

東田団地エレベーター業務内容仕様書

1 業務内容

1.1 遠隔監視・点検

エレベーターに遠隔監視・点検装置を設置し、電話回線を介し本仕様書 1.7(1)で定めるサービス情報センターが定期的に以下(2)の項目を点検し、常時(1)の項目を監視するとともに、地震時自動診断仮復旧運転の機能を提供する。

(1)、(2)の項目について異常、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。(2)の点検結果及び(1)、(2)の状態変化に対する作業の結果については、毎月「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告すること。

(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。

(広域災害等で電話回線が輻輳した場合、正常な受信が行えない場合を除く。)

異常監視

- ①閉じ込め ④制御装置異常
- ②起動不能 ⑤遠隔監視装置異常
- ③電源異常

管制運転監視

- ① 地震時管制運転 ③ 停電時自動着床運転
- ② 火災時管制運転 ④ 浸水時管制運転

(2) 遠隔点検項目

エレベーターの運行状態を定期的に確認すること。

- ①制御盤付近の温度 ⑪かご戸スイッチ動作状態
- ②電動機動作状態 ⑫のりば戸スイッチ動作状態
- ③ブレーキ動作状態 ⑬インターホン（トスコール）動作状態
- ④制御機器動作状態 ⑭荷重検出装置動作状態
- ⑤かご走行状態 ⑮昇降路リミットスイッチ動作状態
- ⑥着床状態 ⑯安全スイッチ動作状態
- ⑦呼びボタン動作状態 ⑰ピット環境
- ⑧戸開閉状態
- ⑨戸開閉速度状態
- ⑩戸閉め安全装置動作状態

(3) 地震時自動診断仮復旧運転

地震時に建物内移動の利便性を早期に確保するため、自動診断仮復旧運転の機能を提供すること。

(4) 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。

(5) 遠隔監視装置の点検

専門技術員を派遣し、監視装置の点検を行う。

1.2 定期点検

(1)定期的に専門技術員を派遣してエレベーターを点検し、必要に応じ清掃、給油、調整を行う。

①運転状態・戸開閉状態・走行状態・オペレーション

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出入り口・乗り場・乗り場戸

(2)点検作業に必要な下記消耗品及び消耗材料を提供すること。

動力回路の接触器主接点及び補助接点、リード線、ヒューズ類（受電盤用、制御盤用）、電球、油脂類（各種潤滑油、各種潤滑油脂）、ウェス。

1.3 定期整備

(1)稼働頻度などを考慮した保守計画及び定期検査の結果により整備が必要と判断した場合

は、専門技術員を派遣し修理または部品の取り換えを行うこと。なお、その修理または部品取替えの範囲はエレベーターを通常使用する場合に当然生じる摩耗及び損傷に限るものとする。

(2) 定期整備の内容は、添付「主要整備工事範囲」の通りとする。

1.4 年次検査

年1回検査員を派遣し、エレベーターの細部を調査し予防保全に活用すること。

1.5 法定定期検査

建築基準法第12条に基づく定期検査は指定管理者が代行して実施すること。

1.6 作業時間

上記1.1～1.5の作業は、原則として通常勤務日の執務時間内に行うこと。

ただし、指定管理者のサービス情報センターが出動指示した場合は執務時間外であっても作業を実施する。

1.7 サービス体制

(1) サービス情報センター

サービス情報センターは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、状況を判断し専門技術員に出動指示すること。

(2) 専門技術員

専門技術員は出動に備え24時間体制をとること。

(3) 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、専門技術員を派遣し適切な処置を行うこと。

(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サービス情報センターとの間で直接通話することが可能とすること。

1.8 部品供給体制

エレベーター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基幹部品等を供給すること。

ただし、天災地変、その他不可抗力および調達先事情等の不測の事態により納入が遅延する場合はこの限りではない。

1.9 契約業務履行体制の確認

下記項目について本市から請求があったときは、該当する文書あるいは資料を提示すること。

- ① 故障発生時、地震発生時等の緊急対応体制表
- ② 緊急時の故障連絡施設の所在地
- ③ 緊急時の部品供給を行う施設の所在地
- ④ 業務を行う専門技術員の教育を行う施設の所在地・内容等
- ⑤ 廃棄物処理業者の名称、許可業種、許可番号

1.10 技術資料と専門技術員

(1) 技術資料

業務を確実に履行するため、使用する当該機種種の保守技術資料を保有すること。

(2) 専門技術員の教育

専門技術員は、適切な保守・サービスを提供するために必要な教育プログラムでの教育を行うこと。

(3) 専門技術員の条件

専門技術員は、適切な保守・サービス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。

1.11 専用工具（装置）

利用者の利便性を確保するため、エレベーターの停止時間縮減や、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員の補助となる専用工具・工法等を積極的に開発、採用すること。

1.12 専用電話回線と遠隔監視装置

(1) 遠隔監視装置・電話加入権は指定管理者の所有とし、指定管理者にて設置すること。

(2) 遠隔監視に必要な電話料金は指定管理者にて負担すること。

2 その他

指定管理者は、3ヶ月に1回メンテナンス報告書を本市に提出すること。

主要整備工事範囲

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							●		
◆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									
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							●		

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
◆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							●		
ガバナーロープ取替							●		
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：契約範囲内の付加装置に関する部品交換を含みます。

除外項目

(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 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

付加装置・付加仕様点検内容

[illegible]