

エレベーター保守点検業務委託仕様書

(遠隔監視あり・確認用カメラなし)

(目的)

- 1 本業務は、岡山市立の公民館に設置されているエレベーター設備が常に正常かつ良好な運転状態を保つために、必要なエレベーター設備の保守点検業務を昇降機検査資格者を有した専門業者に委託するものである。

なお、公民館に設置されているエレベーター設備のため、利用者の安全を最大に考え、特段の注意をもって保守点検業務を行う必要がある。

(契約の種類)

- 2 本業務は、エレベーター設備の点検・清掃・給油等を実施するPOG契約とする。

(作業の範囲)

- 3 本業務は当仕様書並びに（財）建築保全センター発行の建築保全業務共通仕様書令和5年版（以下「建築保全業務共通仕様書」という。）に基づいて行うものとする。

(点検)

- 4 受託者はエレベーター設備を正常かつ良好な運転状態に保つよう、定期的（1回／1か月）に技術員を派遣し、点検・手入れ保全作業（給油・調整・清掃等）を定期的かつ計画的に行い、運行状況を常時記録すること。

ただし、遠隔点検・監視のための装置（以下「リモート点検装置」という。）を設置し、リモート点検装置による点検を行う場合、技術員を派遣しての定期保守点検は1回／3ヶ月とすることができる。

(点検内容)

- 5 点検は技術者が＜別表－1 エレベーター点検内容＞及び、建築保全業務共通仕様書に基づいて行い、その点検記録を収集して点検報告書として報告すること。

リモート点検装置による点検を行う場合は昇降機設備の運行状態を常時記録し、1か月ごとにリモート点検装置により昇降機設備及び運転機能を点検し、同様に点検報告書として報告すること。

(異常時の対応)

- 6 受託者は、エレベーター設備について次の異常が発生したときは、技術員の派遣による調査又は異常監視装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとり、その内容を点検報告書として報告すること。

（1）閉じ込め故障 （2）使用不能故障（運行に支障がある状態）

（3）着床不良 （4）戸開閉不良 （5）制御盤停電

（6）遠隔監視装置（又はリモート点検装置）停電 （7）制御関連機器温度異常

なお、処置のため現場で作業を行ったときは、故障修理作業報告書として報告すること。

- 7 受託者は、エレベーター設備について故障等の緊急事態が発生したときは、エレベーター設備かご内のインターホンにより、同かご内の乗客と受託者の受信担当者が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたり、その内容を故障作業報告書として報告すること。

また、速やかに技術員等の応急の処置ができる者を派遣し、適切な処置をとり、その内容を故障修理作業報告書として報告すること。

(定期検査)

- 8 受託者は建築基準法第12条に規定された法定検査に準ずる内容で、エレベーター設備の総合的な定期検査を昇降機検査資格者を派遣して、定期的（1回／1年）に行い、定期検査報告書として報告すること。また、本報告書は、国土交通省令で定める検査結

果表の様式を使用すること。

(報告書の提出)

- 9 受託者は1ヶ月毎にまとめて各種報告書(点検報告書・定期検査報告書・点検時の状況写真)を生涯学習課(公民館振興室)に提出すること。また、報告書の写しを対象公民館に提出すること。

なお、エレベーター設備の異常・故障時の故障修理作業報告書は随時提出すること。

(作業時間)

- 10 本業務の点検・定期検査に基づく現地作業は、事前に実施日時を対象公民館に連絡し職員の了解を得ること。ただし、緊急時はこの限りではない。

(作業中の運転の中止)

- 11 受託者は、昇降機設備の点検・修理その他の作業を行うにあたり、必要に応じて昇降機設備の運転の中止を求めることができる。

(遠隔監視)

- 12 受託者はエレベーター設備の運転状態を確認するために監視装置を受託者負担で設置して、常時遠隔監視を行うこと。リモート点検装置を設置する場合も同様とすること。

なお、遠隔監視装置(又はリモート点検装置)及び専用電話回線の加入権は受託者に帰属し、電話料金は受託者が負担すること。

また、理由の如何を問わず契約が終了したときは、受託者は、遠隔監視装置(又はリモート点検装置)・専用電話回線等の受託者が設置した機器類を撤去するものとし、撤去のため工事を行う場合には生涯学習課(公民館振興室)に対して事前に通知すること。

