

エレベーター保守点検業務内容（その③）
（今治駅西第 1 再開発住宅）

1. 定期点検

（1）3ヶ月に1回訪問し、必要に応じて各部の調整、清掃、注油を行うこと。点検・整備を行う項目は<別表-I>のとおりとする。

※<別表-I>の項目のうち地震時管制運転装置及び火災時管制運転装置についての点検頻度は1年に1回とする。

（2）上記（1）のほか、毎月訪問し、次の項目について異常・変調の確認を行うこと。

- ア 機械室環境状況
- イ 受電盤・制御盤・信号盤
- ウ 電送機・巻上機
- エ かご運転状態
- オ かご内装・照明・停電灯・ファン
- カ かご操作盤・表示ランプ
- キ かご着床状態
- ク ドア開閉状態
- ケ 乗馬ボタン・表示ランプ

（3）定期点検の結果については報告書により報告すること。

2. 遠隔点検・診断

（1）毎月、遠隔操作によって自動診断（運転含む）を行い、機器の異常・変調の確認を行うこと。

（2）点検・診断を行う項目は以下のとおりとする。

- ア 接触器動作状態
- イ 制御用マイコンの状態
- ウ ドア開放状態
- エ かご着床状態
- オ 運転性能

（3）遠隔点検・診断の結果については報告書により報告すること。

3. 整備

（1）装置の稼働状態に適応したプログラムによる整備を行うこと。

（2）前記1及び2の点検結果に基づき、不具合指摘事項の対策を行うこと。

4. 定期清掃

（1）3ヶ月に1回訪問し、意匠関係の清掃を行うこと。

（2）清掃を行う項目は<別表-II>のとおりとする。

(3) 定期清掃の結果については報告書により報告すること。

5. 遠隔監視

(1) エレベーターの運転状態を遠隔監視装置により24時間体制で遠隔監視すること。

(2) 遠隔監視を行う項目は以下のとおりとする。

- ア 閉じ込めの有無
- イ 起動不能の有無
- ウ 安全装置動作状況
- エ 電源異常の有無
- オ 主制御機器の状態
- カ 制御用マイコンの状態
- キ 走行異常の有無
- ク ドア異常の有無

(3) 遠隔監視により異常や不具合があったことが判明した場合は、迅速な出勤、対策を行うこと。

6. 直接通話

「閉じ込め故障」などの異常時には、エレベーターかご内と保守点検実施者との間で直接通話することができる体制をとること。

7. 緊急対応

24時間出勤体制をとり、緊急の故障や事故に対して即時対応すること。

8. 修理・取替

(1) 装置、機器の機能維持に必要があると判断した場合は、構成部品の修理・取替を行うこと。

(2) 修理・取替を行う項目は<別表-Ⅲ>のとおりとする。

9. 消耗部品

(1) 作業に必要な消耗部品を供給すること。

(2) 消耗部品は以下のとおりとする。

- ア カーボンコンタクト及びファンガー
- イ カーボンブラシ
- ウ ヒューズ類
- エ リード線ランプ類（かご内照明用）
- オ 補充用油脂類一切（作動油、マシン油、グリース類）
- カ ウェス

別表－Ⅰ 定期点検・整備の対象

点検・整備	
機械室関係	巻上機
	電動機
	マグネットブレーキ
	受電盤、制御盤、信号盤
	ガバナマシン
	そらせ車
出入口関係	各階インジケータ
	各階ドア及びロック装置
	各階押しボタン
乗かご関係	かご廻り各機器及び非常止め装置
	ドア開閉機構
	運転盤
	外部連絡装置
	停電灯
昇降路関係	主レール及びカウンターウェイトレール
	各階ドア装置
	ブラケット関係
	各リミットスイッチ及び着床装置
	主ロープ、ガバナロープ、コンペンセーティングロープ（チェーン）
	カウンターウェイト
	テールコード
	各テンションプーリ
	緩衝装置
地震時管制運転装置 停電時自動着床装置 火災時管制運転装置	装置の動作状態及び関連動作の確認・調整
	電源及び回路など電気関係の確認・調整
	装置、機械部分及び取付状態の確認・調整
	機能維持のために必要な装置各部の清掃

別表－Ⅱ 定期清掃の対象

意匠関係	三方枠
	かご内装
	ドア
	シル
	床、タイル

※油性インク、ボールペン等による汚れの除去、及び、傷の補修は対象外とする。

別表-Ⅲ 修理・取替の対象

機械室関係	巻上機	ウォームギヤ歯当り調整
		各ベアリング類
		シーブ
		マグネットブレーキ用ライニング
		オイルツール取替
	電動機	巻線替
		ベアリング類取替
	受電盤 制御盤 信号盤	リレー
		計器類
		コイル
		抵抗類
		半導体類
		コンデンサー類取替
	ガバナ・マシン	ブラシ
		スプリング
		各部ピン
ギヤ取替		
出入口関係	ハンガローラ	
	ハンガレール	
	シュー関係	
	ドアクローサ取替	
乗かご関係	運転盤関係ソケット及び各スイッチ類	
	ドアマシン関係及びドアマシン位置スイッチ	
	ドアハンガーローラー	
	ハンガーレール及びシュー関係	
	ガイドシュー又はガイドローラー	
	プーリー	
	カーライトの修理又は非常止め装置	
	装置用スイッチ類	
	光電装置機構部品取替	
昇降路関係	テールコード取替	
	主ロープ (チェーン)	
	ガバナロープ	
	プーリー (スプロケット) 及び各スイッチ類	
	緩衝器	
	ベアリング類取替	

地震時管制運転装置 停電時自動着床装置 火災時管制運転装置		機器を構成する部品
その他		一般配線
		配管
		インターホン修理及び取替
		監視装置の修理

※修理・取替の対象に含まれないものは次のとおりとする。

- (1) 意匠部分（三方枠、乗かご、ドア、運転盤カバー、その他）の塗装及びメッキ直し
- (2) 意匠部分（三方枠、乗かご、ドア、ゴムタイヤ、シル、その他）の修理及び取替
- (3) 地震時管制運転装置、停電時自動着床装置及び火災時管制運転装置の制御盤等の機器の一式取替
- (4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修
- (5) 修理・取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係工事
- (6) 所有者、管理者又は使用者の不注意、不適当な使用管理によって生じた修理又は取替工事
- (7) 諸法規の改正又は官公庁の指導若しくは推奨による設備等の改修、新型への取替又は新規付属物等追加に関する工事
- (8) 地震等天災地変その他の不可抗力により生じた一切の復旧工事