

香川県産業技術センター昇降機保守点検業務仕様書

1. 目的

「建築基準法」及びこれに基づく地方条例並びに「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(平成28年2月19日国土交通省)に定めるところにより、計画的に監督技術者又は技術者を派遣し、昇降機の保有している固有機能・性能を発揮し正常かつ良好な運行状況を保つことを目的とする。

2. 委託業務名 香川県産業技術センター昇降機保守点検業務

3. 場所 香川県高松市郷東町587-1 香川県産業技術センター

4. 委託期間 令和7年4月1日 から 令和10年3月31日

5. 保守点検業務対象エレベーター

別紙「昇降機設備仕様リスト〈別表—I〉」のとおりとする。頻度については建築保全業務共通仕様書の表7.2.5による。

6. 保守点検業務

点検、保守については「建築保全業務共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修令和5年版) (以下「建築保全業務共通仕様書」という。) 第2編第7章第2節エレベーターによる。

なお、契約は上記に基づく「遠隔点検付フルメンテナンス契約」とする。

(1) 保守・手入れ保全

①月1回、技術者を派遣し、機器・装置の点検を行い、必要に応じて給油・調整・清掃を行うこと。(点検内容〈別表—II〉)

②上記保守点検に必要な消耗部品(ランプ・注油用油・ウエス等)の交換等を行うこと。

③保守点検の都度「作業報告書」を提出すること。

(2) 遠隔点検

①遠隔点検により対象設備の運行状況を常時記録し、その記録を収集して、定期的に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検すること。(遠隔点検内容〈別表—III〉)

②①の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行うこと。

③対象設備の運行状態のデータに基づく点検結果及び変調状態に対する処置の結果については、毎月報告書を提出すること。また、変調に伴う現場作業を実施したときはその作業の報告書を提出すること。

(3) エレベーターを常に最良の状態に維持するため、経年劣化及び摩耗した機器の取替及び修理を別紙「エレベーター修理計画書〈別表—IV〉」に基づき行うとともに、点検並びに故障等により取替が必要となった機器・部品の取替を行う。(予防保全を目的としたフルメンテナンス契約とする)

ただし、建築保全業務共通仕様書の表7.2.5(a)から表7.2.8備考欄に(*)印を付した事項並びに次のものの取替は除く。

- ・ 巻上機のギヤーケース
- ・ 電動機のカバー

- ・ 制御盤等のキャビネット
- ・ 油圧エレベーターの油タンク、圧力配管、プランジャー及びシリンダー
- ・ かご及びかご内の仕上げ材
- ・ 乗場戸、三方枠、表示器
- ・ その他上記に類するもの

なお、保守点検のため遠隔点検装置・電話回線等独自の固有機器・装置を設置する場合は、その設置及び取り外しを含めた契約とする。

6. 遠隔監視・直接通話サービス

昇降機設備について次の異常が発生したときは、遠隔点検装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとる。

- (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)遠隔点検装置停電 (7)制御関連機器温度異常

なお、(1)、(2)の故障が発生した際は、かご内インターホンによりかご内の乗客と専門技術者が直接通話し、必要な指示・連絡を行う。また、処置の結果について、「作業報告書」又は「故障修理報告書」を作成し報告する。

7. 定期検査

建築基準法第12条に基づき、年1回定期に、昇降機を検査する資格を有する者（以下「昇降機検査有資格者」という。）に昇降機の総合的な機能を確認する検査を行わせ、その結果について「定期検査報告書」を当該昇降機検査有資格者名で作成し報告するものとする。

8. 緊急時等の対応

突発的故障及び天災地変等の広域災害等の緊急事態に備え、適切な措置が行えるよう、24時間、専門技術者が待機し、緊急度に応じ迅速に現場に急行し対応する。また、処置の結果について、「作業報告書」又は「故障修理報告書」を作成し報告する。