(監視サービス体制)

- 13 受託者はエレベーター設備の異常・故障時に備え、遠隔監視装置(又はリモート点検装置)で24時間体制で常時監視すること。

また、エレベーター設備かご内のインターホンにより、乗客が受信担当者と直接常時通話ができる体制をとること。技術員は異常発生に備えて待機すること。

(消耗部品)

- 14 本業務にかかる消耗部品(通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)・点検用材料については受託者において負担すること。

消耗部品の範囲は、<別表-2 消耗部品>のとおりとする。

(助言)

- 15 受託者は、エレベーター設備を正常かつ良好な運転状態に保つために、交換等が必要な部品(前項の消耗部品を除く)の状態を確認し、次年度以降の維持・補修計画書を作成し、生涯学習課(公民館振興室)に報告すること。

また、必要に応じ、関係法規等の情報提供を行うものとする。

(作業の完了)

- 16 それぞれの作業が完了したら、各種報告書・保守点検の状況写真・完了報告書等を監督員に提出し、完了検査を受けること。完了検査の合格をもって、本業務が完了したものとする。

(その他の注意)

- 17 業務中は、利用者等と事故のないよう十分注意すること。

(保守点検する機種及び台数等)

- 18 (1) 業務履行場所 岡山市立御南西公民館
住 所 岡山市北区田中 1 5 7 番地 1 1 0
機 種 三菱エレベーター「油圧グランディ」
P-7 5 0 kg 4 5 m/m i n 2 S t o p s 1 台
台 数 1 基
付加装置 停電時自動着床装置
- (2) 業務履行場所 岡山市立興除公民館
住 所 岡山市南区中畦 5 8 9 番地 1
機 種 三菱エレベーター「油圧グランディ」
P-7 5 0 kg 4 5 m/m i n 2 S t o p s 1 台
台 数 1 基
付加装置 停電時自動着床装置
オートアナウンス装置

<別表－１ エレベーター点検内容>

*業務対象のエレベーターにない部位・装置は除外する。

部位・装置		点検内容
運転状態	戸開閉状態	☐ ドア開閉時の振動、異音、開閉動作の円滑さ.. ☐ ドア開閉時の減速状態、開閉時間、戸開時間.. ☐ 戸閉め安全装置の反転動作、反転時スリップ、シユールの状態..
	かご走行状態	☐ スタートショック.. ☐ 振動、騒音（摺動音、衝突音、かご室共振音）.. ☐ 減速ショック、減速中の振動.. ☐ ストップショック、着床誤差..
	オペレーション	☐ かご呼び・ホール呼び応答.. ☐ 各階停止運転機能..
機械室	環境	☐ 整理、清掃、漏水の有無、不要材の有無.. ☐ 出入り口・窓の施錠、照明の点灯状態.. ☐ 換気装置、サーモスタット、室温.. ☐ ハンガーボードの備品、補修部品、保守消耗材..
	制御盤	☐ 電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗.. ☐ エラー表示、ファン異音.. ☐ 電源、操作、パターン、フィードバック、ＡＶＲの電圧.. ☐ リニアホーマ荷重電圧.. ☐ リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗、シャントリード線変色・素線断線.. ☐ 階床データのデータセット.. ☐ ヒューズ取り付け状態、劣化.. ☐ 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部化.. ☐ 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化.. ☐ 基板・ユニットの取り付け、装着状態..
	巻上機・モーター	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度.. ☐ 異常音、清掃.. ☐ ギヤオイルの量、油漏れ.. ☐ シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損（巻上ロープ破断）.. ☐ モーター・ＰＧの異常音、スリット板・基板汚れ.. ☐ モーターブローア羽根の欠損・亀裂、清掃.. ☐ 配線被覆、端子被覆、テーピング処理.. ☐ 軸受けグリスアップ..
	発電器	☐ ベアリングの異常音、発熱.. ☐ コンミュテーターの摩耗、荒れ、清掃.. ☐ ブラシの異常音、発熱、摩耗、荒れ、清掃.. ☐ 配線被覆、端子被覆、テーピング処理.. ☐ 軸受けグリスアップ..
	階床選択機	☐ ブラシセグメントの摩耗、押し代、清掃.. ☐ チェーンのテンション.. ☐ アドバンサーモーターのブラシ、コンミュテーター清掃、異常音、取り付け状態.. ☐ アドバンサークラッチの清掃、摩耗.. ☐ キャッチマグネットの清掃、ドック掛け代、接点荒れ、摩耗、キャッチＭＧビン摩耗、止め輪.. ☐ 強制引き外し装置の動作.. ☐ カムＳＷの接点荒れ、清掃.. ☐ 前進移動台の動き.. ☐ 逆転検知・摩擦板の清掃、ＵＳＤ・ＤＳＤ接点、板バネ.. ☐ 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化.. ☐ テープ車回転時の異音、清掃.. ☐ シンクロ装置取付状態、歯車のあそび.. ☐ 強制減速リミットＳＷ取り付け状態.. ☐ 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化.. ☐ セレクターケーブルの損傷、捻れ、走行軌跡.. ☐ ガイドシャフト・スリーブ軸受け・テープフェルト・チェーン注油.. ☐ 軸受け、振動ギヤグリスアップ..

