

(注 1) 装置付の場合の作業内容

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
昇降路 ・ピット	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)		
		緩衝器固定状況点検		
	かご下機器	オイルバッファ油量点検(注1)		
		かご下ガイドシュー・ローラ点検		
		かご下プーリ点検(注1)		

(注 1) 装置付の場合の作業内容

6 特別整備

(1) 故障対策

2 4 時間出動体制を取り不時の故障や事故に対し、遠隔診断装置により遠隔モニタリングおよび故障データ収集、現地にてメンテナンスによる故障診断を行い、最善の手段で対処すること。

(2) 修理、取替

装置、機器に対し必要と認めた場合は修理または取替を行うこと。

(3) 遠隔点検

常時遠隔監視予兆診断を行い、異常または前項 5 定期点検、定期整備の対象作業の遠隔診断項目に異常兆候が発生した場合、適時出動、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

【診断項目】前項 5 定期点検、定期整備の対象作業の遠隔診断項目による。

(4) 遠隔閉じ込め救出（1 号機のみ）

エレベーター閉じ込め故障時に受注者の管制センターにてエレベーターの安全を確認し、遠隔操作で最寄階までエレベーターを操作、運転することにより乗客を救出すること。

※ 尚、遠隔閉じ込め救出機能については遠隔地での閉じ込め救出業務において重要な役割を果たすため、監督員の指示により模擬動作試験を実施すること。

7 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
機械室	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	ギヤ歯当り調整
		各軸受ベアリング取替
		綱車溝修正及び取替
		ギヤ油取替
		オイルシール取替
	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	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
		スイッチ取替
	戸閉め安全装置	コード取替
		スイッチ取替
かご上	戸の開閉装置	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
		スイッチ取替
	ガイドシュー・ローラ	ガイドシュー・ローラ取替
	かご上機器	ポジテクター取替
乗 場	乗場の戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ取替
		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	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替(注2)
		おもり吊り車ベアリング取替(注2)
	主・調速機ロープ	主ロープ切り詰め・取替
		調速機ロープ切り詰め・取替(注2)
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	テンションプーリ	テンションプーリベアリング取替(注2)
	プランジャー・ シリンダー	グラント部ダストシール取替
		グラント部パッキン取替
		プランジャープーリベアリング取替(注2)
	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2)

(注2) 装置付の場合の修理又は取替項目

8 除外工事

次に掲げるものについては、別途契約となる。

- (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

9 消耗部品

作業に必要な次に掲げる消耗部品については、受注者負担とする。

カーボンコンタクト、フィンガー、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

10 その他

(1) 部品供給

受注者は、十分な純正部品のストックと、部品の製造中止においても代替品の開発を行い、部品の安定供給を行うこと。また、広域災害時などで多量に部品を要する場合においても、エレベーター運行に最小限必要な修理部品を供給すること。

(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および損傷に限る。発注者または使用者の不注意または不適当な使用、管理その他受注者の責によらない事由によって生じた修理または取替は含まない。

(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注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、点検整備は発注者の就業時間（通常勤務の勤務時間）内に行うこと。作業に必要な時間は運転を休止すること。

(5) 管理責任

エレベーターの占有もしくは管理に基づく責任は受注者にはない。

(6) 法律に基づく検査の費用

建設基準法、労働安全衛生法によるエレベーター検査の受検費用については含まれないものとする。

(7) 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含まれない。

(8) 点検報告

点検作業終了後、作業報告書を2部作成する。また、遠隔監視診断報告書は、下記の診断・計測項目結果の内容により2部作成し、各々正本を管理者に提出し確認を受けること。

【遠隔監視診断報告項目】

1) 性能診断：下記の自動診断運転の計測値と判定結果を報告すること。

①起動時間 ②加速走行時間 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速走行時間

2) 各機器の診断：下記常時診断結果を報告すること。

- ①制御盤の温度 ②起動用リレーの作動 ③かご内の行先階・開閉釦の作動
 ④インター用充電電池の電圧 ⑤ドアの開閉状態 ⑥かご停止時の段差 ⑦乗り場釦の作動
 ⑧ドアロックスイッチ ⑨最上階・最下階行過ぎ防止用リミットスイッチの作動

3) 利用状態：下記の計測結果を報告すること。

- ①各階の利用率 ②各ドアの開閉回数
 ③各階におけるドア反転回数(セーフティ動作によるものと衝撃による反転回数)

4) 故障、異常：下記の故障、異常内容と処置内容を報告すること。

- ①閉じ込め故障 ②ドア閉じ後起動不能故障 ③安全装置作動 ④通信・電源の異常
 ⑤ドアの開閉故障 ⑥最寄階への緊急停止 ⑦かご内からの通報

5) 総合所見：異常予兆発生と処置内容および診断期間末日の総合状態を報告すること。

(9) 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発注者と協議うえ決定し、責任を持って対処する。

(10) 保守用ツール

本業務遂行にあたり、保守用ツールとして受注者所有の下記品目を製品に取り付けるものとする。
 契約解除の場合、受注者は速やかにこの保守用ツールを受注者の負担により取り外すものとする。

No.	品 名
1	エレベーターリモートメンテナンスシステム関連部品一式
2	メンテナンススイッチボックス本体(MS B)
3	メンテナンススイッチボックス一時掛けフック
4	メンテナンススイッチボックス収納ボックス
5	長寿命式ガイドレール給油装置
6	点検灯(ハンドランプ)
7	点検灯掛け金具
8	かご上増灯(ケーブル含む)
9	命綱取付け用金具
10	ピット入出用手掛け金具
11	乗場ドア解放用ロープ
12	ファイナルリミットスイッチ(F L S)ロック金具
13	非常止め試験用単管パイプ
14	ブレーキコントロールスイッチ、メンテナンススイッチボックス切替えコネクタ
15	メンテナンススイッチボックス接続用コネクタ
16	セフティーキャッチスイッチ開放用コネクタ
17	ピット運転切替用コネクタ
18	ブレーキ診断用センサー

油圧式エレベーター保守詳細（福祉センター）

1 委託目的

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ため、技術員及び遠隔診断装置による計画的及び適切な点検と運転プログラム調整を実施し、必要に応じ修理を行うことを目的とする。