また、機器・構成部品等を備蓄するなどして、運転が早期に復旧できるよう努めること。

9. 維持管理のための情報提供サービス

香川県による日常管理のために、安全確保・正しい利用方法、関係法令改正の連絡等の情報提供サービスを行うこと。

10. 供給機器・部品等

供給する機器・構成部品等は、対象エレベーター昇降機製造会社が指定又は推奨する部品とする。ただし、書面により香川県の承諾を得た場合はこの限りでない。

11. 特記事項

別紙「エレベーター修理計画書（別表Ⅳ）」に基づき機器・装置の取替及び修理を施工し完了したときは、「作業報告書」を提出すること。

また、次年度に機器・装置の取替及び修理が必要（簡易なものを除く）なものについて、「翌年度エレベーター修理計画書（別表Ⅴ）」を当年度10月末までに提出すること。

昇降機設備仕様リスト<別表ーⅠ>

◎香川県産業技術センター

号	機	No.1
製 造 者		三菱電機(株)製
竣 工 年 月 日		平成元年4月
用 途		乗用
機 種 (機 種 No.)		VFCL
制 御 方 式		可変電圧可変周波数
積 載 荷 重		750
定 員		11
速 度		45
停 止 ヲ 所		3
非 停 止 階		0
操 作 方 式		全自動乗合方式
付 加 仕 様	地震時管制	○
	火災時管制	—
	自家発管制	—
	オートアナウンス	○
	特記仕様	—
	総合監視盤	—
台 数		1

点検内容＜別表-Ⅱ＞

箇 所	機 器 名	点 検 内 容	
機械室	室内環境	○機械室出入口戸・窓の開閉・施錠状態 ○機械室周壁劣化・損傷の有無 ○機械室照明の点灯状態 ○機械室内の整理・清掃状態 ○機械室の換気状態	○
	制御盤	○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 ○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 ○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	○そらせ車回転状態 ○そらせ車劣化・損傷状態 ○そらせ車取付状態	○
	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 ○エンコーダの固定状態・回転状態	○ —
	油圧ポンプ	○ポンプモータ回転状態 ○ポンプモータ取付状態 ○ポンプモータ劣化・損傷の有無 ○ポンプモータ絶縁状態 ○プーリー回転状態 ○プーリー取付状態 ○プーリー劣化・損傷の有無 ○Vベルト劣化・損傷の有無 ○Vベルト設定状態	—
	サイレンサ	○サイレンサ取付状態 ○サイレンサ劣化・損傷の有無 ○油洩れ有無	—
	バルブ	○各バルブ取付状態 ○ロックナット締付状態 ○圧力異常の有無 ○油洩れ有無	—

箇 所	機 器 名	点 検 内 容	
機械室	ファン ラジエーター	○ラジエーター取付状態 ○ファンの劣化・損傷の有無 ○ファンの固定状態・回転状態 ○温度センサ作動状態 ○油洩れ有無	—
	オイルタンク	○タンク取付状態 ○タンクの劣化・損傷の有無 ○フィルターの劣化・損傷の有無 ○油洩れ有無	—
	その他	○端子箱の取付状態 ○配管・配線の劣化・損傷の有無	○
かごまわり	カゴ上	○かご上各機器作動状態 ○かご上各機器劣化・損傷の有無 ○かご上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 ○戸閉連動機構取付作動状態 ○戸閉連動機構劣化・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	○
	カゴ上ステーション	○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	○
	E型ランディング スイッチ	○スイッチ取付・作動状態 ○スイッチの劣化・損傷の有無 ○カバー取付状態 ○ナイロンガイドの劣化・損傷の有無	—
	リタイアリングカム (錠外し装置)	○カムの取付・作動状態 ○カムの劣化・損傷の有無 ○各給油部の給油状態	—
	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)	○ガイドシュー(ガイドローラ)作動状態 ○ガイドシュー(ガイドローラ)劣化・損傷の有無 ○ガイドシュー(ガイドローラ)取付状態	○
	はかり装置	○スイッチ取付・作動状態 ○はかり装置劣化・損傷の有無	○

箇 所	機 器 名	点 検 内 容	
かごまわり	救出口	○スイッチ取付・作動状態 ○扉開閉状態 ○扉施錠状態	○
	吊り車	○綱車劣化・損傷の有無 ○吊り車回転状態	○
	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	○昇降路周壁の劣化・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・損傷の有無 ○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	○
		○吊り車劣化・損傷の有無 ○吊り車回転状態	○
	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	○
	つり合ロープ (つり合いチェーン)	○つり合いロープ(チェーン)劣化・損傷状態 ○つり合いロープ(チェーン)取付状態	○
	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	—
	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	○
	はかり装置	○スイッチ取付・作動状態 ○はかり装置劣化・損傷の有無	—