部位・装置		点検内容
機械室	調速機	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度.. ☐ リミットS W・ロープつかみ動作速度.. ☐ リミットS W機能、ロープつかみ動作、各部清掃、回転時異音.. ☐ 各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油.. ☐ シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損、シーブ回転時のぶれ.. ☐ 軸受けグリスアップ.. ☐ 配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ状態..
	ブレーキ	☐ 動作状態、異常音、ドラム汚れ、セリ、コアストローク、ボルトナットの緩み.. ☐ リンク支点ピンに給油.. ☐ スプリング長.. ☐ ライニングの隙間.. ☐ スリップ距離、ロープスリップ.. ☐ 吸引・保持電圧.. ☐ リミットS Wの動作、接点荒れ..
	ポンプ・モーター	☐ 運転状態.. ☐ ポンプの異常音、油漏れ.. ☐ 軸受けの異常音、発熱、グリスアップ.. ☐ Vベルト・プーリーのテンション、摩耗、油付着、亀裂、プーリー・キー確認、清掃.. ☐ 継ぎ手の緩み、油漏れ.. ☐ 配線被覆、端子被覆、テーピング処理..
	コントロールバルブ	☐ 常用圧力、リリーフ圧力.. ☐ コントロールユニットの油漏れ.. ☐ スライディングバルブリミットS Wの動作、I マーク、油漏れ、ピンのガタ.. ☐ 非常用機能確認..
	油タンク	☐ 油漏れ、結露、発錆の有無.. ☐ 作動油の汚れ、異臭、油量.. ☐ 油面計の動作、汚れ.. ☐ 油温計の動作、設定値.. ☐ 配線被覆、端子緩み、コネクタ装着状態..
	圧力配管	☐ ストップバルブ機能確認.. ☐ 高圧ゴムホースの変形、劣化、油漏れ.. ☐ 継ぎ手の緩み、油漏れ.. ☐ ブラケットの緩み..
	オイルクーラー	☐ 起動盤のリレー・コンタクター動作状況、各接点の荒れ、転移.. ☐ ファンの傷、破損、清掃.. ☐ ファン・ポンプ・モーターの動作、異常音.. ☐ 配線被覆、端子緩み、コネクタ装着状態..
かご	かご上	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度.. ☐ 非常止め装着状態.. ☐ 整頓、清掃.. ☐ 各S W機能.. ☐ 着床S Wの通り芯、動作位置、清掃、コネクタ装着状態.. ☐ ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧、グリスアップ、取り付けボルト緩み.. ☐ 摩擦ダンパーの摩耗要すれば清掃、スプリング寸法、ボルトナットの緩み.. ☐ セフティー取り付け状態、要すれば清掃.. ☐ 巻上ロープヒッチ部のダブルナット、割ピン、スプリング（変形、折損、寸法の不揃い）ソケット錆、制振装置取り付け.. ☐ 調速機ロープヒッチ部のヒンジピン、割りピン、ソケット錆.. ☐ ロードセル・リニアホーマー・ウェイト・操作子の取り付け状態、スプリング寸法.. ☐ ファンの保護網清掃、防振ゴム.. ☐ 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態、端子台の汚れと劣化.. ☐ 照明グローブ内清掃.. ☐ 発錆の恐れのある箇所に給油.. ☐ メインレールオイル給油機の油量確認..

