

箕 面 市 消 防 本 部

エレベータ保守点検業務委託仕様書

箕面市消防本部エレベータ保守点検業務の受託者（以下「乙」という。）の業務内容は、本仕様書の定めるところによる。

1 対象施設

箕面市消防本部（署） 箕面市箕面五丁目 1 1 番 1 9 号

2 対象機器

フジテックHDN - M 1台（3階層）

3 業務期間

契約期間と同じ

4 一般事項

- (1) 本委託は、契約書、本仕様書及び現場説明事項に基づき委託者（以下「甲」という。）の指示に従い施行すること。
- (2) 本委託に関する法令、条例、諸規則等は、これを遵守すると共に関係各官庁の定める規定に基づき施行すること。
- (3) 本仕様書は本委託の基本的内容について定めたものであり、記載されていない事項であっても、当然必要であると判断されるものについては、乙の責任において施行すること。
- (4) 乙及び業務関係者は、甲の管理上の諸規定及び指示に従うこと。
- (5) 本委託施行にあたっては、労働安全衛生法及びその他関係諸法令を遵守して安全作業を行い、労務災害等の発生がないよう努めること。
- (6) 本委託施行にあたり疑義が生じた場合は、そのつど甲と協議し、その指示に従うこと。
- (7) 提出書類（原則としてA4版とする）
 - ① 報告書（作業完了時）
 - ② その他、甲の指示するもの

5 作業内容

別紙のとおり

6 特記事項

- (1) 業務日及び業務時間は原則として平日(*)の8時45分～17時15分の間とする。なお、詳細は、消防業務に支障をきたさないよう、甲・乙協議して決定する。
* 平日とは土・日・国民の祝日・休日・年末年始（12月29日～1月3日）以外

をいう

- (2) 業務実施にあたっては、甲の承認を得て行い、業務終了後速やかに業務終了の報告を行うものとする。
- (3) 業務に必要な器具、消耗品などは、すべて乙が負担するものとする。

フジテックフルメンテナンス契約(エレベータ)仕様書
(仕様書略称:FM-EV仕様書)

お客さま(以下「甲」といいます。)のエレベータに関してフジテック株式会社(以下「乙」といいます。)が行うメンテナンス業務の内容等は、次のとおりです。

1. 技術者派遣点検

- (1) 定期的に計画的な点検・手入れ保全(給油・調整・清掃等)を実施します。
- (2) 点検・手入れ保全の箇所・機器(点検対象)・内容は、【別表1】のとおりとします。
- (3) 点検・手入れ保全を行ったときは、【点検報告書】を提出します。

2. 消耗部品の供給

- (1) 作業に必要な部品のうち、消耗部品(通常の使用による磨耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等)を供給します。
- (2) 乙が供給する消耗部品の範囲は、次のとおりとします。
 - ① 点検用油脂類(巻上機ギヤオイル、油圧機器作動油は除きます。)
 - 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きます。)
 - ④ 小ヒューズ類
 - ⑤ ビス、ナット、ワッシャー

3. 機能維持工事

- (1) エレベータの機能維持を図るため、機器の損耗・劣化(エレベータ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ものを除きます。)を予測し、その予測に基づいて乙が必要と認めるときは、機器の構成部品の修理・取替(以下「機能維持工事」といいます。)を行います。ただし、巻上機、電動機、制御器等の機器一式取替は含みません。
- (2) 機能維持工事の範囲は、【別表3】のとおりとします。
- (3) 機能維持工事の作業が完了したときは、【作業報告書】を提出します。
- (4) 機能維持工事は、エレベータの設置後20年間これを行うものとします。ただし、エレベータの機能の劣化(機能維持工事を行っても避けることのできないもの)を解消するために乙が必要と認めて甲に提案するところにより、機器の更新・改修を行う場合は、甲乙協議のうえ、機能維持工事を行う期間を延伸することができます。