2 委託対象（愛川町福祉センター）

対象エレベーター	品 名 形 式	台 数
	マイコン制御油圧式エレベーター	1 台
	HUB-750-2S45 4 停止	
	地震時管制運転装置付	
	停電時自動着床装置付	

3 定期点検

- (1) 定期的に技術員による巡回点検と遠隔診断装置による稼動診断及び自動診断運転を行い、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こと。
- (2) 点検回数は技術員または遠隔診断装置による自動診断運転月 1 回とし、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。

4 定期整備

(1) プログラム整備

装置の稼動状況（診断装置による稼動時間、起動回数、各階ドアの開閉回数計測結果）に適応したプログラムによる整備を行うこと。

(2) 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。

5 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	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
機械室	環境状況	室温確認	常時	—
		機械室出入り口・室内状況点検		
		機械室整理整頓		
		非常用工具・消火器の確認		
		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	常時	—
		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	常時	—
		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	電動機温度確認		
		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		

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
機械室	油圧機器	電磁バルブ確認		
		各部油漏れ・異常音点検		
		油圧配管・継手・高圧ゴムホース点検(注1)		
		油圧機器各ボルト確認		
		オイルパン点検		
		タンク外観点検		
		作動油(量・温度・白濁・汚れ)点検		
		油戻り状況点検		
		ストレーナ清掃、点検		
		ドレンフィルタ清掃、点検		
		冷却器運転状態点検(注1)		
		冷却器用ストレーナ清掃、点検(注1)		
か ご	運転状態	乗心地・振動・異常音点検	常時	1回以上/月
		着床状態・レベル点検	常時	1回以上/月
		定常走行速度・速度変動点検	常時	1回以上/月
		起動・加速・減速状態点検	常時	1回以上/月
	外部への連絡装置	呼出し通話確認		
		バッテリー診断	常時	
		電話回線チェック		1回/週
	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	常時	—
		かご内停止・各操作スイッチ動作確認	常時	—
		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	常時	1回以上/月
		ハンガーローラ・レール清掃、点検		
		振れ止めローラ点検		
		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・ 光電装置コード点検(注1)	常時	
		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)	常時	
		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	常時	1回以上/月
		制御機器点検		
		駆動機構点検		
		モータのブラシ・コンミ点検		
		ロータリーエンコーダ点検(注1)		
	ガイドシュー・ ローラ 給油器(オイラー)	かご上・プランジャのガイドシュー・ローラ点検	常時	
		給油器点検	常時	
		注油		

(注 1) 装置付の場合の作業内容

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	遠 隔 診 断	
			稼動診断	診断運転
かご上	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		
		開閉速度点検	常時	1回以上/月
	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		
		振れ止めローラ点検		
		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	常時	1回以上/月
	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)		
		ホールランタン点検(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		
	かご・おもり吊り	かご・おもり吊り車回転音点検(注1)		
		かご・おもり吊り車溝点検(注1)		
	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		
	リミットスイッチ	取付状態点検		
		動作確認	常時	1回以上/月
	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		
	プランジャー・ シリンダー	プランジャープーリ点検(注1)		
		ジャッキグランド部清掃、点検		
		プランジャー傷・錆・汚れ状態点検		
	調速機	回転状態点検(注1)		
		各ピン部清掃、点検、注油(注1)		
		スイッチ点検(注1)		
		減衰効果測定(注1)		
		配線端子・ターミナル確認(注1)		
	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)		
	昇降路・ピット内	ロータリーエンコーダ取付状態点検		
		ピットスイッチ点検		
		油戻しポンプ運転状態、フィルタ点検(注1)		
	緩衝器	緩衝器固定状況点検		
		オイルパッファ油量点検(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)		

6 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、遠隔診断装置により遠隔モニタリングおよび故障データ収集、現地にてメンテナンスによる故障診断を行い、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、迅速に対応し3時間以内で復旧すること。

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

装置、機器に対し必要と認めた場合は修理または取替を行うこと。

(3) 遠隔監視診断

常時遠隔監視予兆診断を行い、異常または前項5定期点検、定期整備の対象作業の遠隔診断項目に異常兆候が発生した場合、適時出動、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

【診断項目】前項5定期点検、定期整備の対象作業の遠隔診断項目による。

7 修理または取替の明細

区 分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目
機械室	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
	油圧機器	ポンプ修理
		バルブ取替
		電磁コイル取替
		ユニットOリング取替
		ストレーナ取替
		高圧ゴムホース取替(注3)
		作動油取替
		作動油冷却装置取替(注3)
		ビクトリックジョイントラバーリング取替

(注3)装置付の場合の修理又は取替項目

区 分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目
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
		スイッチ取替
	戸閉め安全装置	コード取替
		スイッチ取替
かご上	戸の開閉装置	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
		スイッチ取替
	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	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ取替
		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	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替(注3)
		おもり吊り車ベアリング取替(注3)
	主・調速機ロープ	主ロープ切り詰め・取替
		調速機ロープ切り詰め・取替(注3)
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	昇降路・ピット内機器	ロータリーエンコーダ取替
	調速機	軸受ベアリング取替(注3)
	テンションプーリ	テンションプーリベアリング取替(注3)
	プランジャー・ シリンダー	グランド部ダストシール取替
		グランド部パッキン取替
		プランジャープーリベアリング取替(注3)
	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3)

(注 3) 装置付の場合の修理又は取替項目

8 除外工事

次に掲げるものについては別途契約となる。

- (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

9 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注者負担とする。

カーボンコンタクト、フィンガー、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

10 その他

(1) 部品供給

受注者は、十分な純正部品のストックと、部品の製造中止においても代替品の開発を行い、部品の安定供給を行うこと。また、広域災害時などで多量に部品を要する場合においても、エレベーター運行に最小限必要な修理部品を供給すること。

(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および損傷に限る。発注者または使用者の不注意または不適当な使用、管理その他、受注者の責によらない事由によって生じた修理または取替は含まない。

(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、受注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、点検整備は発注者の就業時間（通常勤務の勤務時間）内に行うこと。作業に必要な時間は運転を休止すること。

