

【保守業務仕様書】

本仕様書はエレベーター改修工事後に委託する昇降機設備の保守・点検業務に係る仕様書である。本仕様書及び関係法令を遵守し、常に良好な状態に維持できるよう、保守・点検を確実に実施すること。

1 契約種別

FM(フルメンテナンス)契約とする。

FM契約に含む交換部品は「昇降機改修内容」内とする。

2 点検回数

以下の点検・法定検査を実施すること。

- ①現地点検(3カ月に1回以上)
- ②遠隔点検(1か月に1回以上)
- ③建築基準法第12条に基づく定期検査(1ヶ年に1回)

※それぞれの点検報告書の提出方法は、委託者と協議のうえ決定すること。

3 点検箇所

<現地点検の主な点検項目>

- ①運転状態 戸開閉状態/走行状態/オペレーション/各種管制運転装置/
緊急時仮復旧装置
- 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出入口 乗り場/乗り場戸

※上記箇所について、必要に応じて清掃、給油、調整を行うこと

※点検内容については「エレベーター点検内容」に基づくこと

<遠隔点検の主な点検項目>

- 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乗り場戸スイッチ動作状態
- ③ブレーキ動作状態 ⑬インターホン動作状態
- ④制御機器動作状態 ⑭かご内照明点灯状態
- ⑤かご走行状態 ⑮かご内停電灯動作状態
- ⑥着床状態 ⑯荷重検出装置動作状態
- ⑦呼びボタン動作状態 ⑰昇降路リミットスイッチ動作状態
- ⑧戸開閉状態 ⑱安全スイッチ動作状態
- ⑨戸開閉速度状態 ⑲ピット環境
- ⑩戸閉め安全装置同祭状態

4 遠隔監視

下記項目に対して24時間365日の遠隔監視を実施すること。

ただし、遠隔監視装置・電話加入権は受託者所有とし、必要な回線通信費は受託者負担とする。

<遠隔監視項目>

- ①閉じ込め
- ②起動不能
- ③電源異常
- ④制御装置異常
- ⑤遠隔監視装置異常
- ⑥管制運転監視(地震時管制運転・停電時自動着床運転)

<異常受信時の対応>

昇降機の異常を受信した場合は、技術員派遣など適切な処置を行うこと

5 地震時仮復旧システムの設置

地震時仮復旧システムを設置すること。

上記装置は「自動診断・仮復旧機能(仮称)」(「エレベーターの地震防災対策の進捗について」
(平成18年4月18日社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会))
に準ずる装置とすること。

また、点検時に機能確認を行い、正常に動作することを確認すること。