部位・装置		点検内容
かご	かご戸	☐ ドアロープ・チェーン・ベルトの摩耗、破断、通り芯、ベルト捻れ、テンション、錆.. ☐ ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷.. ☐ レールの清掃、偏摩耗、腐食.. ☐ ドアSW動作位置寸法、押し代、接点汚れ、荒れ、摩耗.. ☐ カミソリの取り付け状態、変形、摩耗、カミソリとシルの隙間、作動・固定カム.. ☐ カムSWの接点荒れ、ビス緩み、動作位置寸法.. ☐ ドアモーターのブラシ、コンミュテーター気吹き清掃、荒れ、摩耗.. ☐ ドアリンクの各部支点、ベアリング、ボルトナット緩み.. ☐ 近接SWの汚れ、破損.. ☐ ドア位置検出板のガタ、取り付け状態、近接SWとのクリアランス、近接SWとの隙間.. ☐ かごシル溝の変形、シルスポンジ取り付け状態.. ☐ ドアセフティシューの取り付け状態、配線保護スプリング、SW取り付け、動作位置寸法、下端ゴム取り付け状態.. ☐ 減速機のバックラッシュ、ギヤー摩耗.. ☐ ドアシューの摩耗、変形、ビス緩み.. ☐ ドアコントロールユニットのエラー確認.. ☐ 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態.. ☐ 減速機ギヤーにグリス塗布..
	かご下	☐ 清掃、発錆状況（適時錆止め処置）.. ☐ 荷重検知SW取り付け、SW機能.. ☐ テールコード、コンペンチェーンのヒッチ部.. ☐ ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧（スプリング寸法）、グリスアップ、取り付けボルト緩み.. ☐ セフティーリンクのボルトナット緩み、要すれば支点部給油.. ☐ セフティー各部状態、要すれば清掃.. ☐ ロードセル・リニアホーマー・ウェイト・操作子の取り付け状態.. ☐ 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態.. ☐ 巻上ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング（変形折損、寸法の不揃い）、ソケット錆.. ☐ スラックケーブルの取り付け状態、もどり、スイッチ設定、リットSW.. ☐ ブランジャー連結部取り付け状態..
昇降路	巻上機	☐ 異常音、清掃.. ☐ シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損.. ☐ 配線被覆、端子被覆、端子の緩み.. ☐ 軸受けのグリスアップ..
	調速機	☐ リミットSW・ロープつかみ動作速度.. ☐ リミットSW機能、各部清掃、回転時異音.. ☐ 各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油.. ☐ シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損.. ☐ 軸受けグリスアップ.. ☐ 配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ装着状態..
	ブレーキ	☐ 動作状態、異常音.. ☐ ライニングの隙間.. ☐ 吸引・保持電圧.. ☐ スリップ距離、ロープスリップ.. ☐ スプリング長..
	昇降路用品	☐ 各SW機能.. ☐ 上部・下部リミットSW内部点検（接点荒れ、ヘタリ）、コネクタ装着状態.. ☐ レールの取り付け状態（クリップ緩み）、傷、汚れ、錆.. ☐ テールコードの損傷、捻れ、走行軌跡、養生品.. ☐ 巻上ロープの錆、テンション（スプリングばらつき）.. ☐ 取り付け状態、直径、摩耗、発錆、キンク.. ☐ 調速機ロープの直径、摩耗、キンク、グリップ緩み、ガイドの取り付け状態.. ☐ セレクターテープの亀裂、ガイドの取り付け状態、錆、爪の欠損、給油状態.. ☐ コンペンチェーンの捻れ、発錆、芯ロープ破断、ネットの状態、油の塗布状態.. ☐ 配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ.. ☐ 周壁の状態、粗ゴミ清掃..