(5) 管理責任

エレベーターの占有もしくは管理に基づく責任は受注者にはない。

(6) 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検費用については受注者の負担とする。

(7) 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含まれない。

(8) 点検報告

点検作業終了後、作業報告書を2部作成する。また、遠隔監視診断報告書は、下記の診断・計測項目結果の内容により2部作成し、各々正本を当該施設の責任者、副本を施設管理課に提出し確認を受けること。

【遠隔監視診断報告項目】

1) 性能診断：下記の自動診断運転の計測値と判定結果を報告すること。

①起動時間 ②加速走行時間 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速走行時間

2) 各機器の診断：下記常時診断結果を報告すること。

①制御盤の温度 ②起動用リレーの作動 ③かご内の行先階・開閉釦の作動
④インター用充電電池の電圧 ⑤ドアの開閉状態 ⑥かご停止時の段差 ⑦乗り場釦の作動
⑧ドアロックスイッチ ⑨最上階・最下階行過ぎ防止用リミットスイッチの作動

3) 利用状態：下記の計測結果を報告すること。

①各階の利用率 ②各ドアの開閉回数
③各階におけるドア反転回数(セーフティ動作によるものと衝撃による反転回数)

4) 故障、異常：下記の故障、異常内容と処置内容を報告すること。

①閉じ込め故障 ②ドア閉じ後起動不能故障 ③安全装置作動 ④通信・電源の異常
⑤ドアの開閉故障 ⑥最寄階への緊急停止 ⑦かご内からの通報

5) 総合所見：異常予兆発生と処置内容および診断期間末日の総合状態を報告すること。

(9) 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発注者と協議うえ決定し、責任を持って対処する。

(10) 保守用ツール

本業務遂行にあたり、保守用ツールとして受注者所有の下記品目を製品に取り付けるものとします。
契約解除の場合は受注者は速やかにこの保守用ツールを受注者の負担により取り外すものとします。

No.	品 名
1	エレベーターリモートメンテナンスシステム関連部品一式
2	メンテナンススイッチボックス本体(MS B)
3	メンテナンススイッチボックス一時掛けフック
4	メンテナンススイッチボックス収納ボックス
5	長寿命式ガイドレール給油装置
6	点検灯(ハンドランプ)
7	点検灯掛け金具
8	かご上増灯(ケーブル含む)
9	命綱取付け用金具
10	ピット入出用手掛け金具
11	乗場ドア解放用ロープ
12	ファイナルリミットスイッチ(F L S)ロック金具
13	非常止め試験用単管パイプ
14	ブレーキコントロールスイッチ、メンテナンススイッチボックス切替えコネクタ
15	メンテナンススイッチボックス接続用コネクタ
16	セフティーキャッチスイッチ開放用コネクタ
17	ピット運転切替用コネクタ
18	ブレーキ診断用センサー

ロープ式エレベーター保守詳細（健康プラザ）

1 委託目的

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ため、技術員及び遠隔点検装置による計画的及び適切な点検と運転プログラム調整を実施し、必要に応じ修理を行うことを目的とする。

2 委託対象

対象エレベーター	品 名 型 式	台 数
	インバータ制御式中速機械室レスエレベーター	1 台
	U A P - 1 1 - C O 4 5 （3 停止）	
	・地震時管制運転装置（初期微動感知地震管制運転装置含む）	
	・停電時自動着床装置・火災時管制運転装置・音声案内装置	
	・遮煙扉	

3 定期点検

- (1) 定期的に技術員による巡回点検と遠隔点検装置による自動診断運転を行い、運転状態における性能を総合的に判断し、異常や不具合またはその兆候を発見した場合は直ちに適切な処置をとること。
- (2) 点検回数は技術員または遠隔点検装置による自動診断運転月 1 回以上とし、故障等の発生時には随時技術員を派遣してその対応にあたるものとする。
- (3) 派遣（巡回）点検回数は3ヶ月に 1 回とする。
- (4) 定期検査は年1回、派遣（巡回）点検時に合わせて実施するものとする。

4 定期整備

- (1) プログラム整備
装置の稼動状況（診断装置による稼動時間、起動回数、各階ドアの開閉回数計測結果）に適応したプログラムによる整備を行うこと。
- (2) 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。

5 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	リモートメンテナンス	
			稼動診断	診断運転
か ご	運転状態	運転性能点検	常時	1 回以上/月
		着床状態・レベル点検	常時	1 回以上/月
		定常走行速度・速度変動点検	常時	1 回以上/月
		起動・加速・減速状態点検	常時	1 回以上/月
	外部への連絡装置	呼出し・通話確認		
		バッテリー状態確認	常時	
		電話回線チェック		1 回以上/週
	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	押ボタンスイッチ状態点検	常時	
		かご内停止・各操作スイッチ作動状態確認	常時	
		かご位置表示装置点検		
	戸・数居	かごの戸・天枠外観点検		
		戸開閉状態・スイッチ相互位置点検	常時	1 回以上/月
		戸レール・ハンガー・振れ止めローラ点検		
		駆動ロープ点検、グリス塗布(注1)		
		かごの戸シュー・戸当りゴム点検		
		かごの戸相互間・戸と前柱間隙間確認		
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置作動状態点検	常時	
		戸閉め安全装置コード点検		
		光電装置作動状態点検(注1)	常時	
		光電装置コード点検(注1)		
		過負荷ドア反転装置作動状態確認	常時	
		過負荷ドア反転装置コード点検		