箇 所	機 器 名	点 検 内 容
昇降路	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 ☐ 乗場戸とかご戸の運動状態
	油圧ジャッキ	☐ ジャッキ固定状態 ☐ プランジャ作動状態 ☐ プランジャ劣化・損傷の有無 ☐ パッキンの劣化・損傷の有無 ☐ ガイドシューの劣化・損傷の有無 ☐ ガイドシュー作動状態
	巻上電動機 巻上機	☐ 巻上機運転状態 ☐ 巻上電動機回転状態 ☐ 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
	返し車	☐ 綱車劣化・損傷の有無 ☐ 返し車回転状態
	その他機器	☐ ケーブル保護網の劣化・損傷の有無 ☐ ロープ振れ止め取付状態
ピット	ピット	☐ ピット周壁の劣化・損傷の有無 ☐ ピット漏水の有無・汚損状態
	制御盤	☐ 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 ☐ 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 ☐ 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
	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

箇 所	機 器 名	点 検 内 容
ピット	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 ○
	冠水検出センサ	○センサ作動状態 ○管制運転動作異常の有無 —
	油圧配管	○各配管取付状態 ○各配管劣化・損傷の有無 ○油洩れ有無 —
	ジャッキ台	○ジャッキ台取付状態 ○ジャッキ台の劣化・損傷の有無 —
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 ○
	制御盤	○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 ○その他機器作動状態 ○その他機器劣化・損傷の有無 —

【付加装置】

箇所	機器名	点検内容	
地震時管制 運転装置 (EER)	全般	○管制運転作動状態 ○気配りアナウンス作動状態	○
	昇降路内	○地震感知器作動状態 ○地震感知器取付状態	○
	制御盤内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無	○
停電時 自動着床装置 (MELD)	全般	○自動着床状態 ○戸開閉状態 ○気配りアナウンス作動状態 ○停電灯点灯状態	-
	制御盤内 かご上ST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	-
火災時管制 運転装置 (FER)	全般	○管制運転作動状態 ○気配りアナウンス作動状態	-
	制御盤	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無	-
	乗場	○呼び戻しボタン取付状態 ○呼び戻しボタン作動状態 ○呼び戻しボタン劣化・損傷の有無	-
自家発管制 運転装置 (OEPS)	全般	○管制運転作動状態 ○気配りアナウンス作動状態	-
	制御盤内	○接触器取付状態 ○接触器作動状態 ○接触器劣化・損傷の有無	-
マルチビーム ドアセンサ (MBS)	本体	○センサ取付状態 ○ケーブル配線状態 ○基板取付・配線状態 ○作動状態	-

【付加装置】

箇 所	機 器 名	点 検 内 容
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 ☐ かご釦劣化・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

遠隔点検内容<別表一Ⅲ>

点検項目		点検内容
制御関連機器	設置環境	機器温度
	巻上機(パワーユニット)	ブレーキ(バルブ)動作状態
	制御盤	接触器動作状態
		制御機器動作状態
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	開閉状態
		ドアスイッチ動作状態
	乗場押ボタン	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
		一定速状態
		減速状態
		着床状態

エレベーター修理計画書＜別表－Ⅳ＞

R 7 年度要補修箇所	号 機	補修方法（予定）	備 考
・ インターロック（基準階）	No. 1	取替	
・ インターロック（一般階）	No. 1	取替	
・ 張り車	No. 1	取替	

エレベーター修理計画書＜別表－Ⅳ＞

R 8 年度要補修箇所	号 機	補修方法（予定）	備 考
・ 制御盤内基盤	No. 1	取替	
・ ベース基盤	No. 1	取替	
・ かごゲートスイッチ	No. 1	取替	

エレベーター修理計画書＜別表－Ⅳ＞

R 9 年度要補修箇所	号 機	補修方法（予定）	備 考
・ 終点スイッチ	No. 1	取替	
・ タコジェネレータ	No. 1	取替	

翌年度エレベーター修理計画書＜別表－V＞

R 年度要補修箇所	号 機	補修方法(予定)	備 考

当該調書に記載すべき事項は、次のとおりとする。

- ・高額な修理(概ね50万円以上)になると思われるものを記載する。
- ・消耗部品に該当するものは除く