4. 緊急時の対応

- (1) 甲よりエレベータについて故障等の緊急事態が発生した旨の通報を受けたときは、すみやかにエレベータ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ります。ただし、甲またはエレベータの利用者の責に帰すべき事由により技術者が出向処置した場合は、甲または当該利用者にて、その出向処置に要する費用を負担するものとします。
- (2) 前項の処置をとったときは、その結果について【作業報告書】を提出します。

5. 法令に基づく検査

- (1) エレベータが建築基準法第12条第3項に基づき定期検査を行うべき昇降機にあつては、法定の有資格者を派遣してその検査を行い、【定期検査報告書】を作成します。なお、甲の求めに応じて、その報告書の特定行政庁への提出を代行します。
- (2) 【委託書・受託書】第1項に定めるところにより前項の検査の料金を契約料金に含めない場合は、甲乙協議のうえ別途その検査料金を定めるものとします。
- (3) エレベータが労働安全衛生法第41条第2項に基づき性能検査を行うべき昇降機にあつては、検査機関による性能検査に立ち会います。ただし、この検査料金は、甲乙協議のうえ別途これを定めるものとします。

6. 維持管理のための情報提供サービス

エレベータの日常の維持管理のために、安全確保および正しい利用方法についてご案内します。また、関係法令改正の連絡等の情報提供サービスを行います。ただし、本サービスは、乙がエレベータの管理上の責を負うものではありません。

以上

【別表1】点検項目(ロープ式エレベータ:機械室なしタイプ)

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
制御機器 (昇降路内)	受電盤・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
		インバータ、コンバータの清掃
		絶縁抵抗測定
	CPUバッテリー劣化(定期交換)	
	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	
	パルスエンコーダ	固定状態、板パネの変形、ゴミ・油の付着
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
	ガバナロープ	ガバナロープの摩耗、素線切れ、キンク
	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 ガバナテンションプーリブラケットの位置確認
	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、磨耗
	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
コンペンチェーン	走行異常(周辺機器との干渉の有無)	
	最下端位置の確認	
	支持、取付部の状態確認	
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 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

【別表1】点検項目(ロープ式エレベータ:機械室なしタイプ)

箇所	点検対象	点検内容
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
		ドア開安全装置の作動
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	
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、磨耗	
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
	冠水時管制運転装置	フロートスイッチの動作確認
	遮煙エレベータ乗場ドア	気密材の変形、損傷、取付ボルトの緩み確認
		耐火ブラケットの取付状態
		ドアまわりの規定寸法の確認
	防犯カメラ装置(セキュア)	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	
監視盤	監視盤の表示ランプの確認	

(注)

各項目の点検頻度は、1ヵ月から12ヵ月までの間で各項目ごとに定める周期もしくは稼働履歴による基準によります。
 遠隔監視装置の点検は遠隔監視契約の場合のみ適用されます。
 エレベータの種類、仕様により上表の部品・機器が装備されていない場合は、その項目は該当しません。

【別表3】機能維持工事範囲(エレベータ/小荷物専用昇降機)

対象部位	工事範囲	ロープ式 機械室なし	ロープ式 機械室あり	油圧式	小荷物専用 昇降機
電動発電機					
	軸受ベアリング取替		○		
	ブラシ保持器取替		○		
	防振ゴム取替		○		
	整流子削正・取替		○		
巻上電動機					
	軸受ベアリング取替	○	○	○	○
	スリップリング削正・取替		○		
	空冷用ファンモーター取替		○		
	整流子削正・取替		○		
	ブラシ保持器取替		○		
ギヤレス巻上機					
	シーブ取替	○	○		
	防振ゴム取替	○	○		
	軸受ベアリング取替	○	○		
	ブラシ保持器取替		○		
	整流子削正		○		
ギヤード巻上機					
	ギヤ取替		○		○
	オイルシール取替		○		○
	シーブ取替		○		○
	ギヤオイル取替		○		○
	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	○	○		○
	ブレーキブランジャー取替	○	○		○
	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		○		○
油圧パワーユニット					
	油圧制御弁取替			○	
	電磁コイル取替			○	
	Vベルト取替			○	
	フィルター・ストレーナ取替			○	
	圧力計(圧力センサー)取替			○	
	パルスエンコーダ取替			○	
	サイレンサー取替			○	
油圧回路部品					
	ラジエータ取替			○	
	ラジエータファン取替			○	
	ラジエータオーバーホール			○	
	冷却用モータ(ポンプ)取替			○	
	Oリング取替			○	
	メカニカルシール取替			○	
	ヴィクトリックジョイント取替			○	
	温度スイッチ取替			○	
	高圧ゴムホース取替			○	
	配管			○	
油圧ジャッキ					
	Oリング取替			○	
	パッキン取替			○	
	ダストシール取替			○	
	シリンダーシーブ			○	