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	リモートメンテナンス	
			稼動診断	診断運転
かご上	かご上環境状況	汚損状態点検、清掃		
	戸の開閉装置	戸の開閉装置作動状態・駆動機構点検	常時	1回以上/月
		モータのブラシ・コンミ点検		
		ロータリーエンコーダ点検(注1)		
	ガイドシュー	かご上ガイドシュー点検	常時	
	給油器(オイル)	給油器点検、注油		
	かご上機器	かご上停止・操作スイッチ作動状態確認		
		かご上制御機器点検		
		天井扇点検、清掃		
乗 場	戸の開閉状態	音・振動点検		
		開閉状態・速度点検	常時	1回以上/月
	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		
		戸レール・ハンガー・振れ止めローラ点検		
		駆動ロープ点検、グリス塗布(注1)		
		戸のシュー・戸当りゴム点検		
		乗場の戸相互間・戸と三方枠間隙間確認		
	ドアインターロックスイッチ	ロック機構点検		
		スイッチ作動状態点検	常時	1回以上/月
	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)	常時	
		ホールランタン点検(注1)		
かご下	かご下機器	かご下ガイドシュー点検		
		かご下プーリ回転状態・溝点検		
	非常止装置	非常止装置点検、注油		
昇降路 ・ピット	環境状況	非常・常備工具・部品の確認		
		昇降路環境状況点検		
		昇降路内清掃		
		ピット内清掃		
		ピット内汚損状況・各機器点検		
	制御盤	盤内機器の外観点検		
		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等によるデータ収集診断)	常時	1回以上/月
		主接触器作動状態・接点点検	常時	
		各リレー作動状態点検	常時	
		冷却ファン点検		
		各ターミナル・端子確認		
		リモートメンテナンスシステム盤内外観点検		
	電動機	電動機運転・発熱状態点検		
		電動機口出し線点検		
		電動機軸受グリス給油(注1)		
	電動機	綱車回転状態・溝点検		
		ロータリーエンコーダ回転状態点検		
	ブレーキ	作動状態点検	常時	1回以上/月
		制動点検(注1)		1回以上/月
		ブレーキスイッチ点検(注1)	常時	1回以上/月
		オーバーホール		
		ライニング摩耗状態点検		
		各ピン・軸受部傷、摩耗状態点検(注1)		
		配線・端子・ターミナル点検		
	頂部プーリ	頂部プーリ回転状態・溝点検		
	おもり吊り車	おもり吊り車回転状態・溝点検		
	主・調速機ロープ	主ロープ取付部・テンション点検		
		各ロープ摩耗・錆・素線切れ状態点検		

区 分	作業の対象 (装置名)	主 な 作 業 内 容	リモートメンテナンス	
			性能診断	診断運転
昇降路 ・ピット	ガイドレール	接合部・段差・給油状態点検		
	つり合おもり	つり合おもりガイドシュー点検		
		おもり押え金具取付け・固定状態点検		
	リミットスイッチ	取付状態点検		
		作動状態点検	常時	1回以上/月
	移動ケーブル	芯線状態点検	常時	
	調速機	回転状態点検		
		各ピン部点検、注油		
		スイッチ点検・減衰効果確認		
		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点検		
	緩衝器	固定状況点検		
		油量点検(注1)		

昇降路内の清掃

区 分	作業の対象	作 業 の 内 容
かご	戸、敷居 戸閉め安全装置	ほうき、ウェス、専用清掃工具を使用しての清掃
かご上	戸の開閉装置 ガイドシュー かご上機器	
乗り場	戸、敷居 ドアインターロックスイッチ	
かご下	かご下機器 非常止機器	
昇降路 ・ピット	制御盤、電動機 ブレーキ、調速機 主・調速機ロープ ガイドレール、ブラケット つり合おもり 各プーリ・スイッチ 緩衝器	

6 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、遠隔監視診断装置により遠隔モニタリングおよび故障データ収集、現地にてメンテナンスツールによる故障診断を行い、更に必要な場合にはテクニカルサポート員の派遣を行い迅速に最善の手段で対策を講じるものとする。

故障および閉じ込め発生時、最短の時間内で復旧すること。

但し広域災害時はこの限りではない。

また、施設管理者へ故障や事故等の状況について速やかに報告し、必要に応じ報告書等を提出する。

(2) 修理取替

装置、機器に対し必要と認めた場合は修理または取替を行うこと。

(3) 遠隔点検

常時遠隔監視予兆診断を行い、異常または前項 5 定期点検・定期整備の対象作業の遠隔診断項目に異常兆候が発生した場合、適時出動、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

【診断項目】前項 5 定期点検、定期整備の対象作業の遠隔診断項目による。

(4) 遠隔閉じ込め救出

エレベーター閉じ込め故障時に受注者の管制センターにてエレベーターの安全を確認し、遠隔操作で最寄階でエレベーターを操作、運転することにより乗客を救出すること。

(5) 地震時自動診断・復旧システム

地震感知器が一定以上の揺れ（低gal値以上の揺れ）を感知して最寄階停止後運転休止となり、一定時間内に前記揺れより大きい上限以上の揺れ（高gal値以上の揺れ）がなかった場合に遠隔操作により自動診断運転を実施しエレベーターの運転に支障が無い判断できた場合、仮復旧すること。

本復旧は技術者の点検により実施すること。

7 エレベーターの構成機器や部品の修理又は取替項目

下記、各々の修理又は取替項目に関しては、エレベーターの稼動データを基に設定した周期で実施するとともに定期点検や整備等で必要と認めた場合は修理又は取替をすること。

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
か ご	外部連絡装置	インターホン電池取替
		インターホン（子機）取替
	停電灯装置	停電灯電池取替
		停電灯用ランプ取替
	操作盤	かご位置表示器プリント板取替
		運転盤押ボタン（階床・開・閉ボタンなど）取替
		操作スイッチ取替
	かごの戸	かご側ドアハンガー取替
		ゲートスイッチ取替
		ベルトプーリ（駆動側・従動側）取替
		ローププーリ（駆動側・従動側）取替
		ストッパーボルト取替
		戸開力保持装置取替
		戸開力保持装置用ローラ取替
		ドアマシンカムスイッチ（クローズ・オープン用）取替
		戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置マイクロスイッチ取替
		戸閉め安全装置コード取替
		ガイドチェーン取替
	照明装置・ファン	照明用ソケット取替
		照明用スターター取替
		かご照明機器（安定器）取替
		かご内ファン取替
		かご内照明（蛍光灯）取替