部位・装置		点検内容
昇降路	つり合い おもり	☐ ガイドシューギブの摩耗、変形、取り付けボルトナット緩み.. ☐ ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング（変形、折損、寸法の不揃い）ソケット鑄、制振装置取り付け.. ☐ コンベンヒッチのチェーンフック取り付け状態.. ☐ テープヒッチのボルトナット緩み、テンション.. ☐ ウェイト押さえの状態、ウェイト積載状態.. ☐ カウンターレールオイル給油器の油量確認..
	ピット	☐ 巻上ロープのピットクリアランス.. ☐ オイル緩衝機器作動状態、油量.. ☐ ピット清掃、レールオイルの廃油、レール終端部清掃.. ☐ 調速器テンショナーの取り付け状態、異常音、摩耗.. ☐ 圧力配管の取り付け状態、油漏れ.. ☐ 5℃検知SW取り付け状態、動作.. ☐ 連絡装置..
	ジャッキ	☐ シリンダー取り付け状態、傷、錆、振動、エア抜き.. ☐ プランジャーの傷、錆.. ☐ ダストシール・パッキンの異常音、油漏れ.. ☐ シープ取り付け状態、溝摩耗、ヒビ割れ、欠損.. ☐ ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング（変形、折損、寸法の不揃い）、ソケット鑄.. ☐ リークオイル装置取り付け状態、動作.. ☐ プランジャー行過ぎ防止SWのストローク、リミットSW機能.. ☐ 軸受けグリスアップ.. ☐ スラックロープSWの設定、機能.. ☐ プランジャーレールオイル給油器の油量確認（要すれば補給）、乾式はワセリン塗布状態..
出入口	制御器	☐ 電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗.. ☐ ブレーキ開放レバーの機能.. ☐ エラー表示、ファン異音.. ☐ 制御盤扉の施錠、SW機能、制御盤・昇降路最上部照明の点灯状態.. ☐ 電源、操作、AVR、荷重電圧.. ☐ リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗.. ☐ 階床データのデータセット.. ☐ ヒューズ取り付け状態、劣化.. ☐ 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化.. ☐ 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化.. ☐ 基板・ユニットの取り付け、装着状態..
	乗り場戸	☐ ドアパネルのチリ、重なり代、吊り状態.. ☐ ドアロープの摩耗、破断、錆、ヒッチ部増し締め.. ☐ ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷.. ☐ レールの清掃.. ☐ クローザーロープの摩耗、破断、リンクの状態、スプリングフック部の給油、ロープ・ウェイト連結部の締め付け.. ☐ インターロック機能.. ☐ ロック装置のロック状態、関係寸法.. ☐ ドアSW接点の摩耗、汚れ、荒れ、ワイプ量.. ☐ 係合ローラーの摩耗、損傷、回転、寸法.. ☐ ドアシューの摩耗、変形、ビス締め付け.. ☐ 配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ.. ☐ 各連結部、発錆の恐れのある箇所給油..
	乗り場	☐ かが位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代.. ☐ パーキングSWの接点状態.. ☐ 配線端子の状態、コネクタ装着状態.. ☐ 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態..
かご室	かご室	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度.. ☐ 操作盤の取り付け、破損、変形、各SW機能、SWボックス施錠.. ☐ 非常SW機能.. ☐ かが位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代.. ☐ 停電灯の点灯.. ☐ 連絡装置の外部との通話テスト（警報ベル含む）.. ☐ 照明点灯状態、グローブ内清掃.. ☐ 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態.. ☐ 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態.. ☐ かがパネル汚れ、破損、変形、表示物汚れ・紛失..

＜別表－２ 消耗部品＞

可動・固定コンタクト	(注１)
ヒューズ	
抵抗管	(注２)
Vベルト	
油芯（繊維）	
ドアシュー（戸の脚）	
照明用ランプ，スターター	(注３)
インジケータ用ランプ	(注３)
操作盤・乗場押ボタン用ランプ	(注３)
停電灯用ランプ	(注３)
点検用オイル・グリス類	(注４)
ウェス，サンドペーパー	
ビス，ナット，ワッシャー	

（注１）リレーによっては，本体取替（工事扱い）となる場合があります。

（注２）リボン型抵抗管は含みません。

（注３）ランプ関係には，ネオン管，インテリア照明，その他特殊な発光体は含みません。

（注４）巻上機ギヤオイル，油圧式エレベーターの作動油及び緩衝器作動油は含みません。