【別表3】機能維持工事範囲(エレベータ/小荷物専用昇降機)

対象部位	工事範囲	ロープ式 機械室なし	ロープ式 機械室あり	油圧式	小荷物専用 昇降機
油圧作動油					
	油圧作動油の追加・取替			○	
	油圧作動油クリーニング			○	
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	○	○	○	○
	スラックロープ機構(ローラー、スイッチ)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					
	キャブタイヤコード取替	○	○	○	
	スイッチ取替	○	○	○	
	アーム取替	○	○	○	

【別表3】機能維持工事範囲(エレベータ/小荷物専用昇降機)

対象部位	工事範囲	ロープ式 機械室なし	ロープ式 機械室あり	油圧式	小荷物専用 昇降機
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	○	○	○	○
緩衝器					
	作動油取替	○	○	○	
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	○	○		
コンペンシーブ(つり合い車)					
	シーブ取替		○		
	軸受ベアリング取替		○		
	コンペンスイッチカム取替		○		
受電盤					
	各種ヒューズ取替	○	○	○	○
制御盤					
	リレー本体取替	○	○	○	○
	インバータ取替	○	○	○	○
	コンバータ取替	○	○		○
	半導体プリント板取替	○	○	○	○
	整流器取替	○	○	○	○
	コンデンサ取替	○	○	○	○
	変圧器取替	○	○	○	○
	安定化電源取替	○	○	○	○
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・IR・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	○	○	○	
	タコジェネレータ(ベルト含む)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	○	○	○	○

【別表3】機能維持工事範囲(エレベータ/小荷物専用昇降機)

対象部位	工事範囲	ロープ式 機械室なし	ロープ式 機械室あり	油圧式	小荷物専用 昇降機
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	○	○	○	○
付加装置					
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	半導体ユニット取替	○	○	○	
	バッテリー取替	○	○	○	
	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	○	○	○	
クーラー	フィルターの清掃	○	○	○	
空気清浄機	フィルターの清掃	○	○	○	
遮煙乗場ドア	気密材取替	○	○	○	
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	○	○	○	
浸水警報運転装置	浸水スイッチ取替	○	○	○	

注1) エレベータの種類、仕様により「工事範囲」に記載の部品・機器が装備されていない項目は該当しません。

注2) お客様のエレベータがどのタイプに該当するか、ご不明の場合は弊社担当者にお問合せください。

注3) 上表に記載の「工事範囲」以外の修理、部品取替は、契約にもとづく機能維持工事に含まれません。

(上表の範囲であっても、通常使用での磨耗・劣化によるもので機能維持に必要な場合に限りです。)

なお、特に以下の項目については混同なきようご注意ください。

除外項目の例示

- 1) 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
- 2) 巻上機、電動機、電動発電機、調速器、油圧パワーユニット、油圧ジャッキ、制御器などの機器の一式取替
- 3) ITVカメラシステム機器、キーシステム機器、モニター類などのエレベータシステムと連結・連動する周辺機器の修理・取替
- 4) 時計などの特別装備(ただし、エレベータの駆動機能に影響のないものをいう。)の修理・取替
- 5) 一切の建築関係工事およびエレベータ以外の建物設備工事
- 6) 仕様の変更を伴う改修または新規付属物追加に関する工事(諸法規の改正または官公庁の命令・指導による場合を含む。)
- 7) 契約者または第三者の不注意、不適当な使用・管理により発生する修理または取替工事
- 8) 地震、火災、風水害その他不可抗力の災害・事故により発生する修理または取替工事