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
かご上	戸の開閉装置	ドアマシンVベルト取替
		ドアマシン駆動ベルト取替
	ガイドシュー	ガイドシュー（かご側）取替
	かご上機器	器具BOX内プリント板取替
		器具BOX内主開閉器取替
		ソリットステートリレー取替
		着床装置取替
		手すりスイッチ取替
かご下	かご下機器	給油装置・パッド取替
		荷重センサー取替
		かご下防振ゴム取替
		かごプーリシールドベアリング取替
乗場	乗場の戸	乗場の戸ロック装置用ローラ取替
		乗場の戸スイッチ取替
		乗場の戸ハンガー取替
		乗場の戸ローププーリ取替
		乗場の戸ロープ取替
		乗場の戸クローザーバネ取替
		戸ガイドシュー取替
		戸当りゴム取替
	乗場ボタン・ 表示器	階床表示器プリント板取替(注1)
		乗場押ボタン取替
昇降路 ・ピット	制御盤	トランジスタ冷却ファン取替
		主開閉器取替
		電磁接触器取替
		接触器取替
		定電圧装置一式取替
		制御用プリント板取替
		抵抗取替
		回生抵抗取替
		コンデンサ取替
		整流器取替
		コンバータ取替
		インバータスイッチング素子取替
		ブレーキ解放バッテリー取替
		バリスタ取替
		ヒューズ取替
		ノイズフィルタ取替
		ホールC T取替
	電動機	モータ端子BOXゴム取替
		綱車修正
		軸受けベアリング取替
		モータ用回転数検出機・パッキン取替
		防振ゴム（モータ側）取替
	ブレーキ	電磁ブレーキコイル取替
		電磁ブレーキライニング取替
		ゴムカバー・シート取替
	頂部プーリ	頂部プーリシールドベアリング取替
	かご ・おもり吊り車	つり合いおもりシールドベアリング取替
		吊り車シールドベアリング取替
	主・調速機ロープ	主ロープ取替
		調速機ロープ取替
		主ロープ切り詰め
		調速機ロープ切り詰め

区 分	修理の対象 (装置名)	主な修理又は取替項目
昇降路 ・ピット	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	昇降路内スイッチ	終端階強制減速停止装置取替
		行き過ぎ防止用装置取替
		かご停止用装置取替
	調速機	調速機スイッチ取替
		ガイドプーリベアリング取替
		ウェートプーリベアリング取替
	ピット各機器	ピットフロートスイッチ取替
		ピットスイッチ取替
	つり合いおもり	ガイドシュー（つり合いおもり側）取替
その他	インターホン	インターホン（親機）取替

（注1）装置付の場合の作業内容

8 除外工事

次に掲げるものについては別途契約となる。

- ①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
- ②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
- ③昇降路周壁、建屋部分の補修
- ④機器、装置の搬入に必要な建築関係工事

9 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注者負担とする。

カーボンコンタクト、フィンガー、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

10 その他

(1) 部品の供給

「受注者」は、十分な純正部品のストックと、部品の製造中止においても代替品の開発を行い、部品の安定供給を行うこと。また、広域災害時などで多量に部品を要する場合においても、エレベーター運行に最小限必要な修理部品を供給すること。

(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磨耗及び損傷に限る。

「発注者」または使用者の不注意及び不適当な使用、管理その他「受注者」の責によらない事由によって生じた修理または取替は含まない。

(3) 撤去品及び残材の処分

この仕様に基づく作業によって発生する撤去品及び残材は、無償で引取り、「受注者」の負担で速やかに処分すること。

(4) 作業の時間

故障対策を除き、点検、整備等は「発注者」の就業時間（通常勤務日の勤務時間）内に行うこと。

作業に必要な時間は運転を休止すること。

(5) 管理責任

エレベーターの占有もしくは管理に基づく責任は受注者にはない。

(6) 法律に基づく検査の費用

建築基準法に基づくエレベーターの検査受検費用は含むものとする。

(7) エレベーター関連設備のメンテナンス

BGM装置、エアーコンディショナー、地震感知器（エレベーター付加仕様以外）、煙感知器、消火設備、防災センター内設置の監視盤（エレベーター付加仕様以外）、一斉放送指令機能を有する集合インターホン等のエレベーター関連設備のメンテナンスは含まれない。

(8)点検報告

点検作業終了後、作業報告書を2部作成する。

また、遠隔監視診断報告書は、下記の診断・計測項目の結果の内容により2部作成し、各々正本を管理者に提出し確認を受けること。

【遠隔点検報告項目】

- 1)性能診断：自動診断運転の計測値と判定結果を報告すること。
 - ①起動時間 ②加速走行時間 ③定常走行速度 ④速度の変動 ⑤減速走行時間
- 2)各機器の診断：常時診断の結果を報告すること。
 - ①制御盤の温度 ②起動リレーの作動 ③かご内の行き先階・開閉釐の作動
 - ④インバータ用充電電池の電圧 ⑤ドアの開閉状態 ⑥かご停止時の段差 ⑦乗場釐の作動
 - ⑧ドアロックスイッチ ⑨最上階・最下階行き過ぎ防止用リミットスイッチの作動
- 3)利用状態：計測結果を報告すること。
 - ①各階利用率 ②各ドアの開閉回数
 - ③各階におけるドア反転回数（セリフィッシュ動作によるものと衝撃による反転回数）
- 4)故障、異常：異常内容を報告すること。
 - ①閉じ込め故障 ②ドア閉じ後起動不能故障 ③安全装置動作 ④通信・電源の異常
 - ⑤ドアの開閉異常 ⑥最寄階への緊急停止 ⑦かご内からの通報
- 5)総合所見：異常予兆発生と処置内容及び診断期間末日の総合状態を報告すること。

(9)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「発注者」と協議した上決定し、責任を持って対処する。

(10)保守用ツール

本業務にあたり、保守用ツールとして受注者所有の下記品目を製品に取り付けるものとする。

契約解除の場合は受注者は速やかにこの保守ツールを受注者の負担により取り外すものとする。

No.	品 名
1	エレベーターリモートメンテナンスシステム関連部品一式
2	メンテナンススイッチボックス本体(MS B) (注1)
3	メンテナンススイッチボックス一時掛けフック (注1)
4	メンテナンススイッチボックス収納ボックス (注1)
5	長寿命式ガイドレール給油装置
6	点検灯(ハンドランプ)
7	点検灯掛け金具
8	かご上増灯(ケーブル含む)
9	命綱取付け用金具
10	ピット入出用手掛け金具
11	乗場ドア解放用ロープ
12	ファイナルリミットスイッチ(F L S)ロック金具
13	非常止め試験用単管パイプ
14	ブレーキコントロールスイッチ、メンテナンススイッチボックス切替えコネクタ
15	メンテナンススイッチボックス接続用コネクタ
16	セフティーキャッチスイッチ開放用コネクタ
17	ピット運転切替用コネクタ
18	ブレーキ診断用センサー (注1)
19	遠隔監視用電話回線及び電話回線装置 (注1)

(注1) 装置付きの場合

－ 以 上 －

ロープ式エレベーター保守詳細（文化会館）

1 委託目的

文化会館に設置されているエレベーターについて保守点検を行い、結果を報告するとともに、エレベーターを良好な状態に維持し、不慮の事故に備えることを目的とする。

2 点検対象機器

- ・設置場所 神奈川県愛甲郡愛川町角田 2 5 0 番地 1
愛川町文化会館
- ・機種 V F G L R N
- ・制御方式 交流可変電圧可変周波数制御方式
- ・操作方法 乗合全自動方式（2 B C）
- ・停止床階数 3（0）
- ・速度 6 0 m / m i n
- ・用途 乗用
- ・積載質量 7 5 0 k g
- ・基数（号機） 1（# 0 1）
- ・付加装置 P波センサ付地震時管制運転装置
停電時自動着床装置
音声合成アナウンス装置
マルチビームドアセンサ
戸開走行保護装置
到着予報チャイム
BGMスピーカー
安心ディスプレイ

3 点検内容

リモート点検装置により運行状態を常時監視するとともに、月毎に遠隔操作による診断と技術員による設置場所での点検をそれぞれ実施する。

点検内容の詳細については、別表Ⅰ～Ⅲのとおりとする。

4 不調時の点検調整

発注者の依頼により受注者は、技術員を早急に派遣し点検・調整をする。

なお、消耗品以外に取替の必要が生じた場合には、発注者の承認を得て行い、費用は別途協議する。

5 点検報告等

点検作業終了後、作業報告書を2部作成する。また、遠隔監視診断報告書は、下記の診断・計測項目結果の内容により2部作成し、各々正本を当該施設の責任者、副本を施設管理課に提出し確認を受けること。

別表 - I

<リモート点検「遠隔機器点検」内容>

点検項目		点検内容
制御関連機器	設置環境	機器温度
	制御盤	接触器動作状態
		制御機器動作状態
	巻上機	ブレーキ動作状態
かご関連機器	かごの戸	戸の開閉状態
		ドアスイッチ動作状態
	かご操作盤	押ボタン動作状態
	照明灯	点灯状態
	外部連絡装置	インターホン電源電圧状態
	停電灯	点灯状態
乗場関連機器	乗場の戸	戸の開閉状態
		ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	押ボタン動作状態
昇降路内関連機器	安全スイッチ	動作状態
運転性能		起動状態
		加速状態
		一定速走行状態
		減速状態
		着床状態

※リモート点検「遠隔機器点検」の内容は常時遠隔にて監視を行うもの。

別表 - II

<リモート点検「遠隔診断」内容>

分類	診断メニュー	
		診断内容
運転機能診断	運転性能診断	加減速度
		異常音 ^(注 1)
	戸開閉診断	開閉負荷・開閉時間
		制御スイッチ動作点
	ブレーキ性能診断	両側静トルク
		片側静トルク
		動トルク
	非常用動力バッテリー診断	
	かご制御機器機能診断	速度制御機能
		非常停止機能
		フロア検出機能
	外部連絡装置機能診断	かご内インターホン
	積載質量検出センサー診断	

管制運転機能診断	地震時管制運転機能診断(EER-P)
----------	--------------------

(注 1) 診断対象となる異常音は音声帯域のみです。

※リモート点検「遠隔診断」の内容は閉館時間に遠隔操作でエレベーターの試運転を行い、
異常の有無を診断するもの。

別表 - Ⅲ

＜三菱昇降機設備点検内容＞

箇所	機器名	点検内容
機械室	室内環境	○機械室の扉・窓の開閉状態、施錠状態 ○機械室の扉・窓の破損の有無 ○天井・壁・床のヒビ割れ・雨漏りの有無 ○照明点灯状態 ○コンセントの異常の有無 ○機械室内の換気状態 ○整理・清掃状態 ○消火器・閉じ込め救出用具等の異常の有無
	制御盤 受電盤	○制御盤固定状態 ○制御盤扉開閉状態 ○制御盤本体劣化・損傷の有無 ○接触器作動状態 ○各回路絶縁状態 ○戸開走行保護回路装置作動状態 ○その他機器作動状態 ○その他機器劣化・損傷の有無
	巻上電動機 巻上機	○巻上機運転状態 ○巻上電動機回転状態 ○エンコーダ回転状態 ○電磁ブレーキ作動状態 ○巻上機綱車劣化・損傷の有無 ○巻上機回り各機器取付状態 ○巻上機回り各機器劣化・損傷の有無 ○巻上機油劣化・油漏れの有無 ○巻上電動機絶縁状態
	そらせ車	○そらせ車の回転状態 ○そらせ車シーブ劣化・損傷の有無 ○そらせ車の取付状態 ○そらせ車軸受部給油状態
	調速機	○調速機運転状態 ○調速機作動速度 ○調速機回り各スイッチ作動状態 ○調速機取付状態 ○各給油部の給油状態
かごまわり	かご上	○かご上各機器作動状態 ○かご上格機器劣化・損傷の有無 ○かご上各安全スイッチ作動状態

	かご戸まわり	☐ かごの戸取付状態 ☐ かごドアハンガー取付・作動状態 ☐ かごドアハンガー劣化・損傷の有無 ☐ 戸開閉連動機構取付・作動状態 ☐ 戸開閉連動機構劣化・損傷の有無 ☐ かごドア制御・駆動機器取付・作動状態 ☐ かごドア制御・駆動機器劣化・損傷の有無 ☐ かごドア関連安全装置取付・作動状態 ☐ かごドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ☐ かご戸と乗場戸連動状態
	かご上ステーション	☐ 各安全スイッチ取付・作動状態 ☐ ステーション内各機器作動状態 ☐ ステーション内各機器劣化・損傷の有無
	着床装置	☐ 着床リレー作動状態
	非常止め装置	☐ 非常止め装置取付・作動状態 ☐ 非常止め装置劣化・損傷の有無 ☐ 非常止めスイッチ作動状態
	ガイドシュー (ガイドローラー)	☐ ガイドシュー(ガイドローラー)取付・作動状態 ☐ ガイドシュー(ガイドローラー)劣化・損傷の有無
	はかり装置	☐ はかり装置取付・作動状態 ☐ センサ部劣化・損傷の有無
	吊り車	☐ 綱車劣化・損傷の有無 ☐ 吊り車回転状態
	給油器	☐ 給油器取付・作動状態 ☐ 給油器劣化・損傷の有無 ☐ 給油器の油量
	救出口	☐ 救出口扉の開閉状態・施錠状態 ☐ 救出口スイッチの取付・作動状態 ☐ 救出口スイッチの劣化・損傷の有無
	その他機器	☐ かご室ファン取付・作動状態 ☐ 移動ケーブル取付状態 ☐ かご室組立構成機器取付状態 ☐ かご室組立構成機器劣化・損傷の有無
昇降路	昇降路	☐ 昇降路周壁劣化・損傷の有無
	終点スイッチ	☐ 終点スイッチ作動状態
	ガイドレール	☐ レール劣化・損傷の有無 ☐ レール取付状態
	つり合おもり	☐ つり合いおもり劣化・損傷状態 ☐ つり合いおもり組立取付状態 ☐ ガイドシュー取付・作動状態 ☐ ガイドシュー損傷の有無
	ロープ	☐ メインロープ劣化・損傷の有無 ☐ ガバナロープ劣化・損傷の有無 ☐ メインロープソケット劣化・損傷の有無 ☐ メインロープ取付状態 ☐ ガバナロープ取付状態
	つり合いチェーン	☐ つり合いチェーン劣化・損傷状態 ☐ つり合いチェーン取付状態
	着床装置プレート	☐ プレート劣化・損傷の有無 ☐ プレート取付状態
	移動ケーブル	☐ ケーブル動特性

		○ケーブル劣化・損傷の有無 ○ケーブル取付状態
	乗場戸まわり	○乗場戸自閉機能作動状態 ○乗場戸取付状態 ○乗場ドアハンガー取付・作動状態 ○乗場ドアハンガー劣化・損傷の有無 ○乗場ドア関連安全装置取付・作動状態 ○乗場ドア関連安全装置劣化・損傷の有無 ○乗場戸とかご戸の連動状態
	その他機器	○その他昇降路機器取付状態
ビット	ビット	○ビット周壁の劣化・損傷の有無 ○ビット漏水の有無、汚損状態
	緩衝器	○緩衝器劣化・損傷の有無 ○緩衝器台劣化・損傷の有無 ○緩衝器取付状態
	張り車	○張り車劣化・損傷の有無 ○張り車取付・回転状態
かご室 乗場	かご	○かご運転状態 ○全自動戸開閉状態 ○停電灯点灯状態 ○かご内表示器作動状態 ○かご釦作動状態 ○かご釦劣化・損傷の有無
	照明・意匠	○かご室機器損傷・変形の有無 ○各銘板取付・汚損の有無 ○かご室照明点灯状態
	かご内操作盤	○かご内操作盤カバー取付状態 ○かご内操作盤各スイッチ作動状態
	外部連絡装置	○外部連絡装置作動状態
	乗場	○全自動戸開閉状態 ○乗場釦作動状態 ○乗場釦劣化・損傷の有無 ○乗場表示器作動状態
地震時管制 運転装置 (EER)	全般	○管制運転作動状態 ○気配リアナウンス作動状態 ○地震感知器作動状態 ○地震感知器取付状態
停電時自動着 床装置 (MELD)	全般	○自動着床状態 ○戸開閉状態 ○気配リアナウンス作動状態 ○停電灯点灯状態
	制御盤かご上 ステーション内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無 ○各回路絶縁状態 ○MELD 用基板取付状態 ○MELD 用基板劣化・損傷の有無 ○その他機器取付状態 ○その他機器劣化・損傷の有無
	バッテリー	○作動電圧
マルチビーム ドアセンサ	本体	○センサ取付状態 ○ケーブル配線状態

(MBS)		○基板取付・配線状態 ○作動状態
ドアシグナル	本体	○ケーブル配線状態 ○基板取付・配線状態 ○作動状態
音声合成アナ ウンス装置 (AAN)	本体	○装置本体取付状態 ○装置本体劣化・損傷の有無 ○スピーカー取付状態 ○作動状態 ○音声・音量の状態
車椅子仕様	専用乗場釦	○乗場釦作動状態 ○乗場釦劣化・損傷の有無
	専用 操作盤釦	○操作盤カバー取付状態 ○かご釦作動状態 ○カゴ釦劣化・損傷の有無
	鏡	○鏡固定状態 ○鏡汚れ・損傷の有無
	手すり	○手すり固定状態 ○手すり劣化・損傷の有無
	光電式 ドアセンサ	○光電式ドアセンサ作動状態 ○光電式ドアセンサ関連機器の取付状態 ○光電式ドアセンサ関連機器の劣化・損傷の有無

※三菱昇降機設備点検は設置場所にて技術員が点検を行うもの。

自動ドア保守点検 特記仕様書

愛川町役場庁舎等分

1 保守業務目的

装置各部及び付属機器の機能点検、調査及び調整をし、自動ドア開閉装置の保全管理を行うことを目的とする。

2 保守点検の概要

- (1) 設置先及び台数 愛川町役場：４台 福祉センター：３台
 愛川町健康プラザ：３台
- (2) 点検回数については年３回（３月・７月・１１月）とする。
- (3) 自動ドアの点検範囲は次のとおりとする。
 - ア 自動ドアオペレーター部
 - イ センサ部
 - ウ ドアの建て付け
- (4) 本点検に必要な消耗品等は、受注者の負担とする。
- (5) 故障修理においては、エンジン装置の交換を行う場合の部品費用は別途処理する。
- (6) 不時の故障の際、発注者より通知があった時は、受注者は速やかに点検を行う。
- (7) 受注者は、点検作業後、点検報告書を発注者に提出する。
- (8) 受注者は、点検作業に当たり作業現場の安全管理に十分注意しなければならない。
- (9) その他詳細は、発注者と打合せ、その指示に従う。

愛川町役場庁舎分館分

1 保守業務目的

装置各部及び付属機器の機能点検、調査及び調整をし、自動ドア開閉装置の保全管理を行うことを目的とする。

2 保守点検の概要

- (1) 設置先名 愛川町庁舎分館
- (2) 設置先住所 神奈川県愛甲郡愛川町角田 2 5 1 番地 1
- (3) 型式・台数 COS-126S-ATV(L24) 1 台
- (4) 点検回数については年 2 回（3 月・9 月）とする。
- (5) 自動ドアの点検範囲は次の通りとする。
 - ア 自動ドアオペレーター部
 - イ センサ部
 - ウ ドアの建て付け
- (6) 本点検に必要な消耗品等は、受注者の負担とする。
- (7) 故障修理においては、エンジン装置の交換を行う場合の部品費用は別途処理する。
- (8) 保守点検は特別な事情がない限り、受注者の通常勤務日の通常時間内に行う。発注者の申し出により日曜・祝祭日、夜間（午後 8 時から午前 8 時まで）に定期点検及び修理作業を行う場合は、別途料金が発生する。
- (9) 不時の故障の際、発注者より通知があった時は、受注者は速やかに点検を行う。
- (10) 点検報告書を点検作業後、発注者に提出する。
- (11) 受注者は、点検作業に当たり、作業現場の安全管理に十分注意しなければならない。
- (12) その他詳細は発注者と打合せ、その指示に従う。

3 有償作業及び部品

部品交換及び作業のうち、次の部品及び作業は有償とする。但し保守契約割引価格で行う。

- (1) マットスイッチ、ドア、ガラス、錠前等
- (2) 設置先の都合により工事、移設、あるいは改善工事をしたとき。
- (3) 設置先の不注意または、故意に機械を破損したり、機能を損ねた場合。
- (4) 自動ドア装置破損若しくは老朽化による機器の更新または交換の必要を生じた場合で発注者が認めたもの。
- (5) 特殊自動ドアの附属機器

(6) オペレーター内各部品・台板及び上部レール

4 無償作業及び部品

部品交換及び作業のうち次の部品は消耗品として取り扱い、作業は無償とする。

- (1) 点検に必要な油脂類。
- (2) 清掃に必要なウエス、洗剤等。
- (3) オペレーター内各部品。ただし、台板及び上部レールは別途料金が発生する。

愛川町文化会館分

1 保守業務目的

装置各部及び付属機器の機能点検、調査及び調整をし、自動ドア開閉装置の保全管理を行うことを目的とする。

2 点検回数 年間4回（5月、8月、11月、2月）

3 点検対象 寺岡式自動ドア（SOV-160K型両引型）2台

4 保守点検項目

- （1）動力、作動部、制御装置
- （2）懸架部、ドアサッシュ部
- （3）センサー部
- （4）電気回路
- （5）総合動作

5 保守点検内容

（1）ドアエンジン装置の点検各部及び調整

- （ア）ドアエンジン装置の点検各部及び調整
- （イ）ドアエンジン開閉速度、クッション作動の点検及び調整
- （ウ）ドアエンジン装置の電気回路の点検及び調整
- （エ）光線センサー・補助ビームスイッチの作動確認、感度調整
- （オ）駆動装置（上レール、戸車及びVベルト）点検、清掃
- （カ）ドア、サッシュのちり隙間等が適切かどうか点検整備
- （キ）消耗の著しい部分の点検
- （ク）その他細部の点検及び調整

（2）不調時の点検調整

- （ア）発注者の依頼により受注者は、技術員を早急に派遣し点検・調整をする。
- （イ）なお、消耗品以外の取替の必要が生じた場合、発注者の承認を得て行い、費用は別途協議する。

6 次の部品は消耗品として取扱い、交換が必要なとき無償交換する。

- （1）マイクロスイッチ
- （2）戸車及び振止め車
- （3）各部配線
- （4）Vベルト
- （5）各部取付金具等

7 保守及び修理作業に際しては、それが円滑にかつ遅滞なく完了するように配慮する。

8 不調時の修理を除き、保守点検は午前9時から午後5時までとする。

トイレ衛生器具の設置及び保守点検 特記仕様書

1 使用器具

(1) 消臭芳香機（空間消臭機）・・・①

自然蒸発型又はスプレー型

(2) 洗浄除菌脱臭機・・・②

水を流すたびに除菌洗浄剤が溶出するもの。

洗浄・除菌・脱臭・配管のつまり防止に効果のあるもの。

(3) シートクリーナー・・・③

スプレータイプ

トイレットペーパーに染み込ませ、便座を拭く用。

2 業務内容

(1) 除菌剤・薬品・香料・消耗品等の交換

(2) 器具保守点検・機能動作の維持管理

(3) 器具の取付・取外し及び修理は、受注者が責任をもって行うこと。

(4) 作業実施にあたっては、発注者の指示に従って安全かつ衛生的に行うこと。

(5) 本仕様書に定めない事項については、発注者・受注者協議のうえ、定めること。

3 設置場所

フロアー	取付場所	個数		
		①	②	③
1 階	文化会館男子トイレ	1	小便器 3	
1 階	文化会館女子トイレ	1		
1 階	本庁舎男子トイレ	1	小便器 3、大便器 1	1
1 階	本庁舎女子トイレ	1	大便器 1	1
1 階	新庁舎男子トイレ			1
1 階	新庁舎女子トイレ			1
1 階	新庁舎多目的トイレ			1
2 階	本庁舎男子トイレ	1		
2 階	本庁舎女子トイレ	1		
				以 上

防火対象物定期点検 特記仕様書

1 業務内容

消防法第8条の2の2、消防法施行規則第4条の2の4、同第4条の2の6、平成14年消防庁告示第12号に基づき、文化会館の防火対象物定期点検を実施し、点検報告書及び点検票を作成するものとする。

2 対象施設

(1) 建物の所在地 愛川町角田250番地の1

(2) 建物の名称 愛川町文化会館

(3) 建物の用途 集会場

(4) 建物の構造等 ア 鉄筋コンクリート造、地上3階・地下1階

イ 面積：建築面積 2,022㎡

延べ面積 4,296㎡

3 実施時期

原則として3月に実施するものとする。

R7年度：1回、R8年度1回、R9年度1回 3回

4 結果報告

点検実施後に所定の様式により「点検報告書」及び「点検票」を2部作成し、発注者へ提